RÁMCOVÁ DOHODA

č. 295-2019-505101

na zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad

uzavřená

adekvátně dle ustanovení § 131 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“)

mezi smluvními stranami:

Objednatel:	**Česká republika - Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj**
Zastoupený:	Ing. Evou Schmidtmajerovou, CSc. ředitelkou Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj
Ve smluvních záležitostech oprávněna jednat:	Ing. Eva Schmidtmajerová, CSc.
Adresa:	Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice
Tel.:	+420 727 966 733
E-mail:	e.schmidtmajerova@spucr.cz
Fakturační adresa:	Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
ID DS:	z49per3
Bankovní spojení:	ČNB
Číslo účtu:	3723001/0710
IČO:	01312774
DIČ:	není plátcem DPH

dále jen **„objednatel“**

a

Zhotovitel č. 1:	**Ing. Marcel Grygar**
Adresa:	xxxxxxxx Dobroslavice
Tel.:	xxxxxxxx
E-mail:	xxxxxxxx
Bankovní spojení:	xxxxxxxx
Číslo účtu:	xxxxxxxx
IČO:	636 90 721
DIČ:	xxxxxxxx

dále jen **„zhotovitel č. 1“**

a

Zhotovitel č. 2:	**Ing. Jiří Cihlář**
Adresa:	xxxxxxxx Sepekov
Tel.:	xxxxxxxx
E-mail:	xxxxxxxx
ID DS:	ws5pza9
Bankovní spojení:	xxxxxxxx

Číslo účtu:	xxxxxxxx
IČO:	182 83 497
DIČ:	xxxxxxxx

dále jen **„zhotovitel č. 2“**

a

Zhotovitel č. 3:	**Ing. Jan Cihlář**
Adresa:	xxxxxxxx Sepekov
Tel.:	xxxxxxxx
E-mail:	xxxxxxxx
Bankovní spojení:	xxxxxxxx
Číslo účtu:	xxxxxxxx
IČO:	407 52 101
DIČ:	-

dále jen **„zhotovitel č. 3“**

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Rámcovou dohodu (dále jen „Smlouva“) na základě výsledku výběrového řízení, uskutečněného v souladu se zásadami uvedenými v § 6 ZZVZ:

Úvodní ustanovení

Smlouva je uzavřena se 3 zhotoviteli.

Tato Smlouva vymezuje podmínky týkající se dílčích plnění na pořízení opakujících se služeb a postup při uzavírání následných Prováděcích smluv formou Objednávek.

Čl. I.
Předmět a účel díla

1. Zhotovitelé se touto Smlouvou zavazují provést pro objednatele dílo spočívající ve **„Zhotovení znaleckých posudků“ pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad v rámci KPÚ pro: Jihočeský kraj včetně jeho poboček“.**
   (dále jen **„dílo“ nebo „znalecký posudek“**).
   Dílo bude provedeno v rozsahu uvedeném v článku III. této Smlouvy.

2. Tato Smlouva vymezuje podmínky týkající se dílčích plnění na pořízení opakujících se znaleckých služeb a adekvátní postup dle ZZVZ tzv. zadávání dílčích veřejných zakázek. Potvrzenou Objednávkou oběma smluvními stranami se rozumí dvoustranné právní jednání mezi vybraným zhotovitelem a objednatelem uzavřené postupem dle této Smlouvy, na jejímž základě vybraný zhotovitel provede pro objednatele sjednané znalecké služby. Tato Smlouva dále vymezuje základní podmínky zadávání Objednávek.

3. Objednatel se tímto zavazuje zaplatit zhotoviteli za dílo odměnu dle podmínek stanovených v této Smlouvě a v jednotlivých Objednávkách. Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli nezbytnou součinnost.

Čl. II.
Podklady k provedení díla

1. Nabídka zhotovitelů:
   Zhotovitel č. 1 ze dne 10. 4. 2019
   Zhotovitel č. 2 ze dne 10. 4. 2019
   Zhotovitel č. 3 ze dne 10. 4. 2019

2. Zhotovitel se zavazuje řídit se při provádění díla ustanoveními této Smlouvy a platnými právními předpisy a „*Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad*“ (dále „Standardy“), které jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy a dalšími návody vztahujícími se k předmětu díla (dále jen „předpisy“). V případě, že v průběhu plnění předmětu veřejné zakázky nabude platnosti a účinnosti novela některého z předpisů, popřípadě nabude platnosti a účinnosti jiný předpis vztahující se k předmětu plnění díla, je zhotovitel povinen při realizaci veřejné zakázky řídit se těmito novými předpisy.

Čl. III.
Rozsah díla a podmínky zadávání objednávek znaleckých posudků

1. Znalecké posudky, které budou prováděny při plnění díla:
   Znalecké posudky na ocenění věcných břemen v okrese Český Krumlov a Prachatice
2. Jednotlivé znalecké posudky budou zhotoviteli zadávány na základě písemné Výzvy k poskytnutí plnění.
   Za tuto výzvu „Výzvu“ je považována „Objednávka“.
   Vzor Objednávky je v příloze č. 3 této Smlouvy.
   Objednatel bude zadávat jednotlivé Objednávky znaleckých posudků zhotoviteli v rozsahu a objemu dle svých aktuálních potřeb, po dobu účinnosti Smlouvy.
   Počet Objednávek je neomezený, celková cena plnění vůči všem zhotovitelům souhrnně nesmí přesáhnout částku 1 950 000 Kč bez DPH za všechny části veřejné zakázky s názvem „Vypracování znaleckých posudků pro KPÚ pro Jihočeský kraj (2019-2021)“.

3. Smlouva je uzavřena na dobu určitou a to od podpisu Smlouvy do vyčerpání finančního limitu předpokládané hodnoty veřejné zakázky, nejpozději však do 28. 6. 2021.

4. Způsob zadávání znaleckých posudků
   - Při zadávání znaleckých posudků objednatel využije tzv. princip „kaskády“. Objednatel písemně vyzve k akceptaci Objednávky (stačí formou e-mailové komunikace) vždy toho zhotovitele, který se při uzavírání Smlouvy umístil jako první v pořadí, odmítne-li tento zhotovitel Objednávku akceptovat, vyzývá objednatel další zhotovitele v pořadí, ve kterém se umístili při uzavírání Smlouvy.
   - Lhůta pro akceptaci objednávky je maximálně tři pracovní dny, pokud není v objednávce stanovena lhůta delší. Lhůtu pro akceptaci objednávky může objednatel na základě písemné žádosti zhotovitele prodloužit. Žádost o prodloužení lhůty musí být doručena před tím, než uplyne lhůta pro akceptaci.
   - Akceptace objednávky musí být potvrzena jednoznačně bez výhrad a připomínek, jinak bude považována za nepřijatelnou.
   - Písemné potvrzení přijetí Objednávky zhotovitelem (stačí formou e-mailové komunikace) je považováno za její akceptaci a závazek plnění podle Smlouvy (uzavření prováděcí Smlouvy).
   - V případě, že vybraný zhotovitel nepotvrdí ve lhůtě pro akceptaci objednávku znaleckého posudku, má se za to, že jí odmítnul. Za odmítnutí se považuje také nečinnost - nereagování ve lhůtě pro akceptaci Objednatel následně vystaví písemnou Objednávku zhotoviteli, který se umístil jako další v pořadí. Obdobným

způsobem postupuje objednatel až do doby oslovení zhotovitele, který se při uzavírání Smlouvy umístil jako poslední v pořadí.
- Pokud zhotovitel nedodá ZP ani v dodatečné 10-ti denní lhůtě po zmeškání lhůty dle čl. IV. odst. 6., je objednatel oprávněn odstoupit od Objednávky. Objednatel následně postupuje podle čl. III. odst. 4., první odrážka, tzn., že osloví dalšího zhotovitele v pořadí.
- V případě, že objednatel bude vyžadovat revizní znalecký posudek dle § 127 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, uvede tuto skutečnost v Objednávce. Objednávku revizního znaleckého posudku vystaví objednatel zhotoviteli, který se umístil jako další v pořadí po zhotoviteli, který vypracoval znalecký posudek, který je podkladem pro vypracování revizního znaleckého posudku.

5. Objednávka znaleckého posudku bude obsahovat:
   - Identifikaci objednatele a zhotovitele.
   - Podrobnou specifikaci požadovaného znaleckého posudku.
   - Všechny účastníky právního úkonu, pro který se znalecký posudek zpracovává, budoucí kupující, oprávněná osoba aj., umožňující zhotoviteli posoudit případnou podjatost. To neplatí pro znalecké posudky, kde nejsou tyto osoby dopředu známy- například znalecké posudky pro účely veřejných nabídek.
   - Lhůtu pro akceptaci návrhu Objednávky ze strany zhotovitele v délce max. 3 pracovních dnů, pokud není dohodnuta lhůta delší.
   - Místo plnění: okres, obec, katastrální území, pozemek parcelní číslo.
   - Konkrétní termín plnění do kdy bude znalecký posudek odevzdán (maximálně 30 kalendářních dnů od potvrzení objednávky, pokud nebude dohodnut termín delší).
   - Předpokládanou cenu za znalecký posudek určenou podle položek sjednaných jednotkových cen celkem za posudek.
   - Další technické požadavky na plnění.
   - Prohlášení, že smluvní strany berou na vědomí, že v této Objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Smlouvou.

   V případě, že se bude oceňovat dle jednotkové ceny na hodinu, bude objednávka obsahovat počet hodin a celkovou cenu.

Čl. IV.
Základní podmínky předání a převzetí díla (znaleckých posudků), termíny dílčích plnění

1. Dílo může být doručeno na adresu objednatele nebo předáno v podatelně sídla objednatele Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj.

2. Objednatel obdrží při předání díla dle Objednávky od zhotovitele:
   - Znalecké posudky vypracované dle požadavků specifikovaných v Objednávce, vždy v počtu 2x tištěná podoba znaleckého posudku a 1x elektronická podoba znaleckého posudku, pokud v Objednávce nebude uvedeno jinak.
   - Elektronická podoba daného posudku ve formátu „PDF“ se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne tzv. „skenováním“ originálu ZP.
   - Předávané posudky musí mít veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.
   - Předávané posudky musí splňovat veškeré požadavky a obsahovat náležitosti „*Standardů zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad*“ uvedených v příloze č. 1 této Smlouvy.

3. Objednatel převezme pouze dílo, které bylo v rozsahu dle této Smlouvy řádně splněno bez závad ve shodě se „*Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad".* Jakákoliv neshoda se Standardy je vždy považována za vadu díla a je důvodem nepřevzetí díla objednatelem. Dalším důvodem nepřevzetí díla jsou jiné vady díla, které neumožňují použít dílo k požadovanému účelu.

4. Zhotovitel se zavazuje podat písemné vysvětlení ke znaleckému postupu a písemně se vyjadřovat k námitkám kupujících k určené ceně. Náklady s tím spojené jsou součástí nabídkové a sjednané ceny.

5. Pokud dílčí plnění obsahuje vady a nedodělky, postupují smluvní strany dle čl. VII. této Smlouvy.

6. Termíny dílčích plnění
   - Zahájení dílčího plnění – dnem potvrzení (akceptace) Objednávky.
   - Ukončení dílčího plnění – do 30- ti kalendářních dnů ode dne potvrzení Objednávky, pokud Objednávkou nebylo dohodnuto jinak.

7. Plnění je dokončeno protokolárním převzetím znaleckého posudku s podpisem objednatele, který je zaslán zhotoviteli formou e-mailu. Objednatel dílo převezme ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od doručení díla, pokud nejsou důvody pro nepřevzetí podle odst. 3 čl. IV.
   Vzor protokolu o nepřevzetí díla je v Příloze č. 5 této Smlouvy.
   Za tento protokol lze považovat písemné sdělení, že znalecký posudek byl objednatelem převzat a je možné vystavit fakturu.

Čl. V.
Cena za provedení díla

1. Cena za znalecký posudek bude vypočtena na základě konkrétní Objednávky (dále jen „Cena"), v členění podle položek jednotkových cen jednotlivých zhotovitelů podle Přílohy č. 2 této Smlouvy- ceník služeb znaleckých posudků.

2. Cena je uváděna vždy ve struktuře cena bez DPH, sazba DPH v %, cena vč. DPH, přičemž účtovaná daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH") bude vždy ve výši určené platnými právními předpisy v době poskytnutí zdanitelného plnění.

3. Sjednané jednotkové ceny za jednotlivé služby – výkony, jsou neměnné po celou dobu realizace díla a lze je změnit pouze v případě, že v průběhu plnění dojde ke změnám sazeb DPH.

4. Sjednané jednotkové ceny za jednotlivé znalecké služby podle přílohy č. 2 Smlouvy jsou ceny nejvýše přípustné a nepřekročitelné a obsahují veškeré náklady zhotovitele nezbytné k řádnému provedení díla.

Čl. VI.
Platební a fakturační podmínky

1. Fakturace bude prováděna po dokončení jednotlivých dílčích plnění, na základě objednatelem potvrzeného převzetí znaleckého posudku bez vad a nedodělků. Bez tohoto potvrzeného převzetí nesmí být faktura vystavena.

2. Dřívější termín plnění dílčích plnění se připouští za podmínky, že k financování díla budou ze státního rozpočtu uvolněny potřebné finanční prostředky na účet objednatele v době dřívějšího plnění. Podmínkou dřívější fakturace je písemný souhlas objednatele.

3. Zhotovitel bude zasílat objednateli faktury v jednom vyhotovení, které musí splňovat náležitosti podle předpisů o vedení účetnictví. Zároveň s cenou za znalecký posudek vypočte zhotovitel i DPH podle platných zákonů. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem a Smlouvou stanovené náležitosti, je objednatel povinen bezodkladně fakturu vrátit zhotoviteli s tím, že zhotovitel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není objednatel v prodlení s úhradou. Nedílnou součástí faktury bude potvrzení objednatele o převzetí znaleckého posudku, bez vad a nedodělků.

4. Splatnost jednotlivých faktur je 30 kalendářních dnů ode dne doručení objednateli.

5. Poslední faktura v kalendářním roce musí být objednateli doručena nejpozději do 30. listopadu příslušného kalendářního roku.

6. Zhotovitel tímto bere na vědomí, že objednatel je organizační složkou státu a jeho stav účtu závisí na převodu finančních prostředků ze státního rozpočtu. Zhotovitel souhlasí s tím, že v případě nedostatku finančních prostředků na účtu objednatele, dojde k zaplacení faktury po obdržení potřebných finančních prostředků a že časová prodleva z těchto důvodů nebude započítána do doby splatnosti uvedené na faktuře (dojde ke stavení běhu této doby splatnosti) a nelze z těchto důvodů vůči objednateli uplatňovat žádné sankce. Objednatel se zavazuje, že v případě, že tato skutečnost nastane, oznámí ji neprodleně a to písemně zhotoviteli nejpozději do 5 pracovních dnů před původním termínem splatnosti faktury, popř. do 3 pracovních dnů od okamžiku, kdy se objednatel dověděl o vzniku této skutečnosti, nastane-li ve lhůtě kratší než 5 pracovních dnů před původním termínem splatnosti faktury.

Čl. VII.
Vady díla, smluvní pokuty, sankce

1. Smluvní pokuta za nesplnění termínů dílčích plnění ve sjednaném termínu činí 0,2% z ceny dílčího plnění bez DPH, a to za každý den prodlení s provedením díla.

2. Zhotovitel objednateli poskytuje záruku za kvalitu předaného díla.

3. Vady díla: dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným:
   ve Smlouvě, konkrétní Objednávce, případně požadavkům obecně závazných norem nebo předpisům uvedeným v této Smlouvě a není v souladu se „*Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad*“.
   Objednatel písemně oznámí zhotoviteli do třiceti kalendářních dnů od doručení díla vadu díla, která neumožnila jeho převzetí. Zhotovitel je povinen do tří dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává, či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 dnů od uznání vady, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony. Podkladem je písemné oznámení o specifikovaných vadách podle ustanovení § 2618 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OZ) a potvrzení zhotovitele o uznání vady.
   Objednatel si vyhrazuje prodloužit lhůtu na oznámení vad díla s důsledky nepřevzetí v případě, že dílo bude vhodné přezkoumat „Oddělením tvorby cen a verifikace“.

4. Je-li zhotovitel v prodlení s odstraněním vad, uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 3. tohoto článku Smlouvy.

5. Zhotovitel se zavazuje zdržet se šíření jemu předaných podkladů a informací vůči třetí osobě. Tyto podklady a informace mohou být předány třetí osobě jen se souhlasem objednatele a v souladu s vyhotovením díla. Za porušení této povinnosti, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.

6. Bude-li ze strany zhotovitele porušena právní povinnost, která je stanovena předpisy nebo touto Smlouvou, a objednatel učiní nebo opomene či nebude moci učinit pro porušení takové povinnosti následné činnosti, v jejichž důsledku bude sankcionován ze strany orgánů veřejné správy, je příslušný zhotovitel povinen tuto částku jako vzniklou škodu objednateli nahradit, pokud nebyla způsobena zcela či zčásti v důsledku jednání či opomenutí objednatele nebo pokud na možné porušení předpisů zhotovitel objednatele předem neupozornil.

7. V případě prodlení kterékoliv smluvní strany se zaplacením peněžité částky vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení ve výši pěti setin procenta (0,05 %) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.

8. Splatnost veškerých sankcí a smluvních pokut sjednaných v této Smlouvě činí 10 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování příslušné sankce či pokuty.

Čl. VIII.
Důvody pro změnu nebo odstoupení od Smlouvy, ukončení účinnosti Smlouvy

1. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi vyplývajícími z této Smlouvy či stanovené obecně závaznými právními předpisy, je objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže zhotovitel díla tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení Smlouvy, je objednatel oprávněn odstoupit od Smlouvy (§ 2593 OZ). Vznikne-li z těchto důvodů objednateli škoda, je zhotovitel povinen průkazně vyčíslenou škodu uhradit.
2. Pokud na straně objednatele vznikl důvod pro změnu nebo zrušení závazku, je povinen nahradit zhotoviteli nutné náklady, které mu vznikly v souvislosti s přípravou na plnění závazku, se změnou či zrušením závazku. Zhotovitel není povinen přistoupit na změnu nebo zrušení závazku, jestliže o to objednatel nepožádá bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistil nebo mohl zjistit skutečnost rozhodnout pro změnu nebo zrušení závazku.

3. Objednatel si vyhrazuje právo přerušit práce v případě nedostatku finančních prostředků na tyto práce přidělených z rozpočtu SPÚ. Při přerušení prací ze strany objednatele se provede inventarizace rozpracovanosti, zhotovitel doloží rozpracovanost a tyto práce budou v této výši uhrazeny na základě oboustranně potvrzeného protokolu. O dobu přerušení prací se prodlouží lhůty k předání díla, pokud nebude dohodnuto jinak. Zhotovitel toto právo objednatele plně akceptuje.

4. Objednatel je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy se zhotovitelem v těchto případech:

- Prodlení s plněním po dobu delší jak 10 dnů od akceptované doby uvedené v Objednávce.
- Zjistí se podjatost zhotovitele dle dikce § 11 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- Zhotoviteli bylo třikrát nepřevzato dílo objednatelem z důvodů vad a nedodělků. (čl. IV.)
- Vyjde najevo, že zhotovitel uvedl v rámci zadávacího řízení nepravdivé či zkreslené informace, které měly zřejmý vliv na výběr zhotovitele.

5. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od Smlouvy, pokud:
   - Vůči majetku zhotovitele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku.
   - Zhotovitel vstoupí do likvidace.

6. Vznik některé ze skutečností uvedených v odstavci 5. je každá smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od Smlouvy však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od Smlouvy.

7. Pokud odstoupí od Smlouvy některá ze smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku, smluvní strany sepíší protokol o stavu prováděného díla ke dni odstoupení od Smlouvy. Protokol musí obsahovat zejména soupis veškerých uskutečněných prací a dodávek ke dni odstoupení od Smlouvy. Závěrem protokolu smluvní strany uvedou finanční hodnotu dosud provedeného díla. V případě, že se smluvní strany na finanční hodnotě díla neshodnou, nechají vypracovat znalecký posudek příslušným soudním znalcem. Smluvní strany se zavazují přijmout tento posudek jako konečný ke stanovení finanční hodnoty díla. K určení znalce, jakož i k úhradě ceny za vypracování posudku je příslušný objednatel.

8. Odstoupení od Smlouvy bude oznámeno písemně prostřednictvím datové schránky, případně formou doporučeného dopisu s dodejkou. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

9. V případě odstoupení od Smlouvy se zhotovitel zavazuje na žádost objednatele vrátit podklady, příp. i poskytnout nebo dát k dispozici všechny doklady spjaté s vyhotovením díla.

10. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a případnou náhradu škody.

11. Do doby vyčíslení oprávněných nároků smluvních stran a do doby dohody o vzájemném vyrovnání těchto nároků, je objednatel oprávněn zadržet veškeré fakturované a splatné platby zhotoviteli.

12. Nejpozději do ukončení účinnosti Smlouvy je objednatel oprávněn odeslat objednávku dle čl. III. a zahájit tak proces uzavření Prováděcí smlouvy. Ustanovení Smlouvy na základě dílčí objednávky zůstávají v nezbytném rozsahu v platnosti bez ohledu na to, že ve zbylém rozsahu Smlouva své účinnosti již pozbyla.

13. Předčasně ukončit účinnost této Smlouvy lze písemnou dohodou všech smluvních stran.

14. Pokud objednatel nestanoví jinak, není ukončením účinnosti Smlouvy dotčena účinnost dílčích objednávek, které byly zaslány dříve, než účinnost Smlouvy skončila. Plnění takových dílčích objednávek se dokončí v souladu s jejich obsahem a v souladu

s ustanoveními Smlouvy, která se mají na tyto dílčí objednávky použít. Tím není dotčeno právo objednatele při odstoupení od Smlouvy odstoupit také od dílčích objednávek.

Čl. IX.
Nakládání se znaleckými posudky

S ohledem na zajištění s nakládáním osobních údajů fyzických osob v nezbytně nutném rozsahu, nebudou znalecké posudky obsahovat kopie kupních smluv. Zhotovitel doloží skutečnost, že se s cenovými údaji řádně seznámil, uvedením čísla řízení ČÚZK. Zhotovitel uvedením čísla řízení ČÚZK prohlašuje, že veškeré údaje jsou pravdivé a byly ověřeny podle příslušných smluv.

Čl. X.
Zpracování osobních údajů

V souvislosti s realizací práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy bude mít zhotovitel přístup k informacím (datům) Státního pozemkového úřadu, které jsou nezbytné k plnění Smlouvy, včetně osobních údajů v nich obsažených. Zhotovitel se tak stává zpracovatelem těchto informací, včetně osobních údajů a zavazuje se, že s těmito údaji bude dále nakládáno podle platných právních předpisů, zejména v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonným předpisem, který tento zákon nahradí.

Čl. XI.
Metodická součinnost oddělení tvorby cen a verifikace se zhotoviteli ZP

Zhotovitel může požádat o konzultační a metodickou součinnost s objednatelem. Příslušná organizační jednotka poskytne zhotoviteli dokumenty, pokud o to požádá, které jsou na stránkách oddělení tvorby cen a verifikace:
http://intranet.spucr.cz/Default.aspx?kid=1122

Čl. XII.
Ochrana informací Státního pozemkového úřadu

1. Všechny informace, ať už v písemné, ústní, vizuální, elektronické nebo jiné podobě, které byly či budou poskytnuty zhotoviteli objednatelem nebo jeho jménem po dni uzavření této Smlouvy bude zhotovitel pokládat za neveřejné a bude s nimi nakládat v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Tyto informace budou mít smluvní režim vztahující se na informace důvěrné ve smyslu §504 OZ, a musí být v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb.

2. Neveřejné informace nezahrnují:
   a) informace, které se staly obecně dostupnými veřejnosti jinak než následkem jejich zpřístupnění přímo či nepřímo zhotovitelem nebo;
   b) informace, které zhotovitel získá jako informace nikoliv neveřejného charakteru z jiného zdroje než je objednatel nebo jeho poradci, a to za předpokladu, že takový zdroj není podle nejlepšího vědomí a svědomí zhotovitele vázán smlouvou o zachování neveřejné povahy příslušných informací nebo jinou povinností mlčenlivosti týkající se příslušných informací.

Čl. XIII.
Jiná ujednání

1. Při provádění díla je zhotovitel vázán pokyny objednatele. Objednatel i zhotovitel se zavazují navzájem poskytnout součinnost nutnou pro vypracování předmětu Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že zhotovitel není oprávněn dílo, které je předmětem plnění této Smlouvy, bez písemného souhlasu objednatele dále prodávat či s ním jinak nakládat.

2. Objednatel je oprávněn průběžně kontrolovat provádění díla.

3. Zhotovitel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti prověřováním hospodárného využití veřejných prostředků.

4. ČR – Státní pozemkový úřad jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., tímto informuje dotčenou osobu jako subjekt údajů, že jeho údaje použité při realizaci, výkonu práv a povinností dle této Smlouvy, zpracovává v elektronické formě. ČR – Státní pozemkový úřad tímto poučuje dotčenou osobu, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Dotčená osoba si je vědoma svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb.

Čl. XIV.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebo jiného příslušného obecně závazného právního předpisu.

2. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné smlouvě obou smluvních stran pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu se pro účely změny Smlouvy nepovažuje e-mailová zpráva.

3. Závazky za plnění této Smlouvy přecházejí v případě transformace zhotovitele nebo objednatele na jejich právní nástupce.

4. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, které zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují smlouvou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

6. Smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to do 28. 6. 2021, nebo do vyčerpání předpokládané hodnoty veřejné zakázky tj. 1 950 000 Kč bez DPH za všechny části veřejné zakázky s názvem „Vypracování znaleckých posudků pro KPÚ pro Jihočeský kraj (2019-2021)“.

7. Smlouva je vyhotovena celkem v 5 stejnopisech, z toho ve dvou vyhotoveních pro objednatele a v jednom vyhotovení pro každého zhotovitele, z nichž každý má povahu originálu.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla uzavřena zneužitím tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti žádného z účastníků Smlouvy. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem strany Smlouvy připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 30. 4. 2019

Za objednatele:

……
Ing. Eva Schmidtmajerová, CSc.
ředitelka Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj
Státní pozemkový úřad

V Dobroslavicích dne 6. 5. 2019

Za zhotovitele č. 1:

……
Ing. Marcel Grygar

V Českých Budějovicích dne 30. 4. 2019

Za zhotovitele č. 2:

……
Ing. Jiří Cihlář

V Českých Budějovicích dne 30. 4. 2019

Za zhotovitele č. 3:

……
Ing. Jan Cihlář

Příloha č. 1 – Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad
Příloha č. 2 – 3x Ceník zpracování znaleckých posudků
Příloha č. 3 – Návrh vzorové Objednávky znaleckých posudků
Příloha č. 4 – Návrh vzorového Protokolu o předání a převzetí
Příloha č. 5 – Návrh vzorového Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice

Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad

Čl. 1
Úvodní ustanovení a předmět standardizace

1. Tento standard obsahuje základní zásady a požadavky zpracování znaleckých posudků (**dále zpracování ZP**) pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad (**SPÚ**) podle zákona č. 503/2012 Sb.[1] Standard je dohodnutou normou transparentního oceňování a zpětné kontroly a přezkoumatelnosti s ohledem na skutečnost, že je oceňován majetek státu.
2. Potřeba samostatného standardu vyplývá ze specifických požadavků ocenění pro potřeby SPÚ. Standard řeší jak formální tak věcnou stránku ZP. Cílem standardu je integrovat požadavky na zpracování ZP o ceně zjištěné i ceně obvyklé, která je z hlediska transparentnosti nejproblematičtější.
3. Standard vychází z předpokladu, že každá věc nemovitá je jedinečná a tedy každé její ocenění je individuální.
4. Při určování obvyklé ceny standard prioritně požaduje porovnání v souladu s definicí ceny obvyklé ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 úplného znění zákona č. 151/1997 Sb[2]., a ve shodě s komentářem MFČR k ceně obvyklé. Zdůrazňována je přezkoumatelnost a kontrolovatelnost zvoleného postupu. Přiměřeně jsou aplikovány Evropské oceňovací standardy (dále jen EVS) a standard 1 ON VŠE (návrh č. 2). Standard považuje cenu obvyklou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. a tržní hodnotu dle definic EVS a standardu 1 ON VŠE (návrh č. 2) za dvě rozdílné kategorie ve shodě s komentářem MF k ceně obvyklé.
5. Při určování ceny zjištěné ve smyslu § 2 odst. 3 úplného znění zákona č. 151/1997 Sb., standard respektuje postup v intencích příslušného oceňovacího předpisu a zdůrazňuje přezkoumatelnost a kontrolovatelnost zvoleného postupu. Za cenu zjištěnou je považována také cena podle jiných oceňovacích předpisů. Jde především o oceňování pro potřeby zákona č. 229/ 1991 Sb[3]., kde se závazně aplikuje vyhláška č. 182/1988 Sb[4]., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb[5].
6. Zpracováním ZP na ocenění majetku se rozumí činnost znalce nebo znaleckého ústavu (dále **zhotovitel**), jejímž cílem je nalezení odpovídající ceny podle zadání a účelu SPÚ (dále **objednatel**).
7. Požadavky na zpracování ZP jsou specifikovány objednatelem v rámci smluvního vztahu se zhotovitelem v souladu s platnými právními předpisy.
8. ZP zpracovávají pouze zhotovitelé jmenováni v příslušném oboru v podle zákona č. 36/ 1967 Sb.[6], a vyhlášky č. 37/1967 Sb.[7]
9. Standard řeší zadávání ZP zhotovitelům na základě smluvního vztahu v souvislosti s právními úkony, kde jednání SPÚ je jednáním státu jako právnické osoby (§ 1 zákona č.

[1] Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
[2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
[3] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění
[4] Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
[5] Vyhláška č. 316/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
[6] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
[7] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění

36/ 1967 Sb.). Znalecký posudek má náležitosti formální a věcné ze zákona a na základě smluvního vztahu. Povinné formální a věcné náležitosti ZP jsou dány zákonem č. 36/1967 Sb., a vyhlášky č. 37/1967 Sb. Povinné náležitosti dohodnuté ve smluvním vztahu s SPÚ jsou součástí uzavřených smluv a akceptovaných objednávek.

10. Pokud by SPÚ zadal ZP v postavení Orgánu státní moci podle § 1 zákona č. 36/ 1967 Sb., platí pro jeho zpracování náležitosti vyplývající z tohoto zákona.
11. Standard nastavuje hranice, kde by se měl zhotovitel pohybovat, aby jeho počínání mohlo být ze strany SPÚ považováno za standardní, transparentní, přezkoumatelné. Standard respektuje odbornost samostatnost a nezávislost zhotovitele. Uvnitř hranic standardu je možný pohyb podle vlastního odborného uvážení přiměřeně znaleckému úkolu. Předpokládá se, že zhotovitel je po odborné i morální stránce dostatečně kvalifikovaný, je schopen rozsah standardu kreativně využít a zároveň je i dostatečně disciplinovaný, aby jeho hranice dokázal akceptovat.
    Neodůvodněný pohyb zhotovitele mimo tento standard je považován SPÚ za důvod nepřevzetí znaleckého posudku pro nezpůsobilost sloužit svému účelu. Znalecký posudek je nezpůsobilý sloužit svému účelu pokud má vady. Za vadu jsou považovány všechny rozpory poskytnutého plnění se smlouvou, těmito standardy, které jsou součástí smlouvy a subsidiárně s právními předpisy.
12. V případě, že standard podle názoru zhotovitele ZP neumožňuje plnit dílo podle objednávky, případně by podle názoru zhotovitele vedl standard k ocenění v rozporu s platnými právními předpisy, je zhotovitel povinen toto sdělit ve ZP objednateli a jednoznačně uvést důvody nedodržení standardu. Prioritně by případy ocenění mimo standard měly být smluvními stranami dohodnuty podle okolností případu ocenění před odevzdáním ZP již při akceptaci objednávky.

Čl. 2
Principy oceňování

1. Princip dodržování právních předpisů.
    Zhotovitel právní předpisy při oceňování striktně dodržuje. Zhotoviteli ale nepřísluší obecně právní řešení skutkové podstaty (například převodu oceňovaného majetku z hlediska míry zákonnosti).
2. Princip nezávislosti a nestrannosti.
    Zhotovitel musí všechna šetření a zjištění provádět objektivně bez ovlivnění kteréhokoliv účastníka oceňovacího procesu. Zhotovitel dopředu neví, jaké budou odpovědi na položené otázky.
3. Princip mlčenlivosti.
    Zhotovitel nesděluje průběžné ani konečné výsledky ocenění třetím osobám.
4. Princip odbornosti.
    Zhotovitel postupuje logicky, volí informační zdroje a postupy o kterých nelze pochybovat, pokud jsou k dispozici publikované vědecké metody, standardy, nařízení, věstníky aj., pro řešený úkon zhotovitel je používá, případně musí nalézt metodický postup vlastní, ten však musí být ověřitelný.
    Zhotovitel musí zohledňovat všechny známé relevantní skutečnosti, které mají vliv na cenu. Musí vždy uvést a mělo by být vždy patrné, jak se k výsledným veličinám, tvrzením a závěrům dopracoval.
5. Princip přezkoumatelnosti.
    Znalecký posudek musí být vždy přezkoumatelný a kontrolovatelný a to i po delší době. Přezkoumatelnost a kontrolovatelnost znamená, že údaje, metody, a postupy ZP jsou zopakovatelné s přiměřeným úsilím a prostředky a bez potřeby dohledávat dodatečné informační zdroje.

Poznámka: Východiskem základních principů oceňování je slib zhotovitele podle § 6 zákona č. 36/1997 Sb.

Čl. 3
Oceňovací proces

Oceňovací proces je zhotovitel systematicky a logicky uspořádaný analytický postup využívající osvědčené přístupy, metody, techniky a procedury využívající potřebná data a informace vedoucí k určení objednatelem požadované ceny pro požadovaný účel.

Čl. 4
Znalecký posudek

Je písemný listinný dokument, kterým zhotovitel dokumentuje průběh a výsledky oceňovacího procesu. Vedle listinné podoby dokumentu objednatel požaduje elektronickou formu shodnou s listinnou formou. Počty listinných výtisků ZP a požadovaného elektronického formátu jsou předmětem smluvního vztahu mezi zhotovitelem a objednatelem.

Čl. 5
Formální náležitosti a struktura znaleckých posudků

Písemný listinný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečetí (viz. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). ZP je zabezpečen proti zneužití a neoprávněným dodatečným změnám a zásahům.
Znalecký posudek je opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.[8], v tomto znění:
Ve smyslu ustanovení § 127 a) Občanského soudního řádu, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
Na poslední straně znaleckého posudku připojí zhotovitel znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zhotovitel zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).
Každý písemně vyhotovený a předávaný ZP je zhotovitel povinen podepsat a připojit otisk pečeti (§ 13 zákona č. 36/1967 Sb.).

Pro cenu zjištěnou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana
- **Nález**
  (obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány)
- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr – rekapitulace
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
- Prohlášení o nepodjatosti
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.
- Příloha – objednávka ZP

Pro cenu obvyklou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana
- **Nález** (obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány).

[8] Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění

- Analýza trhu (alternativně může být tato kapitola součástí ocenění nebo jiné části).
- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.
- Příloha - objednávka ZP
- Další přílohy

Úvodní list- titulní strana musí obsahovat

- Nadpis **„Znalecký posudek“** (tento název je závazný, protože je zadán ZP dle zákona č. 36/1967 Sb.
- Číslo ZP (jedinečné číslo podle zhotovitele)
- Údaje o oceňované nemovitosti
- Údaje o objednateli
- Údaje o zhotoviteli (jméno, příjmení, adresa, IČO)
- Účel znaleckého posudku (podle objednávky ZP) např. stanovení ceny obvyklé pro prodej pozemku dle § 10 odst. 4 zák. č. 503/2012 Sb.
- Použité oceňovací předpisy
- Datum, ke kterému se ocenění provádí
- Údaj o celkovém počtu stran znaleckého posudku a celkovém počtu stran příloh, počet vyhotovení.
- Datum a místo vyhotovení znaleckého posudku.

Popis oceňovaných věcí nemovitých

1. Popis oceňovaných věcí nemovitých musí být komplexní a úplný z hlediska cenotvorných faktorů. Popis se skládá z informací z dostupné ověřitelné písemné listinné dokumentace nebo internetových zdrojů a vlastní prohlídky věcí nemovitých.
2. Závazně se zjišťují a dokládají ve ZP:
   - Údaje z operátu katastru nemovitostí - závazně se dokládají listem vlastnictví, nebo jiným obdobným dokumentem.
   - Údaje podle územně plánovací dokumentace - závazně se dokládají „Územně plánovací informací podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb.[9]
     V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný úředně ověřený dokument (například Územní plán). Pokud je pozemek oceňován jako stavební, není nutné dokládat územně dokládat územně plánovací informaci podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb. Tuto informaci mohou nahradit jiné odpovídající dokumenty (územní rozhodnutí).
   - Zjištění a dokumentace o dalších cenotvorných faktorech.
   - Všechny údaje z internetových zdrojů budou ověřitelné kopií stránky.
3. Prohlídkou oceňovaných věcí nemovitých se zjišťují:

Identifikace objektu v terénu, skutečný stav věci nemovité a jeho skutečné využití. Bude vždy doloženo fotodokumentací, která počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který objekt, kterou část zobrazují a označená datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy z KN. Znalecké úkony pro ocenění náhrad za nevydané nemovitosti budou podle situace opatřeny dokumenty z jiných například historických archivů.

Prohlídka je závazná. Zhotovitel ji musí provést osobně. Je možné ji vypustit pouze z objektivních důvodů a to u věcí nemovitých, které zanikly a přesto se oceňují (ocenění náhrad za nevydané nemovitosti.

[9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Čl. 6
Postupy určení ceny zjištěné a obvyklé ceny

Obecně

Postupy zhotovitelů vychází z popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrnu skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález) a výčet otázek, na které má odpovědět - posudek (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). Zhotovitel volí metody adekvátně znaleckému úkonu, který specifikoval objednatel.
Podle metod (postupu) ocenění zhotovitelé určují cenu zjištěnou a obvyklou.

Cena zjištěná

Objednatel akceptuje definici podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.: cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Také lze považovat za cenu zjištěnou takovou, která je výsledkem oceňovacího postupu podle zvoleného cenového předpisu (bývá také označována jako administrativní či úřední cena). Cena zjištěná se v tomto smyslu také někdy nazývá cenou vyhláškovou**.**

V praxi se lze setkat s označováním a ztotožněním:
Cena zjištěná = podle cenového předpisu = vyhlášková = administrativní = úřední.
Přesný význam lze zpravidla pochopit z kontextu oceňovaného případu.

Cenovým předpisem je zpravidla prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/1997 Sb. V úvahu přichází i jiné oceňovací předpisy, například historické předpisy. Zhotovitelé používají cenový předpis, který je specifikován objednatelem, a oceňují věc nemovitou ve stavu k datu podle požadavku objednatele.
Zhotovitel při určení ceny zjištěné postupuje striktně v intencích příslušné vyhlášky a specifikace objednatele. Všechny kroky zhotovitelé musí být řádně odůvodněny. Zhotovitel systematicky a logicky odůvodňuje členění pozemků podle příslušné vyhlášky, adekvátně tomu volí odpovídající sazby ocenění, přirážky a srážky. Správné zatřídění pozemků má závazně doloženo územně plánovací informací, zjištěním skutečného využití pozemků a příslušenství pozemků, staveb, trvalých porostů. Cenotvorné faktory jsou zhotovitelem odůvodněny.

Důležitým oceňovacím úkonem zhotovitelů pro SPÚ je oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb.
Při oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. se používá vyhláška č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., a zhotovitel postupuje přesně podle zadání objednatele. Tyto oceňovací úkony jsou specifické tím, že oceňovací předpis se nepoužívá mechanicky a podřizuje se individuální logice každého případu ve smyslu účelu zákona č. 229/1991 Sb. (zmírnění křivd). Náhrada za nevydané věci nemovité má zobrazovat to, co skutečně oprávněná osoba pozbyla, tedy ve stavu k datu, kdy věc nemovitá přešla na stát. Ocenění vydávané náhradní věci nemovité má zobrazovat stav ke dni, kdy na oprávněnou osobu bude převedena náhradní věc nemovitá v alikvotní výši nároku. Podle konkrétní situace a zadání znalec aplikuje postupy uvedené v metodických pokynech SPÚ, které obdrží od objednatele. Zhotovitelům SPÚ poskytuje metodickou oporu. V případě vyžádání jim Oddělení tvorby cen a verifikace poskytne prezentace.
Viz: http://intranet.spucr.cz/Default.aspx?kid=1122

Cena obvyklá
Objednatel akceptuje závazně obvyklou cenu, která je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. a v komentáři MFČR k ceně obvyklé.
„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tržní hodnota
Objednatel akceptuje závazně definici převzatou z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (ISV), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a profesionálních standardů (RICS) ve shodě se standardem 1 ON VŠE:
Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Takto definovaná tržní hodnota je podle některých zdrojů v současných podmínkách ČR vnímána i jako cena obvyklá, jak je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Nejde však o žádný legislativou ukotvený názor. Naopak cena obvyklá a tržní hodnota jsou považovány za rozdílné kategorie hodnoty.
Komentář MFČR uvádí:
Cena obvyklá: Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č 151/1997 Sb. Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů.
Tržní hodnota: Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obvyklých věcí (nemovitostí).
ČKOM (Česká komora odhadců majetku) ve svých metodikách uvádí:
Tržní hodnota podle definice IVSC a TEGoVA a cena obvyklá dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. jsou dvě rozdílné kategorie hodnoty.

Objednatel za této situace akceptuje určení ceny obvyklé na základě tržní hodnoty pouze ve výjimečných případech. Jde zejména o nemovité věci s očekávaným výnosem. U SPÚ může jít například o pozemky a stavby zemědělských areálů. Vzájemnou kombinaci porovnávacího nákladového a výnosového přístupu zhotovitel určí konečnou cenu. Například může jít o cenu pro převod podle zákona č. 92/1991 Sb.[10] (privatizace).

Uvedené základní definice cen, ceny zjištěné a obvyklé ceny jsou pro potřeby SPÚ závazné a postačující.

Pouze z důvodu komplexnosti a předejití záměny definic s definicí podle zákona o oceňování majetku lze uvést další definice cen podle dalších právních předpisů:
<u>Dle § 492 zákona č. 89/2012 Sb.[11]:</u>

[10] Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění
[11] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

odst. 1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit penězi, je její cena. Cena se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.
odst. 2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

Zákon č. 526/1990 Sb.[12], definuje v ustanovení § 2 odst. 6 obvyklou cenu takto:
(2) Cena je peněžní částka.
a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
b) určená podle zvláštního předpisu1) k jiným účelům než k prodeji.
(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Rozlišení cen z hlediska analýzy trhu věcí nemovitých
Analýza trhu je jedním ze základních podkladů při určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty. Při analýze trhu se hledají především referenční vzorky pro porovnání. Je možné se setkat s různými názvy cen, jejichž terminologie není ustálena. V rámci tohoto standardu budou rozlišovány při analýze trhu tyto ceny:

- Nabídková cena věcí nemovitých

Cena nabízená prodávajícím, za kterou je ochoten věc nemovitou prodat, prodávající může být zastoupen realitními kancelářemi. Je to představa prodávajících o ceně.
Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně nabídky věcí nemovitých. Ve smyslu komentáře MFČR k ceně obvyklé se tyto ceny pro určení ceny obvyklé nepoužívají. Pokud se používají, tak při určení tržní hodnoty.

- Poptávková cena věcí nemovitých

Cena, za kterou jsou kupující ochotni věc nemovitou koupit. Kupující může být zastoupen realitními kancelářemi. Je to představa kupujících o ceně.
Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně poptávky po věcech nemovitých. Ve smyslu komentáře MF k ceně obvyklé se tyto ceny pro určení ceny obvyklé nepoužívají. Pokud se používají, tak při určení tržní hodnoty.

- Realizovaná cena věcí nemovitých

Skutečně realizovaná částka při prodeji. Většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.
Představa prodávajícího a kupujícího o ceně se projevila sjednáním a realizací prodeje a koupě.
Podle komentáře MFČR k ceně obvyklé se cena obvyklá určuje porovnáním s již realizovanými historickými cenami, do kterých se však nesmějí promítnout zvláštní vlivy.

Nabídková cena, poptávková cena a realizovaná cena jsou součástí trhu s věcmi nemovitými, lze je nazvat jako ceny, které se běžně používají na trhu – někdy též souhrnně jako tržní ceny.

V zásadě není rozhodující, jak se za současné terminologické neustálenosti příslušná cena vzorku nazývá, ale je rozhodující jednoznačná zhotovitelem uvedená definice s pojmovou čistotou ve vztahu k tomu jakou cenu (hodnotu) zhotovitel určuje podle objednaného úkonu.

[12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

Čl. 7
Postupy určení obvyklé ceny věcí nemovitých porovnáním

Porovnávací metoda
Porovnávací metoda (přístup) ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) - jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku.
Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité.
Je nutné, aby zhotovitel metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby.
Za určité situace zhotovitel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Způsoby porovnání
- Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.
- Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ.

Objednatel preferuje metodu přímého porovnání.

Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje objednatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma
Vzájemné porovnání systémem lepší a horší je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat - to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přirážkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání
V první řadě musí zhotovitel definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků.
Příklady segmentů a podsegmentů:
- segment pozemků oceňovaných jako stavební
  - podsegment pozemků v jednotném funkčním celku
- segment zemědělský pozemek
  - podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné věci nemovité se známou realizovaná cenou jsou tzv. porovnávací **vzorky-** referenční vzorky pro porovnání.
Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá - podobá se - oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu - referuje o ceně.
Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti.
Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější.
Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci.
Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Jednotky porovnání
Při hledání rozdílů mezi vzorky a oceňovanou věcí je nutné také používat společnou srovnatelnou jednotku.
Pro věc nemovitou za celek to může být společná jednotka Kč/ks za předpokladu, že věci jsou srovnatelné.
Pro ocenění samostatných pozemků je to Kč/m^2 výměry.
Nelze však používat mechanicky. Může být rozdíl v jednotkové ceně v závislosti na velikosti výměry pozemku.
Pro stavby to může být Kč/stavbu nebo Kč/m^3 obestavěného prostoru. Stavba by měla být velikostí srovnatelná.
Volbu jednotek porovnání musí zhotovitel řádně zdůvodnit.
Nelze akceptovat ocenění věcí nemovitých jako součet samostatného porovnání hodnot pozemků a staveb.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání
Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:
- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s doložením kupními smlouvami.
- Struktura ceny (používat s DPH)
- Lokalita - poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití.

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.
U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.
U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.
U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitosti, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako

nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

Přípustné (akceptovatelné) vzorky pro určení obvyklé ceny přímou metodou porovnání

Přípustné vzorky z hlediska ceny a jejich doložení

Realizovaná cena věcí nemovitých

Zhotovitel nejprve doloží přehled cenových údajů podle ČÚZK za posledních dvanáct měsíců v obvodu katastru oceňované nemovitosti nebo relevantních sousedních (jiných) katastrech. Vzorky použité pro konečné zpracování budou vždy doloženy z kupních smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK. Zhotovitel závazně ověří realizovanou cenu z listin kupních smluv ČÚZK (převzetí ceny bez znalosti obsahu kupní smlouvy může vést k chybám a tedy k vědomě nesprávnému ocenění). To platí i pro ceny prodejů z tzv. databází znalců. Akceptované budou jen konkrétní realizované ceny z kupních smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK a to i z databáze znalce.

Zásadně nepřípustné vzorky z hlediska ceny

- Ceny do její výše se promítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Příklad: Ústavní soud ve svém nálezu č. II ÚS 3588/14 ze dne 16. června 2015 uvádí: *„…prodej nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by stěží mohly být zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení ceny obvyklé u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení „mimořádných okolností trhu“, mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen“*.

Ceny určené podle vyhlášky případně jiných předpisů.

- Ceny, které byly z nějakých důvodů deformovány.

Ceny, které jsou nápadně jiné v důsledku mimořádných a jiných okolností. V množině vzorků by neměly být, i když nelze vysvětlit, proč jsou nápadně jiné.

- Ceny blíže neidentifikovatelné, neověřitelné vzorky nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících zhotovitelů“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.
- Ceny určené jiným ZP.
- Ceny v zahraničí.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny

- Ceny realizovaných podejů, kde je účastníkem převodu obec.

Musí být jednoznačně vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Touto okolností může být pobídková cena pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Například obce prodávají svým občanům se slevou oproti ceně obvyklé. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání. Přípustné jsou například ceny vzniklé některou z metod nabídkového řízení, obálková metoda, aukce.

- Ceny některých prodejů SPÚ.

Určovat cenu pouze ze vzorků prodejů SPÚ není vhodné, lze je doporučit podpůrně vedle vzorků jiných. Prodeje SPÚ lze použít za referenční vzorky za předpokladu, že zhotovitel bude znát účel a podmínky převodu. Zhotovitel si vyžádá od objednatele také ZP, kterým byla obvyklá cena vzorku určena. Nutno zohlednit vývoj trhu, porovnatelnost ze širších hledisek. **Zhotovitelem musí být vždy jednoznačně vyloučena mimořádná okolnost prodeje.**

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny při absenci nebo nedostatku realizovaných cen (po předchozím souhlasu objednatele – KPÚ).
Ceny nabídkové (poptávkové)
Jsou to ceny, které jsou nabízeny prostřednictvím doložitelných webových stránek, vývěsek, případně písemného potvrzení realitních kanceláří. Informační nouze znamená, že zhotovitel nenalezl v aplikaci ČÚZK cenové údaje za předchozích dvanáct měsíců žádný záznam relevantního údaje. Informační nouzi zhotovitel doloží přehledem cenových údajů v obvodu katastru oceňované věci nemovité a relevantních katastrech sousedních s vyznačením a zdůvodněním nerelevantních vzorků. **To jsou doložitelné kroky, kterými zhotovitel dokládá neexistenci vzorků realizovaných cen opravňující k použití nabídkových cen. Objednatelem nebude akceptováno zdůvodnění použití nabídkových (poptávkových) cen z důvodů pracného vyhledávání nebo zpoplatnění realizovaných cen.**

Přípustné vzorky z hlediska času doby jejich realizace, nabídky, poptávky
- Ceny podle realizovaných prodejů

Za období předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je nutné to zdůvodnit a ceny podle upravit podle vývoje trhu (zohlednění trendu zvýšení, stagnace nebo snížení cen v čase).
- Ceny nabídkové (poptávkové)

Za období předchozích 6 měsíců. Ceny nabízené bez aktualizace déle jak 6 měsíců nelze akceptovat.

Minimální akceptovatelné počty vhodných vzorků cen
Potřebný počet vhodných vzorků nelze obecně stanovit. Lze konstatovat, že je ovlivněn variabilitou vzorků. Čím větší variabilita vzorků tím větší je potřeba vzorků. Čím větší počet relevantních vzorků tím je výsledná cena lépe určena a zvyšuje se přesnost výsledku.
Záleží přitom na kvalitě vzorků, přednost má kvalita před kvantitou. Pokud budou vzorky relevantní a zhotovitel prokáže, že byly vybrány správně z množiny transparentních vzorků lze akceptovat:
3 vzorky jako minimální počet vzorků při použití realizované ceny
Pokud zhotovitel prokáže, že objektivně nejsou k dispozici 3 vzorky (neexistence nebo nevhodnost vzorků s realizovanými cenami, doplní počet vzorků, který je nižší jak 3, vždy o vzorky nabídkových cen. To znamená 1 + 4 nebo 2 + 3 nebo 0 + 5, což je varianta, kdy je použita pouze nabídková cena, kde je akceptovatelných 5 vzorků jako minimální počet.
Minimální počet akceptovatelných vzorků se vztahuje vždy k oceňované věci nemovité a k jejím jedinečným charakteristikám. Použití téhož vzorku pro oceňování jiné věci nemovité je nepřípustné, pokud nejsou oceňované věci podobné. Může jít například o sousední pozemky se stejným využitím.
Opakované použití vzorku pro ocenění více věcí nemovitých ve ZP musí mít jasnou a srozumitelnou logiku a musí být zhotovitelem zdůvodněno.

Vlastnosti vzorků pro porovnání z hlediska věcného (cena obvyklá)
Je to porovnatelnost z hlediska cenotvorných faktorů.
Stavební pozemek porovnáváme se stavebním.
Zemědělský pozemek se zemědělským při shodnosti využití podle UPD
Lokalita
Vhodnou pro výstavbu porovnáváme s jinou vhodnou pro výstavbu.
Vhodnou pro pěstování vinné révy porovnáváme s jinou pro pěstování vinné révy.
Pro posouzení, zda vzorky jsou vhodné pro porovnání, je nutné doložit jejich vhodnost stejně jako u oceňované věci nemovité všemi potřebnými údaji:
O lokalitě - poloze (v místě a v širších geografických souvislostech a stavu v době prodeje nebo nabídky podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití).
Je tedy nutné závazně doložit:
U vzorků podle realizovaných prodejů jde o katastrální území, parcelní číslo, ev. č. to je součástí cenových údajů získaných od ČUZK. Tyto údaje je nutné doplnit o využití věci

nemovité, minimálním akceptovatelným dokladem je územní plán (mapa) s komentářem zhotovitele o využití.
Nabídkové ceny podle realitních kanceláří ne vždy uvádí identifikaci par. č.. Pokud chybí, je nutné je doplnit. Dále je nutné, pokud chybí, doplnit údaje územního plánu (mapou) s komentářem zhotovitele. Zhotovitel vždy uvede, že ověřil shodu údajů inzerce s územním plánem, případně uvede rozdíly, které zjistil. V případě potřeby zhotovitel ověří vhodnost vzorku i šetřením v terénu.

Závazné zpracování vzorků cen při přímém porovnání pro určení ceny obvyklé
Po ukončení procesu hledání vhodných (podobných) vzorků s cenami se ceny vzorků zpracovávají, upravují, korigují, aby co nejlépe zobrazovali cenu oceňované věci nemovité.
Existuje řada metod zpracování vzorků do podoby konečného odhadu obvyklé ceny.
Znalecká praxe, za situace neexistence závazného postupu, používá rozličných postupů, které jsou kombinací statistických postupů intervalového nebo bodového odhadu. S ohledem na častý nedostatek relevantních vzorků se zpravidla používá odhadu v rámci intervalu mezi minimální a maximální cenou a to pomocí středních hodnot, aritmetického průměru, nebo také pouze kvalifikovaným ztotožněním ke středu případně k horní nebo dolní hranici intervalu. Obdobou je vážený průměr, kde zhotovitel kvalifikovaně dává váhu tomu vzorku, u kterého předpokládá větší nebo menší shodu. Existují také ověřené formalizované postupy založené pouze na statistickém zpracování většinou většího počtu vzorků včetně výpočtu pravděpodobnosti a spolehlivosti odhadu. Vedle těchto formalizovaných a praxí ověřených postupů existují postupy založené na tzv. expertním odhadu. Ty však při podrobném přezkoumání nejsou zpravidla podloženy schopností zhotovitele výrok podložit argumenty.
Standard specifikuje přípustné varianty závazných postupů zpracování vzorků do podoby konečného výroku o ceně. Jiné postupy nebudou objednatelem akceptovány.
Všechny postupy musí vést k bodovému odhadu při znalosti rozpětí.

Akceptovatelné postupy zpracování vzorků a určení obvyklé ceny

Podle komentáře Ministerstva financí k určování ceny obvyklé
http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349.
Jde o metodu statistickou pracující s cenami realizovanými.

Podle metodiky ÚZSVM ((Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)
ÚZSVM ve své metodice používá metodu přímého porovnání. Ze shromážděných vzorků se nejprve vyřazují ze zpracování podezřelé vzorky. To se provede posouzením relace mezi minimální a maximální cenou vzorku. Závazně by neměla být větší jak 2 a pokud je větší, vyřadí se z dalšího zpracování cena, která se absolutní hodnotou odchylky od aritmetického průměru více liší.
Každé ceně je přiřazena váha od 1 do 3. Ke každému vzorku lze přiřadit také váhu jedna. Použitím váhy zhotovitel ovlivňuje konečný výsledek tak, aby zobrazoval co nejlépe jednotlivé vzorky. Vzorky s menší shodou mají podle zhotovitele menší váhu, méně ovlivňují výsledek. Vzorky s větší shodou mají větší váhu, více ovlivňují výsledek. Vážený průměr cen je bodovým odhadem obvyklé ceny.
Pro zhotovitele jsou přípustné analogické postupy podle komentáře MFČR k ceně obvyklé a metodiky UZSVM s odhadem obvyklé ceny výpočtem charakteristik úrovně. Používají se charakteristiky úrovně (aritmetický průměr, vážený průměr). Při větším počtu vzorků je možné použít aplikaci počtu pravděpodobnosti, Cenu lze určit jako nejčastěji se vyskytující případ.

Analogicky podle odborných publikací
Jde zpravidla o metody, které vzorky cen upravují v přehledných maticích ve vztahu k oceňované věci nemovité. Z upravených cen se v rámci intervalu upravených cen určuje bodový odhad obvyklé ceny. Může to být střední hodnota nebo jakákoliv jiná hodnota určená zhotovitelem v rámci intervalu upravených cen. Lze akceptovat, že každý zhotovitel používá

jiný postup. Princip však musí být zachován a zhotovitel musí svoji metodu odůvodnit a citovat literaturu, kde je obdobná metoda uváděna.

Úpravy cen vzorků

Důležitým momentem všech výše uvedených akceptovatelných metod je postup úpravy cen vzorků. Jde zejména o akceptovatelnou výši přirážek a srážek. Jiná povaha cen nabídkových, poptávkových a realizovaných vyžaduje jiný přístup.

Úprava vzorků cen nabídkových a poptávkových

Objednatel považuje použití nabídkových a poptávkových cen za přípustné pouze po prokázání, že ceny realizovaných prodejů nejsou k dispozici. Pro tyto výjimečné případy jsou stanoveny tato závazná pravidla pro úpravu nabídkových a poptávkových cen. Úprava nabídkových cen na tzv. konečnou, reálnou cenu vychází z konceptu, že prodej se za nabízenou cenu neuskuteční. Někdy je tento koeficient nazýván jako koeficient na pramen ceny. Existují různá doporučení, jakou srážkou tuto cenu upravit. V praxi zhotovitelé používají srážku až třicet procent, to je zpravidla koeficientem od 0,7 až 1,0. V literatuře je sice tato možnost uváděna (BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 2008), ale neexistuje žádná průkazná a oficiální studie, která by zdůvodňovala výši koeficientu. Takový koeficient by měl být vždy zdůvodněn a to analýzou poměru cen nabídkových a realizovaných. **Pokud zhotovitel analýzu poměru nabídkových a realizovaných cen pro danou oblast a segment trhu nedoloží, bude akceptována srážka v maximální výši 5%.**

Další praxí používanou srážkou je srážka ceny na provizi realitní kanceláře, zpravidla cca 4 až 5 %. Takováto srážka není odůvodněná. Kupující platí provizi jako součást ceny, jde o náklad za zprostředkování, který je součástí ceny. Taková úprava nebude akceptována.

Úpravy cenových vzorků

Obecně má tato úprava a korekce eliminovat jedinečné rozdíly mezi vzorky a oceňovanou věcí nemovitou. Pokud jsou vzorky správně vybrány, měla by být úprava a korekce cen minimální. Před úpravou je nutné vyřadit vzorky zjevně nepatřící do skupiny, zpravidla jsou to ojedinělé vzorky s extrémní cenou. Pokud je málo vzorků, nelze někdy jednoznačně určit, zda jde o ojedinělý extrém nebo zda by se vzorek s touto cenou při větším počtu vzorku nevyskytoval jako běžný případ. Ceny vzorků se upravují podle tzv. cenotvorných faktorů, které zohledňují například:

- polohu pozemku,
- konkrétní účel užití,
- vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí – různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
- právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, nevýhodný pronájem),
- širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).

Za standardní se považuje taková úprava korekce ceny jednotlivého vzorku, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. V případě velmi zásadního omezení využívání oceňované nemovitosti lze cenu vzorku snížit/zvýšit až o 30% s prokazatelným podrobným zdůvodněním a doložením potřebných kalkulací a fotodokumentace. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Za úpravu (korekci) jednotlivého vzorku do 20 %, případně 30% se považuje součet úprav jednotlivých cenových faktorů.

Výjimečně lze se souhlasem objednatele cenu jednotlivého vzorku snížit/zvýšit i nad 30%. Standard toto nevylučuje, ale je nutné to transparentně, logicky a se souhlasem objednatele zdůvodnit.

Snížení/zvýšení nad 30% indikuje, že vzorek byl nesprávně vybrán a pro porovnání není vhodný. To je uznáváno znaleckou teorií i praxí. Proto je nutné tyto případy vždy odůvodnit.

Nebude akceptováno zřetelné nedůvodné použití neporovnatelných vzorků. Jde o situace, kdy jsou například k dispozici jeden nebo dva vhodné vzorky a ty jsou účelově doplněny do minimálního počtu (tři). Takové vzorky zkreslují výsledek, snaha o jejich korekci na odpovídající cenu vede k nutnosti nepřiměřené korekce.

V některých případech je oceňovaná věc nemovitá zatížena znehodnocením, kterým netrpí vzorky. Tyto případy je vhodné řešit korekcí ceny na podkladě kalkulace nákladů na eliminaci znehodnocení (odstranění černé skládky, odstranění zbytků stavby apod.) tato korekce ceny je přípustná nad rámec uvedených srážek.

Čl. 8
Databáze znalců

Pokud zhotovitel použije ceny vzorků z tzv. vlastní databáze, lze akceptovat pouze ceny vzorků, které budou doloženy stejně jako z jiných zdrojů.

Čl. 9
Zjištěná cena jako pomocný indikátor správnosti obvyklé ceny

Cena zjištěná může být fakultativně určena zhotovitelem vedle objednané obvyklé ceny jako pomocný údaj na základě vlastního uvážení zhotovitele, pokud to oceňovací situace vyžaduje. Fakturace znalečného bude provedena pouze ve výši znalečného za cenu objednanou.

Čl. 10
Zjištěná cena jako substituent obvyklé ceny

V případě, že nejsou k dispozici žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z ceny zjištěné (vyhlášky). To musí být v rekapitulaci uvedeno. Postupuje se přesně v intencích komentáře MFČR k ceně obvyklé.

Čl. 11
Zaokrouhlování výsledků ZP

Zaokrouhlování výsledků ocenění ve znaleckých posudcích je řešeno takto:
Při určení ceny zjištěné je zaokrouhlení závazně dáno v aktuální vyhlášce „Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny“.
Pokud by ustanovení o zaokrouhlování v historických vyhláškách chybělo, nezaokrouhluje se, SPÚ toleruje zaokrouhlení na 1 Kčs/1 Kč.
Obvyklá cena nemá závazná pravidla pro zaokrouhlování. Pro potřeby SPÚ se bude obvyklá cena zaokrouhlovat na desetikoruny do ceny objektu do 99 999,- Kč, od 100 000,- Kč na 100 koruny, od 1 000 000,- Kč na tisícikoruny.
V objednávce bude uvedeno, zda je zaokrouhlení požadováno pro každý oceňovaný objekt samostatně, případně celkem pro objekty.

Čl. 12
Definice věci nemovité

„Nemovitá věc“ je definována dle § 498 odst. 1 OZ takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

Čl. 13
Nejlepší a nejvyšší využití

Zhotovitel při určení obvyklé ceny přihlíží k nejlepšímu a nejvyššímu využití. Nejlepší a nejvyšší využití (Highest And Best use – HABO) je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je:

- legálně možné,
- fyzicky realizovatelné a technicky podložené,
- finančně přiměřené,
- maximálně efektivní a
- směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitostí.

Rozhodnutí, jaké využití posuzovaných věcí nemovitých je nejlepší a nejvyšší, musí v rámci oceňovacího procesu provést zhotovitel na základě technickoekonomické analýzy.

Čl. 14
Období platnosti výroků o cenách ve znaleckém posudku

Zhotovitel závazně uvede období platnosti výroků o cenách. U ceny zjištěné cena platí zpravidla do období aktualizace vyhlášky.
U obvyklé ceny se závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.
Poznámka:
Výrok o ceně zjištěné a obvyklé může pozbýt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení, místního šetření (územní rozhodnutí, kontaminace oceňovaného pozemku, požár oceňované budovy) do období uskutečnění převodu.

Čl. 15
Oceňování souborů pozemků se stavbami

- *Pokud objednatel požaduje ocenění obvyklou cenou podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zhotovitel postupuje dle Komentáře MFČR k ceně obvyklé: „Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“*
- *Pokud objednatel požaduje tržní hodnotu, určuje ji zhotovitel těmito standardními metodami určení tržní hodnoty:*
    - *Metodou stanovení věcné (substanční) hodnoty nemovitosti, tzv. nákladový přístup,*
    - *Metodou stanovení výnosové hodnoty,*
    - *Metodou porovnávací/srovnávací.*

Aplikace více metod musí být transparentní, odůvodněná a slouží zhotoviteli k závěrečnému určení ceny.
Ve výroku musí být jednoznačně uvedeno, která cena/hodnota byla určena.

Čl. 16
Oceňování pozemků s ložisky nerostných surovin

S ohledem na složitost ocenění neurčuje tento standard striktně žádné závazné postupy a podmínky. Zhotovitel *při splnění znaleckého úkonu postupuje v souladu se zásadami správné oceňovací praxe a využívá odpovídající metody.*
Východiskem jsou tato fakta:
Ložiska nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů a ložiska výhradní a ložiska surovin, které se dle zákona č. 44/1988 Sb.[13], za nerosty nepovažují, např. rašelina, písek v korytech řek atd.) patří mezi přírodní zdroje a zákon č. 151/1997 Sb., neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

- Neexistuje platná a legislativně ukotvená metodika pro oceňování suroviny in situ.
- Protože předmětem ocenění je pozemek, nikoliv ložisko (pouze v případě nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku, ale pro jeho využití by musel být vlastník i držitelem příslušných báňských oprávnění a provozovat báňský podnik - tedy být "těžařem"), lze zde aplikovat jak cenu zjištěnou, tak cenu obvyklou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb.
  Shrnujícím způsobem lze doporučit:

[13] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

- Při určení ceny zjištěné pozemku se postupuje podle aktuální oceňovací vyhlášky, podle kterých lze ocenit některé případy pozemků pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek (podrobně zejména § 9 vyhlášky č. 441/2013 Sb[14]., a ostatní ustanovení).
- Při určení obvyklé ceny pozemků s ložisky nerostných surovin by měla být cena určena prioritně porovnáním s pozemky, které mají stejné či obdobné báňsko-technické podmínky jako oceňovaný pozemek. Při porovnání se zohledňuje například:
    - legislativní připravenost k těžbě,
    - blokační faktory,
    - kvalita suroviny,
    - množství zásob a kvality nerostné suroviny,
    - stěžejnost zájmového pozemku z hlediska exploatačních prací,
    - způsob použití pozemků při vedení exploatačních prací,
    - logistické hledisko z pohledu umístění pozemku a odbytového místa trhu (většinou je prodejnost produktu omezena lokálním trhem, se vzdáleností významně narůstají náklady).

Vzorky pro porovnání by měly být vybírány z obdobných lokalit.
Vzhledem k tomu, že variabilita báňsko-technických podmínek je vysoká a prodej pozemků v rámci ložisek je poměrně omezený, a dále z důvodu častých případů zkreslování realizovaných převodů těžaři, je vhodné přímou porovnávací metodu použít jako podpůrný zdroj pro ocenění.

V některých případech znalecká praxe celkovou cenu obvyklou pozemku určeného k těžbě /krytého dobývacím prostorem (DP), nebo chráněným ložiskovým územím (CHLÚ), anebo rozhodnutím o využití území pro těžbu (RVÚ) stanovuje jako součet tzv. základní ceny pozemku a ceny suroviny in situ,

Základní cena pozemku
Vychází z platného oceňovacího předpisu, který je doplněn o následující skutečnosti:
Pokud není zájmový pozemek kryt DP, zohledňuje se jeho krytí CHLÚ, a zda je či není vydán předběžný souhlas se stanovením dobývacího prostoru.
U pozemků mimo DP, RVÚ a případně i mimo CHLÚ se zohledňuje jejich nezbytnost pro vedení exploatační činnosti na ložisku.

Ocenění suroviny in situ
Znalecká praxe používá při oceňování ložisek nerostných surovin především dvě metody:
- Výnosovou metodu, která je však využitelná pouze pro případy oceňování celého báňského podniku.
- Metodu podílu zisku z prvého odbytového produktu.

U všech metod je zásadní kontrola oceňovacího postupu z hlediska obvyklé ceny pozemky a podílu obvyklé ceny suroviny. To musí být jednoznačně doloženo. Obecné konstatování je nepřezkoumatelné a tedy nedostačující.

Čl. 17
Oceňování věcných břemen

Při určení ceny obvyklé se postupuje prioritně porovnáním oceňovaného břemene s referenčními vzorky podle realizovaných cen za zřízení břemene ve smyslu definice ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Výběr vzorků pro porovnání a jejich počet není tímto standardem nijak upravován, je nutné vycházet z konkrétní oceňovací situace.
Při určení ceny zjištěné se postupuje v intencích zákona č. 151/1997 Sb., a to § 16. Při určování obvyklých cen pozemků jako východiska pro simulovaný užitek se postupuje analogicky jako při určování ceny obvyklé pozemků. U pozemků stavebních, případně

[14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

potenciálně stavebních je do ceny nutné zahrnout znehodnocení pozemků břemenem (Rozdíl obvyklé ceny pozemku před zatížením břemene a po zatížení břemenem). Při určování ceny služebnosti rozlivu akceptuje SPÚ aplikaci ztráty užitku na principu věčné renty.
Podpůrně, s ohledem na požadovanou cenu a oceňovací případ, lze při ocenění také používat přiměřeně metodiku ÚZSVM.

Čl. 18
Určení srovnatelného nájemného bytů a domů

Zhotovitel při určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě postupuje podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.[15].

Čl. 19
Závěrečný výrok o ceně

Závěrečný výrok o ceně musí přesně vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena. Pokud nebyla cena obvyklá určena ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., je nutné jednoznačně uvést, jaká cena byla místo obvyklé ceny určena, zpravidla cena zjištěná, případně tržní hodnota. **V souladu s dnešní znaleckou praxí se cena „určuje“.**
Ta znamená například:

- Byla určena obvyklá cena…
- Byla určena cena zjištěná…
- Byla určena tržní hodnota…

Pro účely restituční je nejprůkaznější ve výroku citovat přímo oceňovací předpis (v té době cena zjištěná nebyla definována):
Byla určena cena podle oceňovací vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.
Chybný a zmatečný výrok je:
Byla zjištěná cena zjištěná…
Chybou je, když zhotovitel nemůže určit cenu obvyklou (absence porovnávacích vzorků) a určí cenu zjištěnou, kterou nazývá obvyklou cenou.

Čl. 20
Jiné ustanovení

Postupy ocenění věcí nemovitých a movitých, které nejsou řešeny v tomto standardu, se řídí zásadami dobré oceňovací praxe s využitím adekvátních právních předpisů, postupů a metodik.

Čl. 21
Registrace zhotovitelů a využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE

Zhotovitelům doporučuje objednatel registraci k využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE podle čl. 1.2.5. (registrace je bezplatná).

Čl. 22
Specifické požadavky objednatele

Budou řešeny individuálně podle oceňovací situace v objednávce. U ceny obvyklé pozemku půjde zpravidla o požadavek stanovení vlivu součástí a příslušenství na cenu, případně o požadavek rozdělení na dvě samostatné ceny.

[15] Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, v platném znění

Čl. 23
Přehled některých vad znaleckých posudků (důvody nepřevzetí)

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná a obvyklá)

1) Zhotovitel nedodržel právní předpis související se zpracováním ZP.
2) Zhotovitel provedl šetření neobjektivně a nechal se ovlivnit účastníky oceňovacího procesu.
3) Zhotovitel sdělil průběžné nebo konečné výsledky třetím osobám.
4) Zhotovitel nemá ve ZP uvedeno, jak dospěl k dílčím a konečným veličinám, tvrzením a závěrům.
5) Znalecký posudek je nepřezkoumatelný.
6) Znalecký posudek není sešit, jednotlivé strany nejsou očíslovány, sešívací šňůra není připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečetí a je umožněno zneužití
7) Neodpovídá uváděný počet stran ZP se skutečným včetně počtu příloh.
8) Počet uváděných předávaných totožných výtisků ZP neodpovídá počtu skutečně předanému.
9) Znalecký posudek není opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
10) Na poslední straně znaleckého posudku zhotovitel nepřipojil znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zhotovitel zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).
11) Každý výtisk písemného znaleckého posudku není podepsán s připojenou pečetí. Zpravidla u znalecké doložky, případně u rekapitulace, je možné obojí.
12) Struktura ZP se zásadně odchyluje od požadovaného závazného členění s důsledky nepřehlednosti ZP a obtížné kontroly.
13) Údaje z katastru nemovitostí buď úplně chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopií výpisu z katastru nemovitostí.
14) Údaje z územně plánovací dokumentace buď chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopie územně plánovací informace podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb. Chybí kopie mapy územního plánu (pokud existuje) a komentář zhotovitele o nejlepším a nejvyšším využití. Pro šetření stavu věcí nemovité v minulosti je přípustná i jiná odpovídající dokumentace.
15) Internetové zdroje cenových vzorků nabídkových případně poptávaných nejsou doloženy kopií internetových stránek nabízejícího případně poptávajícího (realitní kanceláře).
16) Ve ZP není dokumentačně doložena prohlídka oceňovaných věcí nemovitých. Chybí minimálně jedna požadovaná fotografie a minimálně jeden snímek ortofotomapy oceňované věci nemovité.
17) Je prokázáno, že zhotovitel prohlídku věci nemovité neprovedl. To neplatí pro odůvodněné uvedené ocenění objektů, které zanikly.
18) ZP nebyly oceněny objednané věci nemovité a nebyly provedeny požadované úkony.
19) Není uvedeno období platnosti výroků o cenách, pokud je požadováno.
20) Chybné výpočty.
21) Jiné zjevné vady.
22) Neodevzdání ZP v elektronické formě. Odevzdaná elektronická forma ZP neodpovídá požadavkům standardu ohledně shody s tištěným originálem.

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná)

23) Zhotovitel použil nesprávný oceňovací předpis ve vztahu k požadovanému datu ocenění.
24) Zhotovitel chybně posoudil oceňovanou věc nemovitou z hlediska členění pozemků a příslušenství.
25) Zhotovitel řádně nezdůvodnil srážky a přirážky.
26) Chybné zaokrouhlení.

Vady znaleckých posudků (obvyklá cena)

27) Zhotovitel vybral pro porovnání zjevně nesrovnatelné vzorky.
28) Zhotovitel neuvedl parc. č. vzorků, využití pozemků nedoložil územním plánem.
29) Zhotovitel nepoužil vhodnou jednotku pro porovnání.
30) Zhotovitel nedoložil realizované prodeje podle kupních smluv ČUZK uvedením č. řízení.
31) Zhotovitel použil nepřípustné vzorky z hlediska ceny:
    - Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a zvláštní oblibou.
    - Ceny určené podle vyhlášky nebo jiného předpisu.
    - Ceny zahraniční.
    - Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelných vzorků nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících zhotovitelů“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.
32) Zhotovitel bez zdůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných podejů, kde je účastníkem převodu obec (nutno především vyloučit mimořádné okolnosti trhu).
33) Zhotovitel bez odůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu SPÚ (nutno především vyloučit mimořádné okolnosti trhu).
34) Zhotovitel bez zdůvodnění použil nabídkové ceny.
35) Zhotovitel použil cenu podle realizovaného prodeje, která je starší než dvanáct měsíců bez zdůvodnění a úpravy podle vývoje trhu (pokud to situace vyžaduje).
36) Zhotovitel použil nabídkovou cenu starší šesti měsíců.
37) Zhotovitel použil méně jak tři vzorky s cenou podle realizovaných prodejů.
38) Zhotovitel použil méně jak pět vzorků nabídkových cen, pokud je objednatelem použití nabídkových cen schváleno.
39) Zhotovitel použil zjevně nevhodný vzorek z hlediska využití věci nemovité. Například vzorek zemědělského pozemku pro ocenění stavebního pozemku.
40) Při zpracování a úpravě vzorků byl použit postup, který není logicky zdůvodněn. Pouhé konstatování, že cena určena například v dolní hranici zjištěného rozpětí nestačí, je nutné zdůvodnit proč.
41) Byla použita úprava nabídkové ceny poměrem nabízené ceny a realizované ceny bez doložení na skutečných případech.
42) Byla použita korekce nabídkové ceny o provizi realitní kanceláře.
43) Byla použita úprava cen vzorků, která není nijak odůvodněna.

    Odůvodněná úprava jednotlivých vzorků (bez korekce na zdroj) nesmí cenu vzorku snížit/zvýšit víc jak o 20%. Ve výjimečných případech lze, pokud je to argumentačně podloženo zhotovitelem, akceptovat snížení/zvýšení až o 30 %. Snížení/zvýšení ceny jednotlivých vzorků nad 30 % lze akceptovat pouze po předchozím souhlasu objednatele a to pouze ve výjimečných případech na podkladě zdůvodnění. Snížení ceny oceňovaného objektu o jeho znehodnocení určené samostatným výpočtem se do úpravy nezapočítává.
44) Zpracování vzorků není provedeno žádnou logickou přípustnou metodou. Za logickou a přípustnou metodu lze považovat ve standardu uvedené metody a jejich analogické postupy.
45) Zásadně neakceptovatelný je výrok o ceně obvyklé, který se opírá o jen tzv. znalosti prostředí a trhu bez uvedení tržních dat.
46) Neodůvodněné požití určení obvyklé ceny nahrazením cenou podle vyhlášky. To je možné jen v případě prokázané absence vhodných realizovaných nebo nabídkových cen.

Další vady znaleckých posudků

47) Zhotovitel nedodržel ustanovení o nakládání se znaleckými posudky a zpracování osobních údajů.

Příloha č. 2.1 - Ceník znaleckých posudků – Ing. Marcel Grygar

Břemena – Český Krumlov a Prachatice							
Položka	Věcné právo	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka	Cena bez DPH Kč/MJ	sa-zba DPH %	Cena včetně DPH Kč/MJ
1	Břemena	Obvyklá Zjištěná	Oceňování zřízení věcných břemen	1 hodina	250	21	302,50

Komentář-doplňující podmínky:
Cena služby je konečná a zahrnuje veškeré náklady zhotovitele spojené s vyhotovením znaleckého posudku. Veškeré náklady jsou náklady osobní, materiál, služby (za údaje ČUZK aj.), náklady na cestovné, jiné náklady.
Při objednávce se určí ceníkové položky pro fakturaci.
Při objednávce ZP s cenou za hodinu bude spotřeba času závazně dohodnuta při akceptaci objednávky

Dodavatel: Ing. Marcel Grygar IČO: 636 90 721

V …… dne …… Podpis/razítko: ……

Příloha č. 2.2 - Ceník znaleckých posudků – Ing. Jiří Cihlář

Břemena – Český Krumlov a Prachatice							
Položka	Věcné právo	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka	Cena bez DPH Kč/MJ	sa-zba DPH %	Cena včetně DPH Kč/MJ
1	Břemena	Obvyklá Zjištěná	Oceňování zřízení věcných břemen	1 hodina	270	21	327

Komentář-doplňující podmínky:
Cena služby je konečná a zahrnuje veškeré náklady zhotovitele spojené s vyhotovením znaleckého posudku. Veškeré náklady jsou náklady osobní, materiál, služby (za údaje ČUZK aj.), náklady na cestovné, jiné náklady.
Při objednávce se určí ceníkové položky pro fakturaci.
Při objednávce ZP s cenou za hodinu bude spotřeba času závazně dohodnuta při akceptaci objednávky

Dodavatel: Ing. Jiří Cihlář IČO: 182 83 497

V …… dne …… Podpis/razítko: ……

Příloha č. 2.3 - Ceník znaleckých posudků – Ing. Jan Cihlář

Břemena – Český Krumlov a Prachatice							
Položka	Věcné právo	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka	Cena bez DPH Kč/MJ	sa-zba DPH %	Cena včetně DPH Kč/MJ
1	Břemena	Obvyklá Zjištěná	Oceňování zřízení věcných břemen	1 hodina	290	0	290

Komentář-doplňující podmínky:
Cena služby je konečná a zahrnuje veškeré náklady zhotovitele spojené s vyhotovením znaleckého posudku. Veškeré náklady jsou náklady osobní, materiál, služby (za údaje ČUZK aj.), náklady na cestovné, jiné náklady.
Při objednávce se určí ceníkové položky pro fakturaci.
Při objednávce ZP s cenou za hodinu bude spotřeba času závazně dohodnuta při akceptaci objednávky

Dodavatel: Ing. Jan Cihlář IČO: 407 52 101

V …… dne …… Podpis/razítko: ……

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše zn.:
Vyřizuje:

Tel.:
E-mail:
ID DS: z49per3

Datum:

Zhotovitel:
Název:
IČO:
Sídlo:

OBJEDNÁVKA

Objednatel:
Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj
Se sídlem Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice
IČO: 01312774
Na základě Rámcové dohody č.……..uzavřené dne ……(dále jen „**Smlouva**“) mezi objednatelem a zhotovitelem, tímto u Vás objednáváme:

[bude doplněna specifikace požadovaných znaleckých služeb podle příslušných metodických pokynů, závazné úrovně zpracování ZP nahrazuje standard]

Specifické požadavky objednatele:

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Smlouvou.
Cena služeb
Objednatel se zavazuje zaplatit zhotovitele za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, v souladu s Čl. V Smlouvy.
Celková cena za znalecký posudek činí…….Kč bez DPH
Termín předání:
Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do:
Kontaktní osoba objednatele:
Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):
Obchodní firma zhotovitele
Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby
Číslo účtu Zhotovitele
Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

S pozdravem

…….
ředitelka Krajského pozemkového
úřadu pro Jihočeský kraj

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice

Zhotovitel:……..

Protokol
o předání a převzetí objednaného znaleckého posudku

Po provedeném prověření předepsaných a dohodnutých náležitostí k vypracování znaleckého posudku, který jsme obdrželi dne ……

tímto potvrzuji,

že předmětný znalecký posudek č. ....., ze dne .....byl vypracován ve smyslu podmínek Smlouvy a dle objednávky. Odpovídá a je v souladu s požadovaným zadáním a zjevně netrpí žádnými zřejmými vadami a nedodělky. Vzhledem k tomu není sepisován soupis vad a nedodělků.

Převzetím znaleckého posudku zadavatel nepřebírá odpovědnost za správnost ocenění. Za správnost ocenění nese odpovědnost zhotovitel i po převzetí znaleckého posudku a realizaci převodu oceňované nemovitosti.

Tento protokol je podkladem pro vypracování a vystavení faktury za provedené dílo.
Faktura bude po obdržení zpracována a odeslána k úhradě v dohodnutém termínu splatnosti.
Uhrazena bude převodním příkazem na účet zpracovatele.

V .....

.....
Za objednatele

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice

Zhotovitel: ……

Protokol
o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

Vámi vypracovaný znalecký posudek č. .....
ze dne .....
který jsme obdrželi dne .....

nebyl převzat, protože má tyto vady a nedodělky:

Zhotovitel je povinen do tří dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 dnů od uznání vady, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony.

V….....

.....
Za objednatele