



15273/S/2020-HSPH

Čj.: UZSVM/S/9628/2020-HSPH

RÁMCOVÁ DOHODA ÚZSVM č. 102/2020

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, na veřejnou zakázku s názvem:

„Oceňování nemovitého majetku ÚP Střední Čechy 2020“

Systemové číslo NEN veřejné zakázky: N006/20/ V00011267

Smluvní strany:

Objednatel: Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
organizační složka státu zřízená zákonem č. 201/2002 Sb.
se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
za kterou právně jedná Ing. Vladimír Hůlka, ředitel Územního pracoviště Střední Čechy
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění
IČO: 697 97 111
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu:

kontaktní osoba ve věci plnění smlouvy: Mgr. Kateřina Drábková

e-mail:

tel.:

(dále jen jako „ÚZSVM“ nebo „objednatel“)

a

Zhotovitel č. 1
se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
číslo účtu:

Petr Zítek
Babáková 2155/12, 148 00 Praha 4
71454748
CZ6411191325
Raiffeisenbank, a.s., č. ú.:

Zhotovitel č. 2
se sídlem/místem podnikání:
zastoupený:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Hybernská 1009/24, 11000 Praha
Ing. Vít Lidinský, jednatel
48910660
CZ48910660
Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 248881
Česká spořitelna, a.s., č. ú.:


Zhotovitel č. 3
se sídlem/místem podnikání:
zastoupený:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
MUDr. Michal Málek a Martin Málek, jednatelé
28462572
CZ28462572
Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 143295
ČSOB, a.s., č. ú.:

Zhotovitel č. 4

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Lucie Cihelková

Lamačova 914/35, 15200 Praha 5
70771448
CZ6756050147
Úřad městské části Praha 5
Fio banka, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 5

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Zdeněk Bureš

Švermova 342/16, 391 02 Sezimovo Ústí
73562939
CZ6209250025
Městský úřad Tábor
MONETA Money Bank, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 6

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Milan Lang

Zívrova 1599/14, 163 00 Praha 6
05612900
CZ8112120170
Úřad městské části Praha 17
MONETA Money Bank, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 7

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Dagmar Leebová

Karla Tájka 1503, 25001 Brandýs nad Labem
11268417
CZ6051060708
Městský úřad Brandýs nad Labem
Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 8

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Štěpán Štarha

Štěpánov nad Svratkou 16, 59263 Štěpánov nad Svratkou
67521894
Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem
ČSOB, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 9

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:


Ing. Vladimír Leeb

Karla Tájka 1503, 25001 Brandýs nad Labem
10221310
CZ5707020902
Městský úřad Brandýs nad Labem
Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 

Zhotovitel č. 10

se sídlem/místem podnikání:
IČO:
DIČ:
zapsaný:
bankovní spojení:

Ing. Pavel Pech

Voznice 133, 263 01 Dobříš
47058994
CZ6404050818
Městský úřad Dobříš
Komerční banka, a.s., č. ú.: 

(dále jen jako „zhotovitelé“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto rámcovou dohodu (dále jen “rámcová dohoda”):

Článek I. Preambule

1.1 Zhotovitelé prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této rámcové dohodě stanovené a jsou oprávněni tuto rámcovou dohodu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

1.2 Objednatel prohlašuje, že je organizační složkou státu zřízenou zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, s příslušností hospodařit s majetkem státu nebo namísto organizačních složek státu, které jsou příslušné hospodařit s předmětným majetkem státu, podle zákona č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a je oprávněn tuto rámcovou dohodu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

1.3 Smluvní strany také prohlašují, že pokud tato rámcová dohoda nestanoví jinak, bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a v souladu s dalšími právními předpisy, které se vztahují na předmět rámcové dohody.

Článek II. Předmět rámcové dohody

2.1 Předmětem této rámcové dohody je zpracovávání znaleckých posudků, jejichž obsahem bude oceňování nemovitých věcí, s nimiž je nebo bude příslušný hospodařit ÚZSVM, v rámci působnosti Územního pracoviště Střední Čechy, a to pro odbor Hospodaření s majetkem státu, odbor Hospodářsko správní, odbor Odloučené pracoviště Benešov, odbor Odloučené pracoviště Beroun, odbor Odloučené pracoviště Kladno, odbor Odloučené pracoviště Kolín, odbor Odloučené pracoviště Mladá Boleslav a odbor Odloučené pracoviště Příbram.

2.2 Tato rámcová dohoda upravuje podmínky zadávání jednotlivých dílčích objednávek zpracovávání znaleckých posudků po dobu platnosti této rámcové dohody s tím, že objednatel bude zadávat jednotlivé dílčí objednávky na základě písemných objednávek (dále jen „objednávka“ nebo „objednávky“) zaslaných zhotovitelům, kdy jejich přijetím zhotovitelem dojde mezi smluvními stranami k uzavření smlouvy o dílo dle § 2586 a násl. občanského zákoníku. Konkrétní zhotovitel jednotlivé dílčí objednávky bude vždy vybrán formou minitendru, kdy objednatel osloví výzvou min. tři zhotovitele k podání cenové nabídky na zpracování dílčí objednávky. Písemná objednávka pak bude zaslána zhotoviteli, který v minitendru podá nejvýhodnější cenovou nabídku.

2.3 Zhotovitelé se podpisem rámcové dohody zavazují zpracovávat znalecké posudky, prováděné zejména za účelem převodu vlastnictví nemovité věci, ocenění věcných břemen, případně stanovení ceny nájemného, nebo pachtovného, pro potřeby ÚZSVM, Územního pracoviště Střední Čechy, kdy podmínky plnění jsou vymezeny v odst. 2.4 této rámcové dohody, a ÚZSVM se zavazuje platit zhotovitelům za zpracovávání znaleckých posudků cenu v souladu s Čl. IV. této rámcové dohody.

2.4 Smluvní strany se dohodly na těchto podmínkách plnění rámcové dohody:

a) Zhotovitelé se touto rámcovou dohodou zavazují vypracovat pro objednatele znalecký posudek k ocenění nemovitých věcí dle jednotlivých objednávek objednatele, které budou zhotovitelům zasílány a zhotoviteli převzaty, a to dle potřeb objednatele (dále jen „znalecké posudky“).

b) Součástí každé písemné objednávky musí být minimálně:

- identifikace nemovité věci (nemovitých věcí)
- lhůta pro zpracování znaleckého posudku v souladu s Čl. III., odstavec 3.3 této rámcové dohody
- nejvýše přípustná cena zakázky
- popř. kontakt na zástupce objednatele, který umožní prohlídku místa plnění.

c) Pokud se během provádění prací vyskytnou překážky bránící zhotovitelům zhotovení objednávky ve stanoveném termínu, oznámí tyto skutečnosti objednateli. Na základě tohoto oznámení a po posouzení povahy překážky se smluvní strany dohodnou na dalších podmínkách realizace prací.

d) Zhotovitelé se zavazují provádět oceňování majetku v souladu s platnou právní úpravou, tj. zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, v platném znění, případně v souladu s jinými souvisejícími předpisy platnými v době zadání dílčí objednávky.

e) Zhotovitelé se zavazují provádět oceňování nemovitých věcí v souladu s dokumentem „Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku“ a s přihlédnutím k doporučení ÚZSVM na použití interní cenové metodiky ÚZSVM vedené pod názvem „Postupy při oceňování majetku státu“, oba jmenované dokumenty tvoří přílohu č. 1 a 2 této rámcové dohody a v případě jakékoliv jejich změny se ÚZSVM zavazuje nové znění dokumentů písemně sdělit, a to bez potřeby vyhotovení dodatku k této rámcové dohodě.

f) Zhotovitelé se zavazují dodržovat strukturu a charakter znaleckých posudků pro zpracování ceny obvyklé v místě a čase, a to v rámci zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a dle platných cenových předpisů.

g) Vypracované znalecké posudky musí splňovat požadavky vyplývající z ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, tj. musí obsahovat všechny zákonem požadované náležitosti a doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

h) Zhotovitelé souhlasí se zveřejňováním znaleckých posudků.

i) Zhotovitelé se zavazují k poskytnutí bezplatné součinnosti ÚZSVM v případě uplatnění jakýchkoliv připomínek ze strany třetích osob.

j) Zhotovitelé jsou povinni postupovat při zpracování posudku nezávisle s odbornou péčí a v souladu s podmínkami této rámcové dohody. Bude-li ve znaleckém posudku chyba nebo nebude-li posudek vypracován v souladu s rámcovou dohodou nebo se zadáním v objednávce, má objednatel právo znalecký posudek jeho zhotoviteli vrátit a požadovat na něm jeho přepracování na vlastní náklady.

2.5 Za konkrétního vybraného zhotovitele se považuje vždy jeden ze znalců, který ve věci plnění této rámcové dohody vystupuje vždy samostatně.

Článek III. Místo a lhůta plnění

3.1 Místem plnění předmětu rámcové dohody je příslušný odbor objednatele, který vystavil dílčí písemnou objednávku.

3.2 Tato rámcová dohoda se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2023 nebo do vyčerpání finančního limitu ve výši 2,000.000,- Kč bez DPH, tj. 2,420.000,- Kč s DPH (dále jako „finanční limit“) a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Do tohoto finančního limitu budou započítávány veškeré úhrady za oceňování nemovitého majetku poskytnuté všem zhotovitelům dle této rámcové dohody.

3.3 Vybraní zhotovitelé se zavazují vyhotovit a předat ÚZSVM každý znalecký posudek nejpozději do 30 dnů ode dne přijetí závazné písemné objednávky. Objednávky zaslané datovou schránkou nebo e-mailem se mají za doručené okamžikem jejich doručení zhotoviteli.

V mimořádných případech lze lhůtu pro vyhotovení a předání znaleckého posudku na základě dohody prodloužit nebo zkrátit.

3.4 Zhotovitelé splní povinnost provést ocenění ve lhůtě stanovené v souladu s odst. 3.3 tohoto článku předáním řádně zpracovaného znaleckého posudku objednateli. Lhůta se považuje za splněnou doručením znaleckého posudku do místa plnění, kterým je sídlo odboru Hospodaření s majetkem státu, odboru Hospodářsko správního nebo odboru Odloučeného pracoviště Územního pracoviště Střední Čechy.

Článek IV. Cena díla

4.1 Celková cena znaleckých posudků zpracovaných v rámci této rámcové dohody po dobu její platnosti dle Článku 3.2 činí maximálně 2,000.000,- Kč bez DPH, tj. 2,420.000,- Kč s DPH. Tuto cenu nelze překročit.

4.2 Smluvní ceny každého ze zhotovitelů odpovídají nabídkovým cenám předloženým v krycím listu nabídky.

4.2a) *Znalec Petr Zítek je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 31. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 290,- Kč za jednu hodinu práce vč. DPH. (znalec není plátcem DPH) a stane-li se znalec plátcem DPH nepřesáhne celková cena vč. DPH (ve výši dle platných předpisů) uvedenou hodinovou smluvní cenu.*

4.2b) *Pražská znalecká kancelář, s.r.o. je oprávněna v souladu s nabídkou ze dne 26. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 290,- Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 350,90 Kč vč. 21% DPH (společnost je plátcem DPH).*

4.2c) *XP invest, s.r.o. je oprávněna v souladu s nabídkou ze dne 28. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 290,- Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 350,90 Kč vč. 21% DPH (společnost je plátcem DPH).*

4.2d) *Znalec ING. LUCIE CIHELKOVÁ je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 28. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 360,- Kč za jednu hodinu práce vč. DPH. (znalec není plátcem DPH) a stane-li se znalec plátcem DPH nepřesáhne celková cena vč. DPH (ve výši dle platných předpisů) uvedenou hodinovou smluvní cenu.*

4.2e) *Znalec ING. ZDENĚK BUREŠ je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 2. 6. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 300,- Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 363,- Kč vč. 21% DPH (znalec je plátcem DPH).*

4.2f) *Znalec Ing. Milan Lang je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 1. 6. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 330,60 Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 400,- Kč vč. 21% DPH (znalec je plátcem DPH).*

4.2g) *Znalec Ing. Dagmar Leebová je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 28. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 350,- Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 423,50 Kč vč. 21% DPH (znalec je plátcem DPH).*

4.2h) *Znalec Ing. Štěpán Štarha je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 2. 6. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 450,- Kč za jednu hodinu práce vč. DPH. (znalec není plátcem DPH) a stane-li se znalec plátcem DPH nepřesáhne celková cena vč. DPH (ve výši dle platných předpisů) uvedenou hodinovou smluvní cenu.*

4.2i) *Znalec Ing. Vladimír Leeb je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 28. 5. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 380,- Kč za jednu hodinu práce bez DPH, 459,80 Kč vč. 21% DPH (znalec je plátcem DPH).*

4.2j) *Znalec Ing. Pavel Pech je oprávněn v souladu s nabídkou ze dne 2. 6. 2020 podanou do výběrového řízení, účtovat smluvní cenu 550,- Kč za jednu hodinu práce vč. DPH. (znalec není plátcem DPH) a stane-li se znalec plátcem DPH nepřesáhne celková cena vč. DPH (ve výši dle platných předpisů) uvedenou hodinovou smluvní cenu.*

4.3 Smluvní cena za každou dílčí objednávku obsahuje veškeré náklady a výdaje za materiál, dopravu, pohonné hmoty, poplatky, pojištění, administrativu, náklady potřebné k zajištění dokumentace, práce, služby, dodávky a jiné aktivity nebo činnosti zhotovitele související s komplexním zajištěním celého předmětu této rámcové dohody.

4.4 Smluvní ceny dle odst. 4.2 tohoto článku je možné upravit pouze v souvislosti se změnou daňových předpisů, a to o výši, která bude odpovídat příslušné legislativní změně ke dni zdanitelného plnění.

4.5. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato rámcová dohoda nezavazuje objednatele k podání objednávek k vyhotovení znaleckých posudků v celkové výši ceny díla dle odst. 4.1 této rámcové dohody, ale že je objednatel oprávněn podat objednávky v rozsahu menším, než je stanoveno v odst. 4.1 této rámcové dohody a že zhotovitelům touto rámcovou dohodou nevzniká nárok na podání objednávek k vyhotovení znaleckých posudků v rozsahu plné výše ceny díla dle odst. 4.1

Článek V. Platební podmínky a fakturace

5.1 Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli sjednanou cenu, a to na základě faktury vystavené zhotovitelem, jejíž přílohou bude objednatelem řádně odsouhlasený znalecký posudek.

5.2 Faktura společně se znaleckým posudkem musí být doručena na adresu objednatele nejpozději do 10 pracovních dní ode dne vyhotovení znaleckého posudku.

5.3 Faktura musí mít náležitosti daňového účetního dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Splatnost faktury se stanovuje na 21 dnů ode dne jejího doručení objednateli. Pokud faktura nebude mít náležitosti daňového dokladu nebo bude vykazovat chyby, či přesáhne dohodnutou smluvní cenu, je objednatel oprávněn fakturu vrátit s tím, že bude přerušen běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti začne běžet okamžikem doručení opravené /doplněné faktury.

5.4 Fakturace i platby budou prováděny v české měně v souladu s platnými daňovými předpisy. Faktura se považuje za zaplacenou dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.

5.5 Zálohy objednatel neposkytuje.

Článek VI. Sankce

6.1 V případě prodlení zhotovitelů, tj. v případě nevyhotovení a nepředání znaleckého posudku ve lhůtě stanovené v objednávce, případně, pokud lhůta nebude v objednávce stanovena, ve lhůtě dle čl. 3.3 této rámcové dohody, se zhotovitelé zavazují zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý kalendářní den prodlení až do dne řádného vyhotovení a předání znaleckého posudku objednateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody v plné výši, tedy i ve výši přesahující smluvní pokutu.

6.2 Zhotovitelé nesou plnou odpovědnost za škodu způsobenou objednateli nebo třetí osobě v souvislosti s plněním předmětu této rámcové dohody a zavazují se takovou škodu objednateli uhradit. Výše náhrady škody není omezena.

6.3 Objednatel je povinen uhradit zhotovitelům z neoprávněně neuhrazené faktury nebo její části úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravující některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických osob, ve znění pozdějších předpisů, za každý den prodlení ode dne splatnosti faktury.

6.4 Zhotovitel se zavazuje mít po celou dobu platnosti smlouvy sjednáno a zapláceno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou zhotovitelem třetí osobě s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 1 mil. Kč v souvislosti s prováděním díla; v případě, že dojde k porušení této smluvní povinnosti, zhotovitel se zavazuje uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, a to do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy byl objednatelem vyzván; úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody v plné výši, tedy i ve výši přesahující smluvní pokutu. Zhotovitel odpovídá za veškeré škody, které vzniknou objednateli a třetím osobám porušením povinností zhotovitele uvedených v této smlouvě nebo porušením právních předpisů a norem. Zhotovitel se zavazuje takovou škodu uhradit; výše náhrady škody není omezena. V případě vzniku škody objednateli nebo třetím osobám, je zhotovitel povinen neprodleně informovat objednatele a dohodnout s ním způsob úhrady vzniklé škody nebo způsob jejího odstranění. V případě, že škoda nebude odstraněna zhotovitelem v dohodnuté lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním škody třetí osobu nebo škodu odstranit sám s tím, a takto vzniklé náklady se zhotovitel zavazuje objednateli uhradit.

6.5. Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě, která bude zhotoviteli oznámena ve výzvě objednatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 20 kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě zhotoviteli.

Článek VII. Povinnost mlčenlivosti

7.1 Zhotovitelé jsou povinni zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděli při plnění této rámcové dohody a bez písemného souhlasu objednatele je nesmí zpřístupnit žádné třetí osobě, ani je použít v rozporu s účelem této rámcové dohody, jinak odpovídají za škodu tím způsobenou, ledaže se jedná:

- o informace, které jsou veřejně přístupné, nebo
- o případ, kdy je zpřístupnění informace vyžadováno zákonem nebo závazným rozhodnutím oprávněného orgánu.

7.2 Zhotovitelé jsou povinni zavázat povinností mlčenlivosti podle odstavce 7.1 této rámcové dohody všechny osoby, které se budou podílet na poskytování služeb dle této rámcové dohody. Zhotovitel, jehož osoby se budou podílet na poskytování služeb dle této rámcové dohody, bude odpovídat za porušení povinností mlčenlivosti těchto osob, jako by povinnost porušil sám.

7.3 Povinnost mlčenlivosti dle tohoto článku rámcové dohody trvá i po skončení účinnosti této rámcové dohody.

Článek VIII. Odstoupení od rámcové dohody

8.1 Objednatel je oprávněn odstoupit od rámcové dohody dle § 2001 a násl. občanského zákoníku vůči každému zhotoviteli v případech:

- opakovaného prodlení (tj. minimálně dvakrát) zhotovitele s provedením předmětu objednávky, a to o více než 5 kalendářních dnů;
- opakovaného porušení podmínek této rámcové dohody (tj. minimálně dvakrát);
- nabytím právní moci rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku zhotovitele.

8.2 Každý ze zhotovitelů je oprávněn odstoupit od rámcové dohody (dle § 2001 a násl. občanského zákoníku) v případě:

- prodlení objednatele s úhradou faktur, a to o více než 60 kalendářních dnů.

8.3 V případě odstoupení vybraného zhotovitele od rámcové dohody se tato rámcová dohoda s tímto zhotovitelem ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení.

8.4 Odstoupení vybraného zhotovitele nemá vliv na platnost rámcové dohody s ostatními zhotoviteli.

8.5 Odstoupení objednatele od rámcové dohody je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení vybranému zhotoviteli.

8.6 Odstoupení od rámcové dohody se nedotýká nároku na úhradu všech peněžitých plnění (zejm. smluvních pokut a náhrad škod), na které vznikl smluvní straně nárok na základě této dohody.

Článek IX. Součinnost smluvních stran

9.1 Každá ze smluvních stran jmenuje v odstavcích níže oprávněnou osobu či oprávněné osoby (dále jen „oprávněné osoby“). Oprávněné osoby budou zastupovat smluvní stranu v záležitostech souvisejících s plněním této rámcové dohody. Oprávněné osoby nejsou oprávněny tuto rámcovou dohodu měnit ani ji doplňovat, nejsou-li statutárními orgány.

9.2 Oprávněnými osobami za objednatele jsou:

- RNDr. Miroslav Šimon, ředitel odboru
odbor Hospodaření s majetkem státu, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
- Ing. Ivan Matys, ředitel odboru
odbor Hospodařsko správní, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
- Ing. Marie Hájková, ředitelka odboru
odbor Odloučené pracoviště Benešov, Poštovní 2079, 256 01 Benešov,
- Mgr. Martin Hampel, ředitel odboru
odbor Odloučené pracoviště Beroun, Politických vězňů 20, 266 01 Beroun,
- Ivan Mertlík, ředitel odboru
odbor Odloučené pracoviště Kladno, nám. 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno
- Ing. Karel Žáček, ředitel odboru
odbor Odloučené pracoviště Kolín, Karlovo nám. 45, 280 50 Kolín
- Ing. Jiřina Novotná, ředitelka odboru
odbor Odloučené pracoviště Mladá Boleslav, V. Klementa 467, 293 01 Mladá Boleslav
- Ing. Milan Voříšek, ředitel odboru
odbor Odloučené pracoviště Příbram, nám. T.G. Masaryka 145, 261 01 Příbram

9.3 Oprávněnými osobami za zhotovitele jsou:

- za zhotovitele č. 1

Petr Zítek, 

- za zhotovitele č. 2

Milan Karásek, 

- za zhotovitele č. 3
Veronika Chroustová
Martin Málek,

- za zhotovitele č. 4
Ing. Lucie Cihelková,

- za zhotovitele č. 5
Ing. Zdeněk Bureš,

- za zhotovitele č. 6
Ing. Milan Lang,

- za zhotovitele č. 7
Ing. Dagmar Leebová,

- za zhotovitele č. 8
Ing. Štěpán Štarha,

- za zhotovitele č. 9
Ing. Vladimír Leeb,

- za zhotovitele č. 10
Ing. Pavel Pech,

Článek X. Závěrečná ustanovení

10.1 V souvislosti s možnými úpravami státního rozpočtu si objednatel vyhrazuje právo zastavit průběh plnění předmětu veřejné zakázky, resp. rámcové dohody, a rovněž jednostranně rámcovou dohodu ukončit, a to bez jakékoliv sankce či náhrady za nedokončené plnění; objednatel se zavazuje, že dílčí plnění objednané písemným pokynem před termínem ukončení rámcové dohody uhradí podle dojednaných podmínek.

10.2 Objednatel může rámcovou dohodu vypovědět z jakéhokoliv důvodu, resp. bez udání důvodu, a to s výpovědní lhůtou 30 dnů s tím, že výpovědní lhůta začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude každému ze zhotovitelů výpověď doručena. Objednatel se zavazuje, že dílčí plnění poskytnuté před dnem ukončení této rámcové dohody uhradí dle podmínek této rámcové dohody.

10.3 V případě, že zhotovitelé použijí byť i jen k plnění určité části předmětu rámcové dohody poddodavatele, odpovídají objednateli za plnění poskytnuté poddodavatelem, jako by toto plnění poskytovali zhotovitelé sami.

10.4 Zhotovitelé vyslovují souhlas s tím, že ÚZSVM v rámci transparentnosti zveřejní rámcovou dohodu (včetně případných dodatků) na internetových stránkách ÚZSVM a na profilu zadavatele.

10.5 Tato rámcová dohoda podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Objednatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření rámcové dohody.

10.6 Jakékoliv změny či doplnění rámcové dohody je možné činit výhradně formou písemných a číselně označených dodatků k rámcové dohodě schválených oběma smluvními stranami, a to s výjimkou změn přílohy č. 1 a 2 dle Čl. II, odst. 2.4 písm. e) této rámcové dohody, které se považují za změněné dnem doručení písemného oznámení o takové změně druhé smluvní straně, tedy změna se neprovádí formou písemného dodatku k této rámcové dohodě.

10.7 Rámcová dohoda je uzavřena a nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.

10.8 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto rámcovou dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

10.9 Tato rámcová dohoda je vyhotovena v 13 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a jedno vyhotovení každý ze zhotovitelů.

Příloha:

- Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku
- Postupy při oceňování majetku státu

V Praze dne - 1 -07- 2020

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁT
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště Střední Čechy
Rasínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha
2



Ing. Vladimír Hůlka
ředitel Územního pracoviště Střední Čechy

V Praze dne 30 -06- 2020



Petr Zítek

V Praze dne 25 -06- 2020

Pražská
Hybernská



Ing. Vít Lidinský, jednatel

V Praze dne 26 -06- 2020



st, s. r. o.
172
12
online.cz

Martin Málek, jednatel

V Praze dne 25 -06- 2020



Ing. Lucie Cihelková

V Praze dne 30 -06- 2020



Ing. Zdeněk Bureš

V Praze dne 25 -06- 2020



Ing. Milan Lang

V Praze dne 30 -06- 2020



Ing. Dagmar Leebová

V Praze dne 30 -06- 2020



Ing. Štěpán Štarha

V Praze dne 30 -06- 2020



Ing. Vladimír Leeb

V Praze dne 24 -06- 2020



Ing. Pavel Pech

Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Je-li objednan znalecký posudek za účelem určení **ceny v místě a čase** obvyklé ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., (dále jen „obvyklá cena“), je nedílnou součástí Objednávky tato „**Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku**“.
2. Všechny požadavky na znalecký posudek jsou obsaženy v jeho Objednávce, která má písemnou podobu a obsahuje přesnou identifikaci majetku, který má být předmětem ocenění, včetně součástí a příslušenství.
3. Kromě věcné specifikace předmětu ocenění se požaduje, aby znalec využil všechny relevantní zdroje informací a prameny (nejen ty, které mu dodal zadavatel) a aby byl schopen informační zdroje, z nichž při ocenění vycházel, doložit.
4. Ve znaleckém posudku musí být průkazným způsobem doložena provedená **analýza trhu**, případně uvedeny kroky, které měly v tomto smyslu negativní výsledek.
5. Posudek musí být zpracován tak, že všechny volitelné parametry musí být zdůvodněny.
6. Posudek musí obsahovat doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, analogicky k ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 2

Závazné úrovně zpracování znaleckého posudku

1. Při určení „obvyklé ceny“ se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen** na tuzemském trhu v daném místě a čase.
2. V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z **nabídkových cen**. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - **vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů** (dále jen „vyhláška“).
3. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle **vyhlášky**; v případě nájemného odvozením z ceny pronajímané věci.
4. Při použití jiného, s těmito metodami srovnatelného a s evropskými standardy kompatibilního způsobu ocenění, vedoucího ke zjištění obvyklé ceny, je nezbytné tento postup řádně zdůvodnit a okomentovat. Vždy je však třeba respektovat **základní principy ocenění**, uvedené v čl. 3 interní cenové metodiky - „Postupy při oceňování majetku státu“¹⁾.
5. Pro porovnání **doporučujeme** využít interní metodiku Úřadu „Postupy při oceňování majetku státu“, vydanou dle příslušných ustanovení vnitřního předpisu Postupy při určování sjednávání cen a v souladu s relevantními právními předpisy v oblasti oceňování majetku (zejména zákon č. 219/2000 Sb., zákon č. 151/1997 Sb., zákon č. 526/1990 Sb., výměry MF, vyhláška a další).
6. Zajištění principu maximální **transparentnosti**, zpětné **kontrolovatelnosti** a **vnitřní konzistence** ocenění je vyžadováno s ohledem na skutečnost, že se jedná o ocenění majetku

¹⁾ Aktuální znění publikuje odbor Majetkové metodiky na Intranetu v sekci Cenová problematika.

státu. Z tohoto hlediska je možné považovat za minimální a přijatelný stupeň kontrolovatelnosti znaleckého posudku dodržení následujících podmínek:

- a) identifikace a podrobný popis oceňovaného majetku v členění dle vzoru „Objednávky znaleckého posudku“ v rozsahu a struktuře obvyklé při ocenění dle vyhlášky, včetně příslušné fotodokumentace, aktuálního výpisu z KN, snímku katastrální mapy apod.;
- b) identifikace a orientační popis porovnávaného ekvivalentu s uvedením informačních zdrojů o uskutečněných transakcích případně nabídkách předmětného majetku a služeb, které byly znalcem ověřeny;
- c) všechny faktory, mající zásadní vliv na cenu oceňovaného majetku, musejí být ve znaleckém posudku uvedeny a míra jejich vlivu náležitě zdůvodněna, případně zdokumentována.



31599/A/2020-OMMP

Čj.: UZSVM/A/18435/2020-OMMP

Postupy při oceňování majetku státu

(interní cenová metodika, vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GR č. 7/2014 - „Postupy při určování a sjednávání cen“, primárně určená pro vnitřní potřebu ÚZSVM)

pro sjednávání cen úplatných převodů majetku státu, sjednávání nájemného (pachtovného) a ocenění věcných a majetkových práv vázaných na majetek ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu přísluší hospodařit. Tyto postupy se nepoužijí v případech komisionálního oceňování movitých věcí vedených v operativní evidenci, případně jinak určených specifických případech.

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ	Základní ustanovení
ČÁST DRUHÁ	Nemovité věci
Díl první	Pozemky
Díl druhý	Stavby
Díl třetí	Trvalé porosty
Díl čtvrtý	Věcná práva k nemovitým věcem
Díl pátý	Pronájem nemovitých věcí
ČÁST TŘETÍ	Majetková práva
ČÁST ČTVRTÁ	Movité věci
ČÁST PÁTÁ	Cenné papíry
ČÁST ŠESTÁ	Ostatní majetek
ČÁST SEDMÁ	Obchodní závod
ČÁST OSMÁ	Společná a závěrečná ustanovení

ČÁST PRVNÍ Základní ustanovení

Čl. 1

Úvodní ustanovení a předmět úpravy

1. Předmětem této cenové metodiky je stanovení postupů při oceňování hmotných movitých a nemovitých věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen majetek) ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ČR přísluší hospodařit.
2. Postupy při oceňování majetku státu naplňují ustanovení § 22 odst. 2, § 26 odst. 1 a § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen ZMS), ve znění pozdějších předpisů.
 - a) Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (dále jen „obvyklá cena“), pokud zvláštní právní předpis (např. § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb.) nestanoví jinak.

Obdobně se postupuje při stanovení minimální kupní ceny v rámci podmínek výběrového řízení a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo při stanovení nejnižšího podání pro účely veřejné dražby. Tím není dotčena možnost přiměřeného snížení minimální kupní ceny v dalším kole výběrového řízení nebo nové veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku,

- opakovaných pro nezáměr, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vyřazen (§ 22 odst. 2 ZMS).
- b) Služebnost se sjednává za úplaty a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránila ve výkonu její činnosti (§ 26 odst. 1 ZMS).
 - c) V případě užívání hmotné věci ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (§ 27 odst. 3 ZMS).
3. Obvyklá cena, ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku), vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
 4. K provedení zákona o oceňování majetku slouží vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. (dále jen vyhláška).

Čl. 2 Principy oceňování

1. K ocenění je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.
2. Při ocenění majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětného ověření opodstatněnosti uplatněných cenotvorných faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržení tohoto principu musí být v souladu s platnými právními předpisy.
3. Ocenění musí splňovat princip vnitřní konzistence (tj. vnitřní logiky a bezesporosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.
4. Pokud je k ocenění zadáváno zpracování znaleckého posudku, musí požadavky na posudek odpovídat vzorové objednávce znaleckého posudku a „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku“, která je přílohou Příkazu GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“.

Čl. 3 Postup při určování „obvyklé ceny“

1. „Obvyklá cena“ při prodeji majetku nebo jeho pronájmu (pachtu) se určí porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod.
3. Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných

lokality. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

4. Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení „obvyklé ceny“, se považuje, vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, zpravidla předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.
5. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.
6. Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:
 - a) u pozemků:
 - lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
 - účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - velikost, tvar pozemku, svažítost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území,
 - komerční využití,
 - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby dle bodu b),
 - právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv),
 - zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno);
 - b) u staveb: (stavba je samostatnou věcí)
 - účel užití,
 - poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí
 - stavebně technický stav (opotřebení),
 - materiálová charakteristika, velikost,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - komerční využití.
7. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitě věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití stavby apod.) za předpokladu respektování definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.
8. Z důvodu komplexnosti přístupu je žádoucí, aby vedle porovnání dle bodu 1) bylo provedeno také ocenění dle vyhlášky.

V případě využití realizovaných cen, kde prodávajícím byl pouze jeden subjekt (např. ÚZSVM), přičemž předmětná kupní smlouva bude vyžadovat tzv. „schvalovací doložku“, je paralelní ocenění dle vyhlášky nezbytné.
9. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného nebo pronajímaného majetku na trhu určit, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.
10. V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit podle předchozích odst. 1 až 7 (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen) – tzv. tržní hodnoty. Současně musí být v tomto případě provedeno vždy i ocenění dle vyhlášky (viz vzorová objednávka znaleckého posudku podle Příkazu GR „Postupy při určování a sjednávání cen“).

Časový úsek, ze kterého jsou čerpány nabídkové ceny, by neměl být delší než předchozích 6 měsíců.

Ocenění pouze na základě analýzy nabídkových cen (tj. bez použití vyhlášky) lze z důvodu hospodárnosti akceptovat ve výjimečných případech u vlastního ocenění za předpokladu,

že existuje stabilizovaný trh srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě majetku relativně malé hodnoty.

11. V případě, že nejsou k dispozici ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky.
12. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.
13. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.
14. Ocenění „obvyklou cenou“ určenou porovnáním se nepoužije ve specifických případech řešení majetkoprávních vztahů majetku státu, zejména při zhodnocení nemovité věci třetí osobou a pro majetek nabývaný směnnou smlouvou.

ČÁST DRUHÁ Nemovité věci

Díl první Pozemky

Čl. 4 Členění pozemků

1. Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 zákona o oceňování majetku na
 - a) stavební pozemky,
 - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
 - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
2. Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:
 - a) nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
 - b) zastavěné pozemky,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
3. Další členění pozemků pro účely ocenění, v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití, stanoví vyhláška.
 4. Pro účely oceňování se pozemek oceňuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Čl. 5

Oceňování pozemků porovnávacím způsobem

1. Cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² cenou určenou porovnávacím způsobem.
2. Na základě skutečného (případně možného) účelu užití se zjistí ceny minimálně 3 obdobných prodaných pozemků v dané lokalitě za relevantní časový úsek (čl. 3 odst. 4) před dobou ocenění, případně ceny minimálně 5 nabídek obdobných nabízených pozemků za období max. 6 měsíců před dobou ocenění (případně kombinace skutečných prodejů a nabídek). Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
4. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití,
 - b) vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí - různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
 - c) právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, nevýhodný pronájem),
 - d) širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).
5. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % s náležitým zdůvodněním.
V případě velmi zásadního omezení využívání pozemku lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním omezujícího vlivu (např. fotodokumentace).
6. V odůvodněných případech lze využít při ocenění dle odst. 1 až 5 i porovnání s obdobnými pozemky s různou úrovní a právním stavem zastavěnosti. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tuto diskrepanci náležitým způsobem zohlednit a zvolený postup věrohodným způsobem zdůvodnit.

7. U pozemků, které jsou účelově určeny k hospodářskému, pěstitelskému nebo dendrologickému využití trvalých porostů, se tyto porosty ocení samostatně dle čl. 12.

Čl. 6

Oceňování pozemků dle vyhlášky

1. Stavební pozemek se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 10 zákona o oceňování majetku násobkem výměru pozemku a ceny uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, případně ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

K ceně pozemku, určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se dále přičte cena trvalých porostů.

2. Zemědělský pozemek se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 11 zákona o oceňování majetku, cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Cena zemědělského pozemku se určí ve smyslu § 6 vyhlášky, jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m².

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost na zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.

3. Lesní pozemek (nelesní pozemek s lesním porostem) se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 12 zákona o oceňování majetku, výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m² (§ 7 vyhlášky).

Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu, vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků, stanoví vyhláška (§ 7).

4. Pozemky vodních ploch a jiných pozemků se oceňují, ve smyslu ustanovení § 13 zákona o oceňování majetku.

Cena pozemku vodní plochy a cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Ocenění vodních ploch upravuje § 8 vyhlášky a ocenění jiných pozemků § 9 vyhlášky.

Díl druhý Stavby

Čl. 7

Členění staveb

1. Pro účely oceňování se stavby člení dle § 3 zákona o oceňování majetku na

a) stavby pozemní, kterými jsou

- budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- jednotky,

- venkovní úpravy,
 - b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
 - c) vodní nádrže a rybníky,
 - d) jiné stavby.
2. Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Čl. 8

Oceňování staveb porovnávacím způsobem

1. Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky (m^3 , m^2 , m) charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby (např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha apod.) cenou určenou porovnávací metodou.
2. Za relevantní časový úsek (čl. 3 odst. 4) před dobou ocenění se v dané lokalitě zjistí minimálně 3 ceny obdobných prodaných staveb, případně minimálně 5 cenových údajů srovnatelných nabízených staveb za období max. 6 měsíců před dobou ocenění (případně kombinace skutečných prodejů a nabídek). Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
4. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě),
 - b) provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby,
 - c) pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty),
 - d) technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup),
 - e) právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, nevýhodný pronájem),
 - f) širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, příp. jiné závažné skutečnosti).
5. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % se zdůvodněním. V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním stavu (např. fotodokumentace).

Čl. 9

Oceňování staveb výnosovým způsobem

1. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

2. Pro účely této metodiky se v případě výnosového způsobu ocenění preferuje jeho kombinace s nákladovým způsobem ocenění ve smyslu § 31 až § 33 vyhlášky.

Čl. 10

Oceňování staveb dle vyhlášky

1. Ocenění stavby nákladovým způsobem se provádí dle ustanovení § 10 až § 30 vyhlášky. Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,
- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

2. Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu se provádí dle ustanovení § 31 až § 33 vyhlášky.
3. Ocenění stavby porovnávacím způsobem se provádí dle ustanovení § 34 až § 38 vyhlášky.
4. Dle ustanovení § 4 zákona o oceňování majetku platí:
 - a) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
 - b) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
 - c) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

Díl třetí Trvalé porosty

Čl. 11 Členění trvalých porostů

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení dle § 14 zákona o oceňování majetku na:

- a) lesní porosty,
- b) ovocné dřeviny,
- c) vinnou a chmelovou révu,
- d) okrasné rostliny.

Čl. 12 Oceňování trvalých porostů

1. Lesní porost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 15 zákona o oceňování majetku, nákladovým a výnosovým způsobem, a to
 - a) lesní porost na lesním pozemku dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - b) lesní porost na nelesním pozemku, který má prokazatelně charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit dle bodu a),
 - c) nelesní porost dle § 44 vyhlášky,
 - d) lesní porost zjednodušeným způsobem dle § 45 vyhlášky (např. při zavedení do operativní evidence).Vychází se přitom ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.
2. Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny se oceňují, ve smyslu ustanovení § 16 zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebnímu tvaru nebo způsobu založení jejich porostu, dle § 46 a § 47 vyhlášky. Ceny vinné révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

Díl čtvrtý Věcná práva k nemovitým věcem

Čl. 13 Právo stavby

Právo stavby se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16a zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Cena práva stavby se určí dle § 39 vyhlášky.

Čl. 14 Věcné břemeno

1. Reálné břemeno a služebnost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16b zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení břemenem ve výši obvyklé ceny.
2. Za zřízení služebností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích se stanoví maximální výše jednorázové náhrady vždy podle zákona o oceňování majetku a neplatí pro ně ustanovení o minimální ceně uvedené v bodu 5 tohoto článku.
3. Roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemkům lze pro účely této cenové metodiky ztotožnit s výší ročního obvyklého nájemného za jejich užívání. Přitom je třeba dbát i na ustanovení § 1263 NOZ.
4. V případě stavebních pozemků se cena věcného břemene určí dle vzorce:

$$C_{VB} = ON \cdot t \cdot p$$

Nelze-li obvyklé nájemné z objektivních důvodů zjistit, je možné cenu věcného břemene odvodit z ceny pozemku určené ve smyslu čl. 3, dle vzorce:

$$C_{VB} = OC \cdot u \cdot t \cdot p$$

Nelze-li obvyklou cenu pozemku z objektivních důvodů zjistit nebo by tento postup byl vzhledem k charakteru věcného břemene neefektivní (např. liniová vedení pro energetiku, telekomunikační vedení, produktovody apod.), lze cenu věcného břemene odvodit z ceny pozemku zjištěné dle vyhlášky, dle vzorce:

$$C_{VB} = CM \cdot u \cdot t \cdot p$$

Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě stavebních pozemků (případně se na něj cenová mapa nevztahuje), určí se cena dle vzorce:

$$C_{VB} = ZCU \cdot u \cdot t \cdot p$$

Analogicky se postupuje při určení VB v případě ostatních pozemků (§ 9 vyhlášky), zemědělských (§ 6 vyhlášky), lesních (§ 7 vyhlášky), příp. pozemků vodní plochy (§ 8 vyhlášky).

kde

C_{VB} ... cena věcného břemene (Kč)

ON ... obvyklé nájemné (Kč/m²/rok), zjištěné dle čl. 16

OC ... obvyklá cena pozemku (Kč/m²), určená dle čl. 5

CM ... cena pozemku (Kč/m²) dle cenové mapy stavebních pozemků příslušné obce

ZCU ... základní cena upravená (Kč/m²), zjištěná dle vyhlášky

u ... koeficient, jehož výše závisí na míře zatížení pozemku věcným břemenem a jeho komerčnosti, přičemž

$$u = 0,04 \text{ až } 0,10$$

t ... počet let trvání práva odpovídajícího věcnému břemeni podle znění smlouvy a v návaznosti na § 16b zákona o oceňování majetku

- patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, je $t = 10$
- v ostatních případech je t rovno počtu let užívání práva podle smlouvy, nejvýše však 5

p ... plocha pozemku (v m²) zatíženého věcným břemenem včetně ochranných pásem (případně bezpečnostních pásem)

- informace lze získat z geometrických plánů (zakreslené věcné břemeno) a z příslušných právních předpisů v geometrickém plánu se v případě, kdy je vedení odkloněno na cizí pozemek uvažuje pouze s údaji, které se váží k pozemku ČR; pokud u menších odklonů by si přesné určení dotčené plochy pozemku ČR vyžádalo dodatečné pracné zjišťování, lze využít odborný odhad; u větších odklonů je třeba, a to i za cenu zdržení ocenění, zjistit nezbytné informace dodatečně
- jestliže nelze zjistit rozměr uloženého vedení (geometrický plán uvádí pouze linii vedení), považuje se zakreslená čára za osu vedení a ochranné pásmo se počítá od této osy na obě strany
- ochranná pásma nejsou věcnými břemeny a jejich ocenění se odvíjí od míry znehodnocení pozemku ochranným pásmem

U stavebních pozemků by neměla být cena nižší než 70,- Kč/m².

5. Minimální cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, zjištěná výše uvedeným způsobem, činí:

- pro podnikatelské účely 3000,- Kč
- pro nepodnikatelské účely 1000,- Kč

6. Nelze-li užitek plynoucí ze zřízení práva věcného břemene jednoznačně pojmenovat, vymežit a ocenit, ocení se částkou 10.000,- Kč.
7. Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje dle odst. 1 až 5.
8. V případě, kdy se jedná o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby za účelem provedení přeložky inženýrské sítě v souvislosti se stavbou dálnice nebo silnice I. třídy, se postupuje dle § 3b zákona č. 416/2009 Sb., urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů (tj. neplatí ustanovení o minimální ceně dle odst. 5 tohoto Článku, ale dle § 3b odst. 3 zákona). Takto se postupuje i v případech, kdy se věcné břemeno zřizuje z důvodu přeložky inženýrské sítě vyvolané stavbou dopravní infrastruktury, přičemž resortní investor zde věcné břemeno nezřizuje sám, ale v zastoupení vlastníka inženýrské sítě.
9. Při oceňování věcných břemen se doporučuje k využití i zveřejněný „Komentář - věcná břemena po 1. lednu 2014“, dostupný na webových stránkách Ministerstva financí (<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-vecna-bremena-po-1-lednu-2014-24435>).

Čl. 15 Ochranná pásma

1. Rozsah ochranných pásem elektrizační soustavy vyplývá z ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).
2. Rozsah ochranných pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 68 č. zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon).
3. Rozsah ochranných pásem zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie vyplývá z ustanovení § 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon).
4. Rozsah ochranných pásem telekomunikačních zařízení vyplývá z ustanovení § 102 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
5. Rozsah ochranných pásem rádiového zařízení a rádiového směrového spoje se řídí ustanovením § 103 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
6. Rozsah ochranných pásem vodovodních řadů a kanalizačních stok vyplývá z ustanovení § 23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Čl. 15 a Bezpečnostní pásma

Rozsah bezpečnostních pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 69 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a jeho přílohy.

Díl pátý Pronájem (pacht) nemovitých věcí

Čl. 16 Postup při určování obvyklého nájemného

1. Určení obvyklého nájemného nemovitých věcí vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí ve smyslu příslušných ustanovení čl. 3.
2. Pro určení obvyklého nájemného je nezbytné usilovat o co nejvíce informací o skutečně realizovaném (případně nabízeném) nájemném obdobných nemovitých věcí. Cenové nabídky pronájmů se objektivizují zejména o transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní. V případě realizovaného nájemného je nejmenší přípustný počet porovnávaných případů 3 za období max. 12 měsíců před dobou ocenění v případě nabídkových cen nájemného je minimální počet případů 5, a to za období max. 6 měsíců před dobou ocenění.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
Základní cenu nájemného lze upravit analogicky dle čl. 5 odst. 5 (resp. čl. 8 odst. 5) zejména o vlivy nabídky a poptávky.
4. V případě, že nelze z objektivních důvodů obvyklé nájemné určit porovnáním na základě realizovaných pronájmů, lze při ocenění vycházet z analýzy dosud nerealizovaných nabídek pronájmů srovnatelného majetku (nabídkových cen nájemného). Současně by v takovém případě mělo být provedeno i určení nájemného odvozením z „obvyklé ceny“ pronajímaného majetku.
Vycházet pouze z analýzy nabídkových cen nájemného lze z důvodu hospodárnosti v případě vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh nájemného srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě pronájmu majetku relativně malé hodnoty. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.
5. V odůvodněných a výjimečných případech při ocenění dle odst. 1 až 5, např. jedná-li se o pronájem specifického druhu majetku, je možné vycházet minimálně ze tří nabídek, případně lze při tomto porovnání využít i obdobné nájemní vztahy v širší lokalitě. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tyto skutečnosti zohlednit. Tyto případy by měly být vždy zdůvodněny a doloženy kroky opravňujícími k tomuto postupu.
6. Nelze-li obvyklé nájemné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájemné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Cena těchto nemovitých věcí se určí u pozemků postupem dle čl. 5 (resp. 6) a u staveb dle čl. 8 (resp. 9 nebo 10).
7. Roční obvyklé nájemné se v případě postupu dle odst. 6 stanoví ve výši 4 % až 10 % z „obvyklé ceny“ nemovité věci podle vyhodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy), druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje tato sazba ve výši 2 % až 4 %.
8. V případě vyčíslení úhrady za bezesmluvní užívání nemovité věci se postupuje analogicky dle odstavce 6 až 7.
9. Postup podle odst. 1 až 8 se nepoužije pro zjištění obvyklého nájemného za pronájem pozemků podléhajících regulaci ve smyslu příslušného Výměru MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. V těchto případech se za nájemné považuje maximální cena podle tohoto výměru MF v platném znění.

Čl. 17

Postup při určování obvyklého pachtovného

V případě určování obvyklého pachtovného, jako specifického druhu nájemného, se postupuje analogicky dle čl. 16, zejména s ohledem na předpokládanou míru užítka z předmětu pachtu.

Čl. 18

Nájemné za užívání pozemku pro umístění reklamních zařízení apod.

1. Nájemné za užívání pozemku, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení – billboardu, činí:

Praha	40 000 - 45 000 Kč/ks/rok
Brno, Ostrava	30 000 - 35 000 Kč/ks/rok
Krajská města	20 000 - 25 000 Kč/ks/rok
bývalá okresní města	15 000 - 20 000 Kč/ks/rok
ostatní obce	10 000 Kč/ks/rok

Jde-li o pozemek u dálnice, násobí se uvedené ceny koeficientem 2,0.

Pokud je na pozemku umístěno oboustranné reklamní zařízení, násobí se určená cena ještě koeficientem 1,2 pro neosvětlená zařízení; u osvětlených zařízení se cena může zvýšit ještě o dalších max. 20 %.

2. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění smartboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,3 až 1,5.
3. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění bigboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,5 až 2,0.
4. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění megaboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se násobí koeficientem 2,0 až 2,5.
5. Standardní rozměr billboardu činí 5,1 x 2,4 m, smartboardu činí 3 x 6 m, bigboardu činí 3,6 x 9,6 m a megaboardu činí 12x 6 m a 24 x 8 m.
6. Nájemné za užívání stavby, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení, se stanoví v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.
7. V případě jiných rozměrů reklamních zařízení, než je uvedeno v odst. 5, se výše nájemného za užívání pozemku či stavby odvodí poměrným způsobem z plochy tohoto reklamního zařízení a standardní plochy billboardu (12,24 m²) v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.

ČÁST TŘETÍ

Majetková práva

Čl. 19

Ocenění majetkových práv

Oceňování práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických poznatků, některých majetkových práv souvisejících s právem autorským a práv pořizovatele databáze se provádí ve smyslu ustanovení § 17 zákona o oceňování majetku.

ČÁST ČTVRTÁ Movité věci

Čl. 20 Oceňování movitých věcí

1. Základním předpokladem pro zjištění „obvyklé ceny“ je provedení analýzy trhu.
2. Analýza trhu poskytuje informaci, zda se na trhu obchoduje se stejnými nebo obdobnými movitými věcmi jako je majetek, který je předmětem ocenění.
3. Pokud se v daném místě a čase prodává zboží totožné s oceňovaným majetkem, postupuje se takto:
 - a) na různých prodejních místech se zjistí prodejní ceny,
 - b) zjistí se co největší počet prodejních cen v závislosti na rozsáhlosti prodejní sítě v daném místě,
 - c) počet prodejů pro zjištění „obvyklé ceny“ je zpravidla 6,
 - d) určí se úzký interval nejčastějších prodejních cen a středovou hodnotu lze považovat za „obvyklou cenu“,
 - e) „obvyklá cena“ stanovená na základě analýzy trhu se převezme pro oceňovaný majetek bez další úpravy pouze tehdy, pokud doba od jeho pořízení není delší než 1 rok; v ostatních případech se určí tzv. „časová hodnota“ oceňovaného majetku,
 - f) časová hodnota oceňovaného majetku je „obvyklá cena“ nového majetku upravená o částku odpovídající jeho fyzickému a morálnímu opotřebení.
4. Pokud se na trhu nevyskytuje totožné zboží, ale pouze zboží podobné oceňovanému majetku, postupuje se takto:
 - a) určí se „obvyklá cena“ prodáváného zboží obdobným postupem podle předchozího odst. 3,
 - b) stanoví se kritéria porovnání prodáváného zboží a oceňovaného majetku,
 - c) kritéria musí vystihovat nejdůležitější charakteristiky dané věci (např. u elektrospotřebičů především výkon, spotřebu energie, bezpečnost; u nábytku materiál, náročnost na údržbu, vzhled apod.),
 - d) kritériím stanoveným pro porovnání je odborným posouzením přidělena váha jejich vlivu na cenu,
 - e) určovaná cena oceňovaného majetku je cena podobného majetku upravená na základě vyhodnocení kritérií porovnání a dále upravená o vyhodnocení opotřebení.

Uvedený postup při určování „obvyklé ceny“ pro ocenění movitých věcí se nevyžaduje při oceňování drobných movitých věcí (např. nádobí, náradí, textilní výrobky). Ocenění se v těchto případech provede odborným odhadem.
5. Pokud se na trhu se stejným nebo podobným zbožím jako je oceňovaný majetek neobchoduje, postupuje se takto:
 - a) Je-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, převede se na cenovou úroveň běžného roku:
 - k převodu se použije index změn cen příslušné skupiny vykazovaný ČSÚ za období od roku pořízení majetku ke dni ocenění,
 - výsledná částka, vyjadřující pořizovací cenu oceňovaného majetku v cenové úrovni běžného roku, se upraví o míru jeho fyzického a morálního opotřebení odborným odhadem,

- při odhadu opotřebenění se vychází především ze skutečného stavu majetku, jeho stáří je pouze pomocnou informací.
- b) Není-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, použije se nákladově ziskový propoččet:
- náklady na pořízení se kalkulují v běžných cenách,
 - k nákladům se připočte zisk v rozmezí 10 % až 15 % z nákladů na pořízení,
 - určená cena se upraví o odborný odhad opotřebenění podle stavu oceňovaného majetku.

Postup podle písm. a) a b) se neuplatní u drobných movitých věcí. Ocenění se provede v těchto případech odborným odhadem.

6. Uvedený postup při určování „obvyklé ceny“ se nevyžaduje při ocenění drobných movitých věcí vedených v operativní evidenci (např. nádobí, náradí, textilní výrobky, audiovizuální nosiče, kožená galanterie). Ocenění se provede k tomu jmenovanou komisí.
7. Movité věci, nabyté dle příslušných ustanovení právních předpisů, mohou být nabízeny k prodeji za cenu minimálně ve výši, která je uvedena v usnesení příslušného soudu za předpokladu naplnění ustanovení § 22 odst. 2 zákona ZMS. V situacích, kdy nabídka převyšuje poptávku po dané věci na relevantním trhu (např. obecně dostupné genericky určené zboží), tak se minimální cena při nabízení k prodeji nenavyšuje nad úroveň obvyklé ceny.

ČÁST PÁTÁ **Cenné papíry**

Čl. 21

Oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu se provádí ve smyslu ustanovení § 19 zákona o oceňování majetku.

Čl. 22

Oceňování cenných papírů neobchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a cenných papírů nepřijatých k obchodování na těchto trzích se provádí ve smyslu ustanovení § 20 zákona o oceňování majetku.

ČÁST ŠESTÁ **Ostatní majetek**

Čl. 23

Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů se provádí ve smyslu ustanovení § 21 zákona o oceňování majetku.

Čl. 24

Oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem se provádí ve smyslu ustanovení § 22 zákona o oceňování majetku.

Čl. 25

Oceňování podílů v obchodních korporacích se provádí ve smyslu ustanovení § 23 zákona o oceňování majetku.

Čl. 26

Ocenění živých zvířat pro zavedení do operativní evidence se řídí Metodickým pokynem č. 2/2004 - „Komisionální oceňování movitých věcí a zvířat vedených v operativní evidenci“.

ČÁST SEDMÁ Obchodní závod

Čl. 27

Oceňování obchodního závodu se provádí ve smyslu ustanovení § 24 zákona o oceňování majetku.

ČÁST OSMÁ Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 28

1. Cena nemovité věci se může snížit o cenu věcného břemene na ní váznoucího, určenou podle čl. 14 těchto postupů, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.
2. V ceně nemovité věci je možné zohlednit vlivy ekologické zátěže (čl. 5 odst. 4d, čl. 8 odst. 4f) v rozsahu, vyplývajícím z příslušných ustanovení dle této cenové metodiky (čl. 5 odst. 5, čl. 8 odst. 5), případně může být z tohoto důvodu navržen bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti. Takovýto postup však musí být doložen průkaznou dokumentací (např. ekologický audit).
3. Při určení „obvyklé ceny“ pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů.
Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodeju.

Čl. 29

1. Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí dle § 24 vyhlášky.
2. Při určení „obvyklé ceny“ kulturní památky lze zohlednit též její historický význam či jedinečnost stavby, vždy však v kontextu se stávající nákladovostí oceňované stavby. Toto zohlednění je nezbytné vždy zdůvodnit a doložit relevantním vyjádřením odborného útvaru organizace, jejíž kompetenci oceňovaná kulturní památka podléhá.

Čl. 30

Nemovitá věc ve spoluvlastnictví se ocení jako celek analogicky dle příslušných ustanovení části druhé a z výsledné ceny se vypočte příslušný spoluvlastnický podíl. Ve výsledné ceně je možné,

v odůvodněných případech a na základě relevantního zdůvodnění, zohlednit výši spoluvlastnického podílu.

Čl. 31

Zhodnocení stavby v podílovém spoluvlastnictví České republiky rekonstrukcí, adaptací či obdobnými úpravami, realizovanými na náklady spoluvlastníka (třetí osoby), nebo nájemce, jimiž došlo k prodloužení životnosti stavby nebo zvětšení plochy či obestavěného prostoru, se ocení jako rozdíl ceny stavby před zhodnocením (ke dni vydání stavebního povolení nebo zahájení stavebních prací) a ceny stavby bezprostředně po jejím zhodnocení (ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí nebo faktického ukončení stavebních prací) podle čl. 10 odst. 1.

Čl. 32

Při určení počtu obyvatel v obci se vychází ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí.

Čl. 33

1. Výsledná celková zjištěná cena se zaokrouhlí na desetikoruny.
2. Při vlastním ocenění dle této cenové metodiky by měly být při prodeji a pronájmu majetku zohledněny i nezbytné náklady Úřadu, spojené s touto činností, a to při respektování obecných principů hospodárnosti.

Čl. 34

Tyto postupy nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění na intranetových stránkách ÚZSVM v rubrice „Cenová problematika“, není-li stanoveno jinak.

Změna č. 1 (Čl. 5 odst. 3) byla provedena ke dni 16. srpna 2017.¹⁾

Změna č. 2 byla provedena ke dni 12. října 2017.²⁾

Změna č. 3 (Čl. 14 odst. 8) byla provedena ke dni 13. července 2018.

Změna č. 4 (Čl. 18 odst. 7, Čl. 20 odst. 7, Čl. 32) byla provedena ke dni 1. června 2020.³⁾

Vydal: odbor Majetkové metodiky

¹⁾ UZSVM/A/38279/2017-OMMM.

²⁾ UZSVM/A/40338/2017-OMMM.

³⁾ UZSVM/A/18435/2020-OMMP.