

**OBJEDNÁVKA****DODAVATEL****JAN RICHTER****Mnichov 229****793 26 Vrbno pod Pradědem****Česká republika**

IČ 18954707

DIČ

OBJEDNÁVKA ČÍSLO

DATUM

VYŘIZUJE

TELEFON

E-MAIL

OBJ-00171-2021-172

26.11.2021

xxxxx xxxx

xxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**PŘEDMĚT OBJEDNÁVKY****Název objednávky:**

znalecký posudek na nájemné okruh Adršpach a jezírko

**Vypracování znaleckého posudku**

jde o stanovení nájmu (náhrady vlastníku pozemku)

Tímto u Vás objednááme vypracování znaleckého posudku v listinné podobě dle platných oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, vyhl. č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů)

- na odhad ceny v čase a místě obvyklé (metodou porovnávací) k pozemkům pro provoz prohlídkového okruhu Skalní město Adršpach a provoz jezírka s komerčním využitím pro provoz výletních lodí

za účelem nájmu oceňovaných nemovitých věcí.



Znalecký posudek požadujeme předat nejpozději do 14 dní od doručení této písemné objednávky ve dvou vytištěných originálech a jednom vyhotovení v elektronické podobě ve formátu „pdf“, popř. „doc“ a „docx“ uložené na CD/zaslané na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví objednávky. Elektronická podoba se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech jeho příloh. V této elektronické formě není vyžadován elektronický podpis vč. časového razítka.

Předmět ocenění:

- Nájemného na provozování prohlídkového okruhu ve Skalním městě Adršpach

Číslo	Druh	Výměra	Pronajímaná	Katastrální	LV	Obec
parcely			výměra v m <sup>2</sup>	pozemku	v m <sup>2</sup>	území
691/2	lesní pozemek	179375	876	Dolní Adršpach	291	Adršpach

693	lesní pozemek	97	37	Dolní Adršpach	291	Adršpach
694	lesní pozemek	266	144	Dolní Adršpach	291	Adršpach
695	lesní pozemek	40	17	Dolní Adršpach	291	Adršpach
697	lesní pozemek	47	41	Dolní Adršpach	291	Adršpach
698	lesní pozemek	101	92	Dolní Adršpach	291	Adršpach
699/1	lesní pozemek	709295	2202	Dolní Adršpach	291	Adršpach
702	lesní pozemek	851448	584	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1073	lesní pozemek	1273	1273	Dolní Adršpach	291	Adršpach
691/3	vodní plocha	53903	604	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1068/1	ostatní plocha	578	578	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1068/2	ostatní plocha	1255	1255	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1069	ostatní plocha	2642	2642	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1070	ostatní plocha	1137	1137	Dolní Adršpach	291	Adršpach
1072	ostatní plocha	658	658	Dolní Adršpach	291	Adršpach
Celkem		1802115	12140			

*předmětem nájmu jsou komunikace, cesty a pěšiny tvořící turisticky zpřístupněný okruh včetně úprav povrchu (chodníky, schůdky, schodnice a zábradlí). Na okruhu je vybírána náhrada za užití okruhu. O komerční činnost se jedná pouze v oblasti Horního jezírka, kde je provozována atrakce – projížďka na pramicích.*

## 2. Nájemného na provoz jezírka (komerční činnost)

Číslo parcely	jezírko Druh	Výměra	Pronajímaná výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální pozemku dle GP	LV v m <sup>2</sup>	označení dle Gp č. 369,272- 8/2020 území
669/1*	vodní plocha	709295	2193	Dolní Adršpach	291	699/5
669/1*	vodní plocha	709295	73	Dolní Adršpach	291	699/6
669/1*	zastavěná plocha	709295	52	Dolní Adršpach	291	st. 257
Celkem			2318			

\*V současné době veden p.p.č. 669/1 v k.ú. Dolní Adršpach v KN jako lesní pozemek, probíhá legalizace vodního díla – k zápisu dojde v nejbližší době – vyjmenované plochy již slouží účelu uvedenému v tabulce

V případě ocenění pozemků, na kterých je umístěna stavba, popř. stavební úprava, žádáme o stanovení dílčích cen samostatně pro pozemek a pro stavbu/stavební úpravu (zejména v případě jezírka). Obdobně žádáme, v případě, že oceňovaná nemovitá věc je zatížena zřízeným věcným břemenem, o uvedení výsledné ceny bez zohlednění věcného břemene a s jeho zohledněním.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. Afs 178/2015–39 ze dne 11. 8. 2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty.

Požadujeme, aby ve znaleckém posudku výsledná obvyklá cena rovněž neobsahovala daň z přidané hodnoty (dále jen DPH). K porovnání skutečně realizovaných cen je proto potřeba použít ceny bez navýšení o DPH tak, aby i výsledná obvyklá cena DPH neobsahovala. Skutečnost, že se jedná o ceny bez DPH požadujeme ve znaleckém posudku potvrdit.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku předložil pracovník: [REDAKCE]

Referent PE, tel. [REDAKCE]

Prohlídka a polohové určení nemovité věci musí být provedeno za účasti revírníka [REDAKCE] ověřené příslušnou OJ LČR. Tel. [REDAKCE]

Na faktuře uveďte číslo objednávacího listu a fakturační adresu:

LČR, s. p., Lesní správa Dvůr Králové nad Labem, 28. října 787, PSČ 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Znalecké posudky musí obsahovat všechny zákonem požadované náležitosti včetně ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění – doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Termín úhrady: (např. do 14 dnů ode dne předložení faktury)

S pozdravem a poděkováním za spolupráci.

Za objednatele:



lesní správce

Přílohy: znalecké posudky – standardy a požadované náležitosti

.....

.....

*\*) Případy, kdy převáděné nemovité věci v porovnávaných vzorcích obsahují DPH, musí být prokazatelně zjištěny u skutečně realizovaných převodů (není možné vycházet pouze z toho, že převádějící smluvní strana je plátcem DPH). Nabídky prodeje na realitních serverech není rovněž možno automaticky považovat za cenu včetně DPH, protože takové převody dosud nebyly realizovány. V této souvislosti nelze vycházet ani ze samotné osoby prodávajícího, protože není patrné, zda převod vůbec podléhá DPH, případně, zda bude prodávající převod realizovat jako fyzická osoba podnikající/nepodnikající, apod. Není tedy možné ceny porovnávaných vzorků či dílčí údaje o obvyklé ceně ve znaleckém posudku automaticky snižovat o DPH bez ověření skutečnosti, že prodejní cena skutečně obsahovala DPH. Při aplikaci snížení ceny o DPH z cen porovnávaných vzorků ve znaleckém posudku je nezbytné, aby znalec tyto jednotlivé převody v porovnávaných vzorcích měl k dispozici a doložil je kupříkladu kopií kupní smlouvy jako přílohy ZP.*



## **ZNALECKÉ POSUDKY – STANDARDY A POŽADOVANÉ NÁLEŽITOSTI:**

### **čl. I. - Základní principy vycházející ze z. č. 254/2019 Sb. a vyhl. č. 503/2020 Sb.:**

1. **Princip dodržování právních předpisů** (požadavek striktního dodržování právních předpisů s tím, že znalci nepřísluší obecně právní řešení skutkové podstaty)
2. **Princip nezávislosti a nestrannosti** (požadavek provedení všech šetření a zjištění objektivně bez ovlivnění kteréhokoliv účastníka oceňovacího procesu)
3. **Princip mlčenlivosti** (ohledně průběžných i výsledných výsledků ocenění požadavek zachování mlčenlivosti vůči třetím osobám)
4. **Princip odbornosti** (požadavek logických postupů a nezpochybnitelných zdrojů a postupů při ocenění, požadavek použití publikovaných vědeckých metod, standardů a nařízení. V případě použití vlastních postupů

musejí být tyto postupy ověřitelné. Požadavek zohledňování všech známých relevantních skutečností, které mají na cenu vliv. Požadavek doložení postupu, jak byly dosaženy výsledné veličiny, tvrzení a závěry)

5. **Princip přezkoumatelnosti** (znalecký posudek musí být vždy přezkoumatelný a kontrolovatelný, a to i po delší době – tzn., že údaje, metody a postupy musí být zopakovatelné s přiměřeným úsilím a prostředky, a bez potřeby dohledávání dodatečných informačních zdrojů)

## čl. II. - Formální náležitosti a struktura znaleckých posudků:

Znalecký posudek v listinné podobě musí být sešit, jednotlivé stránky očíslovány a sešívací šňůra musí být připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti. Znalecký posudek musí být zabezpečen proti zneužití a neoprávněným dodatečným změnám a zásahům, vše v souladu vyhl. č. 503/2020 Sb., a opatřen doložkou dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v tomto znění:

„Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom/a následků vědomě nepravdivého posudku.“

Na poslední straně znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru a odvětví, popř. specializaci, ve kterých je oprávněn podávat znalecké posudky, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků (dle vyhl. č. 503/2020 Sb.).

## čl. III. – Znalecký posudek a jeho členění dle vyhl. Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020, § 39 – 61, musí být dodrženo:

**Titulní strana** musí obsahovat nadpis „Znalecký posudek“, č. položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků, předmět znaleckého posudku, označení zadavatele a znalce, účel ocenění, seznam použitých oceňovacích předpisů, datum, ke kterému se ocenění provádí, celkový počet stran znaleckého posudku, celkový počet příloh, datum a místo vyhotovení znaleckého posudku.

### Členění znaleckého posudku

- **Zadání znaleckého posudku**  
obsahující předmět a účel ocenění, popř. další skutečnosti sdělené zadavatelem.
- **Výčet podkladů**  
obsahující popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, jejich výčet, popis, popř. způsob jejich ověření.
- **Nález,**  
ve kterém je popis předmětu ocenění a popis postupu při sběru nebo tvorbě dat, jejich výčet a zpracování.
- **Posudek**  
obsahující popis postupu analýzy dat a výsledek této analýzy.
- **Odůvodnění,**

kteří obsahují interpretaci výsledů analýzy dat a kontrolu postupu dle § 52 vyhl.

č. 503/2020 Sb.

- **Závěr**

obsahující citaci zadání znaleckého posudku a odpověď na toto zadání včetně potvrzení, že výsledné ceny jsou cenami bez DPH. V případě nutnosti i časové omezení platnosti výsledných cen či jiné podmínky a skutečnosti ovlivňující výsledné ceny.

Vlastní prohlídka nemovité věci, zjišťující skutečný stav oceňované nemovité věci, její využití a identifikaci v terénu, musí být učiněna osobně znalcem a doložena čitelnou a řádně popsanou fotodokumentací včetně označení dne pořízení předmětné fotodokumentace.



Pro porovnávací metodu je nutné upřednostnit ceny skutečně realizovaných obchodů. V případě ocenění trvalých porostů požadujeme, aby zjištěné ceny nebyly stanoveny zjednodušeným způsobem (§ 45 a §47 vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění), který je určen pro daňové účely.

**Posudek** – je složen z vlastního ocenění, včetně zachycení postupu, kterým znalec zpracoval posudek, včetně použitých metod a odůvodnění jejich použití, závěru (rekapitulace cen), doložky dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění a prohlášení o nepodjatosti

**Přílohy** – objednávka zadavatele, list vlastnictví nebo jiný dokument doložení vlastnictví a další přílohy

---

<b>Interní číslo objednávky:</b>	182021
<b>Termín plnění objednávky:</b>	26.11.2021 – 17.12.2021
<b>Na fakturu uvádějte číslo objednávky:</b>	OBJ-00171-2021-172

---



Schválil dne: 30.11.2021  
**XXXXXXXX XXXXX XXXX**  
XXXXX XXXXXXXX

Za Lesy České republiky, s. p., elektronicky podepsal: