

RÁMCOVÁ SMLOUVA

č. 16/2016-537100

na zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad v okresech Benešov, Kutná Hora, Kolín, Nymburk, Mladá Boleslav, Mělník a Praha-východ

uzavřená

podle § 2586 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „NOZ“)

mezi smluvními stranami:

Objednatel:	Česká republika - Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
zastoupený:	ředitelem Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat:	Ing. Jiří Veselý, ředitel KPÚ pro Středočeský kraj
Adresa:	Nám. W. Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3
Tel.: XXXXXXXXXXXX	
E-mail: XXXXXXXXXXXX	
Zástupce ve věcech technických:	XXXXXXXXXXXX, vedoucí oddělení privatizace a převodů KPÚ pro Středočeský kraj
Fakturační adresa:	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha – Žižkov, IČO: 01312774
ID DS:	z49per3
Bankovní spojení:	XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu:	XXXXXXXXXXXX
IČO:	01312774
DIČ:	není plátcem DPH
dále jen „objednatel“	
a	
Zhotovitel:	Ing. Miroslav Havranec
sídlo:	XXXXXXXXXXXX
zastoupený:	Ing. Miroslav Havranec
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat:	Ing. Miroslav Havranec
v technických záležitostech oprávněn jednat:	Ing. Miroslav Havranec
Tel.:	XXXXXXXXXXXX
E-mail:	XXXXXXXXXXXX
ID DS:	-----
Bankovní spojení:	XXXXXXXXXXXX
Číslo účtu:	XXXXXXXXXXXX
IČO:	15853047

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném: -----
dále jen „zhotovitel“.

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu na základě výsledku výběrového řízení podle Směrnice Státního pozemkového úřadu pro zadávání veřejných zakázek (dále jen "Směrnice") a v souladu se zásadami uvedenými v § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“):

Úvodní ustanovení

Rámcová smlouva je uzavřena s jedním zhotovitelem.

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. Zhotovitel 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: Středočeský 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 postup dle ZVZ 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 zhotovitele
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:

Oceňování pozemků cenou zjištěnou (úřední) a cenou obvyklou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle aktuální vyhlášky č. 182/1988Sb., ve znění vyhlášky 316/1990 Sb., pro účely zákona 229/1991 Sb.

Oceňování pozemků cenou zjištěnou (úřední) a cenou obvyklou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle aktuální vyhlášky zákona č. 151/1997 Sb. pro účely zákona č. 503/2012 Sb., a zákona č. 229/1991 Sb., podle podmínek zadávacího řízení a položkového ceníku.

Oceňování pozemků obvyklou cenou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. pro účely zákona č. 503/2012 Sb.,

Oceňování pozemků a trvalých porostů cenou zjištěnou a obvyklou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) dle zákona č. 151/1997 Sb.

2. Jednotlivé znalecké posudky budou zhotoviteli zadávány na základě písemné Výzvy k poskytnutí plnění, dle § 92 odst. 2 a) ZVZ.

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 99 999,- Kč,-** bez DPH.

3. Smlouva je uzavřena na dobu určitou a to od podpisu Smlouvy do vyčerpání finančního limitu předpokládané hodnoty veřejné zakázky, nejpozději však do 31. 12. 2016.

4. Způsob zadávání znaleckých posudků

- Při zadávání znaleckých posudků objednatel využije ustanovení § 92 odst. 2 písm. a) ZVZ tzv. princip „kaskády“. Objednatel písemně vyzve k akceptaci Objednávky (stačí formou e-mailové komunikace) vždy toho zhotovitele, který se při uzavírání rámcové smlouvy umístil jako první v pořadí, odmítne-li tento zhotovitel Objednávku akceptovat, vyzývá objednatel další zhotovitele v pořadí, ve kterém se umístili při uzavírání rámcové 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.
- 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 odmítl. 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 rámcové smlouvy umístil jako poslední v pořadí.
- V případě, že objednatel bude vyžadovat revizní znalecký posudek dle § 127 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, 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 dodavateli 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 a to maximálně 30 kalendářních dní, pokud nebude dohodnut termín delší.
- Předpokládanou cenu za znalecký posudek určenou podle položek sjednaných jednotkových cen celkem za posudek.
- V případě, že je jednotkovou cena hodina, počet hodin a celkovou cenu.
- Další technické požadavky na plnění.
- Prohlášení, že smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Smlouvou.

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 Středočeský 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“ a „doc“. PDF formát 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 objednavatelem. 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 se 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 dní 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.3čl. 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 objednavatelem 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. 11. 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 dní 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 dní před původním termínem splatnosti faktury.

Čl. VII.

Vady díla, smluvní pokuty, sankce

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.

1. Zhotovitel objednateli poskytuje záruku za kvalitu předaného díla.
2. Vady díla: dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným ve Smlouvě, konkrétní Objednavce, 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 NOZ a potvrzení zhotovitele o uznání vady.

Objednavatel si vyhrazuje prodloužit lhůtu na oznámení vad díla s důsledky nepřevzetí v případě, že dílo bude vhodné prozkoumat „*Oddělením tvorby cen a verifikace*“.

3. 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.
4. Zhotovitel se zavazuje zdržet se šíření jemu předaných podkladů a informací vůči třetí osobě. Tyto 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 NOZ). 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 v těchto případech:
 - Prodlení s plněním po dobu delší jak 10 dnů od akceptované doby uvedené v Objednávce.
 - Zjistí se podjatost zhotovitele dle díky § 11 zákona č. 36/1967 Sb.
 - 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 sepiší 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 zdržet 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. Předčasně ukončit účinnost této Smlouvy lze i písemnou dohodou mezi objednatelem a určitým zhotovitelem s tím, že účinnost této Smlouvy se v takovém případě ukončuje pouze ve vztahu mezi objednatelem a tímto zhotovitelem.
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.
15. Účinnost této Smlouvy končí ve všech případech, kdy počet zhotovitelů bude menší jak 3.

Čl. IX.

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 NOZ, a musí být v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.
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. X.

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 (zákon o finanční kontrole), 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., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zákon 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.

ČI. XI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebo jiného příslušného obecně závazného právního předpisu
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, ve dvou vyhotoveních pro objednatele a ve dvou vyhotoveních pro zhotovitele a každý z nich má váhu originálu.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné dohodě 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.
4. Závazky za plnění této smlouvy přecházejí v případě transformace zhotovitele nebo objednatele na jejich právní nástupce.
5. 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 dohodou 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.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
7. Smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to do 31. 12. 2016 nebo do vyčerpání předpokládané hodnoty veřejné zakázky tj. 99. 999,- Kč bez DPH.
8. Smlouva je vyhotovena celkem ve 4 stejnopisech, z toho ve 2 vyhotoveních pro objednatele a ve 2 vyhotoveních pro každého zhotovitele, z nichž každý má povahu originálu.
9. 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 lehkomyšlnosti žádného z účastníků smlouvy. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem strany smlouvy připojují své podpisy.

V Praze dne 7. 10. 2016

Za objednatele:

.....
Ing. Jiří Veselý
Ředitel Krajského pozemkového
úřadu pro Středočeský kraj

V Praze dne 7. 10. 2016

Za zhotovitele

.....
Ing. Miroslav Havranec

Příloha č. 1

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

Příloha č. 2

Vzor Ceníku znaleckých posudků

Příloha č. 3

Vzor Objednávky

Příloha č. 4

Vzor Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

Příloha č. 5

Vzor Protokolu o předání a převzetí

Příloha č. 1
Smlouvy č. 16/2016-537100
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 (ZP) pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad podle zákona č. 503/2012 Sb. 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 s cenou zjištěnou a také cenou obvyklou, která je z hlediska transparentnosti nejproblematictější.
3. Standard vychází z předpokladu, že každá věc nemovitá je jedinečná a tedy každé její ocenění je individuální.
4. Při určování obvyklé ceny standard vychází z Evropských oceňovacích standardů (dále jen EVS) a standardu 1 ON VŠE (návrh č. 2) a řeší určování obvyklé ceny porovnávací metodou.
5. Při určování ceny zjištěné (úřední) standard respektuje postup v intencích příslušného oceňovacího předpisu a zdůrazňuje přezkoumatelnost zvoleného postupu.
6. Zpracováním znaleckého posudku oceňování majetku (dále zpracování ZP) se rozumí činnost znalce nebo znaleckého ústavu (dále zpracovatel ZP), jejímž cílem je nalezení odpovídající ceny podle zadání a účelu SPÚ (dále zadavatel ZP).
7. Požadavky na zpracování ZP jsou specifikovány zadavatelem ZP v rámci smluvního vztahu se zpracovatelem ZP v souladu s platnými právními předpisy.
8. ZP zpracovávají pouze znalci a znalecké ústavy jmenování v příslušném oboru v podle zákona č. 36/ 1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
9. Standard řeší zadávání ZP znalcům a znaleckým ústavům na základě smluvního vztahu v souvislosti s právními úkony, kde jednání SPÚ je jednáním státu jako právnické osoby (§ 1 zákona č. 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. o znalcích a tlumočnících a vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. 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 znalec pohybovat, aby jeho počínání mohlo být ze strany SPÚ považováno za standardní, transparentní, přezkoumatelné. Uvnitř hranic standardu je možný pohyb podle vlastního odborného uvážení přiměřeně znaleckému úkolu. Předpokládá se, že znalec 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.
Pohyb znalce 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 zpracovatele ZP neumožňuje plnit dílo podle objednávky, je znalec povinen toto sdělit zadavateli s uvedením důvodů. Následně lze dohodnout podle okolností případu ocenění mimo hranice standardu.

Čl. 2

Principy oceňování

1. Princip dodržování právních předpisů.

Znalec právní předpisy striktně dodržuje. Ale v žádném případě mu nepřísluší řešení právních otázek či rozhodnutí a hodnocení skutečností z hlediska míry zákonnosti.

2. Princip nezávislosti a nestrannosti.

Znalec musí všechna šetření a zjištění provádět objektivně bez ovlivnění kteréhokoliv účastníka oceňovacího procesu. Znalec dopředu neví, jaké budou odpovědi na položené otázky.

3. Princip mlčenlivosti.

Znalec nesděluje průběžné ani konečné výsledky ocenění třetím osobám.

4. Princip odbornosti.

Zpracovatel ZP postupuje logicky, volí informační zdroje a postupy o kterých nelze pochybovat, pokud jsou k dispozici publikované vědecké metody, standardy, nařízení, věstníky aj., pro řešení úkon znalec je používá, případně musí nalézt metodický postup vlastní, ten však musí být ověřitelný.

Zpracovatel ZP 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 to i po delší době.

Poznámka: Východiskem základních principů oceňování je slib znalce nebo znaleckého ústavu podle § 6 zákona č. 36/1997 Sb.

Čl. 3

Oceňovací proces

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

Čl. 3

Znalecký posudek

Je písemný listinný dokument, kterým zpracovatel ZP dokumentuje průběh a výsledky oceňovacího procesu. Vedle listinné podoby dokumentu zadavatel ZP požaduje elektronickou formu shodnou s listinnou formou. Počty výtisků ZP a požadované elektronické formáty (pdf, doc.) jsou předmětem smluvního vztahu mezi zpracovatelem a zadavatelem ZP.

Čl. 4

Formální náležitosti a struktura znaleckých posudků

Písemný listinný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti (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., občanský soudní řád 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 znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec 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 znalec 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
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti
- Příloha – objednávka zadavatele ZP
- Další přílohy

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).
- Analýza trhu (alternativně může být tato kapitola součástí ocenění nebo jiné části).
- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Příloha - objednávka zadavatele 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. o znalcích a tlumočnících)
- Číslo znaleckého posudku (jedinečné číslo podle znalce)
- Údaje o oceňované nemovitosti
- Údaje o zadavateli znaleckého posudku
- Údaje o zpracovateli znaleckého posudku (jméno, příjmení, adresa, IČO)
- Účel znaleckého posudku (podle objednávky zadavatele 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 stavebního zákona. V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný úředně ověřený dokument (například Územní plán).
 - 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. Znalec 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).

Čl. 5

Postupy určení ceny zjištěné a obvyklé ceny

Obecně

Postupy zpracovatelů ZP vychází z popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrnu skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález) a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). Zpracovatel ZP volí metody adekvátně znaleckému úkonu, který specifikoval zadavatel ZP.

Podle metod (postupu) ocenění zpracovatelé ZP určují cenu zjištěnou a obvyklou cenu.

Cena zjištěná

Zadavatel 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. Zpracovatelé ZP používají cenový předpis, který je specifikován zadavatelem ZP, a oceňují věc nemovitou ve stavu k datu podle požadavku zadavatele ZP.

Zpracovatel ZP při určení ceny zjištěné postupuje striktně v intencích příslušné vyhlášky a specifikace zadavatele ZP. Všechny kroky zpracovatele ZP musí být řádně odůvodněny. Znalec systematicky a logicky odůvodňuje členění pozemků podle příslušné vyhlášky, adekvátně tomu volí odpovídající sazby ocenění, přírážky a srážky. Správné zařazení pozemků má závazně doloženo územně plánovací informací, zjištěním skutečného využití pozemků a příslušenství pozemků, staveb, trvalých porostů. Cenotvorné faktory jsou zpracovatelem ZP odůvodněny.

Důležitým oceňovacím úkonem zpracovatelů ZP pro SPÚ je oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. Pro oceňování v rámci tohoto zákona se používá vyhláška č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. a zpracovatel postupuje přesně podle zadání zadavatele ZP. 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. Používají se ceny podle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Při ocenění vydávané náhradní věci nemovité (pozemku) je pro posouzení stavu věci nemovité k příslušnému datu převodu rozhodující územně plánovací dokumentace a skutečné využití.

Toto pravidlo neplatí při ocenění náhrady za nevydané věci nemovité, pokud rozhodnutí o oprávněnosti nároku bylo argumentačně postaveno na existenci zemědělského využití s oporou evidence v operátech katastru nemovitosti. Zadavatel ZP v těchto případech objednává ocenění pozemků podle využití v souladu s evidenčním stavem uváděným v rozhodnutí o poskytnutí nároku. To nevylučuje alternativní ocenění podle tehdejšího skutečného stavu, pokud je to zadavatelem požadováno v souladu s individuální logikou případu.

Obvyklá cena

Zadavatel ZP akceptuje závazně obvyklou cenu, která je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.:

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tržní hodnota

Zadavatel ZP 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.

Předpokládá se, že takto definovanou tržní hodnotu lze v současných podmínkách ČR považovat i za cenu obvyklou, jak je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 303/2014 Sb.

(standard 1 ON VŠE, návrh č. 2)

Obvyklá cena může být s určitou mírou zjednodušení synonymem s tržní hodnotou.

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:

Nový občanský zákoník v § 492:

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., o cenách definuje obvyklou cenu takto:

(2) Cena je peněžní částka.

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu 1) k jiným účelům než k prodeji.

v ustanovení § 2 odst. 6,

(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.

Při analýze trhu 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 kanceláři. Je to představa prodávajících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně nabídky věcí nemovitých.

Poptávková cena věcí nemovitých

Cena, za kterou jsou kupující ochotni věc nemovitou koupit. Kupující může být zastoupen realitními kanceláři. Je to představa kupujících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně poptávky po věcech nemovitých.

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.

Nabídková cena, poptávková cena a realizovaná cena jsou součástí trhu s věcmi nemovitými, lze je nazvat jako tržní ceny.

Čl. 6

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), které vyjadřují. 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, která může a nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou věci nemovité.

Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé.

K tomu ztotožnění se zpracovatel dopracuje odhadem tržní hodnoty, kterou pokud neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. bez úvodní věty, lze prohlásit za cenu obvyklou (obdobně str. 29, Zazvonil, 2012).

Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů.

Způsoby porovnání

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními 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.

Zadavatel ZP požaduje vždy metodu přímého porovnání.

Metoda nepřímého porovnání je vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně.

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 přírůžkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

V první řadě musí zpracovatel ZP definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků. Příklad: segment – zemědělský pozemek, podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné věci nemovité se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací **vzorky** sloužící 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.

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 tržní hodnoty.

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/m² 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/m³ obestavěného prostoru. Stavba by měla být velikostí srovnatelná.

Volbu jednotek porovnání musí zpracovatel ZP 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 dožením 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

Znalec 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. Znalec v tomto případě potvrdí prohlášením, že realizovanou cenu ověřil z listin kupních smluv ČÚZK. To platí i pro ceny prodejů z tzv. databází znalců. Akceptované budou jen konkrétní realizované ceny doložené z kupní smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK a to i z databáze znalce.

Zásadně nepřípustné vzorky z hlediska ceny

Obecně jde o ceny, které byly z nějakých důvodů deformovány. Zpravidla jde o:

Ceny podle vyhlášky případně jiných předpisů.

Ceny některých prodejů SPÚ (například prodej jedinému zájemci bez možnosti účasti jiných kupujících, náležitý marketing je vyloučen).

Ceny vzniklé v dražbě (pokud jde o prodej v tísní, záleží na okolnostech dražby).

Ceny, které jsou nápadně jiné.

Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu (tíseň prodávajícího) a zvláštní oblibou (snaha o koupi za každou cenu).

Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelné vzorky nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících znalců“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.

Ceny určené jiným ZP.

Ceny v zahraničí.

Ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu a zvláštní oblíby.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny

Ceny realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu obec.

Musí být vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Touto okolností může být pobídková cena pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání.

Přípustné jsou ceny vzniklé některou z metod nabídkového řízení, obálková metoda, aukce.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny při absenci nebo nedostatku realizovaných cen (po předchozím souhlasu zadavatele ZP- KPÚ)

Ceny nabídkové (poptávkové)

Jsou to ceny, které jsou nabízeny prostřednictvím doložitelných webových stránek, vývěsek, případně písemného potvrzení realitních kanceláří. Informační nouze znamená, že zpracovatel nenalezl v aplikaci ČÚZK cenové údaje za předchozích dvanáct měsíců žádný záznam relevantního údaje. Informační nouzi znalec 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 zpracovatel dokládá neexistenci vzorků realizovaných cen opravňující znalce k použití nabídkových cen. Zadavatelem ZP nebude akceptováno zdůvodnění použití nabídkových (poptávkových) cen z důvodů pracovního 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 třeba nutnost zdůvodnit a ceny podle situace upravit podle vývoje trhu.

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 odhadnuta a zvyšuje se pravděpodobnost lepšího odhadu.

Záleží přitom na kvalitě vzorků, přednost má kvalita před kvantitou. Pokud budou vzorky relevantní a znalec prokáže, že byly vybrány správně z množiny transparentních vzorků lze akceptovat:

3 vzorky jako minimální počet vzorků při použití realizované ceny

Pokud znalec 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 znalcem 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 porovnávané 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 znalce o využití.

Nabídkové ceny podle realitních kanceláří ne vždy uvádí identifikaci p. č., ev. č. Pokud chybí, je nutné je doplnit. Dále je nutné, pokud chybí, doplnit údaje územního plánu (mapou) s komentářem znalce. Zpracovatel vždy uvede, že ověřil shodu údajů inzerce s územním plánem, případně uvede rozdíly, které zjistil. V případě potřeby znalec 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 znalec 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 zpracovatele výrok podložit argumenty.

Standard specifikuje přípustné varianty závazných postupů zpracování vzorků do podoby konečného výroku o ceně. Jiné postupy nebudou zadavatelem ZP 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

ÚZSVM (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových) 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 zpracovatel ZP ovlivňuje konečný výsledek tak, aby zobrazoval co nejlépe jednotlivé vzorky. Vzorky s menší shodou mají podle zpracovatele menší váhu, méně ovlivňují výsledek. Vzorky s větší shodou mají větší váhu, více ovlivňují výsledek. Vážený průměr cen je bodovým odhadem obvyklé ceny.

Pro znalce jsou přípustné analogické postupy podle MF a ÚZSVM s odhadem obvyklé ceny výpočtem charakteristik úrovně. Používá se aritmetický průměr. Při větším počtu vzorků je nutné použít aplikaci počtu pravděpodobnosti.

Analogicky podle odborných publikací

Jde zpravidla o metody, které vzorky cen upravují v přehledných maticích ve vztahu k oceňované věci nemovitě. Z upravených cen se v rámci intervalu upravených cen určuje bodový odhad obvyklé ceny. Může to být střední hodnota nebo jakákoliv jiná hodnota určená zpracovatelem ZP v rámci intervalu upravených cen. Lze akceptovat, že každý znalec používá jiný postup. Princip však musí být zachován a znalec 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 přírážek a srážek. Jiná povaha cen nabídkových, poptávkových a realizovaných vyžaduje jiný přístup.

Úprava vzorků cen nabídkových a poptávkových

Zadavatel ZP 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 zpracovatelé ZP 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). 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 zpracovatel ZP 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 cen 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 vzorku, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Větší korekce indikuje, že vzorek byl nesprávně vybrán, vzorek se pro porovnání nehodí.

V případě velmi zásadního omezení využívání oceňované nemovitosti lze cenu vzorku snížit až o 30 % s prokazatelným zdůvodněním a doložením potřebných kalkulací a fotodokumentace a to po předchozím souhlasu zadavatele ZP.

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.)

Databáze znalců

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

Čl. 7

Zjištěná cena jako pomocný indikátor správnosti obvyklé ceny

Pokud při určení obvyklé ceny bylo použito méně jak tři vzorky realizovaných cen je vedle obvyklé ceny určena také závazně zjištěná cena. Ta je pomocným indikátorem při opoře konečného výroku o obvyklé ceně.

Čl. 8

Zjištěná cena jako substituent obvyklé ceny

V případě, že nejsou k dispozici žádné relevantní tržní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky. To musí být v rekapitulaci uvedeno.

Čl. 9

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. Obvyklá cena nemá závazná pravidla pro zaokrouhlování. Pro potřeby SPÚ se bude celková 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.

Čl. 10

Definice věci nemovité

„Nemovitá věc“ je definována dle § 498 odst. 1 NOZ 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. 11

Nejlepší a nejvyšší využití

Zpracovatel ZP 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 zpracovatel znaleckého posudku na základě technickoekonomické analýzy.

Čl. 12

Období platnosti výroků o cenách ve znaleckém posudku

Zpracovatel ZP závazně uvede období platnosti výroků o cenách. U obvyklé ceny závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.

Čl. 13

Oceňování věcných břemen

Pro cenu obvyklou je závazný postup podle metodiky ÚZVSM. U pozemků potenciálně stavebních je nutné do ocenění zahrnout znehodnocení pozemků pro budoucí stavební účely.

Čl. 14

Určení srovnatelného nájemného bytů a domů

Zpracovatel znaleckého posudku při určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě postupuje podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Čl. 15

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. 16

Registrace zpracovatelů a využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE

Zpracovatelé ZP se závazně zaregistrují k využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE podle čl. 1.2.5. (registrace je bezplatná).

Čl. 17

Specifické požadavky zadavatele ZP

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

Čl. 18

Přehled některých vad znaleckých posudků (důvody nepřevzetí)

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná a obvyklá)

- 1) Zpracovatel ZP nedodržel právní předpis související se zpracováním ZP.
- 2) Zpracovatel provedl šetření neobjektivně a nechal se ovlivnit účastníky oceňovacího procesu.
- 3) Zpracovatel ZP sdělil průběžné nebo konečné výsledky třetím osobám.
- 4) Zpracovatel ZP 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, sešivací šňůra není připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti 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., občanský soudní řád.
- 10) Na poslední straně znaleckého posudku znalec nepřipojil znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec 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 pečeti. 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 stavebního zákona. Chybí kopie mapy územního plánu (pokud existuje) a komentář znalce o nejlepším a nejvyšším využití. Pro šetření stavu věcí nemovité v minulosti je přípustná i jiná odpovídající dokumentace.

- 15) Internetové zdroje nejsou doloženy kopií stránek nebo citací podle normy, minimálně odkazem na stránku.
- 16) Ve ZP není dokumentačně doložena prohlídka oceňovaných věcí nemovitých. Chybí minimálně jedna požadovaná fotografie a minimálně jeden snímek ortofotomapy oceňované věci nemovitě.
- 17) Je prokázáno, že zpracovatel prohlídku věci nemovitě neprovedl. To neplatí pro odůvodněné uvedené ocenění objektů, které zanikly.
- 18) ZP nebyly oceněny objednané věci nemovitě a nebyly provedeny požadované úkony.
- 19) Není uvedeno období platnosti výroků o cenách.
- 20) Chybné výpočty
- 21) Jiné zjevné vady
- 22) Neodevzdání v PDF a doc formě nebo pokud odevzdaná elektronická forma neodpovídá požadavkům standardu ohledně shody s tištěným originálem.

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná)

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

Vady znaleckých posudků (obvyklá cena)

- 27) Zpracovatel ZP vybral pro porovnání zjevně nesrovnatelné vzorky.
- 28) Zpracovatel ZP neuvedl p. č., ev. č vzorků, využití pozemků nedoložil územním plánem.
- 29) Zpracovatel ZP nepoužil vhodnou jednotku pro porovnání.
- 30) Zpracovatel ZP nepoužil minimálně tři vzorky realizovaných prodejů doložením prohlášením, že byly ověřeny z kupních smluv ČUZK s uvedením č. řízení.
- 31) Zpracovatel použil tyto nepřípustné vzorky z hlediska ceny:
 - Ceny podle vyhlášky případně jiných předpisů.
 - Ceny prodejů SPÚ (jde o prodej jedinému zájemci bez možnosti účasti jiných kupujících, a možností náležitého marketingu).
 - Ceny vzniklé v dražbě (prodej v tísní).
 - Ceny, které jsou nápadně jiné.
 - Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu (tíseň prodávajícího) a zvláštní oblibou (snaha o koupi za každou cenu).
 - Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelných vzorků nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících znalců“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“
- 32) Zpracovatel ZP bez zdůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu obec.
- 33) Zpracovatel ZP bez zdůvodnění použil nabídkové ceny.
- 34) Zpracovatel ZP použil cenu podle realizovaného prodeje, která je starší než dvanáct měsíců bez zdůvodnění a úpravy podle vývoje trhu.
- 35) Zpracovatel ZP použil nabídkovou cenu starší šesti měsíců.
- 36) Zpracovatel ZP použil méně jak tři vzorky s cenou podle realizovaných prodejů.
- 37) Zpracovatel ZP použil méně jak pět vzorků nabídkových cen, pokud je zadavatelem ZP použití nabídkových cen schváleno.
- 38) Zpracovatel ZP použil zjevně nevhodný vzorek z hlediska využití věci nemovitě. Například vzorek zemědělského pozemku pro ocenění stavebního pozemku.
- 39) 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.

- 40) Byla použita úprava nabídkové ceny poměrem nabízené ceny a realizované ceny bez doložení na skutečných případech.
- 41) Byla použita korekce nabídkové ceny o provizi realitní kanceláře.
- 42) Byla použita úprava cen vzorků, která není nijak odůvodněna.
- 43) Odůvodněná úprava vzorků nesmí cenu zvýšit nebo snížit víc jak o 20%. Ve výjimečných případech lze, pokud je to argumentačně podloženo zpracovatelem, akceptovat snížení až o 30 %.
- 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 ztotožněním s cenou podle vyhlášky. To je možné jen v případě neprokázané absence realizovaných nebo nabídkových cen.

Příloha č. 2
Ceník znaleckých posudků

Pozemky								
Pol.	Věc nemovitá	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka	Cena bez DPH Kč/MJ	sazba DPH %	Cena včetně DPH Kč/MJ	
1	Pozemky	zjištěná	Oceňování pozemků cenou zjištěnou (úřední) včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., pro účely zákona č. 229/1991 Sb., v členění podle počtu:	1 MJ	1 pozemek	1170	1170	
				2-5 MJ	1 pozemek	1090	1090	
				6-10 MJ	1 pozemek	890	890	
				11 a více MJ	1 pozemek	600	600	
2	Pozemky	zjištěná	Oceňování pozemků cenou zjištěnou (úřední) včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle aktuální vyhlášky zákona č. 151/1997 Sb. pro účely zákona č. 503/2012 Sb., v členění podle počtu:	1 MJ	1 pozemek	1170	1170	
				2-5 MJ	1 pozemek	1000	1000	
				6-10 MJ	1 pozemek	890	890	
				11 a více MJ	1 pozemek	700	700	
3	Pozemky	obvyklá	Oceňování pozemků obvyklou cenou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. pro účely zákona č. 503/2012 Sb., v členění podle počtu:	1 MJ	1 pozemek	2910	2910	
				2-5 MJ	1 pozemek	1750	1750	
				6-10 MJ	1 pozemek	1300	1300	
				11 a více MJ	1 pozemek	1000	1000	
4	Pozemky	zjištěná a obvyklá	Oceňování pozemků a trvalých porostů cenou zjištěnou a obvyklou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) dle zákona č. 151/1997 Sb.	1 MJ	1 pozemek	3410	3410	
				2-5 MJ		2100		
				6-10 MJ		1580		
				11 a více MJ		1250		

5	Pozemky	zjištěná	Oceňování pozemků a trvalých porostů včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) cenou zjištěnou podle aktuální vyhlášky zákona č. 151/1997 sb. pro účely zákona č. 139/2012 Sb., o pozemkových úpravách.	1 hodina	330		330
6	Pozemky	zjištěná a obvyklá	Oceňování pozemků a trvalých porostů cenou zjištěnou a obvyklou včetně všech součástí a příslušenství (např. oplocení, zpevněná plocha, porosty atd.) dle zákona č. 151/1997 se zohledněním suroviny dle zákona č. 44/1988 sb.	1 hodina	---		---

Ostatní věci nemovitě

Položka	Věc nemovitá	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka	Cena bez DPH Kč/MJ	sazba DPH %	Cena včetně DPH Kč/MJ
16	Věc nemovitá	obvyklá	Ostatní znalecké úkony oceňování věcí nemovitých výše neuvedených	1 hodina	330		330
16	Věc nemovitá	zjištěná	Ostatní znalecké úkony oceňování věcí nemovitých výše neuvedených	1 hodina	330		330

Příloha č. 3

Vzor Objednávky

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro

Adresa:

Naše značka:

Vyřizuje:

Tel:

E-mail:@spucr.cz

Datum:

Zhotovitel:

Název:

IČO:

Sídlo:

OBJEDNÁVKA

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro

Se sídlem

IČO: 01312774

Na základě Rámcové smlouvy č. j. uzavřené dne (dále jen „Smlouva“) mezi
objednatel a zhotovitelem, tímto u Vás objednáváme:

*[bude doplněna specifikace požadovaných znaleckých služeb podle příslušných metodických
pokynů, závazně 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 zhotoviteli 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 objednatel potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného
protokolu nesmí být faktura vystavena

S pozdravem

.....
ředitel/ka Krajského pozemkového
úřadu pro

Příloha č. 4
Vzor protokolu o předání a převzetí

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro

Zhotovitel:.....

Protokol
o předání a převzetí objednaného znaleckého posudku

Po provedeném prověření předepsaných a dohodnutých náležitostí k vypracování znaleckého posudku, který jsme obdrželi dne
a je evidovaný pod č.j.,

tímto potvrzují,

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

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

V

.....
Za objednatele

Příloha č. 5

Vzor protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro

Zhotovitel:

**Protokol
o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku**

Vámi vypracovaný ZP znalecký posudek č.

ze dne

který jsme obdrželi dne

a je evidovaný pod č.j.

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