# 

**PLATNÉ ZNĚNÍ DOTČENÝCH USTANOVENÍ PRÁVNÍHO PŘEDPISU,  
S VYZNAČENÍM NAVRHOVANÝCH ZMĚN**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

Čl. I

§ 2

**Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou**, nebo podle odstavce 2**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo   
při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše   
se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím   
a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu ~~věci~~ **majetku a služby** a určí se **ze sjednaných cen** porovnáním.

**(2) V případě, kdy nelze určit obvyklou cenu, se majetek a služba oceňují tržní hodnotou. Důvody neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.**

**(3)** **Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona** **rozumí odhadovaná částka,   
za kterou by měly být majetek nebo služba směněny v tuzemsku ke dni** **ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se rozumí,   
že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají** **žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.**

**(4)** **Postup určení obvyklé ceny a tržní hodnoty, včetně použitých údajů, musí být z ocenění zřejmý, jejich použití musí být v textu znaleckého posudku či odhadu odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Způsob určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška**.

~~(2)~~ **(5)** Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

~~(3)~~ **(6)** Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena ~~nebo mimořádná cena~~ **, mimořádná cena nebo tržní hodnota**, je cena zjištěná.

~~(4)~~ **(7)** Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

~~(5)~~ **(8)** Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který 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),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených   
na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané   
ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 9

**Členění pozemků**

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení 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 plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, 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~~,
3. 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,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již

zastavěny,

1. 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) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu   
a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

§ 10

**Oceňování stavebního pozemku**

(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m2 uvedené  
v cenové mapě, kterou vydala obec. ~~Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m~~~~2~~ ~~upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.~~ **Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, popřípadě nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m2 upravené cenotvornými vlivy, zejména vlivem cenového porovnání, polohy, trhu a dalšími vlivy působícími zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě se ocení cenou určenou jiným způsobem oceňování podle § 2; bližší postup ocenění stanoví vyhláška.**

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků   
na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším   
s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny   
na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích ~~spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška~~**; srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci**. Při porovnání **stavebních pozemků**   
se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. ~~Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška.~~

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku určitpodle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

**(5) V případě zjištěného nesouladu mezi skutečným stavem oceňovaného pozemku a jeho zařazením do cenové mapy stavebních pozemků mezi porovnatelné stavební pozemky, nelze jeho cenu z cenové mapy stavebních pozemků použít   
a při oceňování takového pozemku se vychází ze skutečného stavu.**

**(6) Podklady pro zpracování cenové mapy** **a postup ocenění stavebních pozemků, které nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků,** **stanoví vyhláška**.

~~(5)~~ **(7)** Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

~~(6)~~ **(8)** Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určíse nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce ~~5~~ **7**.

~~(7)~~ **(9)** Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

~~(8)~~ **(10)** 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.

~~(9)~~ **(11)** K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.

§ 14

**Členění trvalých porostů**

Pro účely oceňování **podle tohoto zákona** se trvalé porosty člení na

a) lesní porosty,

b) ovocné dřeviny,

**c) rychle rostoucí dřeviny,**

~~c)~~ **d)** vinnou a chmelovou révu,

~~d)~~ **e)** okrasné rostliny.

§ 16

**Oceňování ovocných dřevin, rychle rostoucích dřevin, vinné a chmelové révy   
a okrasných rostlin**

(1) Ovocné dřeviny**, rychle rostoucí dřeviny**, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

(2) Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem.

(3) Základní ceny podle odstavců 1 a 2 a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška.

~~§ 16a~~

**~~Oceňování práva stavby~~**

~~(1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku   
s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.~~

~~(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.~~

~~(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části,   
a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.~~

~~(4) Ocenění podle odstavců 2 a 3  se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.~~

**§ 16a**

**Oceňování práva stavby**

**(1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním doby dalšího užívání práva, která uplyne od roku ocenění do roku zániku práva.**

**(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku zatíženého tímto právem.**

**(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek určí ze zjištěné ceny zatíženého pozemku a zjištěné ceny stavby, která právu stavby vyhovuje, náhrady při zániku práva stavby.**

**(4) Způsob výpočtu ceny práva stavby, určení ročního užitku, výše náhrady   
při zániku práva stavby a počtu let dalšího trvání práva stavby stanoví vyhláška.**

**(5) Ocenění podle odstavců 2 až 4  se neuplatní, lze-li cenu práva stavby zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.**

~~§ 16b~~

**~~Oceňování věcných břemen~~**

~~(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku   
se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.~~

~~(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.~~

~~(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.~~

~~(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.~~

~~(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.~~

~~(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.~~

~~(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.~~

**§ 16b**

**Oceňování věcných břemen**

**(1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku, v návaznosti na dobu jeho trvání, nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.**

**(2) U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.**

**(3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.**

**(4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedeny pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.**

**(5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci, a výši pevné částky stanoví vyhláška.**

**(6) Ocenění podle odstavců 2 až 5 se neuplatní, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.**

**(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu, se oceňuje podle odstavců 1 až 6 dle povahy daného práva.**

**§ 16c**

**Ocenění věcných břemen nebo jiných věcných práv zřízených ze zákona jako závady na nemovité věci**

**(1)** **Zatěžuje-li věcné břemeno nebo jiné věcné právo zřízené ze zákona nemovitou věc, v případě určování její ceny, ocení se toto právo jako její závada, a to v závislosti na výši roční újmy vlastníka nemovité věci v souvislosti s tímto zatížením.**

**(2) Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení a se zatížením tímto právem.**

**(3) Způsob výpočtu a určení újmy vlastníka nemovité věci se uplatní obdobně dle  
§ 16b, podrobnosti stanoví vyhláška.**

§ 33

(1) Ministerstvo financí vydá vyhlášku k provedení ~~§ 3~~ **§ 2** až 13, § 15 až ~~16a a~~ § 17a § 24 a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

(2) Obce mohou v rozsahu a za podmínek uvedených v § 10 stanovit obecně závaznou vyhláškou ceny stavebních pozemků v cenových mapách. Pro tento účel prodávající   
při prodeji stavebního pozemku zašle obci, na jejímž území pozemek leží, a to jen v případech a za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, informaci o jeho sjednané ceně za m2, o parcelním čísle a názvu katastrálního území.

(3) Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci   
v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Čl. II

**Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.