Návrh

**ZÁKON**

ze dne…………..,

kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona  
č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., se mění takto:

1. V § 2 odst. 1 se ve větě první za slova „oceňují obvyklou cenou“ vkládají slova „, nebo podle odstavce 2“, ve větě poslední se slovo „věci“ nahrazuje slovy „majetku a služby“ a za slova „určí se“ se vkládají slova „ze sjednaných cen“.
2. V § 2 se za odstavec 1 vkládají nové odstavce 2 až 4, které znějí:

„(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 odhaduodůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Způsob určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“.

Dosavadní odstavce 2 až 5 se označují jako odstavce 5 až 8.

1. V § 2 odst. 6 se slova „nebo mimořádná cena“ nahrazují slovy „, mimořádná cena nebo tržní hodnota“.
2. V § 9 odst. 2 písm. a) bodě 2. se slova „; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění“ zrušují.
3. V § 10 odst. 1 se věta druhá nahrazuje větou „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.“.
4. V § 10 odst. 3 ve větě první se slova „spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška“ nahrazují slovy „; srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v  obci“, ve větě druhé se za slova „Při porovnání“ vkládají slova „stavebních pozemků“ a věta poslední se zrušuje.
5. V § 10 se za odstavec 4 vkládají nové odstavce 5 a 6, které znějí:

„(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 pozemkuse 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.“.

Dosavadní odstavce 5 až 9 se označují jako odstavce 7 až 11.

1. V § 10 odst. 8 se číslo „5“ nahrazuje číslem „7“.
2. V § 14 se za slovo „oceňování“ vkládají slova „podle tohoto zákona “ a za písmeno b) vkládá nové písmeno c), které zní:

„c) rychle rostoucí dřeviny“.

Dosavadní písmena c) a d) se označují jako písmena d) a e).

1. V nadpisu § 16 se za slova „**Oceňování ovocných dřevin**“ vkládají slova „**, rychle rostoucích dřevin**“.
2. V § 16 odst. 1 se za slova „Ovocné dřeviny“ vkládají slova „, rychle rostoucí dřeviny“.
3. § 16a včetně nadpisu zní:

„§ 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, sezjistí 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 náhradypři 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.“.

1. § 16b včetně nadpisu zní:

„§ 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 uvedené 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.“.

1. Za § 16b se vkládá nový § 16c, který včetně nadpisu zní:

„§ 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 podle § 16b, podrobnosti stanoví vyhláška.“.

1. V § 33 odst. 1 se text „§ 3“ nahrazuje textem „§ 2“ a text „16a a“ se zrušuje.

Čl. II

**Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.