**Teze**

**některých ustanovení prováděcího právního předpisu k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.**

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
ve znění pozdějších předpisů bude formou novely doplněna o následující:

OBSAH:

1. Úpravy prováděcího právního předpisu v oblasti určování obvyklé ceny a tržní hodnoty
2. Úpravy prováděcího právního předpisu v oblasti oceňování pozemků
3. Úprava prováděcího právního předpisu v oblasti oceňování trvalých porostů – oceňování rychle rostoucích dřevin
4. Prováděcí právní předpis v oblasti oceňování práva stavby
5. Úprava prováděcího právního předpisu pro oceňování věcných břemen

V návaznosti na navrhovanou právní úpravu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „novela zákona“), byly vymezeny základní teze předpokládaných úprav prováděcího právního předpisu.

1. **Úpravy prováděcího právního předpisu v oblasti určování obvyklé ceny a tržní hodnoty**

V prováděcím předpisu bude určování obvyklé ceny a tržní hodnoty upraveno ve smyslu novely zákona s přihlédnutím ke znění mezinárodních oceňovacích standardů. Vyhláška bude současně reflektovat vývoj v oceňovací praxi a reagovat na platné znění mezinárodních oceňovacích standardů.

1. **Úpravy prováděcího právního předpisu v oblasti oceňování pozemků**
2. V oblasti začleňování nezastavěných 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, dochází ke změně v zákoně v případech,
kdy zvláštní předpis stanovoval nejvyšší přípustnou zastavěnost (§ 9 odst. (2) písm. a) bod 2 stávajícího zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „stávající zákon“). V současné době je, v těchto případech, stavebním pozemkem pouze část pozemku odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění. V návrhu novely zákona je tato podmínka vypuštěna a celý pozemek bude posuzován jako stavební. V návaznosti na tuto změnu v zákoně je nutno upravit
i oceňování těchto pozemků v prováděcí vyhlášce. Z vyhlášky bude vypuštěn text, který upravuje oceňování části pozemků, které se dle zvláštního předpisu v současné době nepovažují za stavební a oceňují se jako jiné pozemky (ustanovení § 9 odst. 4 písmeno a) stávajícího zákona).
3. S upřesněním pravidel oceňování stavebních pozemků v § 10 stávajícího zákona, pro určení jejich ceny v cenových mapách obce, bude prováděcí vyhláška upravovat podrobněji způsob zpracování cenových map. Dále bude určovat, kdy nelze pozemky ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků.
4. **Úprava prováděcího předpisu v oblasti oceňování trvalých porostů – oceňování rychle rostoucích dřevin**

Mezi trvalé porosty jsou v navrhované novele zákona nově zařazeny rychle rostoucí dřeviny (§ 14 a §16). V prováděcím předpisu bude v ustanovení § 47 prováděcí vyhlášky samostatně upraveno jejich oceňování, na základě ročních průměrných výnosů a výměry plantáže.

1. **Úprava oceňování práva stavby**

Navrhované úpravy a změny v oceňování práva stavby v ustanovení § 16a novely zákona,
se promítnou do ustanovení § 39 prováděcí vyhlášky pouze v odstavci 1 v případě ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, jehož ocenění bylo navrženo obdobně jako oceňování věcných břemen. Proto v souvislosti s úpravami oceňování věcných břemen, je navržena i úprava tohoto práva stavby. Stejně jako právo stavby se stavbou vyhovující právu stavby
se bude oceňovat i právo stavby bez stavby a to jako součet odúročených ročních užitků po celou dobu dalšího trvání práva stavby k datu ocenění.

1. **Úprava prováděcího právního předpisu v oblasti oceňování věcných břemen**

V současné době oceňování věcných břemen zatěžující nemovité věci upravuje pouze ustanovení § 16b ve stávajícím zákoně. Oceňování věcných břemen k movitým věcem není v tomto zákoně samostatně řešeno, tzn., oceňují se cenou obvyklou v souladu s odstavcem 1 ustanovení § 2 zákona. Tento stav bude i nadále zachován.

1. Dle zmocňovacího ustanovení v § 33 odstavce 1 novely zákona, bude nově prováděcí předpis blíže specifikovat oceňování věcných břemen zatěžující nemovité věci z pohledu služebností a reálných břemen, upravovat postupy oceňování vybraných skupin práva v návaznosti na délku jejich trvání, způsobu a míry omezující vlastnické právo nemovité věci.
2. Oceňování věcných břemen bude v prováděcí vyhlášce upraveno v části čtvrté, která je věnována oceňování věcných práv k nemovitým věcem, a to v nově vloženém ustanovení § 39a.
3. Ocenění věcných břemen bude i nadále prováděno výnosovým způsobem na základě ročních užitků, lze-li je objektivně určit. Nově se pro výpočet časově omezených věcných břemen použije metoda diskontování ročních užitků k datu ocenění po dobu dalšího trvání věcného břemene. Pro výpočet ročního užitku se bude vycházet z obvyklého nájmu zatížené nemovité věci. V případě pozemků bude možno použít simulovaný nájem určený na základě ceny pozemku.
4. Pro ocenění osobního věcného břemene zřízeného na dobu života, bude prováděcí vyhláška nově určovat délku trvání věcného břemene dle průměrných hodnot dožití v návaznosti na stáří oprávněného publikovaných Českým statistickým úřadem
na svých stránkách v tabulce „Naděje dožití a pravděpodobnost úmrtí“. (pravidelná aktualizace údajů po 5 letech), která bude převzata do prováděcí vyhlášky jako příloha.
5. Dále bude předmětné ocenění věcného břemene v prováděcí vyhlášce doplněno
o následující:
6. Nelze-li roční užitek určit, bude zachováno ocenění věcného břemene pevnou částkou.
7. Nově by měl prováděcí právní předpis zavést míry kapitalizace dle druhu zatížené nemovité věci, způsobu využití a druhu věcného břemene.
8. Výše ročního užitku oprávněného může být výrazně rozdílná od výše roční újmy povinného z věcného břemene, proto pro ocenění nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem zřízeným ze zákona (ochranná pásma) se nově bude určovat výše újmy vlastníka nemovité věci jako závady
na nemovité věci. Výše újmy se určí na základě snížení ročního užitku v návaznosti na míru omezení užívacího práva nebo spoluužívání práva a druh nemovité věci. Výpočet bude obdobný jako u věcných břemen.