**III.**

**DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

**I. Obecná část**

Návrh je předkládán v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývající část roku 2018, schváleným usnesením vlády č. 91 ze dne 7. února 2018, úkolovým listem vlády pro úkol č. 62/18 s konečným termínem předložení vládě 31. prosince 2018,  předpokládaný termín nabytí účinnosti leden 2020.

**1. Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

S trhem, jeho stavem a vývojem, je spojeno i oceňování majetku. Každý prodávající i kupující potřebuje informace o možné dosažitelné ceně na trhu v tuzemsku, a za tímto účelem kontaktuje osobu, která je schopna zodpovědně zjistit či předpovědět (odhadnout) dosažitelnou cenu při realizaci transakce.

V návaznosti na změny tržního a právního prostředí bylo potřebné několikrát zákon
o oceňování majetku novelizovat; zásadní novelizace proběhly v souvislosti s  rekodifikací občanského zákoníku v roce 2013 (s účinností od 1. 1. 2014), se změnou zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb., se zákonným opatřením Senátu
o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb., se změnou zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon) a se zákonem
č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku řeší především oceňování majetku pro stanovení základu daně, ať již některé z daní majetkových, příjmových, daně z přidané hodnoty (DPH)
či poplatků. Pro správné vyměření daně je tedy nezbytné zajistit objektivní ocenění,
a to cenovým předpisem. U některých daní (například daň z nabytí nemovité věci) pak cena zjištěná slouží především jako kontrola, zda cena není sjednaná za spekulativně nízkou cenu.

Zákon o oceňování majetku proto nastavuje obecná kritéria a zásady týkající
se oceňování. Slouží pro kontrolu nesprávného ocenění, a tím se podílí i na omezení daňových úniků.

Cena podle zákona o oceňování majetku slouží také jako srovnávací úroveň při nákupu věcí do vlastnictví státu, popřípadě při prodeji státního majetku k posouzení hospodárnosti transakce.

Obecně vychází oceňování majetku z obvyklé ceny, definované v ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Obvyklou cenou se podle tohoto ustanovení oceňuje majetek a služby, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena se stále více uplatňuje i u nemovitých věcí, především v případech, kdy se na ni jiný právní předpis odkazuje. Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

V některých případech není jednoduché kupní cenu srovnatelných věcí zjistit,
buď z důvodu její jedinečnosti, nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo. V době vzniku zákona o oceňování majetku, ačkoliv obvyklou cenu definoval, volný trh prakticky neexistoval, nebyly tedy vytvořeny dostatečné předpoklady pro její využití. Z toho důvodu byly zákonem o oceňování majetku stanoveny i jiné způsoby oceňování.

Cena zjištěná slouží pro určení ceny majetku v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo mimořádnou, a v případech, kdy plnění bylo poskytnuto bezúplatně. Zákon o oceňování majetku dále nastavuje obecná kritéria a zásady pro ocenění cenou zjištěnou, což umožňuje daňovým zákonům odhalit a kontrolovat nesprávné ocenění předmětu daně, a tím se také podílí na omezení daňových úniků.

Ocenění stavebních pozemků vychází ze sjednaných cen (cenové mapy stavebních pozemků, porovnávací způsob), u zemědělských pozemků z předpokládaných výnosů, u lesních pozemků z výnosového a porovnávacího způsobu podle plošně převládajících souborů lesních typů. U nemovitých věcí, které jsou stavbami, se při oceňování uplatňuje nákladový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu a porovnávací způsob. Porosty lesní se oceňují nákladovým a výnosovým způsobem (na bázi dlouhodobých potenciálních výnosů). Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem a okrasné dřeviny nákladovým způsobem.

Oceňování některých majetkových práv vychází ze sjednané nebo výnosovým způsobem zjištěné ceny, u cenných papírů z kurzové nebo jmenovité hodnoty, u účastí v družstvech a podílů ve společnostech a sdruženích z podílu na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě.

Zákon o oceňování majetku souvisí i s dalšími právními předpisy, které se na zákon o oceňování majetku nebo jeho prováděcí předpisy (vyhlášky) odkazují.

Zákon o oceňování majetku je technickoekonomickou právní normou v oblasti oceňování věcí, nebo služeb. Opírá se o číselné databáze, statistické údaje a analýzy týkající se cen na trhu v tuzemsku. Stanoví postupy zpracování a určování cen, jimiž se přizpůsobuje situaci v oblasti cen na trhu v tuzemsku. K jakékoliv diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování v této oblasti, s ohledem na výše uvedené nemůže docházet.

Současná právní úprava nemá dopad ve vztahu k zákazu diskriminace, ani ve vztahu k rovnosti mužů a žen.

**2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Hlavním důvodem pro zpracování navrhované právní úpravy (novely zákona o oceňování majetku) je zavedení tržní hodnoty, dále zpřesnění při zpracování cenových map stavebních pozemků, nově zavedené ocenění rychle rostoucích dřevin, upřesnění textu u práva stavby, aktualizace ustanovení o oceňování věcných břemen a úprava ocenění újmy vlastníka nemovité věci z jejího zatížení věcným břemenem nebo jiným věcným právem zřízeným ze zákona, s přesunutím způsobu oceňování věcných břemen do prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

 Popis k jednotlivým věcným změnám:

V některých případech, kdy nelze pro určení ceny obvyklé věci zjistit kupní ceny srovnatelných věcí, vzhledem k její jedinečnosti, nebo proto, že se s takovými věcmi v dané lokalitě a v daném čase neobchodovalo, považujeme s ohledem na současný stav trhu
za potřebné rozšířit možnosti ocenění věcí o určení tržní hodnoty. Lze předpokládat,
že zavedením tržní hodnoty do zákona o oceňování majetku bude v případech, kdy nelze z výše uvedených důvodů určit obvyklou cenu, umožněno odkázat v jiných právních předpisech na tento již delší dobu požadovaný náhradní způsob ocenění.

Došlo k upřesnění textu ustanovení týkajícího se zpracování cenových map stavebních pozemků a upřesnění postupu v případech, kdy nelze ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků použít.

Byl upřesněn text v ustanovení týkajícím se oceňování práva stavby s tím,
že podrobnější způsob výpočtu ceny práva stavby, určení ročního užitku, vlivu stavebního platu, výše náhrady a počtu let dalšího trvání práva stavby se navrhuje stanovit prováděcí vyhláškou.

Návrh zákona o oceňování majetku nově zahrnuje rychle rostoucí dřeviny a způsob jejich oceňování.

 Ve vazbě na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo aktualizováno ustanovení týkající se oceňování věcných břemen a v nově formulovaném ustanovení upraveno oceňování újmy z titulu věcných břemen nebo jiných věcných práv zřízených ze zákona jako závada na nemovité věci. Aby bylo možno pružně reagovat
jak na změny související se způsobem oceňování věcných břemen, tak na změny v oceňování z nich plynoucí újmy (např. z titulu úprav právních předpisů, vycházejících z právní praxe,
či judikátů), navrhuje se přesunout podrobnější způsob jejich ocenění do prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku.

 Navrhovaná právní úprava nemá dopad ve vztahu k zákazu diskriminace,
ani ve vztahu k rovnosti mužů a žen.

**3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku**

 Zákon o oceňování majetku dosud upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

 Navrhovaný předpis obsahuje nově oceňování na tržních principech, ostatní pravidla oceňování ponechává v nezměněném stavu. Novela zákona o oceňování majetku zachovává dispozitivní právní rámec. Určuje-li jiný právní předpis odlišný způsob oceňování věci
či služby, jako například zákon o účetnictví, pak se ocenění podle zákona o oceňování majetku neuplatní.

 Novela zákona o oceňování majetku nově upravuje oblast tržního oceňování. Důvodem zavedení ocenění tržní hodnotou byla nutnost reagovat na případy, kdy pro určení obvyklé ceny nelze, vzhledem k jedinečnosti předmětu ocenění, zjistit kupní ceny srovnatelných věcí. Problém s určováním obvyklé ceny se projevoval i v případech znaleckých posudků zpracovaných a využívaných při prodejích státního majetku.

Navrhovaný předpis upravuje ustanovení týkající se zpracování cenových map stavebních pozemků, upřesněním stávajícího textu zákona o oceňování majetku pro zlepšení srozumitelnosti, a upřesňuje postup pro případy, kdy nelze ocenění dle cenové mapy použít. Opodstatněnost doplnění tohoto ustanovení vyplynula z připomínky „Komise pro veřejné právo I - Komise pro správní právo č. 1 Legislativní rady vlády ČR“ ze dne 1. září 2014.

 Nově zavádí pojem rychle rostoucí dřeviny a způsob jejich oceňování, který nebyl
ve stávajícím zákoně o oceňování majetku upraven. Návrh pro ocenění rychle rostoucích dřevin do novely zákona o oceňování majetku byl vznesen Ministerstvem zemědělství.

 Text v ustanovení týkajícího se práva stavby je upřesněn s ohledem na dikci § 1240 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

 Novela zákona o oceňování majetku, ve vazbě na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů jednak aktualizuje oceňování věcných břemen, když současný zákon o oceňování majetku u ocenění reálného břemene řešil pouze případy,
kdy bylo zřízeno břemeno na dobu neurčitou, ostatní případy výslovně neupravoval, jednak nově upravuje oceňování věcných břemen nebo jiných věcných práv zřízených ze zákona jako závad na nemovité věci (typickou závadou jsou například ochranná a bezpečnostní pásma). Stávající pojetí, upravující oceňování věcných břemen pouze zákonem, neumožňovalo v případě potřeby operativně zasahovat do ustanovení týkajícího se oceňování věcných břemen. Stav, kdy se oceňování upravovalo pouze Sdělením Ministerstva financí nebo publikovanými komentáři na internetových stránkách MF, nelze považovat za vyhovující. Z uvedeného důvodu, se navrhuje podrobněji řešit oceňování věcných břemen i oceňování újmy z titulu věcných břemen nebo jiných věcných práv v prováděcí vyhlášce, aby bylo možno pružně reagovat na změny související se způsobem oceňování věcných břemen.

 Oblast oceňování pro státem obhospodařované činnosti se ponechává beze změny, s tím, že určování zjištěné ceny nemovitých věcí je nadále nezbytné k zajištění pružné reakce
na aktuální změny na trhu nemovitých věcí.

**4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Ústava České republiky stanoví základní meze pro uplatňování právních předpisů. Ústavně zaručená práva jsou upravena zákony, jež ukládají rovněž povinnosti.

Navrhovaná novela zákona o oceňování majetku není v rozporu s ústavním pořádkem České republiky a zaručuje ústavou garantovaná práva jednotlivých právních subjektů,
tj. podnikatelů i občanů.

**5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

 Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně nepodléhá harmonizaci na úrovni Evropské unie.

 Evropské oceňovací standardy (EVS), mezinárodní oceňovací standardy (IVS)
ani další světově uznávané standardy pro oceňování majetku (RICS Valuation Standards, apod.) nejsou pro Českou republiku závazné.

 V této oblasti nemůže docházet k diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování právních subjektů, neboť navrhovaná právní úprava je normou technickou, která se pouze přizpůsobuje situaci na trhu s věcmi.

 Navrhovaná právní úprava není v rozporu s právními principy Evropské unie, protože předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast (oblast oceňování majetku) nevztahují.

**6. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

 Na oblast oceňování majetku se žádná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nevztahuje.

**7. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí**

Navrhovaná právní úprava je úpravou technickou, nemá vliv na ekonomické prostředí. V souvislosti s přijetím návrhu novely zákona o oceňování majetku se nepředpokládají dopady na státní rozpočet, či na ostatní veřejné rozpočty, ani na podnikatelské prostředí České republiky.

Současná právní úprava ani navrhovaná právní úprava nemají dopad ve vztahu k zákazu diskriminace.

Navrhovaná novela zákona o oceňování majetku nemá žádné sociální dopady, včetně vlivu na rodiny, nebo specifické skupiny obyvatel, zejména vliv na osoby sociálně slabé
či osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny.

Navrhovaná právní úprava rovněž nemá žádné dopady na životní prostředí.

**8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Zákon o oceňování majetku upravuje techniku oceňování majetku a služeb podle vývoje tržního prostředí. Postup podle tohoto zákona je aplikací matematických modelů, vedoucích k co nejpřesnějšímu odhadu možné ceny. Výstupem jsou anonymizovaná data a údaje.

 Dopad navrhované právní úpravy na ochranu soukromí a na ochranu osobních údajů se proto nepředpokládá.

**9. Zhodnocení korupčních rizik**

Navrhovaný zákon o oceňování majetku upravuje oceňovací postupy, které vycházejí
ze sledování cen věcí na tuzemském trhu. Právní předpis tedy není zákonem procesním, který by umožňoval vstup orgánů veřejné správy do jeho aplikace, ale věcně právním. Předpis nezakládá vztahy mezi jednotlivými stranami, ale zabývá se obecně stanovením cen majetku popsaného v občanském zákoníku (věcí, práv a služeb).

Vzhledem k tomu, že jde o normu technickou, založenou na dlouhodobém sledování vývoje cen na trhu, vytváření statistických řad a jejich analytickém vyhodnocování, nemajícím dopad na věcnou stránku právního předpisu, žádná korupční rizika nevznikají.

U předpisu, který není zákonem procesním, nejsou opravné prostředky uvedeny. Jedinou možností vstupu státních orgánů veřejné správy je kontrola materiálu (podkladu) určujícího cenu (hodnotu), a to z hlediska dodržení postupu ocenění, stanoveného dotčeným právním předpisem, pro zjištění předmětné ceny (hodnoty). Každý zpracovatel ocenění, stejně jako každý, kdo ocenění kontroluje či zpracovává revizní posudky, je jmenovitě a adresně uveden. Zpracovatelé znaleckých posudků se při své činnosti řídí zákonem o znalcích
a tlumočnících.

Nástroj opravných prostředků je možné uplatnit pouze u předpisů, které pro své rozhodování (o výši ceny, o základu daně, a podobně) zákon o oceňování majetku používají.

Údaje získané z daňových řízení a zavedené do databáze Generálního finančního ředitelství přístupné Ministerstvu financí nejsou plošně zveřejňovány, neboť je to v rozporu
s daňovým řádem. Jejich zveřejnění nelze od Ministerstva financí požadovat ani podle zákona č. 106/1999 Sb. Vybrané anonymizované údaje předává k využití a statistickému zpracování Českému statistickému úřadu, který je v agregované podobě zpřístupňuje na svých stránkách, pouze jejich správce.

**10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady na bezpečnost nebo obranu státu.

**Závěr**

Přílohou je i zpracování závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA) podle obecných zásad, včetně posouzení variantního řešení.

**II. Zvláštní část**

K čl. I

**K bodu 1** (K § 2 odst. 1)

Vzhledem k jedinečnosti některých věcí, kdy nelze určit obvyklou cenu, se nově doplňuje možnost ocenění tržní hodnotou, a v tomto smyslu se zpřesňuje text první věty odstavce 1.

Z důvodu zpřesnění textu se rovněž vymezují výchozí podklady pro porovnání a upřesňuje předmět ocenění. Při porovnání majetku a služeb lze vycházet pouze ze sjednaných, složením srovnatelných, cen.

**K bodu 2** (K § 2 odst. 2 až 4)

Odstavec 2 - V případech, kdy zákon neurčuje jiný způsob ocenění   a  kdy prokazatelně nelze obvyklou cenu určit z důvodu absence realizovaných prodejů stejných nebo srovnatelných věcí, umožňuje zákon nově použít tržní hodnotu. Při jejím určení se vychází pouze z prokazatelných skutečností, a doložitelných faktů, které jsou k datu ocenění všeobecně známé.

Odstavec 3 - Tržní hodnota (Market Value) je odhadovaná částka, za kterou lze konkrétní majetek s největší pravděpodobností směnit k datu ocenění na volném trhu mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku po náležitém marketingu,
kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku, tedy obeznámeně s předmětem převodu, s jeho hodnotou a podmínkami trhu. Směnou je v tomto případě, kromě koupě a prodeje, myšlena i směna majetku, náhrada majetku či úhrada za poskytnutou službu v obchodním styku v tuzemsku. K obchodnímu styku mezi stranami může přitom dojít pouze při dodržení principu tržního odstupu, jímž se rozumí, že účastníky směny zejména nejsou osoby spřízněné a na sobě ekonomicky závislé.

Pojem ochotný kupující a ochotný prodávající je již v současnosti znalci a odhadci při jejich činnosti běžně používán (například při oceňování podle mezinárodních oceňovacích standardů). Ochotný kupující a ochotný prodávající jsou ke koupi či prodeji motivováni,
ale nikoli nuceni; tj. jednají uvážlivě, bez nátlaku. Jsou ochotni majetek či poskytovanou službu směnit, tj. zejména koupit či prodat, za nejlepší cenu vyhovující oběma stranám, dosažitelnou na volném trhu, za obvyklých obchodních podmínek v běžném obchodním styku.

Odstavec 4 - Postup při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty, včetně uplatněných údajů, musí být z ocenění zřejmý a vše musí být náležitě odůvodněno v textu znaleckého posudku
či odhadu. Dále musí odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a objektivitě dat, která byla při ocenění využita. V případě zjištění závažných nedostatků, týkajících
se povinností zpracovatele znaleckého posudku či odhadu stanovených v tomto odstavci, náleží případný postih orgánům kompetentním k řešení pochybení zpracovatele v dané věci. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku stanoví konkrétní způsob určení obvyklé ceny a tržní hodnoty.

**K bodu 3** (K § 2 odst. 6)

Z důvodu nově přidaného ocenění tržní hodnotou, bylo potřeba upravit ustanovení § 2 odst. 6 zohledňující určení ceny zjištěné, kdy podle návrhu novely zákona o oceňování majetku cena určená jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

**K bodu 4** (K § 9 odst. 2 písm. a) bod 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 o oceňování majetku]. V současné době je, v těchto případech, stavebním pozemkem pouze část pozemku odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění. V návrhu novely zákona o oceňování majetku je tato podmínka vypuštěna a celý pozemek bude posuzován jako stavební z následujícího důvodu.

Došlo ke změně přístupu k oceňování pozemků určených k zastavění. Tyto pozemky jsou oceňovány stejně, jako pozemky v jednotném funkčním celku, protože sjednávané ceny stavebních pozemků jsou za celé pozemky bez rozlišení možnosti jejich zastavění.

**K bodu 5** (K § 10 odst. 1)

V § 10 odstavci 1 bylo potřeba upravit postup pro případy, kdy stavební pozemek v cenové mapě stavebních pozemků je oceněn (ke dni jeho ocenění je podle § 9 odst. 2 pozemkem stavebním), avšak v případech stanovených v odstavci 5, popřípadě v prováděcí vyhlášce
na základě zmocnění podle odstavce 6 novely zákona o oceňování majetku, jeho ocenění z cenové mapy stavebních pozemků nelze použít, tj. nelze jej ocenit cenou podle cenové mapy stavebních pozemků.

Dále se v té souvislosti upřesňuje text druhé věty odstavce, kdy se při ocenění stavebního pozemku nepostupuje podle cenové mapy stavebních pozemků (zejména stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku,
kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby) a je odkazováno přímo na vyhlášku.

V textu odkazujícím na vyhlášku, je za cenotvorný vliv, mimo jiné, považováno rovněž právo stavby, či věcná břemena, omezující využitelnost stavebních pozemků.

**K bodu 6** (K § 10 odst. 3)

Bylo třeba upřesnit, jaké srovnatelné údaje lze využívat při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků z jiných obcí. V ustanovení § 10 v odstavci 3 novely zákona o oceňování majetku jsou proto ke stanovení srovnatelnosti obcí za účelem zpracování cenových map stavebních pozemků, upřesněny základní charakteristiky, jimiž jsoupočet obyvatel,poloha obce (zejména blízkost větších měst či správních středisek), hospodářsko-správní význam obce (např. lázeňská místa, turistická střediska),dopravní obslužnost obce(např. železniční stanice, autobusová zastávka, městská hromadná či příměstská doprava),technická infrastruktura (např. existence elektrické, vodovodní, kanalizační, plynové sítě) a občanská vybavenost v obci(např. existence obchodů hlavně s potravinami a drogistickým zbožím, služeb, zdravotnických zařízení, škol, pošty, bank či bankovních poboček, sportovních a kulturních zařízení).

Dále došlo k upřesnění textu ohledně skutečnosti, které pozemky a z jakého zřetele
se porovnávají.

V poslední větě odstavce bylo vypuštěno zmocnění pro Ministerstvo financí stanovit prostřednictvím vyhlášky „metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu“. Úprava postupu oceňování zejména pro případy, kdy v době účinnosti cenové mapy došlo ke změně účelu určení užití pozemku, či se ze stavebního pozemku stal pozemek nestavební, byla zařazena do nového odstavce 5 a zmocnění k úpravě postupu oceňování prováděcím předpisem do odstavce 6, který zahrnuje i další možnosti, kdy stavební pozemek nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků (např. stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku, kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby). Důvodem je fakt, že Ministerstvo financí ocenění upravuje v rámci zákona o oceňování majetku a jeho prováděcího předpisu, nikoliv prostřednictvím metodiky.

**K bodu 7** (K § 10 odst. 5 a 6)

V případě zjištění nesouladu mezi skutečným (aktuálním) stavem oceňovaného pozemku
v cenové mapě stavebních pozemků a stavem porovnatelných stavebních pozemků, mezi nimiž se v cenové mapě stavebních pozemků nachází, či byl mezi ně původně z hlediska jednotlivých charakteristik (zejména z hlediska účelu užití, vybavenosti inženýrskými sítěmi) zařazen, nelze cenu takového pozemku z cenové mapy stavebních pozemků použít. Při jeho oceňování se vychází ze skutečného stavu.

Opodstatněnost výše navrhovaného pravidla vyplynula z připomínky „Komise pro veřejné právo I - Komise pro správní právo č. 1 Legislativní rady vlády ČR“ ze dne 1. září 2014 při vyjádření k návrhu vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, kdy doporučila v ustanovení § 10 zákona o oceňování majetku uplatnit speciální pravidlo umožňující flexibilně řešit případy, kdy v důsledku změn v průběhu času a z jiných důvodů, mohou být v cenové mapě stavebních pozemků mezi porovnatelnými stavebními pozemky i jiné (neporovnatelné) pozemky.

Může se jednat například o pozemky (stavební i nestavební), které z důvodu použitého malého měřítka mapy nelze při zpracování graficky znázornit a tedy ani identifikovat, dále o ty stavební pozemky, původně oprávněně zařazené v cenové mapě stavebních pozemků mezi porovnatelné stavební pozemky, u nichž však, v průběhu trvání účinnosti cenové mapy stavebních pozemků vydané obecně závaznou vyhláškou obce, došlo ke změně jejich účelu užití či stavební vybavenosti, nebo u nichž došlo ke změně hranice (např. při oddělení pozemku), a další.

Zjištěný nesoulad mezi skutečným stavem oceňovaného pozemku s jeho zařazením do cenové mapy stavebních pozemků mezi porovnatelné stavební pozemky se kromě věcného zdůvodnění případně dokládá zjištěným skutečným stavem na základě místního šetření oceňovatele, dále aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), či dokumenty vydanými příslušnými stavebními úřady dosvědčujícími zjištěný nesoulad.

Nový odstavec 5 upravuje postup oceňování zejména pro případy, kdy v době účinnosti cenové mapy došlo ke změně účelu užití pozemku, popřípadě změně jeho stavební vybavenosti, či se ze stavebního pozemku stal pozemek nestavební.

Zmocnění k úpravě postupu oceňování prováděcím předpisem podle odstavce 6 zahrnuje
i další možnosti, kdy stavební pozemek nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků (např. stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku, kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby).

Z připomínky „Komise pro veřejné právo I - Komise pro správní právo č. 1 Legislativní rady vlády ČR“ ze dne 9. prosince 2013 při vyjádření k návrhu vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku vyplývá, že stanovení obsahu textové, případně i grafické, části by mělo patřit do důvodové zprávy právního předpisu. Za účelem sjednocení obsahu cenových map stavebních pozemků vydávaných obcemi obecně závaznou vyhláškou je navrhován níže uvedený rozsah jejich textové a grafické části:

Textová část, ve formátu A4, obsahuje

* 1. věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitými věcmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu a úroveň cen,
	2. popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
	3. komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
	4. popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti.

Grafická část, v tištěné podobě složená do formátu A4, obsahuje

* 1. mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,
	2. popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
	3. ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel
	se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

**K bodu 8** (K § 10 odst. 8)

Z důvodu nově vložených odstavců 5 a 6 v ustanovení § 10, byl původní odkaz na odstavec 5 změněn na odstavec 7.

**K bodu 9, 10, 11** (K § 14, nadpisu § 16 a k § 16 odst. 1)

Pojem rychle rostoucí dřeviny je nově zaveden do členění trvalých porostů v ustanovení § 14, včetně s tím spojené legislativně-technické úpravy textu, a do ustanovení § 16 včetně určení způsobu jejich oceňování, který nebyl ve stávajícím zákoně o oceňování majetku upraven.

Stejně jako je podrobnější způsob oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy upraven v prováděcí vyhlášce k zákonu o oceňování majetku navrhuje se i u rychle rostoucích dřevin podrobnější způsob jejich oceňování přesunout rovněž do prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku.

Ve spolupráci s Ministerstvem zemědělství bude doplněna příloha k prováděcí vyhlášce zákona o oceňování majetku obsahující i základní ceny pro jednotlivé druhy rychle rostoucích dřevin.

**K bodu 12** (K § 16a)

Novela zákona o oceňování majetku, v návaznosti na úpravu oceňování věcných břemen, upravuje i oceňování práva stavby s nezřízenou stavbou. Cena tohoto práva stavby se nově určí jako současná hodnota budoucích ročních užitků z pozemku po dobu dalšího trvání práva stavby. Způsob výpočtu ceny práva stavby, určení ročního užitku, vlivu stavebního platu, výše náhrady a počtu let dalšího trvání práva stavby určí prováděcí vyhláška. V případech, kdy cenu práva stavby lze zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu (např. soudu) se cena práva stavby neurčí podle odst. 2 až 4 novely zákona o oceňování majetku, ale cena práva stavby
se určí ve výši této stanovené ceny.

**K bodu 13** (K § 16b)

Oceňování věcných břemen je v současné době upraveno pouze v ustanovení § 16b zákona
o oceňování majetku. Jako metodické pomůcky slouží v této věci „Sdělení Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“ (z roku 1999 a 2001) nebo publikované komentáře na internetových stránkách Ministerstva financí. Tato situace neumožňuje aktuálně provádět potřebné úpravy ocenění věcných břemen vyplývající ze změn jiných právních předpisů. Z tohoto důvodu bude oceňování věcných břemen řešit
prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, což umožní provádět operativně konkrétní úpravy oceňování některých věcných břemen. Další navrhovanou zásadní změnou v oblasti oceňování věcných břemen je přístup k ocenění z pohledu jak oprávněného tak i povinného. Z praxe vyplývá, že výše užitku oprávněného a omezení vlastnického práva povinného
se mohou lišit. Z hlediska objektivity je proto navržen jiný přístup k ocenění v případě oceňování užitku ze zřizovaného věcného břemene a jiný přístup k ocenění újmy plynoucí z věcného břemene nebo jiného omezení vlastnického práva (například ochranná pásma)
v případě ocenění nemovité věci zatížené tímto právem jako závady na nemovité věci. Ocenění věcného břemene jako závady na nemovité věci nově samostatně upravuje ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku.

U služebností zákon o oceňování majetku zakotvuje i pohled ze strany povinného, tedy vlastníka nemovité věci. Novela zákona o oceňování majetku, odkazem na prováděcí vyhlášku, umožní zohlednit při ocenění věcného břemene skutečnou délku trvání odpovídající danému právu (další doby trvání věcného břemene od data ocenění do jeho zániku). V návaznosti na délku trvání věcného břemene bude v prováděcí vyhlášce stanovena metoda ocenění výnosovým způsobem, včetně určení míry kapitalizace.

U reálných břemen současný zákon o oceňování majetku řešil pouze ocenění u případů,
kdy věcná břemena byla zřízena na dobu neurčitou. Pro tyto případy občanský zákoník stanovuje povinnost ve smlouvě určit cenu nebo způsob ocenění v případě zániku reálného břemene. Obdobně se postupuje i v případě vykupitelných služebností. Jejich ocenění není novelou zákona měněno.

Novela zákona o oceňování majetku upravuje nově postup ocenění pro reálná břemena, která byla zřízena na dobu určitou. Oceňovat se budou obdobně jako služebnosti, rozdílnost bude především v určení ročního užitku, podrobnosti určí prováděcí vyhláška.

Novela zákona o oceňování majetku ponechává možnost ocenění věcného břemene pevnou částkou, a to pouze v případě, že roční užitek z věcného břemene nelze objektivně určit. Tyto případy však nelze jednoznačně specifikovat, je nutno postupovat individuálně, neboť záleží na sjednaných podmínkách ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

**K bodu 14** (K § 16c)

Důvod pro zavedení ocenění věcného břemene jako závady na nemovité věci vyplynulz potřeby objektivního ocenění věcného břemene, nebo jiného věcného práva, pro určení ceny nemovité věci zatížené těmito právy. Újma povinného z věcného břemene v mnohých případech se neshoduje s užitkem oprávněného. Z tohoto hlediska bude nově zaveden termín „újma“ vlastníka nemovité věci, která se určí jako ztráta užitku nemovité věci v návaznosti
na její zatížení věcným břemenem. Novela zákona o oceňování majetku řeší i problém při zřizování staveb technické infrastruktury, kdy již v územním řízení dochází ze zákona k vymezení ochranného pásma sítě a teprve následně mají provozovatelé sítě povinnost sjednat s vlastníkem nemovité věci služebnost inženýrské sítě. Ve většině případů jsou zákonná ochranná pásma většího rozsahu než sjednávané služebnosti. V tomto případě novela zákona o oceňování majetku umožňuje zohlednit v ceně nemovité věci i tato ochranná pásma, pokud se podílejí na snížení jejího využití, lze tedy zohledňovat nejen soukromoprávní,
ale i veřejnoprávní omezení nemovité věci.

**K bodu 15** (K § 33 odst. 1)

V ustanovení § 33 odst. 1 je uvedeno, k provedení jakých ustanovení zákona o oceňování majetku Ministerstvo financí vydává vyhlášku. Z důvodu umožnění pružné reakce na změny je výčet v odstavci 1 uvedených ustanovení rozšířen o ustanovení § 16b, které se vztahuje na ocenění věcných břemen a ustanovení § 16c upravujícího ocenění věcných břemen, nebo jiných věcných práv, zřízených ze zákona jako závady na nemovité věci pro určení ceny nemovité věci zatížené těmito právy.

K čl. II **– Účinnost**

Navrhuje se nabytí účinnosti dnem 1. ledna 2020.