



V Praze 12. dubna 2019  
Čj.: 246/19

## Stanovisko

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

---

### I. Úvod

Návrh je předkládán v souladu s Plánem Legislativních prací vlády

Předkladatel uvádí jako hlavní důvody pro navrhovanou právní úpravu:

- zavedení dosud chybějící definice tržní hodnoty (dle odvození z oficiálního překladu mezinárodních oceňovacích standardů a k ní doplňujících instrukcí), podrobnosti má stanovit vyhláška;
- aktualizace ustanovení týkající se oceňování věcných břemen.

### II. Připomínky a návrhy změn

Jako **problémy** identifikuje předkladatel následující skutečnosti:

- nemožnost ocenění obvyklou cenou v případech, kdy nelze srovnatelnou sjednanou kupní cenu obdobných věcí zjistit, buď z důvodu její jedinečnosti, nebo z důvodu nedostatku údajů, kdy se například s věcí v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo,
- menší srozumitelnost či pochopitelnost stanoveného postupu zpracování cenových map stavebních pozemků nebo nejasnost postupu v případech, kdy nelze ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků použít,
- nestanovení způsobu oceňování rychle rostoucích dřevin,
- nepřesnost textu v ustanovení týkajícího se práva stavby, neboť právem stavby lze zatížit pouze celý pozemek, nikoliv jeho část - viz zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 1240 a následujících, kde nejsou části pozemku zmiňovány, nemožnost rychle reagovat na změny související se způsobem oceňování práva stavby,
- nemožnost určit důsledek zatížení nemovité věci věcným břemenem nebo jiným právem obdobným služebnosti nebo reálnému břemenu zřízenému jinak, než věcným břemenem, jako závady na nemovité věci, a to z důvodu chybějící úpravy pro její ocenění v zákoně o oceňování majetku,

- nemožnost pružně reagovat na změny související se způsobem oceňování věcných břemen (např. z titulu úprav právních předpisů, vycházejících z právní praxe, či judikátů).

Tato tvrzení ovšem zůstávají ve výše uvedené obecné rovině (nemožnost, nepřesnost) – bez uvedení byť jenom ilustrativních příkladů či údajů k frekvenci skutečností, ze kterých problémy vyplývají. PK RIA postrádá též alespoň stručný popis důsledků, které tyto problémy v současné době způsobují. Cíle řešení a analýza rizik (především rizik nepřijetí navrhované právní úpravy) též v důsledku nanejvýš obecné analýzy problému zůstávají v obecné rovině.

Navrhované varianty řešení jsou schematické – varianta I – ponechání současného stavu a varianta II – změna zákona.

Zhodnocení dopadů je nicneříkající a neposkytuje informace; předkladatel celkově konstatuje, že navrhovaná úprava nebude mít víceméně žádné dopady; pak se ovšem můžeme ptát, proč je nutná.

Pokud se jedná o upřesnění a ukotvení již existujícího právního stavu (jak vyplynulo z jednání PK RIA s předkladateli dne 5. 4. 2019), doporučuje PK RIA, aby ve zprávě RIA byla tato okolnost podrobněji vysvětlena.

### **III. Shrnutí připomínek ke zprávě z hodnocení dopadů regulace (zpráva RIA)**

1. Doplnit výstižnou analýzu problémů včetně alespoň stručného fungování současné právní úpravy oceňování (včetně analýzy důsledků problémů);
2. V návaznosti na analýzu problému doplnit alespoň elementární rozbor dopadů navrhovaných změn.

Vzhledem k charakteru navrhovaných změn považuje PK RIA tyto připomínky za doporučující.

### **IV. Závěr**

Pracovní komise Legislativní rady vlády pro hodnocení dopadů regulace po posouzení zprávy z hodnocení dopadů regulace (zprávy RIA) doporučuje Legislativní radě vlády, aby byl návrh zákona, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů **doporučen vládě ke schválení za předpokladu zohlednění výše uvedených doporučujících připomínek.**

Vypracoval:

prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.  
předsedkyně komise