

Vybrané otázky a odpovědi:

- k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

K ustanovení § 16b – Oceňování věcných břemen	
Odst. 4	Dotaz k určování zjištěné ceny věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, lze aplikovat ustanovení § 16b odstavce (4), které zní: „Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.“ i na oprávněné z věcného břemene, kterými jsou právnické osoby?
	<p><i>V odstavci (4) ustanovení § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), se výrazem „určité osobě“ rozumí, v souladu s důvodovou zprávou k zákonu o oceňování majetku, resp. s odkazem na § 18, § 23 a následně § 118 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), pouze fyzická osoba. S fyzickou osobou se dle uvedených ustanovení občanského zákoníku pojí v případě § 23 výrazy „narození“ a „smrt“ a v případě § 25 výraz „živé“; oproti tomu s právnickou osobou se v případě § 118 pojí výrazy „vznik“ a „zánik“, tedy výrazy principiálně odlišné.</i></p>

- k prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb.

K ustanovení § 3 – tabulka č. 2 přílohy č. 2	
O₂	Dotaz ke znaku č. O₂ výkladu nových pojmů a vysvětlení rozdílu mezi nimi uvedených ve vyhlášce č. 443/2016 Sb., a to „významné turistické cíle“ a „významné turistické lokality“.
	<p><i>Významné turistické cíle a lokality nedefinuje žádný právní předpis. Tyto pojmy jsou zaužívané a běžně používané. Hlavním kritériem, pro zařazení obce podle těchto kritérií, je to, zda významný turistický cíl nebo lokalita přináší obci užitek, tzn., přispívá k jeho rozvoji, zvyšuje podnikatelské aktivity a tím i zaměstnanost v obci a okolí.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Obce s významnými turistickými cíli</u> <i>Vodítkem může být např. silniční značení dle „Metodického pokynu k označování kulturních a turistických cílů“, který stanovuje požadavky na označování v extravilánu dopravními značkami č. IS 23 „Kulturní nebo turistický cíl – návěst“ a IS 24b „Kulturní nebo turistický cíl“ dle vyhlášky č. 30/2001 Sb.</i>• <u>obce ve významných turistických lokalitách</u> <i>Informace lze čerpat např. na stránkách http://www.vyletnik.cz/turisticke-oblasti/ nebo www.hrady-zamky-cr.cz/</i>• <u>oblíbené turistické lokality</u> <i>přírodní a kulturní zajímavosti, sportovní využití místního významu.</i>

	<p>Jak postupovat při posuzování kvalitativních pásem z pohledu lyžařských středisek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosíme o objasnění, jak se má postupovat v případech, kdy např. v obci Rokytnice nad Jizerou se nachází Ski areál Horní Domky (znalost lokality). Pokud hledáme na stránkách ALDR (Asociace lanové dopravy http://www.aldr.cz/skiatlas), tento areál nenalezneme (nemá hvězdičky). <p><i>V České republice neexistuje jiný systém pro členění lyžařských středisek. Pokud lyžařské středisko není zaevidováno v systému, vyhláška umožňuje zařadit tuto obec jako obce s významným turistickým cílem nebo oblastí. Při dodržení tohoto postupu k žádnému znevýhodnění obce z důvodu nezaevidovaného lyžařského střediska do výše uvedeného systému docházet nebude.</i></p>
O ₃	<p>Jak určovat nejkratší silniční vzdálenost.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poloha obce počítá od hranice obce k hranici oceňované obce, nebo od hranice vyjmenované obce do centra oceňované obce? <p><i>Poloha obce se určí od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tabulce č. 1, přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky, v nejkratším vymezeném úseku silnice k hranici zastavěného území předmětné obce [dle ustanovení § 2 písm. cc) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích]. Nikoliv do centra oceňované obce. Vzdálenost od hranic města k hranici předmětné obce lze zjistit např. na www.mapy.cz</i></p>
O ₄	<p>Jak posuzovat obec z hlediska inženýrských sítí.</p> <ul style="list-style-type: none"> • V obci prochází kanalizace okrajem obce a je na ni napojeno pouze několik rodinných domů. Ostatní stavby v obci nejsou a nemohou být na kanalizaci připojeny. Jak se v tomto případě posoudí obec? <p><i>Pro určení kvalitativního pásma znaku O₄ se obec posoudí jako obec, která má kanalizaci. Pokud oceňovaný pozemek v obci není nebo jej nelze napojit na tuto kanalizaci, zohlední se tato skutečnosti až v základní ceně upravené konkrétního pozemku (znaky P).</i></p>
O ₅	<p>Co se rozumí městskou a příměstskou dopravou?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i><u>Městská hromadná doprava je dle § 2 bod c/ vyhlášky č. 175/2000 Sb., o přepravním řádu pro veřejnou drážní a silniční osobní dopravu, činnost dopravce spočívající v pravidelné přepravě osob, ručních zavazadel, spoluzavazadel, a živých zvířat vozidly veřejné drážní dopravy a veřejné silniční osobní dopravy, je-li doprava uskutečňována pro poskytování obecných přepravních potřeb na území města, případně jeho příměstských oblastí.</u></i> • <i><u>Příměstská doprava zajišťuje dopravní obsluhu z obce do jeho příměstských oblastí (např. Praha-Jesenice). (Veřejná doprava provozovaná k přepravě obyvatel okolí města. Zpravidla navazuje na dopravu městskou).</u></i> • <i>Městskou a příměstskou dopravou se rozumí doprava uspokojující dopravní potřeby městského centra nebo aglomerace, jakož i dopravní potřeby mezi nimi a jejich okolím (definice EU)</i>

O ₆	<p>Jak se zohlední, ve znaku č. O₆ - v občanské vybavenosti obce, pokud je v obci pouze:</p> <ul style="list-style-type: none"> škola pro 1. stupeň (1-5 třída), mateřská škola?
	<ul style="list-style-type: none"> Pokud je v obci alespoň škola 1. stupně, pro účely oceňování se obec posuzuje jako obec se školou. Pokud je v obci pouze mateřská škola, pro účely oceňování se obec posuzuje jako obec, která nemá školu.
	<p>Jaký je rozdíl mezi zdravotnickými zařízeními a zdravotním střediskem?</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Zdravotnickým zařízením</u> se pro účely oceňování rozumí zařízení, kde je poskytována zdravotní péče, tzn., kromě zdravotní péče ambulantní také péče lůžková, pod které lze zahrnovat i LDN zařízení a domovy sociální péče. <u>Zdravotní středisko</u> je zaužívaný pojem, se rozumí jím zařízení pro poskytování základní ambulantní zdravotní péče, např. praktický lékař. Vyhláška neřeší počet, ani kumulaci těchto organizací v rámci obce. <p>Dle poznámky pod tabulkou - lze-li obec začlenit do více kvalitativních pásem – pro výpočet se použije pásmo s nejvyšší hodnotou.</p>
K ustanovení § 3 odst. 2	
Odst.2	<p>Jak se cena určená podle odstavce 1 se zaokrouhluje na celé koruny?</p> <ul style="list-style-type: none"> Jedná se o matematické zaokrouhlování, tzn. Při zaokrouhlování na určitý <u>číselný řád</u> se řídíme číslicí nejbližšího nižšího řádu. Jsou-li to čísla 0, 1, 2, 3 a 4, zaokrouhlujeme dolů, původní číslo tak zmenšíme. Jsou-li to čísla 5, 6, 7, 8 a 9, zaokrouhlujeme nahoru, původní číslo tak zvětšíme. Neuplatňujeme zde postupné zaokrouhlování!
K ustanovení § 4 k tabulce č. 1 přílohy č. 3 - Index trhu	
P ₆	<p>Jak určit při výpočtu indexu trhu I_T povodňové riziko znak č. P₆, kde či z jakých dokumentů brát pro oceňovaný pozemek relevantní údaj o 5, 20 či 100 leté vodě?</p>
	<p>Povodňové riziko se určí podle specifikace povodňových zón – mapa záplavových území na internetových stránkách např. Ministerstva životního prostředí www.dppcr.cz; nebo na internetových stránkách VÚV TGM Praha www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html</p>
P ₇	<p>Jakým způsobem se určuje hospodářsko-správní význam obce ve vyjmenovaných obcích (např. Olomouc, Prostějov...)? Vyjmenovanou obec lze zařadit do jednotlivých pásem se značnými obtížemi.</p>
	<p>Kvalitativní pásma znaku č.7 Hospodářsko- správní význam obce – se pro vyjmenované obce posuzuje stejně jako u ostatních obcí. Ceny nemovitých věcí ve vyjmenovaných obcích nejsou ve stejné hladině. Výše cen i v těchto vyjmenovaných obcích (městech) se řídí jejich atraktivností (lázeňství a kulturně historický význam se promítá v turistické oblíbenosti).</p>

<p style="text-align: center;">P₈</p>	<p style="text-align: center;">Jak se určí kvalitativní pásma u znaku č. 8 pro vyjmenované obce?</p> <p><i>U znaku č. 8 - Poloha obce, není jednoznačně uvedeno začleňování vyjmenovaných obcí do jednotlivých kvalitativních pásem. Z logiky věci je možno dovozovat, že kvalitativní pásmo č. I. se použije nejen v případě obce, jejíž katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem, ale i v případě, že se jedná o katastrální území těchto obcí (měst). Uplatňuje se zde stejné pravidlo pro zařídování při oceňování porovnávacím způsobem, tzn., stavba se zařídí do nejbližšího porovnatelného znaku. Obdobně se postupuje i v případě ostatních vyjmenovaných obcí (měst) u kvalitativního pásma č. II.</i></p> <p><i>Pokud znalec zařídí vyjmenovanou obec do kvalitativního pásma č. VI – „v ostatních případech“, pak současně musí uplatnit i kvalitativní pásmo č. P₅ – „Ostatní neuvedené“, neboť pro objektivní ocenění se musí ve výpočtu zohlednit výše sjednávaných cen v těchto vyjmenovaných obcích (měst).</i></p>
<p style="text-align: center;">Poznámka ***</p>	<p style="text-align: center;">Prosíme o vysvětlení podmínky pro uplatnění znaků č. 7 až 9 a uvedení, o jakou příslušnou tabulku jde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Znaky č. 7 až 9 se uplatňují především pro ocenění staveb, které nejsou součástí pozemku a zároveň musí platit, že se stavba oceňuje nákladovým způsobem nebo oceňuje-li se porovnávacím způsobem, pak pouze tehdy, pokud se nacházejí v nevyjmenované obci v příslušné tabulce.</i> • <i>Příslušnou tabulkou se rozumí tabulka, ve které jsou stanoveny základní ceny staveb pro ocenění porovnávacím způsobem pro předmětnou stavbu.</i> • <i>Obdobně se postupuje i při ocenění jednotek. Pro pozemky, které jsou součástí jednotky, se použije stejný index trhu.</i>
K ustanovení § 49	
<p style="text-align: center;">§ 49</p>	<p style="text-align: center;">Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem kupní smlouvou, která zároveň obsahuje ujednání o zřízení služebnosti. Kupní smlouva je uzavřena po 1. 11. 2016 a poplatníkem je nabyvatel. Bude na uvedený případ aplikován § 49 oceňovací vyhlášky či nikoliv? Tzn., bude cena nemovité věci snížena o cenu věcného břemene na ní váznoucího?</p> <p><i>Dle ustanovení § 2 zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, tzn., vychází se z toho, co konkrétně k rozhodnému dni (k právním účinkům vkladu) existuje a je tedy předmětem převodu.</i></p> <p><i>Pro posouzení aplikace (popř. neaplikace) ustanovení § 49 oceňovací vyhlášky, tzn., zda je nemovitá věc při nabytí vlastnického práva zatížena věcným břemenem či nikoliv, je nutno vycházet z příslušného právního jednání (např. smlouvy) o převodu vlastnictví k určité nemovité věci.</i></p> <p><i>Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí musí znalec při ocenění nemovité věci vycházet nejen ze stavu nemovité věci v rozhodný den, ale také z ujednání ve smlouvě. Pokud v jedné smlouvě o převodu vlastnického práva k určité nemovité věci se současně zřizuje věcné břemeno služebnosti ve prospěch prodávajícího, pak pro účely daně z nabytí nemovitých věcí je toto považováno za jedno právní jednání a určená cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemene. Tuto skutečnost je pak nutno uvést ve znaleckém posudku, nejlépe příložením předmětné smlouvy nebo odkazem na tuto smlouvu.</i></p>