



NÁZEV MATERIÁLU	Připomínky Svazu průmyslu a dopravy České republiky k Návrhu vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
Č. J.	117/2025
DATUM ZPRACOVÁNÍ	30. 9. 2025
KONTAKTNÍ OSOBA	Dagmar Endrlová
E-MAIL	dendrlova@spcr.cz

Svaz průmyslu a dopravy ČR (SP ČR) navrhuje.

OBECNÁ PŘIPOMÍNKA

Stanovit samostatné ocenění věcných břemen pro výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů energie

Odůvodnění

Oceňovací vyhláška obsahuje obecné ustanovení pro oceňování věcných břemen (§ 39a) a ustanovení pro zjednodušené ocenění věcných břemen pro technickou infrastrukturu (§39b), která ta je výslovně použitelná jen pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je VB zřízeno na dobu neurčitou.

Pro účely ocenění ZVB vznikajícím ke stavbám OZE tedy lze vycházet jen z obecné úpravy § 39a, který však (logicky, úprava je starší než ZVB) nepředpokládá umístění specifických staveb OZE. Uvedená úprava se stavbami OZE, zejména pozemních instalací fotovoltaických elektráren („FVE“) nepočítá a není ani pro jejich účel vhodná. Stavby FVE mají velkou plošnou rozlohu /nejmenší instalace má rozlohu 4 ha, většinou je rozloha větší než 10 ha, velké instalace např. na brownfieldech mají rozlohy v desítkách ha/, základy stavby nejsou plošné, do země se ukotvují jen jednotlivé sekce kovové konstrukce, nemají zděnou obvodovou linii (jedná se o řady lavic s fotovoltaickými panely), nemají pravidelný geometrický tvar jako standardní stavby. Jedná se o stavby technologické, sestávající z výrobků plnících funkci stavby a také jde o stavy dočasné, které se po uplynutí doby životnosti (25-30 let) odstraňují. Pod fotovoltaickými panely a v uličkách je travní porost, kdy v případě agrovoltaické výrobní jsou tyto plochy zemědělsky využívány. Stávající praxe postupu výpočtu odměny za užívání pozemků pro stavby FVE byla individualizována podle konkrétního projektu se zohledněním samotného účelu FVE, technologického zpracování stavby, realizačních fází záměru, dočasnosti záměru apod. Absencí výpočtu individualizovaného pro ocenění VB pro FVE se zvyšuje neobjektivnost a kreativní přístup odhadců/značků k jejich ocenění. Při výpočtu tedy musí být hledán jiný vhodný postup, což s sebou nese zmiňované riziko individuálního výkladu každého odhadce, který bude provádět odhad náhrady za ZVB, případně znalce. Nekonzistentní postup při určování náhrad za ZVB pro stavby OZE představuje riziko pro samotnou realizaci projektů OZE, např. na brownfieldech státních podniků, neboť nelze s potřebnou mírou předvídatelnosti určit ekonomiku těchto projektů, když předem není zřejmé, jakou metodu výpočtu

daný znalec zvolí a k jaké výši náhrady dospěje, což ve svém důsledku povede k prodlužování či neuskutečnění záměru výstavby staveb OZE a tím nesplnění klimatického závazku České republiky.

Z výše uvedených důvodů pokládáme za nezbytné, aby do oceňovací vyhlášky bylo doplněno samostatné ustanovení, které určí postup pro oceňování věcného břemene pro stavby OZE, který by zohlednil jejich specifika. Jsme připraveni na tomto doplnění s Ministerstvem financí spolupracovat.

Tato připomínka je zásadní.