



# STANOVISKO

## ODBORU CENOVÁ POLITIKA Č. 07 /2022

---

### Souhrnné stanovisko k problematice oceňování po 1. lednu 2021

#### Oceňování v legislativě ČR

Účinností zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, byl od 1. 1. 2021 upřesněn přístup k oceňování věcí.

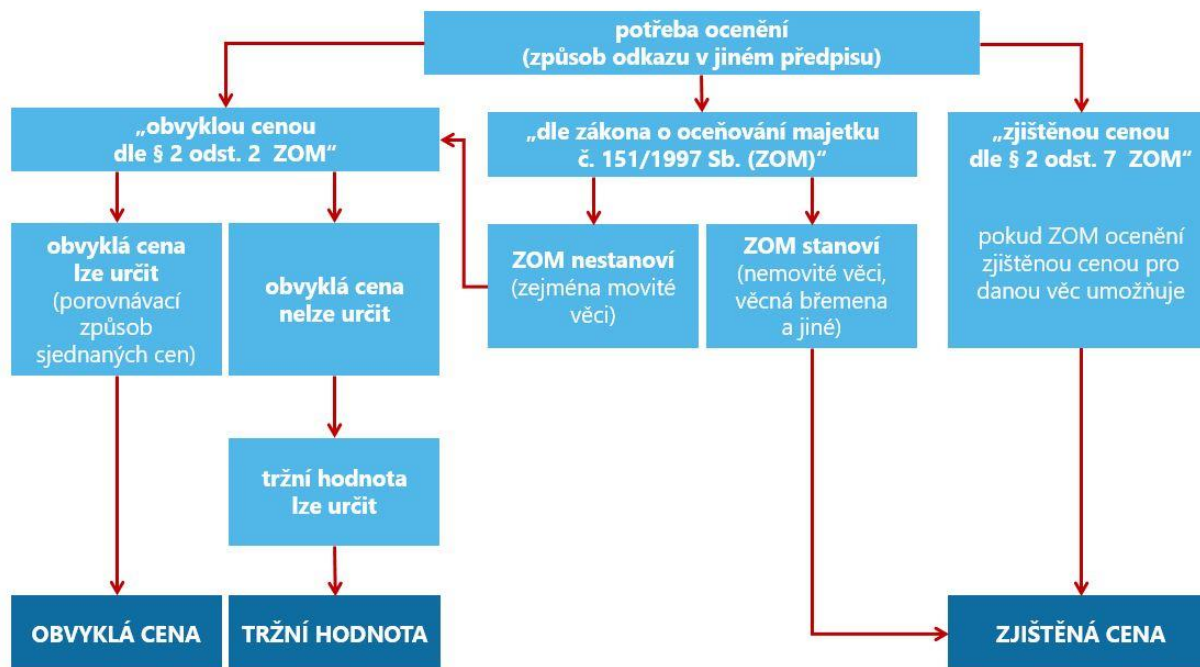
Zákon o oceňování majetku a navazující oceňovací vyhláška je technickoekonomickou právní normou v oblasti oceňování věcí nebo služeb. Opírá se o číselné databáze, statistické údaje a analýzy týkající se cen na trhu v tuzemsku. Stanoví postupy zpracování a určování cen, jimiž se přizpůsobuje situaci v oblasti cen na trhu v tuzemsku.

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.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újmy a jiných majetkových práv.

Podle ZOM se oceňuje obvyklou cenou, tržní hodnotou a cenu zjištěnou.

### Schéma postupu ocenění dle ZOM po 1. 1. 2021



### Obvyklá cena

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Určení obvyklé ceny je stanoveno v § 1a oceňovací vyhlášky.

Odkaz: [Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021](#)

## Tržní hodnota

Tržní hodnota je pro účely zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky nově zavedený terminus technicus. Teprve na základě negativního odůvodněného výroku, že obvyklou cenu oceňované věci nelze určit, je možné přistoupit k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevyklučuje zadání či legislativní předpis. K tomuto účelu lze využít další druhy cen a hodnot obsažené v zákoně o oceňování majetku. Ty se určí v souladu s dalšími ustanoveními a podmínkami zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, pokud nelze určit cenu obvyklou. Dle aktuálního znění zákona o oceňování majetku je možné vedle obvyklé ceny určit tržní hodnotu a cenu zjištěnou. Kdy a za jakých podmínek lze přistoupit k jinému způsobu ocenění než obvyklou cenou a určit jiný druh ceny či hodnoty, je stanoveno v § 2 odstavci 3 zákona o oceňování majetku, kde je uvedeno: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“. Vlastní určení tržní hodnoty je řešeno v § 1b oceňovací vyhlášky.

Odkaz: [Stanovisko k tržní hodnotě po 1. 1. 2021](#)

## Cena zjištěná

Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo cenu mimořádnou.

U veřejnosti se lze setkat s pojmy „vyhlášková cena“, „administrativní cena“. Tyto pojmy nejsou terminologicky správné, jsou však veřejností zažité. Správné označení těchto pojmů je pouze zákonem o oceňování majetku definovaná tzv. „cena zjištěná“.

Cenu zjištěnou zveřejňuje formou oceňovací vyhlášky Ministerstvo financí na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Cena zjištěná se zpravidla zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok.

Za jeden z poddruhů ceny zjištěné považujeme i reprodukční pořizovací cenu používanou v účetních předpisech.

Odkaz: [Stanovisko k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021](#)

## **Problematika oceňování a DPH**

Problematika DPH při určování cen a hodnot je řešena v níže uvedeném odkazu.

Odkaz: [Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot](#)

### **Závaznost stanoviska**

Předmětné stanovisko bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.