

**Ministerstvo financí České republiky**  
Informační materiál

**NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA**  
**OCEŇOVÁNÍ MAJETKU**

**Majetkové daně, daň silniční a oceňování**

**září 2014**

INFORMAČNÍ MATERIÁL Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

## **Nová právní úprava oceňování majetku**

Ministerstvo financí České republiky  
Letenská 15, 118 10 Praha 1  
Pracoviště: Odbor Majetkové daně, daň silniční a oceňování  
Lazarská 7, 110 00 Praha 1

Kontakt: Ing. Vlasta Scholzová, Majetkové daně, daň silniční a oceňování  
tel.: 25704 4265

# Obsah

## **Informační materiál k novému zákonu o oceňování majetku**

- Kapitola 1: Úvod
- Kapitola 2: Současná právní úprava oceňování majetku
- Kapitola 3: Hlavní principy návrhu zákona o oceňování majetku

## **Nová úprava oceňování majetku**

- Kapitola 4: Předmět úpravy
- Kapitola 5: Ocenění
- Kapitola 6: Druhy majetku
- Kapitola 7: Oceňování pro daňové účely
- Kapitola 8: Oceňování pro účetnictví
- Kapitola 9: Oceňování náhrady škody
- Kapitola 10: Oceňování pro pojištění
- Kapitola 11: Oceňování pro bankovníctví
- Kapitola 12: Etický kodex
- Kapitola 13: Náležitosti ocenění

# **Informační materiál k novému zákonu o oceňování majetku**

## **Kapitola 1.**

### *Úvod*

Stávající zákon o oceňování majetku byl připraven v době přechodu na novou soustavu daní a poplatků. S novou soustavou byla spojena i odpovědnost státu za jejich správu, což si vyžádalo i předpis upravující zákonnou formou způsob oceňování předmětu daně a poplatku, tj. základu, z něhož se příslušnou sazbou vyměří.

Zákon byl připravován v době, kdy po centrálně řízeném hospodářství a uměle nastavovanými cenami nebyl v České republice volný trh a to především volný trh s nemovitými věcmi. Z tohoto důvodu byl navržen u některých druhů majetku jiný způsob oceňování než cenou obvyklou. Jiný způsob oceňování stanovený zákonem je způsob nákladový, výnosový, porovnávací, ocenění podle jmenovité, účetní hodnoty, kurzové hodnoty, a popřípadě cenou sjednanou. Obecně platí, že pokud zákon u majetku nestanoví jiný způsob oceňování, oceňuje se cenou obvyklou.

Jiný způsob oceňování stanoví zákon např. u nemovitých věcí, majetkových práv, cenných papírů a dále např. platebních prostředků, karet, cenin a vkladů, pohledávek a dluhů, nároků na pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem, oceňování podílů v obchodních korporacích a oceňování obchodního závodu.

Záměrem nového zákona bude přizpůsobit právní úpravu v oblasti oceňování majetku právní úpravě v okolních rozvinutých zemích podle situace na volném trhu s využitím doporučených oceňovacích standardů. V souladu tím bude při oceňování majetku zákon nově rozlišovat účel, pro který bude ocenění zpracováváno. Zákon si klade za úkol jednoznačně definovat pojmy různých druhů cen, jejichž zaměňování vede v praxi k nesprávnému ocenění majetku.

Ministerstvo financí v tomto informačním materiálu nepředkládá definitivní model řešení problematiky oceňování majetku, ani konečný návrh legislativy. Tento materiál obsahuje pouze základní témata nové právní úpravy oceňování majetku.

Ministerstvo financí považuje předložený materiál za důležitý prvek pro přípravu změny zákona o oceňování majetku.

### **Důvod předložení a cíle:**

- **cílem je přizpůsobení oceňovacích předpisů vývoji trhu a legislativy v ČR**

Objektivní ocenění majetku je nejenom fiskálním zájmem státu, ale i základním principem daňové spravedlnosti vůči poplatníkům a plátcům daně. To je hlavní důvod, proč je v zemích Evropské unie tato problematika řešena ve většině zemí předpisy na úrovni zákona.

Vedle daní a poplatků existují další oblasti, které pro své specifické účely vyžadují oceňování majetku, např. investiční fondy, konkursy a vyrovnání, privatizace a restituce, vyvlastnění, soudní řízení, ocenění pro účely majetku státu a jiné. Právní předpisy platné pro tyto oblasti většinou odkazují na oceňování podle cenových předpisů. V některých případech

však používají vlastní oceňovací způsoby (např. v privatizaci převažuje účetní hodnota), které se vydáním nového zákona o oceňování nezmění. Jednotný způsob oceňování podle nového zákona bude důsledně uplatněn v daňových zákonech. Vznikne-li i v jiných oblastech potřeba postupovat podle oceňovacího zákona, jeho dispozitivní charakter to umožní.

Navrhovaný zákon bude mít obecnou povahu a vymezí základní pojmy, způsoby a principy oceňování. Podrobné úpravy, zejména konkrétní ceny a postupy zjišťování cen, budou obsaženy v prováděcích vyhláškách, pokud si to situace a uplatnění vyžádá. Tím bude zaručena dlouhodobá platnost zákona a současně možnost reagovat změnami podzákonných předpisů na specifika oceňování různých druhů majetku v praxi a na sblížování administrativní úrovně cen s úrovní a relacemi cen na trhu.

Cílem nové právní úpravy bude odstranit dosavadní nedostatečnou úpravu některých oceňovacích postupů v daňových zákonech řešenou pouze sděleními či pokyny Ministerstva financí, a sjednotit oceňování v zákonech jiných ministerstev, kde podle kompetenčního zákona lze zpochybnit oprávnění k jejich návrhům.

- **přízpůsobení právní úpravy oceňování majetku ve světě a v Evropě používaným oceňovacím standardům**

Vzhledem k probíhající globalizaci světa vyvstala potřeba alespoň rámcového sjednocení velkého množství národních předpisů, nařízení a směrnic v oblasti oceňování na mezinárodní úrovni. Z tohoto důvodu vznikly snahy na vytvoření mezinárodních oceňovacích standardů. Pro evropskou unii byly vytvořeny Evropské standardy pro oceňování majetku, které v současné době nejsou pro země EU závazné a specifika národních odlišností jsou zachována. Velká část oceňovacích standardů je věnována etickému chování odhadce, jehož porušení má na další činnost odhadce v EU velmi zásadní vliv.

Přiblížení se mezinárodnímu oceňování bude především ve větší volnosti, ale tím i větší zodpovědnosti znalce při výběru oceňovacích metod, proto je záměrem nový zákon doplnit o etický kodex znalce a obsah znaleckého posudku, popř. ocenění, podle vzoru mezinárodních oceňovacích standardů.

Také občanský zákoník, který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014 a obsahuje zcela nové pojetí nemovitých věcí, umožnil přízpůsobení oceňování nemovitých věcí oceňovacím standardům. Zavádí zásadu superficies solo cedit. Upravuje také zcela nové instituty, jako je například právo stavby, přídatné spoluvlastnictví, umožňuje oddělení ze spoluvlastnictví nebo nové pojetí jednotek, ujednání o jiné velikosti spoluvlastnického podílu, aj. Novou komplexní úpravu obchodních společností a družstev představuje zákon o obchodních korporacích, který nabyl účinnosti rovněž dnem 1. ledna 2014.

### **Stávající praxe**

Současná právní úprava oceňování vycházela z vymezení nemovitosti podle starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a byla novelou přízpůsobena novému pojetí soukromého práva.

Současné znění zákona nevyhovuje novým požadavkům na oceňování majetku, které vyžaduje použití konkrétních metod oceňování, které současný zákon nepřipouští. Z toho důvodu upravují oceňování majetku ve svých zákonech i orgány státní správy, kterým podle kompetenčního zákona tato činnost nepřísluší. Dochází tak paradoxně k určení rozdílných cen

majetku podle různých zákonů (např. pouze odmítnutím dobrovolného prodeje nemovité věci ve veřejném zájmu a vyčkáním režimu vyvlastnění je majetek oceněn jinou cenou).

Současná právní úprava není v rozporu s mezinárodními či evropskými oceňovacími standardy, podle kterých se oceňuje ve většině zemí s rozvinutým trhem, nicméně neumožňuje využít všechny vhodné možnosti ocenění.

#### Otázky ke konzultaci

1. Domníváte se, že podřazení oceňování majetku k různým účelům pod jeden zákon zlepší legislativní prostředí a omezí nedorozumění z definic stejného pojmu s různým obsahem?
  - ano, je potřeba zavést jednotné pojmosloví v oblasti cen
  - ne, není potřeba nic měnit
  - může to být přínosné, ale různé definice stejného pojmu pro daný účel nikomu nevadí, zorientujeme se dobře
2. Domníváte se, že je potřeba přizpůsobit naši legislativu v oblasti oceňování majetku mezinárodním či evropským oceňovacím standardům?
  - ano, považujeme to za zcela zásadní.
  - není to nutné, oceňování nepodléhá právu EU
  - v žádném případě
3. Dle Vašeho názoru ovlivňuje výši kupní ceny nemovitosti cena určená znalcem podle oceňovacího předpisu?
  - ano
  - ne
  - částečně

## **Kapitola 2:**

### ***Současná právní úprava***

Současný zákon o oceňování majetku má obecnou povahu a stanoví základní způsoby oceňování nejen nemovitostí, ale i ostatních druhů majetku a služeb. Majetek a služby oceňuje obvyklou cenou, pokud nestanoví jiný způsob oceňování.

Zákon obsahuje v části první základní ustanovení a rozdělení ocenění majetku na nemovité věci, majetková práva, cenné papíry, ostatní majetek, obchodní závod a v dalších částech změny souvisejících zákonů.

Zákon o oceňování majetku je na základě obsaženého zmocnění doplněn prováděcí vyhláškou, která z důvodu absence údajů z volného trhu byla připravena způsobem, který vycházel z rozpočtových agregovaných položek a ukazatelů a postupně byla doplňována dalšími oceňovacími způsoby a metodami ocenění a aktualizována.

#### Otázky ke konzultaci

4. Jak byste zhodnotili současný stav platné legislativy v oblasti oceňování majetku?
  - dobrá, neexistují zásadní nedostatky
  - dobrá, ale nepostihuje všechny možnosti
  - špatná, existují zásadní nedostatky
  - současná legislativa vyžaduje změnu
  
5. Současné postupy určení zjištěné ceny považujete za
  - vyhovující
  - dostačující, současný stav nevyžaduje zásadní změnu
  - nevyhovující, bylo by vhodné umožnit větší výběr metod
  - současný stav potřebuje zásadní změnu
  
6. Dle Vašeho názoru ovlivňuje výši kupní ceny nemovitosti cena určená znalcem podle oceňovacího předpisu?
  - ano
  - ne
  - částečně
  
7. Chyby v ocenění v posudcích ovlivňuje
  - nejednoznačná legislativa
  - nedostatečné průběžné vzdělávání znalců
  - záměrné zkreslování výsledků oceňování
  - spoléhání se na oceňovací programy

### **Kapitola 3:**

#### ***Hlavní principy předpokládané nové právní úpravy***

Cílem nové právní úpravy oceňování majetku je vytvoření nové koncepce moderního oceňování majetku jako součásti právní soustavy České republiky.

Základem nové právní úpravy je nejen přizpůsobení se právní úpravě oceňování majetku ve vyspělých evropských státech, ale též přizpůsobení se novým základním principům a změnám v oblasti občanského práva a práva obchodních korporací.

Zákon by měl mít i nadále obecnou povahu a měl by vymezit základní pojmy, způsoby a principy oceňování. Podrobné úpravy, zejména konkrétní ceny a postupy zjišťování cen, budou obsaženy v prováděcích vyhláškách. Tím bude zaručena dlouhodobá platnost zákona a současně možnost reagovat změnami podzákonných předpisů na specifika oceňování různých druhů majetku v praxi a na sblížení administrativní úrovně cen s úrovní a relacemi cen na trhu.

Zcela nově bude zákon členěn podle účelu ocenění. Vedle daní a poplatků bude upraveno ocenění pro další oblasti, které pro své specifické účely vyžadují oceňování majetku, např. investiční fondy, konkursy a vyrovnání, privatizace a restituce, vyvlastnění, soudní řízení, ocenění pro účely majetku státu, bankovníctví aj.

Jednotný způsob oceňování majetku podle zákona bude důsledně uplatňován v daňových zákonech. Vznikne-li i v jiných oblastech potřeba postupovat podle oceňovacího zákona, jeho dispozitivní charakter to umožní.

### **Shrnutí hlavních cílů a principů předpokládaného nového zákona:**

- úprava ocenění majetku podle mezinárodních a evropských oceňovacích standardů s přizpůsobením k poměrům v České republice,
- vymezení předmětu ocenění, u nemovitých věcí v návaznosti na jejich nové vymezení v občanském zákoníku,
- nastavení etického kodexu hodnotitele,
- nastavení minimálního základního obsahu posudku,
- vymezení druhů cen používaných v ČR přesným definováním, aby nedocházelo k jejich záměně (každý druh ceny má jiný postup jejího určení a v právních předpisech, které se odvolávají na oceňovací zákon, se projevuje nejednoznačnost),
- vymezení způsobů a metod oceňování podle účelu ocenění a druhu majetku,
- obsáhnout obecně ocenění veškerého majetku pro různé účely, i když pro specifika jeho ocenění ponechá hodnotiteli v rámci právní úpravy určitou volnost ve zvolení způsobu ocenění a výběru nejvhodnějších metod,
- provázanost s dalšími předpisy našeho právního řádu v souvislosti s užívanou terminologií v novém zákoně.

#### **Otázky ke konzultaci**

8. Za jak důležité považujete přiblížení české legislativy světově uznávaným oceňovacím standardům?
  - velmi důležité
  - důležité
  - není potřeba
9. Měl by mít hodnotitel při oceňování majetku větší volnost při výběru oceňovacích způsobů než doposud?
  - ano
  - ne
  - rozhodně ano
  - rozhodně ne
10. Považujete za důležité, aby byl zákon doplněn o etický kodex znalce (odhadce)?
  - ano
  - ne

## **Nová úprava oceňování majetku**

### **Kapitola 4:**

#### ***Předmět úpravy***



Předpokládá se, že zákon o oceňování majetku stanoví základní způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Stanoví zejména postupy pro určování cen, způsoby a metody ocenění. Zákon o oceňování majetku by měl odstranit dosavadní nedostatečnou úpravu některých oceňovacích postupů v daňových zákonech a v zákonech navrhovaných jinými ministerstvy než je Ministerstvo financí. V současné době chybí právní předpis, který by komplexně upravoval oceňování podle druhu cen, se zapracováním oceňovacích standardů.

Podrobné úpravy, zejména konkrétní ceny a postupy zjišťování cen, budou obsaženy v prováděcích vyhláškách. Tím bude zaručena dlouhodobá platnost zákona a současně možnost reagovat změnami podzákonných předpisů na specifika oceňování různých druhů majetku v praxi a na sblížení administrativní úrovně cen s úrovní cen na trhu.

### ***Některé pojmy nového zákona o oceňování majetku:***

- ***nemovitost***

Nemovitostí se pro účely zákona rozumí pozemek, podzemní stavba se samostatným účelovým určením, stavba, inženýrská síť, jednotka, věcná práva, která za nemovité věci nově prohlašuje občanský zákoník, právo stavby a dále pak součást a příslušenství těchto věcí.

- ***etický kodex***

Etický kodex je minimálním standardem profesní etiky. Etický kodex stanoví zejména bližší podmínky dodržování zásady bezúhonnosti, nezávislosti, nestrannosti, odborné způsobilosti a náležité péče pro výkon odhadcovské činnosti.

- ***cena***

Cenou se rozumí částka, která je požadována, nabízena anebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Například

- cena sjednaná
- cena regulovaná
- cena obvyklá
- zjištěná
- cena mimořádná
- cena tržní
- cena pořízení
- cena pořizovací
- cena reprodukční pořizovací
- cena nákladová
- cena výnosová
- cena určená porovnáním

- ***hodnota***

Hodnotou se rozumí ekonomická kategorie, vztahující se k cenovému intervalu, ve kterém by byla s největší pravděpodobností dojednána cena majetku za jeho transakci, prováděnou mezi kupujícím a prodávajícím. Například

- hodnota tržní

- hodnota reálná
- hodnota spravedlivá
- hodnota výnosová
- hodnota porovnávací – srovnávací
- hodnota směrná

- **optimální využití**

Nejlepší a nejvyšší využití majetku, jehož výsledkem je nejvyšší hodnota nebo cena oceňovaného majetku.

#### Otázky ke konzultaci

11. Současný stav provázanosti jednotlivých předpisů našeho právního řádu týkající se oceňování majetku shledáváte
- dostačující, současný stav nevyžaduje změnu
  - nedostačující, současný stav je nejednoznačný
  - současný stav vyžaduje změnu
12. Zatrhněte, pro které oblasti by měl zákon o oceňování majetku upravovat základní obecné zásady
- daňové řízení
  - bankovníctví
  - pojišťovnictví
  - účetnictví
  - vyvlastňovací řízení
  - výkup pro stát

### **Kapitola 5:**

#### ***Ocenění***

Nový zákon o oceňování majetku předpokládá obecné vymezení pravidel pro ocenění k různým účelům. Pro tyto případy navrhuje ocenění

- na tržním základě
  - Majetek a služba se ocení cenou obvyklou, která vychází ze statistického vyhodnocení množiny údajů o skutečně realizovaných cenách při transakci srovnatelného majetku, ve srovnatelném časovém období a stejném místě v tuzemsku s vyloučením mimořádných vlivů či osobních poměrů. Při zpracování se vychází z cen již realizovaných, tudíž z cen historických.
  - Tržní hodnotou, která vychází z náležitého průzkumu trhu a určí se váženým průměrem cen určených způsobem nákladovým, výnosovým a porovnávacím. Tržní hodnota je odhad cenového intervalu, ve kterém se nejpravděpodobněji bude pohybovat kupní cena.

K ocenění na tržních principech se nabízí ocenění s využitím oceňovacích standardů.

- na netržním základě

Ocenění na netržním základě vychází z matematických řad dlouhodobého sledování cen nemovitostí, zpracovaných do agregovaných položek, ze kterých vychází především cena nákladová, nazývaná také věcná hodnota či časová cena. Další způsob ocenění vychází z výnosů nemovitosti, tj. většinou z nájemného s odečtením přesně specifikovaných nákladů, které mohou být nahrazeny paušálním procentem z výnosů na základě dlouhodobého sledování. Lze požit i kombinaci nákladového a výnosového způsobu podle daných pravidel. Stejně tak lze použít i způsob porovnávací, který vychází z analýz matematických řad cen a srovnatelných prvků sledovaných nemovitostí a jejich vyhodnocení.

Netržní základ se používá jako srovnávací hladina ke kupním cenám při daňovém řízení, k návrhům cen při převodech majetku, kde je na jedné straně účastníkem stát, pro náhrady škod, při vyvlastňovacím řízení apod.

#### Otázky ke konzultaci

13. Považujete za důležité, aby zákon určoval v prováděcí vyhlášce hodnoty základních cen, koeficientů a postupů pro určování tržní hodnoty
- ano
  - ano, ale pouze základní hodnoty
  - ne, vše ponechat na hodnotiteli

### **Kapitola 6:**

#### ***Druhy majetku***

Pro účely navrhovaného zákona bude majetek členěn v souladu s občanským zákoníkem podle jeho povahy a to na věci movité a nemovité a živá zvířata, dále na věci hmotné a nehmotné. Mezi nemovité věci se zcela zahrnují i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Mezi věci movité patří také nehmotný majetek, finanční majetek, některá majetková práva, autorská práva, průmyslová práva, cenné papíry, obchodní závod a ostatní majetek jako platební prostředky, platební karty, ceniny, a vklady, pohledávky a dluhy, nebo podíly v obchodních korporacích.

#### Otázky ke konzultaci

14. Považujete členění majetku za dostatečné
- ano
  - ne, mělo by být podrobnější

### **Kapitola 7:**

#### ***Oceňování pro státem garantované a obhospodařované činnosti***

Pro využití navrhovaného zákona u státem obhospodařovaných a garantovaných činností je nutné určit jednoznačná pravidla pro ocenění majetku, která budou mít společný základ, společné postupy a menší volnost při zpracování ocenění jako srovnávací hladiny ke

sjednané ceně. Využití tohoto způsobu ocenění připadá v úvahu především pro některé daně, pro účely zákona o majetku státu, zákona o vyvlastnění a jiné právní předpisy, které se na takový způsob ocenění odkáží.

V případě daní i nakládání se státním majetkem je z hlediska rovnosti všech zúčastněných občanů vhodné nastolit jednotný režim a neponechávat pouze na znalcích vypracování ocenění podle jejich subjektivního názoru. Z letité praxe se ukazuje, že se ocenění více znalců ke stejnému datu u stejné nemovitosti mohou rozcházet i v řádech.

Pro účely daní jde především o ocenění cenou obvyklou, cenou zjištěnou pro nemovité věci, která je podrobně rozvedena v prováděcí vyhlášce a ocenění směrnou hodnotou pro účely daně z nabytí nemovitých věcí, upravenou v samostatné vyhlášce.

### ***Ocenění cenou obvyklou***

V současném zákoně o oceňování majetku se majetek a služba oceňují cenou obvyklou, pokud zákon k určitému účelu nestanoví jiný způsob oceňování. Předpokládá se, že v navrhovaném zákoně tento princip zůstane zachován.

Obvyklá cena se podle zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; prodeje v zahraničí se neporovnávají.

### ***Ocenění cenou zjištěnou***

#### **A. Nemovité věci**

Pro ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou předpokládá navrhovaný zákon členění na pozemky, stavby, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem.

Pozemky se pro účely oceňování člení na stavební, zemědělské, lesní a jiné pozemky ve vazbě na druh a využití pozemků, uváděných v příloze katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb.

- Pozemky stavební se oceňují cenou z cenové mapy stavebních pozemků v obci, pokud obec cenovou mapu stavebních pozemků vydala; nemá-li obec cenovou mapu, pak se cena určí porovnáním pozemků podle kritérií uvedených podrobně v prováděcí vyhlášce.
- Pozemky zemědělské se oceňují výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek se zohledněním jejich polohy a dalších vlivů.
- Pozemky lesní oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.
- Pozemky vodních ploch a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.

Stavby se pro účely oceňování člení na stavby pozemní, inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

- Stavby pozemní jsou
  - budovy
  - jednotky
  - venkovní úpravy
- Stavby inženýrské a speciální pozemní jsou
  - stavby dopravní
  - stavby vodní
  - inženýrské sítě (zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení)
  - věže
  - stožáry
  - komíny
  - plochy a úpravy území
  - studny
  - další stavby speciálního charakteru

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška včetně postupů ocenění.

Stavby se budou i nadále oceňovat bez rozdílu, zda jsou součástí pozemku, práva stavby či samostatnou věcí samostatně a přičtou se k věci, jejíž jsou součástí.

Trvalé porosty se pro účely oceňování člení na

- lesní porosty
- ovocné dřeviny
- vinnou a chmelovou révu
- okrasné rostliny

Trvalé porosty jsou součástí pozemku, ale budou se i nadále oceňovat samostatně a přičtou se k samostatně oceněnému pozemku.

Pro účely oceňování se věcná práva k nemovitým věcem člení na

- právo stavby
  - právo stavby s nezřízenou stavbou
  - právo stavby se zřízenou stavbou
- věcná břemena
  - služebnosti
  - reálná břemena
- ostatní práva k nemovitým věcem

Věcná práva k nemovitým věcem se budou i nadále oceňovat výnosovým způsobem na základě ročního užítku, popřípadě se zohledněním náhrady při zániku práva.

Postup ocenění věcných práv stanoví podrobně prováděcí vyhláška.

## **B. Movité věci**

Pro účely ocenění člení navrhovaný zákon movité věci na věci movité hmotné, věci movité nehmotné, obchodní závod, cenné papíry a ostatní majetek.

## Oceňování movitých věcí

- hmotné věci se budou oceňovat obvyklou cenou.
- nehmotné věci jako jsou majetková práva vyplývající z průmyslových práv, práv na označení a know-how, některá majetková práva souvisejících s právem autorským, majetková práva pořizovatele databáze, se budou oceňovat výnosovým způsobem jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv,
- obchodní závod se bude oceňovat nákladovým způsobem jako součet cen jednotlivých druhů majetků zjištěných podle zákona o oceňování majetku, sníženým o ceny dluhů, popř. výnosovým způsobem či kombinací nákladového a výnosového způsobu,
- cenné papíry se budou oceňovat závěrečným kurzem vyhlášeným na regulovaném trhu v den ocenění a cenné papíry, které nejsou obchodovány na evropském regulovaném trhu ani na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu, a cenné papíry, které nebyly přijaty k obchodování na těchto trzích, se oceňují speciálním postupem uvedeným v zákoně o oceňování,
- ostatní majetek, což jsou platební prostředky a platební karty, ceniny a vklady se budou oceňovat jmenovitou hodnotou. Pohledávky a dluhy se budou oceňovat jmenovitou hodnotou, pokud okolnosti neodůvodňují cenu vyšší nebo nižší, popřípadě speciálními způsoby uvedenými v zákoně o oceňování majetku podle druhu předmětu pohledávky a dluhu. Nároky ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem se budou oceňovat částkou, která by byla vyplacena při poskytnutí dávky podle smlouvy o tomto připojištění ke dni ocenění. Podíly v obchodních korporacích se budou oceňovat podílem na vlastním kapitálu v účetní hodnotě podle jeho stavu ke dni ocenění.

Metody ocenění budou stanoveny vyhláškou.

### ***Ocenění směrnou hodnotou***

Oceňování směrnou hodnotou se uplatňuje pro daň z nabytí nemovitých věcí a to pro vybrané druhy nemovitých věcí, které jsou v tomto zákoně uvedeny. V současnosti způsob určení směrné hodnoty upravuje vyhláška, která je podřazena zákonu o nabytí nemovitých věcí. Jde o výrazně zjednodušené ocenění podle oceňovací vyhlášky porovnávacím způsobem.

Nový zákon o oceňování majetku předpokládá zařazení tohoto prováděcího předpisu k oceňování pro daňové účely s převzetím požadavků příslušného daňového zákona, který by na něj odkazoval. Z hlediska věcného, aktualizací i z hlediska cenových analýz se toto řešení jeví jako vhodné.

### **Otázky ke konzultaci**

15. Považujete za správné, že pro některé druhy nemovitostí není nutné předkládat pro daňové řízení o dani z nabytí nemovitých věcí znalecký posudek, ale pouze údaje pro výpočet směrné hodnoty?

- ano
- ne
- částečně

16. Považujete směrnou hodnotu za optimální náhradu znaleckého ocenění
- Ano, pro účel jejího porovnávání s kupní cenou je dostatečná
  - Ne, není tak přesná jako zjištěná cena
  - Ne, může vést ke snižování přiznávaných kupních cen.
17. Považujete za důležité určit náhradní postup v případě, že nelze objektivně určit obvyklou cenu v souladu s oceňovacím předpisem
- ano
  - není potřeba
  - ne

## **Kapitola 8:**

### ***Oceňování pro účetnictví***

Účetní jednotky jsou povinny oceňovat majetek a závazky způsoby podle ustanovení zákona o účetnictví, která se použijí přiměřeně i pro oceňování jiných aktiv a pasiv ke dni ocenění. Tím je buď okamžik uskutečnění účetního případu, nebo konec rozvahového dne nebo jiný okamžik, k němuž se účetní závěrka sestavuje.

#### **Otázky ke konzultaci**

18. Považujete za důležité, aby zákon obecně upravoval definice druhu ceny a postup ocenění pro účely jiných právních předpisů, ve kterých není stanoveno, jak se cena určí (např. reprodukční pořizovací cena)
- ano
  - domnívám se, že současný stav je vyhovující

## **Kapitola 9:**

### ***Oceňování náhrady škody***

V současné legislativě se náhrady za škody řeší v jednotlivých právních předpisech samostatně. Nový zákon o oceňování majetku by měl náhrady škody řešit obecně, určovat způsoby, metody a náležitosti posudků, a to pro případ, kdy se na zákon o oceňování majetku bude příslušný jiný právní předpis odkazovat.

#### **Otázky ke konzultaci**

19. Domníváte se, že je přínosné, aby zákon obecně upravoval ocenění pro stanovení náhrady škody?
- ano, považuji za správné, aby bylo oceňování soustředěno pod jedním zákonem
  - ne, považuji výhodnější ponechat současný stav

- nevím

## **Kapitola 10:**

### ***Oceňování pro pojištění***

Zákon o oceňování majetku by měl upravovat ocenění pro určení pojistné částky (pojistné plnění) v případě hmotných věcí dohodnuté v pojistné smlouvě. V oblasti pojišťovnictví je obvyklé, že každá pojišťovna má své vlastní interní pokyny pro stanovení hodnoty pojištěného předmětu, na jejímž základě je nastaveno pojistné plnění.

Pojišťovny obvykle pracují s reprodukční cenou nemovitosti, do jejíž výše také hradí škodu v případě pojistné události. Způsob výpočtu výše škody je dán pojistnými podmínkami a pojistnou smlouvou; kromě nákladů na opravu se může uvažovat i se zhodnocením či znehodnocením nemovité věci provedenou opravou.

Úprava by měla řešit postup určení pojistné hodnoty, která by měla odpovídat reprodukční ceně věci; u věcí nemovitých jde zejména o případy, kdy provedení stavby je nadstandardní, nebo se jedná o stavbu atypickou. U těchto staveb nelze jejich cenu objektivně určit běžnou metodikou pojišťoven a mohlo by tak docházet k podpojištění nebo v opačném případě k přepojištění. Úprava by měla mít za úkol také snížit možnost pojistných podvodů.

### **Otázky ke konzultaci**

20. Domníváte se, že určení základních postupů může zabránit pojistným podvodům?
- ano, jednotná pravidla a podmínky pro ocenění umožní kontrolu v případech výpočtu pojistného plnění
  - ne, považuji výhodnější ponechat současný stav
  - nevím

## **Kapitola 11:**

### ***Oceňování pro bankovníctví***

Oceňování majetku pro účely bankovního zajištění a ve vztahu k vydávání aktiv a/nebo hypotečních záruk je na bázi tržní hodnoty, nebo na bázi dlouhodobě udržitelné hodnoty (zástavní hodnota).

Zastavované nemovitosti se primárně oceňují cenou obvyklou. Nelze-li cenu obvyklou určit, využije se kapitalizovaného ročního čistého výnosu (metody přímé kapitalizace na základě věčné či dočasné renty, případně metody DCF – diskontované cash-flow), kterého lze při řádném hospodaření opakovaně a dlouhodobě dosahovat třetí osobou. Do výpočtu kapitalizovaného ročního výnosu mohou vstupovat pouze prokazatelně obvyklé a dlouhodobě udržitelné hodnoty na straně výnosů a nákladů. Metoda přímé kapitalizace se provádí vždy, a



to i tam, kde odhadce použije metodu DCF. Výsledky metod pak odhadce vždy v ocenění porovná a vysvětlí.

Pro potřeby zajištění obchodů věřitele nemovitými věcmi jsou předmětem ocenění vždy pouze nemovité věci, nikoliv podnikatelská činnost či výnosy z ní nebo výnosy související s provozem podniku.

U alternativně nevyužitelných jednoúčelových staveb či jejich částí, u nichž není ekonomicky zdůvodnitelný předpoklad jiného využití, jde o formální zajištění a cena se nestanovuje.

#### Otázky ke konzultaci

21. Domníváte se, že zakotvení obecných zásad pro ocenění bankovního zajištění do zákona o oceňování majetku zlepší úroveň jeho ocenění?
  - ano, zákonná úprava bude přínosem
  - ne, současný stav vyhovuje, banky vědí, co potřebují
  - nevím
22. Domníváte se, že současná úprava ocenění bankovního zajištění podle zákona o oceňování majetku, doplněná interními pokyny, je dostačující?
  - není, každá banka má vlastní pokyny, oceňování je nejednotné
  - ano, je dostačující, banky nepotřebují jednotný postup
  - není, zákonná úprava s určitou volností úprav pro jednotlivé banky bude přínosem zejména při „stěhování“ úvěrů
23. Domníváte se, že ocenění majetku pro bankovní zajištění má být na bázi tržní hodnoty?
  - ano, považují za správné
  - ne, považují za vhodnější ocenění obvyklou cenou, lze-li ji stanovit
  - nevím

#### Kapitola 12:

##### *Etický kodex*

V souladu s IVS (International Valuation Standards) se navrhuje do připravovaného zákona zakotvit i základní kritéria a požadavky z etického kodexu odhadců.

Předpokládá se zakotvení povinnosti odhadce dodržovat při provádění své činnosti etický kodex, který je minimálním standardem profesní etiky. Etický kodex vychází z Mezinárodních oceňovacích standardů, bude obsahovat požadavek na dodržování zásady kvalifikace a odborné způsobilosti odhadce, poctivosti, diskrétnosti, bezúhonnosti, nezávislosti, nestrannosti a náležité péče pro výkon odhadcovské činnosti.

#### Otázky ke konzultaci

24. Považujete za důležité, aby zákon o oceňování majetku obsahoval etický kodex znalce (odhadce) tak jako oceňovací standardy?
  - ano
  - ne

## Kapitola 13:

### *Náležitosti ocenění*

Způsoby a metody ocenění jsou upraveny v právních předpisech, v oceňovacích standardech, v učebnicích oceňování majetku, popř. v nejrůznějších směrnících a pokynech. Vydávány jsou podle závažnosti a vydavatele celosvětově, celostátně, popř. pouze pro potřeby určité organizace. Doposud žádný právní předpis v České republice nestanoví jednoznačný obsah ocenění. Pouze zákon o znalcích a tlumočnících požaduje posudek znalce zpracovat přehledně, aby byl kontrolovatelný. Tento požadavek postrádá ale živnostenský zákon, podle kterého získávají oprávnění podnikat v oblasti oceňování majetku jednotliví odhadci, kteří ale nemají status znalců jmenovaných podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Proto se na ně nevztahuje požadavek zákona o znalcích na přehlednost a kontrolovatelnost ocenění.

Nepředpokládá se, že v návrhu nového zákona o oceňování majetku by bylo vymezení skupiny osob, které mohou oceňovat majetek, nicméně bude nezbytné vymezit alespoň základní obsah a náležitosti posudku a údajů, které by ocenění mělo obsahovat.

Jde o

- jednoznačnou identifikaci a vymezení oceňovaného majetku, vymezení zadavatele (objednatele) ocenění včetně zadání a jeho požadavků na ocenění, identifikaci oceňovatele, účel, pro který je ocenění vypracováváno a datum, ke kterému se ocenění vztahuje, uvedení veškerých dostupných (i nedostupných, ale potřebných) informací o oceňovaném majetku, ze kterých oceňovatel vycházel, doplněná data místních šetření, zjištění z místních šetření a s uvedením všech účastníků, kteří byli v době místního šetření na místě samém.
- popis majetku, popis souvisejících okolností, rozklad k vybraným způsobům a metodám ocenění, odůvodnění jejich použití, analýza zjištěných a použitých i nepoužitých dat, nejlepší a nejvyšší využití majetku (HABU – High and Best Use).
- ocenění, analýzu stanovených dílčích hodnot a určení výsledné ceny (popřípadě hodnoty).
- hodnotitelem osobně provedená prohlídka majetku.

Hodnotitel musí v posudku zohlednit a vyhodnotit podle druhu oceňovaného majetku a účelu ocenění

- trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti majetku,
- opakovaně dosažitelný obvyklý výnos třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- práva a závady spojené s majetkem,
- místní podmínky trhu včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje,
- související rizika, především tržní rizika, (u nemovitých věcí též rizika lokality včetně rizika z územního plánování, ekologická rizika, technická rizika, rizika nájemních vztahů a smluv, věcných břemen, fiskální a právní rizika, zajištění funkčního a bezproblémového užívání nemovitosti, tj. zejména celistvosti majetkové držby, právní a faktické možnosti

obvyklého přístupu k nemovitosti z veřejných komunikací pro každého vlastníka oceňovaných nemovitostí, právní zajištění napojení na inženýrské sítě a zásobování energiemi pro každého vlastníka, obvyklosti nájemních a pachtovních vztahů a jejich výše, obvyklé velikosti a typu nemovitostí v místě).

Ocenění musí být kontrolovatelné a zpětně revidovatelné. Veškeré informace, číselné veličiny a vstupy využité při ocenění, které mají zásadní vliv na cenu, musí být hodnotitelem ověřeny a doloženy relevantními podklady.

Zakončit posudek by měla klauzule o souladu či nesouladu ocenění s mezinárodními standardy. Shoda se standardy může být součástí platné obrany v případných soudních procesech. Pokud bude zjištěn (nebo avizován) nesoulad mezi národními pravidly pro oceňování a regulacemi IVS (International Valuation Standards) nebo EVS (Europe Valuation Standards), má přednost dodržování národních pravidel, protože oblast oceňování nepodléhá právu EU (Evropská unie).

#### Otázky ke konzultaci

25. Považujete za důležité, aby zákon upravoval základní náležitosti a obsah posudku?

- ano
- ne
- nevím

Předpokládaná účinnost nového zákona o oceňování majetku je 1. leden 2017.

#### Otázky ke konzultaci pro neodbornou veřejnost

#### Otázky

1. Uvítali byste sjednocení pojmů oceňování majetku v různých zákonech?
  - ano, zmizely by nejasnosti
  - nevadí mi to, orientuji se dobře
  - ne, nemám rád změny
  - nevím
2. Máte již osobní zkušenost s prodejem či koupí nemovitosti?
  - ano
  - ne
3. Pokud byste v současné době uvažoval(a) o prodeji nemovitosti, její cenu byste určil podle?
  - vlastní představy
  - dle požadovaných cen za obdobné nemovitosti v inzerci
  - dle realitního makléře nebo odhadce

- dle ceny určené znalcem v oboru oceňování
4. Dle vašeho názoru ovlivňuje výši kupní ceny nemovitosti cena určená znalcem podle oceňovacího předpisu?
    - ano
    - ne
    - částečně
  5. Považujete za výhodu, že pro některé druhy nemovitostí není nutné k přiznání DNNV přikládat znalecký posudek, ale pouze údaje pro výpočet směrné hodnoty?
    - ano
    - ne
    - částečně
  6. Pokud ne, z jakého důvodu Vám směrná hodnota nevyhovuje?
    - cena určená znalcem je pro mne vodítkem pro sjednání ceny
    - vyplnění formulářů pro určení směrné ceny považuji za náročné
    - Jiný důvod – uvést jaký
  7. Pokud ano, preferoval byste, aby tato možnost byla rozšířena i na další druhy nemovitostí?
    - ano
    - ne
  8. Považujete za lepší variantu, aby ocenění nemovitostí prováděl?
    - pouze znalec
    - znalec nebo odhadce
    - pracovníci FÚ
  9. Považujete za důležité, aby zákon upravoval obsah posudku a jeho formu?
    - ano
    - ne
  10. Myslíte si, že je nutné zvýšit odpovědnost hodnotitele (znalce nebo odhadce) za jím zpracovaný posudek?
    - ano
    - ne
    - současný stav mi vyhovuje
  11. Považujete za přínosné, aby určení pojistné hodnoty a pojistného plnění vycházelo ze zákonné úpravy?
    - ano
    - ne, současný stav mi vyhovuje
    - nevím

Dotazníky pro vyplnění naleznete zde:

Pro neodbornou veřejnost:

<http://www.surveio.com/survey/d/O3I8D6H1N8P4K6C1V>

Pro odbornou veřejnost:

<http://www.surveio.com/survey/d/D2W8Q6E3O8A5I5W5M>