6. 6. 2001

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Oceňování a druhy cen

Problematika oceňování majetku se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento právní předpis upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. zákonem investičních společnostech a investičních fondech, zákonem o dani z nemovitostí aj.). Zákon neupravuje sjednávání cen tam, kde jde o volnou tvorbu cen.

Problematika oceňování majetku se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento právní předpis upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. zákonem investičních společnostech a investičních fondech, zákonem o dani z nemovitostí aj.). Zákon neupravuje sjednávání cen tam, kde jde o volnou tvorbu cen. Také se nevztahuje na oceňování přírodních zdrojů s výjimkou lesů. Nepoužije se ani na případy převádění majetku podle zvláštních předpisů tam, kde zvláštní předpis odkazuje na jiný předpis (např. se jedná o restituční zákon či zákon o privatizaci).

Pojem oceňování je možno vymezit zejména jako zjištění ceny, peněžní vyjádření hodnoty majetku, vyčíslení jeho hodnoty. Majetek a služba se zpravidla oceňují obvyklou cenou. Tou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejích popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Jedná se tedy o cenový průměr, za který se v určitém místě a čase prodávají a kupují nemovitosti určitého druhu.

Cena nemusí být sjednána pouze výše uvedeným způsobem, ale zákon předpokládá i její jiné určení. Nákladovým způsobem sjednání ceny je třeba rozumět způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu v den ocenění (tento způsob stanovení ceny se dříve nazýval způsobem reprodukčním). Při určení ceny majetku či služeb výnosovým způsobem se vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat. Do ceny se v tomto případě započítává i tzv. kapitalizace tohoto výnosu – úroková míra. Porovnávací způsob stanovení ceny je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji anebo odvozením od jiné funkčně související věcí. Oceňování podle jmenovité hodnoty vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá a oceňování podle účetní hodnoty vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví. Oceňování majetku podle kurzové hodnoty je založeno na ceně předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu. Posledním zákonem stanoveným způsobem oceňování je potom oceňování sjednanou cenou, za kterou se považuje cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu

- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva