

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 prodeji 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 věci. 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.

### Další články:

- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)

- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)