

Vládní návrh zákona, 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 další související zákony

Vládní návrh zákona, 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 další související zákony

**zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2021**

## Čl. I

### § 2

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

**(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.**

~~(1) (2) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.~~ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu ~~věci~~ **majetku nebo služby** a určí se ~~ze sjednaných cen~~ porovnáním.

**(3) 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.**

**(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.**

Obvyklá cena

Tržní hodnota

Obvyklá cena

Tržní hodnota

Obvyklá cena

Tržní hodnota

od 1.1.2021

Obvyklá cena

**Kupní smlouva**

**Kupující:**  
Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Trvale bytem: \_\_\_\_\_  
Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
Číslo občanského \_\_\_\_\_

**Příjmení:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Průkaz:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Smlouvy je tento**

Tržní hodnota

Obvyklá cena

**Kupní smlouva**

**Kupující:**  
Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Trvale bytem: \_\_\_\_\_  
Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
Číslo občanského \_\_\_\_\_

**Prodejce:**  
Příjmení: \_\_\_\_\_  
Meno: \_\_\_\_\_  
Průkaz: \_\_\_\_\_  
Smlouvy je tento \_\_\_\_\_

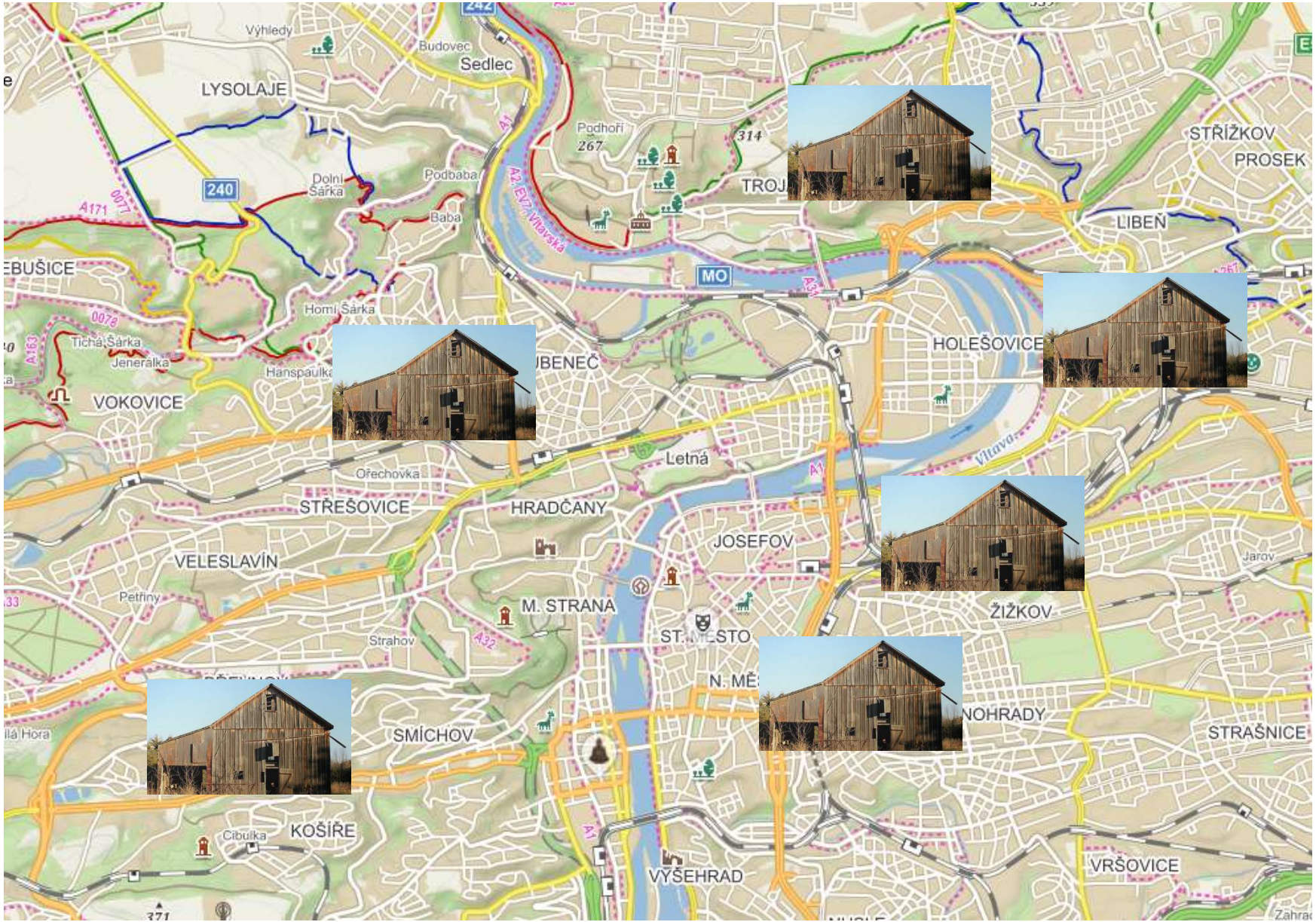
Tržní hodnota

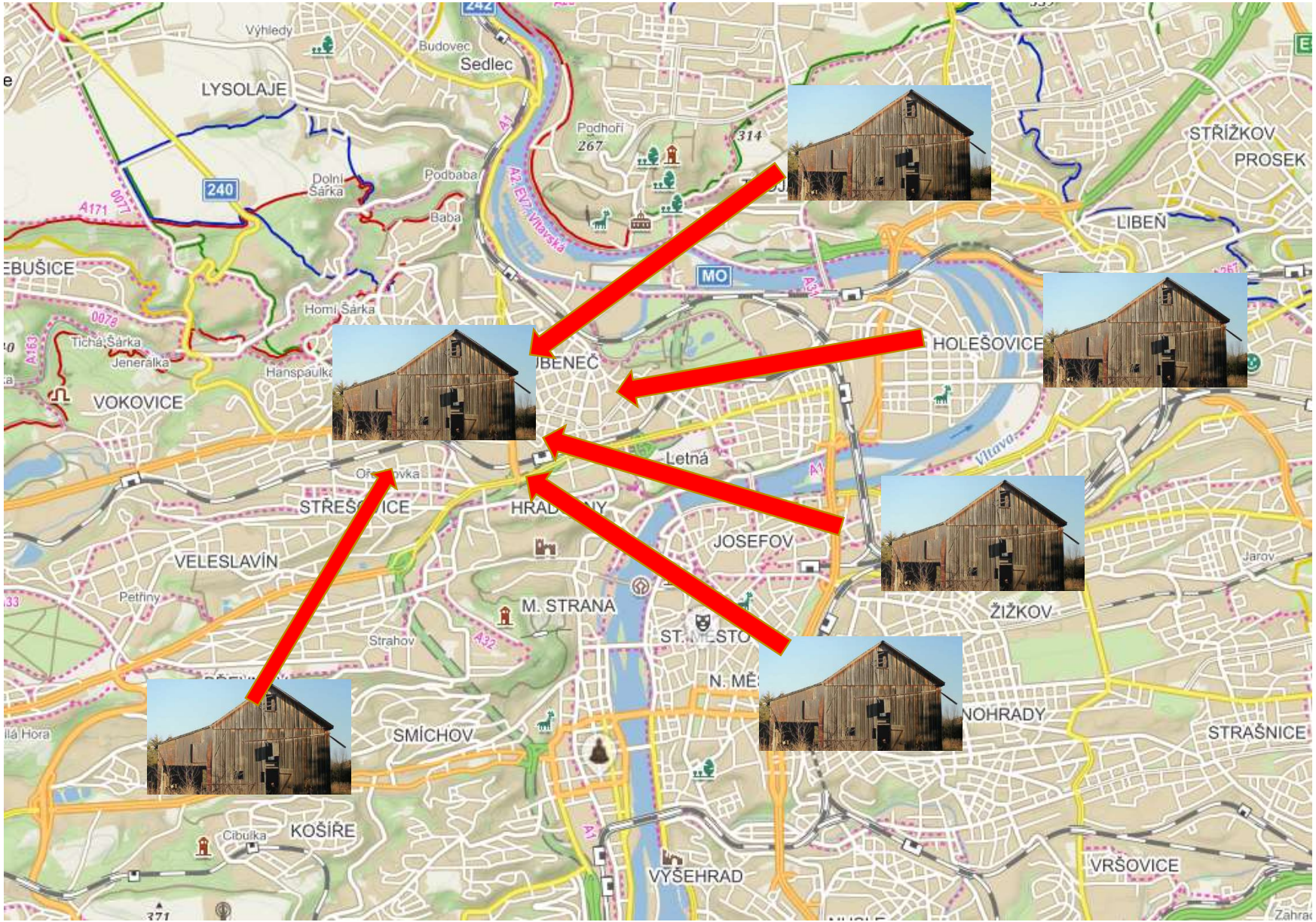


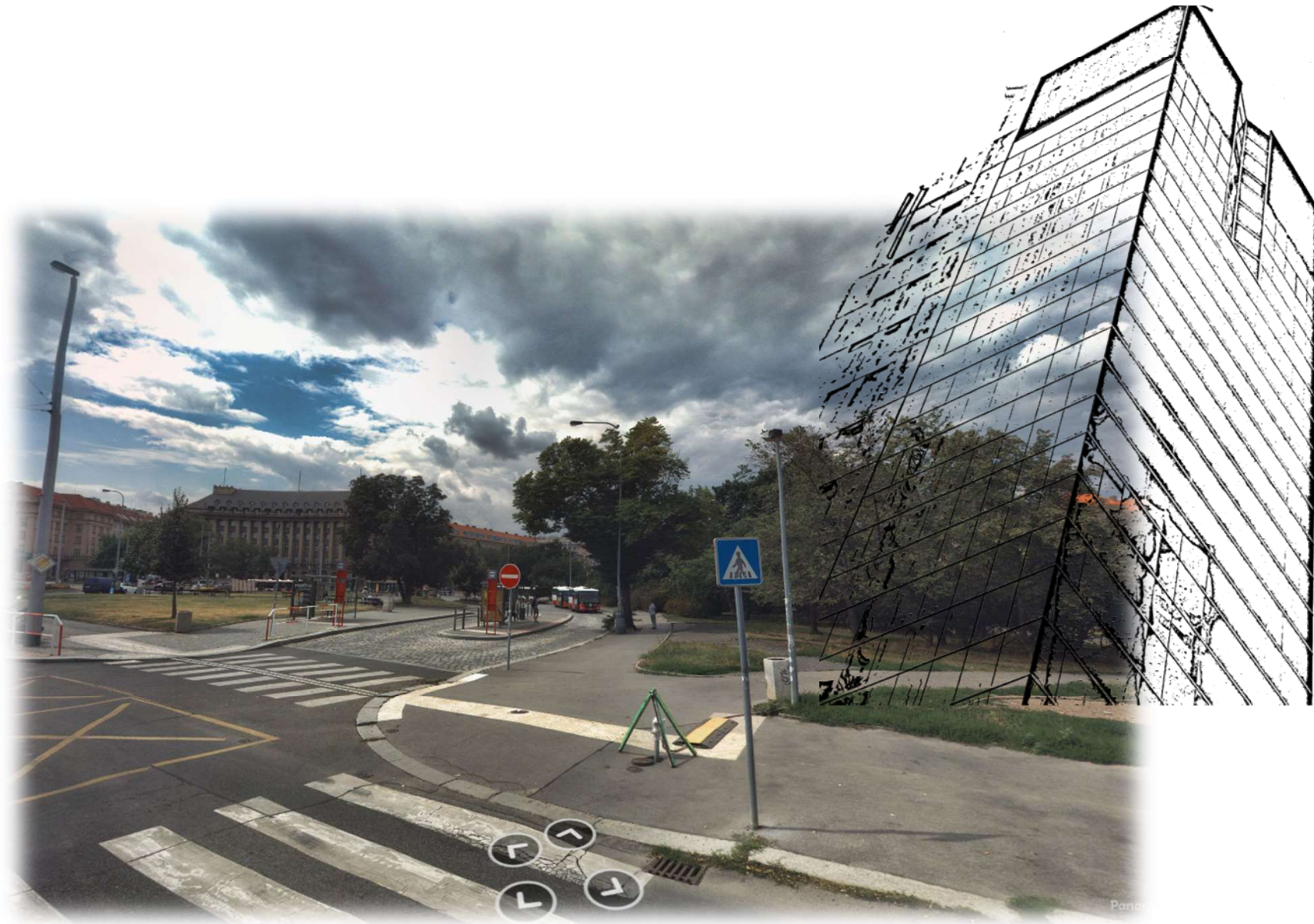


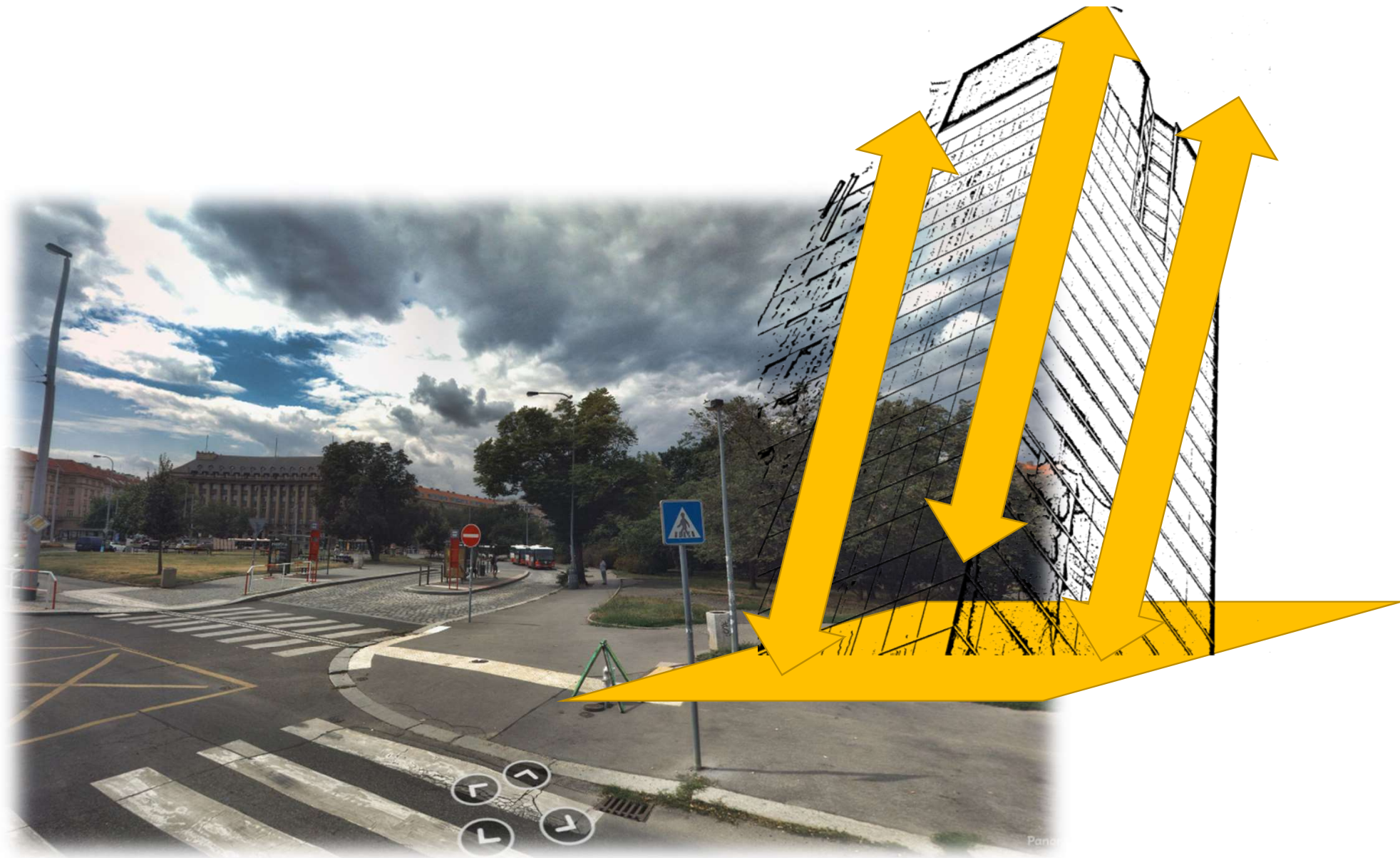














**Do roku 2020**

**§ 2, odst. 1**

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.**

...

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**



**Od 1.1.2021**

**§ 2, odst. 3**

**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.**

**Od 1.1.2021**

**§ 2, odst. 4**

**Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.**

# MARKET VALUE

**the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion**



RICS professional standards and guidance, global  
**RICS Valuation – Global  
Standards**  
Effective from 31 January 2020

**Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

**X**

**Zákon č. 131/2000 Sb. Zákon o hlavním městě Praze**

**Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích**

## Zákon č. 131/2000 Sb. Zákon o hlavním městě Praze

### § 36, odst. 2

Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být odůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

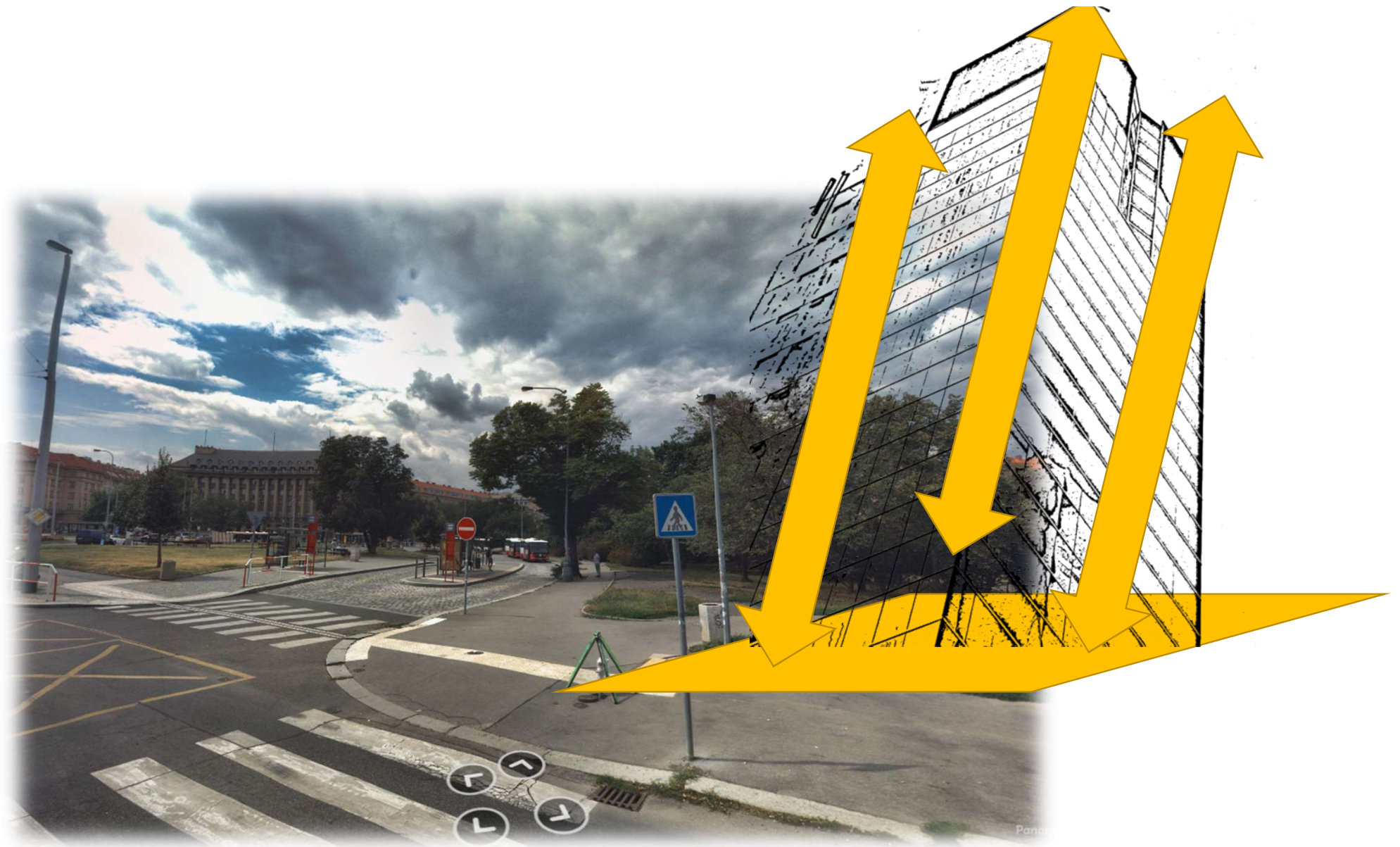
## Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích (obecní zřízení)

### § 39, odst. 2

Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, **kteřá je v daném místě a čase obvyklá**, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

## **Co by mohla novela zákona 151/1997 umožnit?**

- Aktivní působení města na trhu s nemovitostmi
- Možnost nakupovat nemovitosti (pozemky) za „konkurenceschopné“ tržní ceny
- Scelování pozemků a konsolidace strategických území
- Ocenění a transakční jednání z hlediska budoucího využití a potenciálu pozemku / nemovitosti





**Děkuji za pozornost**

Martin Červinka

Kancelář náměstka primátora Petra Hlaváčka