

MINISTERSTVO FINANCÍ

sekce Daně a cla
Odbor – Majetkové daně, daň silniční, poplatky
a oceňování

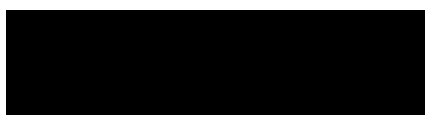
Letenská 15, poštovní příhrádka 77
118 10 Praha 1

E-mail: podatelna@mfcf.cz
Telefon: 257 041 111 Fax: 257 042 344

KOPIE PRO SPIS

V Praze dne 18.4.2011
Č. j.: 26/38149/2011-263

Věc: K dotazu na tržní cenu pozemku
K Vašemu č. j.:
Referent: Ing. Vlasta Scholzová, l. 4265; Ing. Kateřina Müllerová, l. 2921
Příloha:



K Vašemu podání, které bylo doručeno Ministerstvu financí dne 31.3.2011 (evidováno na Ministerstvu financí pod č.j. 26/38149/2011-263), ve kterém se dotazujete na tržní cenu pozemku, sdělujeme následující.

Na začátek uvádíme, že u specifikací cen je potřeba vyjít z definic zmíněných cen.

Cena zjištěná je cena stanovená v souladu s cenovými předpisy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a oceňovací vyhláška) platnými k požadovanému dni ocenění.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Pro stanovení obvyklé ceny v souladu s její výše uvedenou definicí se využívá metoda porovnávací, založená na uskutečněných prodeji obdobného majetku v daném místě a čase, do kterých nevstupují mimořádné vlivy. Metoda porovnávací totiž nejlépe odráží skutečnost, že cena obvyklá je statistickým vyhodnocením největší četnosti skutečně realizovaných cen, v daném místě a čase, u přiměřeného počtu případů. Obvyklá cena se tedy stanovuje statistickým vyhodnocením vzorku minimálně 5ti obdobných případů, které se uskutečnily prodejem srovnatelného majetku ve stejném místě a srovnatelném čase.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů ve svém ustanovení § 2 odst. 6 definuje obvyklou cenu pouze pro účely tohoto zákona (tj. pro účely kontroly

zneužívání hospodářského postavení a regulace cen), tzn., že pro účely oceňování majetku dle zákona č. 151/1997 Sb. se takto definovaná obvyklá cena neuplatní.

Tržní cena je konkrétní výsledek konkrétní tržní transakce mezi prodávajícím a kupujícím v konkrétním místě a v konkrétním čase. Může se od zjištěné resp. obvyklé ceny výrazně odlišovat, není možno ji přesně stanovit. Tržní cena je výrazem spíše jeho trhem uznané použitelnosti než jeho čistě fyzického stavu. Do této ceny mohou vstupovat vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího i vliv zvláštní obliby. Tržní cena je cenou sjednanou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji. Její výši nelze spočítat a tím ani určit před uskutečněním transakce. V tomto případě máte zřejmě na mysli odhad tržní hodnoty, která je jakýmsi cenovým intervalem, ve kterém je realizována smluvní cena.

Pokud vycházíme z Vašeho podání, předpokládáme, že pozemky na jejichž ocenění se dotazujete, jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků města Olomouc. Zpracovatelé map, kterým obce (města) vypracování cenových map stavebních pozemků zadávají, vycházejí z uzavřených kupních smluv vedených u příslušných katastrálních úřadů. K dotazu ve Vašem podání, zda se dá za tržní cenu pozemku považovat cena uvedená v cenové mapě nebo lze za tržní cenu považovat cenu, která byla uskutečněna dohodou smluvních stran a za pozemky řádně zaplacená, je nutné zdůraznit, že odpověď vychází z výše uvedených definic druhů cen.

Protože vstupními údaji pro zpracování cen v cenových mapách jsou skutečně realizované ceny na trhu, uvedené v kupních smlouvách, je jejich výsledná cena, uvedená v cenové mapě zjištěna porovnáním těchto realizovaných cen. Z tohoto důvodu je možné ji spíše považovat za cenu obvyklou, popř. za cenu zjištěnou při využití ustanovení § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ten totiž v odst. 1 zmíněného ustanovení upřednostňuje ocenění pozemku podle oceňovacích předpisů cenou z cenové mapy.

Dále si dovoluujeme upozornit na skutečnost, že Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytování právního poradenství v individuálních záležitostech.

Při posouzení Vámi předloženého dotazu vycházelo Ministerstvo financí výhradně z údajů uvedených ve Vašem podání bez podrobných znalostí konkrétních informací a souvislostí, které se k předmětnému problému vztahují.

Ing. Vlasta Scholzová, v.r.
vedoucí oddělení
Oceňování majetku