



STANOVISKO

ODBORU CENOVÁ POLITIKA

Č. 03 /2022

Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021

Pojem obvyklá cena patří historicky k základním pojmům užívaným zejména znalci a odhadci majetku.

Cena versus hodnota

Výraz / termín cena v pojmu cena obvyklá je poněkud zavádějící, proto je důležité nejprve rozlišit rozdíl mezi pojmem cena a pojmem hodnota.

V obecném pojetí je termín cena používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek a závazky). Jde zobecněně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“). V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, kde cenou je určitá peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc“) nebo vytvořená stanovení ceny zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží.

Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užitky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně.

Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

Obvyklá cena v legislativě ČR

Pojem „obvyklá cena“ používá zejména Občanský zákoník, ale blíže jej nedefinuje. Předmětný pojem „cena obvyklá“ nebo „obvyklá cena“ či „obvyklá hodnota“ pak nalezneme i v dalších právních úpravách, obvykle ale taktéž bez bližší definice. V legislativě je také používán pojem „cena v místě a čase obvyklá“. V některých případech je definice řešena odkazem na zákon o oceňování majetku.

Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětné oceňovací předpisy stanovují postup stanovení obvyklé ceny a náležitosti ocenění touto cenou. Nestanovují však okolnosti, za kterých má proběhnout ocenění věci. Pro uvedené se oceňovací předpisy použijí, pokud se na tom dohodnou dotčené strany, nebo pokud tak stanoví jiný právní předpis, nebo pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění. Jiný právní předpis tak může učinit přímým odkazem na zákon o oceňování majetku, obecným odkazem na úpravu oceňování, anebo i tacitním odkazem (např. vyžaduje-li předpis ocenění a neobsahuje-li úpravu ocenění). Ve všech uvedených případech se použije úprava zákona o oceňování majetku jako obecná úprava.

Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticitu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžní částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu (nákupu a prodeji) shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí.

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování majetku (tj. věcí, práv a jiných majetkových hodnot) a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku určuje pro jiné účely, než pro prodej. Zákon o oceňování majetku nastavuje obecná kritéria a zásady týkající se oceňování.

Zákon o oceňování majetku v ustanovení § 2 odstavci 1 jednoznačně upřednostňuje oceňování obvyklou cenou, když uvádí „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.“. Vlastní definice obvyklé

ceny je obsažena v § 2 odstavci 2, kde je uvedeno „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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“.

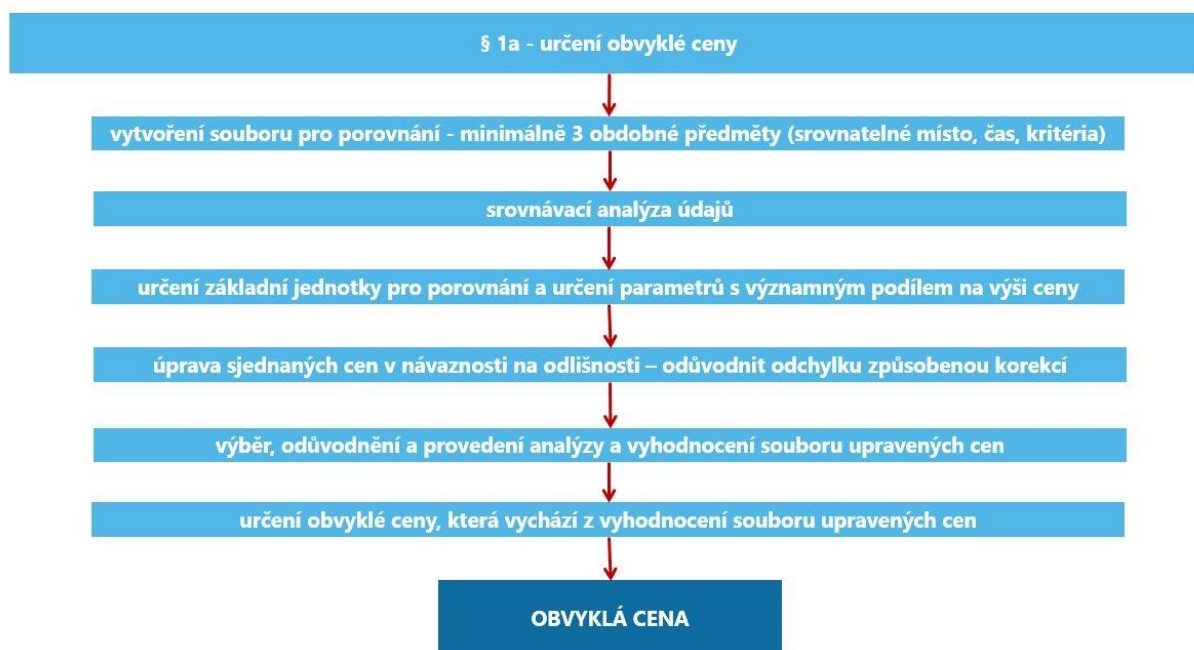
Lze předpokládat, že prodej věcí formou dražby, kdy se do procesu dražby mohou promítat vlivy mimořádných okolností trhu (např. způsob prodeje, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího) nemusí patřit mezi obvyklý obchodní styk mezi prodávajícím a kupujícím. Cena dosažená při veřejné dražbě tedy může být, ale nemusí být cenou obvyklou.

Některá ustanovení zákona o oceňování majetku dále zpřesňuje vyhláška č. 488/2020 Sb., která je účinná rovněž od 1. 1. 2021, již byla novelizována vyhláška č. 441/2013 Sb. Konkrétně v § 1a odstavci 1 oceňovací vyhlášky se uvádí: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby.“. V § 1a odstavci 1 vyhlášky je tedy uvedeno, jaké předměty a za jakých podmínek je možné porovnávat, v odstavci 2 pak je uveden přehled kroků postupu určení obvyklé ceny. Tyto kroky jsou popsány v následujících bodech.

- Proveďte se výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- následně se uskuteční srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určí se základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

- provede se úprava (korekce) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- po výběru, odůvodnění a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- určí se obvyklá cena oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Schéma postupu dle § 1a OV



V § 1a odstavci 3 vyhlášky je obsažen požadavek na kontrolovatelnost, transparentnost a doložitelnost údajů a postupu určení obvyklé ceny. Nelze-li obvyklou cenu u daného předmětu určit, je nutné v souladu s ustanovením § 1a odstavce 4 vyhlášky předložit odborný výrok, který doloží, jaké byly provedeny kroky k jejímu určení a jaké skutečnosti byly zjištěny.

Teprve na základě negativního odůvodněného výroku, že obvyklou cenu nelze určit, je možné přistoupit k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevyklučuje zadání či právní předpis. K tomu účelu lze využít další druhy cen a hodnot obsažené v zákoně o oceňování majetku. Ty se určí v souladu s dalšími ustanoveními a podmínkami zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, pokud nelze určit cenu obvyklou.

Mezi nejčastější závady při zpracování znaleckých posudků pro určení obvyklé ceny patří ty, které obsahují bezvýznamný či nereprezentativní, anebo jen málo

reprezentativní vzorek srovnávaných prodaných nebo vydražených věcí. Rovněž nelze porovnávat sjednané ceny obsahující DPH s cenami bez DPH.

Po již zmíněné novelizaci zákona o oceňování majetku je možné vedle obvyklé ceny určit tržní hodnotu a cenu zjištěnou. Kdy a za jakých podmínek lze přistoupit k jinému způsobu ocenění než obvyklou cenou a určit jiný druh ceny či hodnoty, je stanoveno v § 2 odstavci 3 zákona o oceňování majetku, kde je uvedeno: „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.“.

Pojem tržní hodnota je nově zaveden zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon o oceňování majetku. Definován je v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku. Blíže viz „Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021“. Po zavedení pojmu tržní hodnota je obvyklá cena z obecného pohledu nově chápána rovněž jako tržní hodnota, avšak určená specifickým způsobem, a to porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými, obdobnými, z hlediska užití porovnatelnými nebo vzájemně zastupitelnými věcmi, a z porovnání cen sjednaných při jejich prodeji v daném místě a čase.

Odkaz: [Stanovisko k tržní hodnotě po 1. 1. 2021](#)

Vedle tržního pohledu na ceny a hodnoty majetku a na ceny služeb obsahuje zákon o oceňování majetku, zejména v souvislosti s fiskálními zájmy státu, i pohled netržní, když umožňuje oceňovat majetek a služby cenou zjištěnou.

Odkaz: [Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021](#)

Závaznost stanoviska

Předmětné stanovisko bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.