



STANOVISKO

ODBORU CENOVÁ POLITIKA Č. 05 /2022

Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021

Cena zjištěná

V praxi se lze setkat s pojmy „vyhláškovaná cena“, „administrativní cena“ a „úřední cena“. Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná“.

Cena zjištěná v legislativě ČR

Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice. Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

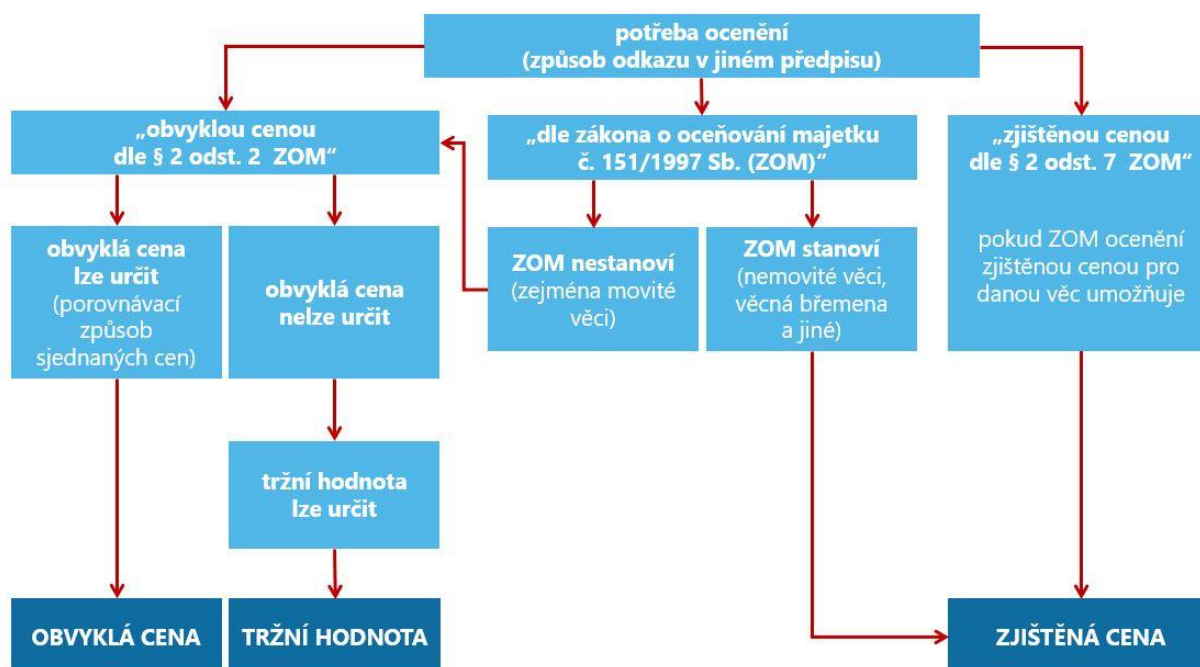
Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“. **Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu.** Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Způsob určení ceny zjištěné se zpravidla stanoví a zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok.

Lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

Pokud je v jiném právním předpisu odkaz na ZOM (jako na celek) a je ve hlavě třetí druhé až v hlavě šesté ZOM předepsaný způsob jejího určení, zejména pak zmocnění formou odkazu na oceňovací vyhlášku, tak se určuje cena zjištěná.

Určení ceny zjištěné je prováděno na netržním základě oproti tržnímu oceňování. Netržní základ v rámci oceňování dle cenových předpisů se aplikuje jako srovnávací hladina ve vztahu k realizovaným kupním cenám (v některých případech) při řízení o vyvlastnění, při převodech majetku (pokud se převodu účastní stát a při daňovém řízení).

Schéma postupu ocenění dle ZOM po 1. 1. 2021



Určení ceny zjištěné závisí na druhu věci či majetkového práva.

Stručný přehled jednotlivých východisek pro ocenění jednotlivých druhů věci a některých majetkových práv zahrnuje zejména:

- stavební pozemky - sjednané ceny (cenové mapy stavebních pozemků, porovnávací způsob),
- zemědělské pozemky - výnosový způsob (předpokládané výnosy),
- lesní pozemky - výnosový a porovnávací způsob - podle plošně převládajících souborů lesních typů,
- nemovité věci, které jsou stavbami – nákladový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu, porovnávací způsob,

- lesní porosty - nákladový a výnosový způsob,
- ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva - výnosový způsob,
- okrasné dřeviny - nákladový způsob,
- rychle rostoucí dřeviny - výnosový způsob (předpokládané výnosy),
- některá majetková práva k nemovitým věcem (věcná břemena) - sjednaná cena nebo výnosový způsob z určené ceny zjištěné,
- cenné papíry - kurzová nebo jmenovitá hodnota,
- účast v družstvech - podíl na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě,
- podíl ve společnostech a sdruženích - podíl na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě.

Oceňovací vyhláška s účinností od 1. 1. 2021 mj. upřesnila či změnila přístup k oceňování následujících věcí cenou zjištěnou:

- Na základě zmocnění zákonem o oceňování majetku stanovila oceňovací vyhláška podklady pro zpracování cenové mapy stavebních pozemků a upřesnila postup ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě nebo je nelze ocenit cenou z cenové mapy.
- Oceňovací vyhláška zavedla nový pojem rychle rostoucí dřeviny a zavedla způsob jejich ocenění.
- Byl zcela změněn přístup k oceňování věcných břemen.
- Byla zavedena nová kategorie „věcná břemena pro technickou infrastrukturu“.
- Byl zaveden postup ocenění pro závady na nemovité věci.
- Byla provedena každoroční aktualizace. Aktualizace je provedena u základních cen stavebních pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí a některých krajů, základních cen některých druhů staveb pro ocenění porovnávacím způsobem a koeficienty změny cen staveb.

Závěrem lze shrnout, že cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou, tržní hodnotu nebo cenu mimořádnou.

Zároveň si dovoluujeme upozornit na ustanovení § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná a DPH

Problematika DPH je řešena v níže uvedeném odkazu.

Odkaz: [Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot](#)

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.