

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor Majetkové daně a oceňování

Letenská 15

118 10 Praha 1

Telefon: 257 041 111 Fax: 257 042 788

ID datové schránky: xzeaauv

E-mail: podatelna@mfcf.cz

PID: MF-CR8XPAKR

Č. j.: MF-12958/2018/2602-2

Počet listů: 3

Věc: Cena obvyklá
Zpracovatel: Kačaba František, Ing.

Vážený pane inženýre,

k Vašemu podání ze dne 2. 5. 2018 sdělujeme, že odpovědi na Vaše dotazy týkající se obvyklé ceny nemovitých věcí jsou převážně obsaženy v „Komentáři k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)“, jež je zveřejněn na webových stránkách Ministerstva financí ze dne 26. 9. 2014, nicméně k této věci uvádíme následující:

ad 1) Obvyklá cena definovaná v ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) se použije v případech, na které se vztahuje tento zákon. Nutno dodržovat ustanovení § 1 zákona o oceňování majetku. Obvyklá cena se použije vždy v případech, odkazují-li se na ni příslušné právní předpisy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

ad 2) V návaznosti ustanovení § 492 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., byl doplněn text definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku o větu „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“. Současně byl jednoznačně specifikován způsob určení obvyklé ceny z důvodu, že u části odborné veřejnosti docházelo k nepochopení smyslu obvyklé ceny. Tato úprava neměla vliv na obsah původní definice obvyklé ceny.

ad 3) V citovaném ustanovení zákona o oceňování majetku 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 kalami. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Z dikce obvyklé ceny jednoznačně vyplývá, jakým postupem (jakým způsobem) se má obvyklá cena určit. Ze všech odborně možných způsobů zákon přikazuje výlučné použití způsobu porovnávacího. Proto vůbec nepřichází v úvahu použití způsobu nákladového, výnosového či jiného. Vyplývá to ostatně již ze samotné povahy „obvyklosti“ úplat za převod nemovitých věcí v místě a čase. Tedy ze znaku, který již pojmově a povahově vystihuje vysokou míru ustálenosti či zavedenosti cenových dějů na trhu neboli jejich „obvyklost“. Volba oceňovacího způsobu není tedy věcí odborného uvážení znalce. Porovnávat ovšem lze jen ty nemovité věci, které jsou navzájem srovnatelné. Tzn., že mají shodné nebo podobné vlastnosti, přičemž se musí jednat o shodu nebo podobnost v podstatných znacích, které jsou z hlediska vlastností jednotlivých nemovitých věcí určující. Vlastnosti nahodilé, vedlejší nebo jen okrajové, mimořádné okolnosti (jako např. zástavní právo na majetek, exekuce, různé služebnosti apod.) nelze při určování obvyklé ceny zohledňovat. Neakceptují se ani osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby. Definice obvyklé ceny zásadně vychází ze skutečných cenových údajů z realizovaných převodů věcí, což je obsaženo i v Důvodové zprávě k předmětnému zákonu.

Způsoby, které jsou v ustanovení § 2 odst. 5 zákona o oceňování majetku obsaženy, se dle výše uvedeného nevztahují k určení obvyklé ceny, ale jsou uvedeny a definovány v zákoně proto, že v dalších ustanoveních zákona jsou použity pro ocenění konkrétních druhů majetku, jako jsou stavby, pozemky, majetková práva, cenné papíry, ostatní majetek a obchodní závod. Tato skutečnost je často i odborníky opomíjena a je mylně uváděno, že uvedené způsoby oceňování se používají i pro určení obvyklé ceny.

ad 4) Obvyklou cenu nelze zaměňovat či ztotožňovat s tržní hodnotou. Tržní hodnota je termín běžně používaný, není však definován v právních předpisech ČR. Její definici můžeme nahledat v Mezinárodních oceňovacích standardech nebo Evropských oceňovacích standardech, které však nejsou v České republice závazné. V nich uvedené definice nejsou totožné a i publikované překlady do českého jazyka se navzájem liší. Obecně se tržní hodnotou rozumí odhadovaná částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnít mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá strana jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Rozdíl mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou lze spatřovat především v náhledu do budoucnosti. Zatímco u obvyklé ceny se vychází ze sjednaných cen (tedy z historických cen), tržní hodnota posuzuje i náhled do budoucna. Dále ocenění obvyklou cenou vychází ze sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitých věcí, na rozdíl od ocenění tržní hodnotou, které je založeno na posuzované nemovité věci. Rozdíl je také ve vymezení trhu, u obvyklé ceny je to obvyklý obchodní styk, zatímco u tržní hodnoty je trh definován jako nezávislá transakce po náležitém marketingu.

Liší se také v možnosti uplatnění způsobů oceňování, obvyklá cena se určuje vždy porovnávacím způsobem, zatímco tržní hodnota nemá určené použití způsobů oceňování limitováno, lze tedy pro stanovení tržní hodnoty použít způsob nákladový, výnosový, porovnávací a od nich odvozené metody.

Judikát Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 3035/2006 ze dne 6. 6. 2007, na který se odkazujete, nemá s tržní hodnotou nic společného, neboť se týká, mimo jiného, ceny obvyklé a ceny zjištěné.

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


S pozdravem

JUDr. Alena
Holmes

Digitalně podepsal JUDr. Alena Holmes
DN: cn=JUDr. Alena Holmes, sn=Holmes, givenName=Alena,
c=CZ, ou=10379, ou=Letenská 15, 118 10 PRAHA 1,
ou=Ministerstvo financí, ou=Česká republika - Ministerstvo
financí, title=ředitel odboru, serialNumber=ICA - 1044043
Datum: 2018.05.17 15:49:30 +0200

JUDr. Alena Holmes
vrchní ministerský rada - ředitel odboru

Pan


YBN CONSULT – Znalecký ústav s.r.o.
Krakovská 9
110 00 Praha 1