

# Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená

---

## Co je to cena obvyklá

**Obvyklou cenou** se podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. 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.

Význam slova „obvyklý“ je podle Slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, s kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od Tato cena je v podstatě hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem již realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Takto **Obvyklou cenu můžeme považovat za cenu tržní**.

## Cena obecná

byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. V současné době se místo ní většinou používá pojem **cena obvyklá**, kterou do právních předpisů zavedl zákon č. 151/1997 Sb. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma

Znalce oceňujícího majetek však může problém obvyklé ceny někdy dost potrápiti, zvláště když ji po něm vymáhají soudy nebo jiné orgány a hrozí přitom pokutou, pokud ji znalec přesně nestanoví do 30 dnů. Předpokládají patrně, že jim znalec vypočítá jedno přesné číslo.

Přítom obvyklou cenu nelze stanovit, ale jen odhadnout, a to jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými nebo velmi podobnými majetky. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké věci, která je široko daleko jediná svého druhu? V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými věcmi běžně neobchoduje. Znalec by tedy měl napsat, že v tomto případě obvyklá cena neexistuje. Může se pouze pokusit o odhad tržní hodnoty, avšak takový odhad by neměl prohlašovat za obvyklou cenu. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy. Určitě takový dodatek nikoho neurazí.

## Cena a hodnota

Pro ujasnění terminologie je dobré vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena** a **hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. **Je historickým faktem**, ať už je zveřejněna nebo uchovávána v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. Podle zákona č. 526/1990 Sb. je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

**Hodnota** je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze tudíž hovořit o přesném čísle**, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

**Tržní hodnota** je většinou definována jako hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přítom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

## Co je to cena přiměřená

Pokud není cena stanovena dohodou ani právním předpisem, platí **se cena přiměřená**. **Přiměřenost cen** se posoudí objektivně v závislosti na časových, místních a jiných poměrech a s ohledem zejména na náročnost provedení díla.

Podle nového občanského zákoníku Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník § 634

(1) Není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnout cenu přiměřenou.

Zákon sice pojem přiměřené ceny nedefinuje, půjde však o cenu v daném čase a místě obvyklou za srovnatelné dílo s přihlédnutím k náročnosti a délce provádění díla, k výše zhotovitelem vynaložených nákladů a přiměřenému zisku.