

POUŽÍVÁNÍ POJMŮ CENA A HODNOTA PŘI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU
USING TERMS "VALUE" AND "PRICE" FOR THE EVALUATION OF ASSETS

Robert Kledus⁷¹

ABSTRAKT:

Článek se zabývá analýzou problému, který ČR vznikl v podmínkách po roce 1989, kdy se ČR začala začleňovat do struktur Evropské unie a širšího evropského a světového prostoru. V souvislosti se stále širším využíváním doporučení Mezinárodních oceňovacích standardů se i v ČR klade důraz na rozlišování pojmů cena a hodnota při oceňování. Oproti tomu právní předpisy ČR stále pracují s pojmy, které takové rozlišení nepoužívají. Pro znalce tak vzniká nestandardní situace, která se odráží v určité pojmové nejasnosti. S ní pak může souviset i problém správné interpretace výsledků oceňování. V této souvislosti se článek zabývá analýzou pojmů cena a hodnota, vytyčuje rozdíly v jejich chápání při oceňování dle mezinárodních standardů a v českém právu a hledá možné způsoby ujasnění v této oblasti.

ABSTRACT:

Article deals with the analysis of problem, which has been existing since 1989 under conditions of the Czech Republic. After ages of communism, the Czech Republic started to integrate to European Union and wider European and International structures. In connection with usage of recommendation resulted from International Valuation Standards the emphasis is put on distinguishing of terms price and value at evaluation. On the contrary the legal regulations keep working with terms, which do not use such distinguishing. There is nonstandard situation which causes the lack of terms clarity. With this lack of clarity the problem in interpretation of evaluation results can be related as well. Article deals with analysis of terms of price and value, shows differences in their understanding according to International Valuation Standards and Czech legal system and article also looks for possible means of clarification in this area.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Oceňování, stanovení hodnoty, cena, hodnota, majetek

KEYWORDS:

appreciation, evaluation, price, value, property

1 ÚVOD

Článek reaguje na některé změny právních předpisů v roce 2014. V loňském roce:

- od 1. 1. 2014 nabytl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [1], dále v textu jen NOZ,
- byl novelizován zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku [2], dále v textu jen ZOM, kde bylo mj. doplněno vymezení ceny obvyklé,

⁷¹⁾ Kledus, Robert, doc. Ing., Ph.D., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 244/53, telefon 541 146 010, e-mail robert.kledus@usi.vutbr.cz

- rovněž byl novelizován zákon č. 526/1990 Sb. o cenách [3], dále v textu je ZOC, který od novely č. 403/2009 Sb. i nadále pracuje s pojmem ceny obvyklé v jiném významu než ZOM,
- Ministerstvo financí České republiky (dále jen ministerstvo) vydalo dne 25. 9. 2014 Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb), dále v textu jen Komentář ministerstva, který mj. ujasňuje rozdíly v definicích ceny obvyklé podle ZOC a podle ZOM, uvádí druhy cen a postup určení obvyklé ceny.

I přes snahu ministerstva ujasnit významy pojmů používaných v cenových právních předpisech ČR se i nadále ukazují přetrvávající problémy, které souvisejí s pojmovou ujasněností v oblasti oceňování majetku. Přitom používání ujasněné struktury odborných pojmů v každé oblasti lidských činností lze považovat za komunikační povinnost. Při oceňování přispívá k srozumitelnosti výsledků, umožňuje jejich správné chápání, a tím i využívání. V řízeních před orgány veřejné moci, které vycházejí ze znaleckého posuzování hodnoty majetku a běžně se spoléhají na správnost posouzení prováděných znalci, přispívá i k právní jistotě při rozhodování prováděných těmito orgány. Pojmová neujasněnost může ovlivnit práci znalců a činit problémy při volbě oceňovacích metod. Cílem příspěvku tak je vyvolat diskusi k této problematice a jako podklad pro takovou diskusi upozornit na určité problémy, které je třeba ujasnit a promítnout do práce znalců příp. i úpravy cenových předpisů.

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

2.1 Nový občanský zákoník, hodnota a cena věci

Při náhradě škody zavedl NOZ nový přístup, kdy podle okolností, lze při stanovení její výše vycházet nejen z obvyklé ceny, tak jak tomu bylo v minulosti, ale i z ceny mimořádné. To se mj. promítlo i do obecných ustanovení NOZ, kde se v § 492 vymezuje hodnota věci takto:

§ 492

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

V souvislosti s vyjádřením hodnoty věci pracuje NOZ jak s její cenou obvyklou, tak i mimořádnou.

Jelikož pojem hodnota patří k základním pojmům, je obtížné ho vymezit. V systémovém pojetí, odpovídající potřebě dalšího textu, jej lze chápat jako určitou charakteristiku entity, která vyjadřuje její význam pro nějakou jinou entitu, viz tab. 1, kde jsou jednotlivým základním pojmům zvýrazněných orámováním přiřazeny příklady možných významů.

Lze dovozovat, že pojem hodnota je v § 492 NOZ použit víceméně v jeho obecném významu a vyjadřuje základní charakteristiku věci v právním smyslu, spočívající v tom, že tato věc má hodnotu, tedy určitý význam pro nějakou jinou entitu, zejména užitečnost pro vlastníka věci, příp. i jiný subjekt.

Tab. 1 – Schematické znázornění pojmu hodnota v jeho obecném významu s příklady možných významů uvedených základních pojmů (autor)

Tab. 1 – Schematic description of term of value in its general meaning with examples of possible meanings stated basic terms (author)...

Hodnota entity v obecném významu:

charakteristika,	která vyjadřuje	význam	entity	pro nějakou jinou entitu.
		užitečnost	věci	vlastníka
		důležitost	člověka	toho, kdo provádí hodnocení
		přínos	události	rodinu
		potřebnost	lidského činu	firmu (instituci)
		...	postoje	společnost
			rozhodnutí...	přírodu
				stát
				Zemi...

U ocenitelných věcí, tedy u takových, jejichž hodnotu lze vyjádřit v penězích, se podle NOZ tato hodnota, vyjadřuje cenou věci. Pro běžné případy cenou obvyklou, ve zvláštních případech vymezených zákonem (viz výše) cenou mimořádnou.

Obvyklou cenu NOZ přímo nevymezuje, je však zřejmé, že má na mysli srovnávací cenu. Lokalizace pro srovnání se uvažuje podle okolností, např. § 1792, odst. 1 NOZ (úplata za plnění): „...ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy...“.

Mimořádná cena se stanoví, má-li se hodnota věci nahradit i s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě (viz výše § 492/2 NOZ), např. podle § 2969, odst. 2 NOZ.

§ 2969

(2) Poškodil-li škůdce věc ze svévole nebo škodolibosti, nahradí poškozenému cenu zvláštní obliby.

2.2 Rozdílné významy pojmu cena obvyklá v ZOC a v ZOM

Pojem cena mimořádná vymezuje ZOM. Pojem cena obvyklá, vymezuje ve dvou možných významech ZOM a ZOC. Na rozdíly ve vymezení ceny obvyklé reaguje Komentář ministerstva [4], str. 2, kde se mj. uvádí, že: „Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem.“. S tímto názorem se nelze ztotožnit, protože z pohledu teorie oceňování používá ZOC pojem ceny obvyklé v jiném významu než ZOM. Odlišnost není jen formulační, ale i věcná a nutně se tak liší i způsob určení. Tato situace je dále podrobněji analyzována.

2.2.1 Vymezení pojmu cena obvyklá v zákonu o cenách (ZOC)

ZOC v § 1 rozděluje ceny na ceny sjednané a určené:

- **cena sjednaná** (§ 1, odst. 2a ZOC) – peněžitá částka „sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13“, (rozumí se § 2 až 13 ZOC),
- **cena určená** – peněžitá částka (§ 1, odst. 2b): „určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“.

Jak vyplývá z textu zákona, způsob sjednávání sjednaných cen a zásady související s jejich případnou regulací upravuje ZOC. Způsob určování určených cen upravuje ZOM.

Pro potřeby posuzování, zda prodávající či kupující nezneužívá při sjednávání cen svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch, od roku 2009 vymezuje ZOC v § 2, odst. 6 pojem ceny obvyklé pro účely ZOC.

§ 2

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.2.2 Vymezení pojmu cena obvyklá v zákonu o oceňování majetku (ZOM)

ZOM, návazně na ZOC, přiřazuje pojmu **cena určená** tyto významy:

- **Obvyklá cena** (§ 2, odst. 1 ZOM): „...cena, která by byla dosažena při prodejkách 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... Osobními poměry se rozumějí... Zvláštní oblibou se rozumějí... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁷²
- **Mimořádná cena** (§2, odst. 2 ZOM): „...cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“
- **Zjištěná cena** (§2, odst. 3 ZOM): „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena...“, tzn. (§ 2, odst. 5 ZOM) peněžitá částka určená jiným způsobem oceňování stanoveným ZOM nebo na jeho základě, tedy způsobem a) nákladovým, b) výnosovým, c) porovnávacím, či oceněním podle hodnoty d) jmenovité, e) účetní, f) kurzové nebo g) sjednanou cenou.

2.2.3 Vymezení rozdílného významu pojmu cena obvyklá

Z porovnání v kap. 2.2.1 a 2.2.2 je zřejmé, že pojem cena obvyklá:

- v ZOC charakterizuje projevy trhu v podobě výše sjednávaných cen mezi nezávislými účastníky trhu (...cena... volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě... nezávislí na daném trhu...). Výraz obvyklá se vztahuje k četnosti výskytu určité výše ceny,
- v ZOM vyjadřuje směnnou hodnotu posuzované věci (...cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby...Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci...). Výraz obvyklá se vztahuje k obvyklosti obchodního styku (v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění).

⁷² Podtržený text vyznačuje upřesnění vymezení ceny obvyklé podle ZOM, účinné od 1. 1. 2014.

V prvním případě se tak jedná o posouzení, zda určitá cena sjednaná mezi propojenými subjekty, odpovídá úrovni cen sjednávaných mezi nezávislými subjekty. V druhém případě se jedná o stanovení směnné hodnoty věci za situace, kdy její cenu neznáme.

Určení obvyklé ceny podle ZOC je proto jiným typem problému než její určení podle ZOM.

2.3 Charakteristika problému podle zákona o cenách (ZOC) a přístup k jeho řešení

Problém podle ZOC lze vymežit takto:

- Pro posuzované zboží je známa cena C_P , sjednaná mezi propojenými subjekty.
- Pro shodné (nebo téměř shodné) zboží jsou známé ceny, které lze považovat za obvyklé $COB_{ZOC1}, COB_{ZOC2}, \dots, COB_{ZOCn}$, protože jsou na daném trhu sjednávány mezi nezávislými subjekty (příp. lze tyto zjistit).
- Cenu sjednanou mezi provázanými subjekty je nutno porovnat s cenami obvyklými. Tím, že vlastnosti posuzovaného a srovnatelného zboží jsou v podstatě identické, stačí přímo porovnat cenu C_P s cenami $COB_{ZOC1}, COB_{ZOC2}, \dots, COB_{ZOCn}$. Alternativně lze provést analýzu cen $COB_{ZOC1}, COB_{ZOC2}, \dots, COB_{ZOCn}$, určit jejich střední hodnotu $\overline{COB_{ZOC}}$, stanovit interval přípustných hodnot ceny C_P a podle vztahu (2) posoudit, zda cena C_P leží v určeném intervalu. Parametry h_1, h_2 vyjadřují velikosti přípustných odchylek od střední hodnoty cen $\overline{COB_{ZOC}}$.

$$C_P \in (\overline{COB_{ZOC}} - h_1; \overline{COB_{ZOC}} + h_2) \quad (1)$$

Je-li to účelné, při dostatečné velikosti souboru cen $C_{P1}, C_{P2}, \dots, C_{Pn}$, lze pro určení intervalu přípustných hodnot využívat statistických metod.

2.4 Charakteristika problému podle zákona o oceňování majetku (ZOM) a přístup k jeho řešení

2.4.1 Charakteristika problému podle zákona o oceňování majetku

Problém podle ZOM je podstatně odlišný a lze jej vymežit takto:

- Cena posuzované věci, a tedy ani její hodnota, není známá.
- Je známá výše cen $C_{P1}, C_{P2}, \dots, C_{Pn}$, sjednávaných při směně věcí srovnatelných (příp. lze tyto zjistit).
- Posuzovaná a srovnatelné věci se zpravidla liší svým provedením, stavem i stavem svého okolí.
- Hodnotu posuzované věci je nutno určit a vyjádřit ji její cenou obvyklou COB_{ZOM} , tedy peněžitou částkou, která odpovídá její směnné hodnotě.

Řešení tohoto typu problému je složitější a při jeho řešení nelze běžně vycházet jen z cenového porovnání, tak jako při řešení problému podle ZOC.

2.4.2 Možnosti modelování chování soustav trh

V souvislosti s hledáním možností řešení výše vymezeného problému podle ZOM, je vhodné zamyslet se nad vlastnostmi soustavy trh.

Dle charakteru struktury⁷³ jsou trhy soustavy reálné, protože prvky soustavy (prodávající a kupující) a většinou i vazby mezi nimi (distribuční a informační sítě zajišťující směnu) mají hmotnou (materiální) povahu.

Podle zaměření těchto soustav se jedná o soustavy ekonomické. Na jednotlivých trzích probíhají ekonomické procesy. Jejich cílovým chováním je směna. Aktivace soustavy vždy spočívá ve zveřejnění nabídky nebo poptávky, tedy v cílevědomém jednání určitého subjektu, který je současně i jedním z prvků soustavy. Procesy jsou založeny na subjektivním rozhodování účastníků trhu. Mají různorodou podobu. Zahrnují seznámení kupujících s entitou, různou formu jednání o ceně, až po uzavření kupní smlouvy. Projevem probíhajících procesů je směna, tedy zpravidla hmotný a peněžní tok mezi prodávajícími a kupujícími. Dosažené ceny, za předpokladu, že byly zveřejněny, představují informaci pro další účastníky trhu nebo i ty, kteří se rozhodují na trh vstoupit.

Cílovým chováním soustavy je směna. Trh při ní plní dvě funkce, informační a regulační. Informační funkce se realizuje prostřednictvím cen. Ceny zajišťují přenos informací mezi prodávajícími a kupujícími. Regulační funkce se realizuje díky dobrovolnosti směny a konkurenci. Dobrovolnost směny zajišťuje její oboustrannou výhodnost. Vzájemnou konkurencí prodávajících a kupujících se dosahuje realizace směny v efektivním množství a z dlouhodobého hlediska tak trhy tendují k rovnováze nabízeného a poptávaného množství statků na trhu.

Další vlastnosti jsou však značně nepříznivé.

Podle složitosti struktury jsou trhy soustavy špatně průhledné až neprůhledné, protože mají mnoho prvků a vazeb se spleťmi cestami soustavou.

Podle úrovně znalostí struktury je možno trhy považovat za soustavy jen částečně strukturované, neboť všechny prvky a vazby nejsou nikdy známe.

Podle interakcí s okolím se jedná o soustavy otevřené. Každý trh je významně provázán na své okolí. Jeho chování významně ovlivňují trhy substitutů, komplementů, stát, centrální banka, zahraniční obchod a další. Kupující a prodávající vstupují na trh v závislosti na cenové úrovni a v závislosti na chování soustavy se tak mění i počet její prvků.

Podle závislosti na čase se jedná o soustavy dynamické, neboť všechny charakteristiky soustavy jsou závislé na čase.

Dle charakteru prvků se jedná o soustavy živé, neboť prvky soustavy jsou živí lidé.

Protože chování trhů je odvislé od rozhodování lidí, které je špatně popsitelné, jsou všechny problémy řešené na soustavě špatně determinované a z hlediska určitosti řešených problémů se tak jedná o soustavy měkké.

Parametry prvků a vazeb tak lze kvantifikovat jen obtížně. Proto chování těchto soustav není jednoznačně dáno počátečními podmínkami a lze je určit jen s určitou pravděpodobností. Za určitých okolností může být chování soustavy i zcela nepředvídatelné. Podle charakteru kvantifikátorů se jedná o soustavy stochastické, někdy i chaotické.

⁷³ Členění je provedeno na základě typů soustav vymezených v JANÍČEK, P.: *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky. Hledání souvislostí. Učební texty I* Brno: CERM, VUTIUUM, 2007. 735 s. ISBN 978-80-7204-555-6.

Tím, že trhy jsou soustavy jen částečně strukturované, špatně průhledné až neprůhledné, otevřené, dynamické, živé a měkké, nelze vytvořit matematický model soustavy a předvídat její chování a proto nelze ani předvídat dosažitelné ceny pro konkrétní transakce.

2.4.3 Praktický přístup ke stanovení směnné hodnoty

Jak vyplývá z rozboru v kap. 2.4.2, z hlediska možnosti modelování mají trhy ty nejhorší vlastnosti, jaké si lze vůbec představit.

Při praktickém řešení oceňovacích problémů se proto vychází z cenových informací, neboť tyto slouží k rozhodování účastníků trhu. Nutným předpokladem stanovení směnné hodnoty věci je proto existence transparentního trhu. Ten musí umožňovat zjišťovat cenové informace, které charakterizující aktivace trhu, v podobě cen nabízených a poptávaných, a nejlépe též projevy trhu, v podobě sjednávaných cen.

Protože nelze předvídat všechny situace na trhu, zohledňuje se jen určitý způsob chování účastníků trhu.

Při prognózování se předpokládá, že směna probíhá na základě dobrovolnosti, subjekty trhu jednají racionálně, mají potřebné znalosti trhu, jsou schopny posoudit užitečnost konkrétní věci ve vztahu k užitečnosti její substitutů. Uvedené předpoklady lze ve smyslu vymezení obvyklé ceny v ZOM shrnout pod pojem obvyklý obchodní styk.

Děle se vylučují situace, při kterých může vědomě dojít k sjednání ceny, která neodpovídá směnné hodnotě věci. Tyto jsou přímo uvedeny ve vymezení ceny obvyklé podle ZOM. Jedná se např. o koupi či prodej ve stavu tísně, mezi osobami, které jsou propojeny vztahy majetkovými, rodinnými nebo jinými osobními atd. (viz kap. 2.2.2).

Nejsou-li tyto předpoklady splněny, může se sjednaná cena i velmi podstatně lišit od určené směnné hodnoty. Je to dáno především tím, že do výše sjednané ceny, se kromě užitečnosti věci, může promítnout i řada dalších faktorů. Těmi jsou např. zvláštní motivace, jako např. při investičním rozhodování, které zahrnuje i možnost jiného způsobu využití majetku, racionalita chování konkrétních účastníků trhu, jejich očekávání, schopnost rozlišit a porovnat užité vlastnosti kupované věci a její substitutů, osobní preference atd.

Stanovení směnné hodnoty věci je pak založeno na porovnání. Ve vztahu k posuzované věci se však nejedná o porovnání cenové, protože cena posuzované věci není známá. Naopak se využívá porovnání parametrické nebo cenové a parametrické.

Při parametrickém porovnání se na základě vhodně zvolených parametrů porovnává užité hodnota oceňované věci s užitnými hodnotami věcí porovnatelných, pro které jsou známé i jejich sjednané ceny. Z porovnání se pak dovozuje výše směnné hodnoty, resp. podle ZOM obvyklá cena věci COB_{ZOM} . Obecně lze tuto vyjádřit jako funkci podle vztahu (2), kde $C_{PS1}, C_{PS2}, \dots, C_{PSn}$ jsou sjednané ceny obdobných (porovnatelných) věcí a koeficienty $k_{s1}, k_{s2}, \dots, k_{sn}$ vyjadřují poměr užité hodnoty posuzované věci a věcí porovnatelných.

$$COB_{ZOM} = f(k_{s1}, k_{s2}, \dots, k_{sn}, C_{PS1}, C_{PS2}, \dots, C_{PSn}) \quad (2)$$

Při cenovém a parametrickém porovnání se porovnává výše sjednaných cen $C_{PS1}, C_{PS2}, \dots, C_{PSn}$ s užitnými hodnotami těchto věcí $H_{UzS1}, H_{UzS2}, \dots, H_{UzSn}$. Z poměru $C_{PS1}/H_{UzS1}, C_{PS2}/H_{UzS2}, \dots, C_{PSn}/H_{UzSn}$ se pak dovozují různé ukazatele stavu trhu

(koeficienty prodejnosti, tržní míry kapitalizace, ukazatele pro výnosy, náklady atd. Směnná hodnota majetku se pak určí z vyjádření užitné hodnoty oceňovaného majetku H_{UVS} a vhodně zvolených ukazatelů trhu. U věcí vzájemně se významně lišících svým provedením, stavem a u věcí, u nichž je navíc užitná hodnota podstatně ovlivňována stavem okolí, bývá věrohodnost takových ocenění vyšší, než při porovnávání založeném jen na parametrickém porovnání. Princip cenového a parametrického porovnání se využívá např. ve Znaleckém standardu č. 1 pro oceňování motorových vozidel, při oceňování strojů a zařízení. Využívá se i při oceňování nemovitých věcí, kde se s výhodou využívá principů nákladového a výnosového ocenění při využití ukazatelů stavu trhu. Takové analýzy se též běžně využívají i pro kvalifikované rozhodování účastníků trhu, např. při nákupu investičního majetku, čímž je dána jejich dobrá využitelnost.

3 ROZLIŠOVÁNÍ POJMŮ CENA HODNOTA

Z důvodů jasné srozumitelnosti výsledků oceňování je při parametrickém porovnání i při cenovém a parametrickém porovnávání vhodné obsahově i pojmově rozlišovat mezi skutečnými projevy trhu v podobě nabízených, poptávaných a sjednaných cen a mezi výsledky oceňování.

Mezinárodní oceňovací standardy IVS [5] proto doporučují používat pojem cena (Price) jen pro reálné projevy trhu. Pro výsledky oceňování používat pojem hodnota (Value). Při stanovení směnné hodnoty se tímto způsobem vhodně vyjadřuje skutečnost, že se nejedná přímo o odhad sjednané ceny, ale „jen“ ceny, odpovídající stavu trhu a obvyklému chování účastníků směny. Nejistí se cena, ale v penězích se určuje směnná hodnota.

Je nepochybné, že akceptace takové zásady v cenových předpisech ČR by rovněž přispěla k ujasnění.

Ve vazbě na doporučení mezinárodních standardů je však vhodné si též uvědomit, že pojem hodnota je v nich používán v užším významu, než v NOZ (viz výše § 492 NOZ). Zatímco v ustanovení § 492 NOZ je pojem hodnota použit v obecném významu, tzn. jako charakteristika entity (viz kap. 2.1), při oceňování má pojem hodnota význam již veličiny, která tuto charakteristiku věci kvantifikuje pomocí měrných jednotek, kterými jsou peníze (porovnej tab. 1 a 2). Znamená to, že charakteristika entity, spočívající v tom, že entita má určitou hodnotu, je pomocí parametru (užitku oprávněného subjektu), vyjádřena v měrných jednotkách (v penězích). Oprávněným subjektem se zde nerozumí konkrétní kupující či prodávající, ale subjekt s vymezeným rozsahem oprávnění, z něhož vyplývají jeho možnosti působení na objekt a tedy i možnosti přisvojovat užitek z tohoto objektu. Užitek se nejčastěji posuzuje z pohledu vlastníka. Může být posuzován i z pohledu jiných osob, např. oprávněného z věcného břemene, nájemníka, atd. Při stanovení směnné hodnoty se též předpokládá, že tento subjekt by na trh vstupoval dobrovolně, byl by znalý trhu a uměl by rozlišit hodnotu posuzovaného majetku od hodnoty jeho substitutů atd.

Tab. 2 – Schematické znázornění významu pojmu hodnota při oceňování (autor)

Tab. 1 – Schematic description of term of value at valuation (author)

Hodnota objektu z pohledu teorie oceňování:

veličina,	která v penězích, vyjadřuje	užitečnost	objektu Ω (předmětu ocenění)	pro subjekt, který je, na základě svého práva k Ω , oprávněn s Ω nakládat (působit na Ω) a to při vymezeném způsobu nakládání s Ω .
-----------	--------------------------------	------------	--	--

Stručně lze shrnout, že NOZ pojmy cena a hodnota používá v obecnějším významu než Mezinárodní oceňovací standardy IVS [5].

Podle IVS: **cena** – reálný projev trhu v podobě nabízené, poptávané nebo sjednané ceny; **hodnota** – veličina, která charakterizuje užitečnost věci, jako výsledek ocenění resp. lépe stanovení hodnoty.

Podle NOZ: **cena** – peněžní vyjádření hodnoty ocenitelné věci; **hodnota** – vlastnost věci vyjadřující především její užitečnost.

S odlišným vymezením stejných pojmů se lze setkat i v technice, kdy stejný pojem se v jednom oboru vymezuje poněkud odlišně než v jiném oboru. Při oceňování je tedy vždy vhodné u pojmů, které jsou důležité pro správné pochopení posudku uvést, v jakém významu jsou tyto používány.

4 NĚKOLIK POZNÁMEK KE KOMENTÁŘI K URČOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY

V komentáři ministerstva, v části druhy cen [4], str. 3, 4 se k obvyklé ceně podle ZOC i ZOM uvádí, že se jedná o: „*Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).*“ Dále pak se k vymezení tržní hodnoty uvádí, že tento pojem: „*Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).*“

Lze souhlasit s tím, že pojem tržní hodnota nelze zaměňovat za pojem obvyklá cena podle ZOC. V ZOC tento pojem označuje projevy trhu, zatímco pojem tržní hodnota vyjadřuje výsledek oceňování. Odhlédneme-li však od některých rozdílů ve vymezení obvyklé ceny podle ZOM a tržní hodnoty podle mezinárodních oceňovacích standardů [5], výsledkem posouzení je v obou případech směnná hodnota, vyjadřující kvalifikovaný názor znalce na cenu, která by byla v daném místě a čase dosažitelná při prodeji daného majetku za předpokladů vycházejících z charakteristik obvyklého obchodního styku, tedy dobrovolnosti směny, racionality jednání a bez vlivu mimořádných okolností, které by způsobily, že sjednávaná cena by neodpovídala běžné směnné hodnotě majetku.

V Komentáři ministerstva se v postupu k určení obvyklé ceny preferuje určení jednotkových cen na základě přímého parametrického porovnávání a jejich následné zpracování metodami statistické analýzy. Preference jedné z možných metod ocenění, tak jak je popsáno v komentáři, je omezující a plně neodpovídá oceňovací praxi.

Přímé parametrické porovnání je vhodné jen pro takové věci, u kterých rozdíly užitné hodnoty posuzované věci a věcí porovnatelných $k_{s1}, k_{s2}, \dots, k_{sn}$ nejsou příliš významné anebo je lze dobře kvantifikovat. Využívání metod matematické statistiky je pak vhodné jen pro takové věci, pro které lze na trhu zjistit statisticky významný počet prodejů porovnatelných věcí $C_{p1}, C_{p2}, \dots, C_{pn}$ s ne příliš odlišnými vlastnostmi.

U věcí, které se významně liší svým provedením a stavem, případně je u nich podstatný i stav okolí, je nutno využívat též dalších vhodných a obecně akceptovaných metod.

5 NÁVRH OPATŘENÍ

Podle názoru autora je účelné, i při oceňování podle cenových předpisů, důsledně rozlišovat mezi projevy trhu a výsledky ocenění (stanovení hodnoty). Tato zásada je v souladu s mezinárodními zvyklostmi a přispívá ke srozumitelnosti výsledků oceňování. Naopak není vhodné v cenových předpisech používat pojem cena obvyklá ve dvou rozdílných významech a je nutno mezi nimi rozlišovat. Není vhodné činit rozdíly mezi cenou obvyklou podle ZOM a tržní hodnotou a stanovení směnné hodnoty podle ZOM omezovat jen na určité přístupy. Za situace, kdy se v cenových předpisech ČR nerozlišují pojmy cena a hodnota podle mezinárodních zvyklostí, jeví se jako nevhodné používat pojem tržní cena, který je identický s pojmem sjednaná cena.

Pro praktické provádění ocenění si autor dovoluje doporučit naznačené členění typů cena a typů hodnot, s případným upřesněním ve vztahu k pojmům používaným v cenových předpisech.

Typy cen

- **Podle stavu transakce** na trhu rozlišovat ceny nabízené (stanoví prodávající), poptávané (stanoví kupující) a sjednané (cena, při které došlo ke shodě mezi prodávajícím a kupujícím).
- **Podle časového okamžiku**, ve vztahu k datu ocenění, rozlišovat ceny historické (ceny, které byly nabízeny, poptávány nebo zaplacený před datem ocenění), současné (ceny nabízené, poptávané nebo placené k datu ocenění) a prognózované (ceny prognózované s ohledem na předpokládané změny cenové úrovně na trhu).
- **Podle způsobu zveřejnění** rozlišovat ceny zveřejněné (veřejně známé a zjistitelné) a tajné (ceny udržované v tajnosti).
- **Podle volnosti** pro sjednávání cen rozlišovat ceny volné (státem nejsou stanovena omezení pro sjednávání výše ceny) a regulované (státem je regulován způsob stanovení ceny na trhu).
- **Podle specifických podmínek** při sjednávání ceny rozlišit např. cenu dražební (cena dosažená v dražbě), cenu zvláštní oblíby (cena, do jejíž výše se promítl zvláštní vztah prodávajícího nebo kupujícího k danému majetku), cenu uzavřenou v tísni (cena, do jejíž výše se promítl stav tísně prodávajícího nebo kupujícího) apod.

Typy hodnot

- **Podle metody určení** rozlišovat zejména hodnotu časovou (věcnou) (hodnota stanovená nákladovým způsobem), výnosovou (hodnota stanovená výnosovým způsobem), porovnávací (hodnota stanovená porovnávacím způsobem).
- **Podle subjektu** z jehož pohledu se ocenění provádí rozlišovat hodnoty stanovené z pohledu vlastníka resp. potenciálního vlastníka, tedy kupujícího (zpravidla se jedná o tržně orientované typy hodnot), z pohledu kupujícího se zvláštním zájmem (např. hodnota sloučení), investora (investiční hodnota), zástavního věřitele (zástavní hodnota), z pohledu státu (administrativní hodnota) apod.
- **Podle vstupních údajů** pro stanovení hodnoty rozlišovat hodnoty založené na analýze trhu (směnná hodnota majetku) a hodnoty, které nejsou založeny na analýze trhu (různé typy užitných hodnot – hodnota fungujícího podniku, investiční hodnota, administrativní hodnota apod.).

Naznačená struktura pojmů podle názoru autora odpovídá oceňovací praxi a je v souladu se zahraničními zvyklostmi. Nejedná se však o uzavřenou soustavu pojmů a na základě odborné

diskuse lze tuto dále rozvíjet. Hlavním cílem je naznačit vhodná kritéria, podle kterých lze pojmy cena a hodnota členit a dle potřeby kombinovat při upřesnění pojmů při oceňování.

6 ZÁVĚR

Cílem tohoto příspěvku bylo vyvolat diskusi k problematice pojmové ujasněnosti při oceňování. Z hlediska rozvoje oceňovacích metod se jedná o problematiku aktuální. Podle názoru autora je účelné i při oceňování podle cenových předpisů věcně i pojmově rozlišovat mezi výsledky ocenění a reálnými projevy trhu, neboť tato zásada je v souladu s mezinárodními zvyklostmi, přispívá k lepší srozumitelnosti, umožňuje snadnější pochopení výsledků oceňování a tím i jejich lepší využití. V řízeních před orgány veřejné moci též přispívá k právní jistotě při rozhodování prováděných těmito orgány.

7 LITERATURA

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, **občanský zákoník** v platném znění. V textu zkráceně NOZ
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (**zákon o oceňování majetku**) v platném znění. V textu zkráceně ZOM (poslední zohledněná změna 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb.
- [3] Zákon č. 526/1990 Sb. ze dne 27. listopadu 1990 **o cenách** v platném znění. V textu zkráceně ZOC (poslední zohledněná změna 303/2013 Sb.
- [4] Ministerstvo financí České republiky. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). Dostupné z <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [5] International Valuation Standards Council. IVS Framework, 2011.