



Oceňování movitých věcí hmotných – legislativní východiska (1. přednáška)

V tomto kurzu se dozvíte pouze základní informace o přístupech k oceňování movitých věcí hmotných. Co jsou movité věci? Zjednodušeně lze říci, že movitá věc je každá věc v právním smyslu, která není věcí nemovitou. Občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sbírky) vymezuje movité věci ve svém § 498. Podle tohoto ustanovení jsou nemovité věci pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou tedy věci movité.

Nás v kurzu budou ale zajímat pouze věci movité hmotné. To jsou věci, které lze fyzicky přestěhovat či přenést na jiné místo. Může se jednat o osobní věci, jako jsou počítače, mobily, televize, umělecké předměty, šperky, auta. Ve firemním prostředí se jedná o stroje, zařízení, technologie, osobní auta, nákladní auta, pracovní stroje a podobně. Pokud jste již absolvovali kurz účetnictví, jistě vám neuniklo, že hmotné movité věci jsou v účetnictví zobrazeny ve stálých aktivech a evidovány jako dlouhodobý majetek hmotný movitý. Pokud nesplní základní podmínku pro zařazení do dlouhodobého majetku (obvykle je předpoklad využitelnosti této věci v horizontu delším než jeden rok), lze je nalézt i v kategorii oběžného majetku (v podobě materiálu, nedokončených výrobků, hotových výrobků, polotovarů a podobně). Je pravda, že do movitých věcí lze v širším kontextu zařadit i oblast cenných papírů, ale v tomto základním kurzu nebude této problematice věnována pozornost.

Hodnotou každé věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její **cena**. V ekonomické realitě existuje celá řada problémových situací, kdy je potřeba provést ocenění, tedy určit cenu konkrétní věci. S potřebou **ocenění** se lze setkat v osobním životě například při změně vlastnických práv ke konkrétní věci (ocenění je nutno provést v případě darování či pro účely dědického řízení). V oblasti firemní se pak jedná o široké spektrum požadavků na relevantní ocenění spojené s vedením účetnictví, daňovou agendou, při investičních rozhodovacích procesech či přeměnách podniků.

Oceňování lze definovat jako posouzení odborných a ekonomických problémů, které souvisí s potřebou přiřadit vymezené věci (hmotné movité) peněžitou částku vyjadřující hodnotu posuzované věci s ohledem na její druh a aktuální stav. Důležité je také reflektovat zájem subjektu, který je zadavatelem a účel konkrétního posudku. Účelem může být nastavit optimální prodejní cenu při tvorbě prodejní strategie, stanovit správně cenu posuzované věci při správě

daně, či například posoudit investiční hodnotu konkrétní věci pro zainteresovaného investora.

Oceňování movitých věcí, tj. hmotných aktiv, může být důležité z různých důvodů, včetně pojištění, účetnictví, daňových povinností nebo prodeje případně převodu majetku. S celou řadou těchto metod se setkáte při studiu předmětů Účetnictví či Finanční řízení. Mezi běžné **metody oceňování** patří například:

1. **Historická cena:** Oceňování na základě původní nákupní ceny věci. Tato metoda je jednoduchá, ale nemusí odrážet současnou hodnotu. S oceněním na bázi historických cen se lze setkat například v české účetní legislativě. Historická cena je tak ocenění hodnotou, která je založena na jmenovité nebo prvotní ceně platné v době, kdy byl majetek účetní jednotkou pořízen.
2. **Tržní hodnota:** Stanovení hodnoty na základě aktuálních tržních podmínek. To je často používaná metoda pro prodej nebo nákup majetku. Jedná se o částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím.
3. **Oceňování na bázi nákladů:** Zahrnuje náklady na obnovu nebo nahrazení věci. Může se týkat nákladů na opravu nebo nákup nového ekvivalentu. Opět je známa i z účetnictví, kdy na bázi vlastních nákladů oceňujeme například zásoby vytvořené vlastní činností.
4. **Oceňování ekonomické hodnoty:** V rámci této metody jsou zkoumány ekonomický užitek či příjmy, které může majetek generovat v budoucnosti. Tato metoda je často používána v podnikání při investičním rozhodování (v kontextu této metody je zjišťováno cash flow, diskontní míra budoucích peněžních toků, zohledněna tržní rizika i ziskovost zamýšleného investičního projektu).
5. **Oceňování tržním porovnáním:** Jedná se o porovnání určité hodnoty s podobnými dostupnými věcmi na trhu. Tato metoda je často používána v oblasti oceňování realit. Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány, tzn. prodány, koupeny, na trhu. Jeho výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí.

Je důležité vybrat správnou metodu oceňování v závislosti na konkrétní situaci a účelu. Oceňování je komplexní proces, zejména v případě věcí s vysokou hodnotou nebo specifických charakteristik. V některých případech může být vhodné konzultovat odborníka na oceňování nebo znalce, aby se zajistila přesnost a spravedlnost oceňování.

Pro ocenění konkrétní věci je nutno znát a zohlednit celou řadu informací ekonomického i technického charakteru. Na osobu, která toto ocenění provádí,

jsou kladeny vysoké odborné požadavky. Je tedy zřejmé, že znalec musí být erudovaný a mít široké kompetence pro posouzení hodnoty různých věcí.

S problematikou oceňování souvisí v prostředí ČR dva **základní legislativní prameny**. Jedná se o Zákon číslo 526/1990 o cenách a Zákon číslo 151/1997 o oceňování majetku. Pojďme si obě dvě právní normy přiblížit.

ZÁKON O CENÁCH (ZOC)

Vztahuje se na uplatňování, regulaci a kontrolu cen zboží (to znamená výrobků, výkonů, prací a služeb) pro tuzemský trh, zboží z dovozu nebo určeného pro vývoz a vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

ZOC se nezabývá přímo oceňováním majetku a služeb. Pro správně provedený odhad majetku je však znalost tohoto zákona také důležitá.

Pro oceňování majetku je zvláště důležité vymezení pojmu cena. Cenou se obvykle rozumí peněžní částka, která je **sjednaná** při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 ZOC. Cena ale může být podle tohoto zákona určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. V tomto případě se jedná o cenu **zjištěnou** (podle zákona o oceňování majetku – viz dále v druhé části přednášky).

Sjednaná cena je obvykle stanovena dohodou, případně může podléhat i určité regulaci.

Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran. Součástí ceny mohou být zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daně či clo.

Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím. Prodávající ani kupující nesmí podle tohoto zákona zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal **nepřiměřený majetkový prospěch**.

Výhodnější hospodářské postavení vyplývá zejména z objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.

Nepřiměřený majetkový prospěch získá například:

- Prodávající, jestliže prodá zboží za cenu zahrnující neoprávněné náklady, nepřiměřený zisk (to znamená, že díky např. nízké konkurenci dojde k uplatnění vyšší ceny prodeje proti **ceně obvyklé** či nad rámec **ceny regulované**).
- Kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu nižší, než je cena obvyklá (zneužije svoji silnou pozici na trhu), případně nakoupí pod minimální či úředně stanovenou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely ZOC rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná 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, je nutno kvalifikovaně posoudit, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení podnikatelských subjektů (obvykle se provádí kalkulační propočty ekonomicky oprávněných nákladů a zkoumá se přiměřeného zisku).

Regulovaná cena vzniká rozhodnutím cenového orgánu a je pro konkrétní vymezený okruh adresátů závazná.

Regulaci cen mohou v ČR provádět pouze příslušné cenové nebo místní orgány, a to v případech:

- je-li trh ohrožen omezením hospodářské soutěže,
- při mimořádných tržních situacích,
- pro odvod spotřební daně z cigaret,
- vyžadují-li to předpisy EU,
- u zboží dotovaného z prostředků státního nebo veřejného rozpočtu.

Příslušné cenové orgány jsou stanoveny kompetenčním zákonem a jedná se o Ministerstvo financí, Ministerstvo zdravotnictví, Energetický regulační úřad a Český telekomunikační úřad. Tyto orgány své regulační předpisy zveřejňují: MF v Cenovém věstníku, MZ ve Věstníku Ministerstva zdravotnictví, ERÚ v Energetickém regulačním věstníku a ČTÚ v Poštovním věstníku. Vydání těchto předpisů se také oznamuje ve Sbírce zákonů. Příslušnými místními orgány jsou kraje a obce. Místní orgán může stanovit jen maximální cenu, ostatní způsoby regulace jsou vyhrazeny pouze cenovým orgánům. Maximální cenu mohou stanovit svým nařízením, které předepsaným způsobem zveřejňují.

Možnosti regulace cen

Regulací cen se rozumí stanovení cen, mezí, ve kterých mohou být sjednávány, usměrňování výše cen nebo i stanovení postupu při sjednávání, uplatňování a vyúčtování cen nemovitostí, jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním

cenovými orgány. Zákon nabízí několik nástrojů, které je možno využít. Jedná se zejména o:

- Úřední stanovení cen;
- Věcné usměrňování cen;
- Cenové moratorium.

Úředně stanovené ceny jsou ceny určeného druhu zboží stanovené cenovými orgány jako maximální, pevné nebo minimální. Maximální a minimální ceny tvoří jakýsi interval, nad či pod který není možno cenu zvýšit, resp. snížit. Pevnou cenu není přípustné změnit.

Regulace formou maximální, pevné nebo minimální ceny platí pro všechny prodávající a kupující určeného druhu zboží. Pro uplatnění jednotlivých forem regulace cen mohou cenové orgány stanovit další věcné podmínky, včetně pravidel a postupů pro stanovení těchto cen, jejich změn a v případě nájmu nemovitostí nebo jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním i způsob jejich sjednávání, uplatňování a vyúčtování. Cenové orgány mohou stanovit u stejného zboží souběžně maximální a minimální cenu.

Věcné usměrňování cen

Věcné usměrňování cen spočívá ve stanovení podmínek cenovými orgány pro sjednání cen. Tyto podmínky určují:

- maximální rozsah možného zvýšení ceny zboží ve vymezeném období, nebo
- maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů ve vymezeném období, nebo
- závazný postup při tvorbě ceny nebo při kalkulaci ceny, včetně zahrnování přiměřeného zisku do ceny.

Výše uvedený způsob regulace cen platí pro všechny prodávající určeného druhu zboží.

Cenové moratorium

Cenovým moratoriumem se rozumí časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu konkrétního zboží. Stanovení cenového moratoria je vždy v kompetenci vlády. Stanovit lze ale pouze na období 12 měsíců.

ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU (ZOM)

Tento zákon upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Majetkem se podle tohoto zákona rozumí věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Službami se rozumí poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností. Pokud tento zákon nestanoví jinak, ocenění se majetek či služba cenou obvyklou.

Obvyklá cena se pro účely ZOM rozumí taková 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. Obvyklá cena tedy vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Je nutno zvážit všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se vždy nepromítají. Jedná se zejména o **mimořádné okolnosti, osobní poměry prodávajícího či kupujícího nebo vliv hodnoty zvláštní obliby**. V tomto případě se může jednat o potřebu využít ocenění **mimořádnou cenou**, do kterého se tyto faktory promítají.

Mimořádná cena

Co jsou mimořádné okolnosti trhu? Tím se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Jakou roli hrají osobní poměry? Tím se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Co se rozumí zvláštní oblibou? Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přiřkládaná posuzovanému majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Hodnota zvláštní obliby se sice vymyká běžným tržním hodnotám, nicméně není to hodnota nereálná. Jedná se tedy o hodnotu, kterou není ochoten zaplatit každý, proto lze říci, že jí je ochotno zaplatit méně ochotných kupujících v porovnání s cenou tržní. Na rozdíl od ceny obvyklé jsou pro její stanovení rozhodující kritéria nemajetková a subjektivní. Může jít např. o ocenění rodinné památky, fotografie, která vyvolává vzpomínky apod.

Tržní hodnota

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se oceňuje majetek 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 posudku přesně uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se

pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Zjištěná cena

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná, neboli tzv. cena administrativní. Jedná se o cenu, která je určena podle cenového předpisu. Tímto je v současné době zákon o oceňování majetku. Zjištěná cena je stanovena zejména pro daňové účely, jelikož se často liší od ceny sjednané (to je cena, za kterou se věc pořizuje).

Shrnutí – jak je to s cenami?

- Cena obvyklá – toto cenou se oceňuje nejčastěji.
- Mimořádná cena – reflektuje výjimečné vlivy.
- Tržní cena – odvíjí se od situace na trhu.
- Zjištěná cena – vychází z cenových předpisů.

Rozdíly ve vnímání cen lze ilustrovat na příkladu ocenění konkrétní nemovitosti. Cena obvyklá této nemovitosti může být 5 milionů, nemovitost leží v zajímavé oblasti, např. v horách, a je o ní zájem, tak lze stanovit hodnotu k prodeji ve výši 8 milionu (cena tržní), je ale poměrně zchátralá, takže zjištěná cena je 4 miliony. Kdyby o tuto nemovitou věc stál bohatý dědic z nostalgie, ohodnotil by jí na 10 milionu. Z toho vyplývá, že ne všechny odlišné posudky znalců musí být vždy špatné. Je velmi důležité vyhodnotit, pro jaký účel se oceňuje, všechny známé vlivy a stanovený postup si následně obhájit.

Jiné způsoby ocenění

Zákon o oceňování majetku umožňuje také využití jiných způsobů ocenění. Jedná se například o:

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

- oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Souhrnně k informacím z první přednášky

ZOM je předpisem obecným (rámcovým) a uvádí základní způsoby a zásady pro ocenění. K ZOM je vydána prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR, která v současné době upravuje konkrétní oceňovací postupy pro oceňování nemovitého majetku, tedy pozemků, trvalých porostů a staveb. Konkrétní postup pro oceňování dalších typů majetku není vyhláškou podrobněji upraven.

V souhrnu lze konstatovat, že při oceňování věcí movitých zpravidla není zásadní rozdíl mezi tím, kdy se ocenění provádí pro účely stanovené ZOM a pro jiné účely. Při ocenění podle ZOM se movitý majetek vždy oceňuje směnnou hodnotou, vyjádřenou cenou obvyklou. Stanovení směnné (tržní) hodnoty majetku je současně i nejběžnějším způsobem ocenění, které se používá i pro jiné účely než uvedené v ZOM.