



## Oceňování movitých věcí hmotných – Základní přístupy (2. přednáška)

První přednáška poskytla zejména legislativní úvod do problematiky oceňování věcí movitých hmotných s akcentem na ustanovení, se kterými musí být každý znalec při své činnosti obeznámen. V úvodu této druhé části bude pozornost věnována tomu, jakým způsobem se s problematikou oceňování věcí vypořádává účetní a daňová legislativa.

### Oceňování věcí hmotných movitých – účetní pohled

Pořízené movité věci hmotné jsou v rozvaze zahrnuty zejména v dlouhodobém majetku (kategorie dlouhodobý majetek hmotný). Dále je možno tato aktiva vidět v oběžném majetku, zejména v oblasti zásob (materiálu, nedokončených výrobků, hotových výrobků či polotovarů). Jakým způsobem probíhá ocenění?

Abychom mohli jednotlivé složky majetku ocenit, musíme nejprve stanovit časové období případu. Majetek a závazky, případně dluhy tedy oceňujeme:

- k okamžiku uskutečnění účetního případu (v průběhu účetního období),
- k rozvahovému dni,
- ke dni otevření účetních knih.

### Oceňování (nejen) hmotných věcí movitých v průběhu účetního období

Zákon definuje způsoby oceňování k okamžiku uskutečnění účetního případu trojím způsobem:

- **Oceňování v pořizovací ceně**

Pořizovací cena je cenou, za kterou byl majetek pořízen + náklady s jeho pořízením související. Tato účetní metoda plyne buď přímo ze zákona, případně z vyhlášky, či účetního standardu. Pro jednotlivé složky majetku existují dílčí rozdíly.

- **Oceňování ve vlastních nákladech**

Vlastními náklady se rozumí cena, která je stanovena na úrovni přímých nákladů vynaložených na výrobu či jinou činnost a nepřímých nákladů vztahujících se k výrobě nebo jiné činnosti. Nepřímými náklady jsou takové, jež nelze přiřadit k určitému výkonu (výrobek/služba), nýbrž je nutné je určitým způsobem rozpočítat. Příkladem jsou např. mzdy režijních pracovníků, nájemné, náklady na energie apod.

- **Oceňování v reprodukční pořizovací ceně**

Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Reprodukční pořizovací cenu užíváme v účetnictví zejména v případech:

- bezúplatného nabytí majetku s výjimkou peněz a cenin,
- majetku vytvořeného vlastní činností, pokud nelze zjistit vlastní náklady,
- pořízení dlouhodobého hmotného majetku pořízeného směnnou smlouvou, pokud ve smlouvě není sjednána pořizovací cena,
- vkladu dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pokud nebyl oceněn podle společenské smlouvy či zakladatelské listiny,
- nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

### Ocenění v daňové legislativě - institut ceny obvyklé

Institut ceny obvyklé se dle daně z příjmů používá ve dvou případech. První použití ceny obvyklé vyplývá z nutnosti ocenění nepeněžních příjmů a příjmů dosažených směnou, druhý případ (v praxi častější) se týká daňového posuzování obchodních vztahů s ekonomicky, personálně a jinak spojenými osobami. Pro vymezení ceny obvyklé existují tři definice – podle zákona o cenách (**ZOC**), zákona o oceňování majetku (dále **ZOM**) a také podle zákona o daních z příjmů (**ZDP**)!

### Cena obvyklá podle ZOM x ZDP

Cena obvyklá jako právní termín je přesně definována v § 2 ZOM. Jde o cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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. Tím, že se vylučuje vliv mimořádných okolností, jde o cenu dosahovanou při standardním chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji. Tento druh ceny obvyklé je vždy nutné použít při oceňování nepeněžních příjmů a příjmů dosažených směnou.

**Cena obvyklá podle § 23 odst. 7 Zákona o daních z příjmů** se používá při posuzování vztahů ke **spojeným osobám**. Tato cena obvyklá není vázána definicí v zákoně o oceňování majetku. Použití termínu "cena obvyklá" v tomto případě je jen záležitostí praxe. ZDP pro vymezení termínu "cena obvyklá" používá opisu – jde o cenu, která by byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek. Tato cena obvyklá má být uplatňována pro daňové účely – pro účely stanovení základu daně. Pokud tato definice nemůže být použita, neboť např. neexistují obchodní vztahy, které by byly realizovány jak mezi spojenými, tak i mezi nezávislými osobami, pak se podle ZDP použije cena **zjištěná** podle ZOM.

### Postup volby ocenění pro stanovení základu daně v případě ceny obvyklé

Na první pohled by někdo mohl dojít k závěru, že si pro účely stanovení základu daně může vybrat, jakou cenu obvyklou použije pro ocenění obchodních vztahů mezi spojenými osobami – buď definici podle ZDP nebo podle ZOM. Není tomu

tak. Zákon stanoví preferenci – nejprve je nutno použít **definici podle ZDP**, pokud je však objektivně nepoužitelná (obchod se uskutečnil pouze jednou, nebo sice několikrát, ale vždy jen mezi spojenými osobami), pak je teprve možné použít **definici ZOM** (to znamená nejprve cenu obvyklou dle této legislativní normy, nejde-li definovat, následně cenu zjištěnou).

### Kdo jsou vlastně spojené osoby podle ZDP?

Správce daně má možnost upravit základ daně (vytvořený z transakcí mezi spojenými osobami) o rozdíl smluvních cen a cen, které by byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, pokud tento rozdíl není poplatníkem uspokojivě doložen. Tato situace bývá v praxi velmi náročná a obecně je známá jako problematika “ceny obvyklé”. (§ 23 odst. 7 ZDP).

ZDP taxativně stanoví okruh osob, vůči kterým je třeba pro daňové účely uplatňovat ceny obvyklé. Vedle ekonomicky a personálně spojených osob navíc jde ještě o osoby jinak spojené.

### Osoby ekonomicky a personálně spojené

- jedna osoba se podílí přímo nebo nepřímo na vedení, kontrole nebo jmění druhé osoby. Účastí na kontrole nebo jmění se rozumí vlastnictví více než 25 % podílu na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech,
- shodné FO a PO se přímo nebo nepřímo podílejí na vedení, kontrole nebo jmění obou subjektů,
- FO se podílí na vedení, kontrole nebo jmění osoby blízké (§ 116 OBČZ).

### Osoby jinak spojené

Za osoby jinak spojené zákon považuje osoby, které vytvořily obchodní vztah převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty. Na první pohled jde o téměř nepochopitelnou definici, ze které si mnoho lidí odvodí, že spojené osoby jsou všechny, se kterými obchodují. Cílem tohoto opatření je však postihnout obchodní vztahy, které jsou uzavírány přes mnoho mezičlánků bez zjevné ekonomické podstaty za účelem zastříti skutečné obchodní partnery, kteří jsou velmi často ekonomicky a personálně spojení.

### Vztah ceny obvyklé a ceny smluvní dle ZDP

Bylo by zcela nesprávné tvrdit, že ekonomicky a personálně, popř. jinak spojené osoby musí mezi sebou sjednávat ceny na úrovni cen obvyklých. Smluvní ceny nejsou, až na výjimky týkající se regulovaných cen, ničím omezeny – tedy ani ustanovením ZDP. Smluvní ceny jsou tedy záležitostí obchodních partnerů. Jde-li o nespojené osoby (tedy ty, které nespĺňují kritéria ekonomicky, personálně, popř. jinak spojených osob), jsou ceny smluvní závazné i pro oblast daní. Toto tvrzení lze podepřít i zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Pokud však jde o obchodní vztah mezi ekonomicky, personálně či jinak spojenými osobami, musí být pro účely daňové uplatněny ceny obvyklé. To znamená, že výnosy z realizovaného obchodu musí vstupovat do základu daně prodávajícího ve výši ceny obvyklé, i když je se spojenou osobou (kupujícím) sjednána smluvní cena nižší.

Jak tedy vyřešit rozdíl mezi cenou smluvní a cenou obvyklou mezi spojenými osobami?

- **Rozdíl mezi cenou smluvní a cenou obvyklou správci daně uspokojivě doložit.** Připomeňme si však, že míru uspokojivého doložení posuzuje správce daně podle svého názoru.
- **Upravit základ daně o rozdíl obou cen,** ale pouze u toho účastníka obchodního vztahu, kterému by nedodržením ceny obvyklé **byl snížen základ daně.** Cena obvyklá je pak stanovena podle ZDP, pokud není možné ji aplikovat, pak je stanovena podle zákona o oceňování majetku.

### Je rozdíl mezi cenou a hodnotou?

Jedná se o dvě odlišné koncepce, které mohou být chápány různými způsoby v závislosti na kontextu. Zde jsou obecná vysvětlení obou pojmů:

**Cena** je částka peněz, kterou je třeba zaplatit za něco, obvykle v obchodním nebo ekonomickém kontextu. Je to hodnota vyjádřená v penězích, kterou prodávající požaduje od kupujícího za daný produkt.

Cena může být ovlivněna různými faktory, jako jsou náklady na výrobu, poptávka, nabídka, konkurence nebo marketingová strategie. Cena je tedy často dynamická a měnná.

Při oceňování pojem cena vztahujeme k požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částce za zboží nebo službu.

**Hodnota** se odkazuje na obecný užitek nebo význam, který má daný produkt, služba nebo jiný entitní prvek pro jednotlivce, skupinu lidí nebo společnost jako celek. Hodnota nemusí být vyjádřena pouze v penězích; může být také vnímána jako užitek, spokojenost nebo jiný subjektivní faktor.

Hodnota je subjektivní a může se lišit mezi jednotlivci. Například, i když produkt může mít vyšší cenu, pokud přináší vysokou kvalitu nebo splňuje specifické potřeby zákazníka, může být vnímán jako výhodný a hodnotný.

Pojem hodnota je při oceňování používán pro peněžitou částku, která je přiřazena oceňovanému objektu na základě kvantifikace užitku konkrétního zájemce (např. kupujícího).

Hodnota není tedy skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, případně ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku.

V závěru lze říci, že cena a hodnota jsou dvě různé a nezávislé veličiny, přičemž cena je konkrétní finanční částka, zatímco hodnota se týká obecného užitku nebo významu.

### **Předmět oceňování (znalecký objekt)**

V oblasti znalecké činnosti se termín "znalecký objekt" odkazuje na konkrétní věc, majetek nebo právo, které je předmětem posouzení, hodnocení nebo znaleckého zkoumání. Znalecký objekt může zahrnovat různé druhy majetku a práv v závislosti na oblasti znalecké činnosti.

Základní charakteristikou těchto objektů je, že musí být převoditelné tak, aby mohly být předmětem občanskoprávních vztahů. Podle ZOM lze předměty oceňování rozdělit na:

- majetek (věci, práva a jiné majetkové hodnoty),
- služby (poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností).

Podle Občanského zákoníku předmětem občanskoprávních vztahů mohou být také:

- věci,
- práva, pokud to jejich povaha připouští,
- jiné majetkové hodnoty, pokud to rovněž jejich povaha připouští.

**Věcmi** se v právním smyslu rozumí hmotné předměty, které jsou způsobilé sloužit potřebám lidí (§ 118 OZ). Občanské právo dělí věci na věci nemovité a movité.

Věci nemovité (nemovitosti) jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Věci movité jsou pak všechny ostatní. Pro označení více hmotných věcí, které tvoří jediný předmět, se kterým je nakládáno jako s jedním celkem (pár bot, sada nářadí, knihovna, ale i např. podnik), OZ používá označení věc hromadná.

### **Právo**

Předmětem občanskoprávního vztahu nemůže být každé právo, ale jen takové, u kterého to jeho povaha připouští. O jakou povahu práva se jedná?

Jednak se musí jednat o **právo majetkové**, nikoliv o právo osobní. Dále se povahou rozumí **právní povaha**, tzn., že musí být toto právo disponibilní a tudíž ocenitelné. Příkladem, kdy právo může být předmětem občanskoprávního vztahu, je např. licence k užití autorského díla podle autorského zákona.

### **Jiné majetkové hodnoty**

OZ je přímo nedefinuje. Je však zřejmé, že jde o majetkové hodnoty, které nejsou věci či právo. Může se jednat například o ochrannou známku nebo doménové jméno.

### Součást a příslušenství věci

Důležité při oceňování je rozlišení toho, co je součástí věci a je zahrnuto v hodnotě věci a co je jejím příslušenstvím a je oceněno samostatně. Pojem součásti a příslušenství je definován v § 120 a 121 OZ.

- **Součástí** věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, protože by se tím věc znehodnotila. Součástí bytu je tak například podlahová krytina, topení, jeho vnitřní instalace, okna, dveře apod. Byt a jeho součásti tak tvoří jeden nedělitelný celek.
- **Příslušenstvím věci** jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Například příslušenstvím bytu jsou vedlejší prostory či místnosti určené k užívání s bytem. Příslušenstvím může být například sklep nebo WC umístěné mimo byt. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

### Součást u věcí movitých umístěných ve stavbě

Při oceňování movitých věcí umístěných ve stavbě někdy činí problém určit hranici mezi tím, zda se jedná o součást nemovitosti či samostatnou movitou věc. Posouzení není jednoduché, v krajním případě v této věci může rozhodnout až soud. Součástí stavby je obecně vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, protože by se tím stavba znehodnotila. Za součást budov a staveb se považují zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, k němuž je určeno. Jejich nedílnou částí jsou například obklady, vestavěný nábytek, okna, okenice, schody, dveře, ústřední vytápění včetně kotle apod.

Za součást stavby naopak nelze považovat například nábytek, koberce (pokud nejsou pevně přilepeny k podlaze) elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi. Toto jsou samostatné movité věci a neuvažují se při hodnocení stavby. U motorových vozidel se pro potřeby oceňování za součást vozidla považuje vše, co je ve vozidle pevně zabudováno a zpravidla bylo pořízeno spolu s vozidlem při jeho zakoupení, tedy např. všechny prvky doplňkové výbavy vč. rádia. Příslušenstvím vozidla je např. lékárnička, tažné lano, samostatný nosič.

### Vlastnické právo

Vlastnické právo lze nabýt na základě právního úkonu (např. smlouvy kupní, darovací, o zajišťovacím převodu práva, směnné smlouvy atd.), rozhodnutím soudu nebo jiného státního orgánu anebo jiné právní skutečnosti.

Nejběžněji je vlastnické právo vnímáno jako souhrn více dílčích práv, konkrétně práva věc:

- **Právo věc držet** je základní a nejširší oprávnění vlastníka, a to proto, že na toto právo se váží i některá další oprávnění. Zpravidla je vlastníkem věci její faktický držitel. V tomto případě skutečně tvoří právo věc držet jen jedno z oprávnění, která vlastníku věci náleží. Právo věc držet však může existovat i samostatně. V tomto případě je pak vlastníkem věci jiná osoba nežli ta, která má věc fakticky v držení. Osoba, která danou věc drží, aniž by byla jejím vlastníkem, se nazývá držitelem a tento právní stav držbou. Držbu upravuje občanský zákoník samostatně a bude o ní pojednáno níže v tomto článku.
- **Právo věc užívat** je oprávnění vlastníka využívat daných vlastností věci pro svoji vlastní potřebu. Toto právo se realizuje jednak tím, že například vlastník danou věc skutečně užívá, jednak i tím, že věc ponechá nevyužitou.
- **Právo věc požívat** je oprávnění umožňující vlastníku věci brát z ní plody nebo jiné užítky. Toto oprávnění je však realizovatelné pouze u některých věcí, a to u těch, z nichž plynou nějaké plody nebo přírůstky. Na rozdíl od práva věc pouze užívat může vlastník v tomto případě věc i požívat, tedy přisvojovat si přírůstky a tím rozmnožovat svůj majetek (jedná se nejen například o sběr jablek z vlastního sadu, ale také o získání úroků z bankovních vkladů či příjmů v podobě nájemného z pronajaté nemovité věci). Právo brát z věci plody je též chápáno jako oprávnění, nikoli povinnost, z čehož vyplývá, že vlastník věci se může rozhodnout, zda z věci bude či nebude pobírat plody.
- **Právo nakládat s věcí** patří k jednomu z nejvýznamnějších oprávnění, protože vlastníku dané věci umožňuje využít věci i jinak nežli její přímou spotřebou. Vlastník je tak oprávněn svojí věcí disponovat, a to na základě právních jednání, především na základě smluv. Vlastník může věc zcizit (tj. prodat, směnit či darovat), čímž vlastnické právo převádí na jinou osobu – nabyvatele vlastnictví – a vlastnictví dosavadního vlastníka tak zaniká.
- **Právo věc zničit** znamená, že vlastník je dokonce oprávněn svou věc zničit, pokud mu v tom nebrání zvláštní zákon (ochrana kulturních památek, negativní ekologický dopad např. při pálení dané věci).

Vlastník věci může být ve výkonu jednotlivých oprávnění různě omezen, a to buď zákonem, rozhodnutím státního orgánu, nebo na základě právních jednání svých či svého právního předchůdce. Pokud tato omezení opadnou, vrací se vlastníku věci dané oprávnění v původním rozsahu, a to automaticky, tedy bez nutnosti nějakého aktu vlastníka. Tato vlastnost se nazývá elasticita vlastnického práva.

Výše uvedené informace jsou reflektovány i českou právní úpravou vlastnického práva. V občanském zákoníku uvádí, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

### Různé formy vlastnictví

V současné právní legislativě vlastnictví se lze setkat s různými formami.

- **Individuální vlastnictví**

Je základní formou vlastnického práva. V tomto případě je věc vlastněna jedinou osobou, která je oprávněna vykonávat vlastnická práva tak, jak byla popsána výše. Individuální vlastnictví je nejjednodušší formou vlastnictví, která má oproti ostatním (níže popsaným formám) nespornou výhodu spočívající v jednoduchosti a efektivnosti nakládání s předmětem vlastnictví. Tato forma vlastnictví není zatížena žádnými předkupními právy ze zákona a rovněž odpadá potřeba jednání spoluvlastníků o nakládání se společnou věcí (představy spoluvlastníků mohou být i velmi odlišné, z čehož v praxi plyne řada problémů).

- **Podílové spoluvlastnictví**

Druhou možnou a dnes i poměrně rozšířenou variantou je podílové spoluvlastnictví, tedy vlastnictví jedné věci (nebo souboru věcí) více osobami. V tomto případě vykonávají vlastnická práva podíloví spoluvlastníci. Věc, která je předmětem vlastnictví, se nedělí, dělí se jen oprávnění k této věci se vztahující. O spoluvlastnictví platí zásadně stejné, co platí v případě jediného vlastníka, s výjimkou výlučné vázanosti na konkrétní osobu. V případě podílového spoluvlastnictví je klíčovým pojmem spoluvlastnický podíl. Tento podíl, vyjádřen jako zlomek nebo procento, představuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech. Jde však o tzv. ideální podíl, tedy podíl, který neodpovídá určité reálné části věci.

Osoba je tak spoluvlastníkem celé věci, vlastní její poměrnou část bez ohledu na reálné zhmotnění (osoba tak například vlastní ideální polovinu domu, nikoli například určité patro nebo jinou relativně oddělenou část domu). Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, má se za to, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné. Zvláštní právní úprava pak platí v případě spoluvlastnictví společných částí domu (tzv. bytové spoluvlastnictví).

V souvislosti se spoluvlastnictvím je důležité připomenout, že v případě převodu svého podílu na nemovité věci jedním ze spoluvlastníků třetí osobě (a nejedná-li se o osobu blízkou, mají ostatní spoluvlastníci k tomuto podílu předkupní právo. Předkupní právo se neuplatní, pokud spoluvlastník prodává či převádí svůj podíl na manžela (manželku), sourozence či příbuzného v řadě přímé (potomka či předka).

- **Společné jmění manželů**

Třetí variantou vlastnického práva je společné jmění manželů. Toto „spoluvlastnictví“ je však zásadně možno jen mezi manžely, tedy nikoli například mezi druhem a družkou nebo mezi registrovanými partnery.



Do společného jmění manželů patří jednak majetek nabytý kterýmkoliv z manželů nebo oběma manžely během trvání manželství (zákon však stanoví určité výjimky), a rovněž dluhy, které jednomu nebo oběma manželům za trvání manželství vzniknou (opět s určitými výjimkami). Občanský zákoník obsah společného jmění manželů obecně definuje jako vše, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů. Na rozdíl od podílového spoluvlastnictví není v případě společného jmění manželů stanoven žádný, tedy ani tzv. ideální podíl. U společného jmění je tento podíl vyjádřen až ke dni zániku manželství a vypořádání společného jmění, při čemž se vychází z toho, že podíly manželů na majetku patřícím do společného jmění jsou stejné.

Do společného jmění manželů naopak obvykle nepatří majetek sloužící osobní potřebě jednoho z manželů, majetek, který získal darem, děděním nebo odkazem jen jedním z manželů.

Společné jmění manželů musí podléhat jednomu z režimů, které upravuje občanský zákoník. Jak vyplývá z názvu, přímo ze zákona vzniká při uzavření manželství tzv. zákonný režim. Manželé či snoubenci si však mohou ujednat tzv. smluvený režim, který může mít formu rozšíření či zúžení rozsahu společného jmění manželů v zákonném režimu, režimu vyhrazujícího vznik společného jmění manželů ke dni zániku manželství, či režimu odděleného jmění.

Společné jmění manželů je svojí povahou vázáno pouze na dobu trvání manželství. Proto společné jmění manželů zaniká kromě případu zrušení soudem nejpozději se zánikem manželství, tedy smrtí či prohlášením za mrtvého jednoho z manželů, rozvodem manželství nebo prohlášením manželství za neplatné.

### Omezení vlastnických práv

Omezení vlastnických práv jsou opatření, která mohou být zavedena z různých důvodů, jako je ochrana veřejného zájmu, ochrana životního prostředí nebo regulace trhu. Tyto omezení mohou být prováděna různými způsoby, včetně legislativních opatření, soudních rozhodnutí nebo ve formě dohod mezi vlastníky a veřejnými institucemi.

Vlastnická práva mohou být omezena zástavním právem, věcným břemenem, zadržovacím právem (právy k cizím věcem) nebo na základě předkupního práva, a to i s věcně právními účinky, práva zpětné koupě, práva půjčky, práva výpůjčky, práva nájmu.

- **Zástavní právo** slouží k zajištění dluhu v ujednané výši pro případ, že nebude dlužníkem včas a řádně splněn. Předmětem zástavně právního vztahu je zástava, která může být v případě nesplnění pohledávky zpeněžena a výtěžek získá věřitel k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude splněn. Po omezenou dobu, např. po dobu splácení půjčky, omezuje vlastnická práva.
- **Právo věcného břemene** může vzniknout pouze k věcem nemovitým.

- **Zadržovací právo** představuje oprávnění věřitele zadržet movitou věc dlužníka k zajištění své, zpravidla splatné pohledávky. Po omezenou dobu, např. po dobu splácení půjčky, omezuje vlastnická práva.
- **Předkupní právo** je obvykle úzce spjata se spoluvlastnictvím. Lze ho obecně definovat jako situaci, kdy je spoluvlastník povinen přednostně nabídnout svůj spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům v případě, že má záměr jej převést na třetí osobu.
- **Právo půjčky** znamená, že věřitel přenechává dlužníkovi smlouvou o půjčce věci určeného druhu, zejména peníze. Půjčkou jsou po omezenou dobu omezena práva věřitele; tato omezení jsou kompenzována tím, že dlužník věřiteli vrátí věci stejného druhu a navíc úroky v případě peněžité půjčky.
- **Právo výpůjčky** představuje situaci, kdy smlouvou o výpůjčce vznikne vypůjčitelovi právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat. Sjednává se bezplatně.
- **Právo nájmu** vyplývá z nájemní smlouvy, kdy pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně po sjednanou dobu užíval nebo z ní bral užitek. Nájemce platí pronajímateli nájemné.

### Obecná východiska pro ocenění movitého majetku

Při oceňování majetku obecně je nutno vycházet ze skutečnosti, že každý majetek má určitou užitnou hodnotu. Užitná hodnota u movitého majetku je odvislá od jeho technických vlastností. Každá věc, resp. movitý majetek má svou životnost, po kterou je schopno plnit požadované funkce. Jaká jsou obecná východiska pro ocenění movitého majetku?

Odhadce při své činnosti musí pracovat s **užitnou hodnotou** konkrétní věci a následně identifikovat **časovou či technickou hodnotu** posuzované věci a také samozřejmě musí pracovat s cenou obvyklou (případně tzv. koeficientem prodejnosti). Co představují jednotlivé kategorie?

**Užitná hodnota** vyjadřuje schopnost produktu uspokojovat společenské potřeby. Odvíjí se od technických vlastností produktu (zejména vlastností konstrukce a doby jeho použitelnosti). Tato hodnota produktu se zvyšuje s jeho jakostí (funkční vlastnosti, kvalita zpracování produktu, použité materiály, ergonomické či estetické hledisko, bezpečné použití) a souvisí také s životností posuzovaného produktu.

## Co je tedy nutné znát pro zjištění užité hodnoty posuzovaného produktu?

### Funkčnost

Posuzování funkčních vlastností výrobku je při oceňování založeno na posouzení parametrů funkcí, které zajišťují hlavní funkce objektu. Například u strojů určených k obrábění lze posoudit např. počet výrobků za časovou jednotku, přesnost obrábění, stupeň automatizace výroby, apod.

### Bezpečnost

Posouzení bezpečnosti výrobku se odvíjí od jeho vlastností, které snižují ekologická rizika, riziko výskytu havárie, požáru či jiných negativních jevů včetně ohrožení lidského zdraví. Různé produkty podléhají široké škále bezpečnostních certifikací, které zaručují plnou eliminaci či značné snížení potenciálních rizik.

### Životnost

V této fázi je nutno posoudit dobu, po kterou si výrobek uchovává přijatelnou úroveň funkčních a dalších vlastností, charakterizujících jeho jakost. Tato doba se může odvíjet od technické životnosti produktu, ovlivňuje ji ekonomická výhodnost provozu a další parametry.

Neplní-li produkt svoje základní funkce, lze hovořit o vzniku tzv. mezního stavu. Pokud vzniká na produktu porucha, která je neopravitelná, produkt přestává být funkční a je na konci své životnosti, lze hovořit o **technickém mezním stavu**.

Lze se také setkat s mezním stavem **technicko-ekonomickým**. V tomto případě se objeví problém technického charakteru, ale důvodem pro ukončení životnosti tohoto produktu však nejsou důvody technické, ale ekonomické. Závada je opravitelná, ale z ekonomického pohledu je příliš neefektivní (poměrně běžná situace, se kterou se setkáváme velmi často: než platit výměnu jednoho komponentu pračky, ledničky, je často ekonomičtější zakoupit nový produkt).

Někdy bývá důvodem pro ukončení provozu určitého zařízení či produktu i **ekonomický mezní stav**, kdy užitek produktu poklesne pod určitou přijatelnou úroveň. Vznik mezního stavu často souvisí s nehospodárností provozu produktu), která se projevuje zejména při porovnání s užitnými vlastnostmi substitučních výrobků (například stará lednice s velkou energetickou náročností). Příčinou může být rovněž zavedení nové technologie, změna požadavků estetických či praktických. V tomto případě se hovoří i o tzv. morálním zastarávání produktů.

### Technická hodnota

Technická hodnota vyjadřuje hodnotu posuzovaného produktu (např. stroje) ve vztahu k hodnotě produktu (stroje) nového. V propočtu je zohledněna změna jakosti (funkčnosti, bezpečnosti, životnosti) posuzovaného produktu za dobu jeho užívání.

Technická hodnota (TH) opotřebeného produktu je vždy nižší a pro většinu movitých věcí lze výpočet provádět podle vztahu:

$$TH = \frac{VTH \times (100 - \text{ )} \times (100 \pm PS)}{10^4} \quad (1)$$

kde VTH je výchozí technická hodnota produktu (movité věci),  
ZA je základní amortizace,  
PS je přírážka nebo srážka za lepší nebo horší technický stav věci.

Čitatel výše uvedeného zlomku je tvořen součinem tří čísel, z nichž každé zohledňuje jiné vlivy, způsobující změny parametrů výrobku. Výchozí technická hodnota nového produktu (VTH) se stanovuje obvykle ve výši 100 %. Často se však lze setkat s oceněním věci, u které byla např. provedena celková či dokonce generální oprava. Výchozí technická hodnota posuzovaného produktu je finálně nižší, než u produktu nového, protože celkovou či generální opravou nelze dosáhnout lepšího stavu, než byl ten původní. Obecně lze počítat s hodnotou 50 – 80 % po celkové opravě a až 90 % po opravě generální.

Základní amortizace (ZA) vyjadřuje míru obvyklého snížení užitečných vlastností movité věci odpovídající její době provozu v porovnání s věcí novou. Je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na době provozování (existují doporučené tabulky amortizace pro automobily, komponenty, stroje či zařízení apod.). V závěru tohoto materiálu je příklad obecně používané amortizační tabulky pro stroje.

Přirážka či srážka k základní amortizaci PS (100±PS) zohledňuje odchylky skutečného stavu posuzované věci. Pokud platí, že PS>0, stav posuzované věci je lepší než odpovídá základní amortizaci, v situaci, že PS<0, situace je opačná, tzn., že skutečný stav je horší, než odpovídá základní amortizaci. Přirážka či srážka se stanovuje na základě prohlídky posuzované věci. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení technické hodnoty po provedené opravě, nebo pokud je například zřejmé, že ve skutečnosti byla věc (stroj, spotřebič) minimálně využívána. Vyšší opotřebenění (srážka) je pak indikována nadměrnou korozí, špatnou údržbou, deformacemi apod.

### Časová hodnota (cena)

Časová cena posuzovaného produktu ke dni ocenění je vypočtena z výchozí ceny a aktuální technické hodnoty dané movité věci. Tento vztah lze zapsat jako:

$$C\check{C} = VC \cdot TH, \quad (2)$$

kde VC [Kč] je výchozí cena,  
TH [%] je technická hodnota.

Výchozí cena VC je vyjádřena v penězích a zohledňuje náklady spojené s pořízením nového produktu (věci). Jestliže se jedná o produkt nový, zjištění

této ceny je poměrně jednoduché. Informaci lze získat z účetnictví, kde jsou movité věci oceňovány při pořízení nákupem tzv. pořizovacími cenami. Tyto ceny odráží aktuální situaci na trhu v době pořízení majetku.

U produktů, které již k datu ocenění nejsou na trhu prodávány jako nové, je nutno použít cenové a parametrické porovnání s produktem, které je na trhu dostupný, a pro který je známá prodejní cena. Porovnání se pokud možno provádí s produkty stejné značky, typu a provedení tak, aby vliv vnějších podmínek (pověst značky, úroveň servisu apod.) byl pokud možno co nejmenší. S ohledem na technický pokrok (a ekonomické parametry jako je například inflace) lze předpokládat, že prodejní cena posuzovaného produktu byla nižší než cena srovnatelného modernějšího současného výrobku.

### Cena obvyklá

Hodnota posuzované věci se při oceňování vyjadřuje také cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou. Při jejím stanovení je nutno vycházet z analýzy trhu s použitým zbožím, při které dochází k porovnání hodnoty konkrétního oceňovaného produktu (u movitých věcí se pro tyto účely využívá ceny časové) s užitnými hodnotami produktů srovnatelných, pro které jsou známé dosažené **prodejní současné ceny** ( $CP_{si}$ ). Ty se zjišťují zpravidla ve zprostředkovatelském prodeji, který je pro trhy použitých produktů nejreprezentativnější. Pro porovnání je potřebné vybírat produkty stejného charakteru, stejné značky a pokud možno i stejného provedení tak, aby vnější podmínky pro produkty srovnatelné byly obdobné jako pro produkt oceňovaný. Pokud jsou nalezeny produkty vhodné ke komparaci, určí se jejich časové ceny ( $CČ_{si}$ ) a ty se následně porovnají se známými dosaženými jejich prodejními cenami ( $CP_{si}$ ) podle vztahu:

$$KP = \frac{\sum CP_{si}}{\sum CČ_{si}} \quad (3)$$

Zjištěný poměr  $KP$ , označovaný jako **koeficient prodejnosti**, pak vyjadřuje vliv dalších faktorů, které se uplatňují při prodeji a které nelze zohlednit při stanovení ceny časové.

Pro určité druhy věcí nemusí existovat dostatečně velký trh s opotřebeným zbožím (majetek s omezeným trhem). Nelze tedy u nich posoudit, jakým způsobem se projeví působení tržních mechanismů na poměr časové ceny a ceny prodejní ( $CČ \times CP$ ). Je proto nutno předpokládat, že obvyklá cena se bude rovnat časové ceně. Cena obvyklá nevyjadřuje vždy prodejní cenu konkrétního produktu. Jestliže je ale správně stanovena, může se skutečná prodejní cena od tohoto kvalifikovaného odhadu odvíjet.

## Příklady kombinace různých hodnot při posouzení hodnoty movité věci

**Sedací souprava** vyrobená z přírodní kůže zakoupená v roce 2009 shořela v roce 2023 po 15 letech používání. Její pořizovací cena v roce 2009 činila 25.000 Kč. Zcela stejná sedací souprava již na trhu není. Obdobná souprava stojí nyní 80.000 Kč a to je nová cena. Pro zjištění časové ceny je předpokládána životnost sedací soupravy určena na 20 let a od nové ceny je nutno odečíst za každý rok používání (15 let) částku 4.000 Kč. Časová cena je pak dnes 20.000 Kč (vypočteno 80 000 – 60 000 resp. 15 x 4.000 Kč). Při prověření trhu s opotřeбенými věcmi tohoto druhu bylo zjištěno, že by takovouto soupravu bylo možno prodat maximálně za částku 10.000 Kč, a to je cena obvyklá.

**Notebook** zakoupený v roce 2019 za cenu 35.000 Kč byl odcizený v roce 2022. Jelikož pořizovací ceny takového druhu zboží trvale klesají, je pořizovací cena obdobného notebooku dnes 20.000 Kč. To je nová cena. Časová cena při předpokládané pětileté životnosti činí 4.000 Kč (4.000 Kč se odečtou za každý rok používání, resp. za 4 roky používání). Obvyklá cena takového 4 roky starého notebooku se ale téměř blíží nule, neboť je na trhu (podle průzkumu) téměř neprodejný.

## Příklad obecně využívané amortizační stupnice pro stroje a zařízení

ROK	5	10	15	20	25
1	70	80	85	90	90
2	50	70	79	85	86
3	40	60	73	80	82
4	30	50	66	75	78
5	20	40	59	70	74
6	10	30	53	65	70
7	10	20	46	60	66
8	10	17	39	55	62
9	10	14	32	50	58
10	10	12	26	45	54
11	10	10	22	40	50
12	10	10	19	35	46
13	10	10	16	30	42
14	10	10	13	27	38
15	10	10	11	26	34
16	10	10	10	25	30
17	10	10	10	24	29
18	10	10	10	23	28
19	10	10	10	22	27
20	10	10	10	21	26
21	10	10	10	20	25
22	10	10	10	18	24
23	10	10	10	16	23
24	10	10	10	14	22
25	10	10	10	12	21
26 - 30	10	10	10	10	20
31 a více	10	10	10	10	10

Zdroj: ZS 1/2005

## Souhrnně k informacím z druhé přednášky

- S oceněním movitých věcí se lze setkat v různých legislativních pramenech (účetnictví, daňová problematika).
- Cena obvyklá je definována v ZOM, ale také v ZDP.
- Pozor na transakce mezi spojenými osobami.
- Je nutno vnímat rozdíl mezi pojmem cena a hodnota.
- Pozor na to, které věci jsou součástí či příslušenstvím (například stavby).
- Existují různé formy vlastnictví, ale také formy omezení vlastnických práv.
- Pro ocenění movitého majetku je potřeba identifikovat užitnou hodnotu, časovou či technickou hodnotu a z toho vyplývající cenu obvyklou (tržní).
- U použitých věcí je vhodné stanovit koeficient prodejnosti.