

# Používané způsoby hodnocení majetku v ČR

Josef Kosinka\*

## Úvod - současné způsoby hodnocení majetku

V souladu s hodnocením a oceňováním aktiv (tj. hmotného i nehmotného majetku) ve vyspělých světových ekonomikách, docházelo v období po roce 1989, zejména potom po roce 1993, postupně také k dynamickému vývoji v ČR především v oblasti výpočtové metodologie, pojmosloví i standardizace této odborné činnosti. V roce 1997 upravil postupy pro návrh hodnoty majetku zákon č. 151/1997 Sb.

Následně se hodnocení majetku stalo samostatným vědním oborem a předmětem vysokoškolského studia. Přesto ještě mezi některými odbornými kruhy nebo některými jedinci dochází v souvislosti s návrhem hodnoty majetku k nesprávnému používání odborných ekonomických termínů, což může následně vést, nebo i vede, k použití nejen neodpovídajících hodnotících postupů a metod pro zadaný účel hodnocení majetku, ale v souvislosti, a tím také v závěru k návrhu zcela neodpovídající nebo zavádějící výsledné výše navrhované hodnoty předmětného majetku, a v důsledku potom k hodnocení nepoužitelnému, jak vyplývá z následné analýzy současných způsobů používaných k hodnocení majetku. Pro tento přehled dále pojem „majetek“, jako množina obsahuje podmnožiny hmotných věcí (věcí nemovitých i movitých) i nehmotných věcí.

**V ČR existují dva zcela rozdílné způsoby hodnocení majetku:**

## I. Oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb.,

oceňování majetku, v aktuálním znění (dále jen zákon), a jeho prováděcích vyhlášek, vždy v platném znění k datu ocenění.

### I.1: použití zákon v § 1 vymezuje:

použije se, jestliže se jedná o:

- **oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy** (např. zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí v aktuálním znění, zákonem č. 586/1992 Sb. pro daň z nabytí nemovité věci v aktuálním znění, atd. viz zákon - poznámky pod čarou ad I), odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby **a to pro jiný účel než pro prodej**, rozumí se tímto předpisem tento zákon 151/1997 Sb. pro oceňování majetku a služeb,
- ustanovení příslušného orgánu v rámci jeho oprávnění,

\* Ing. Josef Kosinka – znalec, vedoucí metodické sekce České komory odhadců majetku, profesního sdružení znalců a odhadců, z.s., Praha.

- dohodu stran (dokladovanou).

**nepoužije se, jak zákon ustanovuje:**

- v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování (např. zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 20/1992 Sb. atd. viz zákon - poznámky pod čarou ad 3),
- při převádění majetku podle zvláštního předpisu (např. zákon č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 229/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, atd. viz zákon - poznámky pod čarou ad 4),

Zákon č. 151/1997 Sb. již od prvního roku účinnosti v § 1, odst. 2 upozorňuje, že **„se nevztahuje na sjednávání cen“** (odkaz na z.č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění z.č. 135/1994 Sb., viz zákon - poznámky pod čarou ad 2) a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

**I.2: Metodika a postupy: Ocenění podle oceňovacího předpisu:** zákon 151/1997 Sb. v aktuálním znění a jeho prováděcích vyhlášek **vždy s platností k datu ocenění.**

**Způsoby oceňování majetku a služeb** zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění určuje **podle jednotlivých odstavců v § 2:**

**I.2. odst. 1 - podle zákonné definice obvyklé ceny (viz. § 2, odst.1):**

- ocenění je použitelné, pokud ve smyslu zákonné definice existuje pro statistické vyhodnocení porovnáním dostatečně velký soubor dosažených realizovaných prodejů stejného, nebo obdobného majetku nebo poskytované stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění,
- **metodický postup: pro vyhodnocení statistického souboru realizovaných prodejů se výhradně použije pouze metoda porovnávací,**
- **výsledkem ocenění tohoto postupu podle zákonné definice je obvyklá cena.**

**I.2. odst. 2 - mimořádná cena:**

- tj. cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby,
- **výsledkem ocenění tímto postupem je mimořádná cena.**

**I.2. odst. 3 - cena zjištěná:**

**je to každá cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.**

**I.2. odst. 4 – službou** se rozumí poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností

**I.2. odst. 5: jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je** (uvádí se přehledně jen název, postup je podrobně popsán v zákoně 151/1099 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek):

- 5.a) nákladový způsob
- 5.b) výnosový způsob
- 5.c) porovnávací způsob
- 5.d) oceňování podle jmenovité hodnoty
- 5.e) oceňování podle účetní hodnoty
- 5.f) oceňování podle kurzové hodnoty
- 5.g) oceňování sjednanou cenou

**I.3. Výsledkem ocenění podle tohoto zákona je „cena“ majetku nikoliv jeho „hodnota“, takže výstupem výše popsaných postupů jsou pouze:**

**I.3.1. Obvyklá cena** (vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním).

**I.3.2. Mimořádná cena.**

**I.3.3. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.**

### **Resumé:**

Zákon 151/1997 Sb. v aktuálním znění včetně jeho prováděcích vyhlášek, je možno pro návrh „ceny majetku nebo služby, ale i ceny věcných nebo majetkových práv“, použít výhradně jen pro účely, které jsou v zákoně jednoznačně vymezeny, a pro přehled je uvedeno v kapitole I.

## **II. Hodnocení majetku pro transakce**

### **II.1. Obor použitelnosti:**

**Jedná se zejména o hodnocení majetku pro jeho prodej, neboli pro převod vlastnických práv k majetku, vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání SJM, dědictví, ale i pro jiné účely jako je investorský přístup, nepeněžité vklady majetků do obchodních společností, družstev, obchodních korporací<sup>1</sup> - obchodního závodu<sup>2</sup>, atd.**

Na rozdíl od předchozího, tento způsob hodnocení majetku se používá pro „tržní prostředí“, když tento pojem zahrnuje všechny ostatní případy a účely **hodnocení majetku**, mimo případy a účely vymezené v kapitole I.

---

<sup>1</sup> viz. z.č. 90/2012 Sb. – ZOK; z.č. 89/2012 Sb. – NOZ

<sup>2</sup> viz. z.č. 90/2012 Sb. – ZOK; z.č. 89/2012 Sb. – NOZ

Hodnocení majetku vede k **návahu jeho hodnoty** v příslušné hodnotové kategorii – bázi hodnoty podle obecně uznávaného standardu (IVS; EVS), když od zadání **účelu** hodnocení majetku se odvíjí přiřazení správné kategorie hodnoty a následně také pro hodnocení majetku použitelné analytické, metodické a výpočetní postupy. Výsledné hodnoty jsou následně podkladem pro závěrečný výrok znalce (odhadce) o návrhu výše hodnoty majetku, vždy nejlépe v úzkém hodnotovém intervalu.

Poznámka: jak je v úvodu naznačeno, také tento hodnotící postup je odpovídající pro návrh hodnoty majetku hmotného i nehmotného.

## II.2 Metodické podklady:

- Mezinárodní oceňovací standardy (IVSC – International Valuation Standards Council 2017),
- Evropské oceňovací standardy (EVS - The European Group of Valuer's Associations - TEGoVA), vydání 2016.

Obojí aplikované do metodik a hodnotících postupů profesně užívaných a školených v ČR (např. na VŠE - IOM Praha a ČKOM Praha).

## II.3. Metody a metodický postup:

- **Metoda substanční (věcná)** – hodnota reprodukční s odpočtem výše opotřebení; pozn.: není považována za tržní hodnotu, takže není podkladem pro návrh tržní hodnoty majetku.
- **Metody výnosové**<sup>3</sup>, jsou preferované, podávají informaci o hodnotě užitku (čistého zisku), kterou majetek je schopen vlastníkovu poskytovat.
- **Metoda porovnávací - vyhodnocením dostatečně velkého statistického souboru prodejů** stejného nebo srovnatelného majetku, nebo služeb, bude-li účelem hodnocení služba, v obou případech tak, aby pravděpodobnost použití návrhu hodnoty byla alespoň 85 - 90%, tj. velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal nebo nastane. **Výstupem nebude obvyklá cena, ale** na základě výsledku porovnávací hodnoty a podle zadaného účelu hodnocení to **bude odpovídající hodnotová kategorie**.

Poznámky:

**dle IVS; EVS:** vstupní výpočtové hodnoty, jakož i závěrečný návrh o výši hodnoty majetku, jsou vždy bez DPH, neboť daň není součástí majetku.

---

<sup>3</sup> **Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci** je již dlouhodobě preferován za použití **tzv. zásobitele** před výpočtem věcnou rentou (Gordonův vzorec), protože nemovitá věc má pouze omezenou životnost a po zbývajících dobu užití (zbývajících ekonomickou životnost) periodicky přináší vlastníku výnos a případně jednorázový výnos z likvidace, tj. reziduální hodnotu, která zahrnuje cenu pozemku a zbytkovou hodnotu stavebních konstrukcí na tomto pozemku, eventuálně cenu „vyčištěného“ (zhodnoceného) pozemku sníženou o náklady na sanaci po stavbě. Při této formě výpočtu musí být jednorázový výnos, odpovídající reziduální hodnotě na konci posledního roku předpokládané ekonomické životnosti stavby, přičten k výsledku výnosové hodnoty zásobitelem a to v současné hodnotě, neboť tato hodnota reziduální části majetku je v průběhu životnosti v absolutní hodnotě vlastníku nedostupná.

## II.4. Výsledkem hodnocení majetku

**je návrh hodnoty majetku v hodnotové kategorii** (v bázi hodnoty – viz. níže) odpovídající účelu hodnocení.

Návrh hodnoty majetku by měl být podán v úzkém intervalu (např.: s tolerancí max. 10%), kde hraniční hodnoty (interval hodnot) tvoří:

- minimální hodnota, kterou může ještě prodávající přijmout, aby na transakci neprodělal (≡ hraniční hodnota prodávajícího),
- maximální hodnota, kterou může ještě zaplatit kupující, aniž by na transakci prodělal (≡ hraniční hodnota kupujícího),

Jestliže je uvnitř navrženého hodnotového intervalu ještě požadováno doporučit nebo preferovat jednu zaokrouhlenou peněžní částkou vyjádřenou hodnotu majetku, je to již zpravidla odborným názorem hodnotitele a tento návrh musí být proto řádně odůvodněn.

**Poznámka:** cena je potom až ta skutečně smluvně dohodnutá a realizovaná (zaplacená) cena při směně majetku.

## II.5. Častěji používané hodnotové báze (kategorie):

### Tržní báze (kategorie) hodnoty:

- Tržní hodnota
- Objektivizovaná hodnota (Objectified Value)

### Netržní báze (kategorie) hodnoty:

- Hodnota stávajícího využití (Value in Use)
- Hodnota existujícího využití (Market Value for Existing Use)
- Férová hodnota (Fair Value)
- Investiční hodnota (Investment Value)
- Likvidační hodnota

Návrh netržní hodnoty majetku (v případech, kdy majetek není běžně na veřejném relevantním trhu obchodován) kromě jiného nevylučuje ani využití tohoto odborného návrhu hodnoty majetku pro vzájemnou smluvní dohodu zainteresovaných subjektů o přechodu vlastnictví majetku, naopak je odborným návrhem a podkladem pro jejich vzájemnou dohodu o smluvní ceně.

Poznámka: nadepsané rozdělení není striktní, v některých specifických případech podle použitých tržních/netržních vstupních údajů, může nastat i výjimka z tržní/netržní báze hodnoty.

## III. Znalecký posudek

Aby znalecký posudek byl pro objednatele transparentní, je třeba, aby kromě výše uvedených metodických požadavků a postupů splňoval také alespoň níže uvedené podstatné náležitosti na něho kladené.

**Za podstatné a neopomenutelné náležitosti se ve znaleckém posudku považují zejména** (kromě formálních požadavků daných zákonem č. 36/1967 Sb. o znalecích a tlumočnících ve znění z. č. 332/2006 Sb., z. č. 227/2009 Sb. a z. č. 444/2011 Sb.):

- 1) zadaný (požadovaný) účel hodnocení majetku,
- 2) jednoznačná a podrobná specifikace předmětu ocenění (majetku), i existujících právních vad,
- 3) zdůvodnění použitých vstupů (vstupních hodnot aj.), seznam podkladů a příloh,
- 4) datum, ke kterému je ocenění vypracováno a datum vydání ZP, tyto údaje bývají rozdílné,
- 5) objednatel, zpracovatel (případně i jeho konzultant),
- 6) použitá kategorie navrhované hodnoty, jejíž návrh se odvíjí od účelu hodnocení,
- 7) použité metody a metodické postupy, stručné zdůvodnění, opět podle použitelnosti pro daný účel hodnocení,
- 8) podrobně popsany nález,
- 9) závěr – posudek: odpověď na splnění podle účelu, odpovědi na zadané otázky, návrh hodnoty nejlépe v úzkém intervalu případně s označením preferované (doporučené) hodnoty vyjádřené v penězích uvnitř intervalu. Podle použitých vstupních hodnot uvést, zda uvedená navrhovaná hodnota je bez nebo včetně DPH.

Poznámka: u návrhu hodnoty majetku vstupy a výsledná navrhovaná hodnota jsou vždy bez DPH, neboť jak standardy uvádějí, daň není vlastností majetku!

### **Náležitosti znaleckého posudku (ZP)**

Znalecký posudek by měl být:

- komplexní,
- úplný,
- opakovatelný,
- vnitřně konzistentní,
- nezávislý a nestranný,
- důvodný,
- odůvodněný,
- v souladu se zásadou vzájemné kontroly,
- transparentní.

Zároveň by mělo platit, že by posudek měl být:

- zpracován v souladu s nejlepší praxí vyjádřenou oceňovacími standardy,
- postaven na volbě odpovídající báze hodnoty.

#### IV. Důležité připomenutí k postupu I. a k postupu II.:

**Metody a výpočetní postupy jsou u obou způsobů hodnocení majetku (I. a II.) značně odlišné! Proto nelze metody a ani postupy I. a II. vzájemně kombinovat ani výpočetně kombinovaně využívat a je bezpodmínečně nutné dodržovat používání metod a metodických postupů předepsaných nebo odpovídajících pouze danému způsobu hodnocení a to výhradně buď podle cenových předpisů ad I. nebo podle metodických postupů ad II.**

#### **Závěr**

Príspevek se zabývá analýzou dosud komplexně nepublikované problematiky rozdílného způsobu oceňování – hodnocení majetku, když způsob hodnocení se odvíjí od zadaného účelu ocenění - hodnocení majetku, od specifikace předmětu ocenění - hodnocení a také od odpovídající hodnotové báze (kategorie) a podává také přehled, kdy je třeba použít ocenění podle cenových předpisů a kdy se hodnota majetku navrhuje na podkladě obecně uznávaných standardů a zásad pro jeho oceňování – hodnocení.

#### **Literatura a zdroje**

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- [2] Mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards Committee-IVSC), poslední (aktualizované) vydání 2017.
- [3] Evropské oceňovací standardy (The European Group of Valuer's Associations - TEGoVA), vydání 2016.
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník – NOZ.
- [5] Zákon č. 90/2012 Sb. Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
- [6] Velké komentáře: Štegllová, Havel, Čileček, Kuhn, Štuk: Zákon o obchodních korporacích, 1. vydání, C.H. Beck, 2013 – xiv, 994 s., ISBN 978-80-7400-480-3.

Nadepsané oceňovací standardy (2. IVS a 3. EVS) jsou aplikované do hodnotících postupů a metod Vysokou školou ekonomickou, Praha, na specializovaném pracovišti Institutu oceňování majetku (VŠE IOM), ale i Českou komorou odhadců majetku, *profesním sdružením znalců a odhadců*, Praha (ČKOM).