

OBVYKLÁ CENA JAKO ZÁKLADNÍ KATEGORIE HLEDANÉ HODNOTY PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Karel Mošna*

Úvod

Cílem tohoto článku je upozornit na nejzásadnější interpretační problémy související s vymezením obvyklé ceny jako kategorie hledané hodnoty v zákoně o oceňování majetku ve znění účinném od 1. 1. 2021,¹ a pokusit se tím přispět k zamyšlení všech zainteresovaných stran, tedy jak samotných oceňovatelů, tak zadavatelů ocenění, kterými často bývají i orgány veřejné správy, a zejména pak tvůrců tohoto právního předpisu, nad smyslností a opodstatněností některých jeho ustanovení, což by mohlo v konečném důsledku přispět k urychlení revize nejen zákona o oceňování majetku, ale i souvisejících právních předpisů tak, aby oceňování v ČR bylo již v nejbližších letech založeno na ekonomicky spravedlivých principech a nikoliv na formalistických a ekonomicky nepodložených pravidlech, jako je tomu doposud.

Zákon o oceňování majetku jako obecný právní předpis upravující poměrně rozsáhlou oblast oceňování majetku a služeb, by měl obsahovat především přehledná a jednoznačná pravidla umožňující co nejširší uplatnění odborných kompetencí znalců a odhadců majetku založených na znalosti fungování trhu a na schopnosti oceňovatelů aplikovat obecné ekonomické principy na oceňování konkrétního majetku. V této souvislosti je však třeba bohužel konstatovat, že aktuální znění tohoto zákona požadavkům na přehlednost a jednoznačnost příliš nevyhovuje, a neumožňuje ba ani nepodporuje uplatnění odborných kompetencí oceňovatelů.

Vztah obvyklé ceny a ostatních kategorií hodnoty vymezených ZOM:

Obecně lze konstatovat, že stěžejní pro práci každého oceňovatele je ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění (dále též ZOM), které vymezuje nejen základní kategorie hledané hodnoty a jejich vzájemné vztahy, ale v základních obrysech též základní způsoby (metody) oceňování. A vzhledem k tomu, že hodnota není imanentní vlastností majetku či služby, a se mění nejen v čase, ale i podle účelu, pro který je ocenění zpracováno, musí si každý oceňovatel hned na počátku každého ocenění položit minimálně dvě základní otázky, a to jaká kategorie hodnoty má být v rámci ocenění nalezena, a jaké způsoby oceňování (oceňovací přístupy) lze pro nalezení této hodnoty použít. A právě ustanovení § 2 ZOM by mělo oceňovatelům při nalézání odpovědi na tyto dvě základní otázky významně pomoci.

* JUDr. Karel Mošna; Institut oceňování majetku VŠE Praha

1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Hned v úvodu je třeba zdůraznit, že z hlediska systematiky ZOM náleží ustanovení § 2 k tzv. základním, tedy obecným ustanovením tohoto zákona, která vymezují základní (obecné) principy a pravidla oceňování, která mají obecnou povahu, a proto je nutné je zohlednit vždy při aplikaci kteréhokoliv ustanovení zvláštního, tedy při aplikaci kteréhokoliv ustanovení hlavy druhé až šesté ZOM.

Z tohoto pohledu má zcela zásadní význam ustanovení § 2 odst. 1 ZOM, podle něhož: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

Jedná se o základní ustanovení, kterým zákonodárce povyšuje obvyklou cenu, jako kategorii hledané hodnoty, nad všechny ostatní hodnotové kategorie, které tento zákon vymezuje, tzn. jak nad tržní hodnotu, tak nad cenu zjištěnou, a svým způsobem i nad cenu mimořádnou, která je však již ze své povahy velmi obtížně identifikovatelná. Toto povýšení obvyklé ceny nad ostatní hodnotové kategorie je však v tomto ustanovení podmíněno tím, že zákon o oceňování majetku nestanoví žádný tzv. „*jiný způsob oceňování*“. A vzhledem k tomu, že zákon o oceňování majetku ve svém ustanovení § 2 odst. 9 vymezuje hned sedm jiných způsobů oceňování, je první interpretační ale i logickou otázkou, co je návěťím „*pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování*“ vlastně míněno.

Jak již bylo uvedeno § 2 odst. 9 ZOM uvádí sedm tzv. jiných způsobů oceňování, kterými jsou nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou. Pokud by tyto způsoby oceňování měly být skutečně aplikovány přednostně před obvyklou cenou, jak uvádí návěť § 2 odst. 1 ZOM, znamenalo by to, že obvyklou cenu bude možné aplikovat až jako poslední v řadě, resp. vůbec, protože shora uvedený výčet tzv. jiných způsobů oceňování zahrnuje všechny existující způsoby oceňování (oceňovací přístupy) včetně tzv. porovnávacího způsobu, který je podle Komentáře Ministerstva financí ČR² jediným oceňovacím přístupem, který je možné použít pro odhad, resp. pro určení obvyklé ceny. Je proto otázkou, jaká jiná kategorie hodnoty by mohla být výsledkem aplikace porovnávacího způsobu, jakožto jiného způsobu ocenění ve smyslu § 2 odst. 9 ZOM. Kromě obvyklé ceny se nabízí tržní hodnota, ale vzhledem k tomu, že podle § 2 odst. 3 je možné tržní hodnotu považovat za hledanou kategorii hodnoty pouze v případech, kdy nelze určit cenu obvyklou, nepřipadá tento obrácený postup v úvahu.

A tak s ohledem na ustanovení § 2 odst. 7 ZOM se na tuto otázku nabízí jediná odpověď, a to že hledanou kategorií hodnoty je v takovém případě cena zjištěná. To by však s ohledem na shora uvedené skutečnosti znamenalo, že při oceňování majetku podle aktuálního znění ZOM lze považovat za kategorii hledané hodnoty pouze cenu zjištěnou, a obvyklou cenu či tržní hodnotu lze uplatnit pouze v případě výluky tohoto zákona ve smyslu § 1 odst. 2 ZOM, tedy v případě „*sjednávání ceny*“ mezi subjekty soukromého práva. Ve všech ostatních případech, tedy v převážně

2 Komentář k určování obvyklé ceny MFCR_2014-09-25, str. 4 – „obvyklá cena se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu“.

většině ocenění, by podle tohoto výkladu byla kategorií hledané hodnoty výhradně cena zjištěná. Otázkou však zůstává, zda je tato interpretace v souladu s účelem ZOM i dalších právních předpisů, a ostatně i se základními principy právního státu obsaženými v Listině základních práv a svobod³.

Podíváme-li se však na ustanovení § 2 odst. 1 ZOM poněkud více analyticky, spatříme, že shora uvedená interpretace obsahuje zcela zásadní odborný, ale i logický rozpor. Do vzájemně se podmiňujícího vztahu jsou totiž postaveny pojmy náležející ke zcela jiným pojmovým kategoriím. Zatímco v návěti shora uvedeného ustanovení je uveden **způsob oceňování** (*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování*), tedy postup vedoucí k dosažení určitého cíle, ve větě hlavní je uvedena **kategorie hledané hodnoty** (*oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*), tedy cíl jako předpokládaný či plánovaný výsledek postupu vedoucího k jeho dosažení. A protože u právních předpisů se zcela legitimně očekává, že budou založeny na elementárních principech obecné logiky, a že právní věty v nich obsažené nebudou obsahovat vnitřní rozpory mezi hypotézou (podmínkou platnosti) a dispozicí (pravidlem chování), lze jen velmi obtížně akceptovat právní normu, v níž podmínkou aplikace kategorie hledané hodnoty (v tomto případě obvyklé ceny) bude cesta k jejímu nalezení, tedy způsob oceňování (např. porovnávací způsob, resp. porovnávací metoda na bázi přímého porovnání). A pokud bychom v této souvislosti použili analogii k § 77 odst. 1 správního řádu⁴, museli bychom prohlásit ustanovení § 2 odst. 1 ZOM za vnitřně rozporné a právně i fakticky neuskutečnitelné, jehož důsledkem by v případě správního rozhodnutí byla zřejmě jeho nicotnost. Avšak vzhledem k tomu, že teleologický výklad právní normy požaduje, aby výklad každé normy směřoval vždy k co nejlepšímu naplnění jejího účelu, bude v tomto případě zřejmě účelné považovat za nicotnou pouze hypotézu, tedy návěti ve znění „*pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování*“ a dispozici této právní normy ve znění „*oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“, která sama o sobě žádný vnitřní rozpor ani právní či faktickou neuskutečnitelnost neobsahuje, aplikovat samostatně, tedy bez podmínky uvedené v hypotéze. Ostatně tato interpretace je také plně konformní s důvodovou zprávou k zákonu o oceňování majetku⁵, která v textu k § 2 výslovně uvádí, že „*základním způsobem oceňování majetku a služeb je podle zákona cena obvyklá*“.

Bohužel ani v případě důvodové zprávy však nebyl zákonodárce důsledný, a označil obvyklou cenu nikoliv za kategorii hodnoty, nýbrž za způsob oceňování, tedy za metodu vedoucí k odhadu (určení) hledané hodnoty, bohužel však neuvedl jaké. A tak i toto tvrzení uvedené v důvodové zprávě naplňuje znaky nicotnosti, protože pokud lze podle ustanovení § 2 odst. 3 ZOM za určitých okolností nahradit obvyklou cenu tržní hodnotou, která rozhodně způsobem oceňování není, nemůže být logicky způsobem oceňování ani obvyklá cena, kterou může tržní hodnota za okolností uvedených zejm. v § 2 odst. 3 ZOM nahrazovat.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že obvyklá cena je podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, základní kategorií hledané hodnoty, a musí být aplikována

3 Zejm. v čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb. Předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky

4 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

5 Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 23.7.1996

přednostně před všemi ostatními hodnotovými kategoriemi, které tento zákon zná, a oceňovatel je proto vždy povinen se nejdříve alespoň pokusit nalézt obvyklou cenu majetku nebo služby, popř. od 1. 1. 2021 za určitých okolností též tržní hodnotu, a jinou kategorii hodnoty může hledat pouze v případě, že obvyklou cenu či tržní hodnotu z objektivních příčin nalézt (určit) nelze.

Vztah obvyklé ceny ke kategoriím hodnoty vymezeným jinými právními předpisy

Druhou oblastí, která úzce souvisí s „pozicí“ obvyklé ceny, jako primární kategorie hledané hodnoty, je oblast interpretace § 1 ZOM, resp. otázka vztahu základních (obecných) ustanovení obsažených v hlavě první k ustanovením zvláštním obsaženým v hlavě druhé až šesté ZOM, ale i otázka vztahu zákona o oceňování majetku k ustanovením jiných právních předpisů odkazujících na tento zákon.

Podle první věty ustanovení § 1 ZOM upravuje tento zákon „*způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy*“, a hned věta druhá tohoto ustanovení dodává, že „*odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon*“.

Kromě toho, že § 1 odst. 1 ZOM hned v první větě přisuzuje stanovení účelu ocenění „zvláštním předpisům“, aby zcela nelogicky hned v další větě tohoto ustanovení označil za zvláštní předpis „sám sebe“, lze doslovným výkladem tohoto ustanovení dospět k závěru, že zákon o oceňování majetku jako celek upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely, které jsou specifikovány v jiných právních předpisech, a že ZOM je ve vztahu k těmto předpisům pro účely oceňování majetku nebo služeb předpisem zvláštním, pokud takový předpis na ZOM přímo odkazuje. V této souvislosti pak mohou nastat v zásadě čtyři situace.

V prvé řadě se může jednat o případ, kdy sám právní předpis vymezující účel ocenění, např. § 336 odst. 1 občanského soudního řádu⁶, určuje jako kategorii hledané hodnoty obvyklou cenu. Jako druhý případ lze uvést situaci, kdy právní předpis, např. § 10 odst. 8 zákona o daních z příjmů⁷, sice kategorii hledané hodnoty ani způsob oceňování sám nevymezuje, výslovně však odkazuje na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako celek. V obou těchto případech je zřejmě nepochybné, že kategorií hledané hodnoty bude obvyklá cena, a to v prvním případě proto, že tuto kategorii hodnoty vymezuje přímo právní předpis vymezující účel ocenění, a ve druhém případě proto, že právní předpis upravující účel ocenění odkazuje na ZOM jako celek, který jak již bylo uvedeno předpokládá, že základní kategorií hodnoty je obvyklá cena.

Na poněkud jiném principu budou zřejmě založeny následující dva případy, kdy právní předpis vymezující účel ocenění předpokládá, že kategorií hledané hodnoty má být cena zjištěná, a následně odkazuje buď na zákon o oceňování majetku jako celek, např. §§ 11, 12, 14 a 16 zákonného

6 § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

7 § 10 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění

opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí⁸, nebo na konkrétní ustanovení zákona o oceňování majetku, jak je tomu např. § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění⁹. V obou těchto případech již nebude interpretace tak jednoznačná, a v praxi mohou obě tyto situace přinášet poměrně složité interpretační problémy, které mohou mít zásadní vliv na výslednou hodnotu majetku či služby.

Pro výklad obou těchto interpretačně složitějších případů je třeba se nejprve vypořádat se dvěma základními otázkami. První otázka má povahu právně aplikační, a spočívá v tom, zda má v těchto případech přednost právní předpis, který vymezuje účel ocenění (tedy např. zákon č. 184/2006 Sb.), nebo zda má přednost zákon o oceňování majetku (tedy zákon č. 151/1997 Sb.). Pokud bychom vycházeli z předpokladu, že pro celou oblast oceňování majetku je zákon č. 151/1997 Sb. právním předpisem obecným a právní předpis, který vymezuje účel ocenění, je ve vztahu k tomuto zákonu právním předpisem zvláštním (jak je předpokládáno v první větě § 1 odst. 1 ZOM), dalo by se konstatovat, že přednost bude mít právní předpis upravující účel ocenění, který předpokládá, že hledanou kategorií hodnoty bude např. cena zjištěná. Jenže jak již bylo uvedeno shora, oceňování majetku je vždy realizováno za účelem, který vyplývá z právních předpisů upravujících určitou oblast lidské činnosti (např. exekuční řízení, dědické řízení, daňové řízení, vyvlastňovací řízení apod.), a ve vztahu k právním předpisům upravujícím tyto oblasti je ZOM vždy právním předpisem zvláštním. Ostatně tuto premisu potvrzuje v druhé větě § 1 odst. 1 i sám zákon o oceňování majetku, a stejně tak činí i mnohé další právní předpisy, které na ZOM výslovně odkazují (např. § 10 odst. 5 zákona č. 586/1992 Sb. apod.). Z toho by pak vyplývalo, že zákon o oceňování majetku je ve vztahu k předpisu, který upravuje účel ocenění, předpisem zvláštním, a bude mít při aplikaci přednost před konkrétním ustanovením právního předpisu upravujícího účel ocenění, což by s ohledem na již uvedenou interpretaci znamenalo, že i v těchto případech bude kategorií hledané hodnoty primárně obvyklá cena.

A tím se dostáváme k druhé a zároveň nejpodstatnější části této právně aplikační otázky, zda je při odkazu na zákon o oceňování majetku možné aplikovat jeho jednotlivá ustanovení „zvláštní části“ samostatně, tedy bez aplikace ustanovení obecných, nebo zda je nutné při aplikaci jednotlivého ustanovení „zvláštní části“ zákona o oceňování majetku vždy aplikovat i ustanovení obecná, mezi něž nepochybně náleží i § 2 odst. 1 ZOM.

Pro zodpovězení této části otázky se zdá být vhodným interpretačním nástrojem analogie vyplývající z aplikace jiných právních předpisů. Tak např. při aplikaci ustanovení § 1724 a násl. občanského zákoníku¹⁰, tedy při aplikaci ustanovení týkajícího se sjednávání kupní smlouvy, si lze jen obtížně představit, že by nebylo zohledněno např. obecné ustanovení § 8 stejného zákona, které zamezuje právní ochraně zjevného zneužití práva¹¹, nebo že by nebylo zohledněno obecné ustanovení § 6 odst. 2 občanského zákoníku¹², podle něhož nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého

8 §§ 11, 12, 14 a 16 zákonného opatření Senátu ČR č. 340/2013 Sb.

9 § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, v platném znění

10 § 1724 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

11 § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění – „Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.“

12 § 6 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění – „Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“

nebo protiprávního činu. Nebo např. při aplikaci ustanovení § 67 správního řádu¹³, tedy ustanovení týkajícího se obsahu či formy rozhodnutí si lze jen těžko představit, že by nebylo aplikováno obecné ustanovení § 2 odst. 2¹⁴, podle něhož správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, a správní orgán by bez ohledu na toto obecné ustanovení rozhodl ve věci, která mu podle zákona nepřísluší.

A pokud připustíme, že je při aplikaci těchto zvláštních ustanovení občanského zákoníku či správního řádu nezbytně nutné vždy zohlednit i shora uvedená obecná ustanovení, je zřejmé nevyhnutelné dospět shora uvedenou analogií k závěru, že ani žádné zvláštní ustanovení zákona o oceňování majetku nelze aplikovat samostatně, aniž by byla zohledněna ustanovení obecná, tedy opět včetně ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona. A tak pokud bychom podle této analogie skutečně postupovali, museli bychom konstatovat, že např. při aplikaci zákona o vyvlastnění (zákon č. 184/2006 Sb.), který ve svém ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) výslovně uvádí, že za vyvlastnění věcného břemena náleží vyvlastněnému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu, s odkazem v poznámce pod čarou, která není právně závazná¹⁵, na § 16b zákona č. 151/1997 Sb., bude nutné aplikovat ZOM jako celek, tedy včetně jeho obecných ustanovení, a zohlednit tak i ustanovení § 2 odst. 1 ZOM, a při oceňování věcného břemena určit primárně cenu obvyklou, popř. od 1. 1. 2021 též tržní hodnotu, jako alternativu obvyklé ceny. Ke stejným závěrům ostatně dospěl ve svých nálezech i Ústavní soud¹⁶.

Druhá otázka je právně ekonomická a souvisí s aplikací jednoho z univerzálních principů, kterým je princip rovnováhy a vážení. V oblasti ekonomie se tento princip projevuje zejména tendencí k ustálení rovnovážného vztahu mezi nabídkou a poptávkou, a vzhledem k tomu, že oceňování majetku by mělo vycházet především z aktuální situace v daném segmentu trhu, a oceňovatel by měl při své činnosti vzájemné vztahy na trhu analyzovat, odhalovat jejich zákonitosti a následně tyto zákonitosti aplikovat na konkrétní případy, je pro zajištění elementární spravedlnosti nezbytně nutné, aby byl v rámci oceňování princip rovnováhy vždy zohledněn.

Nikdo zřejmě nebude zpochybňovat tvrzení, že kupní cena při prodeji majetku by měla odpovídat míře ztráty, která prodávajícímu prodejem majetku pravděpodobně vznikne, nebo naopak míře užitku, který může kupující z nabytí jeho vlastnictví do budoucna očekávat. A obdobně nebude zřejmě nikdo zpochybňovat skutečnost, že při vypořádání podílového spoluvlastnictví by měla být respektována velikost i hodnota podílů všech spoluvlastníků. A právě tato ekonomická rovnováha je poměrně masivně podporována i příslušnými právními předpisy, které tyto oblasti upravují. Typickým příkladem takové podpory je např. ustanovení § 1039 občanského zákoníku¹⁷,

13 Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění

14 § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění – „*Správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.*“

15 viz např. nálezy Ústavního soudu I. ÚS 22/99

16 např. nálezy Ústavního soudu II. ÚS 1135/14 nebo nálezy Ústavního soudu I. ÚS 1904/14

17 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

podle něhož „za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen“, nebo ustanovení § 1796 občanského zákoníku, podle něhož je neplatná taková smlouva, v níž některý z účastníků mimo jiné „dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru“ (lichva). A použijeme-li shora uvedený příklad § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění¹⁸, podle něhož za vyvlastnění věcného břemena *náleží vyvlastněnému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu*, a vezmeme-li v úvahu, že ještě do 31. 12. 2020 platilo, že podle ustanovení § 16b ZOM byla cena zjištěná věcného břemena určována jako maximálně pětinasobek ročního užítku¹⁹, resp. roční ztráty vyplývající ze zřízení věcného břemena, je celkem zřejmé, že např. v případě vyvlastnění věcného břemena na dobu neurčitou, nemohla takto určená hodnota (cena zjištěná) shora uvedenému principu rovnováhy rozhodně odpovídat.

A přidržíme-li se i nadále příkladu ocenění věcného břemena pro účely vyvlastnění, je zřejmé, že za omezení práva užívat svůj majetek v rozsahu všech oprávnění vyplývajících z jeho vlastnictví, musí vlastníkovu náležet náhrada ve výši odpovídající ekonomické ztrátě, která tímto omezením vlastníkovu vznikne za celou dobu odnětí tohoto práva, tzn. ve výši rozdílu mezi původním rozsahem užívání před vznikem věcného břemena a rozsahem užívání, které bude vlastníkovu případně umožněno po jeho vzniku. Tento princip ostatně potvrzuje i § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění²⁰, podle něhož by se měla výše náhrady za zřízení věcného břemena stanovit „*takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví*“. A vzhledem k tomu, že je to právě obvyklá cena, popř. též tržní hodnota, jejímž prostřednictvím lze vyjádřit skutečnou majetkovou újmu, tedy újmu ekonomicky podloženou pravděpodobným chováním účastníků trhu, a nikoliv tzv. cena zjištěná, která chování účastníků trhu prakticky vůbec nereflektuje, lze i touto cestou dospět k závěru, že v tomto případě bude nutné aplikovat ustanovení § 2 odst. 1 ZOM a určit náhradu za vyvlastnění věcného břemena ve výši obvyklé ceny, popř. od 1. 1. 2021 alternativně ve výši tržní hodnoty.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že i v případech, v nichž právní předpis upravující účel ocenění výslovně předpokládá, že kategorií hledané hodnoty bude cena zjištěná, je oceňovatel povinen aplikovat § 2 odst. 1 ZOM a v souladu s tímto ustanovením považovat za kategorii hledané hodnoty primárně cenu obvyklou, popř. od 1. 1. 2021 alternativně též tržní hodnotu, které jako jediné mohou vyjádřit reálné postavení oceňovaného majetku či služby na trhu.

Interpretační problémy vyplývající z definice obvyklé ceny

Řadu interpretačních problémů však v sobě bohužel ukrývá i samotná definice obvyklé ceny uvedená v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, podle níž se „*Obvyklou cenou pro účely*

18 Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, v platném znění

19 § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 225/2017 Sb. - *Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.*

20 Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, v platném znění

tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

Toto ustanovení tedy vymezuje obvyklou cenu jako cenu pravděpodobně dosažitelnou, tedy cenu, kterou by bylo možné dosáhnout při prodeji stejného či obdobného majetku na volném trhu, popř. při poskytování stejné nebo obdobné služby s tím, že za metodologický nástroj odhadu její výše je považováno porovnání sjednaných cen.

První problém je více méně teoretický a spočívá v nevhodném použití pojmu cena, ač se zcela zjevně jedná o hodnotu. To ostatně vyplývá jak z podmiňovacího způsobu použitého v první větě § 2 odst. 2 (*která by byla dosažena při prodeji...*), z něhož je zřejmé, že se nejedná o již realizovanou cenu, ale o hledanou hodnotu, tak i z poslední věty tohoto ustanovení, kde je výslovně uvedeno, že „*obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby...*“. Rozdíl mezi cenou a hodnotou totiž spočívá zejména v tom, že zatímco cena vyjadřuje směnný poměr mezi směňovanými statky a obecně je dnes považována za peněžní částku, která je sjednána při jeho prodeji, hodnota je výsledkem či měřítkem hodnocení a vyjadřuje pravděpodobný užitek, který je od konkrétního statku očekáván. Nejedná se tedy o cenu požadovanou, nabízenou ani o cenu skutečně sjednanou při prodeji, ale o hodnotu určenou zpravidla odhadem. A tak zdrojem, odkud byl pojem cena ne příliš šťastně převzat, je zřejmě zákon o cenách²¹, který ve svém ustanovení § 1 odst. 2 písm. b) bez ohledu na jakákoliv teoretická východiska označuje za cenu i hodnotu určenou odhadem podle zákona č. 151/1997 Sb., tedy i cenu obvyklou.

Druhým problémem tohoto ustanovení je vymezení způsobu určení, resp. způsobu odhadu obvyklé ceny. Zde zákonodárce použil obrat, že obvyklá cena se „*určí ze sjednaných cen porovnáním*“. Otázkou však zůstává, v jaké šíři pojem *porovnání* interpretovat. Obecně jsou totiž na principu porovnání založeny prakticky všechny standardně používané oceňovací přístupy, ať už se jedná o porovnání cen ve formě nákladů, které bylo nebo by bylo nutné vynaložit na tzv. originárního pořízení majetku (nákladový přístup), nebo o porovnání cen ve formě výnosů, které byly či by mohly být sjednány za užívání tohoto majetku (výnosový přístup), anebo o porovnání kupních cen, které byly sjednány za jeho prodej (porovnávací přístup). A tak určité vodítko, jak toto ustanovení interpretovat, bychom mohli nalézt snad jen v ustanovení § 1a oceňovací vyhlášky²², které ve druhé větě uvádí, že do porovnání se mimo jiné nezahrnují „*ceny sjednané za vlivu osobních poměrů prodávajícího a kupujícího*“, kde z označení účastníků (prodávající a kupující) vyplývá, že se zřejmě bude jednat o porovnání cen sjednaných při prodeji, a nikoliv cen sjednaných při výrobě či nájmu.

21 zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

22 vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

Otázkou však dále zůstává, zda lze při odhadu (určení) obvyklé ceny použít v rámci porovnávacího přístupu kteroukoliv porovnávací metodu, tedy např. metodu založenou na přímém i nepřímém porovnání, porovnávací metodu s použitím kvantitativní i kvalitativní porovnávací analýzy, porovnávací metodu se statistickým i indikačním způsobem vyhodnocení apod., nebo zda lze pro odhad obvyklé ceny použít pouze některou z těchto metod, a zřejmě samostatnou kapitolou by byla otázka, zda lze pro dohad obvyklé ceny aplikovat metodu tzv. hrubého porovnání mezi segmenty. Pro odpověď na tuto otázku je třeba opět vyjít z § 1a oceňovací vyhlášky²³, kde je uveden postup při určení obvyklé ceny, z něhož lze dovodit, že pro odhad obvyklé ceny je možné zřejmě použít pouze porovnávací metodu na bázi přímého porovnání s použitím kvantitativní porovnávací analýzy se statistickým vyhodnocením jejích výsledků. Není to zde sice uvedeno explicitně, ale interpretací naznačeného postupu lze k tomuto závěru celkem spolehlivě dospět. Zcela odlišná však byla situace před 1. 1. 2021, kdy oceňovací vyhláška žádná ustanovení o způsobu určení obvyklé ceny neobsahovala.

Poslední problém tohoto ustanovení spočívá ve vylouce některých cenotvorných faktorů, které se dle druhé věty § 2 odst. 2 ZOM nemají do obvyklé ceny promítat. Jedná se o tři skupiny cenotvorných faktorů, které jsou v tomto ustanovení nazvány vlivy, a každá tato skupina je dále konkretizována demonstrativním výčtem příkladů.

První skupinou jsou tzv. vlivy mimořádných okolností trhu, za které je dle demonstrativního výčtu považován zejména „stav tísně prodávajícího nebo kupujícího a důsledky přírodních či jiných kalamit“. A právě tento demonstrativní výčet dvou mimořádných okolností trhu je značně problematický.

Stav tísně prodávajícího nebo kupujícího totiž nepatří mezi mimořádné okolnosti trhu, protože mimořádné okolnosti trhu se vyznačují určitou mírou obecnosti jejich působení v rámci trhu jako celku nebo alespoň v rámci určitého konkrétního segmentu trhu, což v případě stavu tísně prodávajícího či kupujícího neplatí. A protože stav tísně prodávajícího či kupujícího se netýká ani trhu mezinárodního či národního, ale ani trhu regionálního či dokonce lokálního, a netýká se ani konkrétního segmentu trhu, např. segmentu zemědělských pozemků v okrese Klatovy nebo segmentu malometrážních bytů v Kutné Hoře, nýbrž pouze jedné konkrétní transakce, v jejímž rámci je jeden z účastníků (prodávající nebo kupující) ve stavu tísně, tedy v přechodném stavu s omezenými možnostmi rozhodování, který je obvykle vyvolán nepříznivými okolnostmi finančními, osobními, rodinnými či sociálními, tedy okolnostmi výlučně individuálního charakteru, nelze stav tísně prodávajícího či kupujícího v žádném případě považovat za vliv mimořádných okolností trhu.

Poněkud jiná je situace v případě důsledků přírodních či jiných kalamit. Kalamita totiž na rozdíl od stavu nouze prodávajícího či kupujícího má obecný dosah, který se minimálně na lokálním trhu zcela jistě projeví, a proto mezi mimořádné okolnosti trhu rozhodně náleží. Je však jen obtížně představitelné, že by se do obvyklé ceny, tedy do hodnoty, která má vyjadřovat reálné postavení majetku na trhu, neměla promítat, jak je uvedeno ve druhé větě ustanovení § 2 odst. 2 ZOM. Jen stěží bychom totiž byli na reálném trhu svědky toho, že by např. rozsáhlá povodeň či dokonce

23 vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

opakované povodně nevedly ke snížení poptávky po rezidenčních nemovitostech v územích zasažených těmito povodněmi, nebo že by např. kůrovcová kalamita nevedla ke snížení poptávky po lesních pozemcích v zasažené oblasti. Míra snížení poptávky (popř. též míra zvýšení nabídky) a délka trvání tohoto stavu bude v těchto případech zřejmě závislá na intenzitě této kalamity, předpokládané délce jejího trvání a na pravděpodobnosti její recidivy, nicméně pokud by oceňovatel při odhadu obvyklé ceny respektoval ustanovení o výluce důsledků přírodních či jiných kalamit, a tuto skutečnost by v ocenění nezohlednil, pak by takto odhadnutá obvyklá cena zcela jistě nereflektovala reálné chování účastníků trhu k datu ocenění, a od dosažitelné ceny na trhu v daný okamžik by se zřejmě výrazně lišila. Navíc si lze jen těžko představit, jak by oceňovatel nezohlednění takto důležitého cenotvorného faktoru ve svém ocenění logicky odůvodnil, popř. jak by tuto skutečnost obhájil např. při výslechu znalce před soudem.

Nabízí se sice námitka, že zákonodárce měl na mysli takové případy, kdy v důsledku právě probíhající kalamity (povodně, pandemie Covid 19 apod.) dochází ke krátkodobému, ale extrémnímu zastavení aktivity na trhu s očekáváním poměrně rychlé stabilizace. Jenže trh reaguje i na tyto krátkodobé důsledky kalamit, či na ně navazujících regulativních opatření, a to jednak okamžitou, byť pouze přechodnou změnou nabídky a poptávky v daném segmentu trhu (např. extrémním snížením poptávky po rezidenčních nemovitostech kolem vodních toků v průběhu povodně a těsně po ní nebo extrémním zvýšením poptávky po rekreačních objektech v průběhu pandemie Covid a těsně po ní), a proto si lze jen obtížně představit, že by tyto reálně existující důsledky nebyly v rámci ocenění zohledněny. Navíc zkušenost účastníků trhu s tímto krátkodobým zastavením aktivity na trhu bezesporu vyvolává i dlouhodobé důsledky v jejich myšlení, z nichž některé časem, ale i opatřeními chránícími před recidivou kalamity (např. vybudování protipovodňových opatření kolem vodního toku, zrušení omezení rekreačního cestování apod.), oslabí či zcela vymizí, ale některé myšlení účastníků trhu již zřejmě navždy změní. Takovým příkladem může být trvalá změna konstrukčního i dispozičního řešení staveb kolem vodních toků v důsledku povodně, trvalé snížení poptávky po kancelářích v důsledku zavádění práce v režimu home-office, urychlení přesunu trhu z tzv. kamenných obchodů do obchodů internetových nebo zánik řady zejm. venkovských hospod a přesun poptávky do domácích výčepů v garážích v důsledku vládních opatření apod.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že zatímco stav tísně prodávajícího či kupujícího nelze při odhadu obvyklé ceny jakkoliv zohlednit, protože se jedná o subjektivní skutečnost, která nemá obecný dopad na chování účastníků trhu, a jeho výluka je zde na místě, důsledky přírodních či jiných kalamit se naopak v obvyklé ceně projevit musí, protože jinak by takto odhadnutá obvyklá cena neodpovídala realitě, a mohla by být právě z tohoto důvodu některým z orgánů veřejné moci ale i některým z účastníků řízení či jeho právním zástupcem úspěšně a zcela logicky zpochybněna.

Druhou skupinu tvoří tzv. vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, které jsou dále konkretizovány demonstrativním výčtem jako „*vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím*“. V rámci této skupiny vlivů je nejprve nutné si ujasnit, zda se jedná skutečně o vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, jak je uvedeno ve větě druhé § 2 odst. 2 ZOM, nebo zda se jedná o vlivy vyplývající ze vzájemných vztahů mezi prodávajícím a kupujícím, jak je uvedeno hned ve větě následující. V prvním případě by se jednalo o sub-

subjektivní stav jedné ze smluvních stran, který by byl způsobilý ovlivnit ekonomické rozhodování pouze tohoto subjektu, tzn. že by se jednalo např. o již shora zmíněný stav tísně. Ve druhém případě by se však jednalo o existenci určitých „nadstandardních“ vztahů mezi prodávajícím a kupujícím, které mohou představovat určité zvýšené riziko, že bude mezi těmito subjekty sjednána cena v jiné výši, než je cena dosažitelná na trhu, ať už z důvodů příbuzenských vztahů, přátelských vztahů či dokonce vztahů intimního charakteru, anebo i z důvodů úmyslného zakrývání daňových či jiných majetkových povinností. A proto i když si text zákona v tomto případě poněkud odporuje, jedná se v obou případech o okolnosti individuálního charakteru, jejichž zohlednění v obvyklé ceně je zcela jistě nežádoucí a jejich výluka je v tomto případě na místě.

Poslední (třetí) skupinu okolností, které by se dle § 2 odst. 2 ZOM do obvyklé ceny promítat neměly, tvoří vlivy zvláštní obliby. Za zvláštní oblibu je považován určitý osobní vztah k majetku, který je založen na subjektivních, převážně emocionálních faktorech. Může tak jít např. o ocenění rodinné památky, fotografie, která vyvolává vzpomínky, rodného domu nebo jiné věci, ke které jejího vlastníka váže jisté zejm. emocionální pouto. A vzhledem k tomu, že se opět jedná o vlivy subjektivní, které nemají vliv na chování většího počtu účastníků trhu, je i zohlednění vlivů zvláštní obliby v obvyklé ceně zcela jistě nežádoucí.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že při odhadu (určení) obvyklé ceny by měly být vyloučeny cenotvorné faktory individuálního charakteru, jakými jsou stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím a vlivy zvláštní obliby oceňovaného majetku, naopak vlivy zvláštních okolností trhu a vlivy přírodních a jiných kalamit by v odhadu (určení) obvyklé ceny být zohledněny měly, protože jinak by takto odhadnutá obvyklá cena neodpovídala reálnému postavení oceňovaného majetku či služby na trhu.

Vztah obvyklé ceny a tržní hodnoty

Bezesporu nejvýznamnější změnou zákona o oceňování majetku, k níž došlo s účinností od 1. 1. 2021 na základě novely č. 237/2020 Sb., je rozšíření původních hodnotových kategorií, tedy obvyklé ceny, ceny zjištěné a mimořádné ceny, o tržní hodnotu, kdy podle § 2 odst. 3 ZOM se „*v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak*“²⁴.

Tato skutečnost představuje na první pohled významný pokrok ve smyslu přiblížení českého systému oceňování směrem k systémům evropským, avšak při detailnější analýze je patrné, že rozhodně není důvod k přehnanému optimismu. Aplikace tržní hodnoty, jako kategorie hledané hodnoty podle tohoto zákona totiž není vůbec jednoduchá, a je otázkou, zda je vůbec reálná. Aby totiž mohl oceňovatel prohlásit za kategorii hledané hodnoty tržní hodnotu, musí být kumulativně splněny hned dvě základní podmínky. Musí se jednat o případ, kdy z odůvodněných příčin nelze

24 § 2 odst. 3 věta první zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění - „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.*“

určit cenu obvyklou, a zároveň nesmí zvláštní právní předpis „*stanovit jinak*“. A vzhledem k tomu, že každá z těchto podmínek je obtížně splnitelná i samostatně, je možné označit kumulativní splnění obou za téměř nereálné.

Podívejme se nejprve na první podmínku, tedy na případy, kdy z odůvodněných příčin nelze určit obvyklou cenu. Zde se v zásadě nabízí dvě výrazně odlišné interpretace.

První interpretace má ekonomicko-teoretickou povahu a spočívá v zařazení konkrétního předmětu ocenění do skupiny majetku podle jeho předpokládané homogenity. Tato interpretace vychází z předpokladu, že oceňování se týká především majetku, který působí v rámci tzv. nedokonalého trhu, a v rámci tohoto trhu pak lze rozlišit majetek relativně homogenní, jehož ceny se pohybují v určitém cenovém rozpětí, a u něhož lze bez větších obtíží určit jeho obvyklou cenu, dále na majetek méně homogenní (např. nemovitosti), u něhož obvyklou cenu z důvodu jeho malé homogenity převážně určit nelze, a proto se zde předpokládá, že kategorií hledané hodnoty bude tržní hodnota, a dále na majetek nehomogenní (např. závod), u něhož obvyklou cenu nelze určit z důvodu jeho jedinečnosti, a proto se jako hledaná kategorie hodnoty předpokládá nejčastěji tzv. kalkulovaná tržní hodnota²⁵. Podle této interpretace je tedy důvodem pro hledání tržní hodnoty místo obvyklé ceny druh majetku z hlediska jeho homogenity.

Druhá interpretace vychází z předpokladu, že obvyklou cenu lze určit u každého druhu majetku bez ohledu na jeho předpokládanou homogenitu, a proto se musí oceňovatel vždy nejprve alespoň pokusit o určení obvyklé ceny, tedy o aplikaci porovnávací metody na bázi přímého porovnání, a ke změně kategorie hodnoty z obvyklé ceny na tržní hodnotu, a tím i k případné změně oceňovací „strategie“ může přistoupit až v případě, že v rámci ocenění zjistí, že pro určení obvyklé ceny nenalezl (víceméně subjektivně) dostatečný počet srovnatelných vzorků. V této souvislosti je třeba uvést, že podle ustanovení § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je za dostatečný počet považován soubor alespoň 3 srovnatelných vzorků²⁶.

Bohužel z dalšího textu shora uvedeného ustanovení vyhlášky je zřejmé, že zákonodárce se přiklání k této druhé interpretaci, a to i přesto, že tato interpretace s sebou přináší řadu odborných, avšak i ryze praktických problémů, s nimiž se musí oceňovatel v průběhu oceňování vypořádat.

Hlavním odborným problémem je skutečnost, že tato interpretace nerespektuje základní hierarchii hodnotových kategorií, tzn. že upřednostňuje obvyklou cenu před ostatními kategoriemi hodnoty, a činí z ní základní (univerzální) kategorii hodnoty i u majetku, u něhož prokazatelně obvyklou cenu nelze určit již z jeho podstaty (např. u závodu či u většiny nemovitostí). To pak zcela vylučuje jakoukoliv odbornou úvahu oceňovatele, který je na základě této interpretace nucen ke zcela nesmyslnému a zbytečnému odůvodňování skutečností, které jsou z odborného ekonomického hlediska naprosto jednoznačné, tedy např. v případě závodu k odůvodňování „nesrovnatelnosti“ oceňovaného závodu se závody jinými, aby následně mohl označit za hledanou kategorii

25 Mařík, M., Maříková, P., Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223

26 § 1a osat. 2 písm. a) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění – „výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění“

hodnoty kalkulovanou tržní hodnotu a použít tomu odpovídající ocenění s použitím výnosového přístupu, který dle komentáře Ministerstva financí k určování obvyklé ceny²⁷ použít nelze.

Nejsložitější při použití této interpretace je však situace u oceňování nemovitostí, a to zejména proto, že porovnávací přístup je u tohoto majetku základním oceňovacím přístupem nejen v případě určení obvyklé ceny, ale také v případě odhadu tržní hodnoty. Jestliže je však podle tohoto ustanovení možné odhadnout tržní hodnotu pouze v případě, kdy nelze určit obvyklou cenu, znamená to, že pokud budou k dispozici alespoň 3 srovnatelné vzorky z realizovaných prodejů, bude znalec povinen určit přednostně obvyklou cenu, a k tržní hodnotě bude moci přistoupit až v okamžiku, kdy tyto tři srovnatelné vzorky k dispozici nebudou. To ovšem může ve svém důsledku vést k naprostému vyřazení porovnávacího přístupu z odhadu tržní hodnoty, protože pokud znalec nejprve prohlásí, že dostatečný počet srovnatelných vzorků pro určení obvyklé ceny není k dispozici, sotva pak může následně při subsidiárním odhadu tržní hodnoty prohlásit, že tento počet srovnatelných vzorků našel, a použít je pro odhad tržní hodnoty. A vzhledem k tomu, že pravidla pro určení obvyklé ceny uvedená v § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, nepočítají ani s předpokladem nejlepšího a nejvyššího využití předmětu ocenění, ani s řádnou analýzou příslušného segmentu trhu, v němž předmět ocenění působí, a dokonce ani s jakoukoliv tržní argumentací související s interpretací výsledků ocenění, hrozí v takovém případě naprostá devalvace oceňování nemovitých věcí na pouhé statistické vyhodnocení (aritmetický průměr) tří vyhledaných prodejních cen bez jakékoliv logické tržní úvahy podepřené tržními argumenty, popř. též indiciemi z ostatních oceňovacích přístupů, s nimiž obvyklá cena vůbec nepočítá.

Z hlediska oceňovací praxe je tu však ještě další problém. Oceňovatel totiž před zahájením ocenění, ba dokonce ani po jeho zahájení, není schopen jednoznačně určit, jakou hodnotu bude vlastně v rámci ocenění nalézat. Vzhledem k tomu, že určení obvyklé ceny nepočítá s realizací analýzy trhu, oceňovatel teprve v rámci sběru dat pro realizaci porovnávací metody pro určení obvyklé ceny zjistí, zda budou splněny podmínky pro určení obvyklé ceny či zda bude muset (či spíše smět) přistoupit k odhadu tržní hodnoty. Je to obdobná situace, jako kdyby např. chirurg až v průběhu již započaté operace zjistil, že nejsou splněny podmínky pro laparoskopický zákrok, a že bude muset operaci realizovat standardním operačním postupem.

Navíc tento postup oceňovateli ani neumožňuje před zahájením ocenění se zadavatelem spolehlivě sjednat odměnu za zpracování ocenění, protože až do okamžiku provedení analýzy odpovídajícího segmentu trhu neví, zda bude realizovat časově i odborně náročnější odhad tržní hodnoty s použitím nákladového, výnosového i porovnávacího přístupu, nebo zda budou v daném případě splněny podmínky pro časově i odborně méně náročné určení obvyklé ceny.

Za zmínku také stojí povinnost řádného zdůvodnění, proč nelze určit obvyklou cenu, jak to požaduje § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku²⁸, ale i § 1a odst. 4 prováděcí vyhlášky

27 Komentář k určování obvyklé ceny MFCR_2014-09-25

28 § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – „*Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

k zákonu o oceňování majetku²⁹. V praxi se totiž velmi obtížně prokazuje, že něco neexistuje (v tomto případě, že neexistují alespoň tři srovnatelné vzorky pro určení obvyklé ceny), a proto se jeví povinnost odůvodňování toho, proč byl místo určení obvyklé ceny proveden odhad tržní hodnoty jako velmi problematická, a to nejen ze shora uvedených praktických důvodů, ale zejména proto, že obě kategorie hodnoty, tedy obvyklá cena i tržní hodnota, mají ve své podstatě vyjadřovat totéž, tedy reálné postavení oceňovaného majetku na volném trhu, a kategorie hledané hodnoty by měla stejně jako např. výběr oceňovacích metod vyplývat z odborného posouzení a nikoliv z dikce zákona.

Jak již bylo uvedeno zákon i vyhláška se zřejmě kloní ke druhé, tedy do značné míry problematické interpretaci tohoto ustanovení, kterou bude zřejmě nutné při oceňování respektovat. Přesto je však třeba zdůraznit, že první interpretace tohoto ustanovení, která oceňovateli umožňuje, aby o vhodnosti hledané kategorie hodnoty rozhodl na základě svých odborných znalostí a praktických zkušeností hned na počátku ocenění, a nemusel v jeho průběhu zbytečně řešit, zda jsou splněny podmínky pro realizaci kvalitnějšího, spolehlivějšího, ale také časově náročnějšího odhadu tržní hodnoty místo poněkud méně spolehlivého avšak časově úspornějšího určení obvyklé ceny, by byla pro zkvalitnění práce oceňovatele jednoznačným přínosem.

Druhou podmínkou pro odhad tržní hodnoty namísto určení obvyklé ceny je skutečnost, že „*zvláštní právní předpis nestanoví jinak*“. Jak však tuto podmínku interpretovat není zcela zřejmé, a k vyjasnění této otázky nepřispívá ani skutečnost, že zatímco např. v § 336 odst. 1 občanského soudního řádu³⁰, zůstává i nadále (tedy míněno po 1. 1. 2021) jako jediná kategorie hledané hodnoty pouze obvyklá cena, a v § 492 odst. 1 občanského zákoníku³¹ se počítá s určením tržní hodnoty na základě zákona či smluvního ujednání pouze implicitně, jiné právní předpisy, jako např. zákon o dluhopisech³², či zákon o spotřebitelském úvěru³³, byly v souvislosti novelou zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. o pojem tržní hodnoty explicitně rozšířeny. Znamená to snad, že při oceňování pro účely uvedené v občanském soudním řádu či v občanském zákoníku tržní hodnotu jako kategorii hledané hodnoty nelze použít, protože to zákon výslovně nestanoví? A jaký byl vlastně důvod doplnění tržní hodnoty pouze do některých právních předpisů? Byl to záměr nebo pouhé opomenutí? Bohužel s touto ryze

29 § 1a odst. 4 vyhlášky š. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění – „*Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*“.

30 § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění – „*Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou*.“

31 § 492 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění – „*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*.“

32 § 29 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění – „*Zastavené nemovité věci se oceňují cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku*...“

33 § 113 odst. 3 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění – „*Při oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení se předmět zajištění ocení cenou obvyklou nebo tržní hodnotou podle zákona upravujícího oceňování majetku*.“

právní otázkou se díky aktuální formulaci § 2 odst. 3 ZOM musí při oceňování vypořádat každý oceňovatel sám, ač v naprosté většině případů právním vzděláním nedisponuje, a proto se často tomuto problému raději vyhne určením obvyklé ceny i v případech, kdy se jedná o natolik specifický majetek, že určení obvyklé ceny prakticky nepřipadá v úvahu, a za srovnatelné vzorky k porovnání raději označí i ty, které vůbec srovnatelné nejsou. To pak ovšem ve svém důsledku může vést i k poměrně výraznému zkreslení výsledné hodnoty a ke snížení spolehlivosti ocenění.

Je třeba si též povšimnout, že druhá věta tohoto ustanovení je určitým pokusem o odlišení tržní hodnoty od obvyklé ceny tím, že na rozdíl od obvyklé ceny se při odhadu tržní hodnoty „*zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv*“, aniž by zde byla uvedena výluka mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího a vlivu zvláštní obliby, jak je uvedeno v definici obvyklé ceny ve druhé větě § 2 odst. 2. A opět je třeba se ptát, byl to záměr nebo opět pouhé opomenutí? V tomto případě je naštěstí možné si vypomoci definicí tržní hodnoty uvedené v následujícím odstavci, tedy v § 2 odst. 4, která je více méně převzata z Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS)³⁴, a proto lze důvodně očekávat, že bude také postavena na stejných principech.

Ze shora uvedených skutečností tedy vyplývá, že subsidiární postavení tržní hodnoty ve vztahu k obvyklé ceně je poněkud problematické, a to zejména proto, že kategorie hledané hodnoty by měla vyplývat z druhu oceňovaného majetku a z účelu ocenění, a nikoliv z rigidního ustanovení oceňovacího předpisu. Navíc není zřejmé, zda je po právní stránce přípustné, aby obvyklá cena byla nahrazena tržní hodnotou tam, kde to právní předpisy výslovně nepředpokládají.

Závěr

Obvyklá cena je ustanovením § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, povýšena nad všechny ostatní hodnotové kategorie, které tento zákon zná, tedy nad tržní hodnotu, cenu zjištěnou i tzv. mimořádnou cenu, a oceňovatel je proto vždy povinen se nejdříve alespoň pokusit nalézt obvyklou cenu majetku nebo služby, a to i v případech, kdy právní předpis upravující účel ocenění výslovně předpokládá, že kategorií hledané hodnoty bude hodnota jiná, např. cena zjištěná. Při odhadu obvyklé ceny by měly být vyloučeny cenotvorné faktory individuálního charakteru, jakými jsou stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím a vlivy zvláštní obliby oceňovaného majetku, naopak vlivy zvláštních okolností trhu a vlivy přírodních a jiných kalamit by v odhadu obvyklé ceny být zohledněny měly, protože jinak by takto odhadnutá obvyklá cena neodpovídala reálnému postavení oceňovaného majetku či služby na trhu. Subsidiární postavení tržní hodnoty ve vztahu k obvyklé ceně, jak je uvedeno v § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, je poněkud problematické, a to zejména proto, že kategorie hledané hodnoty by měla vyplývat z druhu oceňovaného majetku a z účelu ocenění, a nikoliv z rigidního ustanovení cenového předpisu. Navíc není zřejmé, zda je po právní stránce přípustné, aby obvyklá cena byla nahrazena tržní hodnotou v případech, u nichž to právní předpisy výslovně nepředpokládají.

34 Kolektiv autorů, Mezinárodní oceňovací standardy 2017, Praha, Ekopress, 2017

Literatura:

- [1] Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 23.7.1996
- [2] Kolektiv autorů, Mezinárodní oceňovací standardy 2017, Praha, Ekopress, 2017
- [3] Komentář k určování obvyklé ceny MFCR_2014-09-25
- [4] Mařík, M., Maříková, P., Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223
- [5] *Nález Ústavního soudu I. ÚS 22/99*
- [6] *Nález Ústavního soudu I. ÚS 1904/14*
- [7] *Nález Ústavního soudu II. ÚS 1135/14*
- [8] Usnesení č.2/1993 Sb., Předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD
- [9] *Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění*
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- [11] *Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, v platném znění*
- [12] *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění*
- [13] *Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění*
- [14] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
- [15] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění*
- [16] *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění*
- [17] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Obvyklá cena jako základní kategorie hledané hodnoty podle zákona o oceňování majetku

Karel Mošna

Abstrakt

Cílem tohoto článku je upozornit na nejzásadnější interpretační problémy související s vymezením obvyklé ceny jako kategorie hledané hodnoty v zákoně o oceňování majetku, a pokusit se tím přispět k zamyšlení všech zainteresovaných stran, tedy jak samotných oceňovatelů, tak zadavatelů ocenění, kterými často bývají i orgány veřejné správy, a zejména pak tvůrců tohoto právního předpisu, nad smysluplností a opodstatněností některých jeho ustanovení, což by mohlo v konečném důsledku přispět k urychlení revize nejen zákona o oceňování majetku, ale i souvisejících právních předpisů tak, aby oceňování v ČR bylo již v nejbližších letech založeno na ekonomicky spravedlivých principech

a nikoliv na formalistických a ekonomicky nepodložených pravidlech, jako je tomu doposud. Tento článek se zabývá zcela zásadními otázkami vyplývajícími z definice obvyklé ceny, otázkou přednostní aplikace obvyklé ceny před ostatními hodnotovými kategoriemi uvedenými v zákoně o oceňování majetku i v jiných právních předpisech a konečně otázkou vztahu obvyklé ceny a tržní hodnoty.

Klíčová slova: Kategorie hledané hodnoty; Způsob oceňování; Obvyklá cena; Tržní hodnota; Cena zjištěná; Vlivy mimořádných okolností trhu; Vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího; Vlivy mimořádné obliby.

Abstract

The aim of this article is to draw attention to the most fundamental interpretive problems related to the definition of the usual price as a category of sought value in the Property Valuation Act, and to try to contribute to the reflection of all interested parties, i.e. both the customers themselves and the customers, which are often also public administration authorities, and especially the authors of this legal regulation, over the meaningfulness and justification of some of its provisions. This could ultimately contribute to speeding up the revision of not only the Property Valuation Act, but also related legislation. In this way, valuation in the Czech Republic would be based on economically fair principles and not on formalistic and economically unfounded rules, as is the case so far. This article deals with very fundamental questions arising from the definition of the usual price, the question of the preferential application of the usual price over other value categories listed in the Property Valuation Act and in other legal regulations. Finally, there is the question of the relationship between customary price and market value.

Key words: Category of sought value; Method of valuation; Usual price; Market value; Administrative price; Effects of extraordinary market circumstances; Effects of personal circumstances of the seller or buyer; Effects of particular favour.

JEL classification: R30