

ČÁST A RECENZOVANÉ PŘÍSPĚVKY

Báze hodnoty jako základ oceňování a oceňovací standardy

prof. Ing. Miloš Mařík, CSc., doc. Ing. Pavla Maříková, CSc.

Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Fakulty financí a účetnictví VŠE Praha, který je realizován v rámci institucionální podpory VŠE IP100040.

Abstrakt

Článek vysvětluje potřebu Českých oceňovacích standardů a zdůvodňuje, proč je pro ně vhodnější forma metodického doporučení než forma zákona. Dále zdůrazňuje báze hodnoty jako klíčový výchozí bod oceňovacích standardů a jejich rozhodující vliv na použitá data a metody pro ocenění. Je potřebné mít k dispozici systém alespoň několika bází hodnoty a jsou uvedeny některé vazby mezi zvolenou bází hodnoty a klíčovými prvky ocenění. Zvláštní pozornost je pak věnována vztahu mezi tržní hodnotou a cenou obvyklou, která je v současnosti značným problémem české oceňovací praxe. V článku je zdůrazněno, tento problém je nezbytné vyřešit zavedením báze tržní hodnoty do českých právních předpisů a nikoli jinými náhradními způsoby.

Klíčová slova: hodnota, oceňování podniku, oceňovací standardy, báze hodnoty, tržní hodnota

Value bases as a foundations of valuation and valuation standards

Abstract

The article explains the need for Czech valuation standards and justifies how a methodological recommendation is more appropriate to them than a form of law. It also emphasizes the basis of value as a key starting point for valuation standards and their decisive influence on the data and valuation methods used. It is necessary to have a system of at least a few bases of value and some links are given between the chosen value base and the key elements of the valuation. Special attention is then paid to the relationship between market value and the usual price, which is currently a significant problem of Czech valuation practice. The article emphasizes that this problem must be solved by introducing a market value base into Czech law and not by other alternative means.

Key words: value, business valuation, valuation standards, value basis, market value

1. Úvod

V této stati se budeme zabývat otázkou, jaký význam mají báze hodnoty a jaké báze hodnoty bychom měli používat. Stať nemá ambice podávat konečné odpovědi

na dané otázky, nýbrž naznačit, jaký je dosavadní stav poznání, do jaké míry je v rozporu se současnou praxí a co by bylo možné udělat, aby se stav poněkud zlepšil.

Jeden z výchozích předpokladů, ze kterých vycházíme, je, že stav oceňování s důrazem na oceňování nemovitostí a zejména pak podniků, není v českých podmínkách zdaleka uspokojivý, i když velká část znalců sama se sebou v podstatě spokojená je, byť se často vyjadřují nepřiliš pozitivně o znaleckých posudcích a oceněních znalců ostatních. Názor, že významný podíl znaleckých posudků je tak říkajíc „cinknutých“, není rozhodně názorem, který by byl okrajový. Obecné vědomí toho, že stav není dobrý, se odráží například v těchto skutečnostech:

- a) Jako znalecký ústav Vysoká škola ekonomická v Praze – Institut oceňování majetku často pociťujeme bezradnost soudů, které mají k dispozici větší počet znaleckých posudků, ovšem každý je natolik odlišný, že si s nimi soudce prostě neví rady a doufá, že spása přijde z vysoké školy.
- b) Není správné mluvit za někoho jiného, ale vyslovujeme domněnku, že před lety započaté úsilí Ministerstva spravedlnosti ČR mající za cíl učinit alespoň trochu větší pořádek ve znalectví, zejména v tom, které se týká oceňování, vyplývá právě ze shora zmíněného nepřiliš uspokojivého stavu věcí.
- c) Je samozřejmě žádoucí pokusit se poznání věcí týkajících se úrovně části znaleckých posudků poněkud objektivizovat a souhrnně zpracovat. Je nám samozřejmě známo, že „souhrnné“ zpracování zůstává obvykle spíše při povrchu věcí a je pouze prvním krokem, za kterým by měly následovat kroky další.

Jaká jsou podle našeho názoru východiska? Domníváme se, že prvním krokem by mělo být zpracování oceňovacích standardů. Takové standardy v různých formách mají všechny okolní země, jen Česká republika nikoliv. Přitom soudci v ČR často v zadáních znaleckých posudků ukládají znalcům řídit se mimo jiné právě profesními standardy a jim podobnými ustanoveními.

Pokud přijmeme předpoklad, že standardy jsou nejen potřeba, ale už měly dávno existovat, je třeba se jimi zabývat. **Cílem tohoto článku tedy je:**

- a) Vytyčit zásady pro tvorbu Českých oceňovacích standardů
- b) Vymezit základní báze hodnoty jako klíčový prvek každého ocenění
- c) Zaujmout jasné stanovisko ke vztahu tržní hodnoty a ceny obvyklé

V dalším textu se vyjádříme ke třem vytyčeným cílům.

2. Zásady pro České oceňovací standardy

V tomto bodě se pokusíme vyjádřit, jaké by měly být České oceňovací standardy a o koho by se měly opírat, aby co nejlépe plnily svou funkci.

Oceňovací standardy by se vždy měly vztahovat k vybraným druhům majetku. Úvod by pak měl tvořit obecný výchozí standard, který by měl obsahovat hlavní prvky společné všem hlavním majetkovým okruhům.

Smyslem standardů je napomoci věrohodné identifikaci zvolené báze hodnoty. Hodnota je ale vztah subjektu k věci a tento vztah má primárně ekonomický charakter. Proto je naším jednoznačným názorem, že **oceňování je primárně ekonomická záležitost**, byť má významné právní aspekty. **Tvorba standardů musí být tedy především věcí ekonomických odborníků.** Východiskem pro standardy by měl být

stav ekonomického poznání v různých oblastech a toto ekonomické poznání je třeba transformovat do relativně jednoduchých a v praxi použitelných pravidel. Klíčovým prvkem standardů by měl být výběr nejvhodnějších hodnotových bází. Tento výběr pak má zásadní důležitost pro vlastní oceňovací pravidla.

Zde narážíme na první problém, a to je závaznost oceňovacích standardů. Snaha udržet ve věci pořádek vede rychle k názoru, že standardy by měly nabýt nějakou právní formu, snad nejlépe formu zákona. Lze očekávat, že zejména právníci by takovouto formu určitě přivítali. Když se rozhlédneme po okolních zemích, tak vidíme, že Slovenská republika má oceňovací vyhlášku, v ostatních zemích stojí za standardy nejvíce profesní komory.

Rovněž my se rozhodně **nepřikláníme k názoru, že by standardy, zejména v prvních letech, měly nabýt nějakou relativně přesnou právní formu, ale spíše formu metodického doporučení.** K tomuto názoru máme několik podstatných důvodů:

- a) Je třeba zdůraznit, a to velmi zdůraznit, že žádná z variant hodnoty není objektivně existující veličina a není imanentní vlastností oceňované věci. Hodnota je vždy pouze názor, který by ovšem měl být co nejlépe zdůvodněný. Zde musíme vyzdvihnout v Americe zpracované zásady pro oceňování, které jsme se snažili přiblížit českým odborníkům (viz např. Mařík a kol. 2018a, kap. 1.10). Máme na mysli především zásadu důvodnosti a odůvodněnosti, ale i další zde uvedené zásady. Jinými slovy to znamená, že každé ocenění musí být podloženo co nejdůkladnější analýzou. Přes zmíněné úsilí však ve většině případů platí, že hodnota není jednoznačnou veličinou. Zejména to platí pro tzv. hodnotu tržní, která je zatím zřejmě nejvíce používána. Oceňujeme-li podnik tržní hodnotou, tak vlastně máme zjistit, jaký je názor tržních účastníků, tj. především možných či potenciálních kupců na možné výsledky v podniku v nejbližší, ale i v dlouhodobější budoucnosti. Zde si dovoluujeme připomenout náš názor, který již po řadu let vyjadřujeme ve svých publikacích, a to že hodnota je „víra v budoucnost podniku vyjádřená v penězích“. I pro lidi, kteří se oceňováním nezabývají, je zřejmé, že tento názor nemůže být v drtivé většině případů vyjádřen jednoznačným číslem, i když právníci by to velmi přivítali.

Pokud sama hodnota je neurčitou veličinou, není snadné stanovit jednoznačná pravidla, jak k jejímu odhadu dospět. Ve složitějších případech, jako je oceňování podniku, je třeba k vyjádření těchto pravidel stovek stránek. Naše dvě hlavní aktuální publikace (Mařík a kol. 2018a a 2018b) mají celkem asi 1 060 stran. Německá příručka pro oceňování podniku (WP Handbuch 2008) má přes 1 400 stran. Přesto lze říci, že řadu důležitých věcí tam vůbec nenajdeme. Na tato pravidla není, ani nemůže být jednoznačný vědecký názor (vědci většinou ani nemají na základní záležitosti souhlasné názory).

- b) K určitým pravidlům lze proto dospět jen v určité době jako ke kompromisu, který má zpravidla v mnoha aspektech jen omezenou životnost a je třeba jej měnit. Proto musí mít standardy takovou formu, aby změny byly v rozumné době proveditelné. Pokud by standardy měly formu zákona, tak zejména v našich podmínkách změny snadno proveditelné být nemusí a mohou trvat delší čas, než by bylo vhodné.

Kloníme se tedy k názoru, že v případě České republiky by bylo nejvhodnější, aby standardy měly spíše formu doporučení. Znalec by se od nich mohl odchýlit,

pokud by takovouto odchylku dostatečně zdůvodnil. Jsme si však samozřejmě vědomi toho, že standardy jsou v českých podmínkách poněkud „přezrálou“ záležitostí a že by forma doporučení, ačkoli v jiných zemích funguje, v naší zemi fungovat nemusela. Proto jsme v této záležitosti otevření další diskusi.

- c) Jedním ze základních stavebních kamenů standardů by mělo být vědecké poznání zejména v oblasti ekonomiky. Toto poznání se samozřejmě vyvíjí a tyto změny je vhodné postupně promítat i do standardů. Jako příklad můžeme uvést rizikovou prémii pro diskontní míru v případě výnosového oceňování podniku, která byla po desetiletí odvozována z historických dat, přičemž se předpokládalo, že to, co platilo v dlouhodobé historii, by mělo platit i v dlouhodobé budoucnosti. Mezitím se v USA a v Německu rozvinuly výzkumné práce týkající se tzv. rizikové premie ex-ante, kterou my považujeme za vhodnější nástroj zejména pro výnosové odhady tržní hodnoty. Proto se domníváme, že dnes dosažený stupeň poznání i rozsah dostupných podkladových dat umožňuje stanovit zásadu, že pokud použijeme výnosové ocenění pro odhad tržní hodnoty, tak bychom měli rizikovou prémii kapitálového trhu vyvozovat z dat ex-ante. Otevřenou otázkou zůstává, zda použít data z USA, nebo zda počkat, až vybudujeme příslušnou základnu z českých dat.

Opět tedy platí, že jednak vědecké poznatky není ideální vyjadřovat formou zákona a jednak že je potřebné mít standardy v takové formě, která umožní časté změny, aby standardy mohly stále odrážet aktuální výsledky výzkumu.

- d) Oceňovací standardy by podle naší představy na jedné straně neměly být příliš obecné, jako jsou například Mezinárodní oceňovací standardy, a měly by poskytovat dostatečně pevný opěrný bod pro zpracování i posuzování znaleckých posudků, ale na druhé straně by oceňovatele neměly zcela svazovat a měly by mu ponechat určitý prostor. Znalecká činnost bude vždy činností tvůrčí, každý případ je zcela unikátní a oceňovatel proto musí mít možnost vhodným způsobem reagovat na konkrétní situaci. U zákona však hrozí riziko, že může inklinovat k přílišnému omezování znalců.

Podle zahraničních zkušeností předpokládáme, že by se standardy měly měnit, resp. modifikovat cca jednou za dva až tři roky. Zároveň připouštíme, že v daných podmínkách České republiky asi bude lepší, když standardy budou vydány pod hlavičkou Ministerstva spravedlnosti. Na druhé straně je potřeba počítat s tím, že standardy, které by měly mít alespoň trochu smysl, budou tlačit část odborné veřejnosti ke změnám ve směru zvýšení pracnosti, což vyvolá značný odpor.

Vzhledem k tomu, jak se věci dlouhá léta neřešily, nelze tedy předpokládat, že znalecká obec přijme velkou část nových standardů dostatečně pozitivně. Standardy je samozřejmě potřeba s veřejností projednat, ale těžko předpokládat, že je rozhodující část znalecké veřejnosti bez problému podpoří, na rozdíl od ostatní veřejnosti, která bude mít pravděpodobně jiný názor. Zároveň ale podle našeho názoru budou tyto standardy ve skutečnosti prospěšné pro ty znalce, kteří se již nyní snaží odvádět kvalitní práci, protože právě oni jsou postiženi tím, že jejich méně pečliví kolegové kazí reputaci tomuto znaleckému oboru.

Domníváme se, že je zde situace podobná jako u nového zákona o znalcích, který také není vždy přijímán příliš pozitivně. Výchozí varianta standardů by tedy měla být připravena spíše užší skupinou odborníků a nejdříve pro rozhodující část oceňovaného

majetku, a to jsou podniky a nemovitosti. Návazně by pak mělo proběhnout projednání v rámci širší znalecké obce.

Je také žádoucí zaujmout již předem **stanovisko k námitce, že přece existují například světové oceňovací standardy** a není tedy třeba připravovat nějaké standardy domácí provenience. K tomu podotýkáme následující:

- Různé země mají různé podmínky, a pokud je snaha vytvořit pravidla, která by měla být přijatelná pro širší skupinu zemí, pak je nezbytné je udělat velmi obecná. Charakteristickým rysem obecných standardů je, že upravují oceňovací proces jen do velmi obecného rámce. V našich podmínkách však je třeba sjednotit i některé detailnější položky a vytvořit takový rámec, který by omezoval libovůli při tvorbě ocenění.
- Podle našeho názoru je také nezbytné poskytovat znalcům podrobnější doporučení pro jejich práci, protože se často dost dobře neorientují v tom, co je žádoucí a co je méně žádoucí a často ani nechtějí nést plnou zodpovědnost za takové rozhodování, byť jim poskytuje větší volnost.
- Zahraniční standardy mají zpravidla dost obecnou úroveň a měly by se vyjadřovat ke klíčovým otázkám. Je však třeba vidět, že v zahraničí bývají návazně vydávána dost podrobná doporučení, která se vyjadřují k dílčím otázkám.
- Je také vhodné upozornit, že ve znalecké praxi je třeba používat jen takové postupy, které byly uveřejněny a prošly určitou oponenturou. Právě k tomu by měly sloužit oceňovací standardy a je doplňující podklady. Není totiž přijatelné, aby si znalec vytvořil nějaké vlastní postupy, považoval je za svoje know how a přitom je uplatňoval ve znalecké praxi.

3. Báze hodnoty jako základní prvek oceňování

V rámci uvažované tvorby oceňovacích standardů by prvním krokem měl být návrh souboru bází hodnoty, které by měly tvořit jádro dvou základních standardů, tedy standardu pro oceňování nemovitostí a standardu pro oceňování podniků.

Povědomí o bázích hodnoty je dnes ve znalecké obci mnohem hlubší, než tomu bylo dříve. Je třeba prosadit do vědomí nejen znalců, ale i advokátů, že není jedna hodnota a že je nezbytné postupovat ve smyslu doporučení amerického odborníka na oceňovací záležitosti pana Pratta a jeho kolegů, kteří říkají, že „*hodnota nemá žádný smysl, pokud není definována*“ (Fischman – Pratt – Morrison 2007). Touto definicí hodnoty se rozumí právě báze hodnoty (v USA se používá označení standard hodnoty).

Považujeme tedy za nesporné, že jsou různé varianty hodnoty a že není možno pracovat pouze s pojmem „hodnota“. Zjednodušeně řečeno, hodnota vyjadřuje úhel pohledu na oceňovaný předmět a tento úhel pohledu se odvozuje od různých subjektů, v jejichž zájmu je hodnotu odhadovat. Z hlediska číselného vyjádření to potom znamená, že různé báze hodnoty mohou být i číselně různě veliké.

Na základě našich dlouhodobějších zkušeností se nám jeví jako potřebné, abychom rozlišovali alespoň následující báze hodnoty:

Tab. 1.: Přehled základních bází hodnoty, které by měly být používány

Báze hodnoty	Použití
Tržní hodnota	Nejčastěji používaná. Je však třeba dbát na požadavek nejlepšího a nejvyššího využití, což se v praxi příliš nedodrhuje.
Objektivizovaná hodnota	Používaná v německy mluvících zemích pro podniky; není nutno předpokládat, že máme k dispozici dostatečné tržní informace, i když se nyní používá například diskontní míra na bázi CAPM.
Investiční hodnota	Pohled konkrétního investora nebo skupiny investorů na možné výsledky, které je tento investor schopen z této investice dosáhnout.
Spravedlivá hodnota (equitable value)	Hodnota, která je postavena nikoliv na tržním pohledu, ani na snahách o objektivizaci, nýbrž na zájmech dvou konkrétních stran a může být tedy pro různé varianty těchto stran odlišná. Jedná se o zvláštní případ subjektivní hodnoty.
Cena zjištěná	Jde o případ ohodnocení na základě státem určených pravidel.
Reálná hodnota (fair value)	Ohodnocení stanovené účetními standardy. Jeho varianta podle Mezinárodních účetních standardů se velmi blíží tržní hodnotě podle Mezinárodních oceňovacích standardů.

Zdroj: vlastní konstrukce

Lidem vzdělaným v technických či přírodovědných disciplínách obvykle báze hodnoty připadají jako hraní se slovíčky. To je ale chybný pohled na věc. Zvolená báze hodnoty by naopak měla být určující jak pro podkladová data, která jsou k ocenění použita, tak pro volbu metod a postupů použitých při ocenění.

Tab. 2.: Porovnání hlavních charakteristik tržní a objektivizované hodnoty

Kritérium	Tržní hodnota	Objektivizovaná hodnota
Koncept podnikání	Předpokládaný trh	Stávající
Management	Předpokládaný trh	Stávající
Metody ocenění – pořadí priorit	1. Výnosové 2. Porovnávací (pokud by byl dostatek dat, mělo by první prioritu) 3. Likvidační	1. Výnosové 2. Likvidační 3. Doplňkově porovnávací
Finanční plán	Variantní, z pohledu průměrného kupujícího	Základní projekce z pohledu kupujícího
Přístup k projekcím generátorů hodnoty	Očekávání trhu	Konzervativní obecná očekávání
Zahrnutí synergií	Ne (resp. jen nepravé)	Ne (resp. jen nepravé)

Zdroj: vlastní konstrukce

Tab. 3.: Návrh vazby diskontní míry (zejména nákladů vlastního kapitálu) na bázi hodnoty

Kritérium	Tržní hodnota	Objektivizovaná hodnota	Investiční hodnota
Základní přístup	CAPM	CAPM	<ul style="list-style-type: none"> • Subjektivní odhad • Stavebnicová metoda
Bezriziková výnosnost	<ul style="list-style-type: none"> • 20-leté dluhopisy • Úrokové swapy • Svenssonova metoda 	20-leté dluhopisy	-
Riziková prémie kapitálového trhu	Ex-ante	Ex-post	-

Zdroj: vlastní konstrukce

Uvedené tabulky naznačují směr využití bází hodnoty a též úlohu, kterou by tyto báze měly hrát ve znaleckých posudcích. Jako doplňující příklad lze uvést snahy optimalizovat kapitálovou strukturu jako součást nejlepšího využití, které by mělo být součástí identifikace tržní hodnoty. Je zřejmé, že ne vždy musí být žádoucí a přijatelné optimalizovat kapitálovou strukturu a do jisté míry vnucovat úročený cizí kapitál podniku, který se bez něj obejde. V našem pojetí se věc dá snadno vyřešit tím, že na místo hledání tržní hodnoty bude hledána cena obvyklá.

4. Vztah tržní hodnoty a ceny obvyklé

Jednou z otázek, která hýbe znaleckou a odhadcovskou obcí, je vztah mezi tržní hodnotou a v České republice používanou cenou obvyklou. Svědčí o tom i některé poměrně rozsáhlé články, které byly na toto téma uveřejněny (srov. např. Buus 2018). Na tomto místě je asi vhodné si připomenout, jak vznikla cena obvyklá a co bylo jejím smyslem.

V 1996 vydalo Ministerstvo financí Zákon o oceňování. Tento zákon byl dost úzce zaměřen na vybrané okruhy oceňovací činnosti a rozhodně nebyl zamýšlen pro obecné použití ve znalecké praxi. Tento zákon a navazující oceňovací vyhláška se snažily respektovat skutečnost, že tam, kde se určitý statek na trhu běžně prodává a kupuje, je možno zjistit, za kolik se běžně prodává a kupuje a pak je asi zbytečné stanovovat nějaká pravidla pro ocenění. Tvůrci tak dospěli k pojmu obvyklá cena, která by měla být použita všude tam, kde není rozumné suplovat trh. Ministerstvo financí, které stálo za tímto zákonem, se uvedené interpretace stále drží a v posledních letech vypracovalo i doporučení, jak by se mělo při hledání ceny obvyklé postupovat (MFČR 2014).

Klíčovou myšlenkou tedy je, že identifikace ceny obvyklé by měla vycházet pouze ze srovnání běžně dostupných tržních dat, čemuž odpovídá i vlastní název cena obvyklá.

Z toho vyplývá, že specifické statky, které se běžně na trhu neobchodují, nebo obchodují ve značně odlišných variantách, není dost dobře možné oceňovat cenou obvyklou.

V průběhu rozvoje oceňování v českých podmínkách se však objevil snadno očekávatelný problém, a to je i z praxe odvozená nutnost vždy vymezovat nějakou bázi hodnoty. Báze hodnoty mohl znalec či odhadce nalézt např. ve světových oceňovacích standardech. V našich podmínkách se však projevovalo úsilí stavět ocenění „na hodnotových bázích“, které definuje zákon. Není úplně jasné, proč je nutné stavět tržní ocenění na zákonech, když vlastní postup pak v žádném zákoně není, ani by být neměl (s výjimkou ceny zjištěné), nicméně snaha mít zákonnou hodnotovou bázi je u nás dlouhodobě patrná. V zákoně však byla vedle ceny zjištěné jen cena obvyklá. Důsledkem pak byla snaha vše, co mělo obsahovat tržní a nikoli administrativní pohled na hodnotu, oceňovat na bázi ceny obvyklé. Cena obvyklá by však měla být postavena, jak bylo řečeno, na datech z trhu o uskutečněných prodejkách obdobného statku v daném čase a místě a měla by být odvozována z tržního porovnání. Co však dělat v případech, kdy nebylo dost dobře možné vycházet pouze z tržního porovnání, nebo kdy porovnání vůbec nebylo možné, a tedy bylo nutné použít i jiné oceňovací přístupy, než tržní porovnání v užším slova smyslu?

Znalecká obec se pak snažila uvedené dilema vyřešit dvěma způsoby:

- a) Přesvědčila soudce nebo jiného zadavatele, že zjišťovat cenu obvyklou není v daném případě dost dobře možné (např. jak zjistím cenu obvyklou Zámku Štířín?), a proto je v daném případě nezbytné zvolit tržní hodnotu, která je postavena na využití všech tří oceňovacích přístupů, tedy tržního porovnání v užším slova smyslu, výnosového ocenění, případně ocenění nákladového.
- b) Druhá skupina, která zesílila zejména v posledních letech, jde cestou dokázat, že i zbývající dva oceňovací přístupy jsou možné pod hlavičkou ceny obvyklé (viz např. již zmíněný článek T. Buuse, 2018). Případně poukazují na možnosti, které jsou dány tím, že v nepořádku našeho zákonodárství existuje více zákonů, které zmiňují cenu obvyklou. V návaznosti na tuto skutečnost se pak navrhuje rozlišovat cenu obvyklou dle zákona o oceňování postavenou jen na tržním porovnání v užším slova smyslu, a dále pak cenu obvyklou v jiných zákonech, která údajně na tržním porovnání postavena není. V tomto případě je pak snaha ztotožňovat do značné míry cenu obvyklou s tržní hodnotou. Podmínka nejlepšího využití tam obvykle zmiňována není.

Argumentace ve prospěch těchto postupů je často postavena na poněkud (alespoň podle našeho názoru) eklektickém výkladu různých zákonných opatření. Podle našeho názoru takto postupovat dost dobře nelze. Cena obvyklá má jasný sémantický význam a její modifikace do jí poněkud vzdálených poloh je podle našeho názoru matoucí pro uživatele ocenění a hlavně je zbytečná. Zároveň jsme již na začátku tohoto pojednání vyslovili myšlenku, že vymezení pojmu hodnota by měla být primárně ekonomickou záležitostí a nikoli právní. Proto s pokusy z práva dovozovat, jak má být cena obvyklá určována, nemůžeme souhlasit.

Odpovídající řešení by mělo vycházet z ekonomických poznatků a mělo by odpovídat tomu, k čemu dospěl vývoj ve vyspělém světě. Tento vývoj se dost jednoznačně odráží např. ve světových oceňovacích standardech, případně v jiných oceňovacích standardech národních států. **Jednoznačně proto hájíme myšlenku, že i v našem právním systému by se měla objevit tržní hodnota.**

K tomu je třeba ještě poznamenat, že se zdaleka nejedná pouze o tržní hodnotu, ale o nutnost alespoň perspektivně pracovat s celým souborem hodnot, jak jsme se snažili vysvětlit v kapitole tohoto článku týkající se bází hodnoty. Pokud bychom tedy změnili cenu obvyklou v tržní hodnotu, tak problém není zdaleka vyřešen, protože potřebujeme i ostatní báze hodnoty. Cena obvyklá modifikovaná v tržní hodnotu nám de facto uzavírá cestu k využívání souboru hodnotových bází.

5. Závěry

Z předchozího textu můžeme shrnout tyto hlavní myšlenky.

1. Pro hlavní okruhy majetku je třeba posupně zpracovat České oceňovací standardy, které by odrážely specifické podmínky a stav znalectví v ČR. Je třeba počítat s tím, že oceňovací standardy mohou zvýšit nároky na zpracování znaleckých posudků v ČR. Zvýšení nároků by ale samozřejmě mělo přinést zvýšení kvality a důvěryhodnosti znaleckých posudků na ocenění majetku. České standardy by se přitom měly opírat, podobně jako kdysi metodické pokyny Komise pro cenné papíry, o zásady oceňování (ohodnocování) zpracované před časem v USA.
2. Jedním z klíčových bodů oceňovacích standardů by měl být soubor bází hodnoty, který by vycházel z bází hodnoty ve světových standardech a ve standardech užívaných v Německu. Báze hodnoty by pak měly rámcově určovat i postupy ocenění, které mají být v konkrétním případě použity.
3. Klíčovou bází hodnoty by měla být hodnota tržní, což v současné praxi do značné míry tak je, a nikoli cena obvyklá. Cenu obvyklou považujeme za specifický případ v rámci tržní hodnoty.

Literatura:

- [1] Buus, T. (2018): *Problémy s vymezením „obvyklé ceny“*. Bulletin advokacie. 2018, č. 7-8, s. 54-59. eISSN 1805-8280. ISSN 1210-6348
- [2] Mařík, M. a kol. (2018a): *Metody oceňování podniku – proces ocenění, základní metody a postupy*. 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-38-5
- [3] Mařík, M. a kol. (2018b): *Metody oceňování podniku pro pokročilé – hlubší pohled na vybrané problémy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-80-4
- [4] Mařík, M. (2011): *Návrh českého standardu pro oceňování podniku*. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník 17, s. 4-24, ISSN 1213-8223
- [5] MFČR (2014): *Komentář k určování obvyklé ceny*. Metodický materiál Ministerstva financí ČR z 25. 9. 2014, dostupné z <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [6] Fischman, J. E. – Pratt, S. P. – Morrison, W. J. (2007): *Standards of Value*. New Jersey: John Wiley & Sons. ISBN 0-471-69483-5
- [7] *WP Hadbuch 2008*, díl II. Düsseldorf. IDW 2008

Komentář redakce časopisu k příspěvku: Báze hodnoty jako základ oceňování a oceňovací standardy

Článek na dané téma se velmi doporučuje Vaší pozornosti, neboť na podkladě zcela objektivního popisu současného tristního stavu ve znalecké a odhadcovské praxi, nadále neudržitelného, podává zcela jasný a podrobný návrh „jak dál“. Celý navržený postup je logicky zdůvodněn a v případě jeho přijetí a důsledné realizaci, lze souhlasit, že i když vzhledem k určitému navýšení pracnosti se souvisejí edukací, nebude část znalecké obce s pozitivní změnou nadšena, což ale nemůže být důvodnou překážkou pro snahu pozvednout úroveň znaleckých posudků v oboru ekonomika, jak se v článku uvádí, zejména při návrhu hodnoty nemovitých věcí a podniků.

Je zcela jednoznačné, že oceňování (hodnocení) majetku je především ekonomická záležitost, ale pro nápravu současného stavu je nutno souhlasit, že pro naplnění předkládaných cílů je třeba spolupracovat s právní obcí tak, aby zejména sjednotil dosud ne zcela stejný výklad významu odborných ekonomických pojmů, což je nezbytné, a je to nasnadě, vždyť i prostředí soudní obdobně požaduje, aby se ve znaleckých posudcích metody a metodické postupy používaly ne podle libovůle znalce, ale především běžně známé a jen v případě, kdy to není možné, pouze s důkladným odborným zdůvodněním znalcem použitého postupu.

První krok je návrhem programu učiněn, přemýšlejme, jak pomoci k jeho realizaci.

Za redakční radu Ing. Josef Kosinka