

# CHARAKTER ZNALECKÝCH PROBLÉMŮ V OCEŇOVACÍM ZNALECTVÍ

## CHARACTER OF EXPERT PROBLEMS WITHIN THE EXPERT EVALUATION

**ANOTACE:** Znalecké oceňování majetku prováděné v rámci znaleckého oboru *Ekonomika, odvětví Ceny a odhady* představuje odvětví znalecké činnosti s největší potřebou znaleckých posudků. V práci je řešena problémová situace (nestandardní stav) v oceňovacím znalectví, který spočívá v nepřesném vymezení charakteru oceňovacích problémů. Oceňovací metody pro tržní oceňování majetku jsou v některých případech interpretovány jako metody simulující rozhodovací procesy účastníků trhu. Takovéto vymezení se však jeví jako zavádějící. Modelování subjektivního rozhodování účastníků trhu lze obecně považovat za značně obtížné, takže toto vymezení může vzbuzovat pochybnosti o možnostech objektivního oceňování majetku. Zároveň se tím ukazuje i nejasnost ve vymezení oceňovacích problémů. Práce se zabývá systémovým vymezením oceňovacích problémů a dále systémovým vymezením trhů, umožňující mj. uplatňovat systémový přístup při analýze tržních informací potřebných pro oceňování.

**KLÍČOVÁ SLOVA:** majetek, oceňování majetku, znalecký problém, trh, teorie systémů, systémový přístup, systémový objekt

**ANNOTATION:** The expert property evaluation performed within the expert specialisation „Economics, branch of Costs and Valuations“ is an expert specialisation with the utmost need of expert evidences. In this work a problematic situation (special situation) within the expert evaluation that rests in an unclear character definition of the evaluation problems. The evaluation methods of market evaluation of the property are, in some cases, interpreted as methods simulating the decision-making process of the traders (market participants). Such a definition seems to be misleading. Simulation of the subjective decision making of the traders (market participants) may be generally considered as immensely difficult so this definition may cause doubts on the possibilities of objective property evaluation. At the same time this also shows that the evaluation problems definition is not made clear. This work deals with a system definition of the evaluation problems and system definition of markets enabling i.a. to apply the system approach when analysing the market information necessary for an evaluation.

**KEY WORDS:** property, property evaluation, expert problem, market, system theory, system approach, system entity

## 1. ÚVOD

Tento příspěvek navazuje na článek autora s názvem *Znalecký objekt v oceňovacím znalectví*, ve kterém byla řešena problémová situace související se systémovým vymezením oceňovaného objektu. Současně byl v příspěvku proveden stručný potřebný výtah a vymezení některých základních pojmů a myšlenek z publikace [4], týkajících se teorie systémů, které se dále využívají v této práci.

V tomto druhém příspěvku je řešena další problémová situace, která souvisí s vymezením oceňovacích problémů v oceňovacím znalectví. Třetí navazující článek se zabývá systémovou analýzou oceňovacího znalectví.

## 2. Oceňování majetku v citacích

Další úvahy se týkají oceňovacího znalectví a zvláštní pozornost je věnována vymezení problémů, jejichž řešením se zabývají znalci při oceňování majetku.

### 2.1 Cenové právo ČR

#### 2.1.1 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění [6] jsou pojmy související s oceňováním majetku vymezeny takto:

#### § 1

##### Předmět úpravy

(2) *Cena je peněžní částka*

- a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) *zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>1)</sup> k jiným účelům než k prodeji.*

#### 2.1.2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Výše uvedeným zvláštním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění [7]. V zákonu o oceňování majetku je k oceňování majetku mj. uvedeno:

<sup>1)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## § 1

### Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.<sup>1)2</sup> Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)3</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

- a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,<sup>3)4</sup>
- b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.<sup>4)5</sup>

## § 2

### Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely 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.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosaženého nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 2.1.3 Shrnutí

Zákon o cenách [6] rozlišuje mezi cenou sjednanou, která se sjednává dohodou, v rámci běžného obchodního styku, a cenou zjištěnou, která se stanoví oceněním podle zvláštního předpisu pro jiné účely než pro prodej.

Zákon o oceňování majetku [7] vymezuje způsoby ocenění. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, majetek a služba (oceňovaný objekt) se oceňují obvyklou cenou, tj. zjednodušeně vyjádřeno cenou dosažitelnou při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku (tedy cenou, resp. peněžitou částkou vyjadřující směnnou hodnotu oceňovaného objektu).

Jiným způsobem oceňování se rozumí a) nákladový způsob, b) výnosový způsob, c) porovnávací způsob, d) oceňování podle jmenovité hodnoty, e) oceňování podle účetní hodnoty, f) oceňování podle kurzové hodnoty, g) oceňování sjednanou cenou.

### 2.2 Publikace Teorie oceňování nemovitostí

Ve zdroji Teorie oceňování nemovitostí [1] na str. 47 jsou pojmy oceňování, cena a hodnota vymezeny takto:

„**Oceňování** je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy *cena* a *hodnota*. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch

<sup>2</sup> 1) § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

§ 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

§ 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újm nebo škod způsobené na produkčních funkcích lesa.

<sup>3</sup> 2) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb.

<sup>4</sup> 3) Např. § 24 až 26 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, nařízení vlády ČR č. 20/1992 Sb., kterým se stanoví způsob výpočtu výše náhrad za živý a mrtvý inventář a zásoby, ve znění nařízení vlády č. 57/1993 Sb., § 5 odst. 1 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., ve znění zákona č. 315/1993 Sb., § 24, § 29 odst. 1 písm. a) až c) zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška Ministerstva financí č. 224/1996 Sb., o výpočtu hodnoty cenných papírů v majetku v podílovém fondu nebo majetku investičního fondu.

<sup>5</sup> Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů. § 11 a 28a zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto nutno vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“

### Shrnutí

Ve zdroji [1] je ocenění vymezeno jako přiřazení peněžního ekvivalentu oceňovanému objektu a zdůrazňuje se nutnost rozlišovat při oceňování mezi pojmy cena a hodnota.

### 2.3 Mezinárodní oceňovací standardy

**V mezinárodních oceňovacích standardech** – International Valuation Standards [3] (dále jen IVS) vydávaných Výborem pro mezinárodní oceňovací standardy – International Valuation Standards Committee (dále jen IVSC) jsou základní pojmy, vztahující se k oceňování majetku vymezeny v následujících podkapitolách<sup>6</sup>.

#### 2.3.1 Majetek

Pro oceňování „... má zásadní význam správné vymezení jednotlivých druhů majetku a jejich charakteristických znaků...“

„Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy rozlišuje čtyři typy majetku: nemovitý majetek, movitý majetek, podniky a finanční formu vlastnictví.“ [3], str. 85, kap. Kategorie majetku (dále jen KM), odst. 1.0.

„Majetek je právní kategorií, která zahrnuje všechny nároky, práva a užítky, které souvisí s vlastnictvím. Majetek je tvořený individuálními vlastnickými právy, která vlastníkům garantují nárok nebo nároky na předmět vlastnického vztahu.“ [3], str. 50, kap. Všeobecné kategorie a principy oceňování (dále jen VKPO), odst. 2.3.

#### 2.3.2 Užítkovost majetku

„Klíčovým kritériem při oceňování nemovitého nebo movitého majetku je jeho užítkovost. Postupy zabývající se oceňováním mají společný cíl, kterým je vymezení a kvantifikace stupně užítkovosti nebo užitečnosti oceňovaného majetku. ...“

Užítkovost nepředstavuje absolutní stav, ale je spíše vztahovou nebo komparativní kategorií.“ [3], str. 60, kap. VKPO, odst. 7.1, 7.2.

„Užítkovost se kvantifikuje z hlediska dlouhodobé perspektivy, obvykle za dobu delší než normální životnost určitého majetku nebo skupiny majetků.“ [3], str. 61, kap. VKPO, odst. 7.6.

Základní a nedělitelnou součástí odhadů tržní hodnoty je koncepce optimálního využití. Zdroj [3], str. 59, kap. VKPO, odst. 6.7.

„Optimální využití (HABU<sup>7</sup>) se definuje následovně: Nejpravděpodobnější alternativa využití majetku, která je technicky možná, přiměřeně opodstatněná, legální, finančně realizovatelná a jejíž výsledkem je nejvyšší hodnota oceňovaného majetku.“ [3], str. 59, též 151, kap. VKPO, odst. 6.3, též IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty (dále jen IVS 1), odst. 3.4.

„Využití, které není zákonně přípustné nebo fyzicky možné se nemůže považovat za optimální využití.“ Zdroj [3], str. 59, kap. VKPO, odst. 6.4.

„Oceňování se provádí na bázi tržní hodnoty majetku nebo jiné oceňovací základny. Klíčovými pojmy pro každé oceňování se jeví pojmy trh, cena, pořizovací náklady a hodnota. Tyto pojmy se používají i při oceňování vycházejícího z tržní hodnoty i při stanovení hodnoty, která vychází z jiných základů než jsou právě kritéria trhu.“ [3], str. 111, kap. Úvod k Mezinárodním oceňovacím standardům 1, 2, a 3 (dále jen U IVS).

### 2.3.3 Pojmy trh, cena, pořizovací náklady a hodnota

#### 2.3.3.1 Trh

„Trh je prostředí, ve kterém prostřednictvím cenového mechanismu dochází mezi kupujícími a prodávajícími k obchodování se zbožím nebo službami. Koncepce trhu předpokládá, že při obchodování se zbožím nebo službami mezi jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími nejsou jejich aktivity nepřiměřeně omezené.“ [3], str. 55, obdobně str. 112, VKPO 4.4, U IVS 2.0.

„Každá strana reaguje na vztahy nabídky a poptávky a na jiné cenotvorné faktory, jakož i na svoje vlastní možnosti a znalosti, na vlastní vnímání relativní užítkovosti zboží a/nebo služeb a na svoje individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.“ [3], str. 55, VKPO 4.4.

„Změny cen v průběhu určitého období jsou výsledkem působení specifických a všeobecných vlivů ekonomických a sociálních faktorů. Všeobecné vlivy mohou způsobovat změny v úrovni cen a v relativní kupní síle peněz. Specifické vlivy, které působí nezávisle na jiných faktorech, například technologické změny, mohou způsobovat změny nabídky a poptávky a vést k podstatným změnám cen.“ [3], str. 50, VKPO 2.6

„Na nejzákladnější úrovni se hodnota tvoří a udržuje na základě vzájemné vazby čtyř faktorů, které souvisí s každým produktem, službou nebo komoditou. Jsou to užítkovost (1)<sup>8</sup>, nedostatek (vzácnost) (2), zájem (3) a kupní síla (4).“

Působení ekonomického zákona nabídky a poptávky je odrazem složité interakce těchto čtyř faktorů. Nabídku zboží nebo služby ovlivňuje jejich užítkovost (1) a zájem o ně (3). Dostupnost zboží nebo služby je omezená jejich nedostatkem (2) a je účinně kontrolována kupní silou (4) potenciálních spotřebitelů. Podobně poptávka po zboží nebo službě je dána užítkovostí (1) zboží nebo služby, jejich nedostatkem (2) a zájmem o ně (3) a je ohraničená kupní silou (4).

Užítkovost (1), pro kterou se zboží nebo služba produkuje, a nedostatek (2) nebo omezená dostupnost zboží nebo služby se obvykle považují za faktory nabídky. Preference spotřebitele (3) a kupní síla (4), které vyjadřují zájem o zboží nebo služby a určují ekonomickou přiměřenost dané věci, se obvykle považují za faktory poptávky.“ [3], str. 111, kap. U IVS, odst. 1.0, 1.1, 1.2.

„Podle zákona nabídky a poptávky cena zboží, služeb nebo komodit roste s objemem jejich nabídky a klesá v závislosti na objemu poptávky po nich.“ [3], str. 112, kap. U IVS, odst. 2.1.

<sup>6</sup> Překlad ze slovenského jazyka provedl autor této publikace.

<sup>7</sup> Zkratka z anglického výrazu Highest and Best Use (optimální využití).

<sup>8</sup> Očíslování jednotlivých faktorů (1) až (4) v tomto a následujících dvou odstavcích je provedeno autorem pro rychlou orientaci v textu.

### 2.3.3.2 Cena, náklad a hodnota

„...rozdíly mezi cenou, nákladem a hodnotou... jsou důležité pro popis fungování trhů, vzhledem ke specifickému funkčnímu vztahu, který každý z nich popisuje, tj. cena se vztahuje ke skutečné směně zboží nebo služby; náklady odrážejí výdaje na produkci zboží nebo služby; hodnota představuje cenu, která bude s největší pravděpodobností dosažena mezi kupujícími a prodávajícími zboží nebo služby, které jsou k dispozici na prodej.“ [3], str. 112, kap. U IVS, odst. 3.0.

„Cena je částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou. Cena vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě mezi nabídkou a poptávkou.“ [3], str. 113, kap. U IVS, odst. 3.1, obdobně str. 54, kap. VKPO, odst. 4.2.

„Vzhledem k finanční možnosti, motivaci nebo zvláštnímu zájmu kupujícího a/nebo prodávajícího, může cena, kterou by zaplatil za zboží nebo služby odpovídat, ale i nemusí, hodnotě, kterou by tomuto zboží nebo službám přisoudili jiní.“ [3], str. 54, kap. VKPO, odst. 4.2.

„Hodnota je ekonomický pojem vztahující se k ceně, která bude s největší pravděpodobností dohodnuta mezi kupujícími a prodávajícími za zboží nebo služby určené k prodeji. Hodnota není objektivním faktem, ale jde o takový odhad pravděpodobné ceny, která by v daném čase platila pro dané zboží a služby, přičemž tento odhad odpovídá určitému vymezení hodnoty. Hodnota jako ekonomický pojem odráží pohled trhu na ekonomické užítky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo využívá dané služby ke dni, ke kterému se provádí oceňování.“ [3], str. 55, kap. VKPO, odst. 4.5, obdobně str. 113, kap. U IVS, odst. 3.3.

„Hodnota zboží nebo služeb nevyjadřuje jen jejich schopnost být předmětem obchodování mezi účastníky trhu, tj. mezi kupujícími a prodávajícími, ale závisí i na jejich alternativním ekonomickém využití nebo jejich funkci, případně může vyjadřovat neobvyklé nebo atypické podmínky existující na trhu.“ [3], str. 114, kap. U IVS, odst. 3.4.

„Existuje mnoho typů a příslušných definic hodnoty (pro ilustraci viz Standard IVSC č. 2). V oceňovací praxi se běžně využívají mnohé z takto definovaných hodnot. Jiné se používají jen ve specifických situacích, za přesně stanovených a zveřejněných podmínek. Pro správné pochopení výsledků oceňování a jejich praktické využití je nutné, aby byly typy hodnot a jejich definice jednoznačně vymezeny, a aby se zdůvodnila jejich přiměřenost v kontextu konkrétního zadání na provedení oceňovacích prací. Změna vymezení hodnoty může totiž podstatně ovlivnit výši, v jaké bude tato hodnota oceňovaného majetku nakonec vykázaná.“ [3], str. 55, VKPO, odst. 4.6)

„Pořizovací náklady jsou pojmem, který se týká výroby jako obchodní transakce, a definují se jako peněžní částka, kterou by bylo potřebné vynaložit na získání komodity, výrobku nebo na realizaci služby ve vlastní režii.“ [3], str. 113, kap. U IVS, odst. 3.2.

„Pořizovací náklady jsou cenou zaplacenou za zboží nebo služby, nebo částkou, která by byla potřebná na vytvoření výrobku nebo realizaci služby. Když je výrobek hotový, nebo došlo k poskytnutí služby, stává se náklad historickou skutečností. Cena zaplacená za zboží nebo služby se tak pro kupujícího stává pořizovacími náklady.“ [3], str. 54, kap. VKPO, odst. 4.3.

### 2.3.4 Oceňování majetku

„Oceňování. Proces, který vede k určení hodnoty.“ [3], str. 451, slovník.

„Při oceňování nemovitostí se používá mnoho uznávaných principů. Patří k nim zákon nabídky a poptávky; princip konkurence; substituce; anticipace anebo očekávání; změny; a jiné. Společným znakem těchto principů je jejich přímý nebo nepřímý dopad na stupeň užítkovosti a produkční kapacity majetku. Proto je možno uvést, že užítkovost nemovitostí je odrazem kombinovaného vlivu všech tržních sil, které se podílí na tvorbě hodnoty majetku.“ [3], str. 51, kap. VKPO, odst. 2.7.

„Každé oceňování, ať za účelem stanovení tržní hodnoty nebo přesně vymezené netržní hodnoty, si vyžaduje použití jednoho nebo více principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptovanou, běžně používanou a analyticky orientovanou metodiku oceňování. V některých státech se tyto principy označují jako oceňovací metody.“ [3], str. 64, kap. VKPO, odst. 9.1.

#### Oceňování na základě tržního a netržního typu

**Oceňování na základě trhu** (zdroj [3], str. 114, 115, kap. U IVS, odst. 4.1, 4.1.1, 4.1.2):

- předpokládá existenci fungujícího trhu, na kterém se uskutečňují transakce bez toho, aby je limitovaly netržní činitele,
- vyžaduje definování tržní hodnoty a její následnou aplikaci při oceňování,
- vyžaduje určení optimálního nebo nejpravděpodobnějšího využití majetku, který je jedním z klíčových determinantů hodnoty.

„Oceňování na základě trhu vychází z údajů příslušného trhu (trhů), které jsou následně zpracovány s využitím metod a postupů, které simulují deduktivní procesy uvažování účastníků těchto trhů.

Při oceňování se uplatňují princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip. Údaje a kritéria, která se uplatňují v rámci těchto přístupů, přitom musí odpovídat trhu.“ [3], str. 115, kap. U IVS, odst. 4.1.3, 4.1.4.

„Oceňování, které se neuskutečňuje na základě trhu, vychází z uplatňování metod, které berou v úvahu ekonomickou užítkovost nebo funkci majetku nad rámec jeho schopnosti být předmětem obchodování mezi účastníky trhu, případně se mohou zvažovat i neobvyklé nebo atypické podmínky trhu.“ [3], str. 115, kap. U IVS, odst. 4.2.

„Princip oceňování. Všeobecně jde o způsob určení hodnoty, při kterém se využívá jedna nebo vícero metody oceňování. V závislosti na povaze a účelu použití majetku se uplatňují tři principy oceňování, ocenění na základě porovnávání cen, princip nákladového určení hodnoty a výnosový princip. Na základě jejich uplatnění může znalec stanovit nejen tržní, ale i jiné hodnoty.“ [3], str. 300, kap. Mezinárodní metodické usměrnění č. 5 (dále jen GN<sup>9</sup> 5), odst. 3.20.

<sup>9</sup> GN zkratka dle originálu: Guidance Notes, překlad přibližně: sbírka návodů.

„Oceňování na základě trhu vychází běžně z použití jednoho nebo více principů oceňování aplikovaných v souladu se substitučním principem a na základě použití tržních údajů.

Podle tohoto principu platí, že obezřetně uvažující osoba nezaplatí za zboží nebo službu víc, než je výše pořizovacích nákladů odpovídajícího substitučního zboží nebo služby, aniž by tato osoba byla v časové tísní anebo by nákup substitučního zboží nebo služby doprovázela zvýšená míra rizika nebo sníženého pohodlí.“ [3], str. 64, kap. VKPO, odst. 9.2.

„Principy oceňování na základě trhu zahrnují:

**Princip nákladového určení hodnoty.** Tento princip komparativního určení hodnoty vychází z možnosti, že namísto koupě daného majetku by se mohl ve vlastní režii vytvořit jiný majetek, který je buď replikou originálu, nebo přináší stejný užitek jako originál. ...

**Princip porovnávání cen.** Princip komparativního určení hodnoty, při kterém se vychází z údajů o tržbách z podobného nebo porovnatelného majetku a souvisejících tržních údajů a hodnota se následně stanoví na základě série postupů, které zahrnují i porovnávání. Všeobecně se oceňovaný majetek porovnává s tržbami z prodeje podobného majetku na veřejném trhu. V úvahu se přitom mohou brát i kótované ceny a ceny nabídek.

**Výnosový princip oceňování** vychází z údajů o výnosech a nákladech týkajících se oceňovaného majetku a umožňuje na základě využití procesů kapitalizace určit jeho hodnotu. Kapitalizace dává do souvislosti výnosy (zpravidla upravené o náklady) a vymezenou kategorii hodnoty tím, že sumu výnosů transformuje na odhad hodnoty. ...“ [3], str. 64, kap. VKPO, odst. 9.2.1.

„Při oceňování, které není založené na trhu, se mohou aplikovat podobné přístupy, ale zpravidla jde o jiné cíle než stanovení tržní hodnoty.“ [3], str. 66, kap. VKPO, odst. 9.3.

„Principy a metody oceňování jsou všeobecně společné téměř pro všechny typy oceňování, včetně oceňování nemovitého majetku, movitého majetku, podniků a finanční formy vlastnictví. Oceňování různých druhů majetku si však vyžaduje použití různých zdrojů údajů, které více odpovídají specifikům trhu ve vztahu, ke kterému se má vyjádřit ocenění majetku (a/nebo služby nebo podniku). Samostatné stavby se například běžně prodávají a oceňují na příslušném trhu s nemovitostmi, zatím co hodnota akcií realitní společnosti vlastníci množství budov závisí na jejich ocenění na příslušném trhu s akciemi.“ [3], str. 67, kap. VKPO, odst. 9.6.

„Metoda oceňování. Specifický postup určení hodnoty, který odpovídá vybranému principu oceňování.

Postup při oceňování. Postup zahrnující stanovené úkony, způsob a techniku využití při realizaci určité metody oceňování.“ [3], str. 284, kap. Mezinárodní metodické usměrnění č. 4 (dále jen GN4), odst. 3.25, 3.26.

„...Speciální (zvláštní) neobvyklé nebo mimořádné předpoklady jsou buď těmi předpoklady, které doplňují informace získané v rámci procesu uplatňování zásad obezřetného jednání<sup>10</sup>, nebo se mohou týkat jiných oblastí, jakou je např. identita kupujícího, fyzický stav majetku, přítomnost látek znečišťujících životní prostředí (např.

kontaminací spodních vod) nebo možnost uskutečnit přestavbu daného majetku.“ [3], str. 152 kap. IVS 3, odst. 3.6.

### 2.3.5 Tržní hodnota

„Oceňování na základě trhu vychází z údajů příslušného trhu (trhů), které jsou následně zpracovány s využitím metod a postupů, které simulují deduktivní procesy uvažování účastníků těchto trhů.“ [3] str. 115, kap. U IVS, odst. 4.1.3

„Oceňování na základě trhu. Každý způsob oceňování, který vychází z využití údajů o transakcích na trhu a uplatňuje analytické postupy, které odpovídají uvažování účastníků trhu. Všeobecně uplatňovaný způsob odhadu hodnoty majetku, který využívá jednu nebo více metod porovnávajících předmět oceňování s výsledkem prodeje podobného majetku.“ [3], str. 452, slovník.

„Pojem tržní hodnota odráží kolektivní vnímání a aktivity na trhu a je základem oceňování většiny zdrojů v tržních ekonomikách.“ [3], str. 57, kap. VKPO, odst. 5.1.

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by byl k datu uskutečnění oceňování majetek vyměněný mezi dobrovolně zainteresovanými kupujícími a prodávajícími, v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“ [3], str. 120, kap. IVS 1, odst. 3.1, též str. 57, kap. VKPO, odst. 5.2.

„Je potřebné zdůraznit, že odborný odhad tržní hodnoty vlastně vyjadřuje objektivní ocenění jednotlivých vlastnických práv k danému majetku k určitému datu. V této definici<sup>11</sup> je implicitně obsažený pojem všeobecného trhu, zahrnujícího aktivitu a motivaci mnohých účastníků, a ne předpojatý náhled nebo zájem určitého jednotlivce. Tržní hodnota je odhad podepřený informacemi z trhu, který je vypracovaný v souladu s těmito standardy.“ [3], str. 57, kap. VKPO, odst. 5.3

„Ekonomická a subjektivní koncepce oceňování aktiv. V účetní terminologii se význam některých termínů do jisté míry odlišuje od významu, v jakém tyto termíny běžně používají znalci. Z hlediska klasifikace charakterizované v odstavci 3<sup>12</sup> se znalci zabývají hlavně stálými aktivy. Ve skutečnosti se vlastně oceňuje vlastnictví nebo vlastnické právo, a ne samotná hmotná nebo nehmotná aktiva.

V této koncepci se rozlišuje mezi ekonomickou koncepcí oceňování aktiv objektivně založené na jejich schopnosti být předmětem obchodování na trhu, a subjektivní koncepcí, jakou je používání intrinzní vnitřní hodnoty nebo jiných způsobů určení hodnoty, které nevycházejí z tržní hodnoty.

Koncepce objektivního trhu má své specifické použití v případě oceňování neobchodovaného majetku nebo majetku s omezeným trhem – přičemž této problematice se věnuje Mezinárodní oceňovací standard 2.“ [3], str. 53, kap. VKPO, odst. 3.6.

### 2.3.6 Hodnoty nevyjadřující tržní hodnotu

Dále uvedené typy hodnoty vycházejí ze zdroje [3], kap. Mezinárodní oceňovací standard č. 2 – oceňovací základny, které nejsou tržní hodnotou (dále jen IVS 2).

<sup>11</sup> Pozn. autora: v definici tržní hodnoty.

<sup>12</sup> V odst. 3 jsou vymezeny pojmy nemovitost, nemovitý majetek, movitý majetek, aktiva (aktiva hmotná, nehmotná, oběžná, neoběžná, též stálá anebo dlouhodobá).

<sup>10</sup> Pozn. autora: Ve smyslu předchozího odstavce zásada obezřetného jednání spočívá v tom, že prozíravý kupující se před zakoupením majetku na trhu zpravidla snaží provést přezkoumání tohoto majetku.

*Investiční hodnota*, zdroj [3], str. 135, odst. 3.4 (zjednodušeně hodnota<sup>13</sup> stanovená z hlediska vymezeného investičního záměru).

*Hodnota fungujícího podniku*, zdroj [3], str. 135, odst. 3.5 (zjednodušeně hodnota podniku jako celku nebo jeho jednotlivých složek, která se může uplatnit jen v případě, kdy majetek tvoří součást fungujícího podniku nebo jiného subjektu).

*Nadhodnota*, zdroj [3], str. 137, odst. 3.11 (zjednodušeně zvýšení hodnoty oproti hodnotě tržní, realizovatelné u kupujícího se zvláštním zájmem, uplatní se např. při stanovení hodnoty agregace, hodnoty prvků fungujícího podniku, investiční hodnoty).

*Pojistná suma*, zdroj [3], str. 135, odst. 3.6 (zjednodušeně hodnota odpovídající definici hodnoty uvedené v pojistné smlouvě).

*Úřední hodnota*, zdroj [3], str. 135, odst. 3.7 (zjednodušeně hodnota stanovená v souladu s konkrétní právní normou).

*Hodnota pro účely hypotéční půjčky*, zdroj [3], str. 138, odst. 3.12 (zjednodušeně kategorie rizikové hodnoty, vycházející z trvanlivých vlastností majetku a z omezení odhadu hodnoty jen na stále ekonomické parametry majetku a výnosy. Používá se pro účely majetkových půjček).

*Hodnota pokračujícího využití*, zdroj [3], str. 134, odst. 3.1 (zjednodušeně hodnota stanovená s ohledem na konkrétní způsob využití majetku, bez ohledu na optimální využití majetku – HABU<sup>14</sup>).

*Reprodukční zůstatková hodnota (DRC)<sup>15</sup>*, zdroj [3], str. 135, odst. 3.8 a GN 8 str. 349 (zjednodušeně specifická aplikace principu nákladového určení hodnoty, která slouží jako přijatelný způsob aproximace tržní hodnoty majetku, pro který neexistuje dostatek podkladů pro stanovení tržní hodnoty, tj. pro specializovaný majetek nebo majetek s omezeným trhem).

*Hodnota zůstatkového materiálu*, zdroj [3], str. 136, odst. 3.9 (zjednodušeně hodnota odpovídající prodeji na materiál).

*Hodnota odpovídající nucenému prodeji*, zdroj [3], str. 136, odst. 3.10 (zjednodušeně hodnota, kterou lze získat z prodeje v krátkém časovém intervalu příp. i za podmínek, kdy prodávající není dobrovolně zainteresován na prodeji a kupující může vědět o problémech prodávajícího).

„*Jiná vyjádření hodnoty, týkající se konkrétních zařízení a vybavení, jsou definována v Metodickém usměrnění č. 3, Ocenění zařízení a vybavení.*“ [3], str. 138, kap. IVS 2, odst. 3.13.

### 2.3.7 Shrnutí

Podle Mezinárodních oceňovacích standardů [3] **cílem oceňovacích postupů** je vymezení a kvantifikace stupně užítkovosti nebo užitečnosti oceňovaného majetku. S ohledem na vymezení majetku se tedy jedná o kvantifikaci užítkovosti vlastnických práv. Stupeň užítkovosti se stanoví komparativně.

**Oceňování** je v [3] vymezeno jako proces, který vede k určení hodnoty. V tržních ekonomikách se většina zdrojů oceňuje tržní (tedy směnnou) hodnotou. Při tržním oceňování se vychází z využití

údajů o transakcích na trhu a uplatňují se analytické postupy odpovídající uvažování účastníků trhu.

Při oceňování se využívá jedna nebo více metod porovnávacích předmět oceňování s výsledkem prodeje podobného majetku. Odborný odhad tržní hodnoty vyjadřuje objektivní ocenění jednotlivých vlastnických práv k danému majetku k určitému datu.

Principy tržního oceňování zahrnují

- princip nákladového určení hodnoty,
- princip porovnávání cen a
- výnosový princip.

Podobné přístupy jako při tržním oceňování se mohou aplikovat i při oceněních, které nevycházejí z analýzy trhu. Cílem ocenění v takovém případě však není stanovení tržní hodnoty.

### 3. PROBLÉMOVÁ SITUACE

Zdroj [4] na str. 33 vymezuje problémovou situaci takto:

„*Problémová situace je takový nestandardní stav entity (objektu nebo člověka), který z objektivních nebo subjektivních důvodů vyžaduje řešení s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení není rutinní, takže řešitel musí využívat informační, hodnotící, tvůrčí a rozhodovací činnosti a hledat metody řešení.*“

V návaznosti na zvolené téma příspěvku lze problémovou situaci v oceňovacím znalectví vymezit takto: Oceňovací metody pro tržní oceňování majetku jsou v některých případech interpretovány jako metody simulující rozhodovací procesy účastníků trhu. Např. Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) [3] uvádějí:

„*Oceňování na základě trhu vychází z údajů příslušného trhu (trhů), které jsou následně zpracovány s využitím metod a postupů, které simulují deduktivní procesy uvažování účastníků těchto trhů.*“

*Při oceňování na základě trhu se uplatňují principy nákladového určení hodnoty, porovnávání cen, a výnosový princip. Údaje a kritéria, které se uplatňují v rámci těchto přístupů, přitom musí odpovídat trhu...*“ [3] str. 115, kapitola Úvod k mezinárodním oceňovacím standardům (dále jen U IVS), odst. 4.1.3, 4.1.4.

Obdobně:

„*Oceňování na základě trhu. Každý způsob oceňování, který vychází z využití údajů o transakcích na trhu a uplatňuje analytické postupy, které odpovídají uvažování účastníků trhu.*“ [3] str. 452, Slovník.

Autor tohoto článku je názoru, že vymezování metod oceňování jakožto metod simulujících rozhodovací procesy účastníků trhu se jeví jako zavádějící. Modelování subjektivního rozhodování účastníků trhu lze obecně považovat za značně obtížné, takže toto vymezení může vzbuzovat pochybnosti o možnostech objektivního oceňování majetku. Zároveň se tím ukazuje i neujasněnost ve vymezení oceňovacích problémů.

**Problémovou situaci v oceňovacím znalectví lze tedy konkretizovat takto:**

<sup>13</sup> Stručně formuloval autor tohoto článku na základě vymezení ve zdroji [3], ve kterém lze nalézt úplné definice.

<sup>14</sup> Zkratka z anglického výrazu Highest and Best Use (optimální využití).

<sup>15</sup> Zkratka Depreciated Replacement Cost, ve zdroji [3] je uvedeno, že definice bude novelizována.

Problémová situace v oceňovacím znalectví spočívá v nepřesném vymezení charakteru oceňovacích problémů.

Cílem řešení této problémové situace je vymezení oceňovacích problémů způsobem, který umožňuje uplatňovat systémový přístup při řešení těchto problémů.

#### 4. ROZHODOVÁNÍ EKONOMICKÝCH SUBJEKTŮ TRHU

V souvislosti s analýzou výše vymezené problémové situace, kdy v některých případech jsou oceňovací metody interpretovány jako metody simulující rozhodovací procesy ekonomických subjektů trhu, jsou na základě odborné ekonomické literatury v této kapitole stručně shrnuty hlavní zásady, týkající se rozhodování ekonomických subjektů. Důraz je kladen na trhy statků, stručně pak je pojednáno o trzích výrobních faktorů. Uvedené poznatky a myšlenky vychází převážně ze zdroje [2] a autorem článku jsou uspořádány z hlediska potřeb této práce a doplněny o symbolická vyjádření popisovaných závislostí.

V souvislosti s analýzou ekonomického chování člověka v různých situacích jsou důležitými pojmy obětovaná příležitost, náklad příležitosti a utopené náklady.

**Obětovaná příležitost (sacrificed opportunity).** Při rozhodování subjektu (člověka, výrobce) mezi dvěma příležitostmi představuje obětovaná příležitost druhou volbou v hierarchii preferencí daného subjektu z hlediska použití vlastních zdrojů. Tím, že se subjekt rozhodl a preferoval první z volených možností, nebyla druhá volba (druhá možnost) realizována a musela být „obětována“.

**Náklad příležitosti (opportunity costs)** je obětovaný výnos nebo obětovaný užitek, který by bylo možno získat v druhé nejlepší příležitosti.

Při posuzování nákladů příležitosti se neuvažují tzv. utopené náklady, tedy náklady, které vznikají v obou posuzovaných příležitostech, protože neovlivňují výsledek rozhodování.

**Utopené náklady (sunk costs)** jsou náklady, které člověk nese, ať se rozhodne pro kteroukoli z volených možností.

Když se subjekt (člověk) rozhoduje mezi různými příležitostmi, porovnává jejich náklady. Z ekonomického hlediska je podstatou nákladů obětovaná příležitost. Ekonomické náklady se tedy mění i se změnou hodnoty obětovaných příležitostí.

Jedním ze základních ekonomických modelů je analýza nákladů a výnosů (*cost-benefit analysis*), založená na porovnání mezních nákladů a mezních výnosů.

#### 4.1 Trhy statků

##### 4.1.1 Chování spotřebitele, poptávka po zboží

K základním rozhodováním spotřebitele patří rozhodování o tom

- kolik má nakupovat určitého statku a
- jakým způsobem má rozdělit své zdroje (svůj důchod) mezi různé statky.

Ekonomická teorie rozlišuje mezi celkovým a mezním užitem statku.

- **Celkový užitek (total utility)  $U_T(Q)$**  vyjadřuje uspokojení spotřebitele z celkového množství statku  $Q$ .

- **Mezní užitek (marginal utility)  $U_M(Q)$**  vyjadřuje přírůstek uspokojení z dalších (dodatečných) jednotek statku (viz obr. 1). Pro  $Q = Q_i$ , platí

$$U_M(Q_i) = U_T(Q_i) - U_T(Q_i - 1).$$

#### Rozhodování spotřebitele o množství nakupovaného statku

Spotřebitel při svém rozhodování o tom, jaké množství určitého statku má nakupovat porovnává mezní užitek statku  $U_M(Q_i)$ , tj. přírůstek užítu z dodatečné  $i$ -té jednotky statku, s mezní cenou statku na trhu  $P_M(Q_i)$ , tj. s přírůstkem nákladů na pořízení dodatečné jednotky statku. Tomuto přírůstku pak přizpůsobuje nakupované množství statku  $Q = Q_n$ . Na trzích s pevnými cenami  $P_M(Q_i) = P = \text{konst.}$  pak spotřebitel pouze přizpůsobuje nakupované množství statku  $Q_n$  přímo ceně statku  $P$  (viz obr. 1 dole).

Podle **zákona klesajícího mezního užítu** (zdroj [2], str. 22) mezní užitek (přírůstek užítu) s rostoucí spotřebou statku klesá, tedy  $U_M(1) > U_M(2) > U_M(3) > \dots > U_M(Q_i)$ .

Obecně zákon nemusí nutně platit od první jednotky spotřebovaného statku (zdroj [5] str. 459).

Racionální spotřebitel tedy zvyšuje nákup daného statku pouze do takového množství ( $Q = Q_n$ ), při kterém je mezní užitek statku vyšší nebo alespoň roven mezní ceně statku  $U_M(Q_n) \geq P_M(Q_n)$ , tedy přírůstek užítu z dodatečné jednotky statku je alespoň roven ceně této jednotky statku. Jelikož většina obchodníků prodává za pevné ceny, a tedy  $P_M(Q) = P = \text{konst.}$ , spotřebitel ve většině případů porovnává mezní užitek statku  $U_M(Q_i)$  přímo s cenou statku  $P$ . Za statek tedy není ochoten zaplatit vyšší cenu, než jaký je mezní užitek statku z poslední  $Q$ -té jednotky nakupovaného statku.

Protože mezní užitek je klesající a protože pro spotřebitele se cena statku přibližně rovná užítu z poslední jednotky kupovaného statku  $U_M(Q_n) \approx P$ , mají předchozí jednotky statku pro spotřebitele vždy vyšší užitek než je cena statku  $U_M(1) > P$ ,  $U_M(2) > P$ , ...,  $U_M(Q-1) > P$ . Pro spotřebitele je tak celkový užitek z daného statku  $U_T = \sum_{i=1}^n U_M(Q_i)$  vždy vyšší než celková cena  $P_T = P \cdot Q_n$ , kterou zaplatí za celkové množství statku  $Q = Q_n$ . Spotřebitel tedy na nákupu zboží vždy „vydělá“, tzn. má z něho větší celkový užitek, než kolik za něj zaplatí.

Rozdíl mezi celkovým užitem statku  $U_T$ , vyjádřeným částkou, kterou by spotřebitel byl ochoten za dané množství statku maximálně zaplatit, a částkou  $P_T$ , kterou za statek skutečně zaplatí, se označuje jako **spotřebitelův přebytek** ( $Př = U_T - P_T$ ).

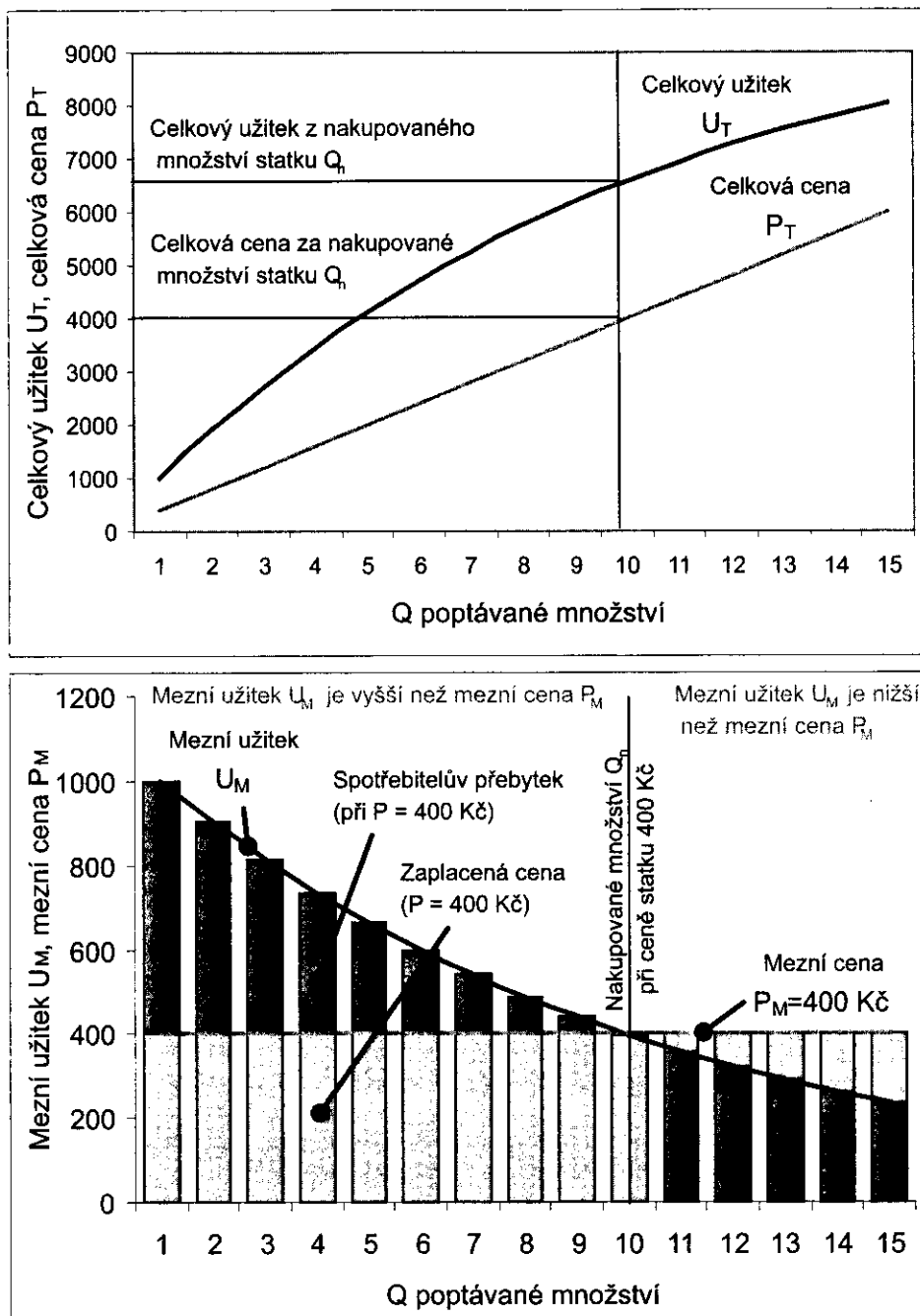
Podmínka  $U_M(Q_n) \approx P$  současně vyjadřuje stav, při kterém je maximalizován spotřebitelův přebytek. Jelikož mezní užitek z dodatečné jednotky statku  $U_M(Q_n + 1)$  je menší než cena  $P$ , kterou by spotřebitel za tuto dodatečnou jednotku zaplatil ( $U_M(Q_n + 1) < P$ ), spotřebitelův přebytek by se dodatečným zvýšením spotřeby o jednotku snížil o hodnotu  $P - U_M(Q_n + 1)$ .

Pokud ovšem dochází ke smlouvání o ceně, jsou obchodníci schopni zákazníkovi značnou část spotřebitelova přebytku odčerpát.

Ve smyslu analýzy nákladů a výnosů racionálně uvažující spotřebitel u každé jednotky nakupovaného statku uvažuje své náklady a výnosy:

- výnosem z nákupu každé jednotky statku je přírůstek užítu  $U_M(Q_i)$  z dodatečné jednotky statku  $Q_i$ ,
- nákladem na nákup statku je obětovaný užitek z peněz, za které by si mohl koupit jiné statky, vyjádřený mezní cenou





Obr. 1 Užitek a výdaje spotřebitele – zpracováno s využitím zdroje [2]  
 Figure 1 Benefit and consumer expense – processed according to source [2]

statku  $P_M(Q_i)$ , na trhu s pevnými cenami přímo cenou  $P = \text{konst.}$

Je-li přírůstek nákladů  $P_M(Q_i)$  na pořízení statku větší než přírůstek užítku  $U_M(Q_i)$ , racionální spotřebitel svoji spotřebu dále nezvyšuje a statek nekoupí.

**Rozhodování spotřebitele o rozdělení svých zdrojů mezi různé statky**

Současně spotřebitel řeší problém, jakým způsobem rozdělit (alokovat) své zdroje (svůj důchod) mezi různé statky. Jedná se o problém optimální spotřebitelské alokace.

Opět se vychází ze základního ekonomického modelu, kterým je analýza nákladů a výnosů.

Tím, že spotřebitel kupuje určitý statek, obětuje jiné příležitosti (jiné statky). Jelikož důchod spotřebitele je omezený, tím že zvýší svoji spotřebu jednoho statku (např. tím že kupuje dovolenou), musí snížit spotřebu jiného statku (např. počet kupovaných cigaret) a tedy obětovat jinou příležitost. Zatímco (podle zákona klesajícího užítku) přírůstek užítku z prvního statku s rostoucí spotřebou klesá, s klesající spotřebou druhého statku, který musel být obětován a jehož potřeba se tak stává stále méně nasycenou, roste obětovaný užitek z druhého statku. Z hlediska nákladů příležitosti výnosem je získávaný užitek z jednoho statku (např. z dovolené) a nákladem



je obětovaný užitek z jiného statku (z kouření).

Dokud je výnos získávaný mezním užitekem z prvního statku vyšší než obětovaný mezní užitek z druhého statku, spotřebitel zvyšuje nakupované množství prvního statku, pokud však obětovaný mezní užitek z druhého statku je vyšší než získaný mezní užitek z prvního statku, spotřebu prvního statku dále nezvyšuje a své zdroje využije na nákup druhého statku.

Optimální rozdělení spotřebitelova důchodu mezi různé statky, vyjádřené jejich množstvím, je takové, při kterém jsou mezní užítky statků, dělené jejich cenou, stejné (zdroj [2]).

$$U_M(Q_{nA})/P_A = U_M(Q_{nB})/P_B = \dots = U_M(Q_{nX})/P_X.$$

Toto rozdělení pak vyjadřuje podmínku optimální spotřebitelské alokace.

Ve smyslu analýzy nákladů a výnosů racionálně uvažující spotřebitel při optimální spotřebitelské alokaci mezi dvěma statky A a B uvažuje své náklady a výnosy:

- výnosem z nákupu dodatečné jednotky statku  $Q_{iA}$  je přírůstek užítku  $U_M(Q_{iA})$ ,
- nákladem na nákup statku je obětovaný mezní užitek ze statku  $Q_{iB}$ ,  $U_M(Q_{iB})$ .

Je-li obětovaný mezní užitek vztažený k ceně statku  $U_M(Q_{iB})/P_B$  ze statku B větší než přírůstek užítku vztažený k ceně statku  $U_M(Q_{iA})/P_A$  ze statku A, racionální spotřebitel svoji spotřebu statku A dále nezvyšuje a preferuje statek B.

### Poptávka

*Poptávka (demand)  $D(Q)$  je funkce, která vyjadřuje závislost mezi cenou statku  $P$  a poptávaným množstvím  $Q$ . Zdroj [2].*

Protože cena  $P$ , kterou spotřebitel platí, odpovídá meznímu užítku kupovaného množství statku  $U_M(Q_n)$ , křivka poptávky  $D(Q)$  v zásadě kopíruje křivku mezního užítku  $U_M(Q)$ . Jelikož mezní užitek statku s jeho rostoucí spotřebou klesá, musí klesnout cena statku, aby se zvýšilo poptávané množství daného statku (při nezměněných ostatních faktorech). Poptávka  $D(Q)$  po určitém statku tak má klesající průběh, tzn. že s růstem ceny poptávané množství klesá.

*Tuto závislost vyjadřuje zákon klesající poptávky: Při nezměněném důchodu kupujícího a při nezměněných cenách ostatních statků poptávané množství klesne, když vzroste cena statku. Zdroj [2].*

Důvodem je důchodový a substituční efekt.

*Důchodový efekt* znamená, že spotřebitel při vyšší ceně kupuje méně statku, protože mu původní částka nestačí na nákup původního množství (které kupoval před zvýšením ceny).

*Substituční efekt* znamená, že spotřebitel při zvýšení ceny statku nakupuje méně tohoto statku, protože jej substituuje (nahrazuje) jinými statky. Substitut může být blízký nebo vzdálený.

### Změny poptávky

Ke změně poptávky (k posunu celé poptávkové křivky) dochází ze čtyř důvodů, zdroj [2]:

- změna důchodu spotřebitele,

- změna preferencí spotřebitele,
- změna ceny substitutu,
- změna ceny komplementu.

Snížení důchodu spotřebitele, snížení preferencí spotřebitele, snížení ceny substitutu a zvýšení ceny komplementu se projeví posunem poptávky vlevo, tedy i při nezměněné ceně statku  $P$  bude poptávané množství  $Q_n$  menší.

Cena statku se může měnit také vlivem inflace. Inflace sama o sobě nemá vliv na poptávané množství, projeví se posunem poptávky nahoru, tedy i při vyšší ceně statku  $P$  bude poptávané množství  $Q_n$  stejné.

### Poptávka v krátkém a dlouhém období

*Cenová elasticita poptávky  $e$  udává vztah mezi procentní změnou množství statku  $q$  a procentní změnou ceny  $p$  ( $e = q/p$ ).*

*Neelastická poptávka* je poptávka, při které 1% změna ceny  $P$  ( $p = 1\%$ ) vyvolá změnu poptávaného množství menší než 1% ( $q < 1\%$ ). ( $q [\%] < p [\%] \rightarrow e < 1$ ).

Je-li poptávka neelastická, zvýšení ceny povede k růstu výdajů spotřebitele na daný statek. Neelastická poptávka je charakteristická pro statky, které nelze snadno nahradit (např. sůl, voda, elektřina).

*Elastická poptávka* je poptávka, při které 1% změna ceny  $P$  ( $p = 1\%$ ) vyvolá změnu poptávaného množství větší než 1% ( $q > 1\%$ ). ( $q [\%] > p [\%] \rightarrow e > 1$ ).

Je-li poptávka elastická, zvýšení ceny povede k poklesu výdajů spotřebitele na daný statek. Elastická poptávka je charakteristická pro statky, které lze snadno nahradit (např. běžné spotřební zboží).

*Jednotkově elastická poptávka* je vyjádřena podmínkou ( $q [\%] = p [\%] \rightarrow e = 1$ ).

Čím je poptávka elastičtější, tím je její průběh méně strmý.

*Poptávka v krátkém a dlouhém období:* zdražení statku motivuje spotřebitele ke snížení poptávaného množství daného statku a k jeho nahrazení statkem jiným. Protože spotřebitelská substitute si vyžaduje určitý čas, je v krátkém období substitute zdraženého statku vždy obtížnější než v období dlouhém. V dlouhém období je tak poptávka vždy elastičtější (méně strmá) než v období krátkém.

### Tržní poptávka a poptávka po statku jednoho prodávajícího

*Tržní poptávka* je součtem individuálních poptávek jednotlivých kupujících.

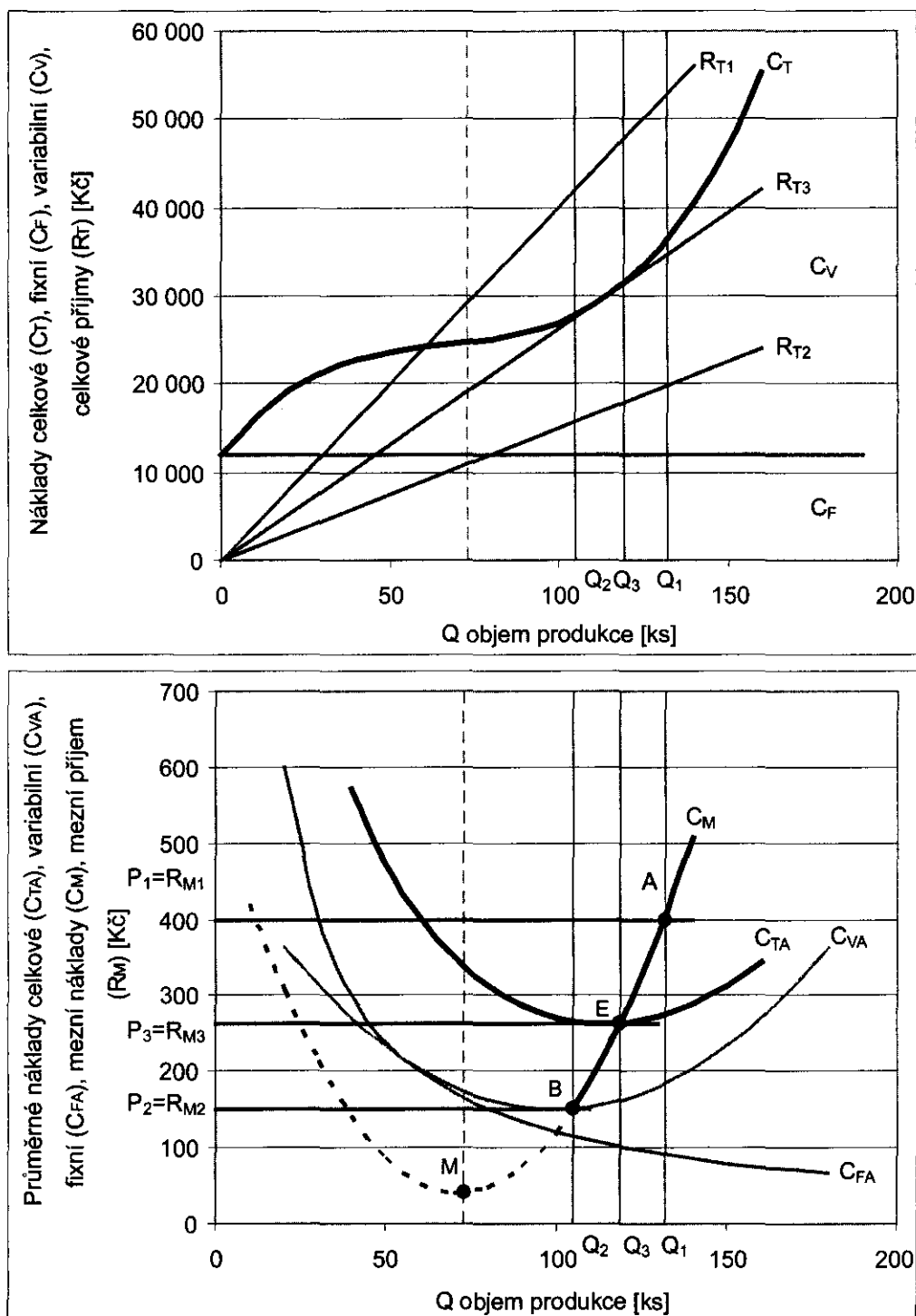
*Poptávka po statku jednoho výrobce* je vždy elastičtější než tržní poptávka, neboť statky jednoho výrobce lze snadněji nahradit než statky celého trhu.

### 4.1.2 Rozhodování výrobce, nabídka zboží

K základním rozhodováním výrobce patří rozhodování o tom

- kolik daného statku vyrábět a
- zda setrvat v dané příležitosti (tzn. zda vyrábět stejné statky anebo odejít do jiné příležitosti).

Pro tato posouzení jsou podstatné náklady. Náklady z ekonomického hlediska představují platby za používání výrobních faktorů (zdrojů).



Obr. 2 Náklady a příjem výrobce – zpracováno s využitím zdroje [2]  
 Figure 2 Costs and producer income – processed according to source [2]

Ekonomická teorie rozlišuje mezi celkovými a mezními náklady.

- **Celkové náklady (total costs)  $C_T(Q)$**  vyjadřují náklady na celkový objem produkce  $Q$ .
- **Mezní náklady (marginal costs)  $C_M(Q)$**  vyjadřují přírůstky celkových nákladů, vyvolané zvýšením produkce o jednotku (viz obr. 2).

Pro  $Q = Q_i$ , platí  $C_M(Q_i) = C_T(Q_i) - C_T(Q_i - 1)$ .

Celkové náklady  $C_T(Q)$  se podle závislosti nákladů na rozsahu činnosti člení na náklady variabilní  $C_V(Q)$  a fixní  $C_F(Q)$ , kde  $C_T(Q) = C_V(Q) + C_F(Q)$ .

- **Variabilní náklady (variable costs)  $C_V(Q)$**  jsou náklady, které se mění s rozsahem činnosti (lze je zvětšovat nebo zmenšovat se zvyšováním či snižováním výroby). Pokud

výroba roste, rostou i variabilní náklady, pokud výroba klesá, klesají také, při zastavení výroby jsou variabilní náklady nulové.

- **Fixní náklady (fixed costs)  $C_F(Q)$**  jsou náklady, které nezávisí na rozsahu činnosti a vznikají, i když se nevyrobí (jsou nedělitelné nebo obtížně dělitelné a nelze je tedy zvětšovat nebo zmenšovat se zvyšováním nebo snižováním výroby – např. pozemky, budovy, stroje, auta, úroky z půjček na nemovitosti a zařízení, mzdy manažerů nebo uklízeček kanceláří).

**Průměrné náklady** na jednotku produkce jsou pak dány vztahy:

- **Průměrné celkové náklady (average total costs)**  
 $C_{TA}(Q) = C_T(Q)/Q$ .
- **Průměrné fixní náklady (average fixed costs)**  
 $C_{FA}(Q) = C_F(Q)/Q$ .
- **Průměrné variabilní náklady (average variable costs)**  
 $C_{VA}(Q) = C_V(Q)/Q$ .

S ohledem na vlastnictví použitých výrobních faktorů se celkové náklady  $C_T(Q)$  člení na náklady explicitní  $C_E(Q)$  a implicitní  $C_I(Q)$ , kde  $C_T(Q) = C_E(Q) + C_I(Q)$ .

- **Explicitní náklady (explicit costs)  $C_E(Q)$**  jsou náklady, které platí subjekt (výrobce) za používání cizích výrobních faktorů; mají tak formu peněžních výdajů.
- **Implicitní náklady (implicit costs)  $C_I(Q)$**  jsou náklady obětované příležitosti vlastních výrobních faktorů výrobcem a nemají formu peněžních výdajů.

Pro možnost odlišení celkových (ekonomických) nákladů od nákladů účetních (tedy z hlediska informačního významu nákladů) se náklady člení na náklady ekonomické a účetní.

- **Ekonomické náklady (economic costs)** jsou náklady celkové a zahrnují náklady explicitní i implicitní. Rozdíl příjmu a ekonomických nákladů vyjadřuje *ekonomický zisk*. Ten je rozhodující pro ekonomická rozhodování výrobce.
- **Účetní náklady** jsou náklady částečné a zahrnují pouze náklady explicitní, tedy náklady, jež mají formu peněžních výdajů. Rozdíl příjmu a explicitních nákladů vyjadřuje *účetní zisk*. Účetní náklady představují informace především pro finanční výkaznictví.

### Rozhodování výrobce o objemu výroby

Výrobce při svém rozhodování o tom, jaký objem produkce má vyrábět, porovnává mezní náklady  $C_M(Q_i)$  s mezním příjmem (*marginal revenue*)  $R_M(Q_i)$ , tedy s přírůstkem celkového příjmu  $R_T(Q_i) - R_T(Q_i - 1)$ , dosažitelného prodejem dodatečné jednotky produkce  $Q_i$ . Při pevných cenách na trhu  $R_M(Q) = P(Q) = \text{konst.}$  výrobce přímo porovnává mezní náklady  $C_M(Q_i)$  s cenou zboží  $P$  dosažitelnou na trhu.

Křivka mezních nákladů  $C_M(Q)$  je odvozena z křivky celkových nákladů  $C_T(Q)$  (obr. 2 nahoře). Celkové náklady výrobce se skládají z nákladů fixních a variabilních. Fixní náklady  $C_{TF}(Q)$  se s objemem produkce nemění. Variabilní náklady  $C_{TV}(Q)$  s objemem produkce rostou. Závislost celkových nákladů  $C_T(Q)$  na objemu produkce  $Q$  (dále jen nákladová funkce) je funkcí rostoucí. Průběh nákladové

funkce je odvozen z produkční funkce  $Q(Q_{VF})$ , vyjadřující závislost objemu produkce  $Q$  na množství výrobních faktorů  $Q_{VF}$ , jejíž průběh je ovlivněn působením zákona klesajících výnosů z variabilního faktoru.

Podle zákona klesajících výnosů z variabilního faktoru v rámci fixních výrobních faktorů se produkce může zvětšovat jen zvětšováním variabilních výrobních faktorů. S každým přírůstkem variabilních výrobních faktorů se přírůstek produkce nejprve zvyšují a posléze klesají. Zdroj [2].

Přírůstky celkových nákladů, tzn. mezní náklady  $C_M(Q)$  (obr. 2 dole), reagují na růst objemu produkce opačně, tzn. že mezní náklady nejprve klesají a posléze rostou. Na obr. 2 bod  $M$  vyjadřuje minimum této funkce.

Výrobce tedy bude zvyšovat produkci do takového objemu ( $Q = Q_n$ ), při kterém se mezní náklady  $C_M(Q_n)$  rovnají meznímu příjmu  $R_M(Q_n)$ , tedy  $C_M(Q_n) = R_M(Q_n)$ . V takovém případě bude jeho zisk maximalizován. Tato situace se též nazývá rovnováhou firmy.

Při ceně výrobku  $P_1$ , odpovídající meznímu příjmu  $R_{M1}$  (viz obr. 2), bude optimální objem produkce  $Q_1$ . Průměrný zisk výrobce bude dán rozdílem ceny výrobku a průměrných celkových nákladů  $P_1 - C_{TA}(Q_1)$ . Při dané ceně je zisk výrobce maximalizován.

Při ceně výrobku  $P_2$  (viz obr. 2) bude optimální objem produkce  $Q_2$ . Jelikož průměrné náklady  $C_{TA}(Q_2)$  výrobce jsou větší než cena výrobku  $C_{TA}(Q_2) > P_2$ , bude výrobce vyrábět se ztrátou. Průměrná ztráta bude dána rozdílem ceny výrobku a průměrných celkových nákladů  $C_{TA}(Q_2) - P_2$ . Při dané ceně bude ztráta výrobce minimalizována.

Při ceně výrobku  $P_3$  (viz obr. 2) bude optimální objem produkce  $Q_3$ . Výrobce bude vyrábět s nulovým ekonomickým ziskem a současně bude dosahovat minimálních průměrných nákladů. Změna objemu produkce pro něj bude vždy znamenat ztrátu.

### Rovnováha firmy v krátkém a dlouhém období

Firma je v rovnováze (tj. nemá podnět ke změnám své produkce), jsou-li mezní náklady rovny meznímu příjmu  $C_M(Q_n) = R_M(Q_n)$ .

V krátkém období může firma dosahovat ekonomický zisk, případně ekonomickou ztrátu (obr. 2 dole, body  $A$  a  $B$ ).

V dlouhém období firma nebude dosahovat ekonomický zisk ani ztrátu, dlouhodobá rovnováha firmy se ustálí při nulovém ekonomickém zisku (obr. 2 dole, bod  $E$ ).

Tato situace je rovnováhou firmy a současně i rovnováhou trhu.

Rovnováha trhu je stav, kdy firmy z trhu neodcházejí ani na něj nové firmy nevstupují, takže produkce celého trhu se nemění.

### Rozhodování výrobce o odchodu z trhu

Krátkodobě je firma ochotna nést ekonomickou ztrátu, ale jen do výše fixních nákladů (obr. 2, bod  $B$ ). Pokud příjem již nepokrývá ani variabilní náklady, přikročí k zastavení činnosti.

Zastavení činnosti je rozhodnutí krátkodobé, výrobce k zastavení výroby přistoupí, když příjem nepokrývá variabilní náklady. Fixní náklady mají při tomto rozhodnutí charakter utopených nákladů.

V dlouhém období není firma ochotna nést žádnou ekonomickou ztrátu a odchází z trhu do jiné příležitosti.

Odchod z trhu je rozhodnutí dlouhodobé, výrobce z trhu odchází, když příjem po delší dobu nepokrývá veškeré ekonomické náklady (variabilní i fixní). Fixní náklady v tomto rozhodnutí nemají charakter utopených nákladů. Výrobce odchází do jiné příležitosti, jakmile je jeho ekonomický zisk záporný (změní se v ekonomickou ztrátu).

### Nabídka

*Nabídka (supply)  $S(Q)$  je funkce, která vyjadřuje závislost mezi cenou statku  $P$  nabízeným množstvím statku  $Q$ . Zdroj [2].*

Nabídka firmy v krátkém období je totožná s částí její křivky mezních nákladů  $C_M$  (viz obr. 2), přičemž počátečním bodem nabídkové křivky je minimum funkce průměrných variabilních nákladů (obr. 2, bod  $B$ ).

Nabídku firmy v dlouhém období udává bod minima její křivky průměrných nákladů (obr. 2, bod  $E$ ).

Krátké období je období, kdy firma ještě neuvažuje o odchodu z trhu. Je dokonce ochotna nést krátkodobě určitou ztrátu. To znamená, že v krátkém období se nemění počet firem na trhu daného statku. Firmy z trhu neodcházejí a nové firmy na něj nevstupují.

### Změny nabídky

Změní-li se poptávané množství, změní se i cena statku. Na změnu ceny reagují firmy změnou objemu produkce, dokud se mezní náklady nevyrovnejí změněné ceně (nabídka  $S(Q)$  se nemění, mění se nabízené množství  $Q$ ) viz obr. 2.

Pokud se však změní jiné okolnosti, může to změnit nabídku  $S(Q)$ , tzn. posunout nabídkovou křivku.

Nabídka se může změnit

- v důsledku změny nákladů – vzrostu-li náklady, posunou se nákladové křivky a nabídková křivka se posune vzhůru,
- v důsledku neočekávané změny některých (např. přírodních) podmínek, při stejné ceně bude nabízené množství nižší, nabídková křivka se posune vlevo. (Např. v důsledku nepříznivých přírodních podmínek poklesne výroba některého zemědělského produktu a méně se ho vyrobí).

### Tržní nabídka

Dlouhodobá tržní nabídka má rostoucí průběh, protože růst produkce vyvolává rostoucí náklady. Růst produkce statku zvyšuje poptávku po specifických faktorech nutných k jeho výrobě. Protože množství výrobních faktorů je omezeno, rostou tím i jejich ceny.

Tržní nabídka je funkcí mezních nákladů. Cena, kterou firmy docílují, je rovna jejich mezním nákladům.

### 4.1.3 Tržní rovnováha a efektivnost

#### Tržní rovnováha a její dosahování

Na trhu se obvykle střetává mnoho kupujících a mnoho prodávajících. Kupující si na trhu o zboží mezi sebou konkurují, což tlačí cenu vzhůru. Proávající si také mezi sebou konkurují, což zase tlačí cenu dolů.

Maximální cena, kterou jsou kupující ochotni za zboží zaplatit, je daná mezním užitekem (viz kapitola 4.1.1). Spotřebitel porovnává cenu statku s jeho mezním užitekem (s přírůstkem celkového užitku z dodatečné jednotky statku) a ten s rostoucí spotřebou statku klesá.

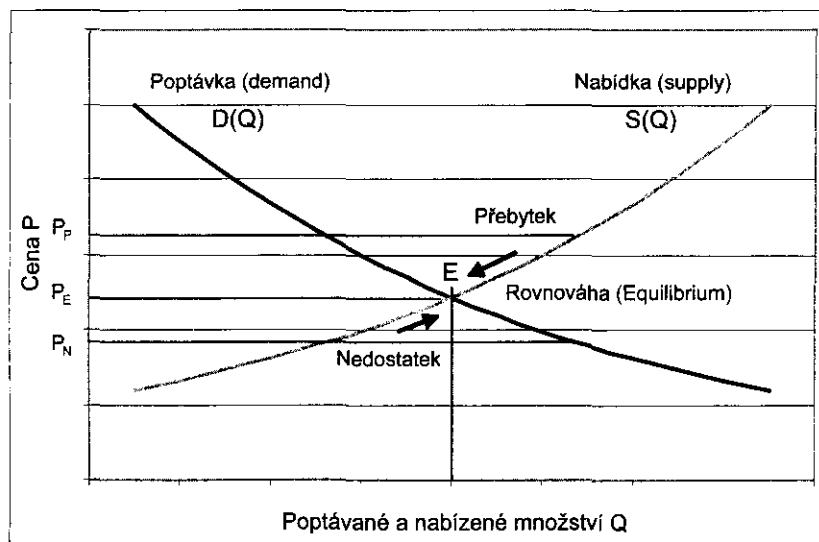
Minimální cena, kterou jsou prodávající ochotni akceptovat, je ohraničena mezními náklady (viz kapitola 4.1.2). Výrobce porovnává cenu s mezními náklady (s přírůstkem celkových nákladů potřebných na zvýšení produkce o další jednotku) a ty s rostoucí produkcí rostou.

Tržní rovnováha je taková teoretická situace, kdy na trhu není ani nedostatek ani přebytek statku. Nastává v průsečíku křivky poptávky a křivky nabídky, kde je poptávané množství rovno nabízenému množství (viz obr. 3, bod  $E$ ). Cena, při které je toto splněno, je rovnovážná cena.

Rovnovážná cena odráží současně mezní užitek spotřebitelů i mezní náklady výrobců.

Na trhu mohou vzniknout dva typy nerovnováhy:

- **Nedostatek** (poptávané množství převyšuje nabízené množství) vzniká, když je cena nižší než rovnovážná cena (viz obr. 3, cena  $P_N$ ). Na trhu vyvolává jevy, jako jsou fronty nebo pořadníky. Na to výrobci reagují zvyšováním ceny.
- **Přebytek** (nabízené množství převyšuje poptávané množství) vzniká, když je cena vyšší než rovnovážná cena (viz obr. 3,



Obr. 3 Tržní rovnováha – zpracováno s využitím zdroje [2]  
Figure 3 Market equilibrium – processed according to source [2]

cena  $P_p$ ). Na trhu se projevuje neprodejnými zásobami. Výrobci na to reagují snížením ceny.

Každá nerovnováha je nestabilní a přechodnou situací, protože vyvolává pohyb ceny směrem k rovnovážné ceně a tím i pohyb trhu směrem k rovnováze. Jedinou stabilní situací na trhu je tržní rovnováha.

Tržní rovnováha je efektivní. Tím, že trhy tendují k rovnováze poptávky a nabídky, tendují k efektivnímu množství produkce.

Ke změně tržní rovnováhy může dojít (zdroj [2]) z důvodů na straně

- poptávky (kupující začnou preferovat daný statek na úkor jiných statků),
- nabídky (změní se náklady výrobců).

Podle zákona jediné ceny cena statku tenduje ke stejné výši na všech trzích. Zdroj [2].

Zákon se prosazuje

- přecházením kupujících a prodávajících na levnější nebo dražší trhy,
- arbitráží, tj. činností specializovaných obchodníků, kteří na levných trzích nakoupí a na dražších prodávají.

Existují-li rozdíly v ceně, jsou způsobeny přirozenými překážkami obchodu, např. dopravními náklady, politickými překážkami (např. dovozní cla, rozdíly spotřební daně apod.).

## 4.2 Trhy výrobních faktorů

### 4.2.1 Výrobní faktory

K výrobě statků jsou nezbytné výrobní faktory. Existují tři obecné výrobní faktory: přírodní zdroje, kapitál a práce. Tyto reálně existují v podobě specifických výrobních faktorů, které představují konkrétní podobu obecných výrobních faktorů (viz tab. 1).

### 4.2.2 Poptávka po výrobních faktorech

Výrobci si výrobní faktory vždy najímají od jejich vlastníků, a to buď explicitně (cizí výrobní faktory), anebo implicitně (výrobní faktory, které sami vlastní).

Nájemní ceny výrobních faktorů jsou náklady výrobců a ovlivňují tak jejich náklady.

K základním rozhodováním výrobce patří rozhodování o tom

- kolik daného výrobního faktoru má najímat a
- jakou zvolit výrobní techniku (tzn. jakou kombinaci výrobních faktorů použít ve výrobě).

### Rozhodování výrobce o množství najímaného výrobního faktoru

Rozhodování výrobce o množství najímaného výrobního faktoru má obdobné znaky jako rozhodování spotřebitele o množství nakupovaného statku.

Poptávka výrobce po výrobním faktoru se odvíjí od produkční funkce, vyjadřující závislost objemu produkce na množství výrobního faktoru. Její průběh je ovlivněn působením zákona klesajících výnosů z variabilního faktoru, tzn. že přírůstky produkce s rostoucím množstvím výrobního faktoru nejprve rostou a potom klesají.

*Průměrný produkt* výrobního faktoru je celkový produkt dělený počtem jednotek.

*Mezní produkt* výrobního faktoru je přírůstek produkce dosažený zvýšením daného výrobního faktoru o jednotku (při ostatních výrobních faktorech nezměněných).

Výrobce při najímání výrobního faktoru porovnává jeho nájemní cenu s jeho mezním produktem. Najímá výrobní faktor pouze do takového množství, kdy jeho mezní produkt je větší nebo roven jeho nájemní ceně.

*Funkce poptávky po výrobním faktoru* je pak totožná s částí funkce jeho mezního produktu a začíná v maximu funkce jeho průměrného produktu a je tak funkcí klesající.

Tab. 1 Obecné a specifické výrobní faktory – zpracováno s využitím zdroje [2]  
Table 1 General and specific factors of production – processed according to source [2]

Obecné výrobní faktory	Specifické výrobní faktory
	představují konkrétní specializovanou podobu výrobních faktorů potřebných pro výrobu konkrétních statků.
<b>Přírodní zdroje</b>	Přírodní zdroje mají podobu: <b>půdy</b> (orné půdy, pastvin, lesní půdy, stavebních pozemků apod.), <b>řek,</b> <b>jezer,</b> <b>moří,</b> <b>ložisek nerostných surovin.</b>
<b>Kapitál</b>	Kapitál má podobu: <b>fyzického kapitálu</b> – budov, strojů, zásob, <b>lidského kapitálu</b> – nahromaděných vědomostí. Kapitál se dělí se do čtyř skupin: <b>fixní kapitál</b> – kapitálové statky dlouhodobého použití, jako jsou budovy, komunikace, stroje, dopravní prostředky; <b>zásoby</b> – zboží na skladě, zásoby materiálu a polotovarů; <b>technologie</b> – složité výrobní postupy, jejichž objevení vyžaduje investice do výzkumu; <b>lidský kapitál</b> – nahromaděné znalosti lidí, získané zejména studiem.
<b>Práce</b>	Práce má podobu specifických profesí – práce instalatérů, zedníků, učitelů, lékařů apod.

Tržní poptávka je součtem individuálních poptávek všech výrobců používajících tento výrobní faktor. Proto je tržní poptávka rovněž klesající funkcí a rovněž odráží mezní produktivitu výrobního faktoru.

*Změny poptávky po výrobních faktorech:* Poptávky po výrobních faktorech jsou odvozenými poptávkami. Poptávka po výrobním faktoru roste, resp. klesá, když roste, resp. klesá poptávka po statcích, které se pomocí tohoto výrobního faktoru vyrábí.

### Rozhodování výrobce o volbě výrobní techniky

Rozhodování výrobce o volbě výrobní techniky je obdobou spotřebitelské alokace a vychází z porovnání mezních produktů výrobních faktorů vztažených k jejich nájemním cenám.

### 4.2.3 Nabídka výrobních faktorů

Nabídka výrobních faktorů se odvíjí od transferové platby a renty.

*Transferová platba* je minimální částka, která stačí k převedení výrobního faktoru z jednoho použití do druhého. Její výše odráží obětovaný výnos z druhého použití výrobního faktoru. (Transferová platba je obdobou ekonomických nákladů, neboť je skutečným nákladem vlastníka výrobního faktoru a vyjadřuje jeho obětovanou příležitost.)

*Renta* je částka, kterou vlastník výrobního faktoru dostává navíc nad transferovou platbu. Je to rozdíl mezi skutečným výnosem a obětovaným výnosem z druhé nejlepší příležitosti. (Renta je obdobou ekonomického zisku, neboť není skutečným nákladem vlastníka výrobního faktoru a nevyjadřuje žádnou jeho obětovanou příležitost, tedy obdobně jako ekonomický zisk nevyjadřuje náklady výrobce.)

Nabídka je funkcí rostoucí, neboť vyšší nájem výrobních faktorů vtahují na trh další vlastníky výrobních faktorů, kteří mají vyšší transferové platby. Omezená nabídka zvyšuje rentu, naopak rostoucí nabídka stlačuje nájemné výrobního faktoru k transferové platbě.

### 4.2.4 Tržní rovnováha

Rovnovážná cena výrobního faktoru se vytváří v průniku poptávky a nabídky a odpovídá meznímu produktu i transferové platbě posledního pronajímatele výrobního faktoru (tedy pronajímatele s nejvyšší obětovanou příležitostí. Ti, kdo mají obětované příležitosti nižší, inkasují rentu.

Zvýšení poptávky po výrobních faktorech vyvolává vznik krátkodobé renty (nabídka je v krátkém období málo pružná).

## 5. FORMULACE PROBLÉMU

Ve zdroji [4], str. 34 je problém vymezen takto:

**Problém** je subjektem naformulované to podstatné z problémové situace, co je nutné ze subjektivních nebo objektivních důvodů řešit s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení vyžaduje realizaci informačních, tvůrčích, hodnotících, rozhodovacích a výkonných činností a hledání metod řešení. Používá se produktivní myšlení.

Z analýzy problémové situace provedené v kap. 4 vyplývá, že rozhodovací procesy účastníků trhu jsou značně subjektivní, každá

domácnost, každý výrobce, mají své specifické podmínky, od nichž se jejich rozhodování odvíjí. Subjektivnost těchto rozhodovacích procesů tak představuje podstatné omezení z hlediska možnosti jejich modelování.

S ohledem na problémovou situaci vymezenou výše v kap. 3 lze tedy naformulovat tento problém:

**Z hlediska systémového přístupu vymežit typ problémů, které znalci řeší při tržním oceňování.**

## 6. METODIKA ŘEŠENÍ PROBLÉMU

Problém je řešen dosud nepublikovaným systémovým vymezením trhů (tj. vymezením jejich podstatných prvků a vazeb), vymezením interakcí probíhajících na těchto vazbách a analýzou možností využívání tržních údajů při oceňování. Vymezení trhů je provedeno s využitím zdroje [2] a [4].

## 7. ŘEŠENÍ PROBLÉMU

### 7.1 Vymezení trhu jako soustavy

Každý trh lze ze systémového hlediska považovat za soustavu. Trhy jsou reálné objekty se systémovými vlastnostmi. Tedy ve smyslu vymezení ve zdroji [4], kap. 1 mají:

- hierarchickou strukturu,
- vazby na okolí,
- transformační funkce mezi vstupními stavy a výstupy,
- své účelové chování.

**Prvky soustavy** (viz tab. 2) jsou jednotliví účastníci trhu. Jsou to reálné subjekty (fyzické nebo právnické osoby), které mají zájem (jsou motivovány) směřovat na trhu reálné entity. Na základní úrovni lze prvky soustavy členit na dva objekty, tj. na nabízející a poptávající. Tyto objekty jsou velmi různorodým způsobem dále strukturovány a zpravidla jsou tvořeny velkou řadou dílčích prvků.

**Vazby** mezi prvky soustavy mají velmi různorodou povahu. Zpravidla je tvoří obchodní sítě, příp. jiné distribuční sítě, burzy komodit, burzy akcií, rozvodné sítě, informační sítě, sítě bankovních služeb apod. Tyto vazby současně plní informační funkci tím, že umožňují zveřejnění nabízených a poptávaných cen.

**Interakce** probíhající na těchto vazbách mají charakter hmotných, nehmotných a peněžních toků reálných entit. Tyto entity mohou mít charakter statků, výrobních faktorů, služeb anebo peněz. Entity tak mohou mít hmotnou i nehmotnou povahu.

**Aktivace** soustavy vždy spočívá ve zveřejnění nabídky nebo poptávky, tedy v cílevědomém jednání některého subjektu, který je současně i jedním z prvků soustavy. Reálně aktivace vždy vychází z člověka, tedy z jedince, případně ze skupiny lidí. Tyto aktivace tak mají zdroj v člověku samém. Jejich účelem je něco vykonat. Ve smyslu vymezení v [4], str. 692 se jedná o aktivace účelové, nezávislé na aktivaci (působení) z okolí. Je to případ tzv. motivace (též zaměřenosti). „Aktivace člověka ke svému cílevědomému jednání vždy vychází z něho, přičemž může, ale nemusí být podmíněna aktivací z jeho okolí.“ V uvedeném smyslu

## Oceňování majetku

Tab. 2 Schematické znázornění struktury trhů  
Table 2 Schematic symbolization of markets structure

Trh statků		
Nabídka	← typ aktivace soustavy →	Poptávka
<p><i>Prvky</i> <b>Firmy</b> <i>Projev</i> prodej statků →</p> <p style="text-align: right;">← příjem firem</p>	<p><i>Vazba</i> obchodní, příp. jiné distribuční sítě <i>Interakce</i> hmotný tok → statky krátkodobé spotřeby, statky dlouhodobé spotřeby, investiční statky ← peněžní tok</p>	<p><i>Prvky</i> Domácnosti <i>Projev</i> → nákup statků</p> <p style="text-align: right;">← výdaje domácnosti</p>

Trh výrobních faktorů		
Nabídka	← typ aktivace soustavy →	Poptávka
<p><i>Prvky</i> <b>Domácnosti</b></p> <p><i>Projev</i> pronájem VF →</p> <p style="text-align: right;">← důchod domácností (mzdy, nájem, dividendy, úroky)</p>	<p><i>Vazba</i> burzy komodit, burzy akcií, informační sítě, sítě bankovních služeb <i>Interakce</i> hmotný tok → přírodní zdroje práce, kapitál ← peněžní tok</p>	<p><i>Prvky</i> <b>Firmy</b></p> <p><i>Projev</i> → nájem VF (implicitní n. explicitní)</p> <p style="text-align: right;">← výdaj firem</p>

i aktivace trhu vychází z určitého subjektu trhu, který je současně jeho součástí a může i nemusí být ovlivněna aktivací z okolí. Aktivace z okolí by přicházela v úvahu např. při nuceném prodeji, či za jiných obdobných mimořádných okolností.

**Procesy** probíhající na soustavě vznikají v důsledku aktivace soustavy. Jsou založeny na subjektivním rozhodování účastníků trhu, reálně pak mají velmi různorodou podobu zahrnující seznámení kupujících s entitou, nejrůznější typy jednání, až po uzavření kupních smluv.

**Projevy.** Projevem procesů probíhajících na trhu (na soustavě) je směna spočívající ve změně vlastnických vztahů. Směna sama o sobě přináší obohacení účastníků směny, tedy subjektů trhu. Zdroj [2], str. 106: „...bohatství není měřeno množstvím výrobků, nýbrž uspokojením z nich. Směna může zvýšit uspokojení, aniž by zvětšila množství. Směna tedy je schopna zvětšovat bohatství sama o sobě. Význam směny pro zvětšení bohatství (uspokojení) lidí je ještě výraznější v těch případech, kdy se lidé odlišují svými preferencemi.“ Dalším typem projevů jsou informace pro ostatní subjekty trhu v podobě realizovaných cen (za předpokladu, že ceny byly zveřejněny).

**Důsledky** se vztahují vždy k okolí objektu, změny vlastnických vztahů mají své důsledky pro okolí a umožňují např. zahrnout nové subjekty do spotřeby, příp. jim umožnit čerpat užitky ze statků, anebo naopak vyloučit ze spotřeby původní subjekty, které se na ní původně podílely.

**Okolí.** Každý trh má své velmi různorodé vazby na okolí. Za podstatné prvky okolí každého trhu lze považovat trhy komplementů a trhy substitutů daného statku. Tyto trhy pomocí existujících vazeb (cenových informací) ovlivňují úroveň cen na trhu daného statku. Jsou to i další faktory, které ovlivňují nabídku a poptávku na daném trhu (změna preferencí spotřebitele, změna nákladů výrobce apod.) Procesy probíhající na trhu jsou rovněž ovlivňovány zásahy státu, opatřeními centrální banky, zahraničním obchodem apod.

Trhy lze členit podle celé řady kritérií.

### Členění trhů z hlediska základního ekonomického oběhu:

- *trhy statků* – trhy statků krátkodobé spotřeby, statků dlouhodobé spotřeby, investičních statků,
- *trhy výrobních faktorů* – trhy přírodních zdrojů, trhy práce, trhy kapitálu.

Každý z těchto trhů lze pak dále členit s ohledem na typy produktů a nebo specifika výrobních faktorů.

### Členění trhů podle homogenity produktu (výrobku):

- *trhy homogenních výrobků* – trhy v podstatě stejných produktů, např. plodin a surovin. Homogenita produktu je základní podmínkou dokonalého trhu;
- *trhy heterogenních (nehomogenních) výrobků* – trhy odlišných (diferencovaných) produktů, např. trhy zpracovatelského průmyslu a služeb;
- *trhy neobchodovatelných statků* – trhy, jež zůstávají „roztříštěny“ do mnoha lokálních trhů s rozdílnými cenami, např. trhy služeb, bydlení, hromadné dopravy, benzínu u čerpacích stanic apod. Za neobchodovatelné statky se považují ty statky, u nichž se neprosazuje (nebo jen nedokonale prosazuje) zákon jediné ceny, protože jsou vysoké náklady na arbitráže nebo na cestování prodávajících a kupujících.

### Členění trhů podle dokonalosti konkurence (též dokonalosti trhů):

- *trhy dokonalé* – výrobci nemohou změnami své produkce ovlivnit docilovanou cenu, poptávka je dokonalě elastická (předpokladem dokonalého trhu je homogenní produkt, dokonalá informovanost, nulové náklady na změnu dodavatele, velký počet prodávajících);



- *trhy nedokonalé* – výrobci mohou změnami své produkce ovlivnit cenu (zvýšením ceny neztratí všechny zákazníky, snížením ceny nezískají celý trh).

### Členění nedokonalých trhů podle typu nedokonalosti konkurence (též nedokonalosti trhů):

- *monopolistická konkurence* je trh odlišných, avšak blízkých substitutů. Trh v sobě spojuje prvky monopolu i konkurence. Charakteristická je pro něj systematická snaha výrobců odlišovat (diferencovat) svůj produkt od konkurence. Jelikož neexistují bariéry vstupu na trh, dosahují výrobci v dlouhém období nulového ekonomického zisku;
- *oligopol* – trh, na kterém dlouhodobě působí jen několik prodávajících. Jde o trh, kde optimální velikost firmy je díky velkému podílu fixních nákladů značná a zároveň tržní poptávka je (vzhledem k optimální velikosti firem) relativně malá (příkladem je letiště). Ani v dlouhém období se na trhu nemusí prokazovat tendence k nulovému ekonomickému zisku;
- *monopol* – jde o trh, kde působí jen jeden prodávající (monopol se nevztahuje k výrobě, nýbrž k trhu). Monopol je vystaven pouze konkurenci substitutů daného statku. Čím jsou vzdálenější, tím větší je tržní síla monopolu. Monopol poškozuje spotřebitele, protože v porovnání s konkurenčním trhem prodává za vyšší cenu. Dosahuje se tím monopolního zisku. Monopol způsobuje též neefektivnost, protože poskytuje menší než optimální množství statku. Rozlišují se *administrativní monopol* (vstup na trh je vázán na povolení státu) a *přirozený monopol* (vzniká z důvodu přirozených bariér vstupu na trh, např. když dodávky jsou vázány na přenosovou síť).

### Členění trhů podle míry omezení vstupu na trh:

- *trhy otevřené* jsou trhy s volným přístupem tržních subjektů na trh;
- *trhy omezené* jsou trhy, u kterých existují omezení pro vstup tržních subjektů na trh. Omezení je způsobeno překážkami vstupu na trh, které často vytváří stát nebo obec.

Hlavním faktorem, který ovlivňuje procesy probíhající na každém trhu, je konkurence. Konkurence je proces, ve kterém se prosazují nejlepší firmy. Konkurence závisí především na otevřenosti trhu. Pokud je trh otevřený potenciálním konkurentům, samotné dominantní postavení firmy neomezuje konkurenci.

**K základním omezením konkurence patří omezení způsobená překážkami vstupu na trh.** Tyto překážky často vytváří stát nebo obec. Konkurenci potlačují:

- *cechy bránící vstupu konkurentů na trh.* Cechy jsou sdružení výrobců s mocí danou státem;
- *antidumpingová politika* snaží se bránit predátorskému dumpingu (prodeji pod náklady);
- *zákaz (kontrola) fúzí,* snaží se bránit získání dominantního postavení firmy na trhu (důvodem fúze je snížit náklady, zákaz má za následek ztrátu konkurenceschopnosti);
- *regulace monopolních cen,* snaží se omezit monopolní zisky. Regulace může vést k zakonzervování monopolu tím, že regulované ceny nelákají nové konkurenty

a nemotivují monopol ke snižování nákladů. Odůvodněná je regulace u dlouhodobých monopolů vytvářených státem (u administrativního a přirozeného monopolu).

**Nelegálním omezením konkurence je kartelová dohoda** (nekalá kooperace), tj. dohoda o koordinovaném postupu na trhu.

Jelikož trhy jsou soustavy dynamické (časově proměnné), každé ocenění vychází z určitého stavu trhu, který je důsledkem procesů, které na trhu proběhly do data ocenění. Ocenění může též zohledňovat i předpoklady, které se týkají očekávaných změn trhu<sup>16</sup>. Podstatnou veličinou popisující stav trhu je rovnováha nabídky a poptávky.

K datu ocenění tak může být **stav trhu**

- *rovnovážný* (stabilní),
- *nerovnovážný* (nestabilní), tedy stav, který vyvolává změny cen na trhu směrem k rovnovážné ceně. Existují dva typy nerovnováhy – *nedostatek a přebytek*.

Je-li stav trhu nerovnovážný, ocenění zpravidla zahrnuje i posouzení očekávaných změn stavu trhu.

**Změna tržní rovnováhy** může být dána:

- *změnami na straně poptávky* (nejčastěji změnou preferencí spotřebitele),
- *změnou na straně nabídky* (nejčastěji z důvodu změny nákladů výrobců).

### Změny trhů statků.

*Změna poptávky* vzniká v důsledku:

- změny preferencí spotřebitele,
- změny důchodu spotřebitele,
- změny ceny komplementu,
- změny ceny substitutu.

Poptávka je v krátkém období méně elastická, než v období dlouhém, neboť spotřebitelská substitute zdraženého statku vyžaduje určitý čas.

*Změna nabídky* vzniká v důsledku

- změny nákladů,
- neočekávaných změn podmínek, např. přírodních (míň se vyrobí).

## 7.2 Vymezení vlastností trhu jako soustavy

Na základě provedení rozboru lze trhy statků i trhy výrobních faktorů považovat za soustavy, které z hlediska možnosti modelování jejich chování mají řadu velmi nepříznivých vlastností. Důvodem jsou dále uvedené charakteristiky. Členění je provedeno na základě typů soustav vymezených v [4], str. 11.

### 1) Podle oborového charakteru objektu

- Trhy jsou soustavy *ekonomické* – realizují se na nich tržní procesy.

### 2) Podle funkčního zaměření soustavy (podle cílového chování)

- Trhy jsou soustavy *regulační* – cílovým chováním trhů je směna statků. Dobrovolnost směny zajišťuje oboustrannou

<sup>16</sup> Pozn.: Podle Mezinárodních oceňovacích standardů [3] veškeré předpoklady musí být v posudku samostatně zveřejněny.

výhodnost této směny. Pomocí zpětných vazeb realizovaných vzájemnou konkurencí prodávajících a kupujících se výstupy ze soustavy tj. realizované směny, jež mají podobu hmotných, nehmotných a peněžních toků, realizují v efektivním množství, jež tenduje k rovnováze nabízeného a poptávaného množství jednotlivých entit na trhu.

- Současně jsou trhy i soustavami *informačními* – přenos informací probíhá prostřednictvím cen. Ceny informují výrobce o struktuře poptávky a spotřebitele o nákladech výroby. Změny cen výrobních zdrojů informují výrobce o změně vzácnosti těchto zdrojů a perspektiva většího výdělku je motivuje k využívání těchto cenových informací, což ve svém důsledku vede k efektivní alokaci ekonomických zdrojů.

### 3) Podle charakteru struktury objektu

- Trhy jsou soustavy *reálné* – trh jako objekt má materiální povahu, jeho prvky a vazby mezi nimi jsou materiální. Prvky trhu jsou reálné subjekty (fyzické nebo právnické osoby), které směřují reálné entity, tyto mohou mít hmotnou i nehmotnou povahu. Vazby mezi prvky soustavy mají rovněž většinou materiální povahu a mají velmi různorodou podobu. Vazby zpravidla tvoří obchodní síť, příp. jiné distribuční síť, burzy komodit, burzy akcií, rozvodné síť, informační síť, síť bankovních služeb apod. Interakce, které na těchto vazbách probíhají, mají charakter hmotných a peněžních toků nejčastěji v podobě směny statků za peníze příp. jiné materiální hodnoty.

### 4) Podle úrovně určitosti formulací problémů a prognóz řešených na objektu

- Trhy jsou soustavy *měkké* – jejich prvky obsahují sociální složku (člověka), jehož rozhodování je špatně popsitelné, problémy řešené na těchto soustavách tak jsou špatně determinované.

### 5) Podle různých charakteristik struktury soustavy (počtu prvků, počtu a charakteru vazeb mezi nimi)

- Trhy jsou soustavy *špatně průhledné až neprůhledné* – soustava má mnoho prvků a četné vazby mezi nimi, přičemž cesty soustavou jsou tak spletité, že bez speciálních metod je obtížné se v nich orientovat.

### 6) Podle interakcí soustavy s okolím

- Trhy jsou soustavy *otevřené* (provázané) – účastníci trhu na tyto trhy vstupují a zase z nich odchází, jednotlivé trhy se vzájemně ovlivňují, trh jednoho statku ovlivňuje trhy substitučních statků a trhy komplementů, procesy probíhající na trhu jsou ovlivňovány zásahy státu, centrální banky, zahraničním obchodem.

### 7) Podle úrovně znalostí o struktuře soustavy

- Trhy jsou soustavy *částečně strukturované* – všechny prvky soustavy ani vazby mezi nimi nejsou známy.

### 8) Podle závislosti charakteristik soustavy na čase

- Trhy jsou soustavy *dynamické* – charakteristiky soustavy jsou závislé na čase.

### 9) Podle charakteru kvantifikátorů prvků a vazeb soustavy

- Trhy jsou soustavy *stochastické* – chování soustavy není jednoznačně dáno počátečními podmínkami, je určeno s určitou pravděpodobností, v některých situacích mohou být trhy i soustavami *chaotickými*, tedy zcela

nepředvídatelnými. Důvodem mohou být finanční krize, bankovní panika, ale i některé strukturální a cyklické výkyvy.

### 10) Podle charakteru prvků soustavy

- Trhy jsou soustavy *živé* – prvky soustavy (účastníci trhu) vykazují život.

## 7.3 Analýza řešení problému

Z provedeného rozboru je zřejmé, že trhy jsou soustavy ekonomické, regulační, informační, reálné, měkké, špatně průhledné až neprůhledné, otevřené (provázané), částečně strukturované, dynamické, stochastické, v některých situacích i chaotické a živé. Tyto charakteristiky tak představují závažné omezení z hlediska možností modelování těchto soustav. **Jednoduše vyjádřeno, z hlediska modelování mají trhy ty nejhorší vlastnosti, jaké si lze vůbec představit.** Proto procesy probíhající na trhu nelze běžně modelovat, tzn. že **běžně nelze pro jednotlivé trhy modelovat vztahy mezi aktivacemi těchto soustav (vstupy) a jejich projevy (výstupy ze soustavy)**, anebo je lze modelovat jen ve velmi omezeném rozsahu pomocí speciálních metod.

Z hlediska systémového přístupu tak oceňovací metody při tržním oceňování nemohou a ani nejsou založeny na modelování trhů, nýbrž mají charakter srovnávací analýzy.

Tržní oceňování je obecně založeno na porovnání podstatných vlastností oceňované entity (věci, práva, jiné majetkové hodnoty) s vlastnostmi srovnatelných entit, které byly anebo jsou předmětem procesů, které proběhly a nebo probíhají na trhu těchto entit.

Hodnota oceňované entity se pak stanoví s ohledem na kvantifikaci odlišností entity oceňované a entit srovnávacích a s ohledem na známé důsledky tržních procesů, tj. na základě realizovaných cen entit použitých pro srovnání.

Alternativně může být hodnota též stanovena i s ohledem na známé aktivace tržních procesů, tj. na základě nabídkových cen entit použitých pro srovnání.

Modelování ekonomického rozhodování subjektů trhu (resp. modelování trhů) přichází v úvahu jen ve specifických případech, kdy stanovení hodnoty vychází ze subjektivně stanovených ukazatelů nákladovosti, výnosnosti anebo užítkovosti majetku, např. při stanovení investiční hodnoty, hodnoty fungujícího podniku, hodnoty scelení, administrativní hodnoty apod.

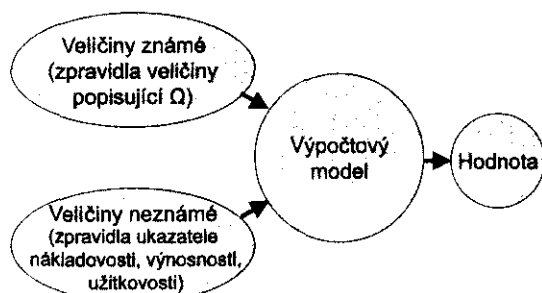
## 7.4 Závěr k řešení problému

Z hlediska systémového přístupu lze oceňovací problémy při tržním oceňování vymezit takto (členění je provedeno podle zdroje [4], str. 35):

- **Podle cílového zaměření řešení problému** se jedná o problémy *praktické*. Problémy se týkají praktických potřeb státních orgánů, občanů anebo organizací.
- **Podle oborového zaměření problému** se jedná o problémy *odborně-ekonomické*. Řešení problému vždy vyžaduje znalosti odborné i ekonomické; obor potřebných odborných znalostí se vždy odvíjí od charakteru znaleckého objektu. Oceňované objekty mají zpravidla velmi různorodý charakter, např. objekty technické, přírodní, ekonomické a další.
- **Podle oborů podléjících se na řešení** se jedná vždy o problémy *interdisciplinární*, tzn. že problémy se řeší v součinnosti minimálně dvou, často však i více oborů.

- **Podle naléhavosti problému** se zpravidla jedná o problémy *aktuální*, tedy takové, které slouží pro řešení současných problémových situací.
- **Podle časové náročnosti řešení** se zpravidla jedná o problémy *časově náročné*, neboť kromě nutnosti zjistit a zpracovat údaje o oceňovaném objektu řešení problému vyžaduje i zjištění a zpracování aktuálních údajů o objektech srovnávacích.
- **Podle formulace problému z hlediska příčinné souvislosti** se jedná o *přímé příčinné problémy*. Vstupy do algoritmu řešení *Ar* jsou *aktivace* objektu (veličiny ze skupin *S0*<sup>17</sup> okolí, *S3* aktivace, *S4* ovlivňování) a *struktura* objektu (veličiny ze skupin *S1* topologie a geometrie, *S2* vazby, *S5* vlastnosti struktury, *S6* procesy a stavy), výstupy z *Ar* jsou *důsledky* příčin (veličiny ze skupin *S7* projevy).

**Při tržním oceňování** je řešení problému založeno na srovnávací analýze. Řeší-li se problém výpočtovým modelováním (viz obr. 4), chybějící údaje do algoritmu řešení jsou získávány *srovnávací analýzou* a nikoliv modelováním rozhodovacích procesů subjektů trhu.



Obr. 4 Oceňování prováděné výpočtovým modelováním  
Figure 4 Evaluation with the help of calculation modeling

**Při ocenění, které není primárně založeno na analýze trhu**, řeší-li se problém výpočtovým modelováním, chybějící údaje do algoritmu řešení vychází ze subjektivně stanovených ukazatelů pro stanovení hodnoty. Zpravidla se jedná o ukazatele nákladovosti, výnosnosti anebo užitkovosti majetku. Tento typ ocenění se používá např. při stanovení investiční hodnoty, hodnoty fungujícího podniku, hodnoty scelení, administrativní hodnoty apod.

Oba typy ocenění pak mohou sloužit jako podklad pro rozhodovací procesy účastníků trhu.

## 8. ZÁVĚR

**Řešená problémová situace** spočívá v nepřesném vymezení charakteru oceňovacích problémů, kdy např. metody pro řešení oceňovacích problémů při tržním oceňování majetku jsou v některých případech, např. i v Mezinárodních oceňovacích

standardech (IVS) interpretovány jako metody simulující rozhodovací procesy účastníků trhu.

Z provedeného rozboru (viz kap. 7.4) lze dovodit, že řešení oceňovacích problémů má charakter přímého příčinného problému.

Při tržním oceňování je řešení problému založeno na srovnávací analýze. Řeší-li se problém výpočtovým modelováním, chybějící údaje do algoritmu řešení jsou získávány srovnávací analýzou.

Při ocenění, které není primárně založeno na analýze trhu, se vychází z konkrétních podmínek určitého subjektu. Řeší-li se problém výpočtovým modelováním, chybějící údaje do algoritmu řešení vycházejí ze subjektivně stanovených ukazatelů pro stanovení hodnoty. Zpravidla se jedná o ukazatele nákladovosti, výnosnosti anebo užitkovosti majetku. Tento typ ocenění se používá např. při stanovení investiční hodnoty, hodnoty fungujícího podniku, hodnoty scelení, administrativní hodnoty apod.

Rozdíl mezi tržním a netržním oceněním tedy spočívá ve způsobu získávání údajů pro ocenění. Je zřejmé, že oba typy ocenění mohou sloužit jako podklad pro rozhodování účastníků trhu, vlastní oceňování však není primárně založeno na modelování rozhodovacích procesů účastníků trhu. Tito se rozhodují vždy subjektivně a jejich subjektivní rozhodovací procesy nelze dost dobře modelovat.

## 9. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 str. ISBN 979-80-7204-630-0
- [2] HOLMAN R.: *Ekonomie*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2002. 714 str. ISBN 80-7179-681-6
- [3] INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *Mezinárodní ohodnocovací standardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. 505 str. ISBN 80-969-248-0
- [4] JANÍČEK P.: *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky – hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- [5] ŽÁK M. a kol.: *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. vyd. Praha: LINDE Praha, a.s., 2002. 887 str. ISBN 80-7201-381-5
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/200 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.

**Recenze:**

**Prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc.  
Doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.**

<sup>17</sup> Označení jednotlivých skupin veličin *S0* až *S7* je provedeno podle zdroje [4], str. 22.