



STANOVISKO

ODBORU CENOVÁ POLITIKA

Č. 04 /2022

Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021

Tržní hodnota

Tržní hodnota (anglicky Market Value) je hodnota stanovená na základě obchodu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím na volném trhu. Tržní hodnota je založena na volné tržní ceně, volném trhu a ochotě obou stran. Je to taková hodnota, kterou prodávající dosáhne na volném trhu. Pojem tržní hodnota se používá v souvislosti s prakticky jakýmkoliv majetkem (např. tržní hodnota cenných papírů, tržní hodnota akcií, tržní hodnota firmy.) S tržní hodnotou pracují i některé mezinárodní standardy při oceňování majetku, například EVS, TEGoVA či standardy vydávané IVSC.

Tržní hodnota v legislativě ČR

S účinností od 1. 1. 2021 pojem „tržní hodnota“ nalezneme v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho oceňovací (prováděcí) vyhlášce. Konkrétně je definován v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku. Podrobnosti určení tržní hodnoty jsou pak obsaženy v § 1b novelizované oceňovací vyhlášky.

Zákon o oceňování majetku sice stále preferuje obvyklou cenu, viz souhrnné stanovisko k obvyklé ceně, ale v odůvodněných případech platí, že když obvyklou cenu nelze určit, je možné ocenit majetek a službu tržní hodnotou. Nelze však takto postupovat vždy, neboť některé zvláštní právní předpisy stanoví jinak. Například zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, pro případ nemožnosti určení obvyklé ceny jako alternativu vylučuje tržní hodnotu a předepisuje určení cenou zjištěnou, viz souhrnné stanovisko k ceně zjištěné. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

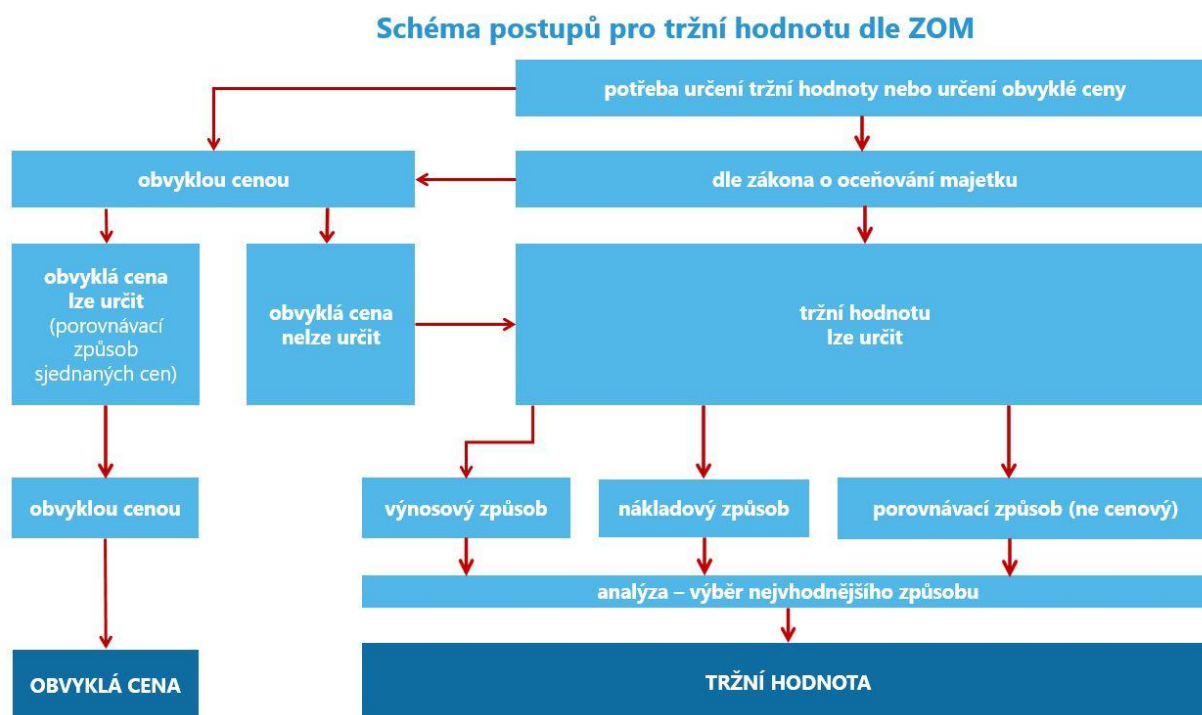
Odkaz: [Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021](#)

Odkaz: [Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021](#)

Oceňovací předpisy zavádí tržní hodnotu jako náhradní způsob ocenění. Tento způsob oceňování se využije zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo. Tržní hodnotu představuje odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směnit k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

V případě, že je požadováno ocenění výhradně tržní hodnotou, je třeba odkázat na § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsob porovnávací, způsob výnosový nebo způsob nákladový). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob ocenění vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou konkrétní metodu použije. Důležité je volbu použitého způsobu a metod ocenění řádně odůvodnit a uvést, proč nelze jiné způsoby ocenění aplikovat, nebo proč jsou pro daný případ tyto způsoby ocenění méně vypovídající či méně vhodné. Ideálním stavem je pak použití více způsobů ocenění, jejichž výsledky se blíží stejné hodnotě. Principem tržního ocenění je podívat se na věc ze všech možných úhlů a na základě odůvodnění vybrat ten nejvíce odpovídající úhel pohledu.



Pro informaci dále uvádíme stručný popis základních oceňovacích metod pro tržní hodnotu dle ZOM:

Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob ocenění věcí vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase. Existuje několik základních metod zjištění výchozí hodnoty stavby při nákladovém ocenění, ale většinou se používají následující způsoby:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny (podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THÚ),
- zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle OV, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp*).

Ocenění výnosovým způsobem

Výnosový způsob ocenění věci reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví věci, jako věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota věci je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu

umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela předmětná věc. Lze tedy prohlásit, že výnosová hodnota věci je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Ocenění porovnávacím (komparativním) způsobem

Podle zákona o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je 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.

Porovnání věcí pouze z realizovaných cen se blíží ocenění obvyklou cenou. Pro porovnávací způsob při porovnávání i jiných cen např. cen nabídkových, nebo v případě že k porovnání není vybrán dostatečný (alespoň požadovaný) počet reprezentantů, je potom výsledkem porovnání tržní hodnota obecně.

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek (například):

- druh a účel věci,
- koncepce a technické parametry,
- materiál,
- kvalita provedení,
- technický stav (opotřebení, stav údržby, vady),
- opravitelnost,
- velikost,
- využitelnost,
- umístění.

Využitelnost tržní hodnoty

Závěrem je vhodné konstatovat, že tržní hodnota se použije jako náhradní způsob ocenění, zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit skutečně realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsobu porovnávacího, nákladového a výnosového), dle toho, který je pro

daný účel nejvhodnější (např. nejlepší a nejvyšší využití). Tržní hodnotu lze tedy určit téměř vždy.

Tržní hodnota a DPH

Je pouze na zpracovateli ocenění, zda se s ohledem na požadavky zadání rozhodne určit tržní hodnotu s DPH nebo bez DPH. Tomu pak musí odpovídat či musí být přizpůsobeny veškeré výchozí a výsledné údaje, blíže viz odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot.

Odkaz: [Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot](#)

Závaznost stanoviska

Předmětné stanovisko bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.