

## PROBLÉM OBVYKLÉ CENY A TRŽNÍ HODNOTY U POZEMKŮ

Radek Zádrapa, 2.1.2017

Úmyslem autora právního pojmu OC, Ministerstva financí ČR, a později i jeho výslovným požadavkem, je určovat OC výhradně statistickým vyhodnocením kupních cen podobných majetků. Cílem je chvályhodná snaha svázat oceňování pevně s děním na trhu, nepouštět do oceňování spekulace. Domyšleno do důsledků však zákonitě pro některé pozemky nastane situace, kdy jeho OC neexistuje. Pokud se žádný pozemek ve srovnatelném místě, čase a kvalitě neprodal, obvyklá cena neměla být čím ustanovena. Může se též stát, že OC lesního pozemku sice teoreticky existuje, ale nelze ji zjistit. To pokud se něco podobného prodalo, ale klíčové informace o prodeji jsou nezjistitelné. Např. srovnatelný pozemek byl prodán jako součást nesourodé skupiny pozemků (např. lesy a polnosti dohromady) se společnou kupní cenou; abych jmenoval jeden z možných příkladů.

Vedle toho TH je pojata šířeji. S pomocí všech myslitelných a doložitelných argumentů má odpovědět na otázku, jaká je nejpravděpodobnější cena pozemku dosažitelná na trhu. Tedy i takového pozemku, ke kterému podobné v relevantní minulosti prodány nebyly.

Uživatelům ocenění přináší OC a TH různá sdělení. Zatímco OC představuje minulou skutečnost, u TH jde o pravděpodobnou budoucnost. Netřeba podotýkat, že OC a TH téhož pozemku k témuž datu se mohou i významně lišit.

Rozdíl mezi OC a TH ovlivňuje zásadně i práci oceňovatele. Při oceňování obvyklou cenou připadá v úvahu použití pouze přímého porovnání s konkrétními prodeji. Ostatní metody jsou de jure nepřípustné. U tržní hodnoty se doporučuje či spíše vyžaduje použití vedle metod porovnávacích i metod ze skupiny výnosových a nákladových. A tak zatímco o OC lze hovořit pouze u pozemků, kde se s podobnými blízké minulosti na volném trhu již obchodovalo, TH je vlastností všech pozemků bez výjimky. Kdo někdy oceňoval opravdu velký lesní majetek nebo naopak titěrný podíl na singulárním lesním majetku, u kterého se podíly dosud převáděly jen děděním nebo darem, ví, že dostat definičním podmínkám OC může být nemožné.

Zaměňování pojmů OC a TH, kterému se v praxi v některých případech nelze dobře vyhnout, vede ke zmatečnosti. Troufám si tvrdit, že zdaleka ne vždy je v souladu obsah toho, co si klient objedná, to, co oceňovatel vyprodukuje, a to, jak uživatel ocenění interpretuje. Nezřídka si klient objedná tržní ocenění (v podstatě ho zajímá tržní hodnota), oceňovatel z nedostatku tržních dat použije vyhláskové ocenění, empiricky ho upraví a výsledek nazve obvyklou cenou.

Co s tím?

OC není schopna ve všech případech naplnit očekávání na ni kladená. OC objektivně existuje a současně je zjistitelná jen u omezeného podílu případů, zatímco cenová legislativa víceméně spoléhá na to, že OC lze zjistit vždy. Státní orgány proto u pozemků téměř vždy objednávají jen OC. Praxe se s touto disproporcí vypořádává tak, že sice po formální stránce hovoří o legislativou vyžadované OC, de facto ji však zaměňuje za TH nebo dokonce za cenu zjištěnou podle vyhlášky. Řešení jsou v zásadě dvě.

1. Tam, kde nelze objektivně zjistit obvyklou cenu, umožnit alternativní ocenění tržní hodnotou.
2. Nahradit v legislativě příliš úzce vymezený pojem OC univerzálnějším pojmem TH.