

Teorie oceňování, tradiční procesy a metody v oceňování, hodnota versus cena, kulturní hodnota versus finanční hodnota, typy a druhy cen a způsoby jejich určení

2OP536 Oceňování kulturních statků

Ing. Martin Zelený, Ph.D.

Katedra arts managementu, FPH VŠE v Praze



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MŠMT
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Teorie oceňování

- oceňování připouští / vítá určitou míru subjektivity
 - do role hodnotitele staví lidskou bytost
 - potřeba / schopnost rozlišit charakteristiky nejen pomocí racionality
 - schopnost vnímání rozličných hodnot
 - zejména nehmotných / implicitních

Teorie oceňování _ proces oceňování

- fáze 1

- identifikace předmětu

- autenticita
- autorství
- stáří

- zhodnocení stavu

- schopnost předmětu plnit svoji funkci
- poškození vyžadující servis

Teorie oceňování _ proces oceňování

- hodnocení materiálů
- hodnocení kvality zpracování
- analýza kvalit předmětu
 - potřeba komparace / etalony
 - téměř výhradně subjektivní
 - některé parametry objektivní – obvykle explicitní
 - vědecká testování

Teorie oceňování _ proces oceňování

- fáze 2

- zasazení oceňovaného předmětu do všeobecného kontextu
 - komparace umožňuje zhodnotit promítnutí kvalit předmětu do výsledné ceny
 - vztah kulturní a finanční hodnoty
 - dosud bez jasných pravidel a konvencí

- praxe

- preference fáze 1 nebo fáze 2 dle specializace znalce
 - komplexní přístup ojedinělý

Teorie oceňování _ opotřebení

- opotřebení je objektivní proces, v jehož průběhu se spotřebovává část hodnoty předmětu při jeho používání
 - ztrácí zamýšlenou hodnotu
 - získává jiné hodnoty
- druhy
 - fyzické
 - důsledek působení přírodních zákonů při produkční činnosti. Předmět ztrácí svoji užitnou hodnotu. Může vznikat z činnosti i z nečinnosti
 - ekonomické
 - důsledek působení společenských zákonů, majetek zastarává a ztrácí hodnotu, i když není používán a je v perfektním technickém / fyzickém stavu
 - právní
 - ztráta hodnoty hmotného majetku na základě nově vzniklé legislativy

Teorie oceňování _ opotřebení

- opotřebení / amortizace
 - praktický úbytek ceny vůči původní ceně nového majetku
- technické / fyzické opotřebení
 - lze stanovit
 - globálním způsobem (předmět ocenění je posuzován jako celek)
 - analytickým způsobem (předmět ocenění se posuzuje po jednotlivých prvcích)

Teorie oceňování _ opotřebení

- metody propočtů opotřebení
 - lineární metoda
 - kvadratická metoda
 - semikvadratická metoda
 - obecná metoda
 - atd.

Teorie oceňování _ opotřebení

- lineární metoda

- opotřebení se rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %
 - technické stavby a konstrukce, studně, hřbitovní stavby, plenér

- analytická metoda

- výpočet opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby
 - stavby před nebo po opravě, stavby v mimořádně špatném technickém stavu, nástavby, živelné pohromy, kulturní památky

Tradiční procesy a metody v oceňování

- nákladový způsob

- ohled na to, co by bylo nutno vynaložit z hlediska nákladů na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

- výnosový způsob

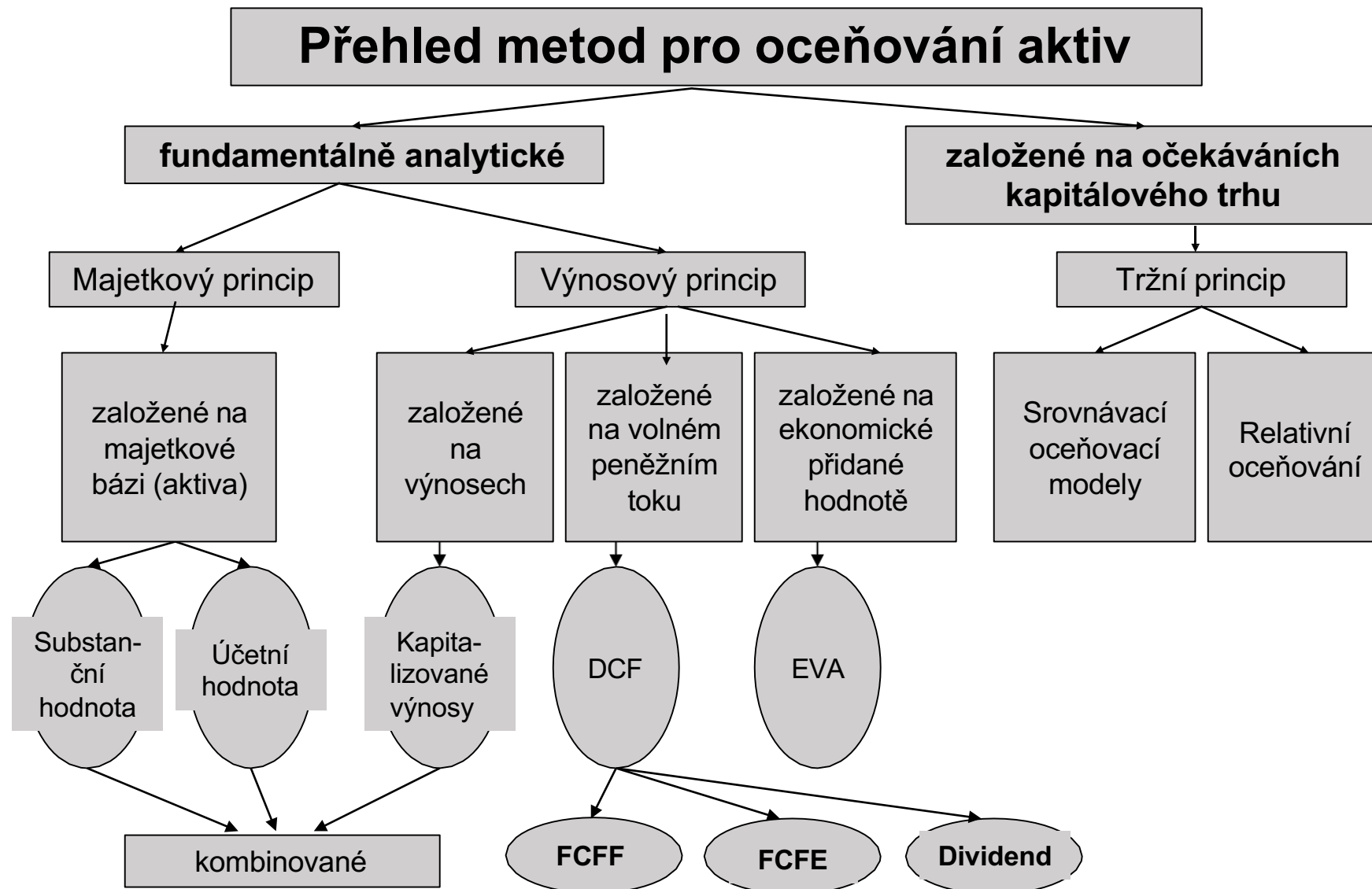
- vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a případně z jeho kapitalizace

Tradiční procesy a metody v oceňování

- porovnávací způsob
 - je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji
- oceňování podle jmenovité hodnoty
 - vychází z částky, která je zřejmá či nominální

Tradiční procesy a metody v oceňování

- oceňování podle účetní hodnoty
 - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
- oceňování podle kurzové hodnoty
 - vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu
- oceňování sjednanou cenou
 - cena předmětu ocenění je sjednaná při jeho prodeji, případně cena odvozená ze sjednaných cen



Hodnota versus cena _ hodnota

- hodnota

- transcedentálie

- odhad odrážející názor odhadce, má podobu intervalu, který je ohraničen z jedné strany nejnižší úrovní nabídky a z druhé strany nejvyšší úrovní koupěschopné poptávky

Hodnota versus cena _ hodnota

- ekonomická hodnota

- vyjádřena v penězích (jednotková cena x množství)
- subjektivní
 - určována individuálními preferencemi jednotlivce
- objektivní
 - je určována jako vztah mezi lidskými preferencemi (individuálními i skupinovými) a náklady nutnými na uspokojování příslušné lidské potřeby

Hodnota versus cena _ hodnota

- užitná hodnota

- pro subjektivní ekonomii definována jako schopnost věci uspokojovat (přímo či nepřímo) potřeby jednotlivce, který hodnocení provádí. (neužitná hodnota = ne užitná pro hodnotícího jednotlivce)
- pro objektivní koncept hodnoty je užitná vlastnost schopnost věci uspokojovat lidské potřeby

Hodnota versus cena _ hodnota

- neužitná hodnota

- nepřímá užitná hodnota, pasivní užitná hodnota = užitečnost statku pro jiné subjekty

- ekologická hodnota

- je produktem víry, že příroda má pozitivní hodnotu ve smyslu prostředí pro život nezávisle na přímém užitku pro lidstvo a nezávisle na lidských preferencích

Hodnota versus cena _ hodnototvorné faktory

- antropocentrismus
 - idealistický středověký názor, že člověk je středem světového dění a že svět byl bohem stvořen pro člověka
- hodnota je vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a nabízenými službami, mezi prodávajícími a kupujícími
 - faktory
 - užitečnost (schopnost uspokojit)
 - přání (touha)
 - nedostatek (převaha poptávky nad nabídkou)
 - efektivní koupěschopná poptávka (kupní síla)

Hodnota versus cena _ hodnota

- pojišťovací hodnota
 - taková částka hodnoty majetku, která je považována za možnou náhradu v případě poškození nebo zničení majetku podle konkrétní pojišťovací politiky
- účetní hodnota
 - používá se pouze v účetnictví a její určování vychází ze zákona o účetnictví a opatření Ministerstva financí, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro podnikatelské subjekty
- věcná hodnota
 - hodnota zjištěná nákladovým způsobem. Získá se jako reprodukční hodnota korigovaná o opotřebení

Hodnota versus cena _ hodnota

- výnosová hodnota

- obecně součet budoucích čistých příjmů z majetku diskontovaných na současnou hodnotu. Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti

- porovnávací hodnota

- porovnávací hodnota reflektuje ceny obdobného majetku realizovaného na trhu v nedávné době, při zohlednění jejich případných odlišností a faktoru času

Hodnota versus cena _ hodnota

- reprodukční hodnota

- hodnota, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. U nemovitostí se zjišťuje rozpočtováním celé stavby podle jednotlivých položek

- metoda agregovaných položek

- oceňování skupin položek současně

- metoda technickohospodářských ukazatelů

- měrné jednotky

Hodnota versus cena _ tržní hodnota

- EU

- tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji

Hodnota versus cena _ tržní hodnota

- TEGEVOVA

- tržní hodnota je částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním prodávajícím a stejně se chovajícím kupujícím. Obě zúčastněné strany mají přitom zájem na uskutečnění transakce, nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechny relevantní fakta o jmění

Hodnota versus cena _ tržní hodnota

- TEGOVA

- tržní hodnotou je míněna cena k datu ocenění, za kterou lze důvodně očekávat prodej statku na základě soukromé smlouvy. Přitom se předpokládá, že
 - se jedná o dobrovolně prodávající subjekt
 - uběhne vhodná doba, během které je možné obchod dohodnout
 - ceny zůstanou během daného období stabilní
 - majetek bude uveden na trh s vhodnou publicitou
 - není brána v úvahu dodatečná nabídka příležitostného nakupujícího

Hodnota versus cena _ cena

- cena

 - výsledek tržního průmětu nabídky a poptávky

- zákon č. 526/1990 Sb., O cenách

 - počátek uvolňování typů cen v ekonomice

 - přechod k cenám smluvním

 - zakotvení tržního charakteru cen

 - ve vymezených případech umožňuje regulaci cen státem

Hodnota versus cena _ cena

- zákon č. 526/1990 Sb., O cenách
 - vztahuje se na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a zboží určeného pro vývoz dále vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen
 - neřeší způsoby zjištění cen
 - zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku

Hodnota versus cena _ cena

- je částka, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro ocenění zboží k jiným účelům
- je výsledkem vzájemného působení subjektivních názorů účastníků trhu a to za podmínek oboustranné konkurence. Jejím konkrétním vyjádřením je částka, která je požadována prodávajícím nebo nabízena kupujícím za zboží nebo službu při uskutečněním obchodu

Hodnota versus cena _ cena

- základní typy cen

- cena smluvní

- výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, za podmínky, že způsob její tvorby je určen a dostatečně znám

- cena regulovaná

- stanovení či usměrnění cen cenovými nebo místními orgány, po rozhodnutí těchto orgánů je závazná

Hodnota versus cena _ zákon o účetnictví

- pořízení
 - cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících
- pořizovací
 - cena, za kterou byl majetek pořízen + náklady související s pořízením
- reprodukční
 - cena, za kterou by bylo možno srovnatelné zařízení pořídit v době oceňování bez odečtení opotřebení
- náklady
 - přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost související s pořízením

Hodnota versus cena _ znalecká praxe

- cena výchozí
 - reprodukční cena, kterou je nutno vynaložit na pořízení stejného předmětu v okamžiku oceňování
- cena základní
 - cena definovaná v cenovém předpisu
- cena tržní
 - skutečná cena, která při koupit a prodeji vznikla v určitém čase na konkrétním trhu
- cena platná
 - cena, která je akceptována kupujícím a je zaplacená, současně jsou schváleny podmínky platnosti celé transakce

Hodnota versus cena _ znalecká praxe

- cena zjištěná
 - cena, která byla zjištěna podle administrativního předpisu = cena administrativní
- cena obvyklá
 - cena, za kterou je možno stejnou nebo srovnatelnou věc v daném čase a místě prodat nebo koupit
 - obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku“

(Zákon č. 526/1990 Sb., O cenách)

Hodnota versus cena __ znalecká praxe __ cena obvyklá

- zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku
 - věci movité jsou oceňovány cenou obvyklou
 - obvykle není rozdíl mezi oceňováním majetku pro účely stanovené zákonem a pro účely jiné
- stanovuje se analýzou trhu a následným porovnáváním případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, aniž by se do ní promítly mimořádné okolnosti trhu (MF ČR, 2014)

Hodnota versus cena _ znalecká praxe _ cena obvyklá

- obvyklá cena je mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů
 - Gaussovo rozdělení neboli normální rozdělení pravděpodobnosti je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka normálního rozdělení je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky v tomto případě znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často
(MF ČR, 2014)

Hodnota versus cena _ znalecká praxe

- časová cena movitosti

- technická hodnota vyjádřená v Kč, výchozí cena movitosti se vynásobí vypočítanou technickou hodnotou, která je odvozena od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a skutečného technického stavu zjištěného prohlídkou

- výchozí technická cena

- technická cena stroje vztažená k ceně stroje nového

Hodnota versus cena _ znalecká praxe

- základní amortizace
 - procentní část snížení technického života na základě aplikace amortizačních křivek nebo stupnic
- doba provozu
 - počet roků od uvedení stroje do provozu k datu oceňování
- běžná oprava
 - soubor činností, jimiž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad

Hodnota versus cena _ znalecká praxe

- celková oprava
 - obnova původních vlastností celku a skupin výměnou všech vadných a opotřebovaných dílů za bezvadné
- generální oprava
 - celková oprava stroje, která spočívá v úplné demontáži stroje na jednotlivé součásti a ve výměně všech poškozených a nefunkčních dílů za bezvadné
- životnost
 - doba, po kterou je stroj schopen plnit požadované funkce standardní kvality při doporučeném systému údržby

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- kulturní statek

- vizuálně - estetický objekt v materiální podobě
- možno vnímat jako prožitek nebo jako hmotu
- nebo kombinaci
 - hodnoty se rozšiřují, jestliže
 - se změní okolí, které dílo užívá

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- umělecké dílo

- záměrnost
- artefaktualita
- znalost aktuálních estetických norem
- převaha estetické funkce
- uznání díla kolektivem jako díla uměleckého

(Mukařovský, 1966)

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- funkce

- zasazení se do kontextu užitku okolního světa
- pokud převládá neužitná hodnota, jde o objekt; pokud užitná, jde o nástroj
- užitek z:
 - pořízení
 - Kontextuální užitky se sociálním přesahem
 - nahlížení
 - Vnitřní užitky

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- hodnota z pohledu filosofů umění
 - Schopnost přinášet užitek tak jak je stanoven příjemcem a jak na něm závisí
- estetická hodnota
 - tvoří estetická funkce / měří estetická norma
 - Musí mít osobní kontext / kontakt s příjemcem

(Mukařovský, 1966)

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- Umělecká hodnota se odvíjí o toku času propojeného s nazíráním společnosti, na rozdíl od hodnoty estetické, která tomuto nepodléhá
- Hodnocení je krajně subjektivní podle toho, kdo k dílu přistupuje
- Jeho osobnost minulosti atd.
- Ryzí subjektivita

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- **Alois Riegl _ Moderní kult památek, jeho podstata a jeho vznik**
 - systém hodnot památek na který navazuje současná památková péče
- hodnoty pamětní
 - stáří, historická, záměrná pamětní
 - Hodnota pamětní hodnotou společensky nazíranou – idealizovanou > viditelnou
- hodnoty přítomnostní
 - užitná, umělecká, hodnota novosti

(Riegl, 2003)

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- SAMDOK _ Samtids dokumentation
 - švédský projekt _ 70. léta 20. století
 - klasifikace stanovující kritéria pro výběr předmětů do muzejních sbírek
- historicko-kulturní hodnota
 - připisovaná předmětu, zvyku atd. na základě jeho užitné hodnoty
- komunikativní hodnota
 - přenos sdělení (pokud je možné interpretovat kód)

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- vědecká hodnota
 - použitelnost předmětů jako pramenů poznání
- symbolická hodnota
 - afektivní
 - asociační funkce vztahující se k událostem, osobám
 - fetišistická
 - fantazijní funkce s kulturními prvky
 - rituální
 - použitelnost ve spojení se symbolickým provozováním kultovní ceremonie
 - reprezentativní
 - symbolická funkce ve vztahu k určitým jevům (stavům, vztahům, myšlenkám)

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- jedinečnosti
 - jediný kdy existující nebo jediný zachovaný předmět
- klíčová
 - klíč k interpretaci a pochopení historického procesu a přítomného
- odkazová
 - použitelnost jako odkaz na změnu jiných kulturních prvků
- komponentu
 - pojítka v širším tematickém či geografickém kontextu

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- ilustrativní
 - hodnota ve výchovném kontextu
- estetická
- prototypu
 - předmět může sloužit jako vzor
- sběratelská
 - dána jedinečností, vnitřní hodnotou včetně hodnoty ekonomické

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- škálování
- kategorizace
- muzealita
 - jasné rozpoznání toho co patří a nepatří do muzea
 - nejednoznačnost prvků _ potenciální kulturní statek
 - časově poplatné stádiu vývoje společnosti / kultury
 - snaha přes selekci hodnot

Kulturní hodnota versus finanční hodnota

- staré umění je z hlediska trhu předvidatelně rostoucí
- nové umění je z hlediska trhu rizikové, ale skýtá vyšší potenciál investiční, ale také časově významový
- trvá i staletí, než se ustálí

Literatura

Dolák, J. (2014). Dokumentace současnosti a nedávné historie: domácí a zahraniční přístupy.

REGL, A. Moderní památková péče. Praha: Národní památkový ústav, 2003. 138 s.

Mařík, M. (2011). *Metody oceňování podniku: proces ocenění-základní metody a postupy*. Ekopress.

Heřman, J. (2005). *Oceňování majetku*. nakl. Oeconomica, VŠE,.

MUKAŘOVSKÝ, Jan, 1966. Studie z estetiky. Praha: Odeon

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, 2014. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)

Zákon č. 526/1990 Sb., Ocenách

Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Toto dílo podléhá licenci Creative Commons
Uveďte původ – Zachovejte licenci 4.0 Mezinárodní.

