



JOURNAL OF VALUATION AND EXPERTNESS

editor-in-chief: Ing. Jakub Horák

managing editor: Ing. Jiří Mácha

chairman of the editorial board: Ing. Veronika Machová

Published by:

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

School of Expertness and Valuation

Okružní 517/10

370 01 České Budějovice

Tel.: +420 380 070 218

e-mail: horak@mail.vstecb.cz

<http://journals.vstecb.cz/publications/Journal-of-valuation-and-expertness>

ISSN 2533-6258 (Online)

Periodicity: Twice a year

Since 2016

Date of issue: June 2019

EDITORIAL BOARD/EDIČNÍ RADA

Ing. Veronika Machová – chairman

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

prof. Ing. Jan Váchal, CSc.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Eva Vávrová, Ph.D.

Mendel University of Brno

Ing. František Milichovský, Ph.D., MBA, DiS.

Brno University of Technology

Dr. Lu Wang

Zhejiang University Finance Economics, China

Ing. Ondrej Stopka, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Jarmila Straková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Mgr. Zdeněk Caha, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Marek Vokoun, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Filip Petrách, Ph.D.

University of South Bohemia in České Budějovice

Ing. Simona Hašková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Content/Obsah

ANALYSIS OF THE ISSUE OF VALUATION AND EXPERTNESS ON THE THEORETICAL LEVEL – FOCUS ON THE BUSINESS VALUATION.....	1
ROZBOR PROBLEMATIKY ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ V TEORETICKÉ ROVINĚ – ZAMĚŘENÍ NA OCEŇOVÁNÍ PODNIKU.....	2

Eva Kalinová, Jan Fišer

EXPERTNESS AND CHANGES AFTER ADOPTING AMENDMENT TO ACT.....	12
ZNALECTVÍ A ZMĚNY PO PŘIJETÍ NOVELY ZÁKONA.....	13

Tomáš Krulický, Jakub Horák

EXPERTNESS AND VALUATION IN THE WORLD.....	24
ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ VE SVĚTĚ.....	25

Tomáš Krulický

CREATING OPTIMIZED PRICE MODEL OF ELECTRIC ENERGY TARIFF FOR ELECTRIC VEHICLES USE.....	32
VYUŽITÍ OPTIMALIZOVANÉHO CENOVÉHO MODELU TARIFU ELEKTRICKÉ ENERGIE PRO VYUŽITÍ ELEKTROMOBILŮ.....	33

Klára Skalníková, Markéta Palcerová

FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE ENTERPRISE IN THE SUGAR REFINEMENT INDUSTRY.....	44
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU V CUKROVARNICKÉM PRŮMYSLU.....	45

Jakub Horák

EXPERTNESS AND VALUATION IN THE WORLD

Tomáš Krulický¹

¹University of Žilina

Abstract

From both the theoretical and practical points of view, assets valuation is a very complex issue. It significantly influences the quality of the accounting data on the financial situation of a company and its profit. Intentional overvaluation increases corporate earnings, while underestimating allows to decrease the profit, thus influencing the tax base or the profit in the eyes of the competitors or shareholders. These facts mean that the methods of the individual assets items valuation are governed by legal regulations. The contribution focuses on clarification if the difference between expertness and valuation, to which certain applicable international valuation standards belong, and which, within the individual states, may be carried out by organizations created for that purposes. One of the most important parts of property valuation is property valuation, which is also addressed in the article from the perspective of selected European countries.

Keywords: valuation, expertness, valuation standards, valuation organizations, valuation of properties abroad

ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ VE SVĚTĚ

Tomáš Krulický¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Oceňování majetku je z teoretického a hlavně z praktického hlediska velmi složitá záležitost, významně ovlivňuje kvalitu účetních informací o finanční situaci podniku i zisku. Záměrné nadhodnocení zvyšuje podnikový zisk, podhodnocením lze naopak zisk snižovat a tím ovlivňovat základ zdanění nebo výši zisku před konkurencí nebo vlastními akcionáři. Uvedené skutečnosti vedou k tomu, že způsoby oceňování jednotlivých složek aktiv upravují legislativní předpisy. Článek je zaměřen na vyjasnění rozdílu mezi činnostmi znalectví a oceňování, ke kterým náleží určité platné mezinárodní oceňovací standardy a mohou je vykonávat v rámci jednotlivých států organizace k tomu vytvořené. Jednou z nejdůležitějších částí oceňování majetku bývá oceňování nemovitostí, na které je v článku nahlédnuto taktéž z pohledu vybraných evropských států.

Klíčová slova: oceňování, znalectví, oceňovací standardy, organizace pro oceňování, oceňování nemovitostí v zahraničí

Úvod

Znalectví z pohledu zákona slouží výhradně k účelům státní správy, což znamená policii, soudům, notářství atd. nebo také ve spojitosti s právními úkony občanů či pro jiné využití. Jedná se o potřebnou službu, jež dává možnost zjištění nezávislých výsledků pro východisko konkrétního problému. V České republice se znalecká činnost rozděluje do 50 oborů, kde nejrozsáhlejším oborem je Ekonomika. Tyto obory jsou dále rozděleny na odvětví, obor Ekonomiky zahrnuje 10 odvětví. Největší odbyt znaleckých posudků je v odvětví Ceny a odhady. Pojem odhadce lze vysvětlit jako osobu, jenž se zabývá oceňováním majetku, škod na majetku atd. v daných souvislostech. Jeho schopnost vyřešit určitý problém a stanovit výsledek souvisí s jeho vědomostmi z daného oboru.

Oceňování majetku je považováno za významný praktický a v návaznosti na to i teoretický obor. Je možné ocenit zdanění majetku, majtkové spory, ale i hospodářskou činnost, kupříkladu oceňování zástav u poskytnutí úvěru, oceňování vkladů nepeněžitých, oceňování společností a jejich akcií apod.

Evropské oceňovací standardy

Podle Maříka (2011) Evropské oceňovací standardy měly spojitost s přijetím 4. direktivy EU, která měla za úkol harmonizovat roční finanční výkazy a výroční zprávy o organizacích. Jedním z dalších účelů byla i harmonizace zásad na oceňování dlouhodobých aktiv skrze finanční výkazy. Tato spojitost dala za vznik evropské definici tržní hodnoty, z níž právě Evropské oceňovací standardy vycházejí. Evropské oceňovací standardy tvoří vlastní standardy, směrnice a dodatky. Standardů je dohromady 9, za nejvýznamnější lze považovat následující:

- *Standard č. 2*, jež stanovuje nároky na odbornost znalce.
- *Standard č. 4*, jež je by mohl být brán za nejzásadnější, protože je tvořen různými definicemi tržních a netržních podstat ocenění, a situace, kdy je možné je použít.

Řadí se sem:

- a) hodnota tržní (Market Value),
 - b) hodnota tržní nájemní (Market Rental Value)
 - c) EU hodnota tržní (EU Market Value),
 - d) hodnota férová (Fair Value),
 - e) hodnota při stávajícím využití (Existing Use Value),
 - f) hodnota při alternativním využití (Alternative Use Value),
 - g) náklady náhrady amortizované (Depreciated Replacement Cost).
- *Standard č. 5* – Oceňování finančních výkazů (Valuation for the purpose of Financial Reporting).
 - *Standard č. 6* – Oceňování pro záměry zajištění půjček a hypoték (Valuations for the purpose of securing loans and mortgage-backed securities on properties/real estate).
 - *Standard č. 8* – Oceňování pro záměry investičních společností a pojišťoven (Valuations for Investment – Insurance Companies, Property Unit Trust, and Pension Funds, etc).

Na všech 9 standardů je napojeno 10 směrnic (guidance notes), které řeší speciální otázky. Např.:

- Směrnice č. 3 je zaměřena na oceňování vybavení závodů (Valuation of Plant a Machinery).
- Směrnice č. 5 – oceňování zemědělského majetku (Valuation of Agricultural Properties).
- Směrnice č. 7 – oceňování společností (Business Valuations).
- Směrnice č. 8 – oceňování nehmotných aktiv (Valuations of Intangible Assets).

Mařík (2011) také definuje Mezinárodní oceňovací standardy, které lze považovat za určitou obecnou základnu celosvětového oceňovacího působení. Chybné by bylo označit je návodem k použití. Standardy jsou sepsané v široké obecné rovině, základem je popis hlavních typů (standardů) hodnoty – interpretují možné výsledky ocenění, jež nazývají standardy hodnot. Předpokladem je spojení podmínek a účelů ocenění a standardů hodnot. Nejvýznamněji je považováno definování tržní hodnoty s popisem podmínek, kdy je možné výsledek práce znalce definovat jako tržní hodnotu. Dále jsou vysvětleny a popsány další standardy hodnoty, např. netržní. Mezinárodní oceňovací standardy jsou zaměřeny na zájmy a potřeby znaleckých organizací národních, jež jsou zaměřeny spíše na oceňování nemovitostí, z toho důvodu je hlavní stanovisko nastaveno na nemovitosti, nebo movitý majetek jednotlivě, kdežto oceňování podniků je vysvětleno dodatkově.

Divišová (2010) konstatuje, že existují standardy, jež jsou více zaměřeny na oceňování podniku. Řadí se mezi ně například Americké oceňovací standardy (USPAP), Německý standard IDW S1 určený především pro oceňování podniků, a Slovenská Vyhláška č. 492/2004 Z. Z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Slovenská vyhláška“), která upravuje způsoby a postupy pro vymezení všeobecné hodnoty majetku znalcem.

Mezinárodní organizace pro oceňování majetku

Interantional valuation standards council (IVSC; Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

Dle Jachana (2011) vznikl v roce 1981, je registrován v Illinois (USA) a sídlí v Londýně. Jedná se o neziskovou a nezávislou organizaci v soukromém sektoru, která je financována z příspěvků jejích členů a darů od sponzorů. V současné době disponuje 74 členskými orgány v 54 zemích. Úkolem IVSC je odpovědnost za rozšiřování oceňovacích standardů na mezinárodní úrovni a zabezpečit jejich využití napříč členskými státy, pomoc ve spolupráci mezi členskými organizacemi a spolupráce s dalšími organizacemi v mezinárodním měřítku. Organizace od roku 1985 publikuje a pravidelně opravuje Mezinárodní oceňovací standardy, International Valuation Standards (IVS), které jsou mezinárodně uznávány, jelikož obsahují vysoce hodnocené oceňovací principy i definice. Nové vydání je publikováno každé 3 až 4 roky. Přijala a doplnila je organizace RICS, mají tytéž definice a cíle. Bude-li ocenění realizované podle standardů RICS, pak plní i standardy IVS.

The European Group of Valuers Associations (TEGoVA; Evropská organizace národních asociací odhadců)

Mašek (2013) konstatuje vznik v roce 1977, sídlo v Bruselu. Jedná se o mezinárodní, neziskovou organizaci, jež sjednocuje 48 národních odhadců asociací. Organizace má za cíl vytvoření celoevropské normy k posuzování oblastí oceňování nemovitostí, také uveřejnit všeobecně odsouhlasené oceňovací standardy a ty také uplatnit nejen v Evropské unii, ale i zemích Střední a Východní Evropy. Vydává Evropské oceňovací standardy (European Valuation Standards, známé také jako The Blue Book). Dělí se na 4 části (EVS 1, EVS 2, EVS 3, EVS 4), z nichž každá část má své specifikum, na které se zaměřuje (tržní hodnota, postupy

kteří nesměřují k ocenění tržní hodnotou, profil odhadce a jeho činnosti, vztah mezi odhadcem a klientem). Součástí The Blue Book jsou European Valuation Application (EVA; Evropské oceňovací postupy), kterých je celkem 8.

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Na základě konstatování Rolincové (2013) se jedná o organizaci, která je sice dnes v pozadí, přesto je možné ji považovat za průkopnickou. Byla základem pro standardizaci evropského oceňování. Jílek (2006) tvrdí, že RICS Valuation Professional Group vydává oceňovací standardy RICS (RICS Valuation standards), nebo také „Red Book“ („Červená kniha“) – tento název je rozšířenější – která má za cíl získat, zachovat a posílit vysoký standard pro oblast oceňování. Řadí se k nejčastěji využívaným oceňovacím standardům na světě.

American Society of Appraisers (ASA; Americká společnost odhadců)

Jak dále uvádí Jílek (2006), společnost vznikla v roce 1936, avšak zaregistrována úřady byla v roce 1952, sídlo má ve Washingtonu, D. C. Jedná se o finančně samostatnou, nezávislou, mezinárodní a vůbec nejstarší společnost odhadců, která sjednocuje speciality oborů oceňování od drahokamů, starožitností a nemovitostí až k hodnotám obchodních jmen.

Další organizace

Podle Helešicové (2017) existují ve světě i další uznávané organizace zabývající se oceňováním. Pojdme se blíže podívat alespoň na dvě z nich.

American Society of Appraisers

Americká společnost odhadců je nezisková, mezinárodní organizace profesionálních odhadců zastupující všechny oceňovací disciplíny. Zabývá se oceňováním podniků, zařízení, nemovitostí, osobního majetku, drahokamů a šperků apod. Snaží se podpořit důvěru veřejnosti v profesionální odhadce, poskytuje vzdělání, publikace a další služby spojené s oceňováním. Klade důraz na vysokou úroveň profesionality a dodržování etických principů. V současné době má přes pět tisíc členů.

Appraisal Institute (Oceňovací institut)

Také jedna z nejstarších společností, která sjednocuje znalce (bezmála 20 tisíc profesionálů v rámci 60 zemí světa) v oboru realit. Vznik sahá do roku 1932. Usiluje o prosazení profesionality a etiky, globálních standardů, metod a postupů. V neposlední řadě se zabývá i vzděláváním a publikuje knihy.

Oceňování ve Slovenské republice

Mašek (2013) tvrdí, že je podmíněno vyhláškou Ministerstva spravedlnosti Slovenské republiky č. 492/2004 Z: z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku. Vyhláška sděluje, že se administrativní či úřední cena nestanovuje, nýbrž jen obvyklá hodnota, používaná až na některé odlišné případy, pro veškeré účely oceňování. Současný stav je na Slovensku jiný než

dříve. Tím, že se přijaly nové předpisy, se sloučila práce znalců a odhadců. Výsledky jejich činností, tedy odhady a znalecké posudky, byly propojeny v jedno – znalecký posudek o všeobecné hodnotě majetku. Pro oceňování se používají 3 metody, a to porovnávací, kombinovaná a polohové diference.

Oceňování ve Spolkové republice Německo

V Německu vlivně fungují zákony a předpisy, kupříkladu BauGB (Baugesetzbuch; Stavební zákon), WertV (Wernermittlungsverordnung; Nařízení o zásadách pro stanovení aktuálních cen na trhu) a další. V německém oceňovacím systému se protíná oceňování v rámci určených právních předpisů, kdy je pro každý účel vysvětleno použití jedné nebo více určitých metod. Také pro jednotlivé účely oceňování je třeba respektovat různorodé směrnice a nařízení, protože rozdílné směrnice jsou k účelům pojištění a jiné k účelům daňovým. Pro oceňování jsou k dispozici 3 metody - metoda věcné ceny, metoda výnosová a metoda porovnávací.

Oceňování ve Velké Británii

Dělí se na dvě skupiny podle vázanosti na účelu ocenění. První skupinou je tzv. statutární oceňování, které se využívá k účelům stanoveným zákony, kupříkladu ocenění pro vymezení daně či k určení výše patřičného nájemného. Druhou skupinu tvoří nestatutární ocenění, to je určeno pro účel ocenění pro nákup, prodej či pronajmutí nemovitosti k zabezpečení hypotéky.

Pravidla pro oceňování jsou dělena podle oblastí, pro Anglii a Wales jsou v platnosti jiné pravidla než pro Skotsko a Severní Irsko. Regulující a usměrňující jsou dvě významné organizace sjednocující odhadce majetku – RISC (The Royal Institution of Chartered Surveyors; Královský institut autorizovaných odhadců) a IRRV (The Institute of Revenues Rating and Valuation; Institut ohodnocování zisků a oceňování). Obě tyto organizace dávají pozor na odbornost, vzdělávání a profesionalitu příslušníků a publikují pravidla pro oceňování majetku. Pro odhad ceny majetku se uplatňuje 5 metod:

1. investiční metoda – používá se k ocenění kapitálových investic do nemovitostí,
2. porovnávací metoda – vychází z porovnání cen prodejů nebo pronájmů nemovitostí s cenami obdobných a nejnověji uskutečněných prodejů či pronájmů,
3. výnosová metoda – vychází z odhadnutí budoucích zisků,
4. dodavatelská (nákladová) metoda – vychází z nákladů na stavbu a využívá se v záležitostech, kdy na regionálním trhu je nedostatečná nabídka a poptávka po daném typu nemovitosti,
5. reziduální metoda – používá se u nových výstaveb.

Oceňování nemovitostí ve vybraných státech

Francie

Jak uvádí Brumovský (2011) ústřední organizace, které zastřešují znalce ve Francii, jsou Komora francouzských odhadců nemovitostí – CEIF-FNAIM (Chambre des Experts Immobiliers de France), jež sdružuje 667 členů, a Institut francouzských odhadců nemovitostí – IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière). Nejdůležitější základnou pro oceňování je tržní hodnota, dále Porovnávací způsob – porovnávací metoda (Méthode par comparaison), Výnosový způsob – metoda kapitalizace příjmů (Méthode par le revenu), a Nákladový způsob – reprodukční (obnovovací) metoda (Méthode par le coût de Remplacement).

Finsko

Finsko disponuje dvěma institucemi, které shromažďuje odhadce nemovitostí, jsou jimi Asociace finských odhadců (Association of Finnish Surveyors) a Finská asociace pro oceňování nemovitostí (Finnish Association for Real Estate Valuation), ovšem existuje zde ještě jedna rozdílná organizace, Asociace pro autorizaci odhadců nemovitostí (Association for Real Estate Valuer Authorization), jež má pod sebou jenom znalce autorizované skrze tuto asociaci. Nejběžnější metody využívané v běžném oceňování nemovitostí jsou porovnávací, nákladové, rozvojové a výnosové metody. Co se týče oceňování nemovitostí, jež jsou komerční, jsou zde používány metody výnosové, porovnávací, ziskové nebo nákladové.

Belgie

Zde je už od roku 1876 v rámci odhadců nemovitostí organizace UBG (Union Belge des Géomètres-Experts – Belgische Unie der Landmeters Experts). Používány jsou 3 základní způsoby oceňování majetku, a to a to nákladový, porovnávací a výnosový. Podle belgické legislativy je nutné vykonat minimálně 2 metody, z praktického hlediska se provádí 2 metody běžně, a třetí metoda je provedena jakožto kontrolní (pokud je toto umožněno okolnostmi). Znalec postupuje při zhotovení následovně: Uskuteční místní šetření, ve kterém zaměří nemovitost, zaznamená data o použitých materiálech, stavu konstrukce či vybavení atd., pak zkontroluje všechny smlouvy, vlastnické práva, projektovou dokumentaci a všechna povolení i s místními směnicemi a nařízeními týkající se určitého druhu nemovitosti. Poté vypracuje znalecký posudek – aplikuje výše uvedené oceňovací metody. Aplikace a zvolení metod se odvíjí od druhu nemovitosti a vztahujících se okolnostech.

Reference

- BRUMOVSKÝ, M., 2011. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Milan Šmahel. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=43256
- DIVIŠOVÁ, H., 2010. *Ocenění vybraného podniku*. Brno. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně, Fakulta právnická. Vedoucí práce Mojmir Sabolovič. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/ymlju/DP_134652.pdf

- HELEŠICOVÁ, Š., 2017. *Ocenění komerční nemovitosti podle mezinárodních oceňovacích standardů RICS a českých oceňovacích metod*. Praha, 2017. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební. Vedoucí práce Eduard Hromada. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: https://dspace.cvut.cz/bitstream/handle/10467/68020/F1-DP-2017-Helesicova-Sarka-Oceni_komerzni_nemovitosti_RICS_CR.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- JACHAN, T., 2011. *Analýza požadavků oceňovacích standardů RICS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Robert Kledus. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=44340
- JÍLEK, J., 2006. *Stručně o mezinárodních institucích v oboru oceňování majetku*. Soudní inženýrství [online]. 17(1), [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2006-01-40-40.pdf>
- MAŘÍK, M., 2011. *Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku*. [online] Praha. Vysoká škola ekonomická v Praze, Katedra financí a oceňování podniku. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z <https://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=aop&pdf=249.pdf>
- MAŠEK, J., 2013. *Komparace oceňování ve státech Evropské unie*. [online], Praha. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra podnikání a oceňování. Vedoucí práce Petr Ort. [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: https://is.ambis.cz/th/oyt03/bakalarska_prace.pdf
- ROLINCOVÁ, E., 2013. *Aplikace mezinárodních oceňovacích standardů (IVS 2011) při oceňování nemovitostí v ČR*. [online], Brno. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně, Fakulta ekonomicko-správní. Vedoucí práce Martin Cupal. [cit. 2019-05-05]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/gtux6/Rolincova_Eva_DP.pdf
- DIVIŠOVÁ, H., 2010. *Ocenění vybraného podniku*. [online], Brno, Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně, Fakulta právnická. Vedoucí práce Mojmir Sabolovič. [cit. 2019-05-09]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/ymlju/DP_134652.pdf
-

Kontaktní adresa autorů:

Ing. Tomáš Krulický, BBA, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail:krulicky@mail.vstecb.cz