



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 2018

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

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

Content/Obsah

LINKING BASIC ACCOUNTING STATEMENTS.....	1
PROPOJENÍ ZÁKLADNÍCH ÚČTOVNÍCH VÝKAZŮ.....	2

Martin Bugaj

DEVELOPMENT OF EXPERTISE AND APPRAISAL – THEORETICAL ASPECTS AND HISTORICAL EXCURSION.....	10
VÝVOJ ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ – TEORETICKÉ ASPEKTY A HISTORICKÝ EXKURZ.....	11

Michaela Turková, Eva Kalinová

FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE FORESTRY AND LOGGING ENTERPRISE.....	21
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE LESNICTVÍM A TĚŽBOU DŘEVA.....	22

Jakub Horák

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF LAND FOR THE PURPOSE OF ITS SALE.....	35
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU ZA ÚČELEM JEHO PRODEJE.....	36

Tomáš Krulický

COMPARING METHODS AND APPROACHES TO VALUATION OF A BUILDING STRUCTURE.....	42
POROVNÁNÍ METOD A PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ STAVBY.....	43

Tomáš Krulický, Jakub Horák

LINKING BASIC ACCOUNTING STATEMENTS

Martin Bugaj

¹Institute of Technology and Business in České Budějovice

Abstract

The objective of the financial analysis is to evaluate the financial situation of the company, which is influenced by some factors that have contributed to the overall development, so it is important to know the nature of the operation.

Keywords: financial analysis, balance sheet, profit and loss statement, cash flow

PROPOJENÍ ZÁKLADNÍCH ÚČTOVNÍCH VÝKAZŮ

Martin Bugaj¹

¹Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

Abstrakt

Cílem finanční analýzy je vyhodnocení finanční situace podniku, na kterou působí jisté činitele, které se podílejí na celkovém vývoji, protože je důležité poznat charakter jejich působení.

Klíčová slova: finanční analýza, rozvaha, výkaz zisku a ztráty, cash flow

¹ Autor je podnikovým právníkem; působí rovněž na Vysoké škole technické a ekonomické v Českých Budějovicích jako akademický pracovník.

Úvod

Doby, kdy jednoduché finanční rozbory dělali obchodníci již od počátku využívání peněz samotných, i když jejich úroveň odpovídala době, ve které byly využívány, jsou dávno pryč. V dnešním pojetí finanční analýzu chápeme ovládnutí dobou počítačových softwarů. Ačkoliv úrovně, struktury finančních výpočtů se výrazně změnily, matematické principy a důvody k jejich sestavování zůstaly neměnné.

Na dnešním trhu, kde vládne silné konkurenční prostředí, se daří pouze firmám, které dokonale ovládají svou finanční stránku, tedy vědí, jaké je „finanční zdraví firmy“ (Pivrnec, 1995).

Vznik finanční analýzy

Vznik finanční analýzy je úzce propojen se vznikem peněz. Původně se vypracovávaly jednoduché ručně dělané rozbory, pro potřeby obchodníku. Později se jejich struktura, úroveň, zdokonalovala, ale princip zůstal neměnný. Tato moderní metoda, která vznikla v USA, se u nás začala používat až po roce 1989, kdy se začalo tvořit trhové prostředí. Když předmětem zkoumání je ekonomický jev a proces, jde o ekonomickou analýzu, naopak finanční analýzou rozumíme jakoukoliv ekonomickou činnost, kde hlavní úlohu tvoří čas a peníze (Šlosárová, 2006).

Pro sestavení finančního plánu podniku je východiskem finanční analýza, která slouží na identifikaci silných a slabých stránek finanční situace. Pro spolehlivé sestavení finanční analýzy jsou potřebné včasné a přesné informace. Chápeme jako ohodnocení minulosti, současnosti a nakonec předpokládané budoucnosti finanční hospodaření podniku. Cílem toho je vyvarovat se chyb z minulosti, které by mohly vést v budoucnu k potížím a těžit nejvíc ze silných stránek, na kterých se dá v budoucnu stavět.

Jádrem a smyslem finanční analýzy je shromáždit podklady pro kvalitní rozhodování o fungování podniku, kde je velmi úzká spojitost mezi finančním a účetním rozhodováním podniku. Proto za základnu zpracování finanční analýzy jsou tedy považovány účetní výkazy, které lze rozdělit na výkazy účetní, výkazy finanční a účetní výkazy vnitropodnikové – viz tabulka č. 1 (Tóthová, 2009).

Tabulka 1: Účetní výkazy

Finanční účetní výkazy
Externí výkazy poskytují informace: stav, struktura majetku, zdroje krytí, tvorba a užití výsledku hospodaření, peněžních toků.
Vnitropodnikové účetní výkazy
Využití vnitropodnikových informací vede ke zpřesnění výsledků finanční analýzy, neboť se jedná o výkazy s častější frekvencí sestavování a umožňují proto sestavování podrobnějších časových řad, což je z hlediska finanční analýzy velmi podstatné.

Zdroj: Vlastní.

Pro úspěšně zpracování finanční analýzy musí být především k dispozici tyto základní účetní výkazy:

- Rozvaha,
- Výkaz zisku a ztrát,
- Výkaz cash flow.

Rozvaha

Dala by se charakterizovat jako průhledné uspořádání majetku a zdrojů jeho krytí v penězích vyjádřené k určitému datu. Zachycuje stav majetku – Aktiv a zdrojů jeho financování – Pasiv v bilanční formě k určitému datu, většinou se sestavuje k poslednímu dni roku a představuje přehled o majetku a závazcích ve statické podobě. Vždy platí pravidlo při sestavení rozvahy že, aktiva = pasiva.

Z rozvahy se tedy dozvíme, jaká je majetková situace podniku, tj. v jakých konkrétních podobách jsou aktiva vázaná a jak oceněná, zda-li jsou opotřebena a jak moc, jak rychle se obrací a zda je jejich struktura vhodná vzhledem k hospodářským aktivitám podniku.

Dále se dozvíme o kapitálu, z něhož byla aktiva pořízena, o výši vlastního a cizího kapitálu, o dlouhodobých a krátkodobých půjčkách, a nakonec se dozvíme jaká je finanční situace podniku, jaký byl zisk v daném období apod. (Kotulič, 2007). Rozvahu ve zjednodušeném rozsahu lze vidět na obrázku č. 1.

Obrázek 1: Rozvaha ve zjednodušeném rozsahu

Aktiva	Rozvaha k 1. 1. 2016	Pasiva
<p>1. Stálá aktiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - dlouhodobý hmotný majetek - dlouhodobý nehmotný majetek - dlouhodobý finanční majetek <p>2. Oběžná aktiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - zásoby - bankovní účty - peníze v pokladně - pohledávky <p>3. Ostatní aktiva</p>	<p>1. Vlastní zdroje</p> <ul style="list-style-type: none"> - základní kapitál - fondy - zisky <p>2. Cizí zdroje</p> <ul style="list-style-type: none"> - dlouhodobé úvěry - krátkodobé úvěry - dodavatelé - zaměstnanci - státní rozpočet <p>3. Ostatní pasiva</p>	
AKTIVA CELKEM		PASIVA CELKEM

Zdroj: Hauzarová (2016).

Obrázek č. 2 prezentuje část rozvahy v plném rozsahu.

Obrázek 2: Rozvaha v plném rozsahu

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 590/2002 Sb.		ROZVAHA v plném rozsahu		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:				
ke dni		31.12.2017		Sídlo nebo bydliště účetní jednotky: a místo podnikání liší-li se od bydliště:				
		(v celých tisících Kč)						
Označení	a	AKTIVA		Číslo řádku	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
		b			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
		AKTIVA CELKEM		1	0	0	0	0
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál		2			0	
B.		Dlouhodobý majetek		3	0	0	0	0
B.I.		Dlouhodobý nehmotný majetek		4	0	0	0	0
B.I.1.		Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		5			0	
B.I.2.		Oceňitelná práva		6	0	0	0	0
B.I.2.1.		Software		7			0	
B.I.2.2.		Ostatní oceňitelná práva		8			0	
B.I.3.		Goodwill		9			0	
B.I.4.		Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10			0	
B.I.5.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		11	0	0	0	0
B.I.5.1.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12			0	
B.I.5.2.		Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13			0	
B.II.		Dlouhodobý hmotný majetek		14	0	0	0	0
B.II.1.		Pozemky a stavby		15	0	0	0	0
B.II.1.1.		Pozemky		16			0	
B.II.1.2.		Stavby		17			0	
B.II.2.		Hmotné movité věci a jejich soubory		18			0	
B.II.3.		Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19			0	
B.II.4.		Ostatní dlouhodobý hmotný majetek		20	0	0	0	0
B.II.4.1.		Pěstelské osady trvalých porostů		21			0	
B.II.4.2.		Dospělá zvířata a jejich skupiny		22			0	
B.II.4.3.		Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23			0	
B.II.5.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		24	0	0	0	0
B.II.5.1.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25			0	
B.II.5.2.		Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26			0	
B.III.		Dlouhodobý finanční majetek		27	0	0	0	0
B.III.1.		Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28			0	
B.III.2.		Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29			0	
B.III.3.		Podíly - podstatný vliv		30			0	
B.III.4.		Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31			0	
B.III.5.		Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32			0	
B.III.6.		Zápůjčky a úvěry - ostatní		33			0	
B.III.7.		Ostatní dlouhodobý finanční majetek		34	0	0	0	0
B.III.7.1.		Jiný dlouhodobý finanční majetek		35			0	
B.III.7.2.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36			0	
C.		Oběžná aktiva		37	0	0	0	0
C.I.		Zásoby		38	0	0	0	0
C.I.1.		Materiál		39			0	
C.I.2.		Nedokončená výroba a polotovary		40			0	
C.I.3.		Výrobky a zboží		41	0	0	0	0
C.I.3.1.		Výrobky		42			0	
C.I.3.2.		Zboží		43			0	
C.I.4.		Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44			0	
C.I.5.		Poskytnuté zálohy na zásoby		45			0	
C.II.		Pohledávky		46	0	0	0	0
C.II.1.		Dlouhodobé pohledávky		47	0	0	0	0
C.II.1.1.		Pohledávky z obchodních vztahů		48			0	
C.II.1.2.		Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49			0	
C.II.1.3.		Pohledávky - podstatný vliv		50			0	

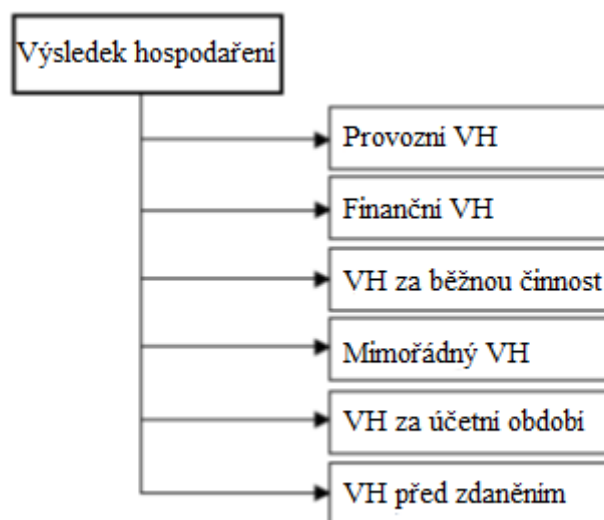
Zdroj: Svaz účetních České republiky (2017).

Výkaz zisku a ztrát

Slouží na podrobnější analýzu výsledku hospodaření vykázanou v rozvaze a zachycuje strukturu podnikových nákladů, výnosů, tedy informuje tím o schopnosti podniku vytvářet dostatečný objem zisku. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty jsou vnitřně propojeny prostřednictvím výsledku hospodaření a jsou jakýmsi zobrazením dvou základních stránek téhož ekonomického jevu. Prostřednictvím toku nákladu a výnosu zachycuje také změnu vlastního kapitálu, kde každý náklad představuje snížení vlastního kapitálu a každý výnos jeho zvýšení. Můžeme zkonstatovat, že hlavní úlohu tvoří informace, jaký je výsledek hospodaření za určité období, a také slouží jako podklad pro hodnocení ziskovosti podniku, kde zisk uvedený ve výkazu zisku a ztrát se liší od daňového a ekonomického zisku.

Výsledek hospodaření se ve struktuře výkazu zisku a ztráty člení na několik stupňů, kde jednotlivé položky se navzájem liší tím, jaké náklady a výnosy do struktury vstupují; viz obrázek č. 3 (Petráková, 2011).

Obrázek 3: Členění výsledku hospodaření



Zdroj: Růčková (2007).

Cash flow

Tok peněz, to představuje Cash Flow, tvoří nám přehled hospodářské činnosti v podniku z pohledu primu a výdajů. Poskytuje nám informace o finančních a investičních procesech a v daném období, jejich vzájemné souvislosti, o struktuře finančních zdrojů, také o změnách ve finanční situaci v daném podniku, soustřeďuje se hlavně na solventnost a likviditu (Kislingerová, 2009).

Výdaje CASH FLOW -/-

Příjmy CASH FLOW +/-

Dva způsoby používání peněz

Dva způsoby vytváření peněz

Nárůst aktiv – nárůst zásob, pohledávek

Pokles aktiv - pokles pohledávek, zásob, DM

Pokles pasiv - pokles VI, závazku

Nárůst pasiv- nárůst závazku, VI

Přehled finančních toků můžeme sestavit prostřednictvím těchto metod:

1. Přímá metoda - vykazování hlavních skupin hrubých příjmů a výdajů v příslušné činnosti. Je to velice pracná metoda, čerpá z informací na účtech peněžních prostředků. V této metodě rozlišujeme dva základní přístupy, a to:

Čistá přímá metoda, která sleduje skutečné příjmy a výdaje jejich rozdělení do předem stanovených položek, vychází přímo ze změn stavů peněžních prostředků a ekvivalentů, vyvolaných finančními transakcemi. Tyto transakce ovlivňují výsledek hospodaření i peněžně prostředky nebo transakce, které mají vliv na změny položek rozvahy.

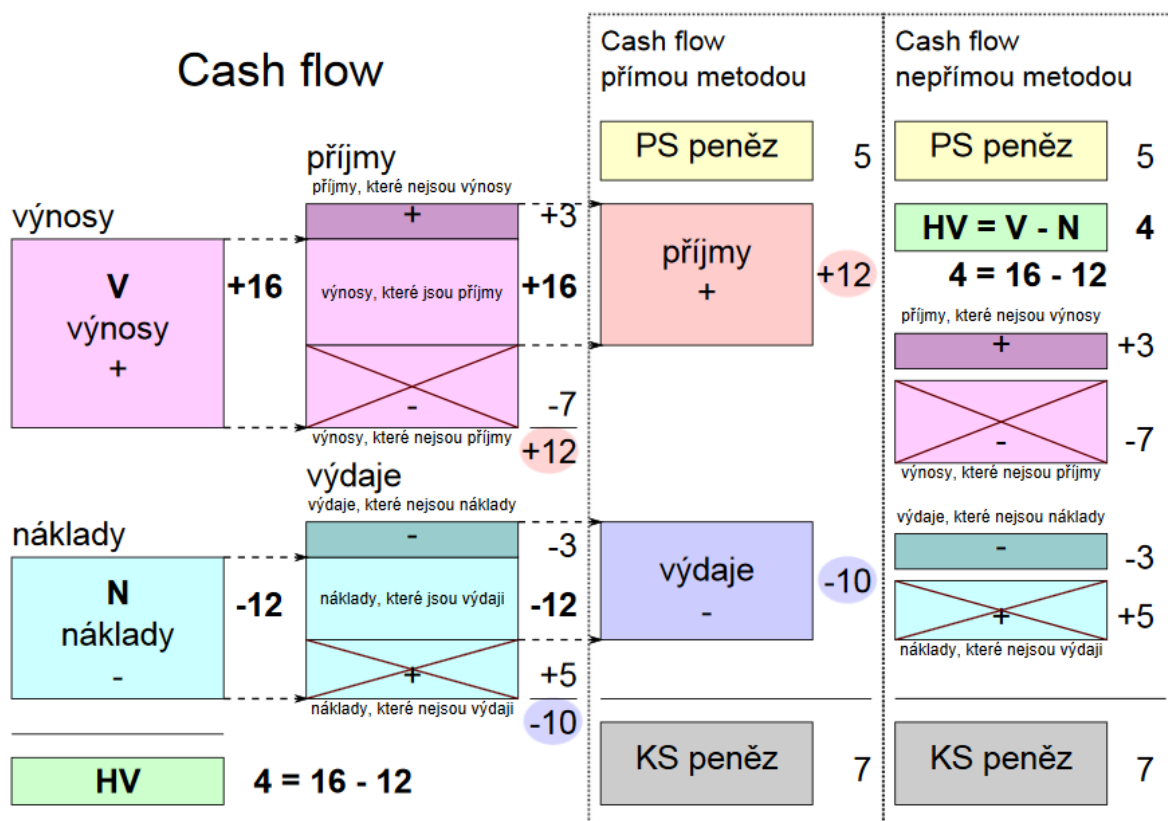
2. Nepravá/náhradní přímá metoda, při níž jsou výnosově nákladová data transformována na data příjmově výdajová.

Nepřímá metoda – se hlavně využívá při sestavování přehledu cash flow provozní činnosti. Zjednodušeně, je to výsledek hospodaření upravený o nepeněžně a mimořádně položky hospodaření a o změny položek rozvahy (Dluhošová, 2006).

Aplikace přímé a nepřímé metody v praxi

Obrázek č. 4 porovnává přímou a nepřímou metodu a uvádí rozdíly v sestavování mezi nimi.

Obrázek 4: Názorný příklad cash flow



Zdroj: Vachtová (2013).

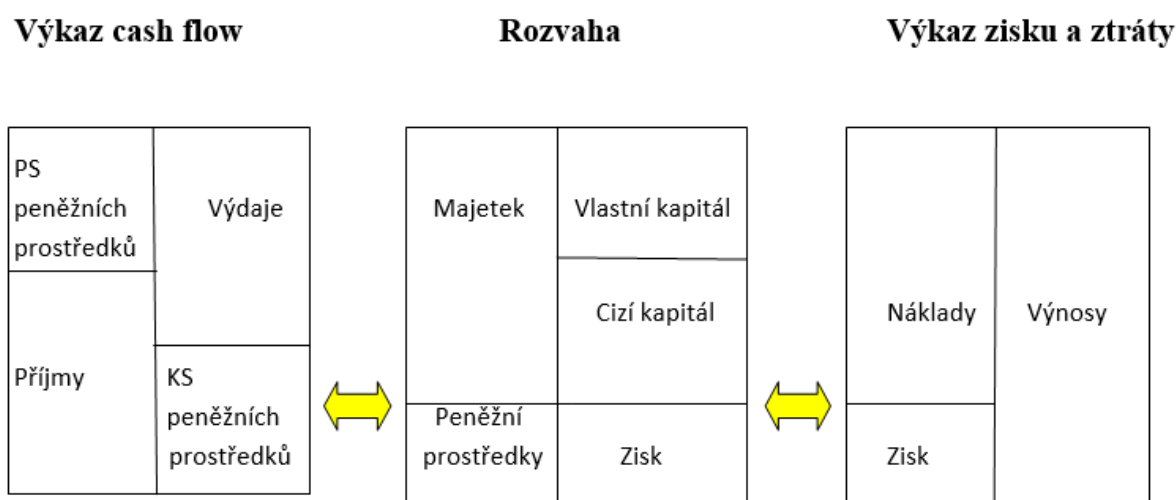
Vidíme, že přímá metoda zkoumá jenom přímo příjmy a výdaje, kde k počátečnímu stavu se přičtou příjmy, odečítají výdaje a vyjde nám konečný stav peněžních prostředků. Teda: PS 5 + příjmy 12 - výdaje 10 = Konečný stav 7.

Můžeme naopak vidět komplikovanost nepřímé metody, která je složitější, náročnější, v konečném důsledku ale výsledek je stejný. Vychází z hospodářského výsledku, což představuje rozdíl výnosu a nákladů. V podstatě jsou příjmy nahrazeny výnosy a výdaje jsou nahrazeny náklady. Má to ale jeden problém; počáteční stav sčítáme s výnosy, odčítáme náklady, tak nám má vyjít konečný stav. Problémem je, že příjmy se nerovnají výnosům a náklady se nerovnají výdajům. Drobné úpravy to napraví. Je potřebné, aby se náklady upravily tak, aby ve výsledku daly částku výdajů, což se dostane tak, že k výnosům přičteme příjmy, které výnosem nebyly, a naopak odstraníme z výnosu položky, které tam nebyly výdajem.

Propojení základních účetních výkazů

Obrázek č. 5 znázorňuje propojení základních účetních výkazů, tedy výkazu cash flow, rozvahy a výkazu zisku a ztráty.

Obrázek 5: Propojení základních účetních výkazů



Zdroj: Vlastní.

Vykazovat výnosy i náklady v okamžiku jejich vzniku, bez ohledu na příjmy či výdaje s nimi spojené, vyžaduje účetní principy, v důsledku jichž toho se nemusí výnosy a náklady vždy shodovat se skutečným přílivem nebo odlivem peněžních prostředků. I kvůli tomu vznikl výkaz cash flow, který umožňuje odděleně posoudit vývoj stavu peněžních prostředků podniků vytvořených výnosy a identifikovat užití a primární zdroje těchto peněz. Na základě tohoto tříbilančního systému můžeme rozlišit 4 základní typy operací s odlišným dopadem na cash flow (Dluhošová, 2006):

- a) Ziskově i peněžně účinné transakce.
- b) Peněžně účinné transakce.
- c) Ziskově účinné transakce.
- d) Neziskově a nepeněžně transakce.

Závěr

V dnešním dynamickém ekonomickém prostředí, kde si dovolí přežít a prosperovat jen jedny z nejsilnějších a nejzdravějších firem, je potřebné posuzovat výsledky firem v kontextu odvětví a daného podniku, který je analyzován. Cash flow, jako nástroj finanční analýzy, dává odpověď na to, odkud podnik bere peníze, proč se mu peníze nedostávají a jak jsou peníze použité.

Seznam literatury

- DLUHOŠOVÁ, D., 2006. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 1.vyd. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 191 s. ISBN 80-86119580.
- HAUZAROVÁ, M., 2016. Účetnictví pro začátečníky – 2. díl. *Portál Pohoda* [online]. [cit. 2016-04-04]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/ucetnictvi-pro-zacatecniky-%E2%80%93-2-dil/>
- KISLINGEROVÁ, E. 1999. *Oceňování podniků*. 1. vyd., Praha, C.H. Beck, 304 s. ISBN 80-7179-227-6.
- KOTULIČ, R. a kol., 2007. *Finanční analýza podniku*. 2. vyd. Bratislava: Lura Edition, 31 s. ISBN 978-80-8078-342-6.
- PETRÁKOVÁ, Z., 2011. *Stanovenie hodnoty podnikov*. 1. vyd. Bratislava: STU, 46 s. ISBN 978-80-227-3429-5.
- PIVRNEC, J., 1995. *Finanční management*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-85-623-92-7.
- RŮČKOVÁ, P., 2007. *Finanční analýza*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 118 s. ISBN 978-80-247-1386-1.
- SVAZ ÚČETNÍCH ČESKÉ REPUBLIKY, 2017. *Rozvaha 2017 v plném rozsahu pro podnikatele* [online]. [cit. 2018-04-11]. Dostupné z: <https://www.svaz-ucetnich.cz/ekniha.php?id=14>
- ŠLOSÁROVÁ, A. a kol., 2006. *Analýza účtovnej závierky*. 1. vyd. Bratislava: Lura Edition, 478 s. ISBN 80-8078-070-6.
- TÓTHOVÁ, A. 2009. *Moderné postupy v procese tvorby finančného plánu podniku*. 1. vyd. Bratislava: Ekonomická univerzita, 119 s. ISBN 978-80-225-2671-5.
- VACHTOVÁ, J., 2013. Základy cash flow. *Účetníček* [online]. [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://www.ucetnicek.cz/article/show/198>
-

Kontaktní adresa autora:

Mgr. Martin Bugaj, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, Ústav znalectví a oceňování, Okružní 517/10, 37001 České Budějovice e-mail: bugaj@mail.vstecb.cz

DEVELOPMENT OF EXPERTISE AND APPRAISAL – THEORETICAL ASPECTS AND HISTORICAL EXCURSION

Michaela Turková¹, Eva Kalinová¹

¹The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Abstract

An expert is a person with special expertise and knowledge in the field. It is a qualified person whose task is to provide independent and neutral assessments based on this knowledge and skills. The first mention of expert activities dates back to the 16th century. Thus, it is clear that the field of expertise and appraisal has changed over the years, gaining a different direction, and forming it in its present form. This article aims to introduce the basic theory of expertise and appraisal and to make a historical excursion to the development of expertise and appraisal both in the world and in the Czech Republic. It focuses in particular on real estate valuation and its aspects and changes over the years.

Keywords: expertise and appraisal, valuation period, expert, expert opinion, real estate valuation

VÝVOJ ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ – TEORETICKÉ ASPEKTY A HISTORICKÝ EXKURZ

Michaela Turková¹, Eva Kalinová¹

¹Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

Abstrakt

Znalec je osoba se speciálními odbornými znalostmi a vědomostmi v daném oboru. Jedná se o kvalifikovanou osobu, jejímž úkolem je poskytnout nezávislé a neutrální hodnocení založené právě na těchto znalostech a vědomostech. První zmínky o znalecké činnosti jsou již z 16. století. Je tedy jasné, že obor znalectví a oceňování se v průběhu let měnil, nabíral jiný směr a tvořil se do dnešní podoby. Tento článek si klade za cíl představit základní teorii znalectví a oceňování a provést historický exkurz právě do vývoje znalectví a oceňování ve světě i v ČR. Zaměřuje se zejména na oceňování nemovitostí a jeho aspekty a změny v průběhu let.

Klíčová slova: znalectví a oceňování, oceňovací období, znalec, znalecký posudek, oceňování nemovitostí

Úvod

V úvodu je představena osoba znalce, v krátkosti jsou zmíněny typy znaleckých ústavů a popsán je též znalecký posudek. Článek si klade za cíl představit teorii základní teorii znalectví a oceňování a provést historický exkurz do vývoje znalectví a oceňování ve světě i v ČR.

Znalec

„Znalcem je ve smyslu zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, osoba, kterou do této funkce jmenoval pro konkrétní obor, odvětví a specializaci ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž k tomu byl ministrem spravedlnosti pověřen. Informaci o tom, zda je konkrétní osoba znalcem či

nikoliv, je možné ověřit v seznamu znalců a tlumočnicků, který vede Ministerstvo spravedlnosti a uveřejňuje jej na svých internetových stránkách“ (O znalecké činnosti, 2018, s. 1).

Musil, Kratochvíl a Šámal a kol. (2007) uvádí, že v případě znalce se jedná osobu se speciálními odbornými znalostmi a vědomostmi v určitém oboru, která tyto své znalosti a vědomosti využívá k objasnění skutečností důležitých pro trestní řízení.

Císařová a Fenyk a kol. (2006) pak definují znalce jako osobu rozdílnou od procesních stran a orgánů činných v trestním řízení, která se v trestním řízení přibírá za tím účelem, aby na podkladě svých odborných znalostí poskytla úsudek o skutečnosti pro trestní řízení, jejíž objasnění takových odborných znalostí vyžaduje.

Bělohávek a Hótová (2011) definují znalce jako kvalifikovanou osobu, jejíž zvláštní znalosti a zkušenosti v určitém oboru překračují běžnou kvalifikaci a znalosti průměrné osoby, a jejímž úkolem je poskytnout soudu nezávislé a neutrální hodnocení založené na jejích odborných znalostech, a to na podkladě určitých vymezených skutkových okolností.

Jelínek a kol. (2011) de facto uvádí, že znalce lze zařadit mezi strany trestního řízení, neboť znalci jsou činitelé, kteří vykonávají vliv na řízení a kterým zákon k uskutečnění tohoto vlivu poskytuje určitá procesní práva nebo ukládá určité procesní povinnosti.

Znalecký ústav

Znaleckým ústavem je právnická osoba nebo její organizační složka, která se specializuje na znaleckou činnost.

Znalecké ústavy jsou dvojího typu. První typ znaleckých ústavů jsou právnické osoby, které se zabývají pouze znaleckou činností, jde o jejich hlavní předmět podnikání.

Do druhého typu znaleckých ústavů se řadí například vysoké školy, nemocnice, nebo jiné výzkumné instituce, které vykonávají v daných oborech vědeckovýzkumnou činnost. Tyto ústavy poskytují jen zvláště obtížné znalecké posudky ve složitých případech, kdy je zapotřebí kolektiv specializujících se odborníků (O znalecké činnosti, 2018).

Znalecký posudek

Znalecký posudek je jedním z možných použitých důkazů v soudním, někdy i ve správním řízení, jehož účelem je získat informace, které jsou pro dané řízení podstatné a které závisí na odborných znalostech. Vypracovává jej znalec, zhodnocení je ale úkolem soudce nebo jiné osoby, která vede řízení. Znalci nepřísluší provádět hodnocení důkazů a řešit právní otázky.

V rámci řízení rozlišujeme tzv. „odborné vyjádření“ a „znalecký posudek“. Je-li k objasnění skutečnosti důležité pro řízení třeba odborných znalostí, vyžádá si orgán pouze odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující, přibere orgán činný v řízení znalce (O znalecké činnosti, 2018).

Historie a vývoj znalectví ve světě a v ČR

První zmínky o znalecké činnosti lze dohledat až v 16. století, kde se objevují takzvané odborné osoby, které byly zvány do procesního řízení. První zmínky lze najít v době inkvizice, avšak jen velmi sporadicky, navíc v takových případech zastávají jen méně

důležitou úlohu. Z počátku se tedy můžeme setkat se znaleckým dokazováním především v oblastech trestního práva (Bradáč, Krejčíř a Hallerová, 1999).

Pokrok se uskutečnil na přelomu 18. a 19. století, kde se poprvé formuje výraz znalé osoby, které byly nápomocny soudu a jejich posudky se považovaly za svědecké výpovědi. Tito znalci byli evidováni a první zachovaná evidence stálých znalců pochází z roku 1787 (Škoch, 2011).

V roce 1873 byla trestním řádem uzákoněna účast odborníků u soudu a vydán zákoník, který byl vydán císařem Josefem II. Tento zákoník platil v lehce pozměněné formě na našem území ještě v době Československa až do roku 1950. Dále pak vyplynula potřeba vyčlenění znaleckého posudku jako samostatného druhu soudního důkazu. To bylo uzákoněno v českých zemích v roce 1950. Kde se však vzala nutnost zvát k soudnímu řízení odborníky, velice dobře vysvětlují Bradáč, Krejčíř a Hallerová (1999, s. 25): „Potřeba odborného znaleckého dokazování vyvstala až s rozvojem oblastí lidské činnosti, kterých se toto dokazování týkalo. Až některé z nich dosáhly úrovně, která již nebyla pro soudce postižitelná, vznikla potřeba přibrat k vysvětlení odborníky.“

Obor, který nejvíce potřeboval posudky soudních znalců, vždy byl a bude soudní lékařství, kde byla nutnost posudků opravdu velká. Soudní znalectví nesloužilo jen k objasnění příčin úmrtí obětí, ale byly zde zapojovány obory jako toxikologie, biochemie a lékařská chemie (Bradáč, Krejčíř a Hallerová, 1999).

Pokud se vrátíme zpět k seznamu znalců, stejně jako je tomu dnes, i tehdy musel znalec splnit určitá kritéria pro zapsání do seznamu. Mezi hlavní podmínky patřil minimální věk 30 let, svéprávnost a samozřejmě odborná způsobilost.

„Zásadní právní úpravou byl Zákon č.167/1949 Sb., o stálých přísežných znalcích a tlumočnících, který sjednotil nejen všechny jednotlivé seznamy znalců, ale také způsob jejich jmenování. Pro kontrolu znalecké činnosti byla zavedena povinnost vést si znalecké deníky, kdo tuto povinnost porušil, hrozila mu sankce – v nejhorším případě zbavení úřadu. Další zákonná úprava (zák. č. 47/1959 Sb.) korespondovala s tehdejšími státními poměry a politickou situací, nebyla příliš kvalitní a vydržela tak pouze do roku 1967.“ (Bradáč, Krejčíř a Hallerová, 1999, s. 26).

Tyto úpravy měly za následek prodloužení lhůt zpracování znaleckých posudků, zhoršení jejich kvality. Znalci se v postech velmi často střídali a nenabývali potřebných zkušeností, což mělo za následek nekvalitní práce znaleckých ústavů a organizací. Také odměňování za znaleckou činnost nebylo zcela v pořádku. Proto úprava vydržela do roku 1967, kdy byla znalecká a tlumočnická činnost upravena zákonem č. 36/1967 Sb. a prováděcí vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., který platí do této doby (Škoch, 2011).

Oceňování

Slovo oceňování má následující významy (Červená a kol., 1998):

- určování ceny, hodnoty v penězích,
- kritické hodnocení a posuzování,
- udělování cen,
- pochvalné uznání hodnoty.

Pokud se budeme pohybovat pouze v rovině významu určování ceny, hodnoty v penězích, je v ekonomickém oboru velmi časté oceňování nemovitostí, které ve své historii prošlo několika změnami.

V současném oceňování existují dvě základní roviny, které kromě používaných metod se liší i institutem zpracovatelů.

Administrativní cena

- cena nemovitosti stanovená podle cenového předpisu,
- výsledným produktem takového ocenění je znalecký posudek zpracovaný podle cenového předpisu platného v té které době,
- platnost příslušné vyhlášky v dnešních podmínkách v české republice je přibližně 1 rok,
- zpracování takového znaleckého posudku je znaleckým úkonem, může jej podat pouze znalec jmenovaný podle zákona o znalcích a tlumočnících a musí obsahovat předepsané náležitosti.

Náležitosti znaleckého posudku:

- soupis použitých podkladů,
- datum, ke kterému je nemovitost oceňována,
- dokumentace skutečnosti,
- samotný nálezení – tedy přesný popis toho co je oceňováno,
- způsob ocenění – použité metody,
- samotná analýza a výpočet konečné ceny,
- rekapitulace.

Znalecký posudek musí být opatřen tzv. znaleckou doložkou, která uvádí, pro jaké obory, pod jakým číslem jednacím, kterým soudem a kdy byl příslušný znalec znalcem jmenován. Podpis a oficiální razítko znalce je samozřejmostí.

Stanovení ceny obvyklé

- nejde o znalecký posudek,
- výsledný produkt nazýván jako tržní ocenění nebo stanovení obvyklé ceny,
- výpočet: neexistuje pevný předpis a použití metody záleží na posouzení a odborné erudici znalce či odhadce,
- není mnohdy možné rozpoznat použitou metodu,
- východiska pro metody jsou různě zkreslována a přizpůsobována potřebám konečného ocenění,
- často i chybí samotný popis předmětu ocenění – takže případný zájemce o informace z takového ocenění jen těžko může vytvořit svůj vlastní názor na skutečnou hodnotu nemovitosti třeba z pohledu jeho užitných potřeb (Oceňování nemovitostí pro bydlení – možnosti a trendy, 2013).

Historie oceňování nemovitostí

Historický vývoj oceňování nemovitostí můžeme rozdělit na dva velké celky:

1. Oceňování podle předchozích cenových předpisů (1897 – 31.10.1994).
2. Oceňování podle současných cenových předpisů (1.11.1994 – současnost).

Dále pak je možno na historický vývoj oceňování nemovitostí nahlížet ze dvou různých pohledů:

1. Hledisko volnosti tvorby cen nemovitostí.
2. Hledisko metodické příbuznosti předpisů pro oceňování.

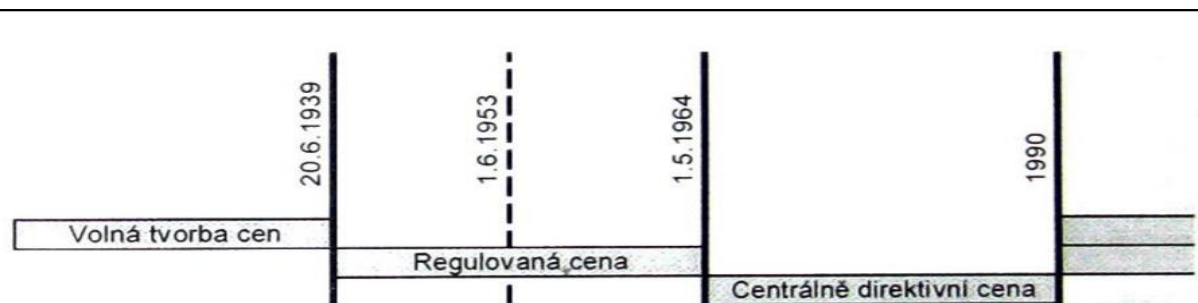
Oceňovací období z hlediska volnosti tvorby cen nemovitostí

Z hlediska volnosti tvorby cen bychom mohli historický vývoj oceňování nemovitostí rozdělit do 4 časových etap (Smolek, 2009):

1. Etapa 1897 – 20.6.1939
 - charakteristická volnou tvorbou cen nemovitostí,
 - cena byla ovlivněna pouze nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi.
2. Etapa 20.6.1939-30.4.1964:
 - v tomto období byly ceny nemovitostí řízeny centrálním orgánem státu – tzv. regulovaná tvorba cen.
3. Etapa 1964-1990:
 - období centrálně direktivní tvorby cen nemovitostí,
 - trh s nemovitostmi v tomto období už v podstatě neexistoval,
 - ceny byly určovány centrálními orgány státu,
 - stanovené ceny byly jednotné a plošné na celém území republiky,
 - ceny nemovitostí byly stejné na vesnici jako ve městě.
4. Etapa od roku 1990:
 - v tomto období dochází ke změně společenských poměrů, které vedou k přechodu od centrálně direktivní tvorby jednotných cen k volné tvorbě cen nemovitostí.

Obrázek č. 1 přináší přehled oceňovacích období z hlediska volnosti určení ceny nemovitostí.

Tabulka 1: Oceňovací období z hlediska volnosti určení ceny nemovitostí



Zdroj: Weigel (2012).

Oceňovací období z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování

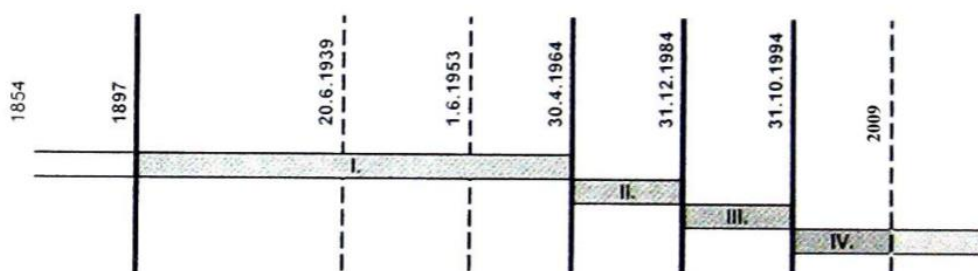
Pokud se na stejné období podíváme z hlediska metodické podobnosti oceňovacích předpisů, pak je možno tento časový úsek rozdělit na čtyři základní oceňovací období:

1. 1897 – 30.4.1964: I. oceňovací období

- období plné politických a hospodářských událostí a zvrátů, což se samozřejmě projeví i v legislativě a ekonomice země, potažmo v oceňování nemovitostí,
- 1. Nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby o odhadu nemovitostí, s účinností od 1.8.1897 do 15.7.1933,
- 2. Vládní nařízení o odhadu nemovitostí v řízení exekučním, které bylo účinné od 16.7.1933 do 30.4.1964 (s řadou omezení),
- v tomto období byla cena určována nabídkou a poptávkou na trhu nemovitostí, tzn. jde o takzvané období „volné tvorby cen“,
- cena nemovitosti se stanovovala:
 - podle nař. č. 175/1897 Ř.z.,
 - a od roku 1933 podle vl. nař. č. 100/1933 Sb. z. a n. (Smolek, 2009).

Obrázek č. 2 je přehledem oceňovacích období z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování nemovitostí.

Obrázek 2: Oceňovací období z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování nemovitostí



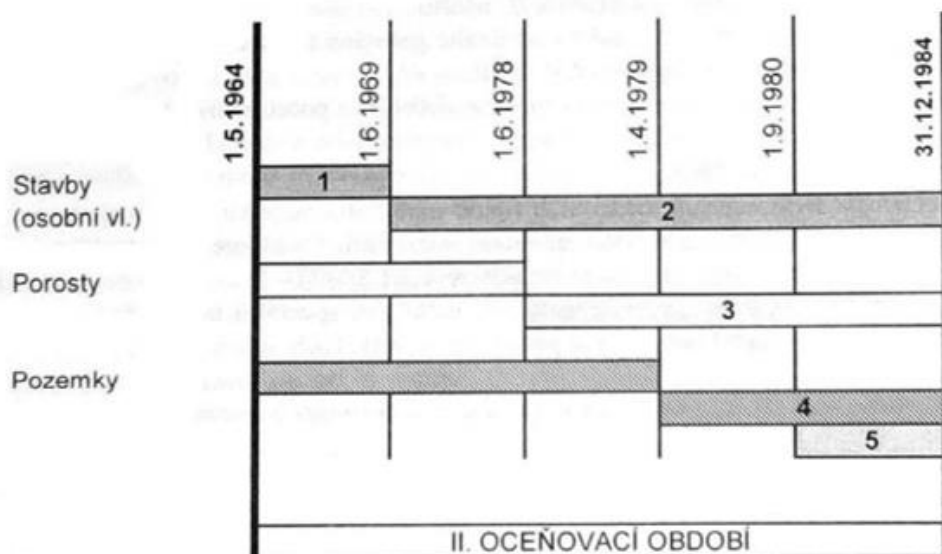
Zdroj: Weigel (2012).

2. 1.5.1964-31.12.1984: II. oceňovací období

- charakteristické, že šlo o období „socialistické výstavby“,
- zpočátku byly České země a Slovensko součástí jedné republiky, od roku 1969 se pak obě republiky dělí na dvě samostatné federativní republiky,
- základní oceňovací předpisy této doby byly:
 - Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, s účinností od 1.5.1964 do 31.5.1969,
 - Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, s účinností od 1.6.1969 do 31.12.1984 (Smolek, 2009).

Obrázek č. 3 zobrazuje časovou osu II. oceňovacího období a základní předpisy pro oceňování nemovitostí.

Obrázek 3: II. oceňovací období a základní předpisy pro oceňování nemovitostí



- 1 - Vyhl. č. 73/1964 Sb.
- 2 - Vyhl. č. 43/1969 Sb.
- 3 - Výměr ČCÚ č. 315/126/78
- 4 - Výměr ČCÚ č. 120/47/79
- 5 - Výměr ČCÚ č. 982/80

Zdroj: Weigel (2012).

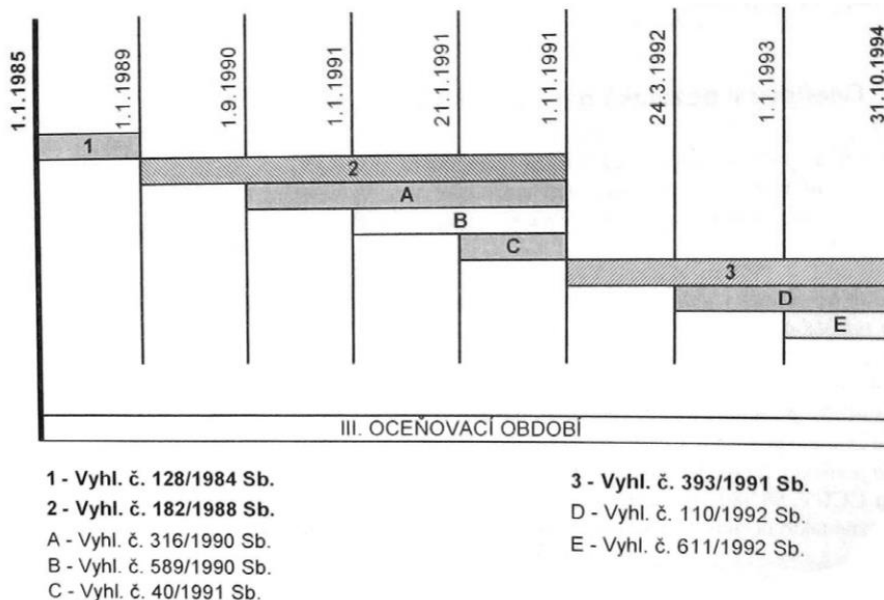
3. 1.1.1985-31.10.1994: III. oceňovací období

- období, ve kterém dochází k velkým politickým a hospodářským zvratům,
- období v němž jeden politický a hospodářský systém je nahrazen jiným – protichůdným systémem,
- ovlivněn i trh s nemovitostmi a jejich oceňování,
- základními oceňovacími předpisy pro toto období byly:
 - Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1.1.1985 do 31.12.1988,
 - Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1.1.1989 do 31.10.1991 a její tři novelizace:
 - Vyhláška č. 316/1990 Sb., s účinností od 1.9.1990 do 31.10.1991,
 - Vyhláška č. 589/1990 Sb., s účinností od 1.1.1991 do 31.10.1991,
 - Vyhláška č. 40/1991 Sb., s účinností od 21.1.1991 do 31.10.1991,
 - Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1.11.1991 do 31.10.1994 a její dvě novelizace:
 - Vyhláška č. 110/1992 Sb., s účinností od 24.3.1992 do 31.10.1994,

- Vyhláška č. 611/1992 Sb., s účinností od 1.1.1993 do 31.10.1994 (Smolek, 2009).

Časová osa III. oceňovacího období a základní předpisy pro oceňování nemovitostí jsou uvedeny na obrázku č. 4.

Obrázek 4: III. oceňovací období a základní předpisy pro oceňování nemovitostí



Zdroj: Weigel (2012).

4. 1.11.1994 – současnost: IV. oceňovací období

- ve IV. oceňovacím období už začínáme oceňovat podle současných cenových předpisů (jde vlastně o předpisy, které platí dodnes, nebo jsou svou metodikou těm dnešním velmi podobné),
- základními oceňovacími předpisy pro toto období byly:
 - Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, s účinností od 1.11.1994 do 31.12.1995 a její novela:
 - Vyhláška č. 295/1995 Sb., s účinností od 1.1.2006 do 31.12.1997,
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, s účinností od 1.1.1998 a prováděcí vyhláška č. 279/1997 Sb. k tomuto zákonu, s účinností od 1.1.1998, která byla čtyřikrát novelizována:
 - Vyhláškou č. 127/1999 Sb., s účinností od 1.7.1999,
 - Vyhláškou č. 173/2000 Sb., s účinností od 1.7.2000,
 - Vyhláškou č. 338/2001 Sb., s účinností od 1.10.2001,
 - Vyhláškou č. 325/2002 Sb., s účinností od 19.7.2002,
 - Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. k zákonu 151/1997 Sb. a její novely:
 - Vyhláška č. 452/2003 Sb., s účinností od 1.1.2004,
 - Vyhláška č. 640/2004 Sb., s účinností od 1.1.2005,
 - Vyhláška č. 617/2006 Sb., s účinností od 1.1.2007,
 - Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. k zákonu 151/1997 Sb. a její novela:
 - Vyhláška č. 456/2008 Sb., s účinností od 1.1.2009 (Smolek, 2009).

Oceňování nemovitostí v současné době

V současné době se oceňuje podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. Tento způsob oceňování je využíván především pro daňové účely.

Od roku 1989 je u nás používán také tržní způsob oceňování. Tento způsob se používá, pokud chceme stanovit reálnou cenu nemovitosti. Stejně tak jako administrativní způsob oceňování i tržní způsob se řídí zásadami stanovenými zákonem č. 151/1997 Sb., avšak neexistuje žádný stanovený postup výpočtu této ceny. Každá instituce (např. banky – záruky), která potřebuje znát tržní cenu nemovitosti, si vytváří vlastní metodiku stanovení této ceny.

Ocenění administrativním způsobem je považováno za objektivnější než ocenění tržní, nicméně velmi často je toto ocenění značně vzdáleno opravdové tržní ceně (Smolek, 2009).

Seznam zdrojů

- BĚLOHLÁVEK, A. J. a HÓTOVÁ, R., 2011. *Znalci v mezinárodním prostředí – v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 586 s. ISBN 978-80-7400-395-0.
- BRADÁČ, A., KREJČÍŘ, P. a HALLEROVÁ, A., 1999. *Úřední oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 258 s. ISBN 80-7204-126-6.
- CÍSAŘOVÁ, D., FENYK, J. a kol., 2006. *Trestní právo procesní*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 871 s. ISBN 978-80-7201-594-8.
- ČERVENÁ, V., 1998. *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost: s dodatkem Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky*. 2. upr. a dopl. vyd. Academia, 647 s. ISBN 80-200-0493-9
- JELÍNEK, J. a kol., 2011. *Trestní právo procesní*. 2. vydání. Praha: Leges, 816 s. ISBN 978-80-87212-92-9.
- MUSIL, J., KRATOCHVÍL, V., ŠÁMAL, P. a kol., 2007. *Kurs trestního práva: Trestní právo procesní*. 3. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 1166 s. ISBN 978-80-7179-572-8.
- O ZNALECKÉ ČINNOSTI, 2018. In: *Katalog znalců* [online]. Praha: SIMPLY-NET s.r.o., 2018 [cit. 2018-04-05]. Dostupné z: <http://www.katalogznalcu.cz/o-znalecke-cinnosti>
- SMOLEK, T., 2009. *Historický vývoj oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická Praha. Fakulta podnikohospodářská, 61 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Jan Heřman, CSc.
- ŠKOCH, P., 2011. *Aktuální otázky znalecké činnosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 89 s. Vedoucí diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.
- WEIGEL, L., 2012. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994)*. Akademické nakladatelství CERM, 247 s. ISBN 978-80-7204-6522.

Kontaktní adresa autorů:

Bc. Michaela Turková, student magisterského studijního programu (pomocná vědecká síla), Ústav znalectví a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, Česká republika, mika.turkova@mail.vstecb.cz

Bc. Eva Kalinová, student magisterského studijního programu (pomocná vědecká síla), Ústav znalectví a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, Česká republika, kalinova94@gmail.com

FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE FORESTRY AND LOGGING ENTERPRISE

Jakub Horák¹

¹University of Žilina

Abstract

The field of forestry and logging is generally considered to be a basic and very important branch of the national economy. It belongs to the primary sector and is characterized by a great dependence on natural conditions, the time difference between production and other working processes or seasonality. Financial analysis tools can be used to measure the financial characteristics of businesses operating in this field. This article aims to determine the financial characteristics of the average forestry and logging enterprise in the Czech Republic and, on the basis of the findings, to carry out a financial analysis of this average enterprise. Data (financial statements - balance sheet, profit and loss account, cash flow statement) from the Albertina database for 2012-2016 are used. An analysis of absolute indicators and an analysis of ratios are carried out. On the basis of the information found, it can be argued that the forestry and logging industries are not financially sound and prosperous in the Czech Republic.

Keywords: financial analysis, forestry and logging, ratio indicators, absolute indicators, financial health

FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE LESNICTVÍM A TĚŽBOU DŘEVA

Jakub Horák¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Obor lesnictví a těžby dřeva je obecně považován za základní a velmi důležitý obor národního hospodářství. Svým charakterem patří do primárního sektoru a vymezuje se značnou závislostí na přírodních podmínkách, časovým rozdílem mezi výrobou a dalšími pracovními procesy či sezónností. K měření finančních charakteristik podniků působících v tomto oboru lze využít nástroje finanční analýzy. Tento článek si klade za cíl stanovit finanční charakteristiky průměrného podniku zabývajícího se lesnictvím a těžbou dřeva v České republice a na základě zjištěných údajů provést finanční analýzu tohoto průměrného podniku. Použita jsou data (finanční výkazy – rozvaha, výkaz zisku a ztráty, výkaz cash flow) z databáze Albertina za roky 2012-2016. Je provedena analýza absolutních ukazatelů a analýza poměrových ukazatelů. Na základě zjištěných informací lze tvrdit, že odvětví lesnictví a těžby dřeva není v České republice finančně zdravé a perspektivní.

Klíčová slova: finanční analýza, lesnictví a těžba dřeva, poměrové ukazatele, absolutní ukazatele, finanční zdraví

Úvod

Lesní činnosti se zaměřují na tři hlavní odvětví hospodářství: zemědělství, průmysl a služby. Kromě toho se zaměřují na tři institucionální sektory: sektor nefinančních podniků, sektor domácností a sektor vládních institucí, dva vlastnické sektory: veřejný nebo soukromý či mnoho kooperačních odvětví: lesní dřevo, surové materiály atd. S ohledem na místo a úlohu lesního hospodářství z hlediska teorie tří sektorů je potřeba uvést, že většina patří do primárního sektoru, tedy do zemědělství (Szramka, Starosta-Grala a Adamowicz, 2016).

Lesnictví je v České republice charakterizováno biologickou výrobou, tedy projevuje se vysoká závislost na přírodních podmínkách, časový rozdíl mezi výrobou a souvisejícími

pracovními procesy, dlouhými výrobními cykly, poptávkami po velkých zásobách vlastní produkce a sezónností (Levá aj., 2016). To vše dokládá i aktuální problematika kůrovcové kalamity, která je dle odborníků nejhorší v historii. Jde o mimořádnou kalamitu, jejíž ekologické a ekonomické dopady jsou obrovské. Zpracovatelé dřeva nemají na zpracování tak velkého množství napadené dřevní hmoty kapacity, navíc se též zcela zastavil vývoz českého dříví (díky kůrovcovým těžbám i v dalších státech).

Produktivita oboru lesnictví je v České republice nízká. Růst produktivity je podle Vnoučkové aj. (2014) dán především zintenzivněním činností, tedy pokud jde zejména o kvalitativně intenzivní vstupy, a také příslušné zaměstnance a manažery lesnických společností.

Lesnictví je důležitým základním i společenským oborem. Vzhledem k nedostatečné struktuře lesního fondu, nerovnováze v ekonomickém rozvoji, asymetrickým informacím a některým vnitřním omezením v samotném lesnictví je podle Chena a Jianga (2011) mezera mezi nabídkou a poptávkou hlavní překážkou rozvoje lesnictví. Podstatné je také zachovat biologickou rozmanitost (Burivalova, 2014).

Finanční analýza může být obecně v lesním hospodářství využita k hodnocení alternativních možností managementu, jako je například rozhodnutí ořezat stromy, aby bylo produkováno čisté dřevo vyšší hodnoty, nebo nechat porosty neopracované pro výrobu strukturního dřeva. Finanční analýza může být použita také pro časové rozvržení aktivit nebo k posouzení zpracování dřeva či marketingových aktivit (Harrison a Herbohn, 2016).

Bez ohledu na účel, pro který se analýza provádí, je nezbytné, aby byla provedena důkladně, jinak hrozí vyvození chybných závěrů týkajících se investic do lesnictví a managementu tohoto oboru (Harrison a Herbohn, 2016). K tomu existují různé počítačové nástroje. Ty mohou sloužit pro rychlé výpočty měřítek finanční výkonnosti lesnictví, automatizaci nastavení potřebných pro analýzy, přizpůsobení nákladů a dalších parametrů, růstové modely či pro srovnávací analýzu mezi alternativami (Zobrist, Comnick a McCarter, 2006).

Velmi zajímavě popisují a zkoumají současné modelové přístupy pro predikci růstu a výnosu lesnictví Wiskittel aj. (2011). Poskytují nástroje pro vyhodnocování a kalibraci růstových a výnosových modelů a načrtávají postupy nezbytné pro vývoj takových modelů.

Cílem článku je stanovit finanční charakteristiky průměrného podniku zabývajícího se lesnictvím a těžbou dřeva v České republice a na základě zjištěných údajů provést finanční analýzu tohoto průměrného podniku.

Data a metody

Data pro analýzu budou pocházet z databáze Albertina, přičemž se jedná o informace o podnicích působících v oblasti lesnictví a těžby dřeva, tedy sekce „A“ (zemědělství, lesnictví, rybářství) odvětvové klasifikace ekonomických činností CZ NACE. Konkrétně budou využita data z podskupiny 02 (Lesnictví a těžba dřeva).

Dále je pro analýzu zapotřebí časová řada pěti po sobě jdoucích hospodářských roků. Počet podniků tak bude pro jednotlivé roky analýzy následující:

- rok 2012: 569 podniků,
- rok 2013: 522 podniků,

- rok 2014: 524 podniků,
- rok 2015: 516 podniků,
- rok 2016: 427 podniků.

Analýza vyžaduje potřebu výkazů finanční závěrky, konkrétně tedy rozvahy a výkazy zisků a ztrát všech uvedených podniků ve zmiňovaných 5 po sobě jdoucích letech. Finanční charakteristiky průměrných podniků určíme průměrem hodnot uvedených v jednotlivých položkách všech zkoumaných podniků v daném roce. Samozřejmě, průměrná hodnota se může jevit jako nevhodná. Dáno je to tím, že obecně mohou extrémní hodnoty na obou pólech škály vychýlit výsledek na jednu či druhou stranu. Díky tomu se pak často používá buďto některá z modifikací průměru (např. průměr harmonizovaný) nebo dále modus či medián. V tomto případě to ale není zcela nutné. Soubor vykazuje dostatečné množství dat, díky čemuž lze předpokládat, že extrémní hodnoty budou existovat na obou stranách škály a že jejich četnost významně neovlivní výsledek. Po získání finančních výkazů průměrného podniku věnujícího se těžbě a dobývání v České republice, bude provedena analýza s cílem zhodnotit finanční zdraví tohoto podniku.

Bude provedena analýza absolutních ukazatelů a analýza poměrových ukazatelů. Analýza absolutních ukazatelů bude zkoumat vývoj vybraných veličin v čase a strukturu v čase. Co se týká rozvahy, zde bude podrobena analýze hlavně bilanční suma, kdy zásadní bude její pohyb nahoru či dolů a konečný trend. Dále pak bude zkoumána struktura aktiv a pasiv v časovém úseku let 2012-2016. Výkaz zisků a ztrát bude analyzován z pohledu vývoje přidané hodnoty v čase. Vhodný bude dále i průzkum struktury zisku podniku, tedy jak je tvořen provozní, finanční a mimořádný výsledek hospodaření. V rámci poměrových ukazatelů se bude jednat o následující:

1. Ukazatele rentability:

- ROA (Rentabilita celkových aktiv = $\text{Zisk před zdaněním a úroky} / \text{Aktiva}$),
- ROS 1 (Rentabilita tržeb = $\text{Zisk před zdaněním a úroky} / \text{Tržby}$),
- ROCE (Rentabilita investovaného kapitálu = $\text{Zisk před úroky a zdaněním} / \text{Vlastní kapitál} + \text{Dlouhodobý dluh}$),
- ROE (Rentabilita vlastního kapitálu = $\text{Zisk po zdanění} / \text{Vlastní kapitál}$),
- ROS 2 (Rentabilita tržeb = $\text{Zisk po zdanění} / \text{Tržby}$),
- Rentabilita z vlastních finančních zdrojů = $\text{Cash flow} / \text{Vlastní kapitál}$,
- Mzdová náročnost tržeb I = $\text{Mzdy} / \text{Tržby}$,
- Mzdová náročnost tržeb II = $\text{Osobní náklady} / \text{Tržby}$.

2. Ukazatele aktivity:

- Obrat aktiv = $\text{Tržby} / \text{Aktiva}$,
- Obrat zásob = $\text{Tržby} / \text{Zásoby}$,
- Doba obratu aktiv = $\text{Aktiva} / (\text{Tržby} / 360)$,
- Doba obratu zásob = $\text{Zásoby} / (\text{Tržby} / 360)$,
- Doba inkasa pohledávek = $\text{Pohledávky} / (\text{Tržby} / 360)$,
- Doba splatnosti krátkodobé závazků = $\text{krátkodobé závazky} / (\text{Tržby} / 360)$,

3. Ukazatele zadluženosti:

- Equity Ratio = $\text{Vlastní kapitál} / \text{Aktiva}$,
- Debt Ratio I. = $\text{Závazky} / \text{Aktiva}$,
- Debt Ratio II. = $(\text{Závazky} + \text{Ostatní pasiva}) / \text{Aktiva}$,
- Debt Equity Ratio = $\text{Závazky} / \text{Vlastní kapitál}$,

- e. Úrokové krytí I. = $\text{Zisk před úroky a zdaněním} / \text{Úroky}$,
 - f. Úrokové krytí II. = $((\text{Zisk před úroky a zdaněním} + \text{Odpisy}) / \text{Úroky})$,
 - g. Cash Flow / $((\text{Cizí zdroje} - \text{Rezervy}) / 360)$,
4. Ukazatele likvidity:
- a. Čistý pracovní kapitál = $(\text{Oběžná aktiva} - \text{Krátkodobé závazky})$,
 - b. Pracovní kapitál na aktiva = $((\text{Oběžná aktiva} - \text{Krátkodobé závazky}) / \text{Aktiva})$,
 - c. Ukazatel kapitalizace = $(\text{Dlouhodobý majetek} / \text{Dlouhodobý kapitál})$,
 - d. Celková likvidita = $(\text{Oběžná aktiva} / \text{Krátkodobé závazky})$,
 - e. Běžná likvidita = $((\text{Krátkodobé pohledávky} + \text{Finanční majetek}) / \text{Krátkodobé závazky})$,
 - f. Peněžní likvidita = $(\text{Finanční majetek} / \text{Krátkodobé závazky})$,
 - g. Doba splatnosti krátkodobých závazků = $(\text{Krátkodobé závazky} / (\text{Tržby} / 360))$.

Výsledky

Jako první byla provedena analýza absolutních ukazatelů, konkrétně jednotlivých položek rozvahy. Zkrácenou verzi rozvahy (aktiv) průměrného podniku nabízí tabulka č. 1. Všechny finanční údaje jsou v příspěvku uvedeny v tis. Kč.

Tabulka 1: Zkrácená verze rozvahy průměrného podniku – aktiva

AKTIVA		2012	2013	2014	2015	2016
	AKTIVA CELKEM	149 823	201 993	192 861	187 779	214 796
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	2	1	1	55	1
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	149 823	160 312	153 355	155 197	177 417
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	1 096	1 090	831	800	983
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	136 370	149 741	145 996	148 712	170 456
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	12 357	9 482	6 528	5 684	5 979
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	37 409	41 092	39 002	32 002	36 619
C.I.	Zásoby	2 854	3 101	2 711	433	3 659
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	199	214	208	57	249
C.III.	Krátkodobé pohledávky	11 056	12 428	10 565	11 287	14 764
C.IV.	Finanční majetek	23 301	25 349	25 518	20 225	17 947
D.	OSTATNÍ AKTIVA - přechodné účty aktiv	484	588	503	525	758
D.I.	Časové rozlišení	484	588	503	525	758

Zdroj: Autoři.

Zkrácená verze rozvahy, konkrétně zdroje krytí – pasiva průměrného podniku, je uvedena v tabulce č. 2.

Tabulka 2: Zkrácená verze rozvahy průměrného podniku – pasiva

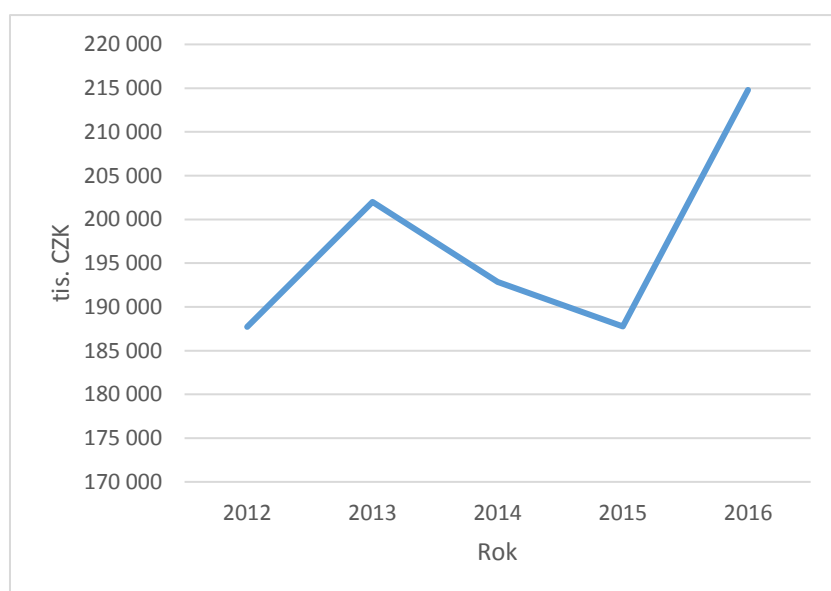
PASIVA		2012	2013	2014	2015	2016
	PASIVA CELKEM	187 718	201 994	192 860	187 779	214 796
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	160 498	171 277	171 213	164 693	189 536
A.I.	Základní kapitál	33 930	37 630	37 449	38 780	44 246
A.II.	Kapitálové fondy	102 265	111 118	106 721	104 967	123 792
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	10 413	11 907	10 761	6 984	6 560
A.IV.	Hospodářský výsledek minulých let	7 410	1 802	1 903	2 396	3 769
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	6 479,85	8 819,57	14 379,85	11 565,25	11 169,41
B.	CIZÍ ZDROJE	26 712	30 012	20 939	22 304	24 224
B.I.	Rezervy	7 752	8 904	5 787	5 160	6 416

B.II.	Dlouhodobé závazky	1 429	1 595	1 763	4 426	1 572
B.III.	Krátkodobé závazky	12 517	15 486	10 283	8 820	12 213
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	5 015	4 027	3 106	3 898	4 023
C.	OSTATNÍ PASIVA - přechodné účty pasiv	508	705	709	783	1 036
C.I.	Časové rozlišení	508	705	709	783	1 036

Zdroj: Autoři.

Analýza absolutních ukazatelů – zkrácené výkazy – charakterizují analyzovaný podnik. Jedná se o poměrně velký podnik s dlouhodobým majetkem přesahujícím v roce 2016 177 mil. Kč. Oběžná aktiva tvoří ve stejném roce necelých 37 mil. Kč, z toho pak pohledávky tvoří 15 mil. Kč. Podíváme-li se na zdroje financování, zjistíme, že vlastní kapitál v roce 2016 převyšuje částku 189 mil. Kč. Dále můžeme vidět, že cizí zdroje jsou výrazně nižší než vlastní kapitál, a to o cca 165 mil. Kč. Ze získaných dat je patrné, že se objem aktiv a pasiv průměrného podniku, oproti ostatním rokům v roce 2016, zvýšil. Tuto skutečnost demonstruje vývoj bilanční sumy podniku, který je znázorněn na obrázku č. 1.

Obrázek 1: Vývoj bilanční sumy průměrného podniku

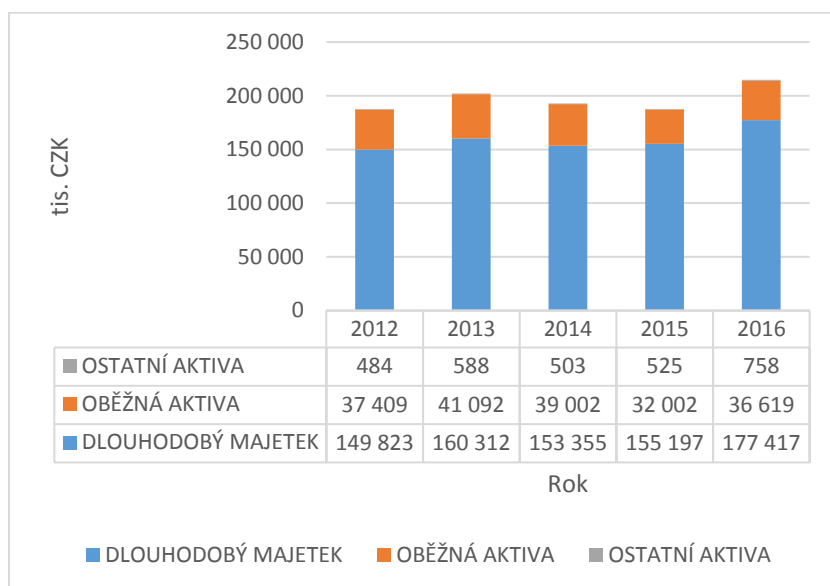


Zdroj: Autoři.

Bilanční suma nabývala v roce 2012 hodnoty atakující částku téměř 188 mil. Kč. V dalším roce stoupla na necelých 202 mil. Kč, přičemž v roce 2014, klesla o necelých 11 mil. Kč. Z obrázku je patrné, že největší pokles nastal v roce 2015, kdy bilanční suma klesla na částku 187 mil. Kč. Největší nárůst byl však zaznamenán v roce 2016, a to na částku necelých 215 mil. Kč (tedy meziroční nárůst o 28 mil. Kč.).

Pohyb aktiv je znázorněn na obrázku č. 2.

Obrázek 2: Pohyb aktiv průměrného podniku v jednotlivých letech

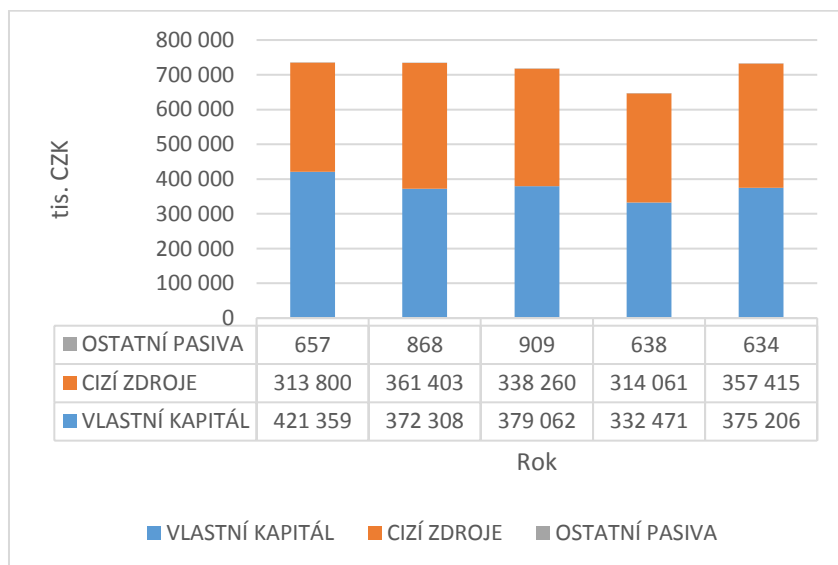


Zdroj: Autoři.

Ostatní aktiva jsou v celkovém součtu aktiv zastoupena minimálně. Na obrázku je možné vidět růst oběžných aktiv v roce 2013 a dále pak v roce 2016. V letech 2014 a 2015 byl zaznamenán pokles. Dlouhodobý majetek je na tom podobně. Pokles byl zaznamenán ovšem jen v roce 2014, a to nijak výrazný. Růst byl zaznamenán zejména v roce 2013 (o necelých 11 mil. Kč) a zejména v roce 2016 (oproti roku 2015 o více než 22 mil. Kč).

Strukturu pasiv průměrného podniku znázorňuje obrázek č. 3.

Obrázek 3: Struktura pasiv průměrného podniku v jednotlivých letech



Zdroj: Autoři.

Celková suma pasiv klesala v roce 2014 s 2015, v letech 2013 a 2016 ovšem stoupala (zejména z roku 2015 na rok 2016 o 27 mil. Kč). Objem cizího kapitálu v roce 2016 vzrostl oproti roku 2012, a to o téměř 44 mil. Kč. Krátkodobé závazky ve sledovaném období, až na pokles v roce 2014 a 2015, rostly – tedy rostla stálá pasiva jako bezúplatný zdroj financování.

Objem vlastního kapitálu klesl v letech 2013 a 2015 s mírným vzestupem v roce 2014 o téměř 89 mil. Kč, v roce 2016 vzrostl o téměř 43 mil. Kč na hodnotu 375 mil. Kč. Z obrázku je patrné kolísání cizích zdrojů a vlastního kapitálu. Kolísání pasiv zjevně způsobuje střídavý růst a pokles hospodářského výsledku.

Zkrácený výkaz zisků a ztrát průměrného podniku je uveden v tabulce č. 3.

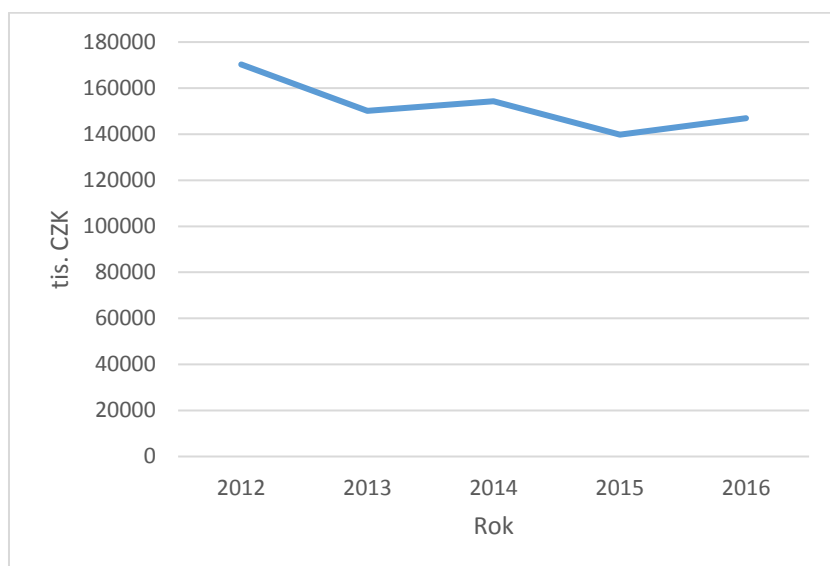
Tabulka 3: Vybrané položky výkazu zisků a ztrát

Položka		2012	2013	2014	2015	2016
I.	Tržby za prodej zboží	6 037,77	6 611,26	8 036,92	8 668,07	5 787,79
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	5 172,45	5 358,29	6 629,39	7 236,07	4 629,22
+	OBCHODNÍ MARŽE	865	1 253	1 408	1 429	588
II.	Výkony	52 642	65 742	68 381	67 962	51 052
B.	Výkonová spotřeba	34 152	45 809	45 669	45 521	48 356
+	PŘIDANÁ HODNOTA	19 355	21 187	24 119	24 307	26 288
C.	Osobní náklady	7 615	8 611	8 855	9 015	10 486
D.	Daně a poplatky	443,47	491,18	463,83	453,95	509,39
E.	Odpisy dl. nehmot. a hmotného majetku	2 289,94	2 595,52	2 554,82	2 631,25	3 128,43
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	8 331	10 685	16 849	14 315	13 548
X.	Výnosové úroky	386,84	406,39	296,79	152,27	368,15
N.	Nákladové úroky	276,08	316,58	273,37	276,05	298,72
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	328	398	187	-89	5
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	2 171	2 283	2 678	2 687	2 449
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST	6 480	8 802	14 367	11 545	11 104
*	MIMOŘÁDNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	5	22	14	18	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	5,40	4,74	1,55	-2,10	-65,62
***	Výsledek hospodaření za účetní období	6 480	8 820	14 380	11 565	11 169
	Výsledek hospodaření před zdaněním	8 583	10 868	16 504	14 146	25

Zdroj: Autoři.

Výkony průměrného podniku v dlouhodobém hledisku mírně klesly z necelých 53 mil. Kč v roce 2012 na téměř 51 mil. Kč v roce 2016. Jde tak o poměrně zanedbatelný pokles, přičemž v letech 2013 a 2014 byl zaznamenán poměrně značný růst výkonů, v roce 2016 ovšem oproti těmto rokům poměrně značný pokles. Jako zajímavé se, kromě jiných, jeví především dvě proměnné, a to vývoj přidané hodnoty (viz obrázek č. 4) a vývoj provozního výsledku hospodaření (viz obrázek č. 5).

Obrázek 4: Vývoj přidané hodnoty průměrného podniku

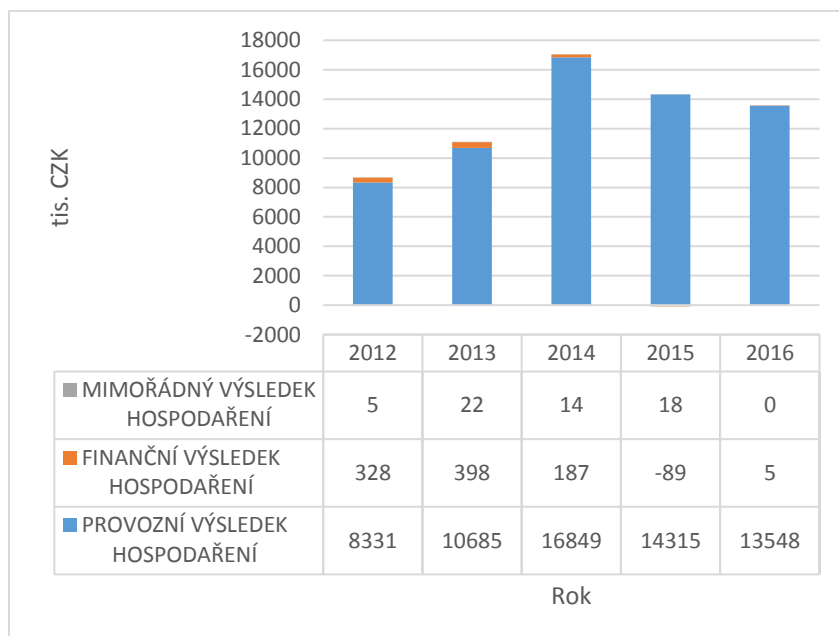


Zdroj: Autor.

Jak můžeme vidět z grafu, přidaná hodnota konstantně během sledovaných let stoupala, z 19 mil Kč. v roce 2012 až na 26 mil. Kč v roce 2016.

Pro podnik a jeho budoucí perspektivu je pak nejdůležitější složkou hospodářského výsledku určitě provozní hospodářský výsledek. Ten vychází z hlavní činnosti podniku. Jde o veličinu, kterou podnik plánuje a pro kterou vlastně existuje.

Obrázek 5: Vývoj struktury hospodářského výsledku průměrného podniku



Zdroj: Autoři.

V roce 2012 činil provozní hospodářský výsledek přes 8 mil. Kč. O rok později vzrostl na téměř 11 mil. Kč, v roce 2014 dokonce na hodnotu téměř 17 mil. Kč. V roce 2015 ovšem klesl o 2,5 mil. Kč, aby v roce 2016 poklesl o dalších 800 tis. Kč na hodnotu 13,5 mil. Kč. Z uvedených hodnot vyplývá, že podnik ve sledovaných letech zaznamenává zpočátku

pozitivní, později stagnující, spíše však negativní vývoj, především tedy v letech 2015 a 2016, kdy provozní hospodářský výsledek klesal.

Tyto ne zcela optimální výsledky se musí nutně projevit i ve výsledcích poměrových ukazatelů. Tabulka č. 4 představuje výsledky ukazatelů rentability.

Tabulka 4: Ukazatele rentability

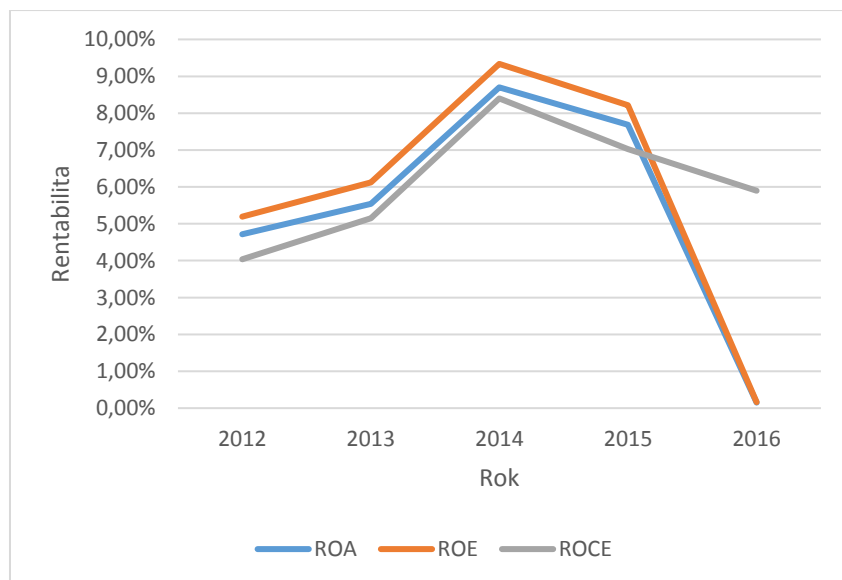
Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016
ROA - Rentabilita celkových aktiv (EBIT / AKT)	4,72 %	5,54 %	8,70 %	7,68 %	0,15 %
ROS 1 - Rentabilita tržeb (EBIT/T)	16,04 %	16,04 %	22,82 %	19,48 %	0,41 %
ROCE - Rentabilita kapitálu (EBIT / (VK+Dl.K))	5,19 %	6,12 %	9,34 %	8,22 %	0,16 %
ROE - Rentabilita vlastního kapitálu (ČZ / VK)	4,04 %	5,15 %	8,40 %	7,02 %	5,89 %
ROS 2 - Rentabilita tržeb (ČZ/T)	11,73 %	12,65 %	19,56 %	15,62 %	14,14 %
Rentabilita z vlastních finančních zdrojů (CF / VK)	2,68 %	3,81 %	6,83 %	5,38 %	4,57 %
Mzdová náročnost tržeb I	9,45 %	8,53 %	8,29 %	8,42 %	9,32 %
Mzdová náročnost tržeb II (z celkových osobních nákladů)	13,79 %	12,35 %	12,04 %	12,17 %	13,27 %

Zdroj: Autoři.

Z tabulky č. 4 vidíme, že rentabilita se od roku 2012 do roku 2016 značně měnila, v závěru období výrazně poklesla. Mzdová náročnost nijak výrazně neklesala, udržela si poměrně příznivou hodnotu.

Obrázek č. 6 dokumentuje vývoj vybraných druhů rentability, konkrétně rentability aktiv, rentability vlastního kapitálu a rentability investovaného kapitálu.

Obrázek 6: Vývoj ROE, ROCE a ROA



Zdroj: Autoři.

Pro majitele podniku je nejdůležitějším údajem ROE – rentabilita vlastního kapitálu. Říká, jak moc či naopak málo zhodnotil podnik jím vložený kapitál. Obecně porovnáváme výsledek s obdobnými investičními příležitostmi na trhu – tedy investičními příležitostmi při stejné

míře rizika. V případě průměrného podniku působícího v oblasti lesnictví a těžby dřeva v roce 2012 získává majitel podniku „úrok“ ze svého vkladu ve výši 4,04 %. V letech 2013 a 2014 hodnota ukazatele poměrně značně stoupala, avšak bohužel v dalších letech tento „úrok“ opět klesl až na hodnotu 5,89 %. Takový vývoj není zcela optimální. Z pohledu majitele, a v tomto případě navíc i věřitele, je zajímavý určitě i ukazatel ROCE – rentabilita investovaného kapitálu. Tento ukazatel bere v úvahu pouze investované prostředky, tedy prostředky poskytnuté podniku za úplatu. Z pohledu investorů se tak jedná o zhodnocení v daném konkrétním roce. Dle výsledků ROCE vidíme, že od roku 2012 do roku 2014 tento ukazatel rostl. V posledním sledovaném roce 2016 ale poklesl velmi výrazně. Ukazatel ROA vypočítává poměr aktiv podniku a zisku. Na jeho vývoji můžeme naznačit efektivnost použití majetku podniku. Jeho vývoj byl podobný vývoji ukazatele ROCE. V roce 2012 činil 4,72 %, následně hodnota vzrůstala, avšak v roce 2015 mírně klesl, aby v roce 2016 poklesl výrazně až na hodnotu 0,15 %. Vývoj tohoto ukazatele není též ideální. Pokud však podnik bude v dalších letech růst, je jasné, že ukazatel ROA poroste, a díky tomu tak bude firma připravena do další fáze svého života. Ze zatím dostupných výsledků to bohužel na takový scénář moc nevypadá.

Tabulka č. 5 nabízí vývoj ukazatelů aktivity průměrného podniku.

Tabulka 5: Ukazatele aktivity

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016
Obrat aktiv (T / AKT)	0,29	0,35	0,38	0,39	0,37
Obrat zásob (T / zásoby)	19,35	22,49	27,12	171,20	21,59
Doba obratu aktiv (AKT / (T/360))	1223,60	1042,64	944,41	912,93	978,78
Doba obratu zásob (ZÁS. / (T/360))	18,60	16,01	13,28	2,10	16,67
Doba inkasa pohledávek (POHL / (T/360))	671,06	688,38	482,55	471,16	933,80
Doba splatnosti krátkodobé závazků (KZ / (T/360))	81,59	79,94	50,35	42,88	55,65

Zdroj: Autoři.

Ukazatele aktivity obecně hodnotí zapojení jednotlivých položek majetku a krátkodobé závazky do hlavního procesu podniku, výroby. Nedílnou součástí každého z ukazatelů jsou tržby, které obecně definujeme jako peněžní vyjádření výkonů podniku. Obrat aktiv udává, kolikrát se za rok dokáže aktiva přeměnit na tržby. Ve sledovaném období se ukazatel pohybuje v rozmezí 0,29 až 0,39. Obrat zásob je velmi podobným ukazatelem, přičemž uvádí, kolikrát se dokáže zásoby přeměnit na tržby. Hodnota se pohybuje od 19,35 do 171,20. V případě ukazatelů obratu uvažujeme nejvyšší hodnotu, jako nejpříjemnější hodnotu pro podnik. Čím vyšší jsou ukazatele obratu, tím efektivněji podnik využívá majetek ke svému hlavnímu procesu, výrobě. Hodnota ukazatelů, zejména ukazatele obratu aktiv, je příliš nízká, podnik tedy využívá majetek ke svému hlavnímu procesu neefektivně. Následují ukazatele doby obratu, konkrétně aktiv a zásob. Oba ukazatele nabízejí informaci o tom, kolik je zapotřebí dnů proto, abychom přeměnili celá aktiva, resp. zásoby na tržby. Čím menší je hodnota tohoto ukazatele, tím je situace lepší. Doba obratu zásob průměrného podniku od roku 2012 do roku 2015 klesala, což značí pozitivní vývoj. V roce 2016 ovšem nastal růst těchto ukazatelů. Ani vývoj těchto ukazatelů tedy není příznivý – především pak hodnoty ukazatele doby obratu aktiv. Při vzrůstajícím tempu ukazatele doby obratu aktiv by měla firma zvážit, zda je všechn dlouhodobý majetek provozně nutným aktivem, které nutně

potřebuje pro svou činnost. Dále zbývají ukazatele doba inkasa pohledávek a doba splatnosti závazků. V prvním případě požadujeme co nejnižší hodnotu, v případě druhém naopak co největší. Ve sledovaném období byla doba inkasa pohledávek od roku 2014 do roku 2015 klesající, avšak v roce 2016 výrazně vzrostla. V roce 2012 činila doba 671 dní. V roce 2013 hodnota vzrostla na 588 dní a v roce 2014 byla hodnota 483 dní. V roce 2015 ještě hodnota poklesla, avšak v roce 2016 hodnota rapidně vzrostla, a to až na 934 dní. Hodnota tohoto ukazatele je opět příliš vysoká. Doba splatnosti krátkodobých závazků zaznamenala v letech 2012 až 2015 negativní vývoj (doba klesala), avšak v roce 2016 byl zaznamenán mírný růst, a to až na hodnotu 55,65.

Výsledky ukazatelů zadluženosti prezentuje tabulka č. 6.

Tabulka 6: Ukazatele zadluženosti

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016
Equity Ratio (VK / AKT)	85,50 %	84,79 %	88,78 %	87,71 %	88,24 %
Debt Ratio I. (CZ / AKT)	14,23 %	14,86 %	10,86 %	11,88 %	11,28 %
Debt Ratio II. ((CZ+OP) / AKT)	14,50 %	15,21 %	11,22 %	12,29 %	11,76 %
Debt Equity Ratio (CZ / VK)	0,17	0,18	0,12	0,14	0,13
Úrokové krytí I. (EBIT / úroky)	32,09	35,33	61,37	52,25	1,08
Úrokové krytí II. ((EBIT+odpisy) / úroky)	40,38	43,53	70,72	61,78	11,55
Cash Flow / ((Cizí zdroje-Rezervy)/360)	81,82	111,19	277,73	186,00	174,96

Zdroj: Autoři.

Ukazatel Equity Ratio hodnotí poměr vlastního kapitálu a celkových aktiv. Podíl byl v roce 2012 více než 85 %. V roce 2013 však podíl mírně klesl, avšak v roce 2014 vzrostl na necelých 89 %. V roce 2015 hodnota mírně klesla a v roce 2016 opět mírně vzrostla, a to na 88 %. Takový vývoj není zcela pozitivní, jelikož ideální hodnota by se měla pohybovat okolo 50 %. Ukazatel Debt Ratio II postupně vzrostl v roce 2013 na 15,21 %. O rok později ukazatel zaznamenal pokles na 11,22 %. V dalším roce však hodnota nepatrně vzrostla, aby v roce 2016 mírně klesla na hodnotu 11,73 %. Vzhledem k tomu, že se jedná o inverzní ukazatel k Equity Ratio, je i výsledná hodnota rozdílem 100 % a ukazatele Equity Ratio. Velmi důležitými ukazateli jsou také ukazatele úrokového krytí. Úrokové krytí I je podílem zisku před úroky a zdaněním a nákladovými úroky. Ukazatel sleduje, jak je schopen podnik hradit úroky věřitelům z generovaného zisku. V případě, že je hodnota dlouhodobě nižší než 1, přistoupí věřitel k uplatnění záruky. V případě, že hodnota je 1 a vyšší, znamená to, že podnik je schopen splácet alespoň úrok a banka může dál čekat i s případnými splátkami jistiny (pokud ví, že se podnik z případných problémů dostane). Pro podnik je však stav, kdy ukazatel je vyšší o nemnoho než jedna, likvidační. Taková situace nastává v roce 2016, ukazatel tedy naznačuje velké potíže průměrného podniku působícího v lesnictví a těžbě dřeva. Úrokové krytí II již předpokládá, že podnik musí nadále fungovat. Proto zapojuje do výpočtu odpisy tak, aby byla zajištěna reprodukce výrobních zdrojů. V případě tohoto ukazatele jsou hodnoty na poměrně vysoké úrovni.

Tabulka č. 7 nabízí analýzu likvidity průměrného podniku.

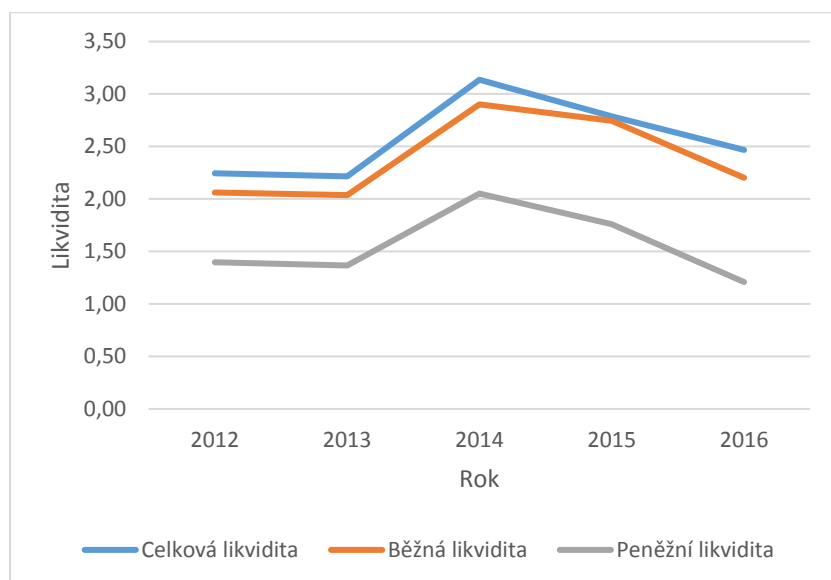
Tabulka 7: Ukazatele likvidity

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016
Pracovní kapitál, Working Capital (OAKT - KD)	20 547	22 329	26 357	20 460	21 522
Pracovní kapitál na aktiva ((OAKT-KD) / AKT)	10,95 %	11,05 %	13,67 %	10,90 %	10,02 %
Ukazatel kapitalizace (DM / D1.K)	0,88	0,88	0,85	0,88	0,89
Celková likvidita (OAKT / KD)	2,25	2,22	3,14	2,79	2,47
Běžná likvidita ((KrP+FM) / KD)	2,06	2,04	2,90	2,74	2,20
Peněžní likvidita (FM / KD)	1,40	1,37	2,05	1,76	1,21
Doba splatnosti krátk. závazků (KZ / (T/360))	81,59	79,94	50,35	42,88	55,65

Zdroj: Autoři.

Za nejdůležitější ukazatele jsou považovány celková likvidita, běžná likvidita a peněžní likvidita. Jejich vývoj je předmětem obrázku č. 7.

Obrázek 7: Vybrané ukazatele likvidity



Zdroj: Autoři.

Celková likvidita a běžná likvidita se od sebe liší (max. o 0,27 v roce 2016). Znamená to, že průměrný podnik vykazuje mírně vyšší zásoby. Hodnota obou druhů likvidity se od roku 2012 do roku 2016 mírně zvýšila.

Závěr

Cílem příspěvku bylo stanovit finanční charakteristiky průměrného podniku zabývajícího se lesnictvím a těžbou dřeva v České republice a na základě zjištěných údajů provést finanční analýzu průměrného podniku. Cíl příspěvku byl splněn. Byl stanoven průměrný podnik a provedena byla jeho kompletní analýza.

Lze konstatovat, že odvětví lesnictví a těžby dřeva není v České republice finančně zdravé a perspektivní. Výsledky uprostřed sledovaného období byly obecně přívetivější než na

začátku a především konci sledovaného období. Výsledky z roku 2016 neznají pro toto odvětví nic dobrého. Podnik je bezprostředně ohrožen bankrotem.

Je ovšem nutné upozornit na to, že prezentujeme výsledky odvětví pomocí průměrného podniku, tedy odvětví očima jednoho podniku. Je tak zřejmé, že některé skutečnosti bychom mohli prezentovat odlišně od podnikového pojetí. Je dobré upozornit například na to, že se v průběhu času měnil počet zkoumaných podniků. Odlišná dílčí interpretace však neznamená, že došlo ke zjednodušení situace. Naopak – situace byla natolik zjednodušena, aby byla srozumitelná a pochopitelná. Na základě dosažených výsledků je zřejmé, že analýza odvětví na základě analýzy průměrného podniku působícího v daném odvětví národního hospodářství přináší zajímavý pohled a doporučení pro management všech podniků působících v daném odvětví. Je možné korigovat negativní jevy charakterizující celé odvětví.

Reference

- BURIVALOVA, Z., ŞEKERCIOĞLU, Ç. H. a KOH, L. P., 2014. Thresholds of Logging Intensity to Maintain Tropical Forest Biodiversity. *Current Biology*, **24**(16), 1893-1898. ISSN 0960-9822.
- HARRISON, S. a HERBOHN, J., 2016. Financial Evaluation of Forestry Investments: Common Pitfalls and Guidelines for Better Analyses. *Small-Scale Forestry*, **15**(4), 463-479. ISSN 1873-7854.
- CHEN, Z. a JIANG, Y., 2011. Analysis on Economic Mechanism and Practices of Financial Support for Forestry. *Proceedings of 2011 International Symposium – Low-Carbon Economics and Sustainable Forestry Management*, Beijing, China, 123-130. ISBN 978-0-646-55641-3.
- LEVÁ, M., ČERMÁKOVÁ, H., VOSTROVSKÁ, H. a STÁROVÁ, M., 2016. The Profitability Assessment of Selected Companies Providing Services to Forestry in the Czech Republic. *Reports of Forestry Research*, **61**(2), 145-150. ISSN 1805-9872.
- SZRAMKA, H., STAROSTA-GRALA, M. a ADAMOWICZ, K., 2016. Forestry in sectoral economic development in Poland. *Sylvan*, **160**(5), 416-423. ISSN 0039-7660.
- VNOUČKOVÁ, L., URBANCOVÁ, H. a SMOLOVÁ, H., 2016. Strategic talent management in agricultural and forestry companies. *Agricultural Economics*, **62**(8), 345-355. ISSN 0139-570X.
- WEISKITTEL, A. R., HANN, D. W., KERSHAW, J. A. a VANCLAY, J. K., 2011. *Forest Growth and Yield Modeling*. Oxford, England: Blackwell Science Publisher. 415 s. ISBN 978-0-470-66500-8.
- ZOBRIST, K. W., COMNICK, J. M. a MCCARTER, J. B., 2006. Economatic: A new tool that integrates financial analysis with forest management simulations. *Western Journal of Applied Forestry*, **21**(3), 134-141. ISSN 0885-6095.
-

Kontaktní adresa autora:

Ing. Jakub Horák, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail: horak@mail.vstecb.cz

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF LAND FOR THE PURPOSE OF ITS SALE

Tomáš Krulický¹

¹University of Žilina

Abstract

At present, in the Czech Republic, the largest representation of forensic experts can be found in the field of economics, in the branch of prices and estimates in the real estate valuation specialization. The reason is that the real estate market is becoming more and more attractive, and it is also due to obligations related to selected real estate arrangements. If the value of some real estate is needed, the client often turns to the entrepreneur who is in the field of the real estate valuation, ie the real estate appraiser. The most common reasons for determining the price of a property are its purchase or sale. If the value of the property is needed for tax purposes, the services of a court expert are required. The aim of this paper is to find the usual price (market value) of land in the cadastral area Smrkovice near Písek for sale. An index of real estate and location index is determined. In conclusion, the usual price of the land is assessed.

Keywords: real estate, land valuation, usual price, price transcription

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU ZA ÚČELEM JEHO PRODEJE

Tomáš Krulický¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

V současnosti v České republice lze největší zastoupení soudních znaleců nalézt v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady ve specializaci oceňování nemovitostí. Důvodem je fakt, že trh nemovitostí se stává stále atraktivnější a rovněž je to dáno povinnostmi souvisejícími s vybranými dispozicemi s nemovitostí. V případě potřeby stanovení hodnoty nějaké nemovitosti se klient často obrací na podnikatele, který se odhadu nemovitostí věnuje, tedy odhadce nemovitostí. Nejčastější důvody pro zjištění ceny nemovitosti je její koupě či prodej. V případě, potřeby zjištění hodnoty nemovitosti pro účely daňové je zapotřebí služeb soudního znalce. Cíl tohoto příspěvku spočívá v nalezení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku v k.ú. Smrkovice u Písku za účelem jeho prodeje. Určen je index s nemovitými věcmi a index polohy. Závěrem je zjištěna obvyklá cena posuzovaného pozemku.

Klíčová slova: nemovitost, oceňování pozemku, obvyklá cena, cenový přepis

Úvod

Soudní znalec se ve své praxi setkává s řadou náročných úkolů a s překonáváním četných překážek v ocenění konkrétních nemovitostí. Prvním krokem ocenění bývá zpravidla vždy identifikace důvodu a účelu, pro který nemovitost znalec oceňuje. Může to být například pro potřeby stanovení daně z nabytí nemovitostí nebo pro účely případné platby daně z příjmů apod. (Česko, 1997), dalším motivem k ocenění nemovitostí mohou být různé soudní spory, vypořádání spoluvlastnictví, aj. Jak bylo naznačeno výše, cílem tohoto příspěvku je zjištění ceny obvyklé pozemku nacházející se v katastrálním území Smrkovice u Písku. Bradáč a kol. (2016) uvádí, že cenou obvyklou (tržní hodnotou) se rozumí taková cena, které by bylo

v místě a čase možné dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami.

Určení obvykle ceny probíhá na základě porovnání jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovatelných cen stejného nebo obdobného majetku či při poskytování stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Naopak tržní cena dle Semeráda (2016) je vytvořena až při prodeji, jedná se o cenu sjednanou mezi dvěma subjekty na volném trhu, jež je uvedena v kupní smlouvě. Semerád (2016) dále dodává, že tržní hodnota představuje určitý odhad realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek.

Dle Maříka (2011) je k vlastnímu porovnání nutné znát počet porovnatelných objektů, ten je však objektivně shora omezen, jelikož vybrané objekty porovnání musí splňovat striktní kvalitativní kritéria. I přes tuto skutečnost jsou však použity koeficienty odlišnosti, pomocí nichž lze oceňovanou a porovnávanou nemovitost do jisté míry přiblížit.

Vzhledem k faktu, že nebylo možné dohledat porovnatelné pozemky, a z hlediska možného využití pozemku nebylo možné určit očekávaný výnosový potenciál pozemku, nebyla využita ani porovnávací ani výnosová metoda (Ort, 2007).

Pro účely určení v místě a čase obvyklé ceny je tedy nutné uplatnit jinou metodu. Lze konstatovat, že cenový předpis, který se využívá pro určení zjištěné ceny, vychází ve svém základu z již realizovatelných prodejů nemovitostí a logicky tak dochází k přibližování ceny sjednané a ceny zjištěné. Analýzu údajů z prodeje nemovitých věcí provádí každoročně Ministerstvo financí ČR. Na základě zjištěných informací provádí úpravu stávajícího ocenění. Aktuální ceny, které jsou nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách oceňovacího předpisu, vycházejí tedy ze skutečně realizovatelných cen, které zjistili pracovníci Generálního finančního ředitelství z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním k dani z nabytí nemovitých věcí.

Základní ceny jsou stanoveny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality (Ministerstvo financí České republiky, 2010).

Konkrétně se jedná o ocenění pozemku pod místní komunikací, majitel tělesa komunikace je odlišný od vlastníka pozemku. Místní komunikace je se zpevněním (asfaltový koberec) a je využívána širokou veřejností. Těleso komunikace náleží místní samosprávě a ta usiluje o jeho koupi. Prodejem pozemku by tak došlo k narovnání vlastnických vztahů, pozemek i těleso komunikace by náleželi téže vlastníkovi. Výměra pozemku činí 134 m² a nachází se v intravilánu obce.

Ocenění jakéhokoli statku je determinováno mj. možnostmi jeho využití, v současné znalecké obci je prosazován přístup ocenění podle přístupu „highest and best use“ zkr. HBU, tedy přístup k předmětu ocenění při jeho nejlepším možném využití. Takovýto přístup částečně překonává dříve prosazovaný směr ocenění „present use“, tedy podle stávajícího užití ke dni ocenění. Rozdíl mezi oběma přístupy je možné demonstrovat na modelové situaci, kdy je oceňovaný pozemek územním plánem určen ke stavebnímu využití, nicméně ke dni ocenění byl pozemek využíván jako orná půda a plnil tak svou produkční funkci. Rozdíl cen pozemku v obou případech je propastný, může se jednat o rozdíl v řádu stovek procent. Zemědělská půda bez stavebního potenciálu, ve vzdálenějších oblastech, plní produkční

funkci bývá obchodována v intervalu ceny cca 20-30 Kč/m², zatímco zemědělsky využívaný pozemek se stavebním potenciálem v blízkosti obydlených území, častokrát i určen k zástavbě územním plánem může být obchodován v intervalu cen 300-1 000 Kč/m². V tomto ukázkovém případě je rozdíl cen zcela extrémní, a závisí mj. i na úsudku oceňovatele, zda využije přístupu podle stávajícího využití, nebo podle nejlepšího možného využití.

Naopak se v praxi lze setkat i s případy, kdy vhodný komerční záměr dokáže významně posílit výnosový potenciál i jinak nevyužívané nemovitosti. Příklad hledejme např. u staršího osobního automobilu, který si jako použitý zakoupí taxislužba a bude jím provozována podnikatelská činnost.

V případě níže oceňovaného pozemku je na něj hleděno optikou ocenění podle stávajícího stavu, které je taktéž nejlepší možné využití.

Materiál a metody

Konkrétně se bude jednat o stanovení obvyklé ceny pozemku (tržní ceny) parcelní číslo xx/x v katastrálním území Smrkovice u Písku za účelem prodeje. Přehled základních údajů o tomto území je nastíněn v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Základní údaje k nemovitosti

Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Smrkovice
Katastrální území:	Smrkovice u Písku
Počet obyvatel:	5326

Zdroj: Vlastní.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 809,00 Kč/m². V tabulce č. 2 jsou uvedeny koeficienty obce.

Tabulka 2: Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce – Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce – Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci – V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce – Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci – Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Zdroj: Vlastní.

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 621,00 \text{ Kč/m}^2$.

Posuzovaný pozemek parcelní číslo xxx/xx v katastrálním území Smrkovice u Vodňan byl ke dni posouzení v soukromém vlastnictví. Podle údajů katastru nemovitostí ke dni posouzení nebyly omezeny vlastnická práva k pozemku a pozemek netrpěl jinými právními vadami, nebylo zde zřízeno věcné břemeno (služebnost), pozemek není součástí zemědělského půdního fondu.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výsledky

Ocenění pozemku pod komunikacemi se provádí ve zkráceném formátu. Stanovení základní ceny pozemků komunikací je uvedeno v tabulce č. 3.

Tabulka 3: Základní cena pozemků komunikací

Znak	Pi
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V katastrálním území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Zdroj: Vlastní.

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,243}$$

Shrnutí použitých jednotkových cen je uvedeno v tabulce č. 4.

Tabulka 4: Použité jednotkové ceny

Zatřídění	Základní cena [Kč/m ²]	Index T	koeficienty	Upravená cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3	621,-	0,243	1,050	652,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena Srážka [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3		xxx/xx	134,00	150,90	20 220,60
Ostatní stavební pozemek – celkem			134,00		20 220,60
Pozemek – zjištěná cena				=	20 220,60 Kč

Zdroj: Vlastní.

Výsledky

Cílem příspěvku bylo určit obvyklou cenu pozemku v katastrálním území Smrkovice u Písku. Cíl tohoto článku byl splněn.

Je možné konstatovat, že hodnota předmětného pozemku je do značné míry ovlivněna možností jeho dalšího využití. Metodika zjištěné ceny byla ve své podstatě v příspěvku použita alternativně. Cena obvyklá tedy byla stanovena na základě cenového předpisu, protože nebylo možné provést přímé porovnání, ani odvodit výnosový potenciál.

Cena obvyklá (tržní hodnota) uvedeného pozemku byla stanovena ke dni ocenění ve výši 20 220,- Kč včetně DPH – po zaokrouhlení dle § 50. Závěrem je potřeba upozornit, že se jedná o příspěvek určený do vědeckého časopisu. Text tedy svou strukturou odpovídá vědeckému článku, nikoliv znaleckému posudku. V případě, že by se o posudek jednalo, byly by některé náležitosti odlišné. Byla by vytyčena znalecká otázka, identifikován by byl objednatel. Dále by byla uvedena znalecká doložka a další náležitosti. Avšak takto pozměněná struktura nic nemění na faktu, že stanovená cena odpovídá požadavkům zákona a podzákoných norem a může být uplatněn, v případě že by byl pozemek předmětem obchodu, pro výpočet daně z nabytí nemovitosti.

Seznam literatury

BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.

ČESKO, 1997. *Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*.

MAŘÍK, M., 2011. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2010. *Právní rámce: Přehled právních předpisů pro oceňování majetku* [online]. 2010 [cit. 2018-01-07]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/pravni-ramce>

ORT, P., 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-101-6.

SEMERÁD, P., 2016. How to Avoid the Usual Price Rule on the Fuel Market in the Czech Republic. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, **64**(1), 351-355. ISSN 1211-8516.

Kontaktní adresa autora:

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

COMPARING METHODS AND APPROACHES TO VALUATION OF A BUILDING STRUCTURE

Tomáš Krulický¹, Jakub Horák¹

¹University of Žilina

Abstract

For the purpose of evaluating a building structure, it is possible to use a wide range of valuation methods and approaches. The choice of a particular method, or a combination of these, depends on the purpose of the valuation, and in most cases the valuator is responsible for the choice of method. The valuation is then only used with selected methods, and no feedback and linkage to other unselected methods is considered here. Therefore, this present article aims to process the valuation of a particular building structure by several valuation methods and approaches, to evaluate the obtained results and then to compare the advantages or disadvantages of individual methods. The benefit of the article should be to exemplify standard evaluation processes in expert appraisals and give processors a wider view of the evaluation of a property by different valuation methods.

Keywords: usual price, observed price, benchmark value, valuation

POROVNÁNÍ METOD A PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ STAVBY

Tomáš Krulický¹, Jakub Horák¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Pro potřeby ocenění stavby je možné využít široké škály oceňovacích metod a přístupů. Volba konkrétní metody, příp. jejich kombinace se odvíjí od účelu ocenění a je ve většině případů za volbu metody odpovědný zpracovatel ocenění. V ocenění je poté pracováno pouze s vybranými metodami a již zde není uvažováno se zpětnou vazbou a provázaností na ostatní v úvodu zapovězené metody. Předkládaný článek si proto klade za cíl zpracovat ocenění konkrétní stavby více metodami a přístupy ocenění, zhodnotit získané výsledné hodnoty a následně i porovnat uvážit výhody nebo nevýhody jednotlivých metod. Přínosem článku by tak mělo být vystoupení ze standardních pracovních procesů oceňování ve znaleckých posudcích, a poskytnout zpracovatelům ocenění širší pohled na ocenění jedné nemovitosti rozličnými metodami ocenění.

Klíčová slova: Obvyklá cena, zjištěná cena, směrná hodnota, oceňování

Úvod

Pojem oceňování je na českém území vykládán ve dvou, resp. třech základních rovinách, první rovinou je ocenění podle zákona č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví a zejména § 47 prováděcího předpisu – vyhlášky č. 500/2002 Sb. druhou rovinou je ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku, třetí rovinou je interní ocenění vybraných institucí, např. bankovní ocenění pro potřeby zajištění úvěru nemovitostí, aj. které je plně v dikci těchto institucí, a konečně poslední rovinou jsou všechny ostatní důvody a motivy k ocenění, jako např. squeeze-out, aj. Zvláštní kategorií v oceňování představuje tzv. směrná hodnota určená dle zákona o č. 130/2013 Sb., směrná hodnota je a může být primárně využívána pro stanovení základu pro určení výše daně z nabytí nemovitostí.

Směrná hodnota je určována pro „typové“ nemovitosti, jako jsou bytové jednotky, rodinné domy, pozemky, chaty a typové vedlejší stavby (garáže), její určení je primárně prováděno správci daně z nabytí nemovitostí. Stávající platná legislativa směrnou hodnotu považuje do jisté míry za alternativní k ceně zjištěné dle cenového předpisu, volbu výpočtu základu pro určení daně z nabytí nemovitostí přenechává v jistých případech legislativa na poplatníkovi

(Ort, 2007). Dalšími metodami ocenění vybrané nemovitosti může být porovnávací metoda a výnosová metoda. Porovnávací metoda provedená podle zákona o oceňování a příslušných komentářů Ministerstva financí České republiky by měla vést k přímému stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Z podstaty věci by se směrná hodnota i cena zjištěná měla přibližovat ceně obvyklé. Ministerstvo financí jako gestor oceňovacích metod, zejména ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu tvoří základy pro datové sady pro jejich určení na základě skutečně realizovaných cen nemovitostí (Mařík, 2011).

Ve znalecké praxi je časté, že dojde v rámci úvodu ke znaleckému posudku k volbě jedné z metod ocenění a již zde není příliš zkoumána souvztažnost hodnot stanovených i jinými metodami, nebo vůbec ke konfrontaci zjištěné ceny, směrné hodnoty a obvyklé ceny. Hlavním důvodem vzájemné nekonfrontace je daná přímo legislativou, kdy v daňovém řízení je využíváno ceny zjištěné nebo směrné hodnoty, cena obvyklá daná porovnávací metodou se využívá v jiných případech, např. vzájemné vyrovnání spoluvlastníků, aj. (Cotteleer a van Kooten, 2012).

Předkládaný článek se právě zabývá porovnáním ceny zjištěné dle cenového předpisu, směrné hodnoty a obvyklé ceny. Základním předpokladem článku je, že všechny tři ceny by se měli k sobě přibližovat.

Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění, resp. referenční nemovitostí, která byla vybrána pro komparaci oceňovacích metod, je stavba vnitřní garáže v zástavbě řadových garáží na okraji města České Budějovice. Zastavěná plocha garáže činí 18 m², ke stavbě náleží pozemek pouze pod stavbou, příjezdová komunikace je zpevněná a ve vlastnictví města České Budějovice. Garáž je s plochou střechou s asfaltovými pásy, vrata jsou dvoukřídlá plechová, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel o tl. konstrukce cca 25 cm, strop je z keramických prvků. Garáž je napojena na rozvod elektrické energie. Odhadované stáří garáže je cca 30 let.

Metodika

V rámci předkládaného článku bude referenční nemovitost oceněna v prvním kroku porovnávací metodou, která přímo reflektuje aktuální tržní interakce a jejím výsledkem je tak stanovená obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti, dále bude zpracováno ocenění s využitím zvláštního cenového předpisu, výsledkem takové ocenění je cena zjištěná a konečně bude stanovena i směrná hodnota. V rámci zpracování nebude přistoupeno k ocenění s využitím výnosových metod, neboť vybraný typ nemovitosti nepředstavuje typicky investiční nemovitost a mohou být tak vedeny polemiky o obvyklosti výnosů i požadované míře návratnosti.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda směřuje ke stanovení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákona o oceňování majetku. Obvyklá cena, je taková suma, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného statku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Do výše obvyklé ceny se zohledňují všechny faktory, které mají na cenu vliv, avšak

se do ní nesmí promítat vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů zainteresovaných osob ani vlivy zvláštní oblíbenosti. Má se za to, že v obvyklém obchodním styku vystupuje koupěchtivý kupující a dobrovolný prodávající, před koupí oba realizují řádný cenový marketing a v celém procesu se chovají racionálně.

Obvyklá cena se určí porovnáním ze statistického vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného statku v průměrném časovém úseku. Cena obvyklá je tak založena na bázi historických cen zjištěných zpracovatelem ocenění, který tak nese primární odpovědnost za jejich zjištění i vyhodnocení podobnosti porovnatelných objektů. Obvyklá cena je reprezentována mediánem křivky četnosti jednotlivých porovnatelných případů (Mařík a Maříková, 2005).

Pro co nejbližší přiblížení porovnatelných nemovitostí k nemovitosti referenční budou definovány koeficienty odlišnosti, které postihují klíčové charakteristiky a cenotvorné faktory jednotlivých nemovitostí (Kubečka a kol., 2013). Mezi klíčové cenotvorné faktory zpravidla řadíme polohu nemovitosti, stavebně-technický stav, velikost stavby a rozlohu pozemku, úroveň zpracování a provedení přístup na pozemek a jiné právní skutečnosti (Mařík a kol., 2011). V případě ocenění garáže je přehled porovnatelných objektů znázorněn v tabulce č. 1.

Tabulka 2: Přehled porovnatelných objektů

Objekt	Zastavěná plocha	Cena	K ₁	K ₂	Upravená cena
Objekt 1	18 m ²	230 000 Kč	1,02	1,02	239 292 Kč
Objekt 2	19 m ²	245 000 Kč	1,00	1,00	245 000 Kč
Objekt 3	17,5 m ²	250 000 Kč	1,00	0,97	242 500 Kč
Objekt 4	17,5 m ²	235 000 Kč	1,05	1,00	246 750 Kč
Objekt 5	18 m ²	260 000 Kč	1,00	0,95	247 000 Kč
Objekt 6	18 m ²	263 000 Kč	1,00	0,97	255 110 Kč
Objekt 7	18,5 m ²	250 000 Kč	1,00	1,00	250 000 Kč
Objekt 8	18 m ²	258 000 Kč	0,95	1,00	245 100 Kč

Zdroj: Vlastní.

K₁ – lokalita

Koeficient vyjadřuje vhodnost lokality z hlediska jejího využití, dopravní dostupnosti, vzdálenosti k centru města, atraktivity okolí aj.

K₂ – stavebně-technický stav

Koeficient zohledňuje vlastnosti stavebně-technického stavu, zejména s ohledem na prvky dlouhodobé životnosti.

Statistické vyhodnocení vstupních dat je uvedeno v tabulce č. 2.

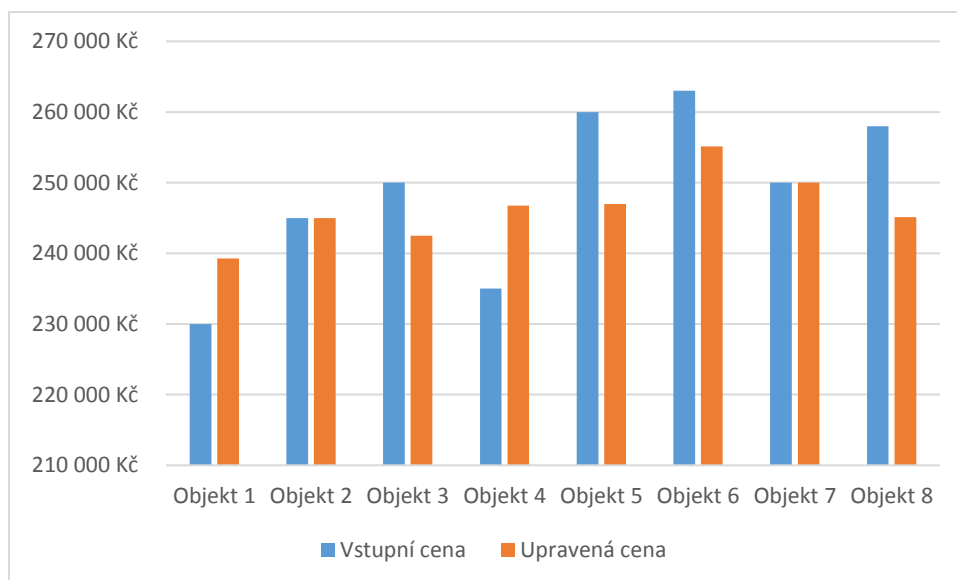
Tabulka 2: Přehled porovnatelných objektů

Charakteristika	Hodnota
Minimum	239 292 Kč
Maximum	255 110 Kč
Medián	245 925 Kč
Průměr	246 344 Kč
Směrodatná odchylka	4453,4
Počet prvků	8
Součet hodnot prvků	1 970 752 Kč
Minimum	239 292 Kč

Zdroj: Vlastní.

Obrázek č. 1 zachycuje grafické vyhodnocení porovnávací metody.

Obrázek 1: Grafické vyhodnocení porovnávací metody



Zdroj: Vlastní.

Z porovnávací metody vzešla průměrná upravená cena 246 344 Kč, na základě čehož je obvyklá cena Posuzované nemovitosti odhadována ve výši 250 000 Kč.

Stanovení zjištěné ceny

Stanovení zjištěné ceny bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Základní informace

Kraj:

Jihočeský

Okres: České Budějovice
 Obec: České Budějovice
 Katastrální území: České Budějovice 2
 Počet obyvatel: 93 470
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,195,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka po zděných garážích je dlouhodobě vyšší než jejich nabídka, to je dáno zejména rostoucím trendem růstu kvality životního stylu a vyšším koncentrací obyvatel ve městě	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích – Okolí garáže se postupně proměňuje z bývalé zahrádkářské kolonie a garáží na část s trvalou zástavbou RD, s tím souvisí i zkvalitňování infrastruktury v místě	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,259}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,090}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
-------------	----	-------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,372}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,188}$$

1. Stavba garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
	22,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
	(22)*(2,40)		52,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
	NP	52,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		52,80 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se).

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 106,94
Plná cena: 52,80 m ³ * 3 106,94 Kč/m ³	=	164 046,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 80 = 28,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)	*	0,712
Nákladová cena stavby CS_N	=	116 801,06 Kč
Koeficient pp	*	1,188
Cena stavby CS	=	138 759,66 Kč

Stavba garáže - zjištěná cena = 138 759,66 Kč

2. Pozemek pod stavbou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,090$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,090 * 1,000 * 1,090 = 1,188$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	2 195,-	1,188		2 607,66	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod stavbou garáže		22	2 607,66	57 368,52
Stavební pozemek – celkem			22	57 368,52	

Pozemek pod stavbou - zjištěná cena = 57 368,52 Kč

1. Stavba garáže 138 759,70 Kč
2. Pozemek pod stavbou 57 368,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 196 128,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 196 130,- Kč

slovy: Jednostodevadesátšesttisícjedenotřicet Kč

Stanovení směrné hodnoty

Směrná hodnota je určována v souladu s § 15 zák. 340/2013 Sb., její určení provádí správce daně, avšak poplatník může využít orientační kalkulačku na stránkách finanční správy, dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz>. Obrázky č. 2 a 3 zachycují orientační výpočet směrné hodnoty pro nemovitost popsanou výše.

Obrázek 2: Výpočet směrné hodnoty pro nemovitost – 1. část

Směrná hodnota - garáž a doplňková stavba (příloha č. 2B)

Směrná hodnota (2018)

Právní účinky vkladu do 30. 6. 2018 (včetně):	ANO
Stavba je součástí pozemku:	ANO
Pozemek je nabýván se stavbou:	ANO
Garáž/Doplňková stavba je na shodném pozemku jako nabývaná hlavní stavba:	ANO
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou:	22

Garáž a doplňková stavba (příloha č. 2B)

Základní údaje

Obec: České Budějovice (okres České Budějovice)
 Katastrální území: České Budějovice 2
 Číslo evidenční:
 Stavba na pozemku p. č.:
 Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - stavba: 79 240,30 Kč

DSHS	pp	zp	UZC	ZC	I	s			
79 240,30	0,00	22,00	3 601,83	4 678,00	0,870	0,885			
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec			
$s = 1 - 0,005 \times 23 = 0,885$						$s = 1 - 0,005 \times y$			
$I = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,87 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,870$						$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$			
$UZC = 4 678,00 \times 0,870 \times 0,885 = 3 601,83$						$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSHS = 22,00 \times 3 601,83 = 79 240,30$						$DSHS = zp \times UZC$			
$DSHS \text{ po přepočtu podílem} = 79 240,30 \times 1/1 = 79 240,30$						$DSHS \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

V: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 8 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: České Budějovice (okres České Budějovice)
 Katastrální území: České Budějovice 2

Zdroj: Vlastní.

Obrázek 3: Výpočet směrné hodnoty pro nemovitost – 2. část

Směrná hodnota - garáž a doplnková stavba (příloha č. 2B)

Parcelní číslo:
 Výměra pozemku v m² celkem: 22
 Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 53 522,00 Kč

Typ	urbanizovaný									
DSHP	R	ZC		ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6
53 522,00	1,000	2 410,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
2 432,82	2 432,82	0,80	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 2410 = 2 410,00						ZC - vyjmenovaná obec				
UZC = 2 410,00 x 0,80 x 1,10 x 1,05 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 2 432,82						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 2 432,82 = 2 432,82						JSHP = R x UZC				
DSHP = 22,00 x 2 432,82 = 53 522,00						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 53 522,00 x 1/1 = 53 522,00						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

- DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč
 JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²
 CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP
 UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²
 ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²
 ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná
 O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce
 P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce
 R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)
 vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²
 p: výměra pozemku v m²

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 132 762,30 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Zdroj: Vlastní.

Směrná hodnota stavby posuzované garáže a pozemku pod stavbou činí 132 762,30 Kč.

Závěr

Cílem této práce bylo provést komparaci oceňovacích metod a přístupů stanovených českou legislativou. Provedením ocenění vybrané nemovitosti s využitím porovnávací metody, cenou zjištěnou dle cenového předpisu a směrnou hodnotou tak byl cíl práce naplněn. V dalších okruzích by práce mohla být rozšířena o dalších oceňovací metody a přístupy. Bylo zjištěno, že cena stanovená porovnávací metodou převyšuje ceny stanovené jako dle cenového předpisu tak směrnou hodnotu, tuto skutečnost je možné si vysvětlovat zejména přímou interakcí porovnávací metody s tržní situací v daném okamžiku ocenění, kdy se tržní vývoj promítne do metodiky výpočtu ceny dle cenového předpisu i směrné hodnoty i jistým časovým zpožděním.

Reference

- BRADÁČ, A., 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- COTTELEER, G. a VAN KOOTEN, G. C., 2012. Expert opinion versus actual transaction evidence in the valuation of non-market amenities. *Economic Modelling*, **29**(1), 32-40. ISSN 0264-9993.
- KUBEČKA, K., VLČEK, P., KUBEČKOVÁ, D. a ČESELSKÝ, J., 2013. Alternative procedur efor determining the value of coefficient k6 comparative when using the method of valuation of buildings. *Proceedings of the 10th International Conference Strategic Management and its Support by Information Syspems*, Valašské Meziříčí, Česká republika, 88-96. ISBN 978-80-248-3096-4.
- MAŘÍK, M., 2011. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, M. a kol., 2011. *Metody oceňování podniku – hlubší pohled na vybrané problémy*. 1. vydání. Ekopress, Praha. 548 s. ISBN 978-80-86929-80-4.
- MAŘÍK, M. a MAŘÍKOVÁ, P., 2005. *Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku: ekonomická přidaná hodnota, tržní přidaná hodnota, CF ROI*. 2. upravené vyd. Praha: Ekopress. 164 s. ISBN 80-86119-61-0.
- ORT, P., 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-101-6.
- ORT, P., O. ŠTEFLOVÁ, 2017. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: LEGES. ISBN 978-80-7502-234-9.
-

Kontaktní adresy 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

Ing. Jakub Horák, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail: horak@mail.vstecb.cz