

Úvod

Oceňování majetku se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti. Důvodem oceňování majetku je potřeba osob a institucí nebo účastníků trhu (prodávajících, kupujících) získat pro různé účely nezávislé stanovení ceny.

Význam oceňování majetku na tržních principech se ukázal jako mimořádně potřebný v ČR zejména po roce 1989. Do té doby byly totiž upřednostňovány metody, které se opíraly o nějaký předpis nebo vyhlášku a které „snímaly z beder znalců“ profesní odpovědnost za správnost výsledku. Výsledky, vypočítané tímto administrativním postupem byly snadno u soudu obhajitelné, odvoláním se na příslušný paragraf zákona, příp. na prováděcí vyhlášku, v nichž výsledek upravující koeficienty byly „státní autoritou“ pevně stanoveny a byly nezpochybnitelné. Pak zcela samozřejmě nastávaly situace, kdy hodnota oceňovaného majetku neměla vztah ani k trhu, ani k momentálnímu stavu nabídky a poptávky. Vypočítané ceny byly určovány administrativně, tyto se však lišily od reálných tržních cen. Vedle úředně stanovených cen tak ještě existovaly další ceny, které vznikaly v důsledku fungování šedé ekonomiky a které svým charakterem daleko více odpovídaly stavu mezi nabídkou a poptávkou, čili tržním cenám.

Po transformaci národní ekonomiky z plánovité na tržní a po přechodu od státního vlastnictví k soukromému došlo i k výrazně změněnému pohledu na cenu. Na trhu byl prosazen princip nabídky a poptávky a z něj plynula i variabilita cen. Cena se tak stala důležitým činitelem při chování a rozhodování podnikatelských subjektů a ocenění majetku je využíváno nejen pro zjištění daňového základu, ale také pro ocenění potenciálních investic, pro kapitálové vklady do obchodních společností, ocenění portfolia, akvizic či celých podniků.

V období transformace ekonomiky došlo k značnému množství převodů majetku (ať již formou privatizace nebo restitucí), ke vzniku nových společností, případně jejich spojování. K tomu všemu se výrazně změnily i daňové zákony a celý daňový systém.

Všechny tyto aspekty vedly ke vzniku nové potřeby, potřeby odborníků, kteří by stanovili hodnotu a tržní cenu majetku. Ocenění majetku, které je založeno na principech tržní ekonomiky, je odlišné od stanovení regulované ceny. Pro stanovení tržní ceny neexistuje žádný jednoznačný návod. Její zjištění předpokládá jednak práci s informacemi (jejich získávání, zpracování, vyhodnocování) a jednak zkušenosti a schopnosti aplikovat správnou

metodikou výpočtu. Potom lze na podkladě dobře vyhodnocených informací o trhu a dobře zpracovaného ocenění stanovit tržní hodnotu majetku. Ta je funkcí mnoha proměnných, ve kterých hraje podstatnou roli čas. Byly navrženy různé matematické modely, z nichž znalec, který ocenění provádí, vybírá nejvhodnější. Jeden model oceňování zdaleka nelze použít na všechny druhy majetku. Základem správného rozboru by mělo být na prvním místě posouzení, zda použitý model je či není pro oceňovaný majetek vhodný.

Cena a postup hodnocení majetku se může odlišovat podle účelu, pro který se ocenění provádí. Hodnota majetku bývá ovlivněna požadavkem zadavatele. Oceněním majetku by měl být zjištěn nejen kvantitativní údaj o ceně, ale i vyhodnocení možných rizik a nejasností pro budoucí rozhodnutí. Celosvětovým trendem v tržních ekonomikách je, že znalec zjišťuje tržní hodnotu majetku a nikoliv jeho cenu. Cena je konkrétní částka, realizovaná až prodejem; ta se může lišit od prodejní ceny navrhované jak prodávajícím, tak požadované kupujícím. Znalecká činnost klade vysoké nároky na znalosti z oblasti zbožíznalství, na znalosti tvorby cen a cenové teorie a v neposlední řadě na znalosti z oblasti marketingu, zejména výzkumu trhu.

Součástí problematiky oceňování majetku je i potřeba zjišťování tržní hodnoty podniků. Hodnota podniku zajímá především vlastníky, investory, banky, ale i stát. Se zvětšujícím se počtem fúzí a akvizic, transformací a prodejů podniků a internacionálním spojováním podniků vznikla také potřeba zavádění a používání nových oceňovacích metod. Dlouhou dobu používaná účetní hodnota není totiž dostatečným zdrojem informací pro budoucí očekávání stakeholderů i shareholderů. V dnešní době jsou na oceňovací techniky a metody kladeny stále větší požadavky a v prostředí globalizace musí docházet ke stále těsnější harmonizaci metod oceňování majetku.

V globálním tržním prostředí je účelem ocenění podniku stanovení jeho hodnoty, podnik je vnímán stále častěji jako zboží a je prostředkem směny mezi kupujícím a prodávajícím.

Oceňování podniku (valuace podniku, ocenění podniku, ocenění firmy) je považováno za královskou disciplínu a to zejména díky širokému záběru celé profese. Být znalcem pro oceňování podniku je totéž, jako být znalcem na podnikání jako takové. Oceňovatel musí zpracovat celou řadu informací, které je posléze třeba analyzovat a vyhodnotit.

Znalec nejprve zkoumá oceňovanou společnost zevnitř a shromažďuje tak informace ze strategické analýzy, finanční analýzy, podnikatelského plánu, marketingového plánu apod.

Dále zkoumá vnější a vnitřní okolí podniku a zajímá se o faktory, které ho nejvíce ovlivňují (například konkurence v odvětví, vztahy s dodavateli a se zákazníky nebo také stav ekonomiky, ve které se daná společnost nachází). Poté, co si znalec udělá detailní obrázek o oceňované firmě, je schopen určit výslednou hodnotu firmy, jež by měla být syntézou všech provedených analýz a aplikovaných oceňovacích postupů.

Pro ocenění společnosti lze aplikovat řadu metod. Samozřejmě platí, že čím více postupů se použije, tím bude výsledek přesnější. Jelikož je zmiňovaných metod mnoho, je zapotřebí vybrat takové, které nejlépe odpovídají charakteru oceňované firmy. K nejčastěji používaným patří výnosové metody a pro porovnání také metody založené na stavových hodnotách. Metody založené na diskontovaném cash flow jsou oblíbené proto, že vycházejí z odhadnutého pohledu do budoucnosti a navíc managementu společnosti naznačí, jaký objem budoucích volných peněžních toků je schopný oceňovaný podnik vygenerovat.

Základem každého ocenění je co nejpřesnější odhad budoucnosti. K tomuto úkolu slouží výše zmíněné analýzy oceňovaného podniku. Velký význam se přikládá strategické analýze, protože z ní vychází finanční plán a tím i samotné ocenění.

Pro stanovení hodnoty společnosti je třeba využít jak teoretické přístupy (úvod do oceňování podniku), tak analýzu makrookolí i mikrookolí podniku, finanční analýzu a v konečné fázi aplikovat správné metody ocenění, včetně využití generátorů hodnoty a finančního plánu.

V závěru je však třeba zmínit jednu důležitou skutečnost. Ať se již jedná o ocenění podniku, movitého majetku, technologického celku nebo nemovitosti, vždy je třeba si uvědomit, že znalec, i když postupuje maximálně korektně a odborně, může se k tržní hodnotě (ceně) pouze více nebo méně přiblížit. Její přesné určení není možné realizovat prostě proto, že existuje příliš mnoho objektivních i subjektivních faktorů, které znalec nemůže vždy zcela přesně kvantifikovat. Proto je třeba výsledek ocenění vždy posuzovat maximálně opatrně a obezřetně. Výsledkem tržního ocenění je totiž hodnota (cena) ve formě odhadu, a třebaže byla stanovena výpočtem prostřednictvím zdánlivě přesných znaleckých formulí, představuje zpravidla pouze větší či menší přiblížení se ke skutečné tržní hodnotě (ceně), tedy k cíli ocenění, přičemž ověření dosažené přesnosti je prakticky nemožné.