

© Jan Heřman, Olga Horová

Oceňování technologických celků

Vydalo roku 2014

Nakladatelství Royen Trade

ISBN 978-80-7504-109-8

## Úvod

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

Po transformaci národní ekonomiky z plánovité na tržní v roce 1989 a po přechodu od státního vlastnictví k soukromému došlo i k výrazně změněnému pohledu na tvorbu cen. Ty byly totiž do té doby určovány centrálně a zásadně se odlišovaly 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. 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.

Pojem technologický celek se vyskytuje zejména při oceňování podniků. Ten představuje nejvyšší stupeň sdružování dílčích pracovních komponentů, produkčních částí, mechanismů a jejich sestav do funkčních výrobních celků, příp. produkčních linek. Zejména v problematice oceňování firem je důležité, aby znalec byl schopen identifikovat jednotlivé technické a technologické uzly, stanovit jejich význam pro fungování technologického celku a konečně je i správně ocenit v synergii s existujícím výrobním podnikem.

Všechny tyto aspekty vedly ke vzniku nové potřeby, potřeby odborníků, kteří jsou schopni stanovit hodnotu a tržní cenu tohoto typu majetku. Znamená to tedy, že odhadce musí mít kromě znalosti ekonomických aspektů oceňování i poměrně dobré povědomí o základních konstrukčních systémech a technických a technologických postupech výroby produkčních strojů i celých výrobních linek. Oceňování technologických celků, které přísluší do kategorie oceňování movitého majetku, tedy předpokládá jednak práci s informacemi o nových výrobních strojích a manipulačních zařízeních (jejich získávání, zpracování, vyhodnocování) a jednak zkušenosti a schopnosti odhadců aplikovat správnou metodiku výpočtu při ocenění konkrétního technického celku.

Potom lze na podkladě dobře vyhodnocených informací z trhu a správně 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.

Hodnota a postup hodnocení konkrétního technologického celku se může odlišovat podle účelu, pro který se ocenění provádí. Jeho konečná hodnota může být ovlivněna požadavkem zadavatele. Oceněním technologického zařízení by měl být zjištěn nejen kvantitativní údaj o ceně, ale i vyhodnocení možných rizik a nejasností při jeho dalším budoucím využití.

## 1 Základní pojmy z oblasti oceňování majetku

Ještě před popisem jednotlivých pojmů z oblasti oceňování majetku je třeba zdůraznit, že v této oblasti se lze setkat se značnou nejednotností jejich interpretace.

V současné době existují národní i nadnárodní organizace pro oceňování, jejichž úlohou je sjednocení nejen pojmů, ale i metodického aparátu. Mezi hlavní patří mj. evropská asociace odhadců TEGOVA (The European Group of Valuation Associations), evropské sdružení odhadců nemovitého majetku TEGEVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets), britské sdružení odhadců majetku RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), německý spolek odhadců majetku BVS (Bundesverband Offentlich Besteller und Vereidigter Sachverständiger e.V.) či mezinárodní sdružení odhadců IVSC (International Valuation Standards Comitee).

Dnes je možné konstatovat, že v současné epoše integrované Evropy, již byly prosazeny jednotné postupy pro oceňování jak movitého, tak i nemovitého a nehmotného majetku, zejména z důvodu volného pohybu zboží, osob i kapitálu v zemích Evropské unie.

## 1.1 Majetek

Majetek je pojem právní. Zpravidla je chápán jako soubor věcí, práv, pohledávek a závazků, náležející určitému subjektu, který přináší svým vlastníkům prospěch (např. zisk, jedná-li se o vlastnictví výrobního kapitálu nebo finančního majetku, příjemné bydlení v případě vlastnictví obytné nemovitosti, zdravé životní prostředí v případě vlastnictví zalesněného pozemku či vodní plochy).

Majetek podniku se zpravidla rozděluje na majetek investiční a oběžný.

Investiční majetek představuje majetek dlouhodobé povahy, které podnik potřebuje k provozování své činnosti nebo tzv. finančním operacím. Zůstává v podniku po dobu delší než jeden rok. Investiční majetek se dále člení na hmotný, nehmotný a finanční.

**Hmotný investiční majetek** zahrnuje dle občanského zákoníku<sup>1</sup> jednak **nemovitosti**, tj. pozemky, věcná práva k pozemkům, podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro), věcná práva k podzemním stavbám se samostatným účelovým členěním, práva, která jsou za nemovité věci prohlášena zákonem, nemovitou věcí je i taková věc, u které jiný právní předpis stanoví, že se nejedná o součást pozemku, ale nelze ji bez porušení podstaty přenést z místa na místo.

Občanský zákoník také prohlašuje za věc nemovitou jednotku<sup>2</sup> a právo stavby<sup>3</sup>. Dále § 506 odst. (1) nového občanského zákoníku říká, že součástí pozemku je prostor pod i nad povrchem. Součástí jsou také stavby, které jsou zřízeny na pozemku i jiná zařízení (s výjimkou dočasných staveb), včetně toho, co je v pozemku zapuštěno či upevněno ve zdech. Součástí pozemku jsou i veškeré rostliny, které jsou na něm vzešlé.

K hmotnému investičnímu majetku dále řadíme movitý majetek. Věci movité jsou tedy další věci, pro které neplatí výše uvedená charakteristika nemovitosti. A to ať už je jejich podstata hmotná či nehmotná. Za hmotný investiční majetek však považujeme předměty s vyšší pořizovací cenou, než je hranice stanovená zákonem. Podle zákona o daních z příjmu fyzických a právních osob je dnes tato hranice vymezena částkou 40 tisíc Kč. Doba upotřebitelnosti tohoto majetku musí být delší než jeden rok. Hmotným investičním majetkem se tedy rozumí majetek, který slouží dlouhou dobu a postupně podléhá opotřebování. Do této kategorie patří stavby, budovy, haly, výrobní stroje a zařízení, dopravní prostředky, přístroje apod. Rovněž sem jsou zařazeny takové věci, které mají

---

<sup>1</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>2</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>3</sup> § 1542 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

velmi dlouhou dobu používání, přičemž nedochází vlivem tohoto procesu k ztrátě jejich hodnoty (pozemky, drahé kovy, umělecká díla).

**Nehmotný investiční majetek** tvoří zvláštní složku majetku podniku, která přispívá k tvorbě podnikových výnosů a zisku. Tento druh majetku má podle zákona vyšší pořizovací cenu než 60 tisíc Kč. Tyto složky majetku nemají hmotnou podobu a slouží podniku delší dobu než jeden rok. Typickým příkladem jsou patenty, licence, vydavatelská a autorská práva, vybavení počítače (software), know-how, goodwill a další.

**Hmotný investiční majetek odepisovaný** zahrnuje následující položky:

- 1) budovy, haly, stavby, domy a byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky zvláštním předpisem (zákon č. 72/94 Sb.);
- 2) samostatné movité věci popřípadě soubory movitých věcí se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než 40 tisíc Kč a doba využívání jejich provozně technických funkcí je delší než jeden rok (za samostatné movité věci se považují také výrobní zařízení, stejně jako předměty a zařízení sloužící k provozování služeb a účelová zařízení a předměty netvořící s budovou jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny; souborem movitých věcí se samostatným technickoekonomickým určením se rozumí dílčí část výrobního či jiného celku);
- 3) drobný hmotný investiční majetek;
- 4) stavby s výjimkou
  - provozních důlních děl,
  - drobných staveb,
  - oplocení v lesní produkci;
- 5) pěstitelské celky trvalých porostů s dobou plodnosti delší než tři roky;
- 6) základní stádo a tažná zvířata;
- 7) jiný majetek, mj.
  - technické zhodnocení a otvírky nových lomů, pískovišť apod.,
  - technická rekultivace,
  - pronajatý hmotný majetek, majetek pořízený finančním pronájmem s následnou koupí (leasing).

**Hmotný investiční majetek neodpisovaný** sestává z následujících položek:

- 1) pozemky,
- 2) umělecká díla a sbírky.

Definici pojmu hmotný majetek lze nalézt v zákoně o daních z příjmu a v zákoně o účetnictví. Přitom zákon o daních z příjmů definuje pojem „hmotný majetek“, zatímco zákon o účetnictví „hmotný investiční majetek“. Jejich vymezení je až na drobné odlišnosti stejné.

### 1.1.1 Členění hmotného investičního majetku

Důvody pro členění hmotného investičního majetku jsou následující:

- rozmanitost zařízení strojů,
- různá hmotná podstata,
- rozdílné technologické funkce,
- doba životnosti (upotřebitelnosti),