### Správné a jednoznačné ocenění majetku

*Toto stanovisko bylo publikováno jako součást článku Mařík, M. - Maříková, P.: K vybraným problémům oceňování majetku s důrazem na oceňování podniku. Oceňování č. 2/2018, ročník 11, str. 29-43, ISSN 1803-0785*

Požadavek na správné a jednoznačné ocenění se v praxi často objevuje, zřejmě by jej velmi přivítali advokáti a soudci, protože by to výrazně ulehčilo řešení mnoha sporů. Potřeba správných a jednoznačných ocenění se tedy zdá být nesporná. Otázkou však je, zda je něco takového možné.

Správné ocenění by mělo být takové ocenění, které odráží realitu ekonomických vztahů v naší společnosti. To znamená, že pokud odhadneme například tržní hodnotu, tak bychom měli dospět k odhadu ceny, za kterou by bylo možné konkrétní věc prodat, samozřejmě při respektování podmínek, za kterých byl odhad učiněn. Připomínáme, že hodnota věcí je v zásadě dána očekávaným budoucím užitkem. Tento užitek musí být odhadován u věcí s dlouhou životností pro dlouhé budoucí období odpovídající životnosti dané věci. Již na první pohled je zřejmé, že odhad užitku do budoucnosti v podmínkách rychle se měnícího světa téměř nikdy nemůže být jednoznačný. Pokud ovšem nemohu disponovat jednoznačnými odhady do budoucnosti, a v případě použití výnosového ocenění nemám k dispozici ani jednoznačné odhady nejlepších alternativních investic, pak nemohu dospět k jednoznačným výsledkům. Z této skutečnosti jsme odvozovali závěr, že ocenění může sice obsahovat základní výsledek, ale k tomu by měly být stanoveny i určité meze, ve kterých se ocenění může pohybovat, aniž bychom výsledek mohli považovat za nesprávný. Naše úvaha je sice jen velmi stručná, přesto se však domníváme, že jsme dostatečně naznačili, že jen ve zcela výjimečných případech lze očekávat, že výsledek bude správný a přitom jednoznačný. Dovolujeme si tvrdit, že **oba požadavky se do jisté míry vylučují**.

Samozřejmě lze se snažit o jednoznačnější výsledky ocenění. Ve snaze získat jednoznačnější výsledek jsou u nás, ale i v jiných zemích, konstruovány oceňovací vyhlášky. Příslušný úřad zpracuje pravidla oceňování, která výrazně zúží manévrovací prostor oceňovatele. Výsledek pak není sice jednoznačný, jak asi potvrdí všichni uživatelé těchto pravidel, je ale pravděpodobně jednoznačnější než běžné tržní ocenění, zejména od českých znalců. Odborná veřejnost však sotva pochybuje o tom, že získané ocenění bude často z pohledu trhu nesprávné. Toto tvrzení by asi nebylo nesnadné doložit.

Je dobré si uvědomit, že naznačeným problémem netrpí zdaleka jen oceňování, ale že na tento problém narážíme například i v účetnictví. Chceme-li mít v účetnictví hodnoty majetku, které by bylo možno jednoznačněji doložit, pak například u dlouhodobého majetku použijeme historické ceny, které budeme stanoveným způsobem odepisovat, pokud samozřejmě jsou odpisy na místě. Je ovšem jasné, že historické ocenění zejména dlouhodobějšího majetku bude po určité době vzdálené od reality. Řešení je někdy spatřováno ve stále širším využití tzv. reálných cen, kdy se majetek v nějakých intervalech přeceňuje. Přeceňování majetku však z pochopitelných důvodů zdaleka nemusí vést k jednoznačným a průkazným výsledkům, takže se otevírá prostor i pro nežádoucí manipulace. Účetní se pak přou, do jaké míry využívat reálné ceny a do jaké míry se spoléhat na historické ceny.

Zcela uspokojivé řešení naznačeného problému podle našeho názoru neexistuje. Základní možností asi je tlačit oceňovatele a znalce k etickému chování a zužovat jejich prostor pro snahu vyhovět jedné ze stran. Mimo znalecké etiky je pak třeba klást důraz na to, aby znalecké ocenění obsahovalo jasné vysvětlení, jak znalec ke svému výsledku dospěl, a stanovit vhodná pravidla, abychom se vyhnuli sporům, zda použít ten nebo onen postup, pokud pro výběr jednoho postupu není jednoznačný důvod.

**Řešení tedy vidíme:**

* v důrazu na etiku znalců,
* ve vypracování přijatelných znaleckých standardů,
* v důsledném uplatňování zásad pro ocenění majetku, které jsme se snažili podrobněji popsat v publikaci Metody oceňování podniku[[1]](#footnote-1). Máme na mysli zásadu komplexnosti, úplnosti, opakovatelnosti, vnitřní konzistence, nezávislosti a nestrannosti, důvodnosti, odůvodněnosti, vzájemné kontroly a transparentnosti. Obáváme se, a výchozí analýzy tomu nasvědčují, že značná část znaleckých posudků těmto požadavkům neodpovídá.

1. Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku – proces ocenění, základní metody a postupy, 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5, kap. 1.10 [↑](#footnote-ref-1)