**ČESKÝ STANDARD PRO OCEŇOVÁNÍ**

*(návrh prosinec 2020)*

**Obsah:**

**1. Úvod**

**2. Základní pojmy pro oceňování**

**3. Obecné zásady pro oceňovací zprávu (např. znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví oceňování)**

**4. Báze hodnoty**

**5. Oceňovací principy, přístupy a metody**

# Úvod

Účelem tohoto Českého standardu pro oceňování (dále jen „standard pro oceňování“) je vymezit obecný **odborný** **rámec** pro obsah znaleckého posudku v oboru ekonomika, odvětví oceňování, resp. oceňovací zprávy, pokud ocenění nemá formu znaleckého posudku. Obsahuje **základní pojmy a postupy společné pro oceňování různých druhů majetku**. Na tento Český standard pro oceňování navazují České standardy pro oceňování jednotlivých majetkových okruhů.

Standard pro oceňování je určen především pro oceňování znalcem a dále pro ostatní případy oceňování, kdy se smluvní strany na jeho použití dohodnou. Jde o případy, kde je potřeba splnit metodické a obsahové nároky, i když znalec (oceňovatel) musí mít zároveň dostatečnou volnost, aby mohl do ocenění promítnout specifika spojená s konkrétní situací a účelem ocenění.

Oceňovatel postupuje při zpracování ocenění ve výše uvedených případech řádně, pokud dostojí tomuto standardu pro oceňování a navazujícímu standardu pro oceňování konkrétního majetkového okruhu, pokud je pro daný majetkový okruh k dispozici, nebo jestliže doloží, že jsou v daném případě důvody, pro které lze i jiný postup považovat za řádné zpracování ocenění.

Pokud jsou pro určitý účel předepsané oceňovací předpisy v českých právních normách, mají tyto právní předpisy přednost před tímto standardem pro oceňování i před dalšími navazujícími standardy. Stejně tak znalec, který zpracovává ocenění pro účely znaleckého posudku, musí zároveň respektovat Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a vyhlášky navazující na tento zákon. Standardy upravují formou doporučení pouze odbornou stránku ocenění.

Standard pro oceňování vychází z teze, že oceňování je primárně ekonomickou disciplínou, což platí rovněž pro báze hodnoty, které by měly tvořit jeho základnu.

# Základní pojmy pro oceňování

* 1. Vymezení základních pojmů pro oceňování odpovídá jejich pojetí v Mezinárodních oceňovacích standardech (dále jen „International Valuation Standards“).
  2. Pro účely oceňování je nutné rozlišovat mezi pojmem cena a hodnota:
     1. **Cena** je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za majetek v konkrétním případě. Cena je chápána jako historická skutečnost.
     2. **Hodnota** je chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Hodnota není skutečnost, ale je to názor:

1. na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být za majetek zaplacena při směně, nebo
2. na ekonomické užitky z držení majetku.

Hodnota není objektivní skutečností. Objektivní hodnota neexistuje.

* 1. **Báze hodnoty** představuje komplex podmínek, za kterých je hodnotový odhad prováděn. Bází hodnoty existuje více. Volba konkrétní báze hodnoty závisí na účelu ocenění a ovlivňuje celý další postup oceňovacího procesu. Je proto nezbytné, aby báze hodnoty a s ní spojená definice hodnoty byla mezi oceňovatelem a zadavatelem ocenění včas a řádně dohodnuta, resp. stanovena a zvolená báze hodnoty v ocenění vyznačena. Hlavní báze hodnoty jsou vymezeny v čl. 4 tohoto standardu pro oceňování.
  2. **Náklady** představují částku požadovanou za získání nebo vytvoření určitého majetku. Když je tento majetek získán nebo vytvořen, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena souvisí s náklady, protože cena zaplacená za majetek se stává nákladem pro kupujícího.
  3. **Trh** je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní vnímání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet **podmínky na relevantním trhu** **zjistitelné** **k datu ocenění** a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

# Obecné zásady pro oceňovací zprávu (např. znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví oceňování)

* 1. Na začátku ocenění musí být jasně vymezena zvolená **báze hodnoty**. Oceňovací zpráva by přitom neměla operovat pouze s pojmem hodnota bez přívlastku, ale vždy by měla být vázána na zvolenou konkrétní bázi hodnoty. Volba báze hodnoty přitom výrazně ovlivňuje i samotný obsah oceňovací zprávy (znaleckého posudku). Oceňovatel by se měl vyhnout označování výsledku jakéhokoli ocenění pouze jako tržní hodnota, pokud neodpovídá definičnímu oboru této hodnotové báze.
  2. V oceňovací zprávě musí být vymezeno **datum ocenění** a **datum, kdy bylo ocenění zpracováno**. Datum ocenění je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Do hodnoty oceňovaného majetku se nepromítají vlivy, které nastaly až po datu ocenění, a informace, které k datu ocenění nemohly být oceňovateli dostupné přes vynaložení odpovídající pozornosti a přiměřeného úsilí k jejich získání. Ve výjimečných případech, kde to vyžaduje speciální účel a zadání ocenění, je možné rozlišit datum ocenění, ke kterému je vymezen stav oceňovaného majetku, a datum, ke kterému se vztahují ceny, ve kterých je ocenění vyjádřeno.
  3. Vzhledem k tomu, že hodnota zpravidla není jednoznačná veličina, může být podle povahy daného případu často vhodné, aby tato hodnota byla stanovena **v přiměřeném hodnotovém rozpětí**. Tam, kde to vyžaduje účel ocenění, měl by oceňovatel zároveň stanovit **základní hodnotu** uvnitř tohoto hodnotového rozpětí. Na výsledek ocenění je pak třeba nahlížet jako na odborný odhad oceňovatele, který musí být v oceňovací zprávě (znaleckém posudku) dostatečně popsán, vysvětlen, zdůvodněn a podložen argumenty.

# Báze hodnoty

* 1. V České republice by měly být používány zejména následující hodnotové báze:

1. Tržní hodnota (angl. market value)
2. Spravedlivá hodnota (angl. equitable value)
3. Investiční hodnota (angl. investment value)
4. Objektivizovaná hodnota (něm. der objektivierte Unternehmenswert)
   1. **Tržní hodnotou** (Market Value) se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek, závazek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota je spojena s předpokladem nejvyššího a nejlepšího využití oceňovaného majetku.

Vymezení tržní hodnoty v tomto standardu odpovídá vymezení této báze hodnoty v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a je v souladu s vymezením této báze hodnoty v Mezinárodních oceňovacích standardech i v Evropských oceňovacích standardech.

* 1. **Spravedlivou hodnotou** (angl. Equitable Value) se rozumí odhadovaná cena pro převod majetku nebo závazku mezi dvěma konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží zájmy každé z těchto stran. Spravedlivá hodnota platí jen pro tyto dvě strany.
  2. **Investiční hodnotou** (angl. Investment Value) se rozumí hodnota majetku pro konkrétního stávajícího nebo předpokládaného vlastníka s ohledem na jeho individuální investiční nebo provozní cíle.
  3. **Objektivizovanou hodnotou** (něm. der objektivierte Unternehmenswert) se rozumí báze hodnoty použitelná pouze pro ocenění obchodního závodu. Objektivizovaná hodnota představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu, která je stanovena z pohledu tuzemské osoby – vlastníka (nebo skupiny vlastníků), podléhající daním, přičemž tato hodnota je stanovena za předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu, při využití realistických očekávání v rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku. Většinou se předpokládá i zachování současného managementu a způsobu financování. Výnosové ocenění by mělo být ověřováno metodou tržního porovnání, případně doplněno vhodně zvoleným majetkovým oceněním. V případě, že účel ocenění vyžaduje užití více oceňovacích metod, je jeho doplnění druhou v principu odlišnou metodou nezbytné.
  4. **Další báze hodnoty** mimo tento standard mohou definovat pro určité účely jednotlivé zákony, případně na ně navazující vyhlášky. Tento standard tyto další báze hodnoty nevymezuje, ani neobsahuje konkrétní metody a postupy jejich stanovení. Definici a postup pro odhad těchto dalších bází hodnoty zpravidla obsahují konkrétní zákony, které danou bázi hodnoty zavádějí. Příklady těchto dalších bází hodnoty mimo tento standard je například:
     + cena obvyklá a cena zjištěná definované zákonem o oceňování majetku a vyhláškou k provádění tohoto zákona,
     + reálná hodnota definovaná zákonem o účetnictví (reálná hodnota podle zákona o účetnictví má nejblíže k tržní hodnotě definované tímto Českým standardem pro oceňování).

# Oceňovací principy, přístupy a metody

* 1. Základním principem ocenění je vždy porovnání.
  2. K ocenění se používají tři základní přístupy:

1. výnosový přístup,
2. nákladový přístup,
3. tržně-porovnávací přístup (nebo také pouze jako porovnávací přístup), případně tržní přístup (který je založen na přímém ocenění daného majetku na kapitálovém trhu).
   1. Každý z výše uvedených přístupů může být realizován různými konkrétními oceňovacími metodami (technikami) v závislosti na konkrétním charakteru oceňovaného majetku. Oceňovací metody jsou vymezeny v rámci standardů pro jednotlivé majetkové okruhy.
   2. Oceňovatel by měl pro ocenění použít, pokud možno, všechny tři oceňovací přístupy. Pokud některý z přístupů nepoužije, měl by tuto okolnost v oceňovací zprávě zdůvodnit.
   3. Jednotlivé oceňovací přístupy, zejména výnosový a tržně-porovnávací, by měly pro stejnou hodnotovou bázi v zásadě směřovat k obdobnému výsledku, nebo by alespoň výsledky jednotlivých přístupů neměly být příliš rozdílné.
   4. Výsledné ocenění je pak vyvozeno z výsledků jednotlivých přístupů (resp. konkrétních oceňovacích metod) pomocí tzv. rekonciliace. Rekonciliací se rozumí odborné posouzení relevantnosti dosažených výsledků jednotlivých oceňovacích přístupů a metod pro výsledný odhad, který vyvozuje oceňovatel. Mimo zvlášť odůvodněné případy by neměla být k ocenění použita pouze jedna oceňovací metoda a rovněž by nemělo být pro vyvození výsledné hodnoty používáno mechanické průměrování výsledků jednotlivých oceňovacích metod, zejména jestliže jsou založeny na odlišném principu.