

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Teze diplomové práce**

**Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod  
nemovitosti v ČR a SRN**

**Anja Nadine Storrer**

## **SOUHRN**

Diplomová práce na téma „Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN“ je rozdělena na tři části, a to na teoretickou, analytickou a praktickou část. V teoretické části je popsán systém fungování a harmonizace pravidel oceňování nemovitého majetku v České republice a ve Spolkové republice Německo, kde je okrajově také vymezen systém fungování oceňování podniku. Analytická část zahrnuje charakteristiku modelové firmy a její identifikaci, kde je provedena vlastní analýza dat, dále finanční analýza účetních výkazů a majetkové ocenění, jež obsahuje popis metody ocenění. Z důvodu anonymity jsou všechny podklady či data pozměněny

Praktická část je zaměřena na odhad tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, s.r.o. a to k datu ocenění 31. 12. 2012, pomocí substanční metody. Zvolená metoda oceňuje hodnotu obchodních podílů čtyř společníků (50%), ocenění je požadováno pro pomoc při rozhodování, zda vstoupit do zahraniční společnosti. V rámci ocenění podniku se oceňuje nemovitý majetek, kde se porovnává vliv vybraných metod (výnosová a porovnávací) oceňování v ČR a SRN.

V závěru práce jsou uvedeny doporučení pro obchodní podílníky, týkající se ocenění podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v rámci ocenění podniku v ČR a v SRN.

**KLÍČOVÁ SLOVA:** oceňovací metody, s.r.o., ocenění podniku, znalectví a oceňování majetku, znalci, odhadci, znalecký posudek, administrativní cena, obvyklá cena, tržní hodnota

## **VLASTNÍ TEXT**

Práce se zaměřuje na dle analytického přístupu na problematiku znalectví a oceňování majetku, zejména nemovitostí v rámci oceňování podniku, a porovnání metod oceňování v České republice a Spolkové republice Německo, na vymezení závěrů a doporučení, a to na základě konkrétní modelové firmy typu společnosti s ručením omezeným. Nedílnou součástí práce je ocenit hodnotu obchodních podílů čtyř společníků (hodnota obchodních podílů je celkem 50%), kteří ocenění požadují pro účely převodu svých obchodních podílů na třetí (jim spřízněnou) zahraniční osobu. Jedná se o firmu typu s.r.o. a veškeré podklady či data jsou z důvodu anonymity pozměněny.

V teoreticko-metodologické části jsou vymezeny údaje a informace obecně k oceňování podniku a následně zaměřená na oceňování nemovitostí, a to z hlediska českého a německého, kdy je zpracování údajů potřebné k porovnání použitých oceňovacích metod v porovnání v České republice a ve Spolkové republice Německo.

V analytické části je zahrnuta charakteristika modelové firmy a její identifikaci. Z důvodu anonymity jsou všechny podklady či data pozměněny. Firma je v práci pod názvem XXX, s.r.o. Jedná se o firmu, která se zabývá především pronájmem nemovitostí a dle uzavřených smluv bude nadále zabezpečovat správu svých nemovitostí. Část zahrnuje zároveň finanční analýzu účetních výkazů a majetkové ocenění.

Praktická část zahrnuje odhad tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, s.r.o. a to k datu ocenění, tj. 31. 12. 2012, kde je použita substanční metoda na principu reprodukčních cen řídicí se zákonem o účetnictví § 25. Metoda objektivně zobrazuje aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku (resp. jmění) společnosti, a tím i odhad hodnoty obchodních podílů společníků společnosti.

V kontextu ocenění tohoto konkrétního podniku je důležité ocenění nemovitých složek majetku, kde je vhodné porovnání vlivu případných oceňovacích metod v ČR a SRN. Jedná se o metodu výnosovou a porovnávací. Veškeré výpočty použitých dat jsou za období 2008-2012.

V závěru je vymezeno doporučení obchodním podílníkům (50%) ze společnosti XXX, s.r.o., zda je výhodné dle výsledné hodnoty přistoupit do společnosti zahraniční osoby. V další části jsou vymezeny návrhy a doporučení a zároveň upozorněno na rozdíly při používání oceňovacích metod (výnosová a porovnávací) v rámci ocenění podniku v porovnání s používáním v České republice a ve Spolkové republice Německo.

Na základě substituční metody je **stanovena hodnota jednotlivého majetku a závazků celé společnosti**, kdy 50% obchodních podílů vlastní jednatel pan Puščík a druhých 50% obchodních podílů vlastní čtyři členové rodiny Kronbergerových.

Kronbergerovi požadují aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku a tím i odhad hodnoty svých 50% obchodních podílů. Tato hodnota má posloužit k rozhodnutí, zda přistoupit do zahraniční společnosti a tím vloží svůj podíl neboli vstupní hodnotu. Jsou vypočteny následující jednotlivé položky:

Movítý majetek v hodnotě 1 625 tis. Kč, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 3 757 tis. Kč, zásoby v hodnotě 526 tis. Kč, pohledávky v hodnotě 8 861 tis. Kč, krátkodobý finanční majetek v hodnotě 2 592 tis. Kč a nemovítý majetek čili pozemky a stavby. Poslední položka je vypočtena za pomoci dvou českých oceňovacích metod nemovitostí v rámci ocenění podniku, a to výnosovou a porovnávací. Výpočty jsou zaokrouhleně. Výnosová metoda je v hodnotě 157 000 tis. Kč a porovnávací metoda je v hodnotě 182 900 tis. Kč. Při stanovení ceny obvyklé je přikláněno k hodnotě získané metodou porovnávací, která ke dni ocenění nejlépe vyjadřuje zájem o tento typ nemovitosti na příslušném segmentu trhu. Na základě informací a výsledků získaných oběma metodami je stanovena tržní cena (obvyklá cena) oceňovaného majetku, tj. bytových a nebytových jednotek zapsaných na LV č. 13517 a LV č. 3111, k ú Záběhlíce, Praha ke dni ocenění, tj. 31. 12. 2012 ve výši 182 900 tis. Kč. Celkem tvoří uvedené položky aktiva hodnotu ve výši 200 261 tis. Kč. Následně jsou odečteny závazky v hodnotě 15 178 tis. Kč. Hodnota ocenění vychází **185 083 tis. Kč**. Veškeré výpočty použitých dat jsou za období 2008-2012.

Součet obchodních podílů Kronbergerových společnosti XXX, s.r.o. činí celkem 50%. Hodnota podílů jednotlivých společníků odpovídá vždy násobku jejich obchodního podílu a majetkové hodnoty jmění společnosti stanovené substanční hodnotou.

Hodnoty podílů jednotlivých společníků: Tři z nich mají po 11% tudíž tržní hodnotu podílu po 20 350 tis. Kč a Axel Kronberger má 17% tudíž 92 500 tis. Kč tržní hodnoty podílu. Tržní hodnota předmětných obchodních podílů k datu ocenění činí: 92 500 **tis. Kč**.

Dle výše uvedených výsledků se dochází k závěru, že se doporučuje obchodním podílníkům společnosti XXX, s.r.o. vstoupit do společnosti zahraniční osoby, jelikož tato hodnota spadá do jeho představ výše vstupní hodnoty, která by byla přijatelná.

V rámci ocenění podniku je oceněna položka nemovítý majetek, který je oceněn dle dvou vybraných oceňovacích metod (**výnosová a porovnávací**), a to pro srovnání dle českého a německého postupu. Shrnutí výsledků metod:

Výnosová metoda dle ČR je v hodnotě 157 035 367,-Kč.

Výnosová metoda dle SRN je v hodnotě 134 601 743,-Kč.

Porovnávací metoda dle ČR je v hodnotě 182 900 000,-Kč.

Porovnávací metoda dle SRN je v hodnotě 182 900 000,-Kč.

Výsledná hodnota ocenění nemovitosti v rámci ocenění v podniku se může tedy pohybovat dle výše uvedených výsledků v rozmezí:

**od 134 601 743,-Kč do 182 900 000,-Kč.**

V případě výše oceněného podniku je zvolena nejvyšší možná hodnota viz výše. Záleží vždy na situaci, pro kterou je ocenění provedeno, pokud by nastal případ, že by se ocenění realizovalo např. pro jednatele, který sám vlastní 50% obchodních podílů, volil by nižší hodnotu z důvodu, že by chtěli zbylí obchodní podílníci chtít být vyplaceni.

Při srovnání metod (výnosové a porovnávací) dle České republiky a dle Spolkové republiky Německo docházím k závěru, že:

**Výnosová metoda** je v obou zemích pokládána teoreticky za nejpřesnější přístup, který zohledňuje specifika konkrétní nemovitosti.

Rozdílem při výpočtu je počet období, kdy se v České republice počítá s obdobím jednoho roku a ve Spolkové republice Německo s obdobím tří let. Tříleté období může být výhodné z hlediska ušetření nákladů na každoroční výpočet. Na druhou stranu se musí počítat s jistou neaktuálností odhadu po třech letech, jedná-li se o nemovitost v dynamicky se měnící oblasti, například okraje velkých měst, kdy se na začátku jednoho období daná nemovitost leží v obci, která nespadá pod město a třetí rok došlo k rozšíření hranic města a výše zmiňovaná obec už spadá do územního plánu města, čímž vzroste cena dané nemovitosti. Tudíž je z tohoto hlediska lepší jednorozhodní ocenění, které se používá v České republice, kdy ocenění více odpovídá skutečnému stavu.

Přestože jsou obě metody obdobné, zásadní rozdíl se projevuje v jejich výpočtu, kdy hraje důležitou roli určení úrokové míry kapitalizace. V České republice je rozmezí pro běžné nemovitosti v období od 1. 7. 2012 doporučeno, a to jak již bylo výše uvedeno mezi 6% - 13%. Ve Spolkové republice Německo má výnosová metoda má velkou nevýhodu v obtížnosti stanovení úrokové míry kapitalizace, která je ovlivněna výší hodnocení rizik, stejně tak i předpokladem budoucích úrokových sazeb, inflace apod. Tím nastává v zásadě velké možné rozpětí.

Je důležité mít na paměti, že je účelem těchto metod dosáhnout co nejpřesnějšího ocenění, nicméně se musí počítat s rizikem nepřesnosti ocenění, jelikož je nutné přijmout předpoklady spojené s určitou nejistotou.

Dle výše uvedeného jsem došla k názoru, že je při výpočtu oceňování nemovitosti v rámci ocenění podniku lepší a přesnější použít metodu českou.

Z výše uvedeného shrnutí vychází, že jsou obě **porovnávací metody** stejné. Metoda je spolehlivá, rychlá a efektivní, která nastaví realizovanou hodnotu obchodu. Dle výše uvedených literárních rešeršů jsou při použití této metody v České republice i ve Spolkové republice Německo zohledňovány stejné faktory.

Použití této metody je podmíněno hned několika faktory. Porovnávaná nemovitost musí být homogenní, tedy nesmí se jednat o obzvlášť složitou nebo neobvyklou stavbu. Pro tuto metodu je potřeba minimálně 10 objektů s přibližně stejnými parametry. V případě, že není dostatek údajů, které jsou zapotřebí ke stanovení hodnoty, nelze tuto metodu použít.

Porovnávací metodu nejčastěji využívají soukromé osoby před nákupem či prodejem nemovitosti. Kdo chce brát v úvahu nákup či prodej nemovitosti, měl by předtím přesně zjistit, jakou částku by měl vlastně požadovat nebo zaplatit. Při koupi nemovitosti je nejdůležitějším kritériem lokalita neboli umístění. Čím je místo lepší, tím je hodnota nemovitosti stabilnější a také vyšší. Lokalita se téměř nemění, avšak stav majetku se může skrze rekonstrukci nebo renovaci výrazně zlepšit. Následuje otázka: Jaká je výše hodnoty majetku?

Většina majitelů hodnotí svůj majetek příliš pozitivně. V této situaci se názory výrazně liší. Jelikož jsou nejžádanější lokality ve velkých městech, kde se nachází zrekonstruované staré budovy, dochází často u prodávajících k tendenci převyšovat hodnotu nemovitosti.

Proto doporučuji věnovat pozornost fenoménu, který se v obou zemích rozšířil. Jedná se o nabídku ocenění nemovitosti pomocí aplikace na internetových stránkách, tedy ocenění nemovitosti online<sup>1</sup>. Je důležité upozornit, že se jedná o porovnávací metodu nemovitosti přímo a ne v rámci ocenění podniku. Cílovou skupinou jsou tedy soukromé osoby, které chtějí rychle znát odhadovanou tržní hodnotu nemovitosti.

Technické zpracování německých webových stránek této aplikace je oproti českému na vyšší úrovni. Optimálním řešením by bylo propojení databází jednotlivých zemí s Českou republikou, čímž by se vytvořila komplexní databáze nemovitostí, což by mělo za následek zjednodušení a zrychlení provádění ocenění nemovitosti vlastněných či chtěných v zahraničí.

---

<sup>1</sup> Nelze použít při soudních procesech, kde je vždy vyžadováno oceňování od profesionálů

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### **Knižní literatura:**

BELLINGER B. – Vahl, G.: Unternehmensbewertung in Theorie und Praxis. Wiesbaden, Gabler 1992

DÖRFL L., KRATĚNA, J., ORT, P. et al. Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, str. 147 ISBN 978-80-01-04307-3

GAJDOVÁ K., SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích, nakladatelství ČVUT v Praze, 2009, str. 141 ISBN 978-80-01-04290-8

MAŘÍK M., DĚDIČ J. Akvizice oceňování podniků, Vysoká škola ekonomická v Praze, 1992, str. 84 ISBN: 80-7079-938-2

MAŘÍK M. a kolektiv: Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress, Praha, 2007, str. 492 ISBN: 978-80-86929-32-3

SOMMER, G., KRÖLL, R. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Unter Berücksichtigung der ImmoWert und der Sachwert-richtlinie, vyd. 4. Luchterhand (Hermann), 2013, ISBN 978-3-804140920

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. Oceňování nemovitostí, nakladatelství ČVUT v Praze, 2008, str. 152 ISBN: 978-80-01-04032-4

### **Internetové zdroje:**

Advokát Mgr. Marek Doleček, partner advokátní kanceláře Doleček Kahounová Sedláčková. Dostupné z: <http://www.Businessinfo.cz> [cit. 2015-03-16]

Autonome Provinz.

Dostupné z <http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch/buerger/dienste-grundkataster.de>  
[cit. 2015-03-13]

Bundesministerium der Justitz und für Verbraucherschutz.

Dostupné z <http://www.gesetze-im-internet.de> [cit. 2015-03-25]