

Hovoříme se soudním znalcem ing. Jiřím Gotthardem

OCEŇOVÁNÍ MOVITÉHO MAJETKU, MALÉ DILEMA V CESTĚ K JEHO REÁLNÝM HODNOTÁM...

SOUDNÍ ZNALEC ZPRACOVÁVÁ ZNALECKÉ POSUDKY A VYKONÁVÁ JINOU ODBORNOU ČINNOST PRO POTŘEBY PŘEDEVŠÍM SOUDU, ALE I JINÝCH ORGÁNŮ, INSTITUCÍ A OSOB. DO FUNKCE JEJ PRO KONKRÉTNÍ OBOR, ODVĚTVÍ A SPECIALIZACI JMENUJE MINISTR SPRÁVEDLNOSTI, KTERÝ MÁ PRO URČITÉ OBORY ZŘÍZENY TAKZANÉ SBORY PRO ZNALECKÉ OTÁZKY, NEBO PŘEDSEDA KRAJSKÉHO SOUDU, KTERÝ K TOMU BYL MINISTREM POVĚŘEN. VZHLEDEM K TOMU, ŽE POSUDKY JEDNOTLIVÝCH ZNALCŮ K TÉŽE VĚCI SE OBČAS LIŠÍ, A TO NĚKDY ZNAČNĚ, POŽÁDALI JSME O ROZHOVOR ING. JIŘÍHO GOTTHARDA, ABY NÁM PRÁCI SOUDNÍHO ZNALCE PŘIBLÍŽIL.

TEXT: KŽ, FOTO: KN

Můžete se čtenářům Konkursních novin představit?

Jsem soudní znalec v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady a zabývám se oceňováním movitého majetku. Během své dlouhé oceňovací praxe, kterou jsem zahájil v roce 1999 nástupem do zaměstnání v mezinárodní znalecké kanceláři, kde jsem pracoval do roku 2015, jsem spolupracoval na více než 220 projektech v zemích jako Česká republika, Slovensko, Polsko, Německo, Rakousko, Bosna a Hercegovina, Srbsko, Chorvatsko, Finsko, Francie, Ukrajina, Izrael, Egypt, Pákistán, Srí Lanka, Kamerun, Súdán, Jordánsko, Saudská Arábie, Arabské Emiráty, Kurdistán, Kuvajt, Čína. Především pak už jako OSVČ a jmenovaný soudní znalec řeším dilema, jakou metodiku ocenění movitého majetku použít. Mám na mysli to, zda metodiku "českou", vyučovanou na VÚT Brno, Institut soudního inženýrství (www.vutbr.cz/usi), nebo metodiku "mezinárodní", či chcete-li "americkou", vyučovanou American Society of Appraisers (www.appraisers.org). Oběma studijními programy jsem prošel. "Americkou" v rámci interního školení bývalého zaměstnavatele a následně i "českou", jako jedou z požadovaných odbornostních podmínek pro žádost o jmenování soudním znalcem.

Metodiku si vybíráte podle zákazníka?

Zjednodušeně řečeno, na výstupy z první jsou zvyklí soudci a české finanční instituce, na výstupy druhé auditoři velkých či zahraničních firem.



Ing. Jiří Gotthard

"Během své dlouhé oceňovací praxe, kterou jsem zahájil v roce 1999 nástupem do zaměstnání v mezinárodní znalecké kanceláři, kde jsem pracoval do roku 2015, jsem spolupracoval na více než 220 projektech," říká Ing. Gotthard.

V případě movitého majetku je běžně užívána nákladová a tržně srovnávací metoda

"Česká" metodika pracuje s pevně danými amortizačními stupnicemi

Jak oceňování majetku probíhá?

Oceňování majetku jako každá odbornost má svoje specifické postupy a přístup k dosažení požadovaného výstupu, tedy buď Znaleckého posudku či Zprávy z ocenění. Schematicky to zahrnuje činnosti – (a) specifikace účelu ocenění, (b) shromáždění dostupných podkladů (účetní evidenci majetku, technických listů strojů, technologická schémata atd.), (c) fyzická inspekce majetku (ověření dodavatele, typu, stáří, technického stavu, využití kapacity), (d) práce se souborem (členění na skupiny majetku, přiřazení životnosti, kalkulace, porovnání s informací z trhu), (e) vydání zprávy.

Čím začínáte?

V úvodních krocích prací na ocenění obě metodiky pracují s obdobným termínem a ve významu slova zde není nesoulad. Jedná se o stanovení Výchozí ceny (CN) nebo také Reprodukční ceny (Cost of Reproduction New (CRN) nebo Cost of Replacement New (COR)). Tedy ceny, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době ocenění. Protože se s touto cenou pracuje od začátku kalkulace (ocenění), je její správné stanovení dle mého názoru podstatné. Tomu kroku ještě předcházela úvaha a rozhodnutí, jakou zvolit metodu ocenění. V případě movitého majetku je běžně užívána nákladová a tržně srovnávací metoda, nebo jejich kombinace. Stanovení správné výchozí ceny má přímý dopad na konečný výsledek, především v případě, kdy je zvolena čistě nákladová metoda.

Co všechno rozhoduje o výsledné ceně?

V dalším kroku ocenění je stanovení technicko-ekonomické životnosti, respektive přiřazení k amortizačním stupnicím. K tomuto se již obě metodiky staví trochu odlišně. "Česká" metodika pracuje s pevně danými amortizačními stupnicemi, stroje a zařízení jsou zařazeny podle životnosti 5, 10, 15, 20, 25 let. Opatřebením podle odborně kalkulovaných amortizačních stupnic dobře popisuje průběh opotřebením (rychlejší pokles hodnoty v prvních letech provozu, mírnější pokles hodnoty ke konci technického života). Technické opotřebením je vyjádřeno Technickou hodnotou (TH). Můj názor je, že striktní přiřazení k amortizační stupnici nedovoluje plně aplikovat zkušenosti z provozu, kdy skutečná životnost určitých skupin či jednotlivých strojů je rozdílná. Například výpočetní technika 4 roky, kancelářská technika 6 let, svářečky 8 let, stroje těžké energetiky (transformátory, rozvodny, kotle apod.) 30 let. A dále princip přiřazování stejnému stroji různé životnosti podle způsobu užití stroje v provozu, se mi nelíbí. Mám za to, že stroje se vyrábí s předpokladem plného využití výrobní kapacity a tudíž technicko-ekonomická životnost by měla být u stejného stroje jednotná. Na druhé straně chápu, že tímto způsobem metodika nějak pracuje s využitím stroje. "Mezinárodní" metodika pracuje s doporučenými životnostmi jednotlivých skupin strojů v určitém intervalu, což umožňuje variabilnější přiřazení životnosti konkrétnímu stroji. Dle mého názoru, skutečně volené životnosti lépe korespondují s praxí. Technické opotřebením je vyjádřeno technickým opotřebením (Technical Deterioration). Stroje stejné funkce i provozu mají stejnou životnost. Využití kapacity nebo strojního času se zobrazí v aplikaci funkčních nedostatků (viz. vysvětlení níže).

Určitý mezistupeň ocenění je stanovení Ceny časové (CC) či Reprodukční hodnoty snížené o opotřebením (CRNLD). Zde už je mezi metodikami rozdíl. "Česká" při kalkulaci CC již zahrnuje v TH přírážky a srážky k základní amortizaci, která v kalkulaci představuje jakousi střední

hodnotu opotřebením odpovídající délce provozu a pracovním podmínkám. Přírážky / srážky upřesňují skutečný technický stav. "Mezinárodní" pracuje pouze s reprodukční hodnotou sníženou o technické opotřebením.

Máte možnost ceny strojů srovnávat?

Výsledkem oceňovacího procesu je stanovení Ceny obvyklé (COB), respektive Tržní hodnoty (Fair Value (FV)). Zde se zdá být "česká" metodika přímější, což ale ve své podstatě přináší dle mého názoru určité zjednodušení a slabší podporu ceny obvyklé s odkazem na trh. Do kalkulace vstupuje Koefficient prodejnosti (KP), který z definice porovnává časovou cenu s cenou prodejní. Standard (Znalecký standard č. 1/2005 Oceňování motorových vozidel) hovoří o minimálně 15 srovnatelných strojích, respektive dopravních prostředků. Takto lze KP spočítat, dle mé zkušenosti, pouze u dopravních prostředků, kde je trhu s ojetými vozy aktivní a dostupnost informací je vynikající a informace jsou přehledné. Částečné omezení je v tom, že informace se výhradně týkají nabídkových cen, nikoliv skutečných prodejních cen. To však napravují různé specializované portály a publikace, kde jsou přehledy i skutečně realizovaných prodejních cen. Internet je obrovský zdroj informací, vůbec si neumím představit, jak se mohla moje profese bez něj provozovat. Je překvapující, že při znalosti typu stroje a jeho zadání do vyhledávače, na nějakou nabídku téměř vždy narazíte. Ale určitě ne na potřebné množství (z pohledu Znaleckého standardu) a už vůbec ne na českém trhu. V případě ucelených technologií, složitých strojů nebo přísně jednoúčelových strojů, nemáte šanci metodiku výpočtu KP naplnit. Jak říká metodika, když oceňovaný stroj není předmětem běžného prodeje, nelze vypočítat KP. V takovém případě lze cenu obvyklou stanovit jen přibližně.

Jak se liší mezinárodní metodika od té české?

Naproti tomu "mezinárodní" metodika do kalkulace tržní hodnoty zařazuje kategorii (koefficient) Funkčních nedostatků (Functional Obsolescence (FO)), které zrovna tak jako přírážky / srážky zohledňuje technický stav oproti průměrné hodnotě opotřebením odpovídající délce provozu a pracovním podmínkám, ale navíc zohledňuje např. nevyužití projektované kapacity z jakýchkoliv výrobních důvodů, vyšší spotřebu energie či větší zastavěnou plochu u starších strojů atd. Další kategorií (koefficientem) jsou Ekonomické nedostatky (Economical Obsolescence (EO)). Tento koefficient by měl kromě jiného postihnout externí vlivy na omezení výroby, jako například změny na odběratelském trhu, příchod nových regulací, konec nějakých licencí a podobně a často je také vyjádřením nedostatečné výnosové schopnosti majetku jako celku. V případě ocenění pouze movitého majetku se tento koefficient neaplikuje. Metodika také rozlišuje, za jakého předpokladu je finální tržní hodnota stanovena. Toto má větší vypovídající schopnost vlastního výstupu. Pro případ konkurzu přichází v úvahu předpoklad 1/ Likvidace v místě (Liquidation in Place), kdy je majetek nabízen k prodeji neporušený jako kompletní instalovaný provozní celek "v místě a ve stavu", ve kterém se nachází. Majetek není v době prodeje provozován ani nevyrábí žádný produkt, ale je schopný provozu i výroby produktu. 2/ Předpoklad Likvidace řádné (Orderly Liquidation), kdy je majetek nabízen ve stavu a v místě, v jakém se nachází, a předpokládá se, že kupující ponese veškeré náklady spojené s jeho případnou demontáží a odstraněním. 3/ Předpoklad Nucené Likvidace (Forced Liquidation), kdy pro prodej je k dispozici relativně omezený časový prostor a prodávající je pod jakýmkoliv právně přípustným tlakem

nucen k prodeji majetku. Majetek je nabízen a prodáván ve svém stávajícím technickém stavu a v současném místě bez jakýchkoli dodatečných úprav nebo oprav.

Metodika ke kalkulaci těchto likvidačních tržních hodnot používá různé koeficienty snižující hodnotu, koeficienty které odpovídají nakládání s majetkem podle předpokladu – prodej přes prostředníka, zakonzervování, ostraha, demontáž a převoz prodejních položek, likvidace neprodejných položek prodejem do sběrných surovin apod. Zde se už výrazně zapojuje tržně srovnávací metoda.

Vidím, že oceňování movitého majetku je velmi složitý proces...

Zhruba tímto, mimo jiné, se během svojí oceňovací praxe zabírám a předpokládám, že i ostatní kolegové musí podobné otázky řešit. Uvědomuji si, že toto je

jenom nastínění problematiky ocenění movitého majetku, respektive porovnání terminologie, jak ho vidím já, po nějakých 18 letech v oboru. Rád bych věřil, že jsem vám poskytl určité a vcelku srozumitelné porovnání dvou metodik běžně užívaných při oceňování movitého majetku.

A co se se znaleckým posudkem stane nakonec?

Tak a teď už jenom dokument vytisknout, svázat do spirály, převázat trikolorou, narazit znaleckou pečeti, podepsat a odeslat klientovi. Klient tento dokument používá jako výchozí bod nebo spíše těžiště pro další strategické rozhodnutí v rámci prodeje, fúze s jinou společností, uzavírání pojistných smluv, úvěrování nebo jen potřebuje posílit vyjednávací pozici fakty. Znalecký posudek je fundamentální základ pro všechny další aktivity.

**Výsledkem
oceňovacího
procesu
je stanovení
Ceny
obvyklé**



Soudní znalec při práci.

