

## Obsah

### AKTUALITY

Ze zasedání Výkonného výboru KA ČR (Eva Rokosová) .....	2
Ze zasedání Výboru pro veřejný sektor KA ČR (Martina Smetanová) .....	3
ČÚS pro vybrané účetní jednotky k odpisování dlouhodobého majetku (Lenka Růčková) .....	3
Auditoři, kteří nezaslali evidenční záznam KPV (Monika Kryštůfková) .....	4

### TÉMA ČÍSLA – OCEŇOVÁNÍ

Komparativní analýza znaleckých posudků uložených ve Sbírce listin (Tomáš Podškubka, Jana Skálová) .....	5
Kdy potřebujeme znalecký posudek (Jiří Škopek, Tomáš Sutnar) .....	9
Ocenění nemovitostí pro účely účetnictví (Petr Kalabis) .....	14
Základní přístupy k ocenění ručení (Tomáš Podškubka) .....	17
Příklady testů na znehodnocení aktiv /impairment/ (Jiří Hlaváč) .....	21
Rozdíly mezi oceněním hodnotou z užívání a reálnou hodnotou (Jiří Hlaváč, Tomáš Podškubka) .....	23
Znalecká činnost a vnitřní obchodování ve společnosti s ručením omezeným a v akciové společnosti (Petr Čech) .....	25
Rozhovor s prof. Milošem Maříkem, vedoucím Katedry financí a oceňování podniku VŠE v Praze Trendy v oceňování .....	30
Test: Co víte o IFRS a US GAAP? .....	32

### NA POMOC AUDITORŮM

Dotazy a odpovědi z oblasti metodiky auditu (metodický úsek KA ČR) .....	33
Poznátky dozorcí komise z kontroly kvality (Jitka Náhlavská) .....	36

LIDÉ A FIRMY .....	39
--------------------	----



e-příloha Auditor 4/2011

### OBSAH

- Příklady výpočtu Fair Value a Value in Use  
(Jiří Hlaváč)
- Z koordináčního výboru pro daně –  
– Konstruktivně k problematice souběhu

Toto číslo vyšlo **13. 5. 2011**  
Uzávěrka pro příjem podkladů  
pro další číslo je **18. 5. 2011**

## Vzdělávání je podmínka kvality



Blanka  
Dvořáková

KPV – další z mnoha profesních zkratek, která nezúčastněným neřekne vůbec nic. U nás auditorů pak tato zkratka skrývající kontinuální profesní vzdělávání (neboli v řeči záměrně vyvolává pocity rozporuplné – někdo ji považuje za běžnou součást svého pracovního života, někdo pak bohužel za zkratku, při jejímž vyslovení ho ovládnou pocity, které za příjemné označit nelze, a to ani při nejlepší vůli.

Je třeba si ale přiznat, že pokud chceme našim klientům poskytovat kvalitní služby a udržovat tak prestiž auditorské profese, je třeba být v dnešní turbulentní době stále ve střehu. Vzhledem k tomu, že kvalita auditorských služeb a prestiž profese patří k dlouhodobým prioritám Komory auditorů, je téma vzdělávání oblastí diskutovanou snad na každém zasedání Výkonného výboru, a pro oblast KPV je zřízen samostatný výbor zabývající se touto problematikou. Primárním úkolem výboru pro KPV je – opět v suché řeči zákona – „vytvářet předpoklady pro průběžné udržování a zvyšování odborné úrovně statutárních auditorů“. Kontinuální profesní vzdělávání je rovněž jednou z členských povinností všech profesních organizací účetních a auditorů, které jsou členy IFAC, a proto i vnitřní předpis KA ČR ukládá všem auditorům absolvovat 40 hodin vzdělávání za rok.

Cílem je, aby program vzdělávání reagoval pružně na požadavky auditorské praxe. Nosnými tématy letošního roku proto jsou

klarifikované ISA a vnitřní systém řízení kvality podle ISQC 1, která se podařilo prosadit jako součást dotačního projektu česko-švýcarské spolupráce, a díky tomu jsou školení k těmto tématům pro členy KA ČR zdarma. Už standardní součástí nabídky vzdělávacího programu KA ČR jsou školení zaměřená na daně, účetnictví, právo a stále více i na oblast účetnictví státu.

Školení prezenční formou však nejsou jediným způsobem, jak působit na odbornou úroveň auditorů. S podporou Výkonného výboru chceme v nabídce možnost vzdělávání posílit pozici e-learningových kurzů a rozšířit jejich nabídku. Nepodceňujeme ani důležitost vzájemného předávání zkušeností – k tomuto účelu by kromě současných seminářů s členy orgánů KA ČR měla sloužit i tzv. klubová setkání orientovaná na výměnu praktických zkušeností z nejrůznějších oblastí naší činnosti. Vzhledem k rozšíření možností aplikace IFRS u českých společností se chystáme také rozšířit nabídku vzdělávání o oblast Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Jak už jsem zmínila na začátku, úkolem Komory je vytvářet předpoklady pro průběžné udržování a zvyšování odborné úrovně statutárních auditorů. Věřím, že se nám tyto předpoklady už dlouhodobě daří vytvářet úspěšně a že tomu tak bude i v budoucnu. Pro zvýšení kvality našich služeb uvítáme jakékoli Vaše připomínky, náměty a témata, která byste chtěli najít v programu KPV v následujících obdobích.

### Blanka Dvořáková

členka Výkonného výboru KA ČR,  
předsedkyně výboru pro KPV

## Ze zasedání Výkonného výboru KA ČR

### Zasedání dne 21. března

Výkonný výbor na svém zasedání 21. března rozhodl o žádostech o osvobození od dílčí části auditorské zkoušky ve smyslu ustanovení § 8 odst. 3 zákona o auditorech č. 93/2009 Sb., a to tak, že všem žádostem kromě dvou vyhověl.

Výkonný výbor schválil:

- honoráře pro autory a oponenty aktualizace e-learningových kurzů,
- celoplošnou dovolenou pro pracovníky úřadu v celkové délce 9 pracovních dnů, termíny budou zveřejněny na úřední desce v sídle Komory a na [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz).

Výkonný výbor projednal:

- záležitosti týkající se uspořádání mezinárodní odborné konference pro auditory ve dnech 10.-11. října 2011 v Praze,
- záležitosti týkající se uspořádání „kulatého stolu“ RVDA na téma Zelená kniha o auditu, zejména možné termíny konání a rámcový návrh programu,
- problematiku týkající se neplnění vnitřního předpisu Komory o povinném kontinuálním profesním vzdělávání auditorů a výši sankcí udělovaných Kárnou komisí,

a vzal na vědomí:

- zřízení Komise pro koncepci a rozvoj účetnictví a auditu na MF ČR, která má čtyři sekce, ve třech jsou i auditori,
- informaci Výboru pro správu profese o složení slibu nových auditorů,
- informace z jednání Rady pro veřejný dohled o projednání návrhu směrnice KA ČR pro registraci auditorů ze třetích zemí a o došlých odvoláních proti rozhodnutí Komory,
- postup a pravidla pro přerozdělování režijních nákladů a výnosů z příspěvků na ostatní střediska Komory,
- zápisy ze zasedání prezidia, výborů, RR a Dozorčí komise a Kárné komise,
- zprávy ze zahraničních cest,

- zápis ze zasedání Národní účetní rady,
- záležitosti Výboru pro regulaci a rozvoj profese (VRRP).

Předseda VRRP Stanislav Staněk komentoval postup při vypořádávání připomínek KA ČR k návrhům zákonů:

- Připomínky k občanskému zákoníku jsou projednávány na vypořádacích poradách Ministerstva spravedlnosti. Dosud projednávaná klíčová připomínka KA ČR týkající se odpovědnosti auditorů a směřující k novele zákona o auditorech nebyla akceptována. Další klíčové připomínky týkající se nadací budou projednávány 25. března t.r., zúčastní se Stanislav Staněk.
- Připomínky KA ČR k obchodnímu zákoníku budou projednávány bez možnosti účasti zástupců Komory, pouze byla možnost písemného doplnění a vysvětlení uplatněných připomínek.

### Zasedání dne 18. dubna

Výkonný výbor na svém zasedání dne 18. dubna rozhodl o žádostech o osvobození od dílčí části auditorské zkoušky ve smyslu ustanovení § 8 odst. 3 zákona o auditorech č. 93/2009 Sb., a to tak, že všem žádostem vyhověl.

Výkonný výbor projednal:

- záležitosti týkající se kulatého stolu RVDA k Zelené knize o auditu,
- záležitosti týkající se pořádání mezinárodní konference pro auditory v říjnu t. r.,
- problematiku vznikající auditorům v souvislosti s metodikou

ověřování dotací z fondů EU a uložil navázat jednání s centrální harmonizační jednotkou MF ČR,

- záležitosti projednávány na zasedání Národní účetní rady a navrhl využívat NÚR jako platformu pro implementaci IFRS v ČR,

a vzal na vědomí:

- průběžná stanoviska Evropské komise k Zelené knize o auditu,
- výsledky plnění rozpočtu k 31. 3. 2011 a srovnání se stejným obdobím roku 2010,
- informace z Rady pro veřejný dohled nad auditem,
- zápisy ze zasedání prezidia, výborů, RR a Dozorčí komise a Kárné komise,
- zprávy ze zahraničních cest,
- informace o vyřizování metodických dotazů,
- informace z jednání Koordinačního výboru Generálního finančního ředitelství MF pro daně,
- dopis z V. Británie – ICAEW k dotazu na stanovení minimální pracovní auditu,
- informaci Evropské komise o vydání tzv. Green Paper on Corporate Governance a uložil Výboru pro regulaci a rozvoj profese zabývat se tímto materiálem,
- připomínky k věcnému záměru zákona o rozpočtových pravidlech,
- informaci o školení ke Správnímu řádu pro členy volených orgánů komory a zaměstnance úřadu, kteří se správním řízením zabývají.

**Eva Rokosová**  
Úřad KA ČR

### VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA MÍSTO ŘEDITELE/KY ÚŘADU KA ČR

Výkonný výbor na svém zasedání dne 18. dubna 2011 projednal informaci prezidenta Petra Šobotníka o postupu při organizaci výběrového řízení na místo ředitele úřadu KA ČR. Organizací výběrového řízení byla pověřena externí personální agentura. Uzávěrka pro podávání přihlášek uchazečů o místo je 30. května 2011 k rukám Ing. Blanky Rychetské, MCIPD ze společnosti Rychetsky & Partners (Thunovská 12, Praha 1, e-mail: [blanka.rychetska@rychetsky.eu](mailto:blanka.rychetska@rychetsky.eu), web: [www.rychetsky.eu](http://www.rychetsky.eu), mobil: 724 187 677), která podá případným uchazečům podrobnější informace. Informace o výběrovém řízení najdete také na webových stránkách Komory [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz).

## Ze zasedání Výboru pro veřejný sektor KA ČR

Výbor pro veřejný sektor KA ČR (VVS) se na svém zasedání 4. dubna 2011 zabýval zejména spoluprací s MF ČR. VVS dlouhodobě spolupracuje s odborem kontroly MF ČR. Do vedení tohoto odboru byl v roce 2011, po Haně Ondruškové, jmenován ředitel nový. Prezident Komory Petr Šobotník informoval prostřednictvím dopisu nové vedení odboru kontroly o rozsahu dosavadní spolupráce a navrhl společnou schůzku, na které by bylo možné projednat spolupráci budoucí. Spolupráci VVS a MF ČR je možné shrnout do následujících oblastí:

### • Společné projekty

- » Vypracování příkladu smlouvy o vykonání přezkoumání hospodaření.

Tato smlouva byla publikována ve Zprávách MF ČR a v časopise Auditor v roce 2010. Auditóři, kteří provádějí přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí a nemají k dispozici časopis Auditor, najdou tento příklad smlouvy na webových stránkách KA ČR.

- » Finanční ukazatele – povinná náležitost závěru zprávy o výsledku přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí.

Tyto ukazatele byly publikovány ve Zprávách MF ČR a v e-příloze časopisu Auditor č. 3/2011. I v tomto případě platí, že auditóři, kteří provádějí přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí a nemají k dispozici e-přílohu časopisu Auditor, najdou algoritmus těchto poměrových ukazatelů (tzn. podílu pohledávek a závazků na rozpočtu územního samosprávného celku a podílu zastaveného majetku na celkovém majetku územního samosprávného celku) na webových stránkách KA ČR [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz).

### • Pracovní a metodické postupy

- » Auditorský standard č. 52 – o přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků – aktualizace, standardizace, a to i v souladu s pracovními postupy používanými MF ČR.

Tento aktualizovaný standard stanovuje základní zásady a poskytuje auditorovi vodítka pro provádění zakázky přezkoumání hospodaření. Standard je účinný pro přezkoumání hospodaření za kalendářní rok 2011. Jeho použití pro přezkoumání hospodaření za dřívější období je doporučeno.

### • Ostatní projednávané záležitosti:

- a) řešení zjištění z kontrol MF ČR u územních samosprávných celků, kde bylo přezkoumání hospodaření provedeno externím auditorem nebo auditorskou společností;
- b) reforma veřejných financí a její aplikace při kontrolách/auditech;
- c) semináře – pořádané jak VVS tak MF ČR;
- d) účast vybraných zaměstnanců MF ČR na zasedáních VVS – snaha o zajištění maximální vzájemné informovanosti o aktualitách a výměna zkušeností, zejména z přezkoumání hospodaření účetních jednotek, kterými jsou zejména územní samosprávné celky, dobrovolné svazky obcí a kraje.

Dále se Výbor pro veřejný sektor na svém zasedání zabýval aktualizací dvou metodických pomůcek určených k:

- » provádění auditu nestátních nevýdělečných organizací,
- » přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí.

**Martina Smetanová**

členka Výboru pro veřejný sektor KA ČR

### Mezinárodní auditorská konference Komory auditorů České republiky

Komora auditorů pořádá ve dnech 10. – 11. října 2011 odbornou mezinárodní konferenci na téma aktuálních otázek regulace auditorské profese. Na konferenci vystoupí jak zahraniční odborníci, tak i řečníci z České republiky. Účast na konferenci bude započítávána do plnění povinností KPV. Podrobný program konference a informace pro přihlašování budou zveřejněny v příštím čísle časopisu Auditor a na webových stránkách KA ČR.

## ČÚS pro vybrané účetní jednotky k odpisování dlouhodobého majetku

Dne 6. dubna 2011 byl na webových stránkách Ministerstva financí zveřejněn Finanční zpravodaj č. 3/2011 z 30. března 2011, ve kterém byl zveřejněn Český účetní standard pro některé vybrané účetní jednotky, jež vedou účetnictví podle vyhlášky č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. 708 – Odpisování dlouhodobého majetku (dále jen standard). Standard s účinností od 31. 12. 2011 stanoví základní postupy pro určení výše a účtování odpisů, oprávek, provedení změny metody za účelem docílení souladu již používaných účetních metod účetními jednotkami u dlouhodobého majetku.

Dále standard vymezuje základní pojmy jako jsou:

- kategorizace majetku (detailně zpracované v příloze č. 1 k tomuto standardu),
- nově pořízený použitý dlouhodobý majetek,
- nově pořízený dlouhodobý majetek,
- komponenta.

Podle úpravy ve standardu jsou umožněny následující způsoby odpisování dlouhodobého majetku:

- zjednodušený,
- rovnoměrný,
- výkonový,
- komponentní.

Rozdíl mezi zjednodušeným a rovnoměrným způsobem odpisování dlouhodobého majetku spočívá ve stanovení předpokládané doby používání konkrétního majetku, která je u zjednodušeného odpisování předepsána standardem (příloha č. 2 a 3 standardu) a v případě rovnoměrného odpisování je individuálně posouzena účetní jednotkou. Standard uvádí příklad možných kritérií pro stanovení individuální předpokládané doby používání.

V případě, že vybraná účetní jednotka svůj dlouhodobý majetek před účinností standardu neodpisovala, popř. již odpisovala, ale jiným způsobem, stanoví standard pro přechod na zjednodušené, rovnoměrné, výkonné či komponentní odpisování postup proúčtování rozdílů mezi vyšší skutečně vykázaných opravěk a výpočtem podle standardu zjištěných. Pokud jsou výpočtem zjištěné opravy vyšší než skutečně vykázané opravy, účetní jednotka tento rozdíl

zaúčtuje na stranu má dáti účtu 406 – Oceňovací rozdíly při změně metody a souvztažně na stranu dal účtů opravěk dlouhodobého majetku. V opačném případě se o rozdílu neúčtuje.

Znění ČÚS pro vybrané účetní jednotky č. 708 – Odpisování dlouhodobého majetku naleznete na webových stránkách KA ČR.

**Lenka Rückerová**  
metodický úsek KA ČR

## Auditoři, kteří nezaslali evidenční záznam KPV

Stejně jako v uplynulých letech i letos zveřejňujeme na tomto místě seznam auditorů, kteří ani více než dva měsíce po řádně stanoveném termínu (31. ledna 2011) pro odevzdání Evidenčního záznamu o účasti na KPV za rok 2010 tuto povinnost nesplnili. Jedná se o 88 auditorů (tučným písmem jsou zvýrazněni auditoři, kteří se stejného porušení vnitřního předpisu pro KPV dopustili i za rok 2009).

V uvedeném seznamu mohou figurovat i auditoři, kteří absolvují vzdělávací aktivity v dostatečném

rozsahu mimo KA ČR, ale do uvedeného data je nedoložili.

Pokud auditor minimální stanovený rozsah KPV neplní, má možnost si počet hodin doplnit. Vnitřní předpis pro KPV nově stanovuje lhůtu pro doplnění chybějících hodin KPV, a to maximálně následující kalendářní rok (§ 5 odst. 6).

**Monika Kryštůfková**  
Institut vzdělávání KA ČR

### Seznam auditorů, kteří k 15. 4. 2011 nezaslali Evidenční záznam o účasti na KPV v roce 2010

příjmení a jméno	č. o.	příjmení a jméno	č. o.	příjmení a jméno	č. o.
Ing. BARTŮNĚK Antonín	0298	Ing. JIROUDEK Jaromír CSc.	1762	Ing. PLAVCOVÁ Lenka	1541
Ing. BŮHNELOVÁ Soňa	1449	Ing. KAILOVÁ Miloslava	1202	<b>Ing. POSPÍŠILOVÁ Jaroslava</b>	<b>1172</b>
Ing. BUŇKOVÁ Jana	1687	Ing. KARBANOVÁ Blanka	1415	Ing. ŘÍHOVÁ Jana	2067
Ing. CIBULKOVÁ Marcela	0984	<b>Ing. KAREL Josef</b>	<b>1410</b>	Ing. SÍTAŘOVÁ Blanka	1753
<b>Ing. ČABLOVÁ Ivana</b>	<b>1686</b>	doc. Ing. KAŠKA Josef DrSc.	1132	Ing. SLÁMOVÁ Zdeňka	1458
Ing. ČÍPOVÁ Šárka	1870	Ing. KLAVÍKOVÁ Bohuslava	1691	<b>Ing. SMILEK Jan</b>	<b>1671</b>
Ing. DLASEK Martin	2152	<b>Ing. KLEINHAMPL Petr</b>	<b>0537</b>	<b>Ing. STÁHALOVÁ Ludmila</b>	<b>1756</b>
<b>Ing. DLUHOŠOVÁ Hana</b>	<b>1601</b>	Ing. KLÍMA Miroslav	1310	<b>prof. Ing. SVOBODA Stanislav DrSc.</b>	<b>1012</b>
Ing. DOBRÁ Libuše	1342	<b>Ing. KMENTOVÁ Eva</b>	<b>0653</b>	<b>Ing. SVOBODA Václav</b>	<b>1625</b>
Ing. DOLEŽAL Václav	0072	Ing. KOLDUSOVÁ Helena	1266	<b>Ing. ŠEVČÍKOVÁ Ludmila</b>	<b>1394</b>
Ing. DOLEŽALOVÁ Hana	1343	<b>Ing. KOMÍNKOVÁ Ivana</b>	<b>1385</b>	Ing. ŠMÍD Jiří	1256
<b>Ing. GAJDOŠOVÁ Irena</b>	<b>2047</b>	Ing. KORDOVÁ Marie	0462	Ing. ŠRÁMEK Jozef	1360
Ing. GALUŠKA Pavel	1880	<b>Ing. KROPOVÁ Eva</b>	<b>1274</b>	Mgr. ŠTĚPÁN Martin	1902
<b>Ing. GRADWOHLOVÁ Eva</b>	<b>1408</b>	prof. Ing. KRÁL Bohumil CSc.	0089	Ing. ŠTRÉBLOVÁ Věra	1282
<b>Ing. HAJNÁ Marcela</b>	<b>1536</b>	<b>Ing. KUPČÁK Václav CSc.</b>	<b>1721</b>	Ing. ŠVEĐUK Jan	1973
Ing. HALUSKOVÁ Miloslava	1144	Ing. LUŇÁKOVÁ Marie	1600	Ing. TRÁVNÍČEK Jaroslav	0137
Ing. HAMPEL Jaromír	1173	Ing. MICHÁLEK Miroslav	1554	Ing. TUREK Miloš	1493
Ing. HAMPL Karel	0005	Ing. MICHÁLKOVÁ Marie	1108	Ing. VANĚK Bohumil MBA	1976
Ing. HARAMUL Jiří	0283	<b>Ing. MIKOLÁŠ Jan</b>	<b>1233</b>	<b>Ing. VENCÁLEK Jan</b>	<b>1467</b>
Ing. HOLEČEK Lubomír	1354	Ing. MIKULÁČEK František	1448	Ing. VOMÁČKA Vladimír	2116
Ing. HOLENA Libor	1570	Ing. MORAVEC Jaroslav	1365	<b>Ing. WRLÍK Milan</b>	<b>1008</b>
Ing. HORA Josef	0049	Ing. MRNKA Rudolf	1125	<b>Ing. ZAPLETALOVÁ Radka</b>	<b>1926</b>
Ing. HOSNEDL Vladimír	1730	<b>Ing. NĚMETHOVÁ Ivana</b>	<b>1891</b>	Ing. ZAVADILOVÁ Anna	0517
Ing. HRBÁČKOVÁ Jitka	1285	Ing. NOVÁK František	1043	Ing. ZELENKOVÁ Zuzana	1725
Ing. HRŮZOVÁ Alena	2062	Ing. ORLÍK František	1480	<b>Ing. ZELINKA Ladislav Ph.D.</b>	<b>0136</b>
<b>Ing. HUML Jiří</b>	<b>1608</b>	Ing. PANOVCOVÁ Jitka	1786	Ing. ZEMAN Jan	1765
Ing. CHVATLINOVÁ Jana	1581	Ing. PAVLACKÝ Milan	0381	<b>Ing. ZEMAN Radek</b>	<b>1872</b>
<b>Ing. JEŽEK Libor</b>	<b>1769</b>	Ing. PECH Vladimír	0339	<b>Ing. ŽENATÝ Roman</b>	<b>1927</b>
Ing. JEŽEK Vlastimír	0084	Ing. PETRÁŠEK František CSc.	0096		
Ing. JINDROVÁ Blanka	1284	Ing. PLACHÝ Martin	1733		

## Komparativní analýza znaleckých posudků uložených ve Sbírce listin



Jana Skálová

Společnost TPA Horwath provedla komparativní analýzu vybraných charakteristik znaleckých posudků, které byly uloženy do sbírky listin v roce 2009. Cílem této analýzy je získat informace o postupech společností i znalců při oceňování podniků. Tyto posudky jsou nejčastěji používány při přeměnách obchodních společností (sloučení, splynutí, rozdělení). Metody ocenění použité ve znaleckém posudku mnohdy ovlivňují i způsob účetního zobrazení transakce.



Tomáš Podškrubka

Databáze získaná ze Sbírky listin rejstříkového soudu obsahuje celkem 906 znaleckých posudků. V rámci první fáze bylo zkoumáno následujících

šest charakteristik:

- 1) srovnání znaleckých posudků z hlediska typu subjektu, který posudek zpracoval (znalec/znalecký ústav),
- 2) srovnání znaleckých posudků z hlediska předmětu ocenění,
- 3) srovnání znaleckých posudků z hlediska účelu ocenění,
- 4) srovnání znaleckých posudků z hlediska zpracování finanční a strategické analýzy,
- 5) srovnání použitých metod ocenění podniku nebo části podniku ve znaleckých posudcích,
- 6) srovnání posledních známých provozních výsledků hospodaření s výslednou hodnotou ocenění.

Výsledky první fáze tohoto výzkumu jsou prezentovány v tomto článku.

### Srovnání znaleckých posudků z hlediska typu subjektu, který posudek zpracoval (znalec/znalecký ústav)

V rámci srovnání je sledován poměr znaleckých posudků zhotovených fyzickou osobou (znalcem) a právníkem osobou (znaleckým ústavem). Výsledky provedené analýzy jsou zřejmé z grafu 1.

Z celkových 906 posudků bylo 565 posudků zhotoveno fyzickými osobami. Zbývajících 341 posudků bylo zhotoveno právníky osobami.

### Srovnání znaleckých posudků z hlediska předmětu ocenění

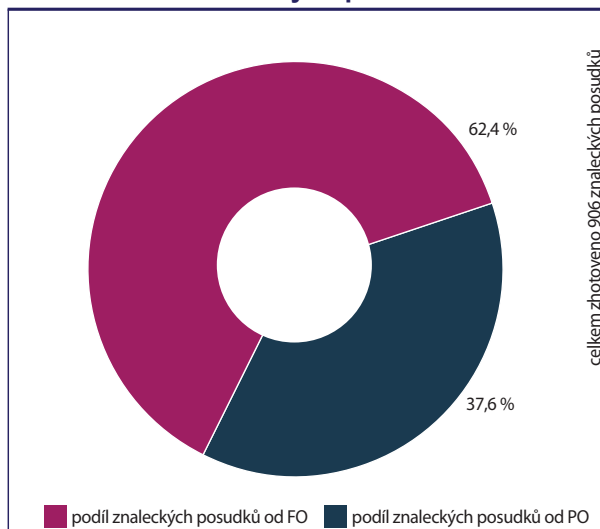
Při této analýze se opět vycházelo ze souboru 906 posudků. Na základě prvotní analýzy tohoto souboru bylo pro větší přehlednost vytvořeno sedm kategorií podle předmětu ocenění, a sice:

- podnik nebo část podniku,
- nemovitost,
- samostatná movitá věc,
- akcie nebo podíly,
- pohledávky,
- ručení,
- ostatní.

Co se týče kategorie podnik nebo část podniku, většina posudků, které byly do této kategorie zařazeny, sice tento předmět ocenění skutečně obsahuje, nicméně tato skupina zahrnuje i některé posudky, jejichž zařazení není jednoznačné. Jedná se o ocenění souborů majetků, které by se daly zařadit do kategorií nemovitostí nebo samostatných movitých věcí. Při kompletním pohledu na dané případy je ovšem zřejmá samostatná funkčnost (např. čerpací stanice), což pro účely této analýzy lze považovat za podnik nebo jeho část. Druhou největší kategorií je ocenění nemovitostí. Do této skupiny jsou zařazeny také čtyři posudky na technická zhodnocení a jedno ocenění lyžařského vleku. Samostatná movitá věc je kategorie třetí a obsahuje jednotlivé samostatné movité věci a soubory samostatných movitých věcí. V některých případech byla do souboru samostatných movitých věcí zahrnuta i nehmotná aktiva, avšak vždy se jednalo o nepatrný podíl nehmotného aktiva na celkovém souboru samostatných movitých věcí.

Znalecké posudky, které nebylo možné kvůli jejich specifickému předmětu ocenění zařadit ani do jedné z výše uvedených kategorií, byly označeny jako ostatní. Tam patří například stanovení výše vypořádání, projekt převzetí a projekt rozdělení, dlouhodobý

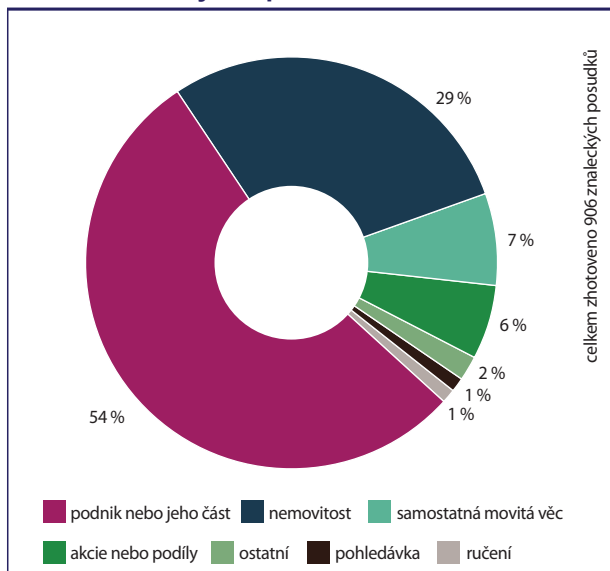
Graf 1: Poměr znaleckých posudků od FO a PO



nehmotný majetek, ochranné známky, právo z věcného břemene, smlouva o převodu práv, přezkoumání projektu, realizace práva, majetková práva, stádo, pronájem prostor, hodnota práv a závazků a ocenění pohledávek a závazků.

Výsledky analýzy uvádíme v procentuálním vyjádření v grafu 2.

**Graf 2: Posudky dle předmětu ocenění**



Jednoznačná převaha je na straně oceňování podniku nebo jeho části – z celkových 906 znaleckých posudků se 494 týkalo ocenění podniku nebo jeho části, v pořadí na druhém místě byl počet posudků na ocenění nemovitostí (263 posudků). Nejméně často se z definovaných skupin oceňovaly pohledávky (8 posudků) a ručení (7 posudků).

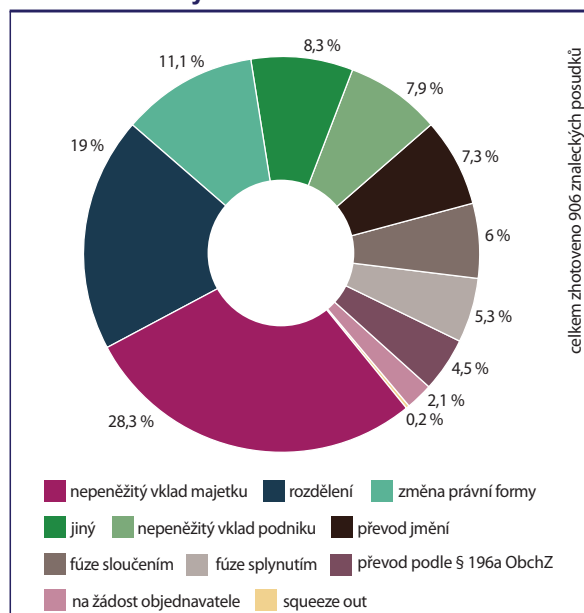
### Srovnání znaleckých posudků z hlediska účelu ocenění

V rámci dalšího zkoumání jsme soubor znaleckých posudků rozdělili z hlediska účelu, přičemž výsledkem bylo 11 kategorií:

- nepeněžitý vklad majetku,
- rozdělení,
- změna právní formy,
- jiný,
- nepeněžitý vklad podniku,
- převod jmění,
- fúze sloučením,
- fúze splynutím,
- převod podle § 196a obchodního zákoníku,
- na žádost objednavatele,
- vytěsnění minoritních akcionářů (tzv. squeeze out).

Z celkových 906 posudků byly nejčastějším účelem znalecké posudky ve věci ocenění nepeněžitého vkladu majetku (256 posudků, což odpovídá 28% podílu) a pro účely rozdělení (172 posudků s 19% podílem).

**Graf 3: Posudky dle účelu ocenění**



### Srovnání znaleckých posudků z hlediska zpracování finanční a strategické analýzy

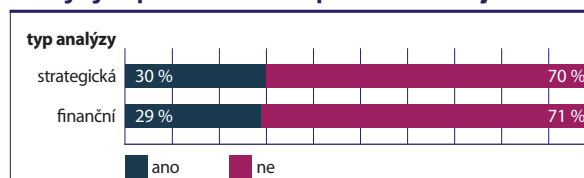
Mezi 906 posudky je 181 posudků se strategickou analýzou a 171 posudků s finanční analýzou.

Vzhledem k tomu, že tento údaj může být do určité míry zkreslující, protože pro velké množství posudků nejsou zmíněné analýzy nezbytně nutné, omezili jsme naše zkoumání na posudky, kde je předmětem ocenění podnik nebo jeho část, aby došlo ke zvýšení vypovídací schopnosti statistiky.

**Graf 4: Přítomnost strategické nebo finanční analýzy ve všech znaleckých posudcích**



**Graf 5: Přítomnost strategické nebo finanční analýzy v posudcích na podnik nebo jeho část**



V počtu 494 znaleckých posudků na ocenění podniku nebo jeho části byla strategická analýza součástí ve 149 z nich a finanční analýza ve 144 posudcích.

Oceňovací teorie (např. Miloš Mařík a kolektiv: Metody oceňování podniku. Praha, Ekopress, 2007) považuje strategickou a finanční analýzu při oceně-

ní podniku za poměrně významnou, a to zejména z hlediska

- » ověření splnění principu going concern,
- » správné volby metody ocenění a
- » predikce tržeb a marže.

Z výsledků našeho průzkumu ale vyplývá, že česká praxe ještě ne zcela reflektuje požadavky odborné literatury a metodiky, neboť jednoznačně identifikovatelná finanční a strategická analýza je v rámci zkoumaných znaleckých posudků provedena pouze v cca 30 % případech.

Strategická a finanční analýza se samozřejmě nachází také ve znaleckých posudcích ve věci ocenění akcií či podílů.

### Srovnání použitých metod ocenění podniku nebo části podniku ve znaleckých posudcích

Většina znaleckých posudků obsahuje více oceňovacích metod, přičemž v závěru posudku je vysvětleno, ke které metodě a proč se znalec přiklání. V rámci této charakteristiky byly hodnoceny pouze metody finální, tedy takové, na základě kterých byly určeny výsledné hodnoty předmětu ocenění. Pro účely analýzy byl zkoumán stejný vzorek znaleckých posudků jako v předcházejícím bodě.

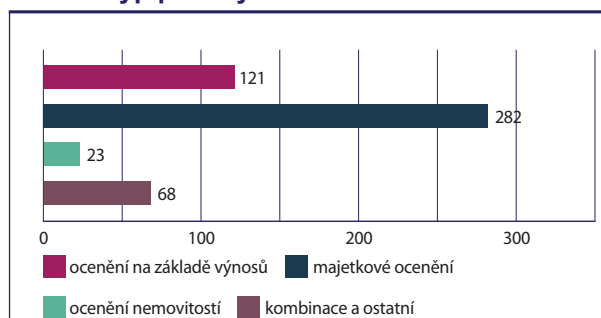
Na základě rozboru bylo v tomto kroku vytvořeno celkem devět kategorií:

- substanční metoda – majetkové ocenění,
- metoda DCF (discounted cash flow),
- metoda KČV (korigované čisté výnosy),
- metoda EVA (economic value added),
- kombinace metod,
- metoda účetní hodnoty,
- porovnávací metoda,
- výnosová metoda,
- metoda nákladová.

V souvislosti s definováním kategorií je třeba blíže komentovat kategorie výnosová metoda a porovnávací metoda. Kategorie výnosová metoda byla vyčleněna pro znalecké posudky, jejichž předmětem bylo ocenění nemovitostí výnosovým způsobem. Tento typ ocenění se od klasických výnosových ocenění podniku metodami DCF liší faktem, že jednotlivé cash flow generuje přímo příslušná nemovitost v podobě nájemného. Finanční plán i výpočet diskontní míry je obvykle zjednodušen oproti standardnímu výnosovému ocenění podniku. Tyto dvě kategorie (výnosová metoda a porovnávací metoda), které byly použity v znaleckých posudcích ve věci ocenění podniku ve formě nemovitosti, jsou uvedeny v grafu 6 v samostatné kategorii.

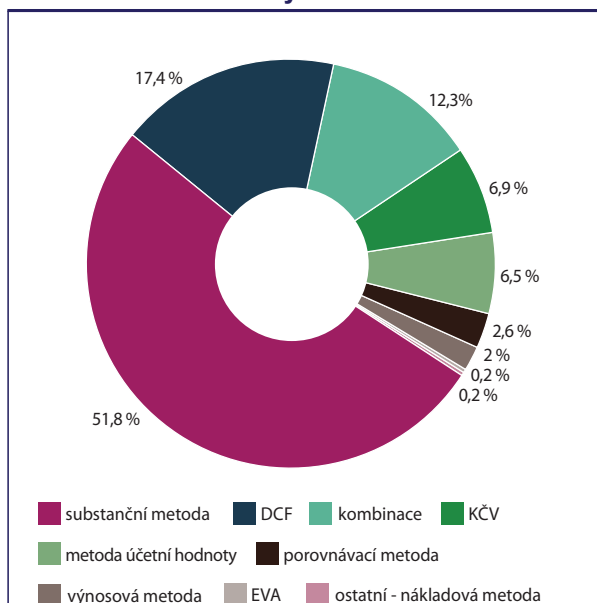
Při ocenění podniku nebo jeho části je nejčastěji používáno majetkové ocenění, tedy substanční nebo účetní metoda. Ocenění podniku výnosovou metodou, tedy na základě analýzy výnosů (metoda DCF, KČV nebo EVA) bylo provedeno ve 121 případech

Graf 6: Typ použitých metod



a ve 23 posudcích byla použita při ocenění porovnávací nebo výnosová metoda při ocenění nemovitostí. Ve zbývajících 68 posudcích byla použita kombinace některých z uvedených metod.

Graf 7: Použité metody ocenění



Celkově je nejčastější metodou metoda substanční, která byla použita ve 256 případech (což odpovídá téměř 52% podílu). Do substanční metody jsou zahrnuty metody, které jsou v posudcích nazývány různými ekvivalenty, jako je např. metoda čistých aktiv, věcná hodnota, majetková hodnota, ale také např. likvidační hodnota.

Druhá nepoužívanější metoda je metoda diskontovaných volných peněžních toků (metoda DCF). Do této kategorie patří metoda DCF Entity, DCF Equity. Teorie zná také metodu DCF APV, která se však ve sledovaných posudcích nevyskytla. Metoda DCF byla použita v 86 znaleckých posudcích (17 %).

Zvláštní kategorií je kategorie kombinace, do které patří znalecké posudky, kde není přímo použita jedna metoda, ale spočítán vážený průměr zvažovaných metod, stanovena střední hodnota z výsledků jednotlivých metod nebo je bez hlubšího komentáře stanovena hodnota, která se nachází v intervalu

ohraničeném jednotlivými výsledky různých metod ocenění.

V pořadí další kategorií je metoda kapitalizovaných čistých výnosů, která patří, stejně jako DCF, mezi metody výnosové. Byla použita ve 34 posudcích, což ukazuje na fakt, že co se výnosového ocenění podniku týče, v českém prostředí je jednoznačně preferována metoda DCF.

Zbývající definované kategorie představují na zkoumaném vzorku už jen marginální podíly.

### Srovnání posledních známých provozních výsledků hospodaření s výslednou hodnotou ocenění

Poslední srovnání pracuje s nejužším souborem znaleckých posudků. Jde o znalecké posudky na ocenění podniku či jeho části, kde byla použita výnosová metoda a kde se nejednalo o účel rozdělení společnosti. V některých případech bylo nutné vyřadit i znalecké posudky ve věci ocenění nepeněžitých vkladů podniku či jejich části. Důvodem bylo to, že v případě posudků pro účely rozdělení nebo nepeněžitého vkladu části podniku je znám poslední provozní hospodářský výsledek pouze za celou společnost, přičemž výsledná hodnota ocenění se vztahuje pouze k části oddělované od celé společnosti.

Zkoumaný vzorek v tomto případě čítá celkem 75 posudků. V rámci analýzy byl sledován násobek posledního provozního výsledku hospodaření ve výsledné hodnotě ocenění. Tento přístup bývá používán např. v oblasti M&A (fúzí a akvizic) pro rychlý indikativní odhad hodnoty firmy (s ohledem na obor podnikání a další hodnototvorné faktory).

Naše analýza ukázala, že hodnota podniku byla v rámci zkoumaných posudků rovna v průměru

5,1 násobku EBIT (provozního výsledku hospodaření) v posledním roce minulých účetních závěrek, přičemž rozptyl sledovaných hodnot byl roven 12,4 %.

Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Grantové agentury ČR Komparativní analýza národních účetních a daňových systémů v EU s důrazem na přeshraniční fúze, registrační číslo P403/10/1982.

**Tomáš Podšubka**  
**Jana Skálová**

*Ing. Tomáš Podšubka je soudem jmenovaný znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování podniků. Je absolventem VŠE Praha. Pracuje na pozici senior manažera znaleckého ústavu. Mezi jeho specializace patří především oceňování podniků, finanční plánování a přeměny obchodních společností. Věnuje se postgraduálnímu studiu v oboru finančního řízení, účetnictví a oceňování na Vysoké škole ekonomické v Praze, kde vyučuje odborné kurzy zaměřené na finance podniku a oceňování. Spolupracuje rovněž jako lektor s vzdělávacími agenturami a publikuje v odborných časopisech. Pro skupinu TPA Horwath pracuje 5 let.*

*Ing. Jana Skálová, Ph.D., auditorka, daňová poradkyně, partner společnosti TPA Horwath, dále působí na VŠE, Katedře finančního účetnictví a auditingu. Od roku 2003 je členkou Prezidia Komory daňových poradců ČR, je autorkou či spoluautorkou několika knih se zaměřením na provázanost účetnictví a daně z příjmů právnických osob, dopadů obchodního zákoníku do účetnictví a přeměn dle české legislativy. Odborné veřejnosti je známa zejména svou přednáškovou činností na téma účetnictví a daní, a to zejména pro KA ČR a KDP ČR.*





## Kdy potřebujeme znalecký posudek



Jiří Škopek



Tomáš Sutnar

Cílem tohoto článku je seznámit čtenáře s nejčastějším okruhem situací, kdy je povinnost vyhotovit znalecký posudek (případně jiný dokument) ukotvena v právní úpravě.<sup>1)</sup> Znalost situací, které vyžadují vyhotovení znaleckého posudku, je velmi důležitá jak pro účetní jednotky, tak pro auditory či jiné poradce společnosti, protože za některých okolností může nesplnění povinnosti vyhotovit znalecký posudek vést k negativním právním, účetním i daňovým důsledkům. Pro větší přehlednost jsme tyto situace rozdělili do tří oblastí:

- povinnosti vyplývající z obchodního zákoníku včetně zákonů na něj úzce navazujících,

- povinnosti vyplývající z ostatních zákonů (mimo daňových),
- povinnosti vyplývající z daňových zákonů.

### Povinnosti vyplývající z obchodního zákoníku včetně zákonů na něj úzce navazujících

V zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku (dále jen ObchZ) lze nalézt celou řadu situací, kdy je znalecký posudek (činnost znalce) explicitně vyžadován. Do této oblasti byl pro účely tohoto článku zařazen i zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev a zákon č. 104/2008 Sb., o nabídkách převzetí a o změně některých dalších zákonů (zákon o nabídkách převzetí). Důvodem byl především fakt, že řada situací upravených ve zmíněných dvou zákonech byla dříve upravena v ObchZ.

### Zákon č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník)

Související paragrafové znění	Stručný popis povinnosti
§ 59 odst. 3 a § 59a	Hodnota nepeněžitýho vkladu do společnosti s ručením omezeným a do akciové společnosti se stanoví podle posudku zpracovaného znalcem nezávislým na společností, jmenovaným za tím účelem soudem. Problematika výjimek z povinnosti oceňovat nepeněžitý vklad znalcem v případě zvyšování základního kapitálu (§ 59a ObchZ) je uvedena za touto tabulkou.
§ 61 odst. 2	Ocenění čistého obchodního majetku společnosti pro účely zjištění vypořádacího podílu jejího společníka.
§ 66a odst. 12	Každý společník nebo člen ovládané osoby má právo požádat soud, aby jmenoval znalce pro účely přezkoumání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, a to do jednoho roku ode dne, kdy bylo zveřejněno oznámení o uložení této zprávy do sbírky listin.
§ 117a odst. 7	V případě, že dojde k převodu zastaveného obchodního podílu na úhradu dluhu (od zástavce na zástavního věřitele), musí být hodnota podílu stanovena znalcem jmenovaným soudem na návrh zástavního věřitele.
§ 183i až § 183m	Osoba, která vlastní ve společnosti účastnické cenné papíry, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí alespoň 90% základního kapitálu společnosti, s nimiž jsou spojena hlasovací práva, a s nimiž je spojen alespoň 90% podíl na hlasovacích právech ve společnosti je oprávněna požadovat, aby představenstvo svolalo valnou hromadu, která rozhodne o přechodu všech ostatních účastnických cenných papírů společnosti na její osobu. Pro výše uvedený proces se vžil anglický název squeeze-out. Dle § 183m odst. 1 ObchZ mají oprávněné osoby (tzn. minoritní vlastníci) právo na protiplnění v penězích, jehož výši určí hlavní akcionář a doloží přiměřenost tohoto protiplnění znaleckým posudkem. <sup>2)</sup>
§ 186a odst. 3 a § 183a odst. 5	Rozhodne-li valná hromada o změně druhu akcií nebo o omezení jejich převoditelnosti na jméno nebo o jejím zpřísnění, je společnost povinna učinit veřejný návrh smlouvy pro vlastníky akcií (včetně navržené výše protiplnění nabízeného za každý účastnický cenný papír). <sup>3)</sup> Dle § 183a odst. 5 ObchZ musí být přiměřenost protiplnění v tomto výše uvedeném případě doložena posudkem znalce. <sup>4)</sup>
§ 190f odst. 1	Návrh ovládací smlouvy <sup>5)</sup> nebo smlouvy o převodu zisku přezkoumá za každou ze smluvních osob znalec jmenovaný soudem nebo společně dva znalci jmenovaní soudem pro všechny zúčastněné smluvní osoby.
§ 196a	Povinnosti týkající se znalce vyplývající z tohoto paragrafu jsou pro lepší přehled rozvedeny pod tabulkou.

### Úprava povinnosti ocenění nepeněžitýho vkladu v případě zvyšování základního kapitálu

Nepeněžitý vklad již v současné době nemusí být oceněn v případě zvyšování základního kapitálu pouze

na základě znaleckého posudku. Zjednodušeně řečeno existují ještě tři další druhy přípustného ocenění nepeněžitýho vkladu při zvyšování základního kapitálu mimo znalecký posudek.

<sup>1)</sup> Článek se nezaměřuje na situace povinnosti vyhotovit znalecký posudek v případě soudních sporů.

<sup>2)</sup> Současně však dle § 183n odst. 2 ObchZ není znalecký posudek vyžadován, jsou-li účastnické cenné papíry společnosti přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

<sup>3)</sup> Tento veřejný návrh smlouvy je určen pro vlastníky akcií, kteří byli ke dni konání valné hromady akcionáři společnosti a nehlasovali pro změnu druhu akcií nebo pro omezení převoditelnosti akcií na jméno anebo se valné hromady nezúčastnili.

<sup>4)</sup> V případě, že jsou cenné papíry, které jsou předmětem veřejného návrhu smlouvy přijaty k obchodování na regulovaném trhu, může být přiměřenost výše protiplnění nabízeného za každý účastnický cenný papír řádně odůvodněna i jinak než znaleckým posudkem.

<sup>5)</sup> Smlouvy, v níž se jedna smluvní strana (řízená osoba) zavazuje podrobit jednotnému řízení jiné osobě (řídící osoba).

U ostatního<sup>6)</sup> vkladného majetku ObchZ připouští možnost jejich ocenění:

- „obecně uznávaným nezávislým odborníkem“ za využití obecně uznávaných standardů a zásad oceňování,
- účtuje-li se podle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví o majetku v reálných cenách, lze použít tuto reálnou cenu vykázanou v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o tomto vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad.

Všechny uvedené alternativní postupy ocenění však byly do ObchZ implementovány relativně nedávno. Tématem těchto alternativních způsobů ocenění, jejich možných praktických problémů a limitů v praxi se v minulosti již zabývali pracovníci našeho znaleckého ústavu.<sup>7)</sup> Zde byl též vysloven názor, který považujeme v podstatě platný dodnes: „Pro všechny tři výše uváděné případy (tj. výše uvedené tři alternativní postupy ocenění nepeněžitého vkladu – pozn. autora) *souhrnně platí, že o konkrétním postupu v praxi rozhodne statutární orgán společnosti, který tím na sebe bere riziko, že by za určitých okolností nemusel být zvolený postup shledán jako správný či vhodný. Lze očekávat, že statutární orgán společnosti bude z důvodu větší právní jistoty i nadále preferovat ocenění nabývaného majetku posudkem znalce jmenovaného soudem.*“<sup>8)</sup>

### Povinnost vyhotovit znalecký posudek vyplývající z § 196a odst. 3

Předmětem úpravy § 196a odst. 3 je nabývání a zcizování<sup>9)</sup> majetku akciové společnosti (či společnosti s ručením omezením) nebo jí ovládané osoby v případě těchto osob:<sup>10)</sup>

- zakladatele akciové společnosti,
- jakéhokoli jejího akcionáře,
- jakékoli osoby, která jedná s akcionářem ve shodě dle ustanovení § 66b ObchZ,
- osoby uvedené v ustanovení § 196a odst. 1 ObchZ (člen představenstva, člen dozorčí rady, prokurista, osoba oprávněná danou smlouvou uzavřít jménem a.s. a osoby těmto osobám blízké),

- osoby, kterou nabývající nebo zcizující akciová společnost ovládá dle ustanovení § 66a odst. 1 až 6 ObchZ,
- osoby, se kterou nabývající nebo zcizující akciová společnost vytváří koncern dle ustanovení § 66a odst. 7 ObchZ.

Znalecký posudek musí být vyhotoven dle § 196a odst. 3 ve všech výše uvedených případech, pokud zároveň hodnota nabývání či zcizování majetku dosahuje alespoň jedné desetiny základního kapitálu akciové společnosti (či společnosti s ručením omezeným) ke dni nabytí či zcizení majetku.<sup>11)</sup>

Nedodržení tohoto zákonného požadavku (tj. nevypracování znaleckého posudku, v němž by byla určena hodnota nabývaného či zcizovaného majetku) vede k absolutní neplatnosti tohoto právního úkonu, přičemž v tomto případě je soudní praxe velmi nekompromisní.<sup>12)</sup>

### Povinnost vyhotovit znalecký posudek vyplývající z § 196a odst. 5

Povinnost vyhotovit znalecký posudek v případě ručení vyplývá ze znění § 196a odst. 5, ve kterém se uvádí, že ustanovení § 196a odst. 3 se vztahuje i na převzetí ručení. V případě převzetí ručení však není situace tak jednoznačná jako v případě § 196a odst. 3. Na jedné straně totiž stojí velice jasně a explicitně formulovaný zákonný požadavek na vyhotovení znaleckého posudku i pro případ převzetí ručení, avšak na druhé straně zde stojí soudní judikatura Nejvyššího soudu, která rozhodla ve smyslu, že povinnost vyhotovit znalecký posudek pro určení hodnoty ručení či úplaty za jeho převzetí nevyplyvá z § 196a odst. 5.<sup>13)</sup>

Nejistotu ohledně povinnosti vyhotovení reflektuje i právní praxe. Například právní kancelář Weinhold Legal vyslovila v tomto smyslu názor: „*Nicméně, vzhledem ke skutečnosti, že se tento výklad (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 CDO 3276/2008 – pozn. autora) přímo odchyluje od výslovného znění příslušných ustanovení obchodního zákoníku, ... nelze vyloučit a jsme tedy toho názoru, že by se sám Nejvyšší soud ČR od právního názoru, který byl nyní vysloven*

<sup>6)</sup> To znamená veškerého mimo investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu, v jejich případě se jedná o možnost ocenění váženým průměrem z cen, za které byly uskutečněny obchody s tímto cenným papírem nebo nástrojem na regulovaném trhu v době 6 měsíců před splacením vkladu.

<sup>7)</sup> Hlaváč, J. a Skálová, J.: Novela obchodního zákoníku a její účetní souvislosti; Hlaváč, J. a Legát, V.: Euronovela obchodního zákoníku je v Parlamentu

<sup>8)</sup> Hlaváč, J. a Skálová, J.: Novela obchodního zákoníku a její účetní souvislosti

<sup>9)</sup> Odborný právní pojem pro zákonné uskutečněný převod práv k věci (například převod vlastnického práva).

<sup>10)</sup> Výčet se vztahuje na akciovou společnost, v případě společnosti s ručením omezeným platí obdobně.

<sup>11)</sup> Převzato s drobnými úpravami z [www.prf.cuni.cz/documents/docFile.php?id=5832](http://www.prf.cuni.cz/documents/docFile.php?id=5832).

<sup>12)</sup> Jak je uvedeno v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (29 CDO 3300/2008): „*Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 2011/2000, formuloval a odůvodnil závěr, že byla-li při uzavření smlouvy podléhající režimu ustanovení § 196a odst. 3 obch. zák., ve znění účinném do 31. prosince 2000, porušena povinnost stanovit cenu majetku na základě posudku znalce, je tato smlouva absolutně neplatným právním úkonem podle § 39 občanského zákoníku pro rozpor se zákonem... Závěr, že porušení povinnosti stanovit hodnotu majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, má za následek absolutní neplatnost úkonu, jímž bylo s majetkem disponováno způsobem popsáním v ustanovení § 196a odst. 3 obch. zák., se plně prosadí i při výkladu tohoto ustanovení ve znění účinném od 1. ledna 2001, když změny, k nimž v textu ustanovení v důsledku novely obchodního zákoníku provedené zákonem č. 370/2000 Sb., od 1. ledna 2001 došlo, oporu pro jiný závěr neskýtají.*“

<sup>13)</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR číslo 29 CDO 3276/2008.

v rozhodnutí sp. zn. 29 Cdo 3276/2008, popř. jiný soud (vč. Ústavního soudu ČR) v budoucnu při rozhodování jiného konkrétního případu mohl odchýlit.<sup>14)</sup>

Z výše uvedeného tedy nelze vyloučit, že v případě, že určitá společnost si nezadá vyhotovení

znaleckého posudku v případě ručení, může to pro ni znamenat možné komplikace a dodatečné náklady v budoucnu spojené se zneplatněním ručení soudním rozhodnutím.

### **Zákon č. 125/2008 Sb. (zákon o přeměnách, dále jen ZoP)**

Související paragrafové znění	Stručný popis povinnosti
§ 73 odst. 1 a odst. 2	Při fúzi sloučením společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti je zanikající společnost povinna nechat ocenit své jmění posudkem znalce. Při fúzi splnutím je každá zúčastněná společnost s ručením omezeným nebo akciová společnost povinna nechat ocenit své jmění posudkem znalce.
§ 92 odst. 1	Jestliže o to požádá některý ze společníků společnosti s ručením omezeným, musí být projekt vnitrostátní fúze před předložením valné hromadě přezkoumán znalcem pro vnitrostátní fúzi. V takovém případě se provádí přezkoumání vnitrostátní fúze znalcem pro vnitrostátní fúzi jen u zúčastněné společnosti, jejíž společník o přezkoumání požádal.
§ 112 a § 117	Projekt vnitrostátní fúze přezkoumá za každou ze zúčastněných akciových společností znalec, a to před předložením projektu vnitrostátní fúze valné hromadě nebo představenstvu ke schválení. Znalecká zpráva o vnitrostátní fúzi se nevyžaduje, jestliže s tím souhlasili všichni akcionáři všech zúčastněných společností. <sup>15)</sup>
§ 164 odst. 2	Akcionář zanikající akciové společnosti, který s vnitrostátní fúzí s nástupnickou společností s ručením omezeným nesouhlasil, má za určitých podmínek právo na vypořádací podíl. To v praxi znamená, že zanikající společnost je povinna akcie akcionáře, jenž nesouhlasil s fúzí koupit za cenu přiměřenou hodnotě akcií. Přiměřenost ceny musí být doložena posudkem znalce.
§ 196 odst. 2	Vypracování znalecké zprávy nebo znaleckých zpráv o přeshraniční fúzi se vyžaduje vždy mimo zákonem stanovených výjimek.
§ 253 odst. 1 a odst. 2	Při rozdělení se vznikem nových společností nebo při rozdělení sloučením společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti je zanikající společnost povinna nechat ocenit svoje jmění posudkem znalce. V posudku znalce musí být odděleně oceněno i jmění, jež má přejít na jednotlivé nástupnické společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti.
§ 254 odst. 1 a odst. 2	Při rozdělení odštěpením společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti nechá rozdělovaná společnost ocenit posudkem znalce pouze odštěpovanou část svého jmění, má-li tato část přejít na jedinou nástupnickou společnost. Přechází-li odštěpovaná část jmění na více nástupnických společností, ocení se v posudku znalce odštěpované části jmění pro každou jednotlivou nástupnickou společnost samostatně.
§ 284 odst. 1 a § 297	Jestliže o to požádá některý ze společníků společnosti s ručením omezeným, musí být projekt rozdělení před předložením valné hromadě přezkoumán znalcem. V takovém případě se provádí přezkoumání rozdělení znalcem jen u zúčastněné společnosti, jejíž společník o přezkoumání požádal. V případě rozdělení akciové společnosti projekt rozdělení přezkoumá za každou ze zúčastněných společností znalec.
§ 351 odst. 1 a 2 a § 356 odst. 1 a 2	V případě zrušení společnosti s ručením omezeným (akciové společnosti) s převodem jmění na společníka (akcionáře) musí přejímající společník (akcionář) poskytnout ostatním společníkům (akcionářům) přiměřené vypořádání v penězích. Výše a přiměřenost vypořádání musí být doložena posudkem znalce.
§ 367 odst. 1 a odst. 2	Dochází-li ke změně právní formy na společnost s ručením omezeným nebo akciovou společnost, je obchodní společnost nebo družstvo povinna nechat ocenit své jmění posudkem znalce. V posudku znalec musí dále uvést, zda výše čistého obchodního majetku obchodní společnosti nebo družstva odpovídá alespoň výši základního kapitálu společnosti podle projektu změny právní formy. <sup>16)</sup>

### **Zákon č. 104/2008 Sb., o nabídkách převzetí a o změně některých dalších zákonů (zákon o nabídkách převzetí, dále jen ZoN)**

Související paragrafové znění	Stručný popis povinnosti
§ 44 odst. 3	Nedílnou součástí nabídky převzetí vyžadované dle ZoN je i určení protiplnění nabízené za tyto cenné papíry. Česká národní banka má právo vyzvat navrhovatele, aby za určitých okolností doložil přiměřenost výše jím navrženého protiplnění znaleckým posudkem.
§ 33 odst. 2	Výše odškodnění, jež vznikla při využití pravidla průlomu dle § 32 ZoN <sup>17)</sup> musí být doložena posudkem znalce.

<sup>14)</sup> www.weinholdlegal.com/pdf/Legal\_Update\_CZ\_10\_2009.pdf

<sup>15)</sup> V této souvislosti je vhodné uvést, že znalecká zpráva o vnitrostátní fúzi je znaleckým posudkem.

<sup>16)</sup> Výše základního kapitálu společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti nemůže být v takovém případě vyšší, než je částka čistého obchodního majetku vyplývajícího z posudku znalce.

<sup>17)</sup> „Podstatou tohoto pravidla je prolomení ochranných opatření omezujících možnost převodu účastnických cenných papírů nebo stanovujících limity pro získání či výkon hlasovacích práv na cílové společnosti.“ Bulletin BBH – květen 2008 – Nový zákon o nabídkách převzetí, str. 2.

**Povinnosti vyplývající z ostatních zákonů (mimo daňových)****Zákon č. 99/1963 Sb. (Občanský soudní řád)**

Související paragrafové znění	Stručný popis povinnosti
§ 328 odst. 2	V případě výkonu rozhodnutí se sepsané věci anebo soubory věci určené soudem ke společnému zpeněžení odhadnou, přičemž soud za určitých okolností může přibrat znalce k odhadu.
§ 336 odst. 1	V případě výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.
§ 338m odst. 1	V případě výkonu rozhodnutí prodejem podniku správce podniku pro účely podání soudu zprávy o ceně podniku může využít odhad znalce.

**Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů**

Související paragrafové znění	Stručný popis povinnosti
§ 44 a odst. 4	Povinný za určitých okolností může pro účely vymáhané pohledávky zpeněžit majetek nejméně však za obvyklou cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku splatnou při podpisu smlouvy k rukám exekutora.
§ 68 odst. 2	Za určitých okolností exekutor může rozhodovat o návrhu na vyškrtnutí věci ze soupisu na základě znaleckých posudků.

**Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)**

Povinnost vyplývá především z § 153 odst. 1, kde je psáno, že v případě, že insolvenční soud rozhodne, že způsobem řešení úpadku je reorganizace, spojí s tímto rozhodnutím i rozhodnutí o ustanovení znalce za účelem ocenění majetkové podstaty; současně znalci uloží, aby posudek vypracoval písemně. Obdobně insolvenční soud postupuje, jestliže schůze věřitelů vedle usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníka konkursem přijme i usnesení, kterým doporučuje zpeněžení majetkové podstaty podle § 290, tj. zpeněžením dlužníkovu podniku jedinou smlouvou.

**Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách**

Tento zákon upravuje veřejné dražby a vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících. Podle tohoto zákona se postupuje, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.

Dražebník dle § 13 odst. 1 má za povinnost zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik, jeho organizační složku nebo o věc prohlášenou za kulturní památku, musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce. Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

**Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví**

Zákon v jistých situacích vyžaduje ocenění určitých položek majetku a závazků tzv. reálnou hodnotou. Dle § 27 odst. 4 se pro určení reálné hodnoty použije ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce v případě, není-li tržní hodnota (tj. hodnota, která je

vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném regulovaném trhu<sup>18)</sup> k dispozici nebo nedostatečně představuje reálnou hodnotu.

**Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu**

Dle § 33 odst. 5 při nedobrovolné veřejné dražbě investičních cenných papírů je pro zjištění ceny předmětu dražby nutné zpracovat znalecký posudek podle zákona upravujícího výkon znalecké činnosti; nepřesahuje-li nejnižší podání částku 100 000 Kč, lze znalecký posudek ceny předmětu dražby nahradit zápisem o odhadu ceny předmětu dražby podle zákona upravujícího veřejné dražby.

V § 107a odst. 4 je uvedeno, že pokud v případě úpadku centrálního depozitáře insolvenční správce činí návrh na uzavření smlouvy o prodeji věcí, práv a jiných majetkových hodnot, které slouží provozování podniku centrálního depozitáře, státu, kupní cena se stanoví na základě posudku znalce.

**Zákon č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování**

Nemovitost, kterou hodlá speciální fond nemovitostí pořídit do svého majetku nebo prodat, musí být oceněna dvěma nezávislými znalci dle § 53e odst. 1. Jednoho znalce určí investiční společnost, která obhospodařuje speciální fond nemovitostí, a jednoho depozitář. Posudek znalce nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví starší více než 3 měsíce.

Speciální fond nemovitostí nesmí dle § 53b odst. 1 pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 %, než je nižší z cen podle posudku znalce dle § 53e odst. 1, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší cena

<sup>18)</sup> Viz § 27 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

podle posudku znalce, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového pořízení nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.

Dle § 53g odst. 2 výbor odborníků nebo depozitář mohou v odůvodněných případech doporučit (a dle § 53g odst. 3 Česká národní banka uložit) speciálnímu fondu nemovitostí, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Dle § 53g odst. 1 pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitosti v majetku speciálního fondu nemovitostí nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce a dle § 53g odst. 4 pololetní a výroční zpráva speciálního fondu nemovitostí musejí obsahovat informace o aktuální hodnotě nemovitostí v majetku fondu.

#### **Zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením**

Dle § 33 odst. 6 se ocenění nemovitostí a movitých věcí penzijního fondu musí provést před jejich nákupem a dále ve lhůtách stanovených ve statutu penzijního fondu, nejméně však jedenkrát ročně. Ocenění se provede podle předpisů platných v době, kdy se ocenění provádí. Pokud tyto předpisy neexistují, provede ocenění soudní znalec nezávislý na penzijním fondu.

Dle § 31 odst. 4 v případě pochybností o způsobilosti penzijního fondu krytí nároky na dávky z penzijního připojištění může Česká národní banka na svůj náklad zajistit ověření této způsobilosti znalcem.

#### **Zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech)**

Při zřízení nadace či nadačního fondu musí nadační listina dle § 3 odst. 2 písm. d obsahovat výši, popřípadě hodnotu majetkového vkladu, který se každý zřizovatel zavazuje vložit do nadace nebo nadačního fondu; jde-li o vklad nepeněžitý, musí být určen předmět vkladu a oceněn znalcem.

#### **Povinnosti vyplývající z daňových zákonů**

##### **Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (DDP)**

Povinnost vyplývá z § 21 odst. 3, kdy je vyžadován jako součást daňového přiznání znalecký posudek:

1. o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu<sup>19)</sup>, jde-li o úplatný nebo bezúplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti,
2. určující hodnotu předmětu vkladu podle obchodního zákoníku<sup>20)</sup> jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti,

3. o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu, je-li základ daně z převodu nemovitostí stanoven podle § 10 odst. 2.

Zákon dále v § 21 odst. 4 vyjmenovává situace, kdy znalecký posudek nevyžaduje. Jedním z případů je podání daňového přiznání k dani darovací územně samosprávným celkem.

##### **Zákon č. 586/1992 Sb. (zákon o daních z příjmů)**

Znalecký posudek může být dle § 23 odst. 6 za určitých okolností použit jako jeden ze zdrojů pro ocenění nepeněžitého příjmu vlastníka (pronajímatele), jež jsou zjednodušeně řečeno výdaje (náklady) vynaložené nájemcem na najatém majetku se souhlasem pronajímatele nad rámec smlouveného nájemného a nehrané vlastníkem (pronajímatelem).<sup>21)</sup>

Pro účely doložení výše škody způsobené živelnou pohromou se dle § 24 odst. 10 použije posudek pojišťovny nebo posudek soudního znalce.

##### **Zdroje:**

- DĚDIČ, Jan, SKÁLOVÁ, Jana, HLAVÁČ, Jiří. Oceňování nepeněžitých vkladů a finanční asistence v novele obchodního zákoníku a účetní souvislosti (1. část). Obchodněprávní revue, 2009, roč. 1, č. 10, s. 278–288. ISSN 1803-6554.
- DĚDIČ, Jan, SKÁLOVÁ, Jana, HLAVÁČ, Jiří. Oceňování nepeněžitých vkladů a finanční asistence v novele obchodního zákoníku a účetní souvislosti (2. část). Obchodněprávní revue, 2009, roč. 1, č. 11, s. 308–319. ISSN 1803-6554.
- www.prf.cuni.cz/documents/docFile.php?id=5832
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 CDO 3300/2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 CDO 3276/2008
- Weinhold Legal – Legal Update, říjen 2009, dostupné na [www.weinholdlegal.com/pdf/Legal\\_Update\\_CZ\\_10\\_2009.pdf](http://www.weinholdlegal.com/pdf/Legal_Update_CZ_10_2009.pdf)
- Bulletin BBH, květen 2008, Nový zákon o nabídkách převzetí, dostupné na <http://www.bbh.cz/Publikace.aspx>
- Příslušné zákony, jež byly tématem tohoto článku
- www.mfcr.cz
- www.epravo.cz
- www.psp.cz

**Jiří Škopek  
Tomáš Sutnar**

*Ing. Jiří Škopek, konzultant, TPA Horwath, tři roky praxe v oboru, absolvent VŠE v Praze, specializuje se na oceňování podniků, ručení, a movitého majetku.*

*Ing. Tomáš Sutnar je absolventem Západočeské univerzity v Plzni, fakulta ekonomická. Od září 2010 působí ve společnosti TPA Horwath Notia Tax, s.r.o. na pozici asistent daňových poradců.*

<sup>19)</sup> Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>20)</sup> Viz první část článku, jež se zabývala úpravou povinnosti vyhotovení znaleckého posudku vyplývající z obchodního zákoníku.

<sup>21)</sup> Podrobněji k definici viz § 23 odst. 6 ZDP.

## Ocenění nemovitostí pro účely účetnictví



Petr Kalabis

V České republice se při oceňování nemovitostí setkáváme se dvěma zcela rozlišnými přístupy. Historicky v povědomí lidí zůstává oceňování dle tzv. cenových předpisů,

tedy podle platné oceňovací vyhlášky. Výsledkem tohoto ocenění je administrativní cena nebo též cena zjištěná. Po „sametové revoluci“ došlo k uvolnění trhu a postupně se začal oživovat volný trh s nemovitostmi. Tím vznikla i potřeba ocenění na tržních principech, jehož výsledkem je tržní hodnota (v české legislativě rovněž označována jako cena obvyklá nebo cena v čase a místě obvyklá).

Při ocenění dle tzv. cenového předpisu, jak už z označení vyplývá, je celý proces ocenění definován a podřízen cenovému předpisu. V současné době je tímto předpisem Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku. Tento způsob ocenění se používá převážně pro potřeby daňového řízení, kdy znalecký posudek slouží jako podklad pro stanovení daně z převodu nemovitosti. Dále je tento přístup vyžadován některými zvláštními právními předpisy, například při vyvlastnění nemovitého majetku státem.

Na rozdíl od ocenění dle cenového předpisu neexistují v tržním ocenění žádné striktní metodické předpisy. Ocenění se řídí obecnými doporučeními, která jsou formulována jednotlivými českými i mezinárodními profesními sdruženími. Výsledkem ocenění je odhad tržní hodnoty, která je nejčastěji definována jako: „Odhadovaná částka, za kterou by

měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“ Výsledná tržní hodnota musí být proto odhadnuta takovým způsobem, aby reflektovala aktuální situaci na trhu s nemovitostmi, jeho budoucí vývoj a současně zohlednila všechny aspekty a specifické vlastnosti oceňované nemovitosti.

Oba uvedené přístupy nahlíží na nemovitost různými pohledy a jsou aplikovány pro rozdílné potřeby. Zatímco ocenění dle cenového předpisu slouží spíše k jakémusi tabulkovému ocenění nemovitosti nejčastěji pro potřeby daňového řízení, tržní ocenění vystihuje skutečnou hodnotu nemovitosti na reálném trhu. Z těchto důvodů je nutná úzká kooperace znalce a účetní jednotky, jejímž výsledkem by mělo být přesné zadání odpovídající účelu, pro který je znalecký posudek vyžadován. Důležité je také pochopení některých rozdílných pohledů a schopnost najít adekvátní řešení pro všechny strany. Zpracování každého ocenění nemovitosti pro účely účetnictví by proto měla předcházet dohoda mezi znalcem a účetní jednotkou o přístupu k ocenění. V případě záměny výše uvedených dvou přístupů, kdy je například administrativní cena deklarována jako tržní hodnota, může totiž dojít k nesprávnému vykázáni hodnoty v účetní závěrce či dokonce k finančnímu poškození klienta nebo příjemce ocenění. Protože v praxi může docházet k častým diskuzím mezi znalcem a auditorem z důvodu jejich rozdílných pohledů, je tento příspěvek zaměřen na stručné vysvětlení přístupů k ocenění, které aplikuje znalec, a na některé praktické situace, kdy může efektivní komunikace mezi znalcem a auditorem vést k rychlému a správnému řešení účetních problémů při přecenění nemovitostí.

### Základem je přesné zadání znaleckého úkolu

Existuje nespočet účelů, pro které se oceňuje majetek, nemovitosti nevyjímaje. Obecně lze tyto účely ocenění rozdělit do tří skupin v závislosti na daném podnětu k ocenění. První skupinou jsou účely dané legislativou. Nejčastěji se jedná o ocenění nemovitostí pro potřeby daňového řízení, dále o ocenění v případě přeměn společností, při převodech majetků mezi spřízněnými osobami nebo při vkládání nemovitého majetku do společnosti. Další skupinou jsou účely vyvolané třetími osobami, nejčastěji obchodními partnery. Nejběžnějším příkladem je ocenění zástav pro potřeby úvěrového řízení. Poslední skupinou jsou ocenění vyžadovaná přímo objednatel, která slouží například pro přeocňování majetku, určení jeho aktuální hodnoty nebo pro rozhodování managementu společnosti o dalších investicích a vývoji společnosti.

Celý proces ocenění nemovitosti je podřízen účelu ocenění, zejména se jedná o volbu metodiky ocenění (ocenění na tržním přístupu nebo dle cenového předpisu), avšak i obsahové a formální náležitosti se pro jednotlivé účely mohou lišit. Každé zadání ocenění proto tvoří tři základní informace – účel ocenění, datum, ke kterému se majetek oceňuje, a rozsah oceňovaného majetku (předmět ocenění). Před zahájením oceňovacích prací proto probíhá komunikace mezi znalcem, auditorem a účetní jednotkou, kde se upřesní zadání ocenění. Tímto se předejde komplikacím s použitelností znaleckého posudku, resp. jeho akceptováním dalšími subjekty zainteresovanými v dané věci.

### Administrativní cena v praxi

První přístup k ocenění, kterému se budeme věnovat, je ocenění dle cenového předpisu. V historii lidstva lze vysledovat snahu znát hodnotu svého majetku, ale také snahu zdaňovat jeho vlastnictví. Již

za prvních českých vládců v období středověku docházelo ke zdaňování držby nemovitého majetku. Výše daní byla stanovována na základě odhadů prováděných pověřenými správci majetku knížectví, později království. V období hospodářského růstu a průmyslové revoluce vznikla potřeba státu stanovit stabilní mechanismus výběru majetkových daní, mimo jiné i daně z nemovitostí. Důsledkem těchto tlaků bylo vydání tzv. Odhadního řádu (nařízení ministru práv, věcí, vnitra a orby č. 175/1897 ř.z.), který mimo jiné upravoval základní zásady oceňování. Dalším vývojem normativů na standardizování oceňování nemovitostí vznikl současný cenový předpis, pomocí kterého se určuje administrativní cena.

V každodenním životě se se znaleckými posudky o administrativní ceně nemovitosti setkáme nejčastěji při prodeji nemovitého majetku nebo jeho směně. Tyto posudky jsou vyžadovány jako podklad pro daňové řízení a slouží pro vyměření daně z převodu nemovitosti. Na vyhotovení znaleckého posudku je obvykle dostatečný časový prostor, neboť lhůta pro podání daňového přiznání je v délce tři měsíců počínaje měsícem následujícím po datu právního nabytí vlastnictví nemovitostí (nejčastěji se tak děje vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí).

Současný cenový předpis je nástrojem znalce, který přesně definuje metodiku ocenění v závislosti na druhu nemovitosti (stavby nebo pozemku). Cenový předpis rovněž obsahuje jednotkové ceny, které se používají při aplikacích jednotlivých metod, a dále koeficienty, jimiž se tyto základní ceny upravují. Výslednou administrativní cenu lze proto chápat jako implementaci přesně daných hodnot do přesně daných algoritmů výpočtu. Tento režim ocenění se ze své podstaty nemůže rovnat tržní hodnotě.

Ve většině případů je administrativní cena tvořena jako součet ceny staveb, pozemků a trvalých porostů, snížený o hodnotu věcných břemen. Administrativní cena

staveb je v závislosti na jejich charakteru určována buď porovnávacím způsobem (např. byty, rodinné domy, rekreační chaty a chalupy), kombinací nákladového a výnosového ocenění (převážně komerční nemovitosti) nebo nákladovým způsobem (obvykle stavby rozestavěné nebo stavby, které nelze pronajímat). Ačkoliv jsou názvy metod shodné s metodami užívanými v tržním oceňování, vlastní mechanismus stanovení administrativní ceny nereflexuje trh s nemovitostmi.

### Oceňování na tržních přístupech

Nemovitosti jsou majetkem dlouhodobé povahy, jejich životnost se počítá v desítkách až stovkách let. Na jejich hodnotu je proto potřeba nahlížet v dlouhodobém kontextu. Z pohledu jejich hodnoty jsou důležité faktory, které si nemovitost přináší ze své historie, její současný stav, situace na trhu s nemovitostmi

a také budoucí výhled jejího využití. Při oceňování nemovitostí se proto využívají tři základní přístupy, které reflektují jejich hodnotu v rámci jednotlivých fází životnosti. Nákladový přístup reprezentuje pohled na historii objektu, porovnávací přístup zkoumá aktuální situaci na reálním trhu a možné umístění nemovitosti na tomto trhu, výnosový přístup využívá predikce budoucích nákladů a výnosů, které bude nemovitost generovat.

### Nákladový přístup

Nákladové metody ocenění jsou založeny na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytné pro pořízení (výstavbu) předmětné nemovitosti nebo nemovitosti shodné. Při rozhodování obezřetného investora je důležitým faktorem porovnání nabídky existující nemovitosti s možností výstavby vlastní nemovitosti. Toto porovnání předpokládá možnost pořízení volného pozemku

inzerce

**ANAG**  
www.anag.cz

**Daňové zákony**  
v úplném znění k 1. 4. 2011  
s přehledy změn  
• daně z příjmu  
• rezerva pro přírůstek základu daně z příjmu  
• daň z přidané hodnoty – novela k 1. 4. 2011  
• spotřební daň  
• ekologická daň  
• pozemková daň  
• daň obecná, darovací a z převodu nemovitosti  
• daň z nemovitosti  
• daně z příjmu – novela k 1. 3. 2011  
• daně z příjmu – novela k 1. 3. 2011  
• příloha přílohy v souvislosti s novelou k 1. 3. 2011  
edice daně

brožovaná A4, 280 stran, 99 Kč

**Daňová evidence**  
komplexní řešení problematiky daňové evidence pro OSVČ  
• daň z přidané hodnoty  
• daň silniční  
• daň z nemovitosti  
• sociální pojištění  
• zdravotní pojištění  
2011  
edice daně

brožovaná, 352 stran, 339 Kč

**Hmotný a nehmotný majetek v praxi**  
• komentář  
• příklady  
• výklad změn  
2011  
edice daně

brožovaná, 304 stran, 329 Kč

**DPH v příkladech**  
• praktické příklady včetně zúčtování  
• výklad zákona o DPH v oblastech  
služeb a zboží  
• komplexní výklad oblastí služeb  
po rovině  
• informace MF a nově zřízená  
C 303/2009 Sb. – sazby daně  
• informace MFi k § 36a – stanovení  
základu daně ve zvláštních případech  
2011  
edice daně

brožovaná, cca 490 stran, cca 390 Kč

v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím. Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a hodnotou nezastavěného pozemku. Současně se zjišťuje věcná hodnota, která je prezentována jako reprodukční cena snížená o opotřebení staveb vyjádřené v peněžních jednotkách.

### Porovnávací přístup

Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost, a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

### Výnosový přístup

Výnosové metody ocenění nemovitostí jsou založeny na predikci čistých výnosů plynoucích z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu nebo provozu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Míra kapitalizace a diskontní míra se zjistí nejspíše z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

Výsledná hodnota znalce by měla být určena na základě analýzy výsledků jednotlivých metod ocenění použitých pro danou nemovitost. Ve většině případů bude hodnota nemovitosti určena porovnávací nebo výnosovou metodou. V případě použití obou metod se znalec

přiklání k výsledku jedné metody a druhou používá k ověření tohoto výsledku. Jen zřídkakdy je výsledek v úrovni nákladového ocenění.

### Další přístupy k ocenění nemovitostí

Znalec se ve své praxi setká i s případy, kdy k ocenění nemovitosti nestačí výše popsané přístupy, ale je potřeba hodnotu nemovitosti určit kombinací těchto přístupů. Jako příklad lze uvést ocenění pozemku, na kterém se nachází nevyužitelná stavba. Hodnota takovéto nemovitosti (myšleno soubor pozemku se stavbou) je pak dána jako hodnota pozemku určená porovnávacím přístupem snížená o náklady na demolici objektu. Dalším příkladem je použití residuální metody ocenění pozemků, kde je hodnota pozemků určena jako hodnota budoucí stavby, kterou lze na pozemku vybudovat, snížená o náklady na její výstavbu. Tato metoda je náročná zejména na nutnost kalkulovat do nákladů i ziskovou marži developera, jeho riziko a oportunitní náklady.

### Závěr

V rámci oceňování nemovitostí rozeznáváme dva základní přístupy, a to ocenění dle cenového předpisu a ocenění na tržních přístupech. Každý tento přístup má svá specifika a účel. Protože se ocenění provádí v některých případech pro účely účetnictví, je třeba konkrétní použité metody ocenění a účel ocenění

konzultovat s managementem společnosti a auditorem. Předpokladem této efektivní spolupráce je zejména dostatečná komunikace, která začíná ještě před definováním znaleckého úkolu a nekončí ani po odevzdání znaleckého posudku. Mezi běžné aktivity, při kterých znalec spolupracuje s účetní jednotkou a případně auditorem, patří:

- podpora při definování znaleckého úkolu (předmět ocenění, datum ocenění) včetně vysvětlení základních kategorií hodnot a nástin procesu ocenění včetně očekávané formy výstupu,
- diskuze o zachycení majetku v účetnictví, objasnění pohledu znalce a případný návrh alokace výsledné hodnoty na jednotlivé stavby a pozemky,
- kromě fyzického předání znaleckého posudku i vysvětlení jeho závěrů, objasnění případných rozdílů mezi účetní evidencí a výsledky znaleckého posudku, podpora při aplikaci výsledků znaleckého posudku do účetnictví nebo zprávy auditora.

### Petr Kalabis

*Ing. Petr Kalabis, senior konzultant, TPA Horwath, pět let praxe v oboru, absolvent ČVUT v Praze, absolvent kurzů oceňování nemovitostí na Institutu oceňování majetku při VŠE, certifikovaný odhadce majetku pro oceňování nemovitostí, specialista na oceňování nemovitostí, strojů a dalšího movitého majetku.*



*Hodnotu nemovitosti jste ocenil velmi pečlivě. Jenom jste se spletl o dvě nuly.*  
Kresba: Ivan Svoboda



# Základní přístupy k ocenění ručení

## Podstata ručení a jeho vznik

Dluhové financování je běžnou součástí téměř každého podnikání. Vztah věřitele a dlužníka je důležitým faktorem, který může mít vliv na budoucnost firmy, a to minimálně v oblasti dostupnosti a výše cizích zdrojů potřebných k financování dalších podnikatelských aktivit. Tento vztah proto musí být založen na vzájemné důvěře a pro věřitele musí být spojen s dostatečnou mírou jistoty uhrazení úroků a jistiny. Vysoká míra nejistoty věřitele může odrazovat od realizace úvěrových transakcí. Z tohoto důvodu existují v právním řádu tzv. zajišťovací instituty, které mohou jistotu dlužníka, že jeho pohledávka bude uhrazena, zvýšit. Jedná se o velké a rozličné portfolio právních vztahů, jejichž právní rozbor není smyslem tohoto příspěvku. Pro tento účel bude přínosné pouze vyjmenovat zajišťovací instituty, se kterými se účetní jednotka či auditor mohou setkat ve své praxi nejčastěji. Jde o:

- ručení/bankovní záruku,
- zástavní právo,
- zajištění převodem práva,
- zajištění postoupením pohledávky.

Uvedené instituty vznikají nejčastěji smlouvou (např. ručení ručitelským prohlášením). Mohou ovšem vznikat i jako jednostranné právní akty, ze zákona (např. křížové ručení při odštěpení) nebo na základně rozhodnutí státních orgánů (např. soudcovské zástavní právo). V praxi se lze nejčastěji setkat s ručením a zástavním právem, kterým bude také věnována další pozornost.

Ručení či zástavní právo (dále pro zjednodušení souhrnně označovány jako „ručení“) jsou ve své ekonomické podstatě služby, které ručitel, resp. zástavce poskytuje dlužníkovi tím, že ručí svým majetkem nebo dává do zástavy svůj majetek za dluhy dlužníka. Je zřejmé, že bez dalšího je tato služba jednostranně výhodná pro dlužníka (případně věřitele) a nevýhodná pro ručitele, kterému hrozí riziko úhrady dluhu namísto dlužníka. Mezi některé výhody, které může realizovat dlužník z titulu existence nějaké formy zajištění, patří například:

- možnost sjednání vyšší jistiny úvěru,
- možnost snížení úrokové sazby z úvěru,
- samotná možnost úvěr získat,
- možnost dispozice se svými aktivy, která by bez zajištění třetí stranou musela být předmětem zajištění ve prospěch věřitele.

Z uvedených důvodů je ekonomicky logické, aby za tuto službu dlužník ručiteli zaplatil adekvátní protihodnotu. Tento „poplatek“ se stává standardní součástí finančních toků ve společnostech a může být

předmětem zkoumání auditora nebo finančního úřadu. Stanovení výše poplatku za ručení nebo zástavní právo je velmi komplikovanou oblastí na pomezí disciplin oceňování a daní. Jak bude blíže ukázáno dále v tomto textu, může účetní jednotka a/nebo auditor využít služeb znalce, který provede vyčíslení hodnoty tohoto poplatku například formou znaleckého posudku, přičemž v některých případech může tuto formu vyčíslení vyžadovat i obchodní právo.

Cílem tohoto příspěvku je v souladu s dříve uvedeným (i) upozornit na často opomíjenou problematiku úplaty za ručení a na některé praktické účetní, daňové a okrajově i právní dopady, (ii) diskutovat o možném zapojení znalce jako poradce pro účetní jednotku nebo auditora a v neposlední řadě také (iii) uvést základní přístupy a úskalí ocenění ručení v praxi.

## Proč se ručením zabývat a kdy v praxi vzniká?

Proč by se měla účetní jednotka a následně auditor zabývat problematikou úplaty za ručení? Mezi hlavní důvody lze uvést například následující.

### Ručení je „skryté“

S výjimkou určitých případů není ručení dle českých účetních standardů ani IFRS u ručitele přímo zachyceno v rozvaze jako závazek. Účetní jednotka pouze uvede komentář v příloze, protože se s nejvyšší pravděpodobností bude jednat o tzv. podmíněný závazek – jde ve své podstatě o plnění podmíněné neschopnosti dlužníka uhradit zajištěný závazek. U ručitele se dopady ručení projeví až při jeho samotné realizaci, a to např. úbytkem předmětu zástavy, který bude zpeněžen (např. nemovitost) a případně dojde k zachycení pohledávky za zástavním dlužníkem. Bonita této pohledávky je obvykle pochybná, což často vede ke zhoršení finanční situace společnosti.

### Ručení může mít dopad na hodnotu/cenu

Existence ručení může ovlivňovat ocenění společnosti znalcem či jednání o kupní ceně při M&A. Pro identifikaci existence ručení je vhodné provést tzv. due diligence, tj. detailní zmapování technických, ekonomických, daňových a právních rizik předmětu akvizice s případnými návrhy na jejich odstranění či zmírnění jejich dopadu.

### Ručení může mít daňové a právní konsekvence

První rovinnou tohoto problému je existence ručení mezi tzv. spřízněnými osobami, kde daňové zákony vyžadují, aby poplatek za ručení byl stanoven na principu tržního odstupu, a obchodní právo může vyžadovat stanovení poplatku za ručení posudkem znalce jmenovaného pro

1) Např. § 196a obchodního zákoníku a judikatura k ocenění ručení znalcem

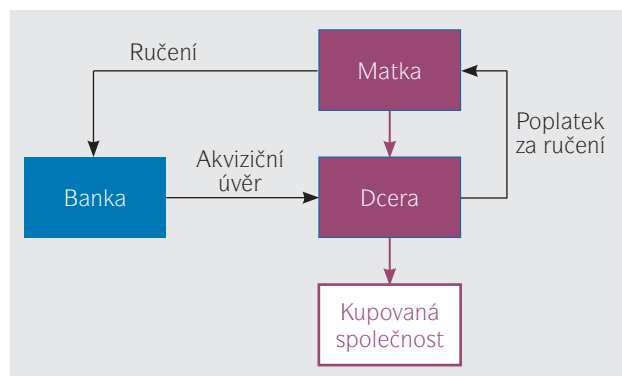
tento účel soudem. Druhá rovina je samotná existence nebo neexistence poplatku za ručení. Jak již bylo uvedeno, je logické, aby za tuto službu dlužník ručiteli zaplatil adekvátní protihodnotu. Je potom věcí primárně statutárního orgánu ručitele, zda úplatu za ručení s dlužníkem sjednal a zda tedy jedná s péčí řádného hospodáře s cílem zvyšovat hodnotu podniku.

V běžných podnicích se s existencí zajištění ve formě ručení nebo zástavy můžeme setkat poměrně často. Mezi nejčastější praktické příklady patří:

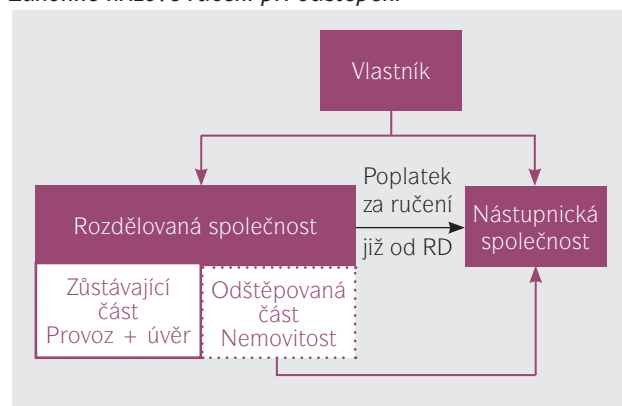
- ručení poskytované v souvislosti s poskytnutím úvěru,
- zástavní právo vzniklé v souvislosti s poskytnutím úvěru,
- ručení vzniklé v souvislosti s daní z převodu nemovitostí,
- ručení vzniklé v souvislosti s prodejem podniku,
- křížové ručení vzniklé při odštěpení.

Pro lepší představu uvádím také ilustraci dvou z výše uvedených příkladů.

#### *Ručitelské prohlášení mateřské společnosti za společnost dceřinou v souvislosti s poskytnutím bankovního úvěru*



#### *Zákonné křížové ručení při odštěpení*



Uvedené skutečnosti dokládají to, že problematika ručení může být zásadním tématem diskuzí ve většině firem, při kterých bude kromě vedení společnosti participovat také auditor, znalec a daňový poradce. Zároveň se jedná o téma, které je někdy opomíjeno nebo podceňováno. Jak bude rozebráno blíže v následující kapitole,

může znalec aplikací vhodných přístupů a také svých zkušeností pomoci účetní jednotce nebo auditorovi s odhadem adekvátního poplatku za ručení, jež bude vyhovovat současné účetní, daňové i právní legislativě v této oblasti.

#### **Základní přístupy k ocenění ručení**

Přístupy k ocenění ručení nejsou v současné době dostatečně a systematicky popsány v běžné odborné literatuře. Renomované znalecké ústavy či společnosti poskytující daňové poradenství v oblasti tzv. transfer pricingu obvykle disponují vlastní metodikou, která je předmětem jejich odborného know-how. Stejně je tomu i v případě společnosti TPA Horwath. Přesto považuji za vhodné poskytnout odborné veřejnosti, a to zejména představitelům firem a jejich auditorům základní pohledy na odhad poplatku za ručení, aby při své práci mohli se znaleckými posudky či transfer pricingovými studiemi lépe pracovat a posoudit, zda je zvolený přístup rozumný a přijatelný. Cílem tedy není poskytnout kompletní a vyčerpávající postup ocenění, ale spíše poukázat na možné směry postupu a případná úskalí. Nehledě na to je konkrétní postup vždy nutné řešit individuálně na každé zakázce.

Postup ocenění je zhruba následující:

- 1) stanovení efektivní nominální výše ručení z pohledu ručitele,
- 2) stanovení procentní sazby ručitelského poplatku,
- 3) stanovení výše ručitelského poplatku v absolutním vyjádření.

#### **Stanovení efektivní nominální výše ručení**

Postup stanovení efektivní nominální výše ručení je s určitými modifikacemi společný pro všechny metody stanovení procentní sazby ručitelského poplatku, které budou rozebrány dále. Základem je úvaha o tom, jaké maximální plnění ručitele lze na úhradu dluhu očekávat. Toto maximální plnění může být ovlivněno například těmito faktory:

- výtěžkem z prodeje zpeněžitelných aktiv nebo podniku ručitele po odečtení závazků (mimo aktiv již nějakou formou zajištěním zatížených),
- smluvními ujednáními (např. v rámci ručitelského prohlášení je dohodnuto pouze ručení do určité výše; nebo je tento ručitelský závazek podřízen jiným závazkům ručitele),
- povahou zajišťovacího institutu (např. v případě zástavního práva k nemovitosti je maximální plnění limitováno výtěžkem z prodeje příslušné zastavené nemovitosti),
- zákonnými omezeními ručení (např. § 193 odst. 1 obchodního zákoníku v souvislosti se smluvními ujednáními atp.).

V některých případech, kdy to umožňuje finanční situace dlužníka, je možné uvažovat o tom, že by maximální efektivní plnění ručitele bylo sníženo o odhad částky, kterou by věřitelé mohli získat likvidací aktiv dlužníka

v případě jeho insolvence. Důležitým faktorem ovlivňujícím odhad této částky bude tzv. seniorita (tj. vyšší priorita při uspokojení) závazku věřitele, jež má být uhrazen.

### Stanovení procentní sazby ručitelského poplatku

Stanovení procentní sazby ručitelského poplatku je považováno za nejtěžší část procesu ocenění ručení. Dokazuje to i fakt, že v této oblasti existuje mnoho rozdílných přístupů a v praxi ne každý odborník je schopen tyto postupy správně a konzistentně aplikovat.

Z určitého úhlu pohledu je možné přístupy ke stanovení procentní sazby ručitelského poplatku kategorizovat například do následujících skupin s tím, že jak bylo uvedeno výše, na konkrétní zakázce může být vhodné postupy modifikovat.

#### 1) Metoda rozdílu úrokových plateb dlužníka

Ručení (%) = sazba nezajištěného úvěru – sazba zajištěného úvěru

#### 2) Metoda očekávaných nákladů ručitele

Ručení (%) = bezriziková sazba + riziková přírážka

Ručení (%) = pravděpodobnost úvěrového selhání + případná marže

#### 3) Metoda srovnatelných ručení

Ručení (%) = srovnatelná sazba za ručení

#### 4) Metoda selského rozumu

Ručení (%) = 3 % p.a.

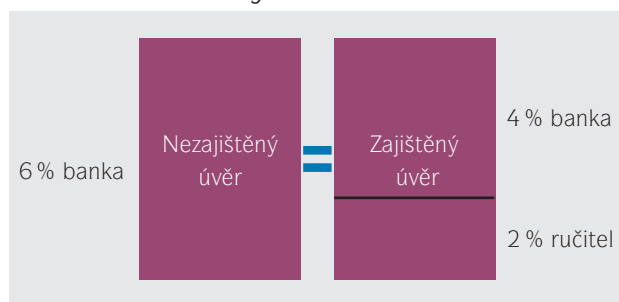
#### 5) Opční metoda

Ručení (%) = hodnota opční prémie u prodejní (put) opce

### Metoda rozdílu úrokových plateb dlužníka

Metoda rozdílu úrokových plateb dlužníka vychází ze základní logiky ručení jakožto úplatné služby spočívající v rozložení věřitelského rizika mezi dlužníka a ručitele. Protože existence ručení vede za jinak nezměněných okolností ke snížení rizika věřitele, dochází také k adekvátnímu poklesu úrokové sazby. Tato metoda ocenění proto porovnává výši úrokové sazby poskytnuté například bankou za nezajištěný úvěr s výší úrokové sazby poskytnuté bankou za zajištěný úvěr o jinak stejných parametrech. Diference by potom měla alespoň přibližně odpovídat poplatku za ručení, který by měl obdržet ručitel za to, že na sebe přebírá část rizika. Logiku této metody zobrazuje následující schéma.

#### Metoda rozdílu úrokových sazeb



V praxi je tato metoda využívána spíše méně, a to z důvodu nedostupnosti informací o tom, jaká úroková sazba by byla s bankou sjednána v případě nezajištěného úvěru. Otázkou je samozřejmě také to, zda by tento úvěr byl vůbec bankou poskytnut.

### Metoda očekávaných nákladů ručitele

Metody očekávaných nákladů ručitele jsou v praxi používány nejčastěji. Vyskytují se v zásadě ve dvou podobách, a to v podobě (i) tzv. stavebnicové metody, kde je každému rizikovému faktoru ručení přiřazena příslušná riziková přírážka, a (ii) metody založené na přiřazení ratingu a tomu odpovídající pravděpodobnosti úvěrového selhání.

Odhad procentní sazby ručitelského poplatku stavebnicovou metodou vychází ze zkoumání tržních sazeb produktu ručení, který je standardně nabízen finančními institucemi. Z důvodu specifčnosti každého ručení jsou obvykle dostupné pouze informace o rozpětí těchto sazeb. V rámci tohoto rozpětí se procentní sazba ručitelského poplatku zjišťuje jako součet poplatku za bezrizikový ručitelský závazek a rizikové prémie, která se odvíjí od parametrů konkrétního zajišťovaného kontraktu a především jím financované transakce. Mezi hlavní rizikové faktory lze zařadit například tyto:

- rozsah ručení,
- postavení dluhu,
- rizikovost financovaného aktiva,
- měnové riziko,
- bonita dlužníka,
- doba trvání ručitelského závazku,
- výše referenčních úrokových sazeb.

Metody založené na přiřazení ratingu odvozují sazbu ručitelského poplatku přímo od analýzy bonity dlužníka. Pro tento účel se často opírají o statistiky ratingových agentur, jako jsou např. Moody's a Standard & Poor's. Tyto prameny zveřejňují mimo jiné dlouhodobé statistiky vývoje pravděpodobnosti úvěrového selhání v členění podle ratingu i doby úvěrové expozice. Nejsložitějším bodem tohoto postupu je zařazení dlužníka do správné ratingové kategorie. V případech, kdy je posuzována společnost, jež nemá veřejný rating, je nutné ratingové hodnocení simulovat na základě poměrových ukazatelů či jiných pomocných výpočtů. Zjištěná pravděpodobnost úvěrového selhání dlužníka pak odráží míru, s jakou bude ručitel muset zajišťovaný závazek splnit namísto dlužníka, a představuje tedy odhad sazby ručitelského poplatku. V rámci pokročilejších analýz, které přesahují zaměření tohoto příspěvku, je nutné ještě následně uvažovat o případném zohlednění marže ručitele za poskytnutí této služby a pravděpodobnosti současného úpadku dlužníka a ručitele.

### Metoda srovnatelných ručení

Metoda srovnatelných ručení má silnou oporu v teorii oceňování tržní hodnotou, neboť se jedná o plnohodnotnou porovnávací metodu na bázi tržních dat.

Vychází z jednoduchého principu srovnání posuzovaného ručení s obdobnými ručeními na trhu, u kterých jsou známy potřebné parametry a sazba ručitelského poplatku. V praktické rovině je tato metoda velmi málo využitelná z důvodu nedostupnosti relevantních informací o srovnatelných ručeních, a tedy nemožnosti srovnání fakticky provést.

### **Metoda selského rozumu**

Metoda selského rozumu je primitivní metodou založenou na předpokladu, že sazba poplatku za ručení činí 3 % p.a. V odborné literatuře se o této metodě zmiňuje hned několik autorů. Jak je patrné, tato metoda v žádném ohledu nepřihlíží ke specifikám konkrétního ručení. S ohledem na toto významné omezení nelze tuto metodu doporučit ani pro hrubý odhad.

### **Opční metoda**

Přestože se opční metoda může zdát matematicky velmi sofistikovaná, základní úvaha je velmi jednoduchá a staví ručitele do pozice vypisovatele prodejní (put) opce za realizační cenu rovnou výši závazků dlužníka, za které ručí. Protože na sebe ručitel bere riziko případného doplatku rozdílu mezi hodnotou dluhu a výtěžkem z likvidace dlužníka, náleží mu opční prémie představující poplatek za ručení. Bližší rozbor této metody přesahuje rámec tohoto příspěvku. V praxi se přitom tato metoda využívá pouze výjimečně.

### **Stanovení výše ručitelského poplatku v absolutním vyjádření**

Stanovení výše ručitelského poplatku v absolutním vyjádření se provádí podle tohoto schématu:

Hodnota maximální efektivní výše ručení ze strany ručitele

\* Sazba ručitelského poplatku v % p.a.

= Ručitelský poplatek v absolutním ročním vyjádření

Celková hodnota ručení jako podmíněného závazku je dána současnou hodnotou výše uvedených ročních poplatků po dobu trvání ručení.

### **Závěr**

Tento příspěvek byl zaměřen na problematiku ocenění úplaty za ručení (resp. i určitých jiných forem zajištění závazku), které dle mého názoru není v praxi věnována patřičná pozornost. Ani teorie oceňování a dostupná odborná literatura v tomto ohledu neposkytuje jednoznačný návod postupu. Existence ručení jako služby přitom minimálně z ekonomického hlediska vyvolává potřebu ocenění, resp. stanovení adekvátní úplaty za tuto službu. Situace je o něco komplikovanější v případech tzv. spřízněných osob, kde je třeba zohlednit i speciální daňové a právní požadavky. Nedostatečné řešení otázky ručení může být přitom spojeno se zbytečnými účetními, daňovými i právními riziky na straně účetních jednotek, které by mohly být eliminovány.

Důležitým faktorem správného řešení je spolupráce mezi účetní jednotkou, auditorem a znalcem a případně také daňovým poradcem, který řeší problematiku transfer pricingu. Protože se jedná o oblast poměrně komplikovanou, je vhodné konkrétní úplatu za ručení nastavit podle posudku renomovaného znalce nebo ji alespoň s odborníkem v této oblasti konzultovat.

**Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Grantové agentury ČR Komparativní analýza národních účetních a daňových systémů v EU s důrazem na přeshraniční fúze, registrační číslo P403/10/1982.**

**Tomáš Podšubka**



## Příklady testů na znehodnocení aktiv (impairment)



Jiří Hlaváč

Smyslem tohoto článku je shrnout postup při testování na znehodnocení aktiv dle IAS 36 – Snížení hodnoty aktiv. Tento postup definovaný IFRS může být i vodítkem či inspirací pro posouzení výše opravných položek i pro účely účetních závěrek sestavených podle českých účetních standardů.

Testování aktiv na snížení hodnoty podle IFRS se provádí v případech, které stanoví IAS 36. Obvykle vzniká povinnost testovat aktiva na snížení hodnoty, pokud existují externí a interní indikátory. V některých případech se testování provádí povinně bez ohledu na existenci indikátorů snížení hodnoty.

Stanovení zpětně získatelné částky v podobě fair value nebo value in use může být v praxi poněkud komplikované. IFRS přitom neobsahují konkrétní postup, ale pouze základní principy a podmínky, které musí být splněny. Z tohoto důvodu může být stanovením fair value a value in use pověřen znalec či odhadce, který disponuje potřebnými znalostmi metodického postupu a má přehled o situaci na trhu reálných a kapitálových aktiv. Role auditora spočívá v ověření, tj. v posouzení vhodnosti zvolené metody, v ověření správnosti a odůvodněnosti vstupních údajů a výsledné částky. Obdobně by auditor postupoval i v případě, že by stanovení fair value a value in use zpracovala sama účetní jednotka.

Vybrané situace stanovení fair value a value in use jsou prezentovány názornými případovými studii, které jsou uvedeny v e-příloze č. 4/2011 (e-příloha je k dispozici na webových stránkách KA ČR v Extranetu). V rámci stanovení fair value se zabýváme problematikou ocenění výrobního areálu, stavebních pozemků a ochranné známky. Volba předmětů ocenění byla provedena na základě praktické zkušenosti, protože se jedná o běžná aktiva, u nichž se obvykle testování na snížení hodnoty provádí, a také s ohledem na to, aby byly demonstrovány všechny základní metody ocenění (tj. porovnávací, výnosové a nákladové). Pozornost je věnována i rozdílu mezi výpočtem value in use a fair value pomocí výnosové metody. Výpočet value in use je demonstrován na praktickém příkladě.

### Postup při testování aktiv na snížení hodnoty

V této části je velmi stručně představen základní postup testování aktiv na snížení hodnoty. Nejedná se o vyčerpávající výklad, ale pouze o základní přehled, neboť cílem tohoto článku není detailní analýza účetního postupu, který je podrobněji popsán v příslušném standardu.

Postup testování aktiv na snížení hodnoty je uveden ve standardu IAS 36 – Snížení hodnoty aktiv. Cílem je stanovit postup, kterým účetní jednotka zajistí, aby aktiva nebyla vykázána ve vyšší hodnotě, než je jejich zpětně získatelná hodnota.

Standard se vztahuje na většinu aktiv kromě některých aktiv taxativně vymezených v úvodu standardu. S určitou mírou zjednodušení se jedná zejména o:

- pozemky a budovy (pokud nejsou oceňovány ve fair value dle IAS 40),
- stroje a zařízení a jiné samostatné movité věci,
- finanční aktiva (kromě těch posuzovaných dle IAS 39),
- nehmotná aktiva.

Test na snížení hodnoty aktiv je třeba provést v případech existence indikací, které mohou být příčinou snížení hodnoty a jsou demonstrativně uvedeny ve standardu v členění na externí a interní. Bez ohledu na existenci indikací musí být proveden test na snížení hodnoty u nehmotných aktiv s neurčitelnou dobou životnosti, nevyužívaných nehmotných aktiv a goodwillu.

Standard definuje zpětně získatelnou částku jako vyšší částku z

- » fair value snížené o náklady spojené s prodejem a
- » hodnoty z užívání daného aktiva (value in use).

Účetní hodnota aktiva nesmí přesáhnout vyšší z těchto částek, jinak je třeba snížit jeho hodnotu. Z logiky věci není vždy třeba zjistit obě částky, a to pokud alespoň jedna z nich výrazně převyšuje účetní hodnotu aktiva. Ostatně v praxi bývá někdy velmi složité obě hodnoty stanovit. Stanovení fair value může být problematické, pokud neexistuje aktivní trh s daným aktivem, zatímco stanovení hodnoty z užívání může být problematické, pokud aktivum není využíváno.

Zpětně získatelná částka může být stanovena za jednotlivá aktiva zvlášť nebo za takzvané peně-zotvorné jednotky (funkční soubory aktiv). Aplikace peně-zotvorných jednotek jako báze pro stanovení zpětně získatelné částky je vyžadována v případech, kdy nelze jednotlivým aktivům přiřadit peněžní toky nebo by tyto peněžní toky byly ve velké míře vzájemně závislé.

Pro účely testu na snížení hodnoty se goodwill vzniklý v podnikové kombinaci přidělí od data akvizice k peně-zotvorné jednotce nebo jednotkám, u kterých se očekává, že budou profitovat na synergických efektech této kombinace. Goodwill vzešlý z podnikové kombinace představuje budoucí ekonomický úspěch z ostatních aktiv získaných v podnikové kombinaci, která nejsou samostatně identifikována a vykázána. Nelze k němu tedy přímo přiřadit peněžní toky,

protože přispívá komplexně k tvorbě peněžních toků u peněžotvorné jednotky či jednotek.

Peněžotvorné jednotky, ke kterým byl přiřazen goodwill, musí být testovány na snížení hodnoty alespoň na roční bázi. Snížení hodnoty peněžotvorné jednotky má být vykázáno, pokud je zpětně získatelná částka nižší než účetní hodnota. Ztráta ze snížení hodnoty musí být přidělena jednotlivým aktivům v tomto pořadí:

- 1) nejprve dojde ke snížení hodnoty goodwillu přiřazeného k této peněžotvorné jednotce,
- 2) poté dojde ke snížení hodnoty ostatních aktiv, a to v poměru jejich účetních hodnot.

Při snižování hodnoty aktiv nesmí jejich účetní hodnota klesnout pod nejvyšší z následujících částek:

- fair value po odečtení nákladů spojených s prodejem,
- hodnota z užívání,
- nula.

Standard ve své další části uvádí postup při úpravách ztráty ze snížení hodnoty v dalším období. Snížení hodnoty goodwillu je ovšem nevratné.

### Stanovení Fair Value na příkladech

V e-příloze je demonstrován postup stanovení fair value na příkladu ocenění výrobního areálu, stavebních pozemků a ochranné známky. Jde o určitý přehled postupů používaných v konkrétních situacích znalci a odhadci, nikoliv však o vyčerpávající studii všech možných nebo vhodných přístupů k ocenění.

Pro odhad hodnoty (fair value) se používají různé metody v závislosti na dostupnosti relevantních vstupních údajů. Vstupní údaje jsou obvykle čerpány z tržních dat. V případě, že tato data nejsou k dispozici, jsou data odhadnuta jiným způsobem s ohledem na to, aby byly splněny definiční znaky fair value, potažmo tržní hodnoty.

### Stanovení Value in Use na příkladu

V rámci e-přílohy je demonstrován postup stanovení value in use na příkladu ocenění peněžotvorné jednotky (výrobní divize společnosti v oblasti strojního průmyslu).

### Využití postupu pro výpočet Fair Value

Postup popsany v e-příloze týkající se stanovení value in use lze použít i v případě kalkulace fair value při platnosti oceňovací premisy in use, tj. za předpokladu, že trh bude aktivum oceňovat na základě současné hodnoty jeho peněžních toků. Výpočet bude ovšem vykazovat některé velmi důležité rozdíly. Peněžní toky již nebudeme moci převzít z plánu managementu, ale budeme je muset odvodit od tržních představ za předpokladu nejlepšího a nejpravděpodobnějšího využití majetku, což je v rozporu s požadavkem IAS 36 na výpočet value in use, kde nelze zohlednit budoucí restrukturalizace apod. Ve výpočtu bude dále nutné zohlednit daňové efekty, protože tyto bezpochyby mají vliv na tržní hodnotu, resp. fair value. Mezi peněžní výdaj tak bude nutné zařadit placenou daň z příjmů právnických osob, a diskontní míra (WACC) bude odvozena se zohledněním úrokového daňového štítu a výdaje z titulu placení daně z příjmů.

### Závěr

Z praktických ukázek uvedených v e-příloze č. 4/2011 je zřejmé, že stanovení fair value a value in use není jednoduché. Postup demonstrovaný na příkladech může být v praxi komplikován absencí relevantních vstupních dat, což v některých případech povede k nutnosti použít zjednodušující předpoklady či k potřebě odhadnout některé nedostupné parametry. Tyto skutečnosti si zjevně vyžadují zapojení kvalitních externích odhadců a znalců, kteří disponují potřebnými znalostmi a zkušenostmi.

### Jiří Hlaváč

*Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D. je auditor, daňový poradce a soudem jmenovaný znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování podniků. Je absolventem VŠE v Praze. Ve skupině TPA Horwath působí již patnáct let, z toho desátý rok na pozici partnera. Má dlouhodobé zkušenosti v oblasti oceňování, strukturování transakcí, due diligence, projektů fúzí a restrukturalizací. Je členem Sekce daně z příjmů právnických osob Komory daňových poradců ČR a zkušebním komisařem jmenovaným ministrem spravedlnosti pro zkoušky insolvenčních správců. Externě přednáší na Katedře financí a oceňování podniku VŠE v Praze. Spolupracuje rovněž jako lektor s několika vzdělávacími agenturami a publikuje v odborných časopisech. Je autorem publikace Fúze a akvizice – proces nákupu a prodeje firem vydané v roce 2010 nakladatelstvím Oeconomica.*



To jsem zvědavý, jak by její goodwill ocenil náš auditor!

Kresba: Ivan Svoboda

# Rozdíly mezi oceněním hodnotou z užívání a reálnou hodnotou

## Obecně

Postup testování aktiv na snížení hodnoty je uveden ve standardu IAS 36 – Snížení hodnoty aktiv. Cílem tohoto standardu je stanovit postup, kterým účetní jednotka zajistí, aby aktiva nebyla vykázána ve vyšší hodnotě, než je jejich zpětně získatelná hodnota. Zpětně získatelnou částku definuje standard jako vyšší částku z

- » fair value snížené o náklady spojené s prodejem a
- » hodnoty z užívání daného aktiva (value in use).

Účetní hodnota aktiva nesmí přesáhnout vyšší z těchto částek, jinak je třeba snížit jeho hodnotu.

## Blíže k Fair Value/Market Value

IFRS definují fair value jako částku, za níž aktivum může být směneno mezi znalými a ochotnými stranami v transakci za obvyklých tržních podmínek. Stanovení fair value zohledňuje předpoklad nejlepšího a nejpravděpodobnějšího využití aktiva. Tento předpoklad je založen na tvrzení, že racionální tržní subjekt bude využívat aktivum tak, aby mu přineslo nejvyšší možný užitek, tj. povede k nejvyšší hodnotě tohoto aktiva. Nejedná se ovšem o jakékoliv využití aktiva. Musí se jednat pouze o takové využití, které je fyzicky možné, právně přípustné a finančně uskutečnitelné. Obdobné požadavky jsou kladeny také na tzv. tržní hodnotu (market value), blíže definovanou např. v Mezinárodních oceňovacích standardech (International Valuation Standards, zkráceně IVS).

Standard IVS 1 – Oceňování na základě tržní hodnoty uvádí, že ocenění, které v souladu s tímto standardem představuje tržní hodnotu (market value), lze použít pro účely IFRS jako reálnou hodnotu (fair value), např. pro přečíslovací model dle IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení. Jinak řečeno, pokud jsou splněny předpoklady stanovení tržní hodnoty dle IVS 1, pak je možno tuto tržní hodnotu prohlásit taktéž za reálnou hodnotu dle IFRS.

Stanovení fair value je obecně nutné provést ve třech krocích. Na první úrovni (level 1) by měla být fair value stanovena na základě tržních cen na aktivním a likvidním trhu. V případě, že tržní ceny na aktivním a likvidním trhu nejsou dostupné, můžeme použít druhý způsob (level 2), a to srovnání s tržními cenami stejného aktiva v minulosti nebo obdobného v současnosti. Pokud ani tento způsob není realizovatelný, lze použít ocenění prostřednictvím modelů (level 3) jako např. diskontované peněžní toky apod.

## Blíže k Value in Use

IFRS definují value in use (tj. hodnotu z užívání) jako současnou hodnotu odhadovaných budoucích peněžních toků, které se očekávají z pokračujícího užívání aktiva a z jeho vyřazení na konci doby životnosti. Pro výpočet hodnoty z užívání je tedy nutné učinit následující:

- odhadnout budoucí peněžní toky, které účetní jednotka očekává a jejich časovou strukturu,
- odhadnout diskontní míru, která bude zohledňovat faktory rizika spojené s aktivem.

Predikce peněžních toků musí být založeny na rozumných a podložených předpokladech, které představují nejlepší odhady managementu společnosti na dobu ekonomické životnosti aktiva za předpokladu stávajícího pokračujícího využití (bod 33 až 38, IAS 36). Predikce je nutno čerpat z nejaktuálnějších finančních plánů schválených managementem. Predikce založené na finančních plánech lze, pokud nebude zdůvodněno delší období, použít pouze pro období maximálně pěti let. Predikce na následující období musí být založeny na extrapolaci peněžních toků z předchozích let pomocí stále či klesající míry růstu, pokud nelze odůvodněně použít rostoucí míru růstu.

Standards požadují, aby diskontní míra i peněžní toky byly odhadnuty bez vlivu daní (IAS 36 bod 50 a 51). Preferovaný výpočet diskontní míry je založen na tržním porovnání. V praxi ovšem toto přímé porovnání není obvykle u podniků možné z důvodu neexistence tržních transakcí nebo nedostatku relevantních dat o jejich parametrech. V těchto případech je možné doporučit následující postupy:

- 1) stanovení diskontní míry na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC<sup>1)</sup>) pomocí CAPM<sup>2)</sup>,
- 2) odvození diskontní míry z bezrizikové úrokové míry nebo úrokové míry z cizího kapitálu v rámci stavebnicové metody (IAS 36, Příloha A, bod A17).

V dalším textu se zabýváme porovnáním výnosové metody ocenění (level 3) při aplikaci value in use nebo fair market value.

## Rozdíl v ocenění při aplikaci Value in Use vs. Market (Fair) Value

Konkrétní rozdíly v ocenění podniku či jeho části provedeném výnosovou metodou (DCF) při aplikaci kategorie hodnoty value in use a market (fair) value jsou patrné jak z ekonomické logiky, tak z provedení

<sup>1)</sup> WACC = Weighted Average Cost of Capital

<sup>2)</sup> CAPM = Capital Asset Pricing Model (model oceňování kapitálových aktiv)



pozorné komparace definic těchto kategorií hodnoty. Stručně lze shrnout do následujících poznámek:

- Při stanovení value in use by peněžní toky měly zohledňovat **pouze ty příjmy a výdaje, které odpovídají současnému využití aktiva v jeho současném stavu**. Tyto toky jsou odhadovány managementem a jsou specifické pro konkrétní podnik. Nelze tedy hovořit o naplnění definičních znaků nejvyššího a nejpravděpodobnějšího využití, které jsou základem stanovení market (fair) value. Tento požadavek je v rozporu s požadavkem IAS 36 (bod 44 až 45) na výpočet value in use, kde nelze zohlednit budoucí restrukturalizace, úspory, zlepšení apod. Znalecká praxe přitom nemůže automaticky přebírat odhady managementu, protože musí přihlídnout k principu nejvyššího a nejpravděpodobnějšího využití (např. Mařík, M. a kol.: *Metody oceňování podniku: Proces ocenění základní metody a postupy*, 2007, str. 150). *Situaci lze lépe přiblížit na příkladu výrobního areálu, který je využíván vlastníkem pro výrobu. Výrobní areál tvoří penězotvornou jednotku, u které určujeme hodnotu z užívání, a proto mu přiřazujeme peněžní toky generované touto výrobou. Pokud by přiřazené peněžní toky byly nižší než čisté roční nájemné areálu dosažitelné na trhu, byla by hodnota z užívání nižší než fair (market) value. Pro podnik by bez zohlednění dalších vlivů bylo výhodnější areál pronajmout a výrobu zavřít. Zpětně ziskatelná částka souboru těchto aktiv by byla na úrovni fair (market) value (při abs-trakci od nákladů na prodej). Obdobným a často se vyskytujícím příkladem rozdílu je také existence výhodné smlouvy, jejíž benefity (cash flow) nejsou pro tržní subjekt dostupné, a tudíž nemohou být předmětem ocenění při zjištění fair (market) value. Existuje také obrácený případ, kdy dochází např. k neefektivnímu využívání kapacit či*

*provozování neefektivních činností, které musí být v souladu s požadavkem na nejvyšší a nejpravděpodobnější využití v rámci stanovení fair (market) value vyřešeny.*

- Rozdíl v chápání hodnoty z užívání a fair value při použití výnosové metody může vzniknout také v souvislosti se **zohledněním/nezohledněním daní z příjmů na straně výdajů při výpočtu cash flow**. Ze standardu IAS 36 vyplývá, že peněžní výdaje související s placením daní z příjmů nemají být součástí peněžních toků pro stanovení hodnoty z užívání. Diskontní míra by taktéž neměla zohledňovat vliv daní (IAS 36 bod 50 a 51 a Příloha A bod A20). V současné teorii i praxi oceňování podniku hodnotou fair (market) value jsou peněžní toky snižovány o daň z příjmů a diskontní míra je po zdanění (např. Mařík, M. a kol.: *Metody oceňování podniku: Proces ocenění základní metody a postupy*, 2007, str. 254).
- Dalším rozdílem je **zohlednění/nezohlednění vlivu kapitálové struktury podniku** v diskontní míře. Podle přílohy A k IAS 36 bod A19 by diskontní míra měla být nezávislá na kapitálové struktuře společnosti a na způsobu, jakým bylo pořízení aktiva financováno. Podle současné teorie i praxe oceňování podniku hodnotou fair (market) value je diskontní míra kapitálovou strukturou ovlivňována (např. Maříková, P. a kol.: *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku*, 2007, str. 39) s tím, že by měla být použita spíše kapitálová struktura odvozená z tržních dat než aktuální kapitálová struktura oceňovaného podniku (např. Koller, T. a kol.: *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*, 2005, str. 323). *Vlivem úrokového daňového štítu dochází při růstu míry zadlužení do určité míry také k růstu fair (market) value podniku, a to*
  - » *z důvodu toho, že cizí kapitál je levnější než kapitál vlastní a*
  - » *z důvodu úspory na daních v případě úroků z cizího kapitálu.**To, zda bude zvolena tržní nebo aktuální kapitálová struktura, tak v případě stanovení fair (market) value podniku může mít významný vliv na jeho hodnotu. V případě stanovení value in use podniku není vliv kapitálové struktury na hodnotu podniku žádný.*

Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Grantové agentury ČR Komparativní analýza národních účetních a daňových systémů v EU s důrazem na přeshraniční fúze, registrační číslo P403/10/1982.

**Jiří Hlaváč**  
**Tomáš Podšubka**



# Znalecká činnost a vnitřní obchodování ve společnosti s ručením omezeným a v akciové společnosti



Petr Čech

Základ právní úpravy tzv. vnitřního obchodování neboli zákonných omezení dopadajících na smlouvy mezi akciovou společností a osobami s ní spřízněnými je v tuzemském právu zakotven v § 196a ObchZ. Skrze odkaz obsažený v § 135 odst. 2 ObchZ se použije také na společnost s ručením omezeným. Jedním

z pilířů tohoto systému je ingerence soudem jmenovaného znalce do obsahu obchodů vymezených v § 196a odst. 3 ObchZ. Ustanovení se těší mimořádné pozornosti i praktické relevanci, jak dokládá bezpočet odborných prací a každoročně několik stěžejních rozhodnutí Nejvyššího soudu. Jejich zásluhou se daří postupně překlénovat většinu výkladových nejasností. Cílem tohoto příspěvku je zmapovat dostupnou judikaturu a pokusit se nastínit možná řešení některých otázek, jež přetrvávají.

## Vývoj ustanovení

Ustanovení § 196a ObchZ se stalo součástí právního řádu 1. července 1996, kdy nabyla účinnosti tzv. první velká novela obchodního zákoníku (zákon č. 142/1996 Sb.). Než se ustálila do dnešní podoby, prošla jeho dikce několika proměnami. Ty se dotkly nejen okruhu osob, na něž ustanovení dopadá, ale i dalších otázek. Vzhledem k § 193a odst. 3 a 4 ObchZ, jež mají význam pro činnost znalce, lze poukázat zvláště na tzv. harmonizační novelu obchodního zákoníku (zákon č. 370/2000 Sb.), účinnou od 1. ledna 2001, a tzv. technickou novelu (zákon č. 501/2001 Sb., po zrušení Ústavním soudem znovu přijatý pod č. 88/2003 Sb.), účinnou od 31. prosince 2001, resp. 1. dubna 2003. Při aplikaci ustanovení na konkrétní kauzy je tudíž třeba sledovat, jaké znění platilo v době, k níž se obchod váže. Rozhodující je okamžik kontraktace, nikoliv plnění. Uzavřela-li tak např. společnost smlouvu o prodeji či nabytí majetku před 1. červencem 1996, majetek na jejím základě však převedla až po tomto datu, znalecký posudek se nevyžadoval (viz např. závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. března 2005, sp. zn. 29 Odo 347/2004).

Další posuny lze očekávat v dohledné době. Poslanec sněmovna Parlamentu České republiky aktuálně projednává návrh novely obchodního zákoníku (sněmovní tisk č. 310) předpokládající hned několik změn. Účinnosti by měly nabýt 1. ledna 2012, dikce třetího a čtvrtého odstavce v § 196a ObchZ, a tedy role a činnosti znalců, by se však dotknout neměly. Vládě České republiky se ovšem předkládá současně i balík tzv. rekodifikačních návrhů (projekt nového občanského zákoníku a navazujících předpisů). Mezi nimi i návrh nového zákona

o obchodních korporacích, který by měl o pouhý rok později (1. ledna 2013) nahradit stávající obchodní zákoník a s ním i § 196a ObchZ. Prosadí-li se předložené znění, význam znalecké činnosti v procesu vnitřního obchodování v obou formách společností podstatně klesne; posudky budou nezbytné jen v omezeném počtu případů, jež si v akciové společnosti žádá unijní právo.

## Účel a původ ustanovení

Požadavek znaleckých posudků v případech obchodů vymezených v § 196a odst. 3 ObchZ má původ v článku 11 druhé evropské směrnice (č. 77/91/EHS). Jeho smysl a účel tkví ve snaze zabránit po určitou dobu od vzniku akciové společnosti tomu, aby zakladatelé obcházeli úpravu oceňování nepeněžitých vkladů při založení. Jinak by mohli podlehnout pokušení vložit do společnosti peněžitý vklad, nepeněžitou hodnotu společnosti za libovolnou cenu prodat, vložené peníze inkasovat zpět a nepřímo dosáhnout cíle, jako by do společnosti rovnou vkládali zamýšlený předmět, leč bez ocenění. Délku rozhodné doby ponechává směrnice na členských státech, nesmí však klesnout pod dva roky.

Česká republika promítla požadavek směrnice do obchodního zákoníku značně extenzivně. Reagovala tak na neblahé zkušenosti z první poloviny 90. let s neméně extenzivními případy vnitřního obchodování, pro něž se ustálilo označení „tunelování“. Okruh spřízněných osob, na něž § 196a ObchZ dopadá, tuzemský zákonodárce oproti unijnímu rozšířil na mnohé další než jen zakladatele. Požadavku znaleckého ocenění podřídil rovněž významné převody z majetku společnosti (směrnice dopadá jen na situace, kdy společnost majetek nabývá). Omezení se uplatní po celou dobu existence společnosti, nikoliv jen několik let od vzniku. Stejný režim se použije též pro společnost s ručením omezeným.

Přijetím § 196a ObchZ tak Parlament České republiky sledoval snahu harmonizovat české právo s unijním, doplněnou o zmíněnou „nadstavbu“ s výlučně domácím regulatorním pozadím. Oba faktory je třeba zohlednit při výkladu sporných bodů výsledné úpravy. Tak i Nejvyšší soud se střídavě dovolává komunitárního původu ustanovení a opírá o něj důležité závěry (viz např. rozhodnutí ze dne 31. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 4315/2008, či ze dne 22. dubna 2009, sp. zn. 29 Cdo 3276/2008), akcentuje ale i jeho ryze tuzemské přesahy.

Přítom i náhled na tento „národní“ účel § 196a ObchZ se postupně vyvíjí. Ve starších rozhodnutích ještě Nejvyšší soud vyzdvihuje ochranu minoritních společníků před většinovými, jakož i před orgány společnosti a jejich členy (viz např. rozhodnutí ze dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 2011/2000). Pozdější důraz se přesouvá na ochranu

samotné společnosti a skrze ni dalších osob, které jsou přímo zainteresovány na blahu společnosti (zejména věřitelé). Takto vymezený účel nabývá na významu tehdy, má-li společnost jediného společníka, jedná-li všichni společníci ve shodě či tvoří-li současně orgány společnosti. Strany často namítaly, že potom není koho chránit, a ustanovení by se nemělo uplatnit. Tak tomu není. Omezení § 196a odst. 3 ObchZ se použije, i když např. všichni společníci s předmětným majetkovým transferem souhlasí, účastní se jej apod. Viz např. závěry Nejvyššího soudu v rozhodnutích ze dne 27. ledna 2009, sp. zn. 29 Cdo 225/2007, ze dne 25. června 2009, sp. zn. 29 Cdo 1483/2009, či ze dne 29. září 2009, sp. zn. 29 Cdo 1460/2008.

Význam § 196a ObchZ konečně judikatura Nejvyššího soudu spatřuje také v jeho přínosu k odstranění zájmových kolizí při tzv. samokontraktaci, kdy tatáž fyzická osoba vystupuje na obou stranách obchodu – jednak sama za sebe, na druhé straně coby orgán společnosti jednájící jejím jménem. Tím, že obchodní zákoník stanoví pro obchody v režimu § 196a ObchZ jasná pravidla, samokontraktaci (při dodržení těchto pravidel) předpokládá. Na takové úkony potom není důvod ani analogicky vztahovat zákaz, aby jiného zastupoval ten, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného (§ 22 odst. 2 ObčZ). Jestliže statutární orgán či jeho člen (samo)kontrahuje se společností ve věci, která nespadá pod režim § 196a ObchZ ani obdobného zákonného ustanovení, riziku neplatné smlouvy se naopak vystavuje. Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2009, sp. zn. 29 Cdo 3864/2008, a ze dne 20. května 2010, sp. zn. 29 Cdo 910/2009.

### Okruh dotčených osob

Znalecké posudky zákon v § 196a odst. 3 ObchZ vyžaduje pro smlouvy mezi společností a osobami uvedenými jednak zde, jednak v § 196a odst. 1 ObchZ.

Vazbou na první odstavce okruh spřízněných osob zahrnuje člena představenstva / jednatele, člena dozorčí rady, prokuristu nebo jinou osobu, která je oprávněna takovou smlouvu uzavřít jménem společnosti, a osoby jim blízké.

Judikatura vyjasnila, že za blízkou je třeba považovat také osobu právnickou (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. 29 Cdo 1807/2007, a především pak ze dne 27. ledna 2010, sp. zn. 29 Cdo 4822/2008). Znalecký posudek tudíž bude nezbytný nejen při převodech majetku mezi společností a např. příbuzným jejího jednatele, nýbrž i mezi společností a všemi dalšími subjekty, ve kterých takový jednatel společnosti (nikoliv již jeho příbuzný) zastává funkci (člena) orgánu (např. dozorčí rady), dále s nimiž má pracovní poměr či na kterých se významně majetkově podílí (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. srpna 2002, sp. zn. 21 Cdo 2192/2001, či ze dne 29. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1836/2003).

Pochybnosti panují ohledně otázky, zda za „jinou osobu, která je oprávněna jménem společnosti takovou smlouvu uzavřít“, lze považovat i zákonné či smluvní zmocněnce společnosti (např. jejího generálního ředitele anebo i jen advokáta v plné moci). Judikatura vyznívá rozporně

(viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 1571/2007, a proti tomu ze dne 28. května 2009, sp. zn. 29 Cdo 38/2009). Kloním se k názoru, že i tito zmocněnci by do okruhu spřízněných osob spadnout měli, neboť také oni jednájí jménem společnosti. Lze však zaznamenat i výklad opačný, zdůrazňující, že okruh spřízněných osob by byl již nadměrně široký.

Jinou, jménem společnosti jednájící osobou nepochybně bude její likvidátor. Judikatura ostatně potvrzuje, že § 196a ObchZ se plně prosadí i během likvidace (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2002, sp. zn. 29 Odo 696/2002, a opět ze dne 22. února 2011, sp. zn. 29 Cdo 4193/2009).

Ustanovení nezmiňuje členy výboru pro audit, zřizovali jej povinně společnost, která je subjektem veřejného zájmu (§ 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech). Domnívám se, že z logiky věci bude třeba § 196a ObchZ aplikovat i na smlouvy s nimi.

Dle § 196a odst. 3 ObchZ potom okruh spřízněných osob zahrnuje zakladatele společnosti (i když v době, kdy se společností uzavírají smlouvu, již společníky nejsou), všechny aktuální společníky (bez ohledu na výši podílu) a osoby, které s prve uvedenými jednájí ve shodě. K výkladu pojmu jednání ve shodě viz nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2011, sp. zn. 29 Cdo 3619/2009.

Judikatura staví najisto, že § 196a odst. 3 ObchZ nedopadá na osoby blízké zakladatelům či společníkům (tedy např. na převody majetku ze společnosti na syna jejího akcionáře). To nevylučuje posoudit extrémní případy takových převodů jako obcházení zákona (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2008, sp. zn. 29 Odo 1012/2006). Uzavírá-li však společnost smlouvu s manželkou společníka a nemají-li tito manželé rozdělené společné jmění, § 196a odst. 3 ObchZ se opět použije, když převod se nakonec dotkne i majetkové sféry společníka (v konečném důsledku půjde o převod majetku na společníka či z jeho majetku). Viz k tomu rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. května 2009, sp. zn. 29 Odo 1670/2006, ze dne 24. června 2009, sp. zn. 29 Cdo 3782/2007, či ze dne 19. května 2010, sp. zn. 29 Cdo 3203/2009.

Ustanovení § 196a odst. 3 ObchZ konečně okruh spřízněných osob rozšiřuje o „osoby jí ovládané“, čímž nemíní osoby ovládané dotčenou společností, nýbrž některou z uvedených osob, a dále o osoby, se kterou taková osoba (opět nikoliv společnost) tvoří koncern.

Pro úplnost je třeba doplnit, že od 1. července 1996 do 31. prosince 2000 odkazoval § 196a odst. 3 ObchZ také na osoby uvedené v § 196a odst. 2 ObchZ. Znalecký posudek tak byl nezbytný rovněž pro smlouvy mezi společností a všemi subjekty, jejichž jménem mohla smlouvu uzavřít některá z osob vyjmenovaných v § 196a odst. 1 ObchZ. Ustanovení se tedy použilo nejen např. na převod majetku mezi společností ALFA a manželkou člena její dozorčí rady, nýbrž také mezi ALFA a společností BETA, ve které tato manželka působila coby jednatelka. Od 1. ledna 2001 se tento závěr neprosadí, jak

Nejvyšší soud potvrdil v rozhodnutí ze dne 26. ledna 2011, sp. zn. 29 Cdo 3619/2009.

V téže době se naopak uplatnila výjimka pro nabytí majetku od osoby, která společnost ovládala. K nejasnostem s ní spojeným viz jen rozpornou judikaturu Nejvyššího soudu v rozhodnutích ze dne 26. května 2009, sp. zn. 32 Cdo 1073/2007, či ze dne 30. července 2009, sp. zn. 29 Cdo 2769/2009. Obě vycházejí z názoru, že výjimka se týkala také požadavku znaleckého ocenění. Považuji tento názor za problematický.

### Okruh dotčených smluv

Zákon vyžaduje znalecký posudek, jestliže společnost od dříve uvedených osob nabývá majetek za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu (posuzováno ke dni nabytí) nebo na ně úplatně převádí majetek této hodnoty.

S tím souvisí otázka, co rozumět nabýváním, resp. převodem „majetku“. Nejvyšší soud prozatím vyjasnil, že takové nabývání či převod nespočívá v uzavírání smluv o úvěru či půjčce ani v poskytování zajištění zástavním právem či dokonce ručením (ač z dikce § 196a odst. 5 ObchZ by bylo možné dovodit opak). Dle Nejvyššího soudu na uvedené smlouvy a nástroje zajištění dopadá jen § 196a odst. 1 ObchZ. Viz jeho rozhodnutí ze dne 22. dubna 2009, sp. zn. 29 Cdo 3276/2008.

Nesporné je rovněž to, že znalecký posudek je nezbytný (vedle převodu nemovitostí a věcí movitých) také v případě prodeje podniku či jeho části (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2010, sp. zn. 23 Cdo 4836/2009), anebo postoupení pohledávky, i kdyby za úplatu ve výši celé dlužné částky (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 32 Odo 613/2005, či ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 23 Cdo 3867/2007). Je tomu tak proto, že ocenění musí zohlednit také hodnotu příslušenství postupované pohledávky, které může hodnotu pohledávky zvýšit i výrazně nad částku jistiny.

Nejasnosti naopak přetrvávají ohledně smluv o dílo. Pouze nepřímou (neboť pro jiný účel) lze v judikatuře Nejvyššího soudu číst, že také ony naplňují znaky smlouvy, na jejichž základě dochází k nabývání majetku (viz např. rozhodnutí ze dne 31. srpna 2010, sp. zn. 33 Cdo 1090/2008). Ještě méně jasný je režim smluv nájemních a těch, jejichž předmětem jsou služby. Odpověď snad nabízí unijní právo. Je-li cílem článku 11 druhé směrnice čelit obcházení úpravy oceňování nepeněžitých vkladů, považuji za logické vztáhnout § 196a odst. 3 ObchZ na majetkové transfery všech statků, které mohou sloužit jako takový vklad. Právo nájmu mezi ně patří (viz § 59 odst. 7 ObchZ), ustanovení § 196a odst. 3 ObchZ by tak mohlo zahrnout i je. Služby naproti tomu do základního kapitálu vložit nelze (viz § 59 odst. 2 ObchZ). Striktně vzato proto není důvod uvažovat ani o potřebě jejich následného znaleckého ocenění dle § 196a odst. 3 ObchZ. Platí ovšem, že konečné stanovisko bude moci zaujmout jedině Evropský soudní dvůr.

Nakolik se má pro účely zjišťování překročení rozhodného prahu deseti procent na základním kapitálu zohlednit smluvená cena, anebo objektivní hodnota předmětu převodu, vyplývá z toho, zda společnost takový předmět nabývá či zcizuje. Nabývá-li, rozhoduje částka, kterou platí. Pokud např. společnost, jejíž základní kapitál činí 2 mil. Kč, kupuje od akcionáře nemovitost v hodnotě nedosahující 200 tis. Kč, chystá se však za ni platit více než tuto částku, bez znaleckého posudku se neobejde. Jestliže by akcionáři stejnou nemovitost prodávala, šlo by to bez posudku, ať by se akcionář rozhodl zaplatit cenu jakkoliv vysokou. Posudek by se vyžadoval, teprve převáděla-li by společnost na akcionáře nemovitost o hodnotě přesahující 200 tis. Kč, opět bez ohledu na výši kupní ceny. Viz např. závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2010, sp. zn. 29 Cdo 852/2009.

Z historického hlediska je třeba připomenout, že do konce roku 2000 docházelo ke sčítání hodnot/cen plnění po dobu celého roku, práh deseti procent základního kapitálu tak bylo možné překročit i jen sérií postupných převodů. Tento požadavek vzal za své od 1. ledna 2001, jak potvrzuje i judikatura (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2007, sp. zn. 29 Odo 780/2006). To neznamená, že záměrné (úmyslné) štěpení předmětu převodu a jeho postupný převod na základě několika smluv nemůže založit obcházení zákona a neplatnost každé z těchto smluv. Viz např. závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2010, sp. zn. 29 Cdo 4356/2009.

Může být sporné, zda posudky vyžadovat, hodlá-li společnost převádět majetek, jehož hodnota převyšuje desítinu základního kapitálu, bezúplatně. Ustanovení § 196a odst. 3 ObchZ výslovně dopadá jen na úplatné převody. Domnívám se nicméně, že výkladem bude třeba jeho dopad vztáhnout i na darování. Nebylo by logické trvat na posudku, pokud by společnost majetek převáděla

## Pronájem kanceláře

**Advokátní kancelář se sídlem  
v Praze 1, Panská 6,  
pronajme v rámci svých prostor  
samostatnou místnost  
pro cca 10 lidí a zasedací místnost.  
Služby jsou zajištěny.**

Bližší informace o finančních  
a dalších podmínkách pronájmu  
u JUDr. Podzimkové  
na tel.: 724 21 03 78 nebo na e-mailu:  
podzimkova@akpodzimkova.cz.

sice pod cenou, stále však alespoň za nějakou úplatu, a současně připustit, aby stejnou věc spřízněné osobě bez omezení darovala. Nehledě na ustanovení § 179 odst. 4 ObchZ, podle něhož smí společnost bezúplatně převádět majetek na akcionáře jen v případech, kdy to zákon výslovně dovoluje.

### Výjimka pro běžný obchodní styk

Potřeba znaleckých posudků odpadá, je-li splněna některá z výjimek v § 196a odst. 4 ObchZ. Nejčastěji využitelná je výjimka pro převody v rámci běžného obchodního styku. Ta sice platí až od 1. ledna 2001, pokud jde o nabytí majetku, resp. 31. prosince 2001, jde-li o jeho zcizení. Nejvyšší soud nicméně dovodil, že se uplatní i na nabytí před 1. lednem 2001 (viz rozhodnutí ze dne 31. března 2009, sp. zn. 29 Cdo 4315/2008). Obdobně rozhodl i ve vztahu ke zcizení (viz rozhodnutí ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 23 Cdo 3867/2007). Časové hledisko tak nakonec u žádné z těchto výjimek nehraje roli.

Složitější je otázka, kdy lze mít převod majetku za uskutečněný v rámci běžného obchodního styku. Dřívější judikatura se zdánlivě spokojila s tím, aby takový převod spadal do předmětu podnikání společnosti (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 32 Odo 613/2005). Poslední vývoj ukazuje, že s tím není možné vystačit. Na jedné straně není třeba lpět na kontraktaci v rámci předmětu podnikání, když i obslužné či podpůrné úkony mohou představovat běžný obchodní styk. A naopak – řada smluv realizovaná v rámci předmětu podnikání společnosti se může běžnému obchodnímu styku zcela vymykat. Podstatné je, aby k podobným převodům ve společnosti docházelo naprosto běžně, a nejednalo se jen o výjimečný či jednorázový akt, jakkoliv krytý předmětem jejího podnikání. Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. 23 Cdo 3867/2007, ze dne 24. června 2010, sp. zn. 29 Cdo 2535/2009, ze dne 30. června 2010, sp. zn. 29 Cdo 753/2009, či ze dne 29. září 2010, sp. zn. 29 Cdo 2319/2009.

### Předmět a význam posudku znalce

Jsou-li splněny předpoklady § 196a odst. 3 ObchZ a nejde-li o některou z výjimek dle § 196a odst. 4 ObchZ, vyžaduje zákon, aby „hodnota“ majetku byla stanovena „na základě posudku“ znalce jmenovaného soudem.

Pro jmenování a odměňování znalce platí § 59 odst. 3 ObchZ, tedy táž procedura, jako by se předmět převodu oceňoval pro účely vkladu do základního kapitálu. To jen potvrzuje prapůvodní unijní záměr čelit touto úpravou obcházení úpravy nepeněžitých vkladů. Zcela výjimečně lze od požadavku (nového) soudního jmenování znalce upustit. Nejvyšší soud tak stanovil pro případ, že znalec byl pro druhově totožný předmět ocenění v téže společnosti již jmenován, stalo se tak v blízké minulosti a u znalce v mezidobí nenastala překážka, která by bránila jeho opětovnému jmenování (nebyl vyškrtnut ze seznamu znalců, nestal se závislým na společnosti apod.). V konkrétním případě se jednalo o znalce jmenovaného

za účelem určení hodnoty převáděných akcií s tím, že po zhruba půl roce vyvstala potřeba ocenění dodatečných několika kusů z téže emise. Společnost se obrátila na původního znalce, leč nevyžádala si jeho opětovné jmenování soudem. Nejvyšší soud tento postup (při splnění uvedených podmínek) akceptoval (viz rozhodnutí ze dne 27. února 2007, sp. zn. 29 Odo 780/2006).

Požadavku, aby hodnota byla stanovena „na základě posudku“, je nutno rozumět tak, že znalecký posudek zásadně musí existovat již v době uzavírání smlouvy, resp. před tím, než je společnost vázána úkony směřujícími k jejímu uzavření (např. před podáním závazného návrhu). Již v této době orgány společnosti musejí mít objektivní (a závazné) vodítko pro stanovení výše protiplnění. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2002, sp. zn. 29 Odo 159/2002 výjimečně (a nepřímo) připouští i kontraktaci před zpracováním posudku. Výlučně však za podmínky, že smlouva výslovně předvídá budoucí existenci posudku a zakotvuje právo společnosti na případný doplatek rozdílu mezi cenou sjednanou a hodnotou dodatečně určenou znalcem. Z praxe jsou nicméně známy případy, ve kterých soudy nižších stupňů nebyly v podobné situaci připraveny znalce jmenovat. Argumentovaly, že dodatečný posudek by na věci stejně nic nezměnil, když smlouva je neplatná a neplatnost nezhojitelná. Na budoucí znalecké posudky tudíž nelze spoléhat. V prostředí závazkových vztahů podřízených obecnému právu občanskému jsou potom vloženy rizikové. Nejvyšší soud opakovaně uzavřel, že určení podstatné náležitosti smlouvy odkazem na posudek, který v době jejího uzavírání neexistuje, způsobuje v občanskoprávních vztazích neurčitost, a tudíž neplatnost smlouvy. Viz např. rozhodnutí ze dne 28. ledna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002, či ze dne 24. února 2011, sp. zn. 33 Cdo 4404/2008.

Závěry znalce posudku jsou pro strany do té míry závazné, že výše protiplnění se s nimi musí shodovat nebo být pro společnost, jejíž ochranu § 196a ObchZ sleduje, výhodnější. Není tedy vyloučeno, aby společnost, která majetek nabývá, sjednala nižší kupní cenu, než určil posudek, tudíž kupovala výhodněji. Shodně, prodá-li majetek za vyšší cenu, než odpovídá posudku. Závěr, podle něhož dosažená cena se musí vždy rovnat výsledku ocenění, by odporoval logice i účelu ustanovení. Možnost odchýlit se od posudku směrem pro společnost příznivějším Nejvyšší soud nepřímou potvrdil (byť pro účely § 196a odst. 1 ObchZ) v rozhodnutí ze dne 27. ledna 2009, sp. zn. 29 Cdo 1780/2008. Budou-li ovšem předpoklady § 196a odst. 3 ObchZ naplněny u obou účastníků, tj. ustanovení bude sledovat ochranu obou stran smlouvy, nezbude, než závěry znaleckého posudku převzít beze zbytku (např. převod majetku mezi sesterskými společnostmi ovládanými týměž společníkem). V takovém případě by sebemenší odklon od závěrů znalce poškodil jednu ze stran, tedy i ohrozil účel zákona.

Z dikce zákona plyne, že objektem znaleckého ocenění je obecná hodnota předmětu převodu (s přihlédnutím k případným zátěžím věcněprávní povahy, které s ním

přejdou na každého nabyvatele, jako např. zástavní právo, věcná břemena apod.). Není úlohou znalce vyjadřovat se k předpokládaným podmínkám zamýšlené smlouvy, byť by se nepřímou mohly odrážet v přiměřenosti výše protiplnění (např. neúměrně dlouhá doba splatnosti ceny majetku zcizovaného společností). V době, kdy znalec plní úkol, tato ujednání ještě ani nemusejí být k dispozici. Je-li naproti tomu zřejmé, že s předmětem převodu na nabyvatele přejdou i doprovodné majetkové hodnoty, jež s ním jinak běžně nepřecházejí, je třeba je rovněž ocenit, když – striktně vzato – také na ně je třeba § 196a odst. 3 ObchZ vztáhnout.

Řada doplňkových závěrů týkajících se znalcovy činnosti v režimu § 196a odst. 3 ObchZ se podává z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2007, sp. zn. 29 Odo 780/2006. Připouští, aby soud jmenoval znalce pro více znaleckých úkolů, které budou postupně realizovány v budoucnu. Na druhé straně klade přísné požadavky na znalce nezávislost i v době po jeho jmenování. Tím spíše, realizuje-li znalec úkol s odstupem od svého jmenování. Pokud by nezávislost pozbyl do okamžiku, kdy ocenění provádí, výsledky své práce by znehodnotil; posudek by nebylo možné použít.



### Důsledky nedodržení zákona

Právní dopady nerespektování znaleckého posudku jsou tíživé a judikatura k nim ustálená. Uzavře-li společnost smlouvu, k níž § 196a odst. 3 ObchZ vyžaduje posudek, aniž by cena plnění vycházela z posudku, stihá smlouvu sankce absolutní neplatnosti (§ 39 ObčZ). Smlouva nevyvolá zamýšlené právní následky: převodce nepozbude vlastnické právo k předmětu převodu, nabyvatel se nestane jeho vlastníkem. Veškerá přijatá plnění představují bezdůvodná obohacení, jež si strany musejí vydat. To platí i tehdy, kdyby se žádná ze stran neplatnosti nedovolala. Soud musí k neplatnosti přihlídnout z úřední povinnosti, v libovolném řízení (i v rámci posuzování předběžné otázky) a kdykoliv, třeba ještě dvacet let po uzavření smlouvy. Nejvyšší soud tak poprvé rozhodl dne 3. ledna 2001, sp. zn. 29 Cdo 2011/2000, a od té doby tento závěr nesčetněkrát zopakoval, naposledy v rozhodnutí ze dne 29. září 2010, sp. zn. 29 Cdo 2319/2009. Ani vydržení předmětu

převodu často nebude připadat v úvahu. Ocitne-li se nabyvatel v omylu ohledně právního posouzení věci, nebude možné dovodit jeho dobrou víru a tedy oprávněnou držbu. Judikatura k této otázce je rovněž pevně ustálena a Nejvyšší soud ji připomněl i speciálně ve vztahu k § 196a ObchZ (viz např. rozhodnutí ze dne 25. června 2009, sp. zn. 29 Cdo 2020/2007).

Absolutní neplatnost nelze zhojit. Nejvyšší soud ji tak logicky spatřuje i v situaci, ve které pozdější posudek potvrdí, že sjednané protiplnění odráží skutečnou hodnotu předmětu převodu. Viz k tomu např. rozhodnutí ze dne 10. září 2008, sp. zn. 29 Cdo 3300/2008, či ze dne 23. června 2010, sp. zn. 23 Cdo 4836/2009. I to je jeden z důvodů, proč zásadně není na místě (nejde-li o výjimečný případ uvedený výše), aby soud jmenoval znalce dodatečně. Je nicméně otázkou, zda se Nejvyšší soud od tohoto závěru v budoucnu neodkloní. Letmý náznak možného vývoje nazírání na tento problém by mohl plynout z rozhodnutí ze dne 26. ledna 2011, sp. zn. 29 Cdo 3619/2009. Nejvyšší soud v něm odvolací soud nenabádá k respektu k dosavadní judikatuře v této věci, jak jistě mohl učinit. Pouze jej vyzývá k tomu, aby se (shledá-li na základě nového právního posouzení prostor pro aplikaci § 196a odst. 3 ObchZ) vypořádal s obranou dovolatelky, podle níž převod proběhl za tržní (obvyklou) cenu. Jakýkoliv odklon od dosavadní judikatury ale může projednat a rozhodnout jen velký senát.

Ani zpracování posudku a jeho promítnutí do smlouvy přitom ještě nemusí zaručit platnost smlouvy. Nejvyšší soud již v rozhodnutí ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 29 Odo 184/2005, dospěl k názoru, že i závěry posudku mohou být následně shledány nesprávnými a založit neplatnost smlouvy. Zvláště ukáže-li se, že strany sledovaly úmysl zkrátit uspokojení pohledávek věřitelů. Již tento závěr nicméně Nejvyšší soud omezil na případy vad posudku, které lze přičíst stranám smlouvy (společnost např. poskytne znalci chybné údaje nebo znalec jinak nepřipustně ovlivní). Tuto podmínku Nejvyšší soud ještě více posílil v rozhodnutí ze dne 26. října 2010, sp. zn. 29 Cdo 4356/2009. Závěry znalceva posudku se v daném případě ukázaly jako neudržitelné, nepodařilo se nicméně prokázat, že vady posudku zapříčinila společnost. Nejvyšší soud vyzdvihl, že pokud strany dostojí povinnostem, poskytnou znalci součinnost a ani jinak neovlivní posudek, nelze nesprávnost ocenění sankcionovat neplatností smlouvy. Opačný výklad by strany nadměru zatížil povinností přezkoumávat posudek, k čemuž postrádají odbornou způsobilost. Zjištěné vady posudku tak nanejvýš mohou založit odpovědnost znalce za škodu.

### Petr Čech

*JUDr. Petr Čech, LL.M. je odborným asistentem na Katedře obchodního práva Právnické fakulty Univerzity Karlovy. Vedle toho působí jako counsel v advokátní kanceláři Glatzová & Co. Publikuje a přednáší o právní úpravě kapitálových společností a obchodních závazkových vztahů.*

## Rozhovor s prof. Milošem Maříkem, vedoucím Katedry financí a oceňování podniku VŠE v Praze

### Trendy v oceňování

**V posledních letech jste publikovali několik zajímavých článků – můžete nám přiblížit, čeho se konkrétně týkaly, a uvést z nich nějaké zajímavosti?**

*Na tuto otázku odpovídali prof. Miloš Mařík a doc. Pavla Maříková.*

Předmětem našeho zájmu je dlouhodobě oceňování podniků. V souladu s praxí klademe největší důraz na výnosové metody. Naše poslední články se proto soustředily právě na problémy výnosových metod, protože se na rozdíl od jisté části naší praxe domníváme, že zdaleka nejde o uzavřenou záležitost.

Za jeden z otevřených problémů považujeme především otázku, jak odhadovat tzv. terminální hodnotu, tj. hodnotu podniku za časovým horizontem, pro který jsme schopni sestavit jednotlivé roční finanční plány. Běžně používaný způsob založený na tradičním použití tzv. Gordonova modelu, který pracuje pouze s dlouhodobým tempem růstu, považujeme za překonaný. Klademe proto důraz na postupy, v rámci kterých je i pro tuto vzdálenou časovou fázi prognózováno nejen tempo růstu, ale všechny hlavní generátory hodnoty, především dlouhodobě udržitelná rentabilita. Je třeba si totiž uvědomit, že pokud znalec sestaví například na prvních pět let po datu ocenění finanční plány a od šestého roku do nekonečna bude pouze mechanicky předpokládat stabilní růst peněžních toků plynoucích z podniku, může být v takovémto odhadu budoucnosti vnitřně zakomponován zcela nereálný předpoklad o dlouhodobě dosahované rentabilitě, aniž by si toho znalec bez hlubší analýzy vůbec všiml.

Stálým předmětem sporu je také způsob odhadu diskontní míry v rámci výnosových metod oceňování podniku. Za jednu z cest, jak odhadovat diskontní míru propracovanějším způsobem, považujeme její diferenciaci v čase, a to jak diferenciaci její bezrizikové složky, tak rizikové přírůžky. V případě odhadu bezrizikové výnosové míry se nám jeví nadějně například využití úrokových swapových sazeb. Odhad rizikové premie je problém sám o sobě, pro který nemá žádné zcela jednoznačně uspokojivé řešení ani zahraniční literatura. Proto se hledají různé cesty, jak tradiční postupy alespoň částečně vylepšit. My jsme se věnovali více aspektům souvisejícím s rizikovou přírůžkou. Například poměrně významná část našich článků na toto téma se týkala způsobu přepočtů diskontní míry v závislosti na výši zadlužení oceňovaného podniku. Ve svých článcích jsme se snažili vysvětlit, že v diskontní míře je třeba kalkulovat podíl vlastního a cizího kapitálu nikoli v účetních, ale v tržních hodnotách, a to navíc v tržních hodnotách kapitálu právě daného oceňovaného podniku, a nikoli tržních hodnotách chápaných jako

*prof. Ing. Miloš Mařík, CSc. absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, Fakultu obchodní. Po krátkém působení v podnikové praxi se vrátil jako asistent na VŠE Praha. Původně se zabýval podnikovými financemi s důrazem na finanční analýzu, hodnocení investic a posuzování efektivnosti podniku. V roce 1983 habilitoval a v roce 1999 prošel profesorským řízením a byl jmenován profesorem pro obor účetnictví a finanční řízení. V roce 1994 založil Institut oceňování majetku a od té doby se věnuje oceňování majetku s důrazem na oceňování podniku. V současné době působí jako ředitel tohoto Institutu a vedoucí Katedry financí a oceňování podniku na Vysoké škole ekonomické v Praze. Na téma oceňování podniku napsal celou řadu odborných článků a publikací. Jeho dlouhodobým cílem je přispět ke kultivaci znalecké činnosti v České republice.*

*doc. Ing. Pavla Maříková, CSc. absolvovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Automatizované systémy řízení v ekonomice. Po ukončení školy nastoupila na Fakultu obchodní VŠE Praha, kde v prvních letech zajišťovala počítačovou podporu výuky a chodu fakulty. Později se zapojila do výuky marketingu a finančního řízení podniku a postupně se specializovala na oceňování podniků. V roce 2009 habilitovala v oboru účetnictví a finanční řízení. V současné době působí na Katedře financí a oceňování podniku Vysoké školy ekonomické v Praze.*

průměrné zadlužení v daném odvětví. Dodržení této zásady ještě spolu s vhodnými funkcemi pro přepočty diskontní míry podle zadlužení je mimo jiné nutnou podmínkou k tomu, aby různé výnosové metody vedly u konkrétního oceňovaného podniku ke stejným výsledným hodnotám.

Tím se dostáváme k další zajímavé oblasti, které se naše články týkaly. Snažili jsme se totiž ukázat, že při sestavení jedné prognózy budoucího vývoje podniku a při dodržení správných postupů vlastně všechny výnosové metody vedou ke stejnému výsledku, ať už jsou založené na různých chápaných peněžních tocích, výsledcích hospodaření nebo ekonomické přidané hodnotě. Pokud tedy jsou použity všechny postupy opravdu správně, nemělo by být možné ovlivnit dosažený výsledek pouhou volbou konkrétní výnosové metody.

Dále pak chceme také prosazovat, aby se v české praxi ve znaleckých posudcích více objevovala metoda tržního porovnání, a to jako způsob určitého testování výsledků získaných výnosovými metodami.

## Jaké je podle Vašich zkušeností využití mezinárodních standardů oceňování v ČR – myslím tím standardů IVS a TEGOVA?

Podle našeho názoru se ve znaleckých posudcích objevují především citace definice tržní hodnoty převzaté z mezinárodních standardů oceňování. Faktické využití těchto standardů je však zatím velmi omezené. Jako příklad je možno uvést skutečnost, že mezinárodní standardy kladou jednoznačně důraz na to, že zdaleka ne každé ocenění je možno označit za tržní hodnotu, protože nejsou vždy splněny všechny požadované předpoklady vymezené v její definici, a proto rozeznávají i další báze hodnoty. Z těchto dalšíchází hodnoty se však setkáváme díky Mezinárodním účetním standardům pouze s férovou hodnotou. Problém se dále komplikuje tím, že tvůrci našich zákonů se v těchto záležitostech neorientují, což pak velmi komplikuje dialog mezi právníky a znalci. Je to patrné mimo jiné i z toho, že naše zákony, na základě kterých jsou znalecká ocenění zpracovávána, dokonce vůbec neznají ani tento základní pojem tržní hodnota. To nesmírně ztěžuje možnost přesného zadání znaleckého úkolu například ze strany soudů. Ale problémy vidím i ve vztazích mezi znalci a účetními, kde také nepoužíváme zcela společný jazyk.

## Existují, resp. připravují se standardy oceňování v České republice?

Takový standard měl již dávno existovat. Je však zřejmé, že bez podpory státu není snadné takový standard uvést do praxe. Máme tedy v úmyslu standard pro oceňování podniků, ale i nemovitostí připravit jako Vysoká škola ekonomická v Praze ve spolupráci se znaleckými organizacemi činnými v České republice. Podle mé představy by se mělo jednat o standard, který by respektoval naše ekonomické podmínky, byl by konkrétnější než možná až příliš obecné standardy mezinárodní, ale na druhé straně by v rámci obecně uznávaných ekonomických principů stále ještě ponechával znalci dostatečný prostor pro jeho vlastní rozhodování a přizpůsobení postupu konkrétní situaci každého podniku.

## Vím, že se dlouhodobě zajímáte o přístupy oceňování v Německu. Mohl byste pro naše čtenáře stručně popsat jejich specifika a odlišnosti od naší praxe?

Naše praxe se zatím orientuje spíše na USA, což je díky tradici a vyspělosti tamější oceňovací disciplíny celkem pochopitelné. Nelze však přehlížet, že Německo a německy mluvící země jsou nám bližší, protože podmínky u nás jsou srovnatelnější s podmínkami v německy mluvících zemích než s podmínkami ve Spojených státech.

Rozdílů bychom našli asi více. Uvedme alespoň několik příkladů. Tradiční německý přístup nepoužívá tržní hodnotu a v případě podniků se opírá o pojem objektivizované hodnoty, která přes jistou

podobnost s tržní hodnotou je přece jen definována trochu jinak. Dalším rozdílem je větší důraz na výnosovou metodu založenou primárně na výsledku hospodaření (tzv. Ertragswertmethode) než na metody vycházející z peněžních toků. Majetkové ocenění, tzv. substanční hodnota, je v Německu založeno nejvíce na nákladovém ocenění, zatímco u nás je silně zastoupeno majetkové ocenění i pro předpoklad dalšího trvání podniku odvozené z odhadu tržních hodnot (spíše rádo by tržních hodnot) jednotlivých položek majetku.

## Na Institutu oceňování majetku při VŠE v Praze se dlouhodobě věnujete vzdělávání znalců a odhadců. V čem vidíte největší posun v posledních letech a na čem je potřebné v budoucnosti dále pracovat?

Musím říci, že za posledních 10 let zase úplně zásadní posun nevidím, jedná se spíše o stabilní kontinuální vývoj celé disciplíny. Posluchačům můžeme dnes nabízet více české literatury a propracovanější učebnice, závěrečné práce mají v průměru o něco vyšší úroveň, studium je o něco náročnější a samozřejmě je výuka průběžně inovována v souladu s postupem výzkumu a celé oceňovací teorie.

Značný rozdíl je však v tom, že v 90. letech navštěvovali kurzy Institutu oceňování majetku lidé, kteří často již znalci byli a chtěli si prohloubit své vzdělání. Nyní jsou poměrně značně zastoupeni i lidé, kteří vidí ve znaleckém povolání doplněk ke své dosavadní jiné kvalifikaci, případně lidé, kteří se domnívají, že znalecké povolání může být zajímavý způsob obživy. Co mi bohužel někdy u posluchačů chybí, je trochu více snahy o poctivý přístup k této zajímavé a náročné profesi. Naštěstí se to samozřejmě netýká všech, ale tendence k povrchnějšímu přístupu je znatelná jak u posluchačů specializačních kurzů, tak studentů denního studia.

*Rozhovor vedla Jana Skálová*



*Ač technokraté, dokážeme kvalifikovaně ocenit i dokonalou krásu.*

*Kresba: Ivan Svoboda*

## Co víte o IFRS a US GAAP?

Zakroužkujte vždy jen jednu odpověď, která je podle Vašeho názoru z nabízených variant nejvhodnější (nejsprávnější):



1. **Přijaté dividendy se podle IAS 7 vykazují:**
  - a. vždy jako součást provozního CF
  - b. vždy jako součást finančního CF
  - c. vždy jako součást investičního CF
  - d. buď jako součást investičního nebo provozního CF, podle rozhodnutí společnosti
2. **Preferovanou metodou sestavení provozní části výkazu cash-flow je podle IFRS:**
  - a. přímá metoda
  - b. nepřímá metoda
  - c. záleží na rozhodnutí společnosti
  - d. výkaz se nemusí sestavovat
3. **Náklady na výzkum se podle IAS 38:**
  - a. zahrnují vždy do nákladů účetního období
  - b. aktivují vždy do rozvahy
  - c. aktivují do rozvahy, pokud splní stanovená kritéria
  - d. vykazují podle toho, jak se rozhodne účetní jednotka
4. **Náklady na vývoj se podle IAS 38:**
  - a. aktivují vždy do rozvahy
  - b. aktivují do rozvahy, pokud splní kritéria uvedená v IAS 38
  - c. zahrnují vždy do nákladů účetního období
  - d. vykazují podle toho, jak se rozhodne účetní jednotka
5. **Jako nehmotné aktivum se v rozvaze podle IAS 38 mohou vykazat:**
  - a. náklady na internetový obchod vytvořený vlastní činností
  - b. náklady na ochrannou známku vytvořenou vlastní činností
  - c. náklady na proškolení týmu vlastních zaměstnanců
  - d. náklady na vytvoření databáze obchodních kontaktů
6. **Nehmotná aktiva se podle IAS 38 oceňují:**
  - a. vždy jen v pořizovacích nákladech (po odpočtu kumulovaných odpisů a případného snížení hodnoty)
  - b. vždy jen v reálné hodnotě
  - c. v reálné hodnotě nebo v pořizovacích nákladech (po odpočtu kumulovaných odpisů a případného snížení hodnoty)
  - d. vždy jen v čisté realizovatelné hodnotě
7. **Pokud se budova rekonstruuje, je vykazována v rozvaze jako:**
  - a. výrobek
  - b. investice do nemovitosti
  - c. nemovitost
  - d. tam, kde byla do zahájení rekonstrukce
8. **Pokud se část budovy pronajímá jiné firmě a část budovy využívá společnost pro svůj provoz, pak se budova vyazuje:**
  - a. vždy jako zboží
  - b. vždy jako nemovitost
  - c. vždy jako investice
  - d. podle toho, který účel převažuje, buď jako investice nebo jako nemovitost
9. **Investice do nemovitostí se oceňují:**
  - a. vždy v pořizovací ceně, která se odepisuje
  - b. vždy v reálné hodnotě, která se neodepisuje
  - c. v pořizovací ceně nebo reálné hodnotě, přičemž mezi nimi si může společnost libovolně vybrat
  - d. v pořizovací ceně nebo reálné hodnotě, přičemž reálná hodnota je považována za vzorové řešení, kdežto pořizovací cena za alternativu povolenou pouze v určitých situacích
10. **Změny reálné hodnoty investice do nemovitosti v účetních závěrkách následujících po jejím prvním vykazání se vykazují:**
  - a. vždy v rozvaze jako samostatná položka vlastního kapitálu (např. fond z přecenění)
  - b. vždy proti nerozdělenému zisku minulých let
  - c. vždy ve výsledovce daného období
  - d. vždy jako kladná nebo záporná opravná položka v aktivech

Test připravil: Ladislav Mejzlík



## Dotazy a odpovědi z oblasti metodiky auditu

Jak jsme informovali v minulém čísle časopisu Auditor, zavádíme novou rubriku *Dotazy a odpovědi z oblasti metodiky auditu*, v níž budeme ve zjednodušené podobě zveřejňovat zajímavé dotazy a odpovědi, které byly zpracovány za minulé období. Nyní přinášíme první z nich.

Upozorňujeme, že stanovisko Komory auditorů je založeno na současném znění právních předpisů a jejich převažujících interpretacích, které se mohou v budoucnosti změnit. Doporučujeme proto ověřit si závěry uvedené ve stanovisku, pokud bude existovat časová prodleva mezi poskytnutím stanoviska a jeho praktickým využitím.

Dovolujeme si upozornit, že Komora auditorů České republiky nemůže vydávat závazná stanoviska a nemůže suplovat funkci regulátora účetnictví a auditu. Závazná stanoviska může vydávat pouze soud. KA ČR tedy žádným způsobem neodpovídá za jakoukoli škodu, která by vznikla v souvislosti s využitím prezentovaného názoru. Při zpracování stanoviska vyšla Komora pouze z informací, které jí byly poskytnuty.

Dotazy i odpovědi v plném znění naleznete na webových stránkách Komory [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz) v Extranetu – Na pomoc auditorům – Dotazy a odpovědi k metodice účetnictví a auditu nebo Dotazy a odpovědi k zákonu o auditorech.

### Jak má auditor postupovat při zjištění trestné činnosti?

#### Stanovisko KA ČR:

V § 29 odst. 5 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech (dále jen „zákon o auditorech“) je uvedeno:

*„Zjistí-li auditor při provádění auditorské činnosti v účetní jednotce skutečnosti uvedené v odstavci 3 nebo skutečnosti, o kterých se lze domnívat, že mohou naplnit skutkovou podstatu hospodářského trestného činu, trestných činů úplatkářství nebo trestných činů proti majetku, jsou povinni neprodleně písemně informovat statutární i dozorčí orgán účetní jednotky nebo zastupitelstvo ÚSC nebo městské části hlavního města Prahy v případě, kdy účetní jednotkou je ÚSC nebo městská část hlavního města Prahy.“*

Pokud auditor vyhodnotil jednání účetní jednotky jako jednu z výše popsaných skutečností a informoval písemně statutární a dozorčí orgán této účetní jednotky, postupoval v souladu se zákonem o auditorech.

Dále je nutné upozornit na to, že v souvislosti se zásadní trestní novelizací trestního zákoníku [zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen trestní zákoník)], která je účinná od 1. ledna 2010, došlo k významnému rozšíření výčtu trestných činů, které musí auditor přezkontrolovat či kde mu vzniká informační povinnost (§ 367 a § 368 trestního zákoníku). V této souvislosti doporučujeme prostudovat odpověď na dotaz k zákonu o auditorech č. 23 z roku 2010, který je publikována na internetových stránkách Komory auditorů ČR.

Standard ISA 240 vyžaduje, aby auditor posoudil riziko vzniku významné (materiální) nesprávnosti v účetní závěrce v důsledku podvodu. Ve výše uvedeném případě je možné zvažovat nadhodnocení výnosů (šlo o neoprávněně fakturované částky),

nadhodnocení pohledávek nebo podhodnocení závazků (lze uvažovat o nutnosti vytvoření rezervy na očekávanou kompenzaci vyžadovanou odběratelem). Posouzení vlivu těchto skutečností na zprávu a výrok auditora je však záležitostí odborného úsudku auditora a z výše uvedených faktů není možné vyvodit závěr, zejména s ohledem na neznámou úroveň významnosti (materiality).

Standard ISA 701 Modifikace zprávy auditora, který byl platný v době provádění auditu za rok 2009, požaduje, aby byl výrok s výhradou vydán v případě omezení rozsahu činnosti nebo v případě nesouhlasu s vedením účetní jednotky. V souladu se standardem ISA 700 Zpráva auditora o úplné účetní závěrce určené k všeobecným účelům, který byl platný v době provádění auditu za rok 2009, se auditor nevyjadřuje k účinnosti vnitřních kontrol, pouze při vyhodnocování rizik posuzuje vnitřní kontroly, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a pro věrné zobrazení skutečností v ní, aby mohl navrhnout vhodné auditorské postupy, které budou v dané situaci vhodné. Z předložených informací nemůžeme posoudit, zda byl výrok s výhradou k účinnosti vnitřního kontrolního systému v souladu s ISA. Nedostatky ve vnitřním kontrolním systému auditované účetní jednotky je vhodné vedení účetní jednotky sdělit v tzv. dopisu vedení. Upozorňujeme, že pro audity účetních závěrek za období začínající 15. prosincem 2009 a později a zároveň končící 15. prosincem 2010 a později je nutné řídit se požadavky standardu ISA 265 Předávání informací o nedostacích ve vnitřním kontrolním systému osobám pověřeným správou a řízením účetní jednotky a vedení.

Pro posouzení dalšího postupu s ohledem na případné porušení mlčenlivosti doporučujeme prostudovat odpověď na dotaz k zákonu o auditorech

č. 23 z roku 2010 v extranetu webu Komory. Vzhledem k nedostatku aktuální judikatury k ustanovením § 367 a § 368 trestního zákoníku doporučujeme případný rozpor mezi zákonem o auditorech a trestním zákoníkem konzultovat s právníkem vždy pro každý konkrétní případ.

Auditor musí posoudit, zda jsou všechny relevantní informace řádně zaúčtovány a zobrazeny v účetní závěrce za rok 2010. Musí též posoudit, jaký dopad bude mít na jeho výrok skutečnost, že zpráva auditora k účetní závěrce za rok 2009 obsahovala modifikovaný výrok.

### Jaké jsou povinnosti rotace klíčového auditorského partnera u povinně auditovaného subjektu vs. subjektu veřejného zájmu?

- 1) Je společnost s ručením omezeným (tj. společnost s obchodními podíly – tzn. nemající veřejně obchodovatelné účastnické cenné papíry), která podléhá povinnosti (dle zákona o účetnictví) nechat vyhotovit audit své účetní závěrky a která má roční hrubý obrát kolem cca 200 milionů Kč, povinna měnit po nějaké době své auditory?
- 2) A pokud ano, z čeho (jakého právního předpisu) tato povinnost vyplývá?
- 3) Je společnost povinna vyměnit celou právníckou osobu provádějící u ní audit nebo jen statutární auditory?

Požadavek na změnu „klíčového auditorského partnera“ v článku 42 Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2006/43/ES je součástí kapitoly X „Zvláštní ustanovení pro povinný audit subjektů veřejného zájmu“. Tento požadavek je v zákoně č. 93/2009 Sb. uveden v § 45 jako součást hlavy VIII „Zvláštní ustanovení pro povinný audit subjektů veřejného zájmu“.

#### Stanovisko KA ČR:

- Ad 1) Pokud společnost není subjektem veřejného zájmu (viz definici v § 2 zákona č. 93/2009 Sb.), nemá povinnost měnit klíčového partnera auditu (odpovědného auditora).
- Ad 2) Případná povinnost vyplývá z výše zmíněného § 45 zákona č. 93/2009 Sb.
- Ad 3) Není povinnost vyměnit celou právníckou osobu, ale jen odpovědného auditora.

### Jak má auditor postupovat při zjištění chyby v účetní závěrce auditované společnosti?

#### Stanovisko KA ČR:

Při formulaci našeho stanoviska jsme vycházeli z toho, že auditor učinil závěr, že uvedený postup vede k tomu, že účetní závěrka jako celek obsahuje nesprávnost.

Tento předpoklad jsme neověřovali a dotaz posuzujeme pouze z hlediska metodiky auditu, nikoli z hlediska metodiky účetnictví.

Auditor je v souladu s ISA 450 Vyhodnocení nesprávností zjištěných během auditu povinen shromáždit nesprávnosti zjištěné v průběhu auditu s výjimkou těch, které jsou jednoznačně nepodstatné. O těchto nesprávnostech je auditor povinen včas předat informace příslušné úrovni vedení a požádat vedení o opravu těchto nesprávností.

Pokud vedení odmítne opravit některé nebo veškeré nesprávnosti, o kterých mu byly předány informace auditorem, auditor je povinen seznámit se s důvody, pro které vedení nehodlá tyto opravy provádět, a je povinen zvážit tyto důvody při hodnocení, zda účetní závěrka jako celek neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Auditor je povinen stanovit, zda jsou neopravené nesprávnosti významné (materiální), a to jednotlivě či v součtu. Přitom je auditor povinen zvážit:

- a) velikost a povahu nesprávností ve vztahu ke konkrétním skupinám transakcí, zůstatkům účtů či zveřejňovaným údajům i ve vztahu k účetní závěrce jako celku, a konkrétní okolnosti jejich výskytu a
- b) dopad neopravených nesprávností týkajících se předchozích období na příslušné skupiny transakcí, zůstatky účtů či zveřejňované údaje a na účetní závěrku jako celek.

Pokud auditor na základě získaných důkazních informací usoudí, že účetní závěrka jako celek obsahuje významnou (materiální) nesprávnost, pak je povinen svůj výrok k předmětné účetní závěrce modifikovat v souladu s ISA 705 Modifikace výroku ve zprávě nezávislého auditora, a to jedním z následujících způsobů:

- a) výrok s výhradou, pokud jimi zjištěné nesprávnosti v účetní závěrce jednotlivě nebo kumulovaně jsou významné (materiální) a zároveň nemají rozsáhlý dopad na účetní závěrku, nebo
- b) záporný výrok, pokud jimi zjištěné nesprávnosti v účetní závěrce jednotlivě nebo kumulovaně jsou významné (materiální) a zároveň mají rozsáhlý dopad na účetní závěrku.

V případě, že auditor usoudí, že dopad neopravených nesprávností nezpůsobí, že účetní závěrka jako celek bude obsahovat významnou nesprávnost, je povinen požádat vedení, popř. osoby pověřené správou a řízením o písemné prohlášení, že jsou přesvědčeny, že dopad neopravených nesprávností na účetní závěrku jako celek je nevýznamný (nemateriální), a to jednotlivě i v součtu. Soupis takových položek musí být součástí nebo přílohou tohoto písemného prohlášení.

Upozorňujeme též na požadavek § 21 odst. 3 a následujících zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech týkající se komunikace se statutárním a dozorčím orgánem společnosti, jejíž účetní závěrka je auditována.

O všech těchto skutečnostech je auditor povinen vést dokumentaci ve svém spisu.

## Musí být auditor určen valnou hromadou každoročně?

### Stanovisko KA ČR:

Ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, nestanoví, že valná hromada nesmí zvolit auditora na více účetních období. Není proto vyloučeno, aby valná hromada určila auditora i pro více účetních období.

Zároveň je však nutné upozornit na to, že určení auditora valnou hromadou by mělo být dostatečně určité právě ve stanovení účetního období, pro které bude auditor valnou hromadou zvolen. Pokud valná hromada určí pouze auditora a neurčí, že volba je učiněna na více účetních období, nelze automaticky předpokládat volbu na více účetních období. Lze tedy doporučit, aby v usnesení valné hromady bylo vždy uvedeno, na které účetní období valná hromada auditora určila.

## Kdo může provádět ověřování dotací z EU?

### Stanovisko KA ČR:

Provádění auditu a auditorské činnosti je regulováno zákonem a auditorech a dále pak vnitřními předpisy KA ČR, etickým kodexem, auditorskými a dalšími standardy a související legislativou. Audit a auditorskou činnost je oprávněn provádět auditor splňující požadavky zákona a auditorech a požadavky dalších předpisů, včetně požadavků na nezávislost a odbornou způsobilost. Absolvování jednoho z kurzů zaměřeného na ově-

řování dotací z EU není podmínkou k provádění tohoto ověřování, nestanoví-li si tak objednavatel zakázky.

## Musí být účetní závěrka ověřována v průběhu konkurzu?

V ustanovení § 20 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) jsou uvedeny podmínky, kdy účetní jednotka není povinna mít auditorem ověřenou účetní závěrku sestavenou v průběhu konkurzu. Tato povinnost auditu znovu nastává až po sobě jdoucích 36 měsících. Má taková účetní jednotka v konkurzu po sobě jdoucích 36 měsících povinnost auditu i v případě, že nesplňovala, popř. již nesplňuje podmínky povinnosti auditu podle § 20 odst. 1 zákona o účetnictví. Jinak řečeno, např. nesplňuje u a.s. alespoň jedno ze tří kritérií a u ostatních obchodních společností a družstev alespoň dvě ze tří kritérií, která jsou podmínkou k provedení auditu.

### Stanovisko KA ČR:

Ustanovení § 20 odst. 2 zákona o účetnictví je nutné chápat jako určité osvobození od povinnosti ověřit účetní závěrku auditorem v případě konkurzu po stanovenou dobu. Po uplynutí 36 měsíců je nutné postupovat pro aktuální účetní závěrku podle § 20 odst. 1 zákona o účetnictví a účetní závěrku, pokud jsou splněny zákonné podmínky (pro jednotlivé typy společností), nechat ověřit auditorem.

*metodický úsek KA ČR*



## Poznatky dozorčí komise z kontroly kvality

Před více než dvěma roky vyšel v tomto časopisu (Auditor č. 7/2008) článek, který popisoval tehdejší poznatky Dozorčí komise Komory auditorů z dohlídkové (kontrolní) činnosti. Závěrečný odstavec tohoto článku nastínil její budoucí vývoj. Bylo to v době, kdy ještě nebyl schválen nový zákon o auditorech. Návrh tohoto zákona byl v té době již připraven a bylo zřejmé, že bude reagovat na doporučení Evropské unie, od kterého se očekávalo zpřísnění kontroly kvality práce auditorů a vyšší nároky na kontrolní činnost prováděnou Komorou auditorů.

Situace vyvolaná novým zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, potvrdila předpokládané zvýšení požadavků kladených nejen na Komoru auditorů, ale i na jednotlivé auditory a auditorské společnosti. Chtěla bych vás seznámit se současnou situací v provádění kontrol kvality u auditorské profesi. Rozhodla jsem se pohled na nejčastější chyby, kterých se jako auditori dopouštíme, měřit požadavky kladenými na nás v současnosti právními normami a vnitřními předpisy KA ČR.

Každý auditor má k dispozici podklady, na jejichž základě by měl vést auditorský spis. Máme k dispozici mezinárodní auditorské standardy (ISA), a to knižní vydání i elektronickou verzi. K těmto standardům vydala Komora aplikační doložky. Příručka pro provádění auditu u podnikatelů obsahuje v části 4 „vzorovou dokumentaci“, která obsahuje příklady kontrolních formulářů a konfirmací. Používání této vzorové dokumentace je pro některé auditory hlavním kamenem úrazu. Někteří auditori se totiž domnívají, že smyslem vedení spisu auditora je pouhé vyplnění kontrolních formulářů. A tak občas při kontrole kvality dostaneme do ruky vzorně vyplněné tabulky, v nichž je v jednotlivých políčkách uvedeno: „A“ nebo „N“ či „N/A“, popř. „X“. Z vlastního spisu ale nelze vůbec vyčíst, jak auditor k těmto závěrům dospěl. Na ústní dotaz ale auditor zpravidla odpovídá velmi rozumně a z jeho odpovědi vyplývá, že o subjektu, u něhož prováděl audit, má vcelku dobré znalosti. Chybí jen to, že tyto poznatky a cesta, která ho k nim dovedla, nejsou ve spisu zaznamenány.

Domnívám se, že auditor v takovém případě podcenil význam spisu pro případ potřeby doložit výsledky své práce. Dojde-li k jakémukoliv sporu, např. mezi vlastníky nebo mezi vlastníky a členy managementu, nikdo nechce nechat vinu na sobě. A kdo je nejvíce zranitelný? Samozřejmě auditor, kterému se pak klade za vinu, že neupozornil na nepříznivou situaci, která v tento problém vyústila.

Je tedy třeba, aby z auditorského spisu bylo zřejmé, jakými oblastmi se auditor zabýval, jakým způsobem

je zkoumal, k jakým závěrům dospěl a jaké z těchto závěrů vyvodil důsledky.

Budu se teď zabývat jednotlivými částmi spisu a dovolím si upozornit na nejčastější chyby, kterých se auditori dopouštějí.

### Příprava na zakázku

- stanovení podmínek zakázky a ověření rizika zakázky
- předběžné plánovací postupy
- stanovení strategie a vytvoření plánu auditu

Mezi auditory je tato část auditorského spisu velmi často poněkud podceňována. Auditor zahájí svou práci na auditu tím, že vyhotoví návrh smlouvy, který s klientem projedná, a posléze smlouvu oba podepíší. Mnozí auditori si ale neuvědomují, že před vlastním podpisem smlouvy je nutné si svého klienta prověřit z pohledu rizika.

Další problémy se často objevují v nedostatečné přípravě na zakázku a v neodpovídajícím ověření vnitřního kontrolního systému. Auditori si musí uvědomit, že provedením testů věcné správnosti v rámci závěrečného auditu nelze tyto fáze zcela nahradit.

Není také výjimkou, že si auditor ani nestanoví plánovací hladinu významnosti nebo si ji v této fázi stanoví, ale už ji v celém procesu ověřování ani jednou nepoužije. Často také je hladina významnosti sice stanovena, ale proč a jak si auditor zvolil právě tu určitou hodnotu, není nikde ve spisu zdůvodněno.

V této přípravné fázi by auditor měl kromě toho ještě před uzavřením smlouvy také identifikovat osobu (právníckou i fyzickou), s níž smlouvu uzavírá. Tato povinnost není samoučelná a vyplývá ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Tento zákon ukládá povinným osobám, k nimž auditor také patří, celou řadu povinností, jejichž neplnění je správním deliktem. Auditor může využít i výjimek z povinnosti identifikace, které jsou uvedeny v § 13 zákona (zejm. odst. 2 písm. d). Měl by však ve spisu zdokumentovat, že podmínky pro výjimky lze u jeho klienta využít.

### Testování informací

- testy spolehlivosti
- testy věcné správnosti

I tato část auditorského spisu bývá podceňována, stejně jako část, která dokumentuje přípravu na zakázku. Stává se, že z auditorského spisu není možno zjistit, podle jakého kritéria byl vybrán vzorek ze základního souboru, proč byl zvolen právě tento, a ne jiný vzorek, zda auditor při výběru vzorku použil zvolenou hladi-

nu významnosti a co vlastně výběrem tohoto vzorku sledoval.

U některých auditorů není věnována dostatečná pozornost výběru vzorků pro testy věcné správnosti. Někdy auditor tvrdí, že on žádný výběr nemusel provádět, protože zkontroloval všechny doklady. Tato strategie ovšem ve většině případů není nutná, vede k neefektivitám a je velmi obtížně dokumentovatelná.

Dalším „nešvarem“, se kterým se při kontrolách kvality setkáváme, je to, že auditor nám předloží často i několik pořadačů, v nichž je uloženo nepřehledné množství dokumentů získaných od auditované účetní jednotky (kopie smluv, opisy účtů, kopie účetních dokladů, zápisů ze zasedání valných hromad, inventur, kopie faktur apod.) Vlastní práce auditora však již doložena není, tj. ze spisu nelze zjistit, kdo, kdy, jak, na jakém vzorku dokladů (operací, účetních případů, zápisů) a s jakým výsledkem konkrétní test provedl. Jinými slovy: srozumitelný, jednostránkový zápis z účasti auditora na inventurách zásob s jasně formulovaným vyhodnocením a závěrem je průkaznější než založený inventurní soupis zásob o mnoha desítkách stran.

Rovněž není výjimkou, že se auditor domnívá, že podstata testů věcné správnosti spočívá v pouhém „odškrtnutí“ inventurních soupisů na zůstatky či obraty účtů v předvaze. O tom, zda si u konkrétních položek

ověřil relevantní tvrzení (např. existenci, vlastnictví, ocenění, zaúčtování do správného období a správnost vykázání), již ve spisu není ani zmínka.

Jsou auditoři, kteří se popsanych chyb nedopouštějí. Poměrně často však zjišťujeme, že i když byl vzorek vybrán dobře, aby splnil cíl, který si auditor vytkl při tomto ověřování, chybí této proceduře závěr. Není totiž ve spisu zhodnocen výsledek, ke kterému auditor dospěl. Hlavním nedostatkem je v tomto případě skutečnost, že výsledek, který byl zjištěn testováním výběrového souboru, není přenesen na základní soubor, z něhož byl výběr proveden.

Další závadou je absence jakékoli auditorem zpracované dokumentace u zakázek typu *přezkoumání hospodaření* dle zák. č. 420/2004 Sb. Auditoři pak kontrolory kvality přesvědčují, že přezkoumání je specifickou, od standardního auditu zcela odlišnou zakázkou, na kterou auditorské standardy nelze aplikovat. Zde je třeba si uvědomit, že ať již auditor realizuje jakoukoli ověřovací zakázku (přezkoumání, nepovinný audit, prověrku účetní závěrky, ověření vybraných položek výkazů atd.), vždy musí uzavřít smlouvu, identifikovat možná rizika dané zakázky, vždy si svoji činnost musí naplánovat, musí doložit (popsat), jaké konkrétní testy provedl a k jakým dospěl závěrům, musí si vyžádat od vedení odpovídající prohlášení a musí vydat adekvátní zprávu.

 **účetní-portál.cz**  
když chceš vědět víc

[www.ucetni-portal.cz](http://www.ucetni-portal.cz)

Portál provozuje:  
**OSWALD®**  
ÚČETNICTVÍ / MZDY / DANĚ / AUDIT

**Podrobné podklady pro přípravu budoucích daňových poradců v oblasti účetnictví s více než 100 praktickými příklady z oblasti účetnictví, daní, mezd, vč. řešení a testy k dané problematice** - to je jen část nového informačního a vzdělávacího portálu, který najdete na adrese [www.ucetni-portal.cz](http://www.ucetni-portal.cz). Jedná se o zdroj, který by mohli ocenit zejména individuální auditoři, a to proto, že

na jednom místě koncentruje řadu užitečných informací, včetně odkazů na další potřebné zdroje dat, a může tak ušetřit čas při hledání možných řešení či postupů.

Na tvorbě portálu se podílejí odborníci z oblasti účetnictví, daní, práva, pracovního práva, mzdový specialista, daňoví poradci, auditoři a další. Naleznete zde užitečné a průběžně aktualizované články, dokumenty, pomůcky, aktuality apod., vycházející z platných předpisů a legislativy, dále úplná znění mezinárodních účetních standardů (IFRS, IAS, SIC, IFRIC), výklady novel, koordinační výbory, finanční analýzy apod.

**Portál je určený daňovým poradcům, auditorům, účetním, ekonomickým pracovníkům, ekonomům, manažerům firem a dalším.**

**Kolektiv autorů:**

Ing. Zuzana Rylová, Ph.D.  
Ing. Jana Skálová, Ph.D.  
Ing. Ivana Pilařová  
Ing. Růžena Klimová  
Ing. Olga Hochmannová  
Ing. Edita Ševcovicová  
Ing. Ivo Šulc  
Ing. Alice Šrámková  
JUDr. Lucie Josková, Ph.D., LL.M.  
Ing. Pěva Čouková a další

**K REGISTRACI DO KONCE MĚSÍCE KVĚTNA DOSTANETE ZDARMA PRÁVĚ VYCHÁZEJÍCÍ KNIHU**

**UŠETŘÍTE 450 Kč**

**Zákon o dani z přidané hodnoty s komentářem.**  
Autoři: JUDr. Jan Bárta, CSc.,  
Ing. Olga Hochmannová, Ing. Jiří Škampa.



**Akce měsíce května**

### **Celkové zhodnocení účetní závěrky, ověřování výroční zprávy a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, zveřejňovací povinnosti účetní jednotky a auditora**

Není výjimkou, že se kontroloři kvality setkávají i s tím, že auditor svoji zprávu připojí k účetní závěrce, kde výkazy a příloha nejsou datovány, kde údaje ve výkazech na sebe nenavazují (je např. vykázán jiný zisk v rozvaze a jiný ve výsledovce či jiný stav vlastního kapitálu v přehledu a jiný v rozvaze) nebo kdy obsah přílohy k účetní závěrce neodpovídá požadavkům uvedeným v příslušné prováděcí vyhlášce MF (např. č. 500/2002). Často chybí vysvětlení každé významné položky (skupiny položek) rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty, peněžní údaje uváděné v příloze nenavazují na tytéž údaje ve výkazech, uvádějí se odkazy na neplatné právní normy apod. K příloze a k jejímu ověřování byl např. uveřejněn článek v e-příloze Auditor č. 8/2009 (dostupná v extranetu na webu Komory [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz)) *Příloha účetní závěrky podnikatelů a nedostatky zjišťované při kontrole kvality u auditorů*.

Tato etapa auditorských prací rovněž přináší problémy při ověřování výroční zprávy a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami. Auditori si při hodnocení účetní závěrky pravděpodobně neuvědomují závažnost své práce, a proto ověření těchto významných zpráv, přístupných veřejnosti, podcení.

Nemělo by se také stát, že auditorovi unikají takové souvislosti, jako jsou data jednotlivých dokumentů.



Z toho nejhorším pochybením je, když datum příslušné auditorské zprávy je dřívější než datum vyhotovení účetní závěrky nebo výroční zprávy.

Poměrně často se stává, že výroční zpráva společnosti ani zpráva o vztazích mezi propojenými osobami v auditorském spisu vůbec nejsou. Auditor účetní závěrky této společnosti ověřoval a obě uvedené zprávy si od společnosti vyžádal. Společnost ale zprávy nevyhotovila, a auditorovi tedy k ověření nebyly předloženy. Sestavení těchto zpráv je povinností společnosti, jak vyplývá ze zákona o účetnictví a z obchodního zákoníku. V případě, že zprávy nebyly účetní jednotkou sestaveny, auditor postupuje v souladu se zákonem o auditorech a se standardem ISA 250 – *Přihlížení k právním předpisům při auditu účetní závěrky*.

Rovněž je nutné připomenout zveřejňovací povinnosti účetních jednotek, např. povinnost zveřejnit účetní závěrku mají ty účetní jednotky, které se zapisují do obchodního rejstříku (zejména obchodní společnosti, družstva, státní podniky, většina příspěvkových organizací, nadace, nadační fondy, obecně prospěšné společnosti, organizační složky). Je s podivem, když auditor významné příspěvkové organizace zřízené krajem (s bilanční sumou několika miliard korun a s ročním půlmiliardovým obratem) při auditu její účetní závěrky nijak nereaguje na to, že tato organizace nezveřejnila za dobu své existence jedinou účetní závěrku a nelze ji dohledat ani na jejích webových stránkách.

V této souvislosti malá poznámka. Mělo by být samozřejmostí, že své zveřejňovací povinnosti plní i auditorské společnosti. Auditorská činnost je činností ve veřejném zájmu. Je pikantní, když auditor na neplnění zveřejňovacích povinností upozorňuje své klienty, a sám, za svoji společnost, zveřejnit závěrku, popř. výroční zprávu odmítá.

### **Kontrola dodržení požadavků a hlavních principů auditu**

Na závěr by auditor měl provést rekapitulaci své práce a zhodnotit závěry, k nimž dospěl. Ještě jednou by měl prověřit plán prací, který si v přípravné fázi sestavil, aby mohl zhodnotit jeho splnění, či nesplnění. Měl by překontrolovat, jestli při plnění zakázky dodržel všechny požadavky, které na něj kladou nejen platné zákony a standardy, ale i vnitřní předpisy Komory auditorů.

Samozřejmou povinností auditora by mělo být dodržení etického kodexu schváleného na sněmu KA ČR. Z mezinárodních standardů je závazným ustanovením pro každého auditora také standard ISQC1 – *Mezinárodní standard pro řízení kvality*. Tento standard ukládá, mimo jiné, všem auditorům dodržování mlčenlivosti a nezávislosti v záležitostech týkajících se jím ověřovaných skutečností a všech informací o klientech. V neposlední řadě tento standard (a zákon o auditorech) ukládá auditorům povinnost uzavření auditorských spisů obvykle do 60 dní od data zprávy auditora a jejich bezpečné úschovy po dobu 10 let (§ 20 zákona o auditorech).

Kontroloři kvality mají povinnost ověřit dodržování všech platných zákonných norem u auditorů, kteří auditují účetní závěrku některého ze subjektů veřejného zájmu, minimálně každé tři roky. U ostatních auditorů se tato doba prodlužuje na šest let. Uvedené termíny jsou stanoveny zákonem. V případě, že při provedené kontrole kvality jsou zjištěny v práci auditora nějaké nedostatky, doba do další kontroly se úměrně závažnosti zjištěných skutečností zkracuje.

Rovněž upozorňuji na § 24 odst. 10 zákona o auditorech, kde je uvedeno: *Neodstraní-li auditor v doporučené lhůtě nedostatky uvedené ve zprávě o kontrole kvality, zahájí Komora kárné řízení podle § 15.* Znamená to, že zjistí-li kontroloři kvality u kontrolování auditora či společnosti shodné nedostatky jako při minulé kontrole, ukládá zákon Komoře auditorů již bez dalšího zahájit kárné řízení.

Všichni naši kolegové, u kterých již proběhla kontrola kvality jejich práce, si jistě povšimli, že kontroloři, kterými jsou jak zaměstnanci referátu kontroly kvality Komory auditorů, tak i členové voleného orgánu, tj. Dozorčí komise, pracují s dotazníky. Tyto dotazníky vycházejí z požadavků kladených na auditory všemi uvedenými předpisy. V současné době jsou používány tyto dotazníky:

- základní dotazník pro ověření aplikace ISA,
- doplňkový dotazník, který se použije v případě, že se auditor rozhodl spoléhat na vnitřní kontrolní systém společnosti, kterou ověřuje,
- doplňkový dotazník, který slouží k doplnění základního dotazníku, pokud je společnost, jejíž účetní závěrku auditor ověřoval, emitentem cenových papírů,
- samostatný dotazník ke kontrole dodržování ustanovení zákona o auditorech, etického kodexu, standardu ISQC 1 a vnitřních předpisů KA ČR.

Tyto dotazníky jsou k dispozici na webových stránkách Komory [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz) – pro auditory – Regulace auditorské profese – Metodické pomůcky.

Všichni auditoři si jistě již povšimli, že prioritním tématem kontinuálního profesního vzdělávání (KPV) vyhlášeného pro letošní rok jsou klarifikované mezinárodní auditorské standardy. Ke kontrole dodržování těchto novelizovaných ISA jsou v současnosti připravovány nové kontrolní dotazníky, které by měly být zveřejněny a používány nejpozději od posledního čtvrtletí roku 2011.

Věřím, že informace obsažené v tomto článku přispějí auditorské obci ke zkvalitnění jejich auditorské činnosti a umožní jim se lépe připravit na kontrolu kvality ze strany Komory.

**Jitka Náhlavská**

členka Dozorčí komise KA ČR



*Pane auditore, takhle jsem si v rámci dohledu Váš elektronický spis auditora nepředstavoval.*

*Kresba: Ivan Svoboda*

## lidé a firmy

TACOMA

### Společnost se stala členem RSM International

Společnost Tacoma vstoupila do celosvětové sítě nezávislých poradenských společností RSM International. Firma zároveň oznámila, že mění název na RSM Tacoma. „Velmi si ceníme, že jsme se stali součástí celosvětové poradenské sítě, která je s celkovými příjmy ve výši čtyř miliard dolarů (asi 68 miliard korun) jednou z nejvýznamnějších na světě,”

vedla Monika Marečková ze společnosti Tacoma. Vstupem do RSM společnost Tacoma přebírá jednotný vizuální styl.

Tacoma poskytuje služby v oblasti fúzí a akvizic, korporátních financí, oceňování, daní, trustových služeb, auditu, management consultingu, účetního a mzdového poradenství. Na trhu působí od roku 1993; uskutečnila

procesy přeměn více než 160 významných společností.

RSM International je šestou největší nezávislou poradenskou sítí na světě, působí hlavně v Americe, Asii a Velké Británii. Má 92 členských společností v 83 zemích se 714 pobočkami. Zaměstnává celkem 32 551 osob. V ČR dosud neměla své zastoupení.

-jk-

## lidé a firmy

MOORE STEPHENS  
CHARTERED ACCOUNTANTS

Poradenská společnost Moore Stephens, poskytující služby zejména v oblasti auditu, daní a účetnictví, jmenovala **Robertu**



Robert Jurka

**Jurku** (36) do pozice partnera pražské kanceláře. Bude zodpovědný za vedení daňového a účetního týmu pražské kanceláře a současně bude kontaktní osobou pro daně v rámci mezinárodní sítě Moore Stephens. V této pozici zúročí své zkušenosti z předchozího působení v BDO, kde byl daňovým partnerem a mimo jiné vedl skupinu DPH specialistů v rámci východní Evropy. Robert Jurka absolvoval Vysokou školu ekonomickou. Hovoří plynule anglicky, částečně německy. Je

## Robert Jurka a Jiří Liberda novými partnery

členem vedení Komory certifikovaných účetních a jednatelem společnosti DaněMEDIA, která pořádá soutěž Daňář & daňová firma roku. Robert Jurka je ženatý, má dvě dcery a ve volném čase se věnuje nejrůznější rodině.



Jiří Liberda

**Jiří Liberda** (38) byl jmenován vedoucím partnerem pražské kanceláře, kde má na starost audit a související poradenské služby. Je zodpovědný za řízení kvality auditních zakázek a koordinaci projektů v rámci mezinárodní sítě. Do Moore Stephens přišel ze společnosti KPMG, kde pracoval v auditním oddělení s orientací na segment průmyslových trhů a vedl skupinu pro

metodiku auditu. Je absolventem Vysoké školy ekonomické. Hovoří plynule anglicky a německy. Vedle členství v Komoře certifikovaných účetních je členem výboru pro metodiku auditu při Komoře auditorů ČR. Jiří Liberda je ženatý, má dva syny a k jeho zálibám patří sport.

Moore Stephens s.r.o. je jedna z největších auditorských a daňově poradenských firem v České republice. Moore Stephens s.r.o. je nezávislý člen mezinárodní sítě Moore Stephens International Limited – jedné z největších auditorských a poradenských sítí, jejímiž členy je 351 nezávislých firem s 630 kancelářemi a téměř 21 000 zaměstnanci v 98 zemích světa.

-VeL-

## Co najdete v e-příloze č. 4/2011

**Přístup k e-příloze Auditor**

E-příloha Auditor vychází souběžně s tištěným časopisem Auditor v elektronické podobě. Pro auditory je ke stažení v Extranetu na webových stránkách Komory auditorů [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz), kam se lze dostat pod přihlašovací jménem a heslem.

Pokud někdo své heslo nezná, nebo ho zapomněl, může si ho vyžádat u Athiny Lérové, e-mail: [lerova@kacr.cz](mailto:lerova@kacr.cz).

Auditoři také mohou požádat o zaslání e-přílohy e-mailem na: [kolouchova@kacr.cz](mailto:kolouchova@kacr.cz).

Předplatitelům časopisu Auditor je e-příloha zaslána e-mailem.

**Téma čísla – oceňování****Příklady výpočtu Fair Value a Value in Use**

Příspěvek Jiřího Hlaváče navazuje na článek *Příklady testů na znehodnocení aktiv (impairment)* uveřejněný v tomto čísle časopisu Auditor. Názorné případové studie prezentují vybrané situace stanovení fair value a value in use.

**Z koordinačního výboru pro daně****Konstruktivně k problematice souběhu**

Koncem února tohoto roku byla v tisku medializována problematika tzv. souběhu výkonu funkce člena

statutárního orgánu obchodních společností či družstev a pracovněprávního vztahu, jehož obsahem je to, co by daná osoba měla vykonávat jako člen daného statutárního orgánu. Příspěvek, který najdete v e-příloze, se zabývá daňovými aspekty dané problematiky.

-VeL-



AUDITOR, číslo 4, 2011, ročník XVIII, povolení MK ČR 6934, ISSN 1210-9096. Vydává: Komora auditorů České republiky, IČ 70901473.

**Redakční rada:** předseda doc. Ing. Ladislav Mejzlík, Ph.D., místopředsedkyně prof. Ing. Libuše Müllerová, CSc., Ing. Markéta Jindříšková, Jarmila Melichová, Ing. Jiří Pelák, Ph.D., Ing. Eva Rokosová, MBA, Ing. Jana Skálová, Ph.D., Ing. Petr Vácha. **Redakce:** Ing. Lenka Velechovská.

**Adresa redakce:** Komora auditorů České republiky, Opletalova 55, 110 00 Praha 1, tel.: 224 212 670, 224 222 178, fax: 224 211 905, e-mail: [redakce@kacr.cz](mailto:redakce@kacr.cz). **Příjem inzerce, sazba, distribuce:** Infomedia, spol. s r.o., Hráského 15, 148 00 Praha 4, tel.: 271 911 131, 607 972 085, fax: 271 911 128, e-mail: [infomedia@infomedia.cz](mailto:infomedia@infomedia.cz). **Tisk:** Wendy, s.r.o., Mělník, tel.: 315 625 115. **Cena:** 95 Kč (pro členy KA ČR zdarma). Vychází 10x ročně. Toto číslo vyšlo 13. 5. 2011.

© KA ČR. Všechna práva vyhrazena.

Foto na titulní straně: archiv KA ČR

