

V Praze dne 16.1. 2015
Č.j.: 1581/14

Stanovisko
komise pro hodnocení dopadů regulace
k návrhu
věcného záměru zákona o oceňování majetku

I. Úvod

Z přehledně zpracované RIA, která v úvodu účelně shrnuje základní legislativní přístupy k oceňování, vyznívá potřeba nové zákonné úpravy zákona o oceňování majetku.

Zákon by měl především:

- definovat a sjednotit používanou terminologii
- doplnit tržní způsoby ocenění
- především vytvořit prostor k aplikaci „best practice“ v práci znalců,
- odkaz na IVS je určitě posunem vpřed. IVS jsou kromě amerického USPAP nejlepším standardem. Evropské oceňovací standardy jsou zaměřeny na nemovitosti. Jejich použití na jiná aktiva by bylo problematické. Lze doporučit co největší využití IVS a s minimalizací odlišností od těchto standardů
- vytvořit prostor pro české standardy vycházející z mezinárodních oceňovacích standardů, ve kterých se mohou lépe vyjádřit specifika jednotlivých regulátorů /ČNB, MF/. Implementace nějakých ryze lokálních standardů by neměla mít místo.

II. Připomínky a návrhy změn

Posuzovaná zpráva RIA k VZ nastavuje rozumnou obecnou strukturu hodnocení obecného VZ, ale nadržuje se důsledně vlastních doporučení.

Třetí, preferovaná varianta předpokládá na str. 18, že „kromě změn uvedených v druhé variantě, tj.:

- a) doplnění a definování jednotlivých cen, které používají právní předpisy,
- b) úpravě členění nemovitých věcí podle rekodifikace občanského zákoníku,
- c) změně právní formy vydávání cenových map stavebních pozemků. Předpokládá se, že nově se cenové mapy stavebních pozemků budou vydávat opatřením obecné povahy,
- d) doplnění postupu a způsobu určení obvyklé ceny,
- e) doplnění postupu a způsobu určení tržní hodnoty,
- f) doplnění obsahu a posudku,
- g) doplnění etického kodexu pro hodnotitele,

se oceňování majetku a služby bude v zákoně nově členit podle účelu, ke kterému má ocenění sloužit. Tato varianta plně odpovídá mezinárodním a evropským oceňovacím standardům. Přestože oceňovací standardy nejsou zatím pro všechny členské státy evropské unie závazné, považujeme za účelné, aby úprava nového zákon o oceňování majetku vycházela již z těchto standardů, které mají v Evropské unii velkou vážnost“.

V této logice lze k závěrečné zprávě RIA doplnit následující konkrétní doporučení směrem k větší důslednosti a konzistentnosti výkladu

1. Bylo by tedy vhodné prosadit, že znalec musí provádět ocenění v souladu s IVS včetně dodržování etického kodexu (zmíněno v části 1.9). Problematické se může jevit zavádění etického kodexu zákonem, neboť obvyklejší formou je schvalování etických kodexů jednotlivými profesními skupinami.
2. V úvodu záměru se tvrdí, že zákon má být obecný, překvapuje pak, proč by měl sám zákon pro jednotlivé předměty ocenění předepisovat konkrétní metodu/metody ocenění. Předepsání konkrétní metody je v rozporu se světovou best practice.
3. Použitá terminologie se na řadě míst jeví jako zmatečná a je v rozporu s terminologií vžitou v oceňovací praxi - v záměru zákona by bylo vhodné doplnit vysvětlení klíčových pojmů, aby se zamezilo různým výkladům. V záměru zákona je odkazováno na IVS, ale zdá se, že vlastní dokument je na řadě míst s IVS v nesouladu.
4. Ze záměru zákona je patrná zjevná orientace na oceňování nemovitostí, řada pasáží tak není aplikovatelná na ostatní předměty ocenění, zejména obchodní společnosti.
5. Struktura návrhu by měla být dotažena, jsou pokryty pouze některé oblasti oceňování - například jsou uvedeny jen některé účely ocenění. Navíc není jasné, proč je upraveno oceňování pro bankovníctví.

Níže uvádíme, příklady nekonzistentních problematických bodů.

- definice ceny obvyklé „vychází ze statistického vyhodnocení množiny údajů o skutečně realizovaných cenách při transakcích srovnatelného majetku... zpracování vychází z porovnání cen srovnatelných věcí již realizovaných před datem ocenění“ – tato formulace může vylučovat jiné přístupy, než založené na porovnání.
- „k ocenění na tržních základech se nabízí ocenění s využitím oceňovacích standardů“ – znamená to, že jiné ocenění by nemělo být podle standardů?
- „pro účely ocenění člení navrhovaný zákon movité věci na věci movité hmotné, věci movité nehmotné, obchodní závod, cenné papíry a ostatní majetek“ – ukázka zbytečného detailu, který je navíc v rozporu s obvyklým chápáním.
- „Ocenění na netržním základě vychází z matematických řad dlouhodobého sledování... ze kterých vychází především cena nákladová, nazývaná také věcná hodnota či časová cena“ – tato formulace a terminologie neodpovídá standardům.
- „prodeje v zahraničí se neporovnávají“ – je zřejmé, že autor uvažuje pouze nemovitosti, nicméně může být zneužito ke zpochybnění tržního ocenění společností při použití zahraničních společností. Obecně je stanovení povolených přístupů v zákoně nevhodné.
- „považujeme-li obvyklou cenu za specifický případ tržní hodnoty, lze v případě nedosažitelnosti informací o realizovaných kupních cenách nahradit obvyklou cenu tržní hodnotou, vyhodnocenou z nabídkových cen...“ – ukázka nepřesnosti vyplývající z nejednotné terminologie a nerespektování best practice.
- Ocenění movitých věcí:
 - Hmotné věci se oceňují cenou obvyklou – v chápání návrhu je možné použít pouze tržní přístup, což je v rozporu s best practice a v některých případech nemusí dávat smysl.
 - Nehmotné věci výnosovým způsobem – dtto.
 - Obchodní závod nákladovým způsobem, popř. výnosovým přístupem, popř. kombinací výnosového a nákladového přístupu – pro obchodní závod tedy není možné použít tržní přístup.
 - Cenné papíry nekótované na regulovaných trzích podílem vlastního jmění dle účetní závěrky, jmenovitou hodnotou nebo cenou obvyklou – bezdůvodně vylučuje použití výnosového přístupu, navíc proč by se měla používat jmenovitá hodnota?
- „Metoda přímé kapitalizace se provádí vždy, a to i tam, kde odhadce použije metodu DCF“ – zase příklad zbytečného určení metodiky, navíc bez racionálního důvodu.

III. Závěr

Předloženou závěrečnou zprávu RIA k VZ Komise RIA doporučuje oprostit od zbytečných detailů (které ani nejsou doprovázeny adekvátním hodnocením dopadů)

a držet se výše uvedených, ve zprávě správně deklarovaných principů a standardní terminologie. Po této „očistné“, poměrně snadno řešitelné korekci, lze doporučit návrh k dalšímu projednání.

Vypracovali: Prof. Ing. Michal Mejstřík, CSc.
Ing. Jiří Nekovář

Prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.
místopředsedkyně komise