

FFÚ

VYSOKÁ ŠKOLA
EKONOMICKÁ V PRAZE
FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

ffu.vse.cz

ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MŠMT

MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Vazba na báze hodnoty

Výchozí teze:

1. **Hodnota podniku není objektivně existující vlastnost**

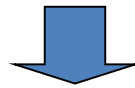


Hodnotu podniku nelze vypočítat

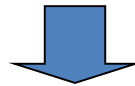
2. Ocenění = umění
3. Ocenění je závislé na **úhlu pohledu** konkrétního subjektu a na účelu

Vazba na báze hodnoty

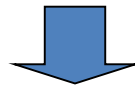
Různý účel a úhel pohledu



Různé hodnotové báze = varianty (tj. kategorie, typy hodnoty)



Optika pohledu



Odlišnosti v metodice a datech pro ocenění podle volby hodnotové báze

Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

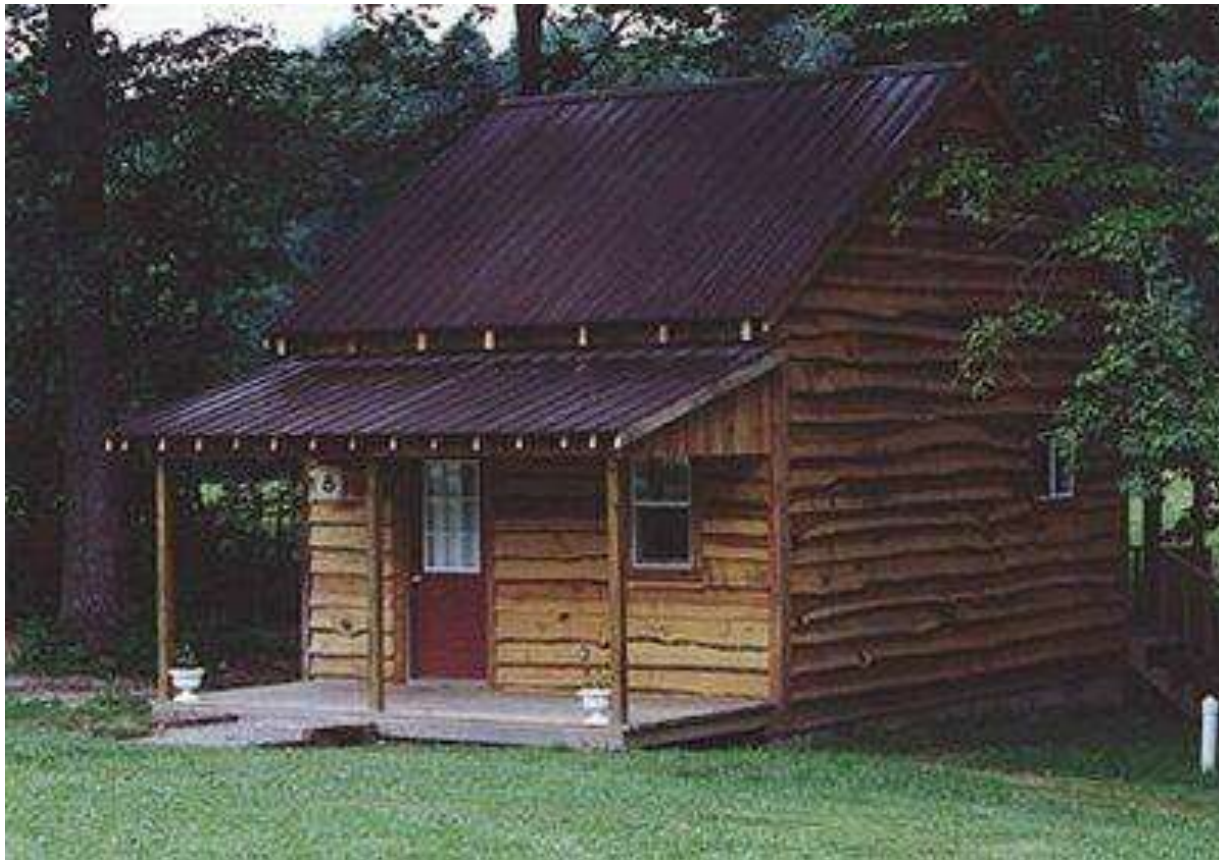
VÁŠ DŮM: jak ho vidíte Vy



Zdroj: <https://darrenhardy.typepad.com/blog/images/2007/05/18/house1.jpg>

Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu
jak ho vidí zájemce o jeho koupi



Zdroj: http://1gr.cz/fotky/pes/17/093/pnesd/WAG6e409d_dum2.png

Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

jak ho vidí Vaše banka



Zdroj: <https://okasaneko.files.wordpress.com/2008/02/house-lender.jpg>

Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

jak ho vidí odhadce



Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

a jak ho vidí daňový úřad !!!



Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

A takhle ho vidí exekutor



Zdroj: http://1gr.cz/fotky/pes/17/093/pnesd/WAG6e409f_dum6.png

Vazba na báze hodnoty

Různé pohledy na hodnotu

Investor A



Investor B



Pratt:

Zdroj: autor, <https://theelmatclark.com/Images/Ads/Condo.png>,

http://www.pearsonlongman.com/young_learners/graphics/addresses_house.gif

Bez vymezení hodnotové báze nemá ocenění žádný význam.

Vazba na báze hodnoty

Konkrétní příklady

Účel ocenění	Báze hodnoty
Koupě obchodního závodu podle § 2175 a násl. Občanského zákoníku:	
<input type="checkbox"/> odhad, za kolik by koupil průměrný investor	Tržní hodnota
<input type="checkbox"/> odhad prodávajícího, jakou má podnik hodnotu pro něho	Investiční hodnota
Nepeněžitý vklad podniku Fúze nebo rozdělení společnosti Změna právní formy společnosti	Tržní hodnota

Zdroj: autor

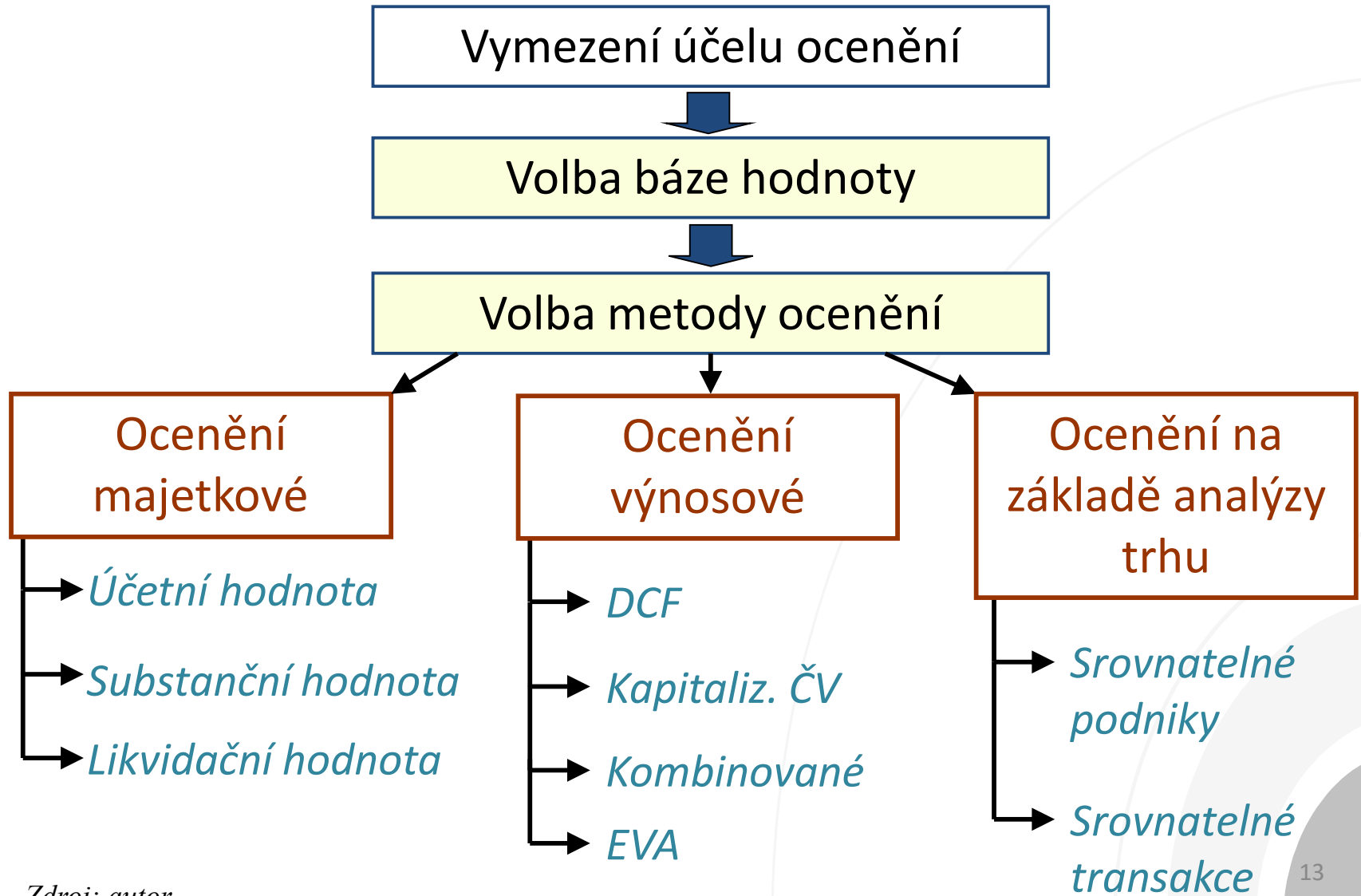
Vazba na báze hodnoty

Konkrétní příklady

Účel ocenění	Báze hodnoty
Ocenění v souvislosti s poskytováním úvěru	Objektivizovaná hodnota
Rozhodování o sanaci podniku	Investiční hodnota

Zdroj: autor

Přehled metod oceňování



Shrnutí

1. **Není žádná objektivní hodnota (podniku)**
2. **Znalec musí vymezit předem bázi (tj. typ, kategorii) hodnoty, kterou hledá**
3. **Základní metodou ocenění je ocenění výnosové, jehož konkrétní postup může být modifikován zvolenou hodnotovou bází**
4. **Znalec by však měl přihlédnout i k oběma zbývajícím přístupům ocenění**
5. **V případě hledání tržní a objektivizované hodnoty musí znalec simulovat uvažování jakéhosi průměrného hypotetického investora**



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Toto dílo podléhá licenci Creative Commons
Uveďte původ – Zachovejte licenci 4.0 Mezinárodní.

