

Leasing při ocenění obchodního podílu pro účely vypořádání SJM - případová studie[#]

Barbora Rýdlová^{} – Anna Staňková^{**}*

Úvod

Ocenění podniku nebo obchodního podílu pro účely vypořádání společného jmění manželů (dále také SJM) je jedním z častých případů, pro které jsou soudem jmenováni znalci nebo znalecké ústavy. V běžné praxi se však setkáváme s velkou mírou nejednotnosti v přístupu k některým specifickým prvkům, které s sebou oceňování pro účely vypořádání SJM přináší. Příkladem je nejednotnost v použitém standardu hodnoty, započtení nákladů na likvidaci podniku v případě, že není splněn princip going concern a ocenění je tudíž zpracováno majetkovou metodou, nebo aktualizace hodnoty podniku nebo obchodního podílu k datu vypořádání, když ocenění je vždy prováděno k datu rozvodu. Některým těmto specifickým se věnoval předešlý článek (např. Rýdlová, 2012). Předmětem tohoto článku je však zpracování problematiky ocenění leasingu v případě majetkového ocenění podniku (obchodního podílu na společnosti s ručením omezeným) ve vlastnictví jednoho z manželů pro účely vypořádání SJM na konkrétním příkladu z praxe.

Úvod k problematice leasingu

Leasingem pro účely tohoto článku rozumíme dlouhodobý finanční pronájem, u něž se délka pronájmu aktiva blíží době životnosti tohoto aktiva. Majetek je po dobu užívání ve vlastnictví pronajímatele. Zároveň předpokládáme po skončení nájmu změnu vlastnictví (např. Valach, 2006). Z hlediska ekonomického je možné leasing chápat jako alternativu úvěrového financování. Namísto, aby věřitel poskytl dlužníkovi přímo finanční prostředky na koupi předmětu, leasingový pronajímatel investuje prostředky do předmětu, který nájemci pronajímá, čímž mu také poskytuje finanční službu.

Předmětem tohoto článku není rozbor definice a daňových aspektů leasingu (ve smyslu §21d zákona 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmů, v platném znění), ani detailní rozbor jeho účetních aspektů (zejména §28(3) zákona č. 563/1991 Sb. „o účetnictví“). Z hlediska ocenění majetkovou metodou je ale důležitý rozdíl mezi účetním vykazováním leasingu na straně nájemce v rámci českého účetnictví a v rámci mezinárodního účetního výkaznictví (IFRS16). V rámci českého účetnictví je majetek v leasingu vykazován v aktivech a odepisován na straně pronajímatele, nikoliv nájemce. Nájemce vykazuje po dobu leasingu v nákladech pouze leasingové splátky v souladu se zásadou věcné a časové souvislosti nákladů a výnosů. Naproti tomu u podniků, které účtují na bázi IFRS, je aktivum odepisováno na straně nájemce, proti tomu je v pasívech vytvořen závazek, který je snižován jednotlivými leasingovými splátkami, zároveň dochází k vykazování úroku za použití metody efektivní úrokové sazby.

[#] Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu Fakulty financí a účetnictví VŠE, který je realizován v rámci institucionální podpory VŠE IP100040.

^{*} Ing. Barbora Rýdlová, Ph.D. – vedoucí katedry financí a oceňování podniku VŠE, znalec v oboru ekonomika.

^{**} Ing. Anna Staňková, CSc. – odborný asistent katedry financí a oceňování podniku VŠE.

V důsledku toho, že v rámci českých účetních standardů není majetek v leasingu u nájemce vykazován v aktivech, dochází často při oceněních majetkovou metodou k problému, že ocenění tento majetek opomíjí. Prakticky z toho při ocenění plyne, že pokud podnik účtuje podle českých účetních standardů, znalec si při ocenění musí vyžádat informace o majetku v leasingu, leasingové smlouvy včetně kalendářů a případnou další podrobnou dokumentaci, aby mohl při ocenění posoudit, zda majetek v leasingu zohlední a jak.

Problematika leasingu ve výnosovém ocenění již byla v naší odborné literatuře popsána (Mařík a kol., 2011), leasingu při majetkovém ocenění podniku však zatím věnována pozornost v odborné literatuře příliš nebyla.

Judikatura k ocenění práv a závazků z leasingu při vypořádání SJM

Obecně se vypořádáním SJM v judikatuře zabývá například Dvořák a Spáčil (2011). Pro znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady podniků, je podstatné, zda a jak zohlednit leasing při ocenění podniku jednoho z manželů. Analyzujeme tedy z judikatury nejprve, zda a v jakých případech leasing zohledňovat.

Zohlednit nebo ne?

Nejvyšší soud v rozsudku z 27. 11. 2003, sp. zn. 30 Cdo 2033/2002, uvedl, že *“leasingová smlouva má povahu inominační smlouvy ve smyslu § 51 a § 491 ObčZ, jejímž cílem je konečný převod vlastnictví k předmětu na leasingového nájemce. Prvky nájmu předmětu leasingu nemohou samy o sobě obstát jako “čistá” nájemní smlouva. Ujednání této inominační smlouvy proto nelze v tomto smyslu např. rozštěpit ve smyslu ustanovení § 41 ObčZ na část týkající se závazků spojených s (“nájemem”) předmětu leasingu a na část vztahující se k závazku převodu předmětu leasingu do vlastnictví leasingového nájemce, a to právě s ohledem na specifický účel této inominační smlouvy.”*

Při řešení otázky, zda leasing zahrnout do ocenění, je třeba vycházet primárně z posouzení nájemní smlouvy. *„Soud, který v řízení o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví řeší otázku, zda a nakolik přihlédne k platbám z leasingové smlouvy, uzavřené za trvání manželství účastníků jedním z nich, a spláceným jen jím i po zániku manželství, se neobejde bez zjištění obsahu uvedené smlouvy.“* (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 261/2001).

Posouzení leasingové smlouvy je však posouzením právního charakteru, není tudíž věcí znaleckou z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady. Pokud tedy soud posoudí konkrétní leasingovou smlouvu jako smlouvu s cílem konečného převodu vlastnictví k předmětu smlouvy, potom by v rámci ocenění podniku měla být zohledněna. Finanční leasing lze z právního hlediska od nájmu rozlišit právě tím, zda je primární funkce pořizovací nebo funkce uživatelská (Rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1052/2004). Zde by bylo zajímavé srovnání právního posouzení soudu a účetního pohledu mezinárodních účetních standardů. IFRS 16 Leasingy totiž specifikuje podmínky (kritéria), za kterých je možné účtovat předmět leasingové smlouvy do aktiv a za jakých se jedná o službu. Blíže k účetnímu pohledu IFRS 16 Dvořáková (2016).

Za podstatný z hlediska znalce lze považovat i fakt, že zohlednění nebo nezohlednění majetku v leasingu v ocenění není závislé na skutečnosti, zda fakticky

následně došlo nebo nedošlo k odkupu věci (tentýž rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1052/2004):

„Shora uvedené závěry jsou použitelné i pro případ, že by věc, který byla předmětem leasingu, sloužila k podnikání manžela, po zániku manželství do vlastnictví tohoto manžela nepřešla, a platí i pro případ, že podnikatelem je i druhý manžel. Náleží-li práva a povinnosti majetkového práva spjatého s leasingem jednomu z manželů, lze k hodnotě tohoto majetkového práva přihlídnout v rámci zjištění ceny podniku.“

Může například dojít k tomu, že nájemce po datu rozvodu (ocenění) vrátí předmět finančního leasingu pronajímateli například z důvodu poruchovosti, nebo se po skončení doby pronájmu rozhodne majetek neodkoupit. Pokud tento majetek byl již k datu rozvodu (tj. k datu ocenění) ve finančním leasingu, je nutné jej k tomuto datu v ocenění zohlednit.

Jak zohlednit?

K tomu, jakým způsobem leasingové smlouvy podniku ve vlastnictví jednoho z manželů při vypořádání SJM zohlednit, rozhodl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2296/2004, takto:

*„Z uvedeného je zřejmé, že hlavním účelem finančního leasingu z hlediska příjemce leasingu je získání věci do vlastnictví. Jestliže podnikající manžel uzavře za trvání manželství leasingovou smlouvu, jejímž předmětem je věc, kterou užívá k podnikání a k níž nabude vlastnictví až po zániku manželství, je zřejmé, že ke dni zániku BSM nejde o věc v jeho vlastnictví. Proto tato věc nemůže být v rámci řízení o vypořádání BSM přikázána některému z manželů. Lze jen uvažovat o tom, nakolik je podnikající manžel (pokud předmět leasingu slouží jen jeho podnikání) povinen vrátit do BSM, co bylo ze společného vynaloženo na splátky leasingové společnosti, které lze považovat i za splátky kupní ceny. **Z leasingové smlouvy ovšem podnikajícímu manželovi vzniká majetkové právo ve vztahu k leasingové společnosti a je významné, jaká je jeho hodnota.** Z výše uvedených výkladů stran povinnosti podnikajícího manžela vrátit do BSM, co bylo vynaloženo na jeho podnikání, pak logicky vyplývá, že tato hodnota by měla být zahrnuta do aktiv jeho podnikání, jež jsou určující pro stanovení výsledné částky, kterou by do BSM měl vrátit (nahradit). **Přitom nelze uvažovat o tom, že by tato hodnota měla být dána výši dosud zaplacených leasingových splátek. Předmětem leasingu je totiž věc, která slouží k podnikání a (jak již bylo výše vyloženo), výnosy z něho jsou majetkem společným, přičemž při tomto podnikání dochází také k opotřebení této věci. I pro stanovení hodnoty tohoto majetkového práva je namístě jeho ocenění znalcem z oboru ekonomiky, oceňování podniků, ke dni zániku BSM a takto zjištěná cena pak představuje výši prostředků vynaložených ze společného na oddělený majetek podnikajícího manžela.** Slouží-li předmět leasingu výlučně podnikání jednoho z manželů, náleží práva a povinnosti s ním spojená k jeho podniku, a proto lze k hodnotě majetkového práva spjatého s leasingem přihlídnout jen v rámci zjišťování ceny podniku (viz shora).“*

Z tohoto rozsudku vyplývá povinnost znalce ocenit leasing jako majetkové právo a zahrnout hodnotu tohoto majetkového práva do aktiv podniku. Při kalkulaci však nesmí být přihlíženo pouze k majetkovému právu vyplývajícimu z leasingové smlouvy, ale musí být zohledněny i závazky vyplývající z leasingové smlouvy.

Výpočet hodnoty práv a zůstatku závazku z leasingu u nájemce k datu ocenění

Z hlediska oceňování podniků se leasing standardně „aktivuje“ např. u metody EVA, která se používá v případě, že je u podniku splněn princip going concern a nezahrnutí majetku v leasingu by mohlo vést ke zkreslení výnosového ocenění. U metody EVA se také do pasív podniku zahrne závazek vyplývající z leasingu (Mařík, 2011, s. 218). Tento postup je běžně známý a používaný a lze jej využít i pro účely ocenění práv a závazku z leasingu v případě majetkového ocenění.

Při ocenění hodnoty práv a závazků vyplývajících z leasingových smluv se postupuje tak, že se de facto simuluje situace, kdy by majetek nebyl předmětem finančního pronájmu, ale kdy by byl pořízen na úvěr. Tržní hodnota majetku v nájmu je hodnotou práv z leasingu. Hodnota závazku z leasingu se vypočítá jako zůstatek hypotetického úvěru k datu ocenění.

I přesto, že postup výpočtu závazku z leasingu je již v odborné literatuře popsán (Mařík, 2011), vyskytuje se v praxi častá chyba, že znalci zůstatek závazku z leasingu vypočítají jako součet zbývajících leasingových splátek. Tento postup je použitelný pouze za předpokladu, že leasingová splátka obsahuje pouze úmor a finanční služba (neboli marže leasingové společnosti, úrok) je hrazena zvlášť. V takovém případě se efektivní úroková sazba rovná nominální, tj. procentu finanční služby leasingové společnosti.

V naprosté většině případů je však leasingová splátka konstantní po celou dobu trvání pronájmu a obsahuje jak úmor, tak i finanční službu (úrok). Potom je nutné postupovat tak, že vypočítáme efektivní úrokovou sazbu z leasingu. Prakticky se jedná o vnitřní výnosové procento, tedy úrokovou míru, která k datu zahájení leasingu vyrovná pořizovací cenu věci v leasingu se současnou hodnotou všech budoucích leasingových splátek a odkupní ceny na konci leasingu. Potom spočítáme klasické umořovací schéma úvěru z leasingu, kdy počáteční stav je dán pořizovací cenou aktiva v leasingu a leasingová splátka se dělí na aktuální úrok (který je nejvyšší na počátku a postupně jeho podíl na leasingové splátce klesá) a úmor (jeho podíl naopak postupně roste).

Vliv časového hlediska na poměr hodnoty práv a závazků z leasingu

Při ohodnocení majetkových práv vyplývajících z leasingu je třeba si uvědomit efekt, že v počátečních fázích leasingu může leasingový závazek převyšovat tržní hodnotu pronajatého majetku k datu ocenění. Tudiž u předmětů pronájmu, které jsou v pronájmu teprve po krátké období, může být celková bilance práv a závazků z leasingu záporná. Příkladem mohou být automobily, u kterých prudce klesá tržní hodnota bezprostředně po jejich koupi a začátku užívání (odhadem cca o 20%). Naproti tomu závazek je splácen rovnoměrně a v případě, že je platba anuitního charakteru (typicky), klesá hodnota závazku na začátku leasingu pomaleji než na konci, neboť, jak bylo uvedeno výše, anuitní platba zprvu obsahuje vyšší podíl úroku a nižší podíl úmoru.

Případová studie – ocenění práv a závazků z leasingu podniku jednoho z manželů za použití majetkové metody

Nyní budeme prezentovat výše uvedený teoretický přístup k leasingu při majetkovém ocenění podniku jednoho z manželů při vypořádání SJM na konkrétní případové studii z praxe. Data byla pozměněna a anonymizována z důvodu dodržení znalecké mlčenlivosti.

Kontext

Znalecký ústav byl jmenován soudem s úkolem zpracovat revizi znaleckého posudku předchozího znalce ve věci ocenění obchodního podílu na společnosti s ručením omezeným, která podnikala v oblasti nákladní dopravy. Jedním z úkolů zadaných soudem pro revizi znaleckého posudku bylo zjistit, zda ocenění tržní hodnoty obchodního podílu zhodnotilo i hodnotu aktiv a pasiv nezahrnutých v účetnictví a pokud ne, tak tyto ocenit. Datum rozvodu, tedy rozhodné datum pro ocenění, bylo 16.7.2013.

Revidovaný znalecký posudek zjistil, že podnik historicky netvořil hodnotu, byl vysoce zadlužený (z více než 90%) a nebyl u něj splněn předpoklad going concern. Z toho důvodu bylo provedeno ocenění na majetkové bázi. Při ocenění byla do aktiv zahrnuta veškerá aktiva, o nichž společnost účtovala, a drobný majetek, který byl účtován přímo do nákladů, zjištěný při místním šetření. Podnik účtoval podle českých účetních standardů.

Na základě podkladů ze soudního spisu bylo zjištěno, že podnik uzavřel v předešlých obdobích několik leasingových smluv, jejichž předmětem byl finanční pronájem automobilů s možností odkupu nájemcem (oceňovaným podnikem) po ukončení pronájmu. Tato majetková práva a závazky z leasingu však nebyly v revidovaném znaleckém posudku zahrnuty.

Na dotaz soudu, proč nebyl oceněn majetek v leasingu, při výsledku znalec odpověděl, že leasing se oceňuje pouze v případě, že jsou již vytvořeny majetkové hodnoty. V tomto konkrétním případě znalec uvedl, že leasing je v začátku a že majetkové hodnoty vytvořeny nebyly.

Znalecký ústav jmenovaný pro zpracování revizního posudku se ztotožnil se závěry revidovaného posudku a neshledal nedostatky v provedeném majetkovém ocenění podniku s výjimkou ocenění majetku a závazků, které vyplývaly k datu ocenění z leasingových smluv. V této věci revidující znalecký ústav provedl následující ocenění práv a závazků z leasingu.

Posouzení zahrnutí práv a závazků z leasingu

Pro účely posouzení hodnoty práv a povinností vyplývajících z leasingu oceňovaná společnost si znalecký ústav vyžádal dodatečné podklady týkající se finančních pronájmů společnosti. Na základě těchto podkladů (leasingových smluv vč. splátkových kalendářů) a ze soudního spisu bylo zjištěno, že oceňovaná společnost měla ke dni ocenění ve finančním leasingu tři vozidla, u nichž ze smluv vyplývala jako primární funkce pořízovací (pořízení majetku). Z toho důvodu znalecký ústav učinil závěr, že do ocenění podniku musí být majetkové právo a závazky z leasingu promítnuty. Neztotožnil se tedy s tvrzením předchozího znalce při výsledku, že se leasing zahrnuje pouze v případě, že byly vytvořeny hodnoty. Z výše uvedených judikátů jasně plyne závěr, že rozhodujícím kritériem pro zahrnutí leasingu do ocenění je primární funkce leasingové smlouvy (užívací versus pořízovací) a teprve následně se zjišťuje hodnota majetkových práv a závazků z leasingu.

Výpočet hodnoty majetkového práva k datu rozvodu

Na základě leasingových smluv vč. splátkových kalendářů bylo zjištěno, že oceňovaná společnost ke dni 16.7.2013 měla ve finančním leasingu následující tři vozidla:

Tab. 1: Vozidla ve finančním leasingu k 16.7.2013

Vůz	Datum zahájení leasingu	Kupní cena Kč bez DPH
Ford Transit	12.03.2011	1 875 333
Přívěs	27.04.2013	495 000
MAN	27.04.2013	2 322 777

Zdroj: Vlastní výpočty

Rozhodné údaje o smluvních podmínkách leasingu jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 2: Základní údaje o finančním leasingu vozidel

Vůz	Akontace Kč bez DPH	Splátka Kč bez DPH	Počet leas. splátek	První splátka	Poslední splátka	Odkupní cena vozidla Kč bez DPH
Ford Transit	375 066	46 646	36	12.03.2011	01.02.2014	100
Přívěs	0,00	10 245	54	27.04.2013	27.09.2017	1000
MAN	0,00	48 076	54	27.04.2013	27.09.2017	1000

Zdroj: Vlastní výpočty

Znalecký ústav dále postupoval dle rozboru judikatury provedeného výše a nechal ocenit znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady motorových vozidel, tržní hodnotu předmětných vozidel k datu rozvodu. Vzhledem k tomu, že v případě prodeje automobilů by oceňovaná společnost musela z rozdílu tržní ceny a zůstatkové hodnoty zaplatit daň z příjmů právnických osob, byla provedena úprava o zdanění.

Účetní zůstatková cena vozidel byla spočítána na základě 60 měsíční účetní doby životnosti a počtu měsíců v užívání.

Veškeré výpočty byly provedeny bez DPH, neboť oceňovaný podnik je plátcem DPH, tudíž na vstupu dochází k odpočtu, ale na výstupu je prodej vozidla naopak zatížen zdaněním DPH.

Výpočet je shrnut v následující tabulce.

Tab. 3: Výpočet tržní hodnoty vozidel (výnosů z prodeje) po zdanění DPPO 19% (Kč)

Vozidlo	Tržní hodnota Kč vozidla k 16.7.2013 bez DPH	ZC Kč k 16.7.2013	Výnosy z prodeje vozidla po zdanění DPPO 19 % Kč
Ford Transit	1 065 814	968 922	1 047 404
Přívěs	396 000	470 250	396 000
MAN	1 858 222	2 206 638	1 858 222
Celkem	3 320 036	3 645 810	3 301 626

Zdroj: Vlastní výpočty

Daň z příjmů právnických osob byla aplikována pouze v případě Fordu Transitu, kde byl kladný rozdíl mezi tržní hodnotou a zůstatkovou cenou vozidla.

Dále byly spočítány zůstatky závazků z leasingu – hypotetických úvěrů k datu ocenění. V případě vozidla Ford Transit je ve splátkovém kalendáři zvlášť vyčíslena finanční služba (neboli úroky), která je každý měsíc konstantní a zvlášť úmor také jako konstantní částka v každé splátce v souladu se smlouvou o finančním pronájmu. Zůstatek úvěru lze tudíž spočítat jako násobek počtu zbývajících splátek a úmoru.

V případě přívěsu a nákladního automobilu MAN není finanční služba ve splátkách vyčíslena, tudíž bylo vypočítáno implicitní leasingové procento jako taková diskontní míra, při které se kupní cena vozidla na počátku leasingu vyrovná se současnou hodnotou leasingových splátek a odkupní ceny vozidla po skončení leasingu. Implicitní úrokové procento u obou leasingů je 5 % p.a. Na základě této vypočítané implicitní úrokové míry byl následně sestaven splátkový kalendář hypotetického úvěru a vyčíslena hodnota úroků a úmoru v každé splátce. Z toho potom byl dopočítán konečný měsíční stav úvěrů.

Tab. 4: Výpočet zůstatku hypotetického úvěru Ford Transit k 16.7.2013 (Kč)

Úmor měsíčně (splátka minus finanční služba dle splátkového kalendáře) Kč	Počet zbývajících splátek k 16.7.2013	Konečný stav úvěru k 16.7.2013 Kč
41 671	7	291 699

Zdroj: Vlastní výpočty

Tab. 5: Výpočet zůstatku hypotetického úvěru přívěs k 16.7.2013 (Kč)

Pořadí splátky	Počáteční stav úvěru – přívěs Kč	Splátka Kč	Úrok Kč	Úmor Kč	Konečný stav úvěru Kč
1	495 000	10 245	2 062	8 182	486 817
2	486 817	10 245	2 028	8 217	478 600
3	478 600	10 245	1 994	8 251	470 348

Zdroj: Vlastní výpočty

Tab. 6: Výpočet zůstatku hypotetického úvěru MAN k 16.7.2013 (Kč)

Pořadí splátky	Počáteční stav úvěru – MAN Kč	Splátka Kč	Úrok Kč	Úmor Kč	Konečný stav úvěru Kč
1	2 322 777	48 076	9 678	38 398	2 284 379
2	2 284 379	48 076	9 518	38 558	2 245 820
3	2 245 820	48 076	9 357	38 718	2 207 101

Zdroj: Vlastní výpočty

V případě přívěsu a vozidla MAN je zůstatková cena vyšší než tržní hodnota, neboť v účetnictví uvažujeme lineární opotřebení, což neodpovídá reálnému opotřebení ani vývoji tržní hodnoty ojetých vozidel. Zároveň je i tržní hodnota těchto vozidel nižší než konečný stav „úvěru“ k datu rozvodu.

Tab. 7: Výpočet zůstatku leasingů k 16.7.2013 (Kč)

Vozidlo	Tržní hodnota vozidla k 16.7.2013 bez DPH – hodnota majetkového práva z leasingu	ZC k 16.7.2013	Výnosy z prodeje vozidla po zdanění k 16.7.2013 DPPO 19%	Konečný stav úvěru k 16.7.2013 Kč	Odkupní cena bez DPH po ukončení leasingu v současné hodnotě k datu rozvodu Kč	Čistá hodnota práv z leasingových smluv k datu ocenění Kč
Ford Transit	1 065 814	968 922	1 047 405	291 699	95	755 610
Přívěs	396 000	470 250	396 000	470 348	808	-75 157
MAN	1 858 222	2 206 638	1 858 222	2 207 101	808	-349 688
Celkem leasingy k 16.7.2013	3 320 036	3 645 810	3 301 627	2 969 149		330 763

Zdroj: Vlastní výpočty

Z výpočtu je patrné, že leasing má kladný zůstatek pouze v případě Fordu Transitu, který je k datu ocenění 7 měsíců před splacením. Naopak u přívěsu a MANu, které jsou v pronájmu k datu ocenění jen 3 měsíce, je zůstatek významně záporný. Celková čistá hodnota práv vyplývajících oceňované společnosti z leasingových smluv k datu ocenění 16.7.2013 činí zaokrouhleno 331 tis. Kč.

Závěr

Závěrem můžeme na základě výše provedené analýzy a případové studie shrnout nejdůležitější pravidla pro zohlednění majetkových práv a závazků z leasingu při ocenění podniku ve vlastnictví jednoho z manželů při ocenění pro účely vypořádání SJM následně:

- I při ocenění podniku majetkovou metodou je nutné zkoumat hodnotu majetkových práv a závazků vyplývajících z leasingu.
- Posouzení se provádí na základě leasingových smluv včetně související dokumentace a je právní otázkou. Pokud převládá funkce pořizovací nad funkcí užívací, potom musí být v ocenění podniku zohledněna hodnota práv a závazků z leasingu k datu rozvodu.
- K zohlednění hodnoty práv a závazků z leasingu v ocenění podniku k datu rozvodu dochází i tehdy, pokud fakticky následně nedošlo k převodu vlastnictví na nájemce. To je v souladu s obecným přístupem k oceňování podniku, kdy by ocenění nemělo zohledňovat informace a skutečnosti známé až po datu ocenění.
- Hodnota majetkového práva z leasingu se stanoví jako tržní hodnota předmětné věci.
- Hodnota závazků z leasingu se vypočítá na základě umořovacího schématu pomocí efektivní úrokové míry, kterou spočítáme pomocí vnitřního výnosového procenta, které staví na roveň kupní cenu předmětu pronájmu a současnou hodnotu leasingových splátek a odkupní ceny vozidla po ukončení leasingu.
- V případě, že je předmět v pronájmu teprve krátké období, může dojít k tomu, že hodnota závazku z leasingu převyší hodnotu majetkového práva a celková čistá hodnota tak může být záporná.

Literatura:

- [1] Dvořák, J., Spáčil, J. (2011): *Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře*. 3. vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s., Praha.
- [2] Dvořáková, D (2016): *IFRS 16 Leasingy*. Český finanční a účetní časopis č. 4/2016, FFÚ VŠE, Praha.
- [3] Mařík, M a kol. (2011). *Metody oceňování podniku pro pokročilé (hlubší pohled na vybrané problémy)*. Ekopress, Praha.
- [4] Rýdlová, B. (2012): *Vybrané ekonomické aspekty oceňování podniku pro účely nedobrovolných transakcí*. Ekonomické listy č. 2/2012, CES, VŠEM, Praha.

- [5] Valach, J. (2011): *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Ekopress, Praha, 3. vydání.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2296/2004 ze dne 18. 4. 2005 [online]. 2005 [cit. 2018-10-10]. Dostupný z WWW: <http://www.nsoud.cz>.
- [7] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 261/2001 ze dne 2. října 2002 [online]. 2002 [cit. 2018-10-10]. Dostupný z WWW: <http://www.nsoud.cz>.
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1052/2004 ze dne 28. 7. 2005 [online]. 2005 [cit. 2018-10-10]. Dostupný z WWW: <http://www.nsoud.cz>.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2033/2002 ze dne 27. 11. 2003 [online]. 2003 [cit. 2018-10-10]. Dostupný z WWW: <http://www.nsoud.cz>.
- [10] Zákon 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, v platném znění.
- [11] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění
- [12] IASB [International Accounting Standards Board], 2016. International Financial Reporting Standards. London: IFRS Foundation.

Leasing při ocenění obchodního podílu pro účely vypořádání SJM - případová studie

Barbora Rýdlová – Anna Staňková

ABSTRAKT

Oceňování pro účely SJM má svá specifika a v praxi je možné pozorovat nejednotnost postupů uplatňovaných znalci v některých otázkách. Jednou z nich je i zohlednění leasingu při ocenění podniku ve vlastnictví jednoho z manželů při vypořádání společného jmění manželů, pokud je podnik oceněn majetkovou metodou. Článek analyzuje judikaturu pro danou problematiku a na případové studii aplikuje zjištěné postupy v jednotlivých krocích.

Klíčová slova: Leasing; Ocenění podniku; Vypořádání SJM.

Leasing in business valuation for marital dissolutions purposes – a case study

ABSTRACT

Valuation for marital dissolution purposes is specific in several ways and therefore the professional practice is not unified in the methodology and approaches. One of the fields where you can encounter inhomogeneity is inclusion of leased property in the business valuation of a company that is owned by one spouse when the company's valuation was based on the asset approach. The paper analyses the Czech practice of the courts in this field and applies the findings in a case study.

Key words: Leasing; Business Valuation; Marital dissolution.

JEL classification: G30