KRIZE ÚČETNÍHO HODNOCENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

CRISIS OF ACCOUNTANT EVALUATION OF AGRICULTURAL LAND

Antonín Valder, Jaromír Ryska

Anotace:
Příspěvek kriticky analyzuje současný stav oceňování zemědělských pozemků pro finanční výkazy. Jsou diskutovány základní pojmy tržní hodnota a reálná hodnota definované jak v české legislativě, tak i v mezinárodních doporučeních IVSC a IASB.

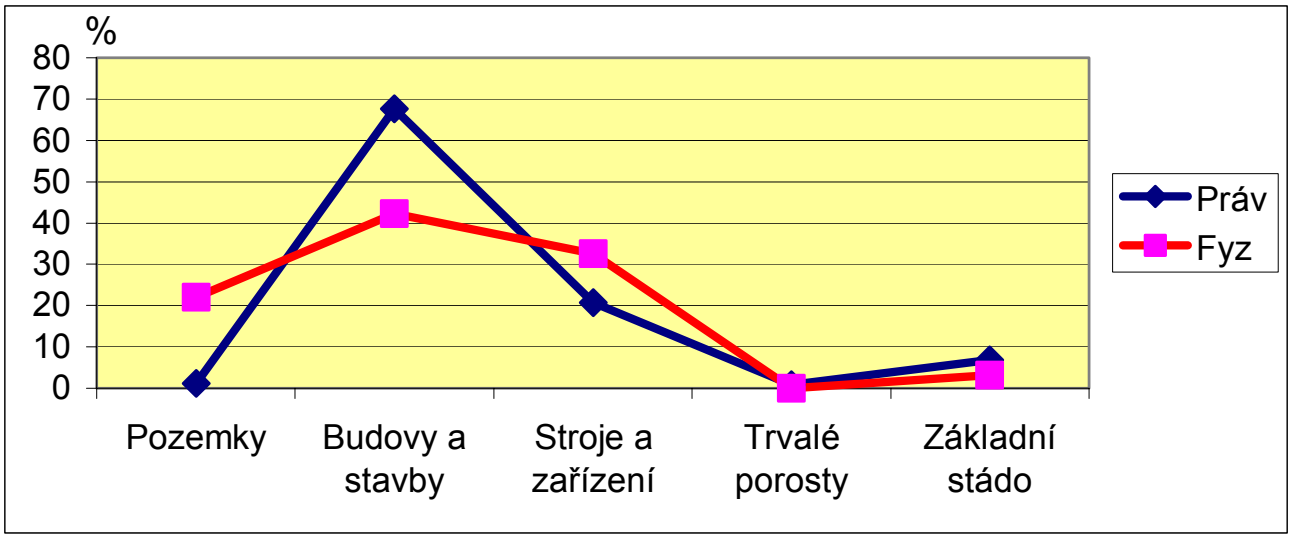
Klíčová slova:
tržní hodnota, reálná hodnota, obvyklá cena, ocenění půdy.

Abstract:
There is critical analyse of today´s accountancy practice in valuation of agricultural land for financial reporting. Discussion was made about general valuation terms as market value and fair value in Czech laws and in recomendations given by IVSC and IASB.

Keywords:
market value, fair value, standard price, valuation of land.

1. ÚVOD

Konkurenční schopnost zemědělství, zúženě reprezentovanou jako efektivitu hospodaření zemědělského podniku, se posuzuje použitím nástrojů finanční analýzy. To je hodnocením finanční situace podniku poměrovými finančními ukazateli. Základní ukazatelé efektivnosti, ziskovosti, rentability, likvidity, solventnosti vycházejí z porovnání údajů uváděných v rozvaze a výkazu zisku a ztráty podniku. Na jejich velikost má podstatný vliv velikost dlouhodobého hmotného majetku podniku. Ten je dán účetní hodnotou jak dlouhodobého hmotného majetku odpisovaného, tak neodpisovaného, to je pozemků. Hodnota pozemků je v účetních výkazech vyjádřena účetní, obvykle historickou cenou, která se v průběhu jednotlivých finančních období nemění. Do účetnictví byla většinou vložena jako administrativní cena pozemků v minulosti. Z toho vyplývá, že poměrové finanční ukazatelé nemohou dát pravdivý a věrný obraz o skutečné ekonomické situaci podniku. Toto konstatování lze potvrdit na základě dostupně publikovaných informací, viz /2/. Pro podniky právnických osob, které podnikají v zemědělství, činí hodnota půdy z celkového DHM (dlouhodobý hmotný majetek) cca 1 %. To je úžasný paradox. Podnik, který podniká v zemědělství vykazuje skoro nulovou hodnotu základního výrobního prostředku zemědělce. U podniků fyzických osob, které podnikají v zemědělství, činí hodnota půdy z celkového DHM cca 20 %, viz graf.



Je to podíl větší, v porovnání s právnickými osobami, ale pro zemědělce stále velice malý. Tento stav vznikl historicky a není předmětem tohoto příspěvku ho analyzovat.

Příspěvek je zaměřen na problematiku oceňování zemědělských pozemků v účetnictví v kontextu se současně platným zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a budoucími požadavky souvisejícími s přechodem na mezinárodní účetní standardy, které by měly být v EU aplikovány od roku 2005.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPT EKONOMICKÉ HODNOTY PŮDY

Klasikové ekonomické vědy vycházeli z premisy, že půda je společně s prací a kapitálem základním výrobním faktorem. Ekonomická hodnota, vyjádřená v penězích, je jeden z možných způsobů jak definovat a měřit hodnotu. Ta má mnoho typů ale pro současný svět je ekonomická hodnota nejužívanější, protože je základem pro ekonomické volby – výměnu, vzájemnou směnu a alokaci zdrojů. Měření ekonomické hodnoty je založeno na tom co lidé (spotřebitelé) požadují, na jejich individuálních preferencích. (Z toho plyne obrovský vliv masmédií a reklamy). Ekonomové obecně předpokládají, že občané, jednotlivci, ne vlády, svoji ochotou platit za nějaký statek tvoří i jeho cenu. Teorie ekonomického oceňování je založena na individuálních prioritách a volbách. Lidé vyjadřují své priority ochotou za požadovaný statek zaplatit. Ekonomická hodnota zboží je dána finanční částkou, kterou je člověk za ni ochoten zaplatit. V tržní ekonomice jsou peníze univerzálně akceptovatelným měřítkem ekonomické hodnoty. Ekonomická hodnota zboží je ovlivněna i jeho možnou záměnou za jiné, podobné, zboží.

Zboží je v ekonomické teorii statek (výrobek, služba) vyrobený ke směně, určený pro trh. Půda je zcela specifickým zbožím, protože i když je směňována na trhu nebyla vyrobena. Půda má své vlastní specifické atributy. Zemědělská půda by se z tohoto zorného úhlu pohledu měla oceňovat jako netržní, environmentální statek. Oceňování přírody a jejích zdrojů a služeb je značně komplikované a ve svých důsledcích vede k posouzení preferencí lidí. Používané metody ocenění pro přírodní statky, které stanovují jiné hodnoty než je hodnota ekonomická, nelze vzájemně porovnávat s klasickými oceněními jejichž výsledkem je tržní hodnota. To je směnná hodnota daného statku vyjádřená v penězích. Proto je i jejich využití omezeno pro vzájemná srovnání posuzovaných environmentálních statků a ne pro přímé ekonomické vyhodnocení. Současná společnost funguje na ekonomických hodnotách, a proto je ekonomické ocenění půdy nejdůležitější.

Z hlediska hospodářského je půda hlavním výrobním prostředkem v zemědělství, který je produktem přírodních sil a lidské práce. V katastru nemovitostí je evidována v druzích pozemků orná půda (dříve role), chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny. Jestliže hlavním znakem pozemků, včetně zemědělských, je jejich ohraničenost, pak dominantní vlastností zemědělské půdy je tvorba prostředí pro pěstování užitkových plodin.

3. ÚČETNÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ PŮDY

Způsob oceňování půdy, zemědělských pozemků, jako dlouhodobého hmotného majetku je specifikován zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb. v platném znění. Dle odst. (1) § 25 se pozemky oceňují pořizovacími cenami. Pořizovací cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. To je u pozemků, které se neodpisují, ve většině případů historická cena. Na podkladě těchto historických cen je velmi obtížné a problematické uplatňovat **koncepci „pravdivého a nezkresleného obrazu“ (true and fair view).** Regulace finančního účetnictví a výkaznictví vycházející z koncepce římského práva s sebou přináší podrobnou kodifikaci obchodního zákoníku, zákona o účetnictví a dalších. Důsledkem toho je, že systém finančního účetnictví a výkaznictví je definován jak v uvedených zákonech, tak i v navazujících prováděcích vyhláškách. Toto pojetí předpokládá správné rozvržení celého systému účetnictví mezi zákony a prováděcí vyhlášky, přičemž zákon by měl stanovit jen obecný základ systému a s ním spojené povinnosti. Navazující prováděcí vyhlášky potom podrobné provedení zákona.

Právě dominantní požadavek, aby účetní výkazy poskytovaly pravdivý a nezkreslený obraz skutečnosti, je v detailně formulovaných prováděcích vyhláškách silně potlačen. To souvisí i se současnou praxí, která neumožňuje přecenění dlouhodobých aktiv podniku. Mezinárodní účetní standard IAS č. 16, který upravuje vykazování pozemků, budov a zařízení (property, plant and equipment), také vyžaduje, aby základní ocenění pozemků, budov a zařízení odpovídalo pořizovací ceně. Umožňuje však jejich přecenění, kterým se účetně vedené pořizovací ceny přiblíží cenám reálného trhu v nichž jsou pozemky, budovy a zařízení v rozvaze vykazovány. Lze použít:

- netto hodnoty (zůstatkové ceny), tj. vstupní účetní ocenění mínus odpisy, event. ztráty ze změny ceny,
- nové ocenění, tj. reálnou hodnotu k datu ocenění mínus všechny budoucí přeceněné odpisy a budoucí akumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Nové ocenění by mělo být prováděno s takovou pravidelností, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty k datu sestavení rozvahy. Četnost nového ocenění závisí na změnách reálné hodnoty. Provádí se vždy, když se reálná hodnota významně liší od cen v účetnictví. Některé složky pozemků, budov a zařízení mohou procházet významnými a nestálými změnami reálné hodnoty, a proto jsou nutné roční změny cen. Za dostatečné jsou jinak považovány změny cen každé 3 - 5 let. Za reálnou hodnotu pozemků a budov se obvykle považuje jejich tržní hodnota. Pro dosažení věrného obrazu v účetnictví umožňuje tento standard použít ocenění i v jiných než historických cenách. To je zásadní rozdíl oproti stávajícím českým účetním předpisům.

Podobně přistupuje k problematice oceňování i IAS 40. IAS 40 se zabývá účetním řešením investic do nemovitostí. I zde je umožněna aplikace modelu oceňování na bázi reálné hodnoty (fair value) pro nefinanční aktiva. Za fair value investice do nemovitosti se obvykle považuje její tržní hodnota. IAS 41 zemědělství se oceňováním pozemků nezabývá, protože je neřadí mezi pojednaná biologická aktiva. Biologická aktiva jsou odlišena od

- od zemědělské produkce, která představuje sklizený produkt,

- a od půdy, která je v zemědělské činnosti využívána, ale není samo o sobě zemědělským aktivem.

Výchozím přístupem k ocenění biologických aktiv je v IAS 41 také ocenění vykazovaného aktiva založené na bázi reálné hodnoty (fair value).

Z uvedeného stručného nástinu mezinárodních standardů zabývajících se půdou jako aktivem podniku je patrná řada odlišností mezi standardy a naší právní úpravou účetnictví v zemědělství. V ČR je výchozí oceňovací základnou historická cena, i když v zemědělství je akceptováno pouze při oceňování příchovků i ocenění na úrovni tržních cen. Důvodem ovšem je obtížné vyčíslení vlastních nákladů vynaložených na získání příchovku. Přeceňování historických cen naše právní předpisy neumožňují. Reálná hodnota není v českých zákonech explicitně definována. Za reálnou hodnotu se pro účely účetního zákona používá:

a) tržní hodnota,
b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu,
c) ocenění podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).

Tržní hodnotou se podle § 27 odst. (3) zákona rozumí hodnota „…, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném veřejném trhu.“ Z dikce zákona vyplývá, že v případě ocenění majetku dle § 27 odst. 1) písm d) lze za reálnou hodnotu dosadit cenu zjištěnou posudkem znalce, viz § 27 odst. 2) písm b) zákona. Posudek znalce zde není upřesněn a znalec může např. při ocenění dlouhodobého hmotného majetku stanovit jak cenu regulovanou, administrativní, tak cenu neregulovanou tržní. Zákon není porušen a takto zjištěné ceny mohou být diametrálně odlišné. Tato diskrepance vznikla proto, že v ČR není respektován mezinárodně uznávaný a zavedený termín „tržní hodnota“.

4. MEZINÁRODNÍ NEJEDNOTNOST VÝKLADU POJMŮ TRŽNÍ HODNOTA A REÁLNÁ HODNOTA

Mezinárodně používaný výraz „tržní hodnota“ (market value), je definován podle doporučení IVSC, (International Valuation Standards Committee), jako: „částka, za kterou by se k datu ocenění oceňovaný majetek směňoval mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž každá strana jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.“ {Článek 5.2. Mezinárodních norem oceňování IVS - 1 z 3. března 1994.} Podle platné české právní normy je tato tržní hodnota totožná s **obvyklou cenou** majetku, která je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování v platném znění. Po posledních společných jednáních **IVSC** a Mezinárodního výboru pro účetní standardy **IASB** (International Accounting Standards Board), která proběhla v Kanadě, nelze **reálnou hodnotu** (fair value), jednoznačně ztotožnit s tržní hodnotou. Reálná hodnota je používána v Mezinárodních účetních standardech IAS, ve kterých je definována jako: „peněžní částka, za kterou lze vyměnit aktivum nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, přičemž transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu“. V průběhu doby se může měnit, je to funkce závislá na čase.

Reálná hodnota (fair value) je v § 27 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění definována nepřímo, přes tržní hodnotu. Tržní hodnota je dle dikce zákona: „hodnota, vyhlášená na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném veřejném trhu. V případě jiného veřejného trhu než burzy se rozumí tržní hodnotou cena platná v den, ke kterému se ocenění provádí.“ Z těchto implicitních definic tržní hodnoty a reálné hodnoty v platném účetním

zákoně vyplývá, že jsou nejednoznačné. Reálná hodnota může být zaměněna dle § 27 odst. 1) písm d) za cenu zjištěnou posudkem znalce, viz § 27 odst. 2) písm b) zákona. Přesně jaká cena má být znalcem stanovena však není specifikováno. Znalec může určit v případě pozemku a stavby regulovanou, administrativní cenu. Ta za současné platnosti oceňovací vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění vyhl.č. 452/2003 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování č. 151/1997 Sb., nestanovuje tržní hodnotu. V české terminologii cenu obvyklou. Stávající účetní úprava pro dlouhodobý hmotný majetek, jakým jsou pozemky a zemědělská půda, má jedinou výhodou. Neumožňuje přecenění tohoto aktiva, které je v účetních výkazech uvedeno svými historickými cenami. Pokud byla ČR přijata za plnoprávného člena EU bude nutné vypořádat se v krátké budoucnosti s těmito nejasnostmi u základních definic.

Účetní skandály kolem společností Enron, WorldCom, Arthur Andersen, v Evropě Parmalat si vyžádaly, aby účetní výkazy vycházely z reálného ocenění i dlouhodobého hmotného majetku, které podniky vlastní. Přechod na ocenění DHM do reálných hodnot ve finančním výkaznictví je v zájmu nejen majitelů firem, vlád, ale investorů pro jejich lepší rozhodování při alokaci zdrojů. Tento přechod i když je nutný vzhledem k probíhající globalizaci však nebude z účetního pohledu jednoduchý. V mezinárodně uznávané definici reálné a tržní hodnoty je pouze „nepatrný“ rozdíl „majetek mohl být směněn“, oproti tržní hodnotě „oceňovaný majetek směňoval“. Tento podmiňovací způsob může vnést do oceňovací praxe mnoho nejasností. Na to co je „reálné“ může být mnoho subjektivních pohledů. Pokud není přesně definováno datum, ke kterému má být reálná hodnota stanovena, může mít různou výši, podle subjektivního posouzení znalce. Např. perspektivně zastavitelný zemědělský pozemek má k současnému datu jinou hodnotu, než bude mít v budoucnu. Pokud není stanoveno přesně explicitně datum ocenění, mohou dva znalci použít buďto cenu současnou, nebo i cenu budoucí, po změně územního plánu, kdy se ze zemědělské půdy stane pozemek určený k zástavbě. Jednoduše řečeno, reálná hodnota může být interpretována jako „reálná z pohledu zpracovatele účetního výkazu“, a ne jako nezávislý, mimo vlastnického subjektu měřitelný standard.

Z tohoto pohledu je zřejmé, že finanční výkazy by měly být založeny na mnohem přesněji definovaných základních pojmech. Účetní přechod od reálné hodnoty na tržní hodnotu by byl v této oblasti pozitivní. To by bylo i v intencích 4. direktivy Rady EU, která zahrnuje koncepci „pravdivého a nezkresleného obrazu skutečnosti“, na základě oceňování, či přeceňování majetku podle jeho tržních hodnot. Stanovení tržní hodnoty aktiv, která nejsou na trhu běžně směňována působí problémy. Tyto problémy odstraňuje využití klasických oceňovacích metod založených na stanovení substance. Tento substanční, nákladový způsob ocenění umožňuje zjistit reálnou hodnotu v těch případech, kdy nelze průzkumem trhu stanovit tržní hodnotu aktiva. Dané aktivum není na trhu běžně směňováno.

Stanovení tržní hodnoty zemědělské půdy je v tomto zorném úhlu alfou i omegou při sestavování účetních výkazů. V současném světě probíhající globalizace je nutné standardizovat oceňovací postupy tak, aby byly čitelné pro všechny účastníky trhu. Aby investoři věděli, zda cena uvedená ve finančních výkazech odráží realitu daného trhu, a lze z ní odvodit návratnost kapitálu. Tržní hodnota je apriorní oproti reálné hodnotě, neboť z ní jednoznačně nevyplývá, zda její velikost je brána k současnému či budoucímu datu.

5. ZÁVĚR

Pojem reálná hodnota je v platném účetním zákoně definována implicitně přes tržní hodnotu. Tržní hodnota je sice v zákoně o účetnictví definována, ale nemá žádný zpětný vztah na obvyklou cenu, která je definována v oceňovacím zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění. Z této vzájemné nekompatibility plynou nejasnosti jak pro účetní, tak i pro oceňovatele.

Současné řešení, kdy není možné provádět přecenění DHM pro účetní výkazy, jakoby tyto problémy „vyřešilo“. Tento přístup bude nutné změnit, neboť evropské instituce budou vyžadovat, aby účetní výkazy byly zpracovány podle koncepce „pravdivého a nezkresleného obrazu skutečnosti“. Přechod na oceňování aktiv podniků v reálných hodnotách bude mnohem složitější za stavu, kdy základní pojmy v oblasti cenotvorby jsou nejednoznačně definovány a vzájemně spolu neharmonizují. Budoucí přechod na oceňování podle „tržní hodnoty“, (market value), bude za této situace mnohem náročnější.

Literatura:

/1/ European Valuation Practice, Ed. by A .Adair, E & FN Spon, London, 1996
/2/ TEGoVA Approved European Property Valuation Standards, London, 1997
/3/ Eccles, R.G. et al: The Valeu Reporting Revolution, New York, John Wiley & Sons, 2001
/4/ IVSC, IVS 1 Through 5, RICS, London, 2001
/5/ Brett, Michael.:Valuation Standards for the Global Market, London, RICS, 2002
/6/ Taylor, G.P., Wright, M.T.: Tomorrow´s Appraiser, The Appraisal Journal, 2003, Vol. 71, pp. 356- 359
/7/ Dorchester, J.D.: Market Value for Financial Reporting,The Appraisal Journal, 2004, Vol. 72, pp.20-34

Kontaktní adresa autora:

Doc. Ing. Antonín Valder, CSc., katedra obchodu a financí, ČZU v Praze
Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., katedra obchodu a financí, ČZU v Praze