

Kategorie hodnoty v rámci oceňování pro insolvenční řízení

Definice kategorie hodnoty v rámci znaleckých posudků pro insolvenční řízení se často liší. Představují odlišné výstupy posudků pochybení soudu, znalce či právní úpravy?

Pro vypracování znaleckého posudku ve věci ocenění by měla být prvním a nejdůležitějším krokem definice kategorie hodnoty (nebo hodnotové báze). Bez řádné definice hodnoty jsou výsledky znaleckého posudku bezvýznamné. Hodnotové báze jsou popsány např. v Mezinárodních oceňovacích standardech, nebo v Evropských oceňovacích standardech. Za předpokladu totožného zadání by dva nezávislí znalci měli dospět k totožné definici kategorie hodnoty. Často se ovšem stává, že znalci definují buď jen hodnotu (bez bližší specifikace), nebo se v jednotlivých hodnotových bázích (i za totožným účelem) liší. Ať už se jedná o tržní hodnotu, obvyklou cenu, investiční hodnotu, synergickou hodnotu či likvidační hodnotu, jen ze samotných názvů lze usoudit, že výsledek ocenění může být ve všech případech odlišný. Definice **kategorie hodnoty je tak zcela zásadní pro každé znalecké ocenění.**

Nejčtenější posudky v rámci insolvenčních řízení, resp. znalecké posudky na ocenění majetkové podstaty dlužníka, potažmo posouzení uspokojení výhodnosti mezi reorganizací a konkursem narážejí na tři základní faktory, které kategorii hodnoty ovlivňují. První okolností je lidský faktor – znalec je zodpovědný za volbu kategorie hodnoty, nicméně za předpokladu dodržování právní úpravy a platných předpisů by měl být schopen volit tuto hodnotovou bázi správně. Druhým faktorem je nejednoznačné zadání ze strany soudu – často se stává, že soudy definují předmět znaleckého posudku rozdílně. Zadání může představovat obvyklou cenu majetkové podstaty, tržní hodnotu majetkové podstaty či jen ocenění majetkové podstaty. Soudy vycházejí ze svých předchozích zkušeností, přičemž spoléhají v tomto případě na znalce, který si se zadáním „poradí“. Přesně definované zadání představuje dílčí úspěch kýženého výsledku. Posledním a nejzásadnějším faktorem rozdílných kategorií hodnot je stávající právní úprava, resp. pojmy obvyklá cena x tržní hodnota x likvidační hodnota.

Dle § 219 odst. 5 Zákona č. [182/2006](#) Sb. (dále též jako „Insolvenční zákon“) se majetková podstata dlužníka oceňuje obvyklou cenou. Nutno podotknout, že dále Insolvenční zákon obvyklou cenu nerozvádí. Z hlediska znalce je tak zapotřebí věnovat pozornost Zákonu č. [237/2020](#) Sb., resp. Vyhlášce č. [488/2020](#) Sb. (dohromady též jako „Zákon o oceňování“). Dle Zákona o oceňování lze určení ceny obvyklé a tržní hodnoty definuje následovně:

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše **se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a***

určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a **nikoli v tísní**. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Zároveň je třeba vzít v potaz § 155 odst. 1 Insolvenčního zákona, kdy pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu podle § 153 platí, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku - dle této definice by se dalo vyložit kategorii hodnoty jakožto **likvidační**, kdežto dle **ceny obvyklé spíše jako tržní**. Je tedy nutné tyto dvě kategorie propojit, tj. ocenění majetkové podstaty společnosti musí být provedeno s ohledem na § 155 odst. 1 Insolvenčního zákona, kdy je vycházeno z toho, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku. Hodnota jednotlivých položek majetku v majetkové podstatě dlužníka musí být rovněž stanovena se zřetelem k jedné ze základních zásad insolvenčního řízení, kdy z § 5 Insolvenčního zákona vyplývá, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. - tj. dle zákona by mělo být definováno, že se jedná o jakousi **tržní hodnotu v časové tísní**.

V EqSA pro účely insolvenčních řízení využíváme tzv. forced sale value (detailně např. Čibera, Krabec v článku Behaviorální finance a ocenění majetkové podstaty v insolvenčních řízení), která nejlépe definuje požadovanou kategorii hodnoty. Ocenění majetkové podstaty lze chápat jako stanovení „**modifikované**“ **likvidační hodnoty** s tím, že modifikace je dána právě tím, že se náklady projevují až následně při stanovení výtěžku, ale ne při samotném ocenění majetkové podstaty. Zde dochází k rozdílům některých znaleckých posudků. Dle výše uvedeného, tedy kombinací ceny obvyklé (šířeji chápáno jako tržní) a ceny likvidační, by se mělo spíše pracovat s oceněním majetkové podstaty jako **tržním oceněním aktiv, ve kterém se projeví faktor časové tísně**.



Ing. Jiří Wiesner
Partner

[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

e-mail: info@equitysolutions.cz

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)