

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Ocenění majetkové podstaty a skutečný výnos z jejího prodeje: Proč se liší?

Ocenění majetkové podstaty přináší informaci o hodnotě majetku, který se má v rámci konkurzu zpeněřovat. Tato hodnota má pak významné dopady na postavení věřitelů v dalším řízení. Ocenění však v praxi často neodpovídá skutečně dosaženému výtěžku zpeněřování. V odborných textech lze nalézt různé odhady výše tohoto rozdílu, často je v podmínkách českých insolvenčních řízení odhadován na úrovni 50 %. Jaké jsou ale k takovému rozdílu důvody? Mohou se znalci při ocenění mýlit nebo je na vině nedostatečná aktivita insolvenčních správců při hledání potenciálních kupujících?

Obecně nejjednodušším vysvětlením může být pochybení znalce či insolvenčního správce. Realita insolvenčního řízení však přináší i jiná možná vysvětlení. Tuto problematiku přibližuje Eva Helclová z EqSA z pohledu své znalecké praxe.

Jako důvod tohoto rozdílu je pravidelně označována Znalcem zvolená, v tomto případě spíše insolvenčním zákonem předepsaná kategorie hodnoty. Tento zákon předpokládá použití ceny obvyklé, která je v praxi ztotořňována s tržní hodnotou. Kategorie hodnoty určuje, jaké metody a úvahy při ocenění může znalec použít. Insolvenční řízení, v němž je majetková podstata zpeněřována, má nicméně svá specifika, která neumožňují naplnění všech předpokladů, za nichž se cena obvyklá či tržní hodnota odvozuje. Cenu dosaženou při zpeněřování majetkové podstaty nelze bez dalšího považovat za obvyklou či tržní, a to především z důvodu časové tísně, ale i s ohledem na zásady uplatňované v insolvenčním řízení. Za účelem eliminace rozdílu mezi zjištěnou hodnotou ve znaleckém posudku a skutečně dosaženým zpeněřováním v souvislosti s nesprávnou kategorií hodnoty používá znalecká kancelář EqSA tržní hodnotu v časové tísní. Tato kategorie hodnoty je modifikovanou tržní hodnotou, v níž jsou zohledněna specifika insolvenčního řízení, tj. předpoklad, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku a zásada, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. Tato modifikace se projeví různě u různých druhů majetku. Znalec musí časovou tíseň a hospodárnost řízení posuzovat individuálně dle povahy oceňovaného majetku. Všechny modifikace je současně potřeba náležitě odůvodnit. Neexistuje jednotný návod, jak zohlednit skutečnost, že je majetek oceňován pro účely insolvence. Použití této kategorie hodnoty však umožňuje přiblížit hodnotu zjištěnou znaleckým posudkem realitě insolvenčního řízení.

## **Jaký má vliv časový nesoulad na změny v majetkové podstatě?**

Dalším důvodem rozdílu mezi oceněním a zpeněřováním je časový nesoulad mezi oceněním majetkové podstaty a samotným zpeněřováním. Ocenění je nutné provést k určitému datu. K tomuto datu musí dlužník zpracovat a znalci předložit veškeré účetní podklady, soupisy, popisy atp. Zpracování těchto podkladů vyžaduje určitý čas. Až po jejich předložení může znalec přistoupit k ocenění. Potřebný čas pro zpracování samotného ocenění je pak závislý na kvalitě těchto podkladů, struktuře a rozsahu majetku. Pro ocenění se na základě insolvenčního zákona předpokládá, že provoz dlužníkovy podniku skončil. Ve skutečnosti tomu tak však není a v mezidobí od ocenění tak může dojít k významným změnám v majetkové podstatě. Znalec tak ve skutečnosti mnohdy oceňuje jiný rozsah majetku (kvantitativně i kvalitativně) než je pak skutečně zpeněřován.

## Za kolik lze majetek prodat a jakou částku pak věřitelé obdrží?

Někdy je nesoulad hodnot pouze zdánlivý. Z pohledu jednotlivých aktérů v insolvenčním řízení je totiž nutné si uvědomit, s jakou hodnotou dosaženou v insolvenčním řízení je ocenění porovnáváno a zda jsou tyto hodnoty opravdu porovnatelné. Ocenění majetkové podstaty by mělo představovat odhad, za kolik lze tento majetek prodat (ideálně s přihlédnutím ke specifikům insolvenčního řízení). Tato částka však neodpovídá plnění, které věřitelé obdrží. Při zpeněžení je nutné zohlednit náklady na správu a zpeněžení, náklady na odměnu insolvenčního správce, náklady na právní a ekonomické poradenství, mzdy a odstupné zaměstnanců a další tzv. pohledávky za majetkovou podstatou a pohledávky postavené jim na roveň. Současně, přestože se pro účely ocenění předpokládá, že provoz dlužníkovy závodu skončil, ve skutečnosti jeho činnost pokračuje a vznikají v čase další náklady, např. na mzdy, nájem, spotřebu energií, ale i další, jejichž povaha závisí na konkrétních potřebách a podmínkách fungování podniku. Výtěžek zpeněžení, je tak dále snížen těmito náklady vzniklými během insolvence, které nejsou zanedbatelné. Výsledný výtěžek zpeněžení určený pro přihlášené věřitele tak nemůže odpovídat hodnotě majetkové podstaty.

**Nelze vyloučit, že v praxi mohou nastat pochybení, ať už na straně znalce při ocenění nebo insolvenčního správce při prodeji majetkové podstaty. Ty mohou mít za následek vznik rozdílu mezi hodnotou majetkové podstaty zjištěné znaleckým oceněním a částky dosažené jejím zpeněžením. Hlavní zdroj nesouladu však dle našeho názoru spočívá jinde. Primárně se jedná o samotnou právní úpravu insolvenčního řízení a časovou posloupnost zpracování posudku a zpeněžení majetkové podstaty. Nesoulad však může být též pouze zdánlivý. Je nutné rozlišovat mezi hodnotou majetkové podstaty stanovenou v souladu s insolvenčním zákonem a výnosem pro přihlášené věřitele, kterého z ní lze dosáhnout. Tato rizika nelze zcela vyloučit, ale při aktivní spolupráci zainteresovaných stran při zpracování posudku a správnému výkladu získaných hodnot lze alespoň minimalizovat riziko nenaplnění očekávání spojená s provedeným znaleckým oceněním.**



**JUDr. Ing. Eva Helclová**  
Business Valuation Consultant



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447  
e-mail: [info@eqsa.cz](mailto:info@eqsa.cz)

## Další články:

- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti - jaké přinesla změny?](#)