

# Oceňování majetku z pohledu justice

# Základní pojmy (cena X hodnota)

# Základní pojmy

- To, co znalec zjišťuje, je hodnota, ne cena
- Jaká hodnota / jaký druh hodnoty?
- V ČR chybí obecně platná úprava
- Jediný předpis:
  - Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku); ZOM
- § 1 odst. 1 ZOM

*Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

# ZOM

- ***obvyklá cena***

- *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

- ***tržní hodnota***

- *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.*
- *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.*

Měly by to být tytéž hodnoty, rozdíl je jen ve způsobu určení (použité metodě)

- ***X zjištěná cena (administrativní...)***

- *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná).*

# ZOM

## § 1a oceňovací vyhlášky

### Určení obvyklé ceny

- (1) Obvyklá cena se **určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů** ocenění v **obvyklém** obchodním styku v **tuzemsku** ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
  - b) **srovnávací analýzu** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
  - c) určení **základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
  - d) **úpravu** sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž **odchylka způsobená korekcí** musí být řádně odůvodněna,
  - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s **vyhodnocením souboru** upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
  - f) **určení obvyklé ceny**, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) **Nemožnost určení** obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je **nutné doložit**, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

# ZOM

## § 1b oceňovací vyhlášky

### Určení tržní hodnoty

*(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se **zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.***

*(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k **možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití**, které je ke dni ocenění možné, fyzicky **dosažitelné**, právně **přípustné** a ekonomicky **proveditelné**.*

*(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být **kontrolovatelné** a **postup** jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a **doložený**.*

# ZOM

- Existuje tuzemský trh + znalec má informace (porovnávací vzorek, alespoň 3 realizované transakce) → určení (odhad) ceny obvyklé porovnávací metodou

X

- Neexistuje tuzemský trh / znalec nemá informace → jiná vhodná metoda (výnosová, nákladová...) → tržní hodnota
  - znalec „simuluje“ situaci, jako by trh s věcí existoval,
  - odhaduje, za kolik by byl ochotný (k prodeji připravený) prodávající připraven prodat a ochotný (koupěchtivý) kupující připraven koupit; např.
    - výnosová pro obchodní závod / podíl v korporaci (kupující očekává výnos z investice, prodávající chce maximalizovat prodejní cenu...);
    - nákladová (náklady, které by ochotný kupující musel vynaložit?)

## Tržní hodnota (*Market Value*)

*Odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá strana jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.*

- X pojem tržní hodnota podle ZOM X pojem tržní hodnota podle ZÚ

## Investiční hodnota (*Investment Value*)

*Hodnota aktiva pro vlastníka nebo potenciálního vlastníka vzhledem k jeho individuálním investičním nebo provozním cílům. Může být také označována jako subjektivní hodnota.*

(někdy tržní hodnota)

## **Spravedlivá hodnota (*Equitable Value*)**

*Jde o odhadovanou cenu za převod aktiva nebo závazku mezi určenými znalými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran.*

## **Likvidační hodnota (*Liquidation Value*)**

*Hrubá částka, která by byla realizována prodejem aktiva nebo skupiny aktiv při likvidačním prodeji, přičemž prodávající by byl nucen prodat k určitému datu. Likvidační hodnota může být určena na základě dvou různých premis hodnoty (VIZ IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A60):*

- a) řízená transakce s obvyklou dobou marketingu; nebo*
- b) nucená transakce se zkrácenou dobou marketingu.*

# Reálná hodnota (účetnictví)

- Zákon o účetnictví (§ 27 odst. 3 a 4)

3) Pro účely tohoto zákona se jako **reálná hodnota** použije

a) **tržní hodnota**, popřípadě tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty jednotlivých složek aktiv a pasiv, nelze-li tržní hodnotu pro některé aktivum nebo pasivum zjistit, ale lze ji zjistit pro jednotlivé složky nebo podobné aktivum či pasivum,

b) **hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik**, pokud tyto oceňovací modely a techniky zajišťují přijatelný odhad tržní hodnoty,

c) **ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce**, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce **musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě**,

d) **ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů**, nelze-li postupovat podle písmen a) až c).

4) **Tržní hodnotou** se rozumí hodnota, která je vyhlášena na evropském **regulovaném trhu** nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu....

- ZOK (vklady do ObchK / vypořádací podíl ObchK)

- § 36 odst. 3 ZOK, § 469 ZOK

- Směrnice (EU) 2017/1132 (kodifikace EU korporátního práva) a 2013/34/EU (účetnictví) atd. (**fair value**)

# Občanský zákoník

## § 492 OZ;

***Hodnota věci**, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její **cena**. **Cena** věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*

## Ne cena obvyklá podle ZOM

*(Srov. např. § 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru: „Při oceňování předmětu zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení se předmět zajištění ocení **cenou obvyklou** nebo tržní hodnotou **podle zákona upravujícího oceňování majetku**.“)*

# Občanský zákoník

## 31 Cdo 3986/2009 (R 67/2012, velký senát)

*„Byla-li ve smlouvě o převodu majetku podléhající ustanovení § 196a odst. 3 obch. zák. sjednána tržní (v daném místě a čase obvyklá) cena, popř. cena pro společnost výhodnější, není tato smlouva neplatná jen proto, že cena nebyla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem.“*

## 32 Cdo 5698/2016 (C 1821- Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS)

*„Nelze-li pro absenci relevantního trhu zjistit cenu obvyklou, odpovídá zadání znaleckého posudku volba takové metody ocenění, která pokud možno co nejvíce zohlední tržní vlivy.“*

(= cca. tržní hodnota)

## 32 Odo 1316/2006

*V daném případě měla být cena nemovitosti k datu před počátkem stavebních prací a po jejich dokončení stanovena jako cena obecná, tj. cena obvyklá v daném místě a čase, která vychází z úrovně tehdy skutečně sjednávaných cen na trhu, a která je chápána jako cena přiměřená při prodeji srovnatelných nemovitostí v konkrétním místě a čase. (...) Dovolateli je třeba dát za pravdu, že při určení ceny nemovitosti před a po jejím zhodnocení je třeba vycházet z ceny obvyklé a nikoliv z ceny zjištěné podle cenových předpisů, neboť ta má jen informativní a orientační význam.*

(zde užít termín cena „obecná“ jako vymezení se proti ceně „administrativní“)

# Občanský zákoník

## R 103/2020

*Při vypořádání společného jmění manželů zaniklého podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se zásadně vychází z obvyklé ceny věci a jejího stavu v době rozhodování soudu.*

(...)

*35. Při určení ceny věci tvořící součást vypořádávaného SJM je rozhodující cena obvyklá. Tento závěr vyplývá již z § 492 odst. 1 věty druhé o. z., podle kterého se cena věci určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Na základě uvedeného jsou tedy i nadále uplatnitelné závěry ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu řešící otázku stanovení věci tvořící součást SJM vypořádávaného podle obč. zák., podle kterých podkladem pro vypořádání může být jen obvyklá cena věci, tj. **cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné věci ve stejné době a v obvyklém obchodním styku. Jinými slovy jde o cenu, za kterou by určitou věc bylo možno v určitém čase reálně prodat nebo koupit** (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2433/99).*

# Občanský zákoník

## II. ÚS 3588/14, [114/2015 USn.]

*Za „cenu obvyklou“ [§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)] při uplatnění nároku na náhradu škody podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, nelze považovat výtěžek z veřejné dražby nemovitosti v exekuci. **Při určení „ceny obvyklé“ je totiž třeba zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, tedy i tržní vlivy.** Tyto tržní vlivy jsou však právě při prodeji ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení potlačeny (nastavení podmínek pro prodej nemovitosti, absence komerční inzerce na realitním trhu, stanovení povinnosti dražitelů složit jistotu, stanovení „ceny nejnižšího podání“ atp.).*

ne úplně přesvědčivé odůvodnění ( i tržní vlivy????)

## 25 Cdo 2679/2019, [PR 7/2021 s. 263]

*Ve sporu o náhradu škody je třeba při určení obvyklé ceny vozidla pořízeného v zahraničí, které je v místě a čase dopravní nehody svým typem či konstrukcí neobvyklé a v České republice se neobchoduje, zohlednit též možnosti přílehlého zahraničního trhu, funguje-li reálně přeshraniční obchod tohoto typu a je-li pro poškozeného dostupný či obvyklý, není-li nákup tímto způsobem spojen se zjevně neúčelnými či účelově nadhodnocenými náklady.*

## § 180 („určení ceny obvyklé“) odst. 1 ZŘS

*Na podkladě soupisu pozůstalosti, seznamu pozůstalostního majetku, společného prohlášení dědiců o pozůstalostním majetku nebo shodných údajů dědiců o zůstavitelově majetku a na základě shodných údajů dědiců o pasivech pozůstalosti **soud usnesením stanoví obvyklou cenu majetku a jiných aktiv pozůstalosti, výši dluhů a dalších pasiv pozůstalosti a čistou hodnotu pozůstalosti, popřípadě výši předlužení.***

### 24 Cdo 3263/2023

*Ust. § 180 odst. 1 ZŘS obsahující pojem „obvyklá cena“ je právní normou s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, a je proto na pozůstalostním soudu, aby v každém jednotlivém případě (dle svého uvážení) zvolil, jak nejlépe daný majetek ocenit. **Vzhledem k variabilitě jednotlivých oceňovaných aktiv totiž nelze určit paušální postup, jak obvyklou cenu majetku zjistit. Pozůstalostní soud (resp. jím ustanovený znalec) nemusí při oceňování majetku postupovat podle zákona o oceňování majetku, nýbrž může použít i jiný postup (např. ocenit majetek podle zákona o obchodních korporacích), pokud jej považuje za vhodnější. Cílem řízení o pozůstalosti je zjistit skutečnou (reálnou, tržní) cenu (sic!) majetku zůstavitele ve smyslu § 492 odst. 1 ObčZ, nikoli cenu „formální“.***

- § 137 TrZ

*Při stanovení výše škody se vychází z ceny, za kterou se věc, která byla předmětem útoku, (1) v době a v místě činu obvykle prodává. Nelze-li takto výši škody zjistit, vychází se z (2) účelně vynaložených nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo (3) uvedení věci v předešlý stav.*

## R 39/2022

*„Ustanovení § 137 TrZ je koncipováno tak, že vyjadřuje **celkem** tři kritéria pro stanovení výše škody. Těmito kritérii jsou: a) cena, za kterou se věc v době a v místě činu obvykle prodává, b) účelně vynaložené náklady na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo účelně vynaložené náklady na uvedení v předešlý stav.*

*Vzájemný vztah těchto kritérií není takový, že by šlo o alternativy, z nichž by si orgány činné v trestním řízení mohly podle volného uvážení zvolit tu, kterou použijí. **Mezi uvedenými kritérii je určitá hierarchie, která vyjadřuje, že primárním hlediskem je hledisko ceny, za kterou se věc v době a v místě činu obvykle prodává, a že teprve v případě, kdy výši škody není možné zjistit podle tohoto hlediska, je použitelné některé z dalších dvou hledisek, to znamená hledisko účelně vynaložených nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo hledisko účelně vynaložených nákladů na uvedení v předešlý stav.**“*

# 1. Kritérium

Vychází se z „*ceny, za kterou se věc, která byla předmětem útoku, v době a v místě činu obvykle prodává*“

- formálně to **není** cena obvyklá ve smyslu ZOM (a neříkejme tomu tak:)
  - součástí zákonné definice není znalecká metoda
  - nejen trh v tuzemsku
- *de facto* **je** to v 90 % případů cena obvyklá (a všichni tomu tak říkají...:)
  - užije se jen tehdy, jsou-li k dispozici informace z trhu („*Nelze-li takto výši škody zjistit...*“)
  - porovnávací metoda v zásadě jediná „spolehlivá“ metoda
  - ostatní metody případně jen podpůrně (k „potvrzení“)
- s ohledem na gramatický výklad asi nelze 1. kritérium použít, když nejsou informace z trhu (porovnání)

## 2. Kritérium

*Vychází se „z účelně vynaložených **nákladů** na **obstarání** stejné nebo **obdobné** věci“*

### **6 Tdo 1182/2009 (TR 5/2010 s. 156); zpronevěřený gotický zvon**

*„Byla-li předmětem útoku určitého trestného činu proti majetku (např. **zpronevěry** podle § 248 tr. zák.) cizí věc, která se s ohledem na svou mimořádnou kulturně historickou hodnotu **obvykle neprodává** (např. gotický kostelní zvon zapsaný jako kulturní památka), při stanovení výše škody na ní způsobené **nelze vycházet z kritéria podle § 89 odst. 12 věty první tr. zák. založeného na tzv. tržní ceně (sic!)**. Proto se při stanovení škody způsobené např. zpronevěrou takové věci vychází z účelně vynaložených nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo na uvedení v předešlý stav ve smyslu § 89 odst. 12 věty druhé tr. zák. Tyto náklady ovšem nelze stanovit jen ve výši potřebné k obstarání pouhé repliky uvedené věci bez její kulturní a historické hodnoty, ale výše nákladů musí odpovídat tomu, za jakou cenu **by bylo možné opatřit věc stejné kulturní a historické hodnoty**, jaká byla předmětem útoku.“*

- podobnost s tržní hodnotou dle ZOM
  - subsidiární k „ceně obvyklé“ (tržní ceně)
  - znalec musí něco vymyslet (nasimulovat trh, co by bylo kdyby bylo...)

# 3. Kritérium

## Uvedení věci v předešlý stav

### 3 Tdo 261/2021; poškozený / ohrožený zámek (stavba)

*Podle § 137 trestního zákoníku se při stanovení výše škody vychází z ceny, za kterou se věc, která byla předmětem útoku, v době a v místě činu obvykle prodává. Nelze-li takto výši škody zjistit, vychází se z účelně vynaložených nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo uvedení věci v předešlý stav. Nejvyšší soud se ztotožňuje s úvahami nalézacího soudu, proč v **projednávané věci nebylo možné při stanovení výše škody vyjít z primárního kritéria obvyklé ceny (sic!) poškozeného, resp. ohroženého majetku. Rozhodující je v tomto směru zjištění, že předmětem útoku byl svým způsobem jedinečný barokní zámek evidovaný jako kulturní památka. Za této situace nelze stanovit jeho obvyklou cenu (sic!), jelikož se nemovitosti stejného nebo obdobného historického i architektonického významu v daném místě a čase běžně neobchodují (přiměřeně srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 6 Tdo 1182/2009). Posouzení toho, které z uvedených kritérií bude v konkrétním případě užito při stanovení výše škody, je otázkou právní (posouzení skutku), a jako takové přísluší soudu. (...) Plně akceptovatelná je proto hodnota zámku před požárem určená nákladovou metodou, jež činila 16.502.370 Kč. Správné je i použití kritéria uvedení v předešlý stav, tedy stanovení škody zjištěním ceny opravy předmětného zámku.***

# Obvyklá (tržní / reálná) hodnota / cena

- Hodnota odpovídající výši ceny, které by bylo dosaženo při prodeji stejné (obdobné) věci (služby) ve stejnou (obdobnou) dobu na místně stejném (obdobném) trhu v rámci obvyklého (nikoliv propojené) subjekty, žádné specifické zájmy / oblíby) obchodního styku;
- Tento význam v:
  - TrZ
  - OZ
  - ZDP....
- X definice dle ZOM obsahuje i (1) povinnou znaleckou metodu (porovnávací) + (2) tuzemský trh
- Když chce zadavatel znát cenu obvyklou, nemusí tím nutně myslet cenu obvyklou...
- Nutno vždy vyjasnit...

# oceňovací metody / způsoby / přístupy

# Způsoby (metody) oceňování

- „*jiné způsoby oceňování*“ dle ZOM (§ 2 odst. 9):
  - porovnávací způsob, který vychází z **porovnání předmětu ocenění** se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - výnosový způsob, který **vychází z výnosu** z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z **kapitalizace tohoto výnosu** (úrokové míry),
  - nákladový způsob, **který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,**

# Oceňovací přístupy dle IVS

- Tržní přístup (*Market Approach*)

V tržním přístupu se indikace hodnoty získá **porovnáním** aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. **podobným**) aktivem a/nebo závazkem, **pro něž jsou k dispozici cenové informace**

- Výnosový přístup (*Income Approach*)

Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává **převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu**. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů vygenerovaných aktivem.

- Nákladový přístup (*Cost Approach*)

V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že **kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností**, ať jeho koupí nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací nebo rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se **vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce** aktiva a provedou se **odečty** za všechny relevantní formy **znehodnocení**

# Výběr metody / přístupu

- 29 Cdo 2214/2010

*„Určení hodnoty podniku společnosti, jež je obvykle základem pro stanovení výše přiměřeného protiplnění za jednu akcii společnosti, je otázkou skutkovou, k jejímuž posouzení jsou nezbytné odborné znalosti; **součástí odborného posouzení znalce je přitom i zvolení jedné nebo více metod ocenění s ohledem na poměry dotčené společnosti.**“*

- 32 Cdo 5698/2016 (citováno již výše)

*V usnesení ze dne 19. 6. 2012, sp. zn. 29 Cdo 2214/2010, uveřejněném v časopise Soudní judikatura, sešit č. 2, ročník 2013, pod číslem 23, Nejvyšší soud formuloval závěr, že součástí odborného posouzení znalce je i zvolení jedné nebo více metod ocenění při určování hodnoty věci (tam podniku). **To však neznamená, že soud bez dalšího převezme závěry znalce, aniž znalecký posudek hodnotí o více metod ocenění při určování hodnoty věci (tam podniku). (jako ostatní důkazy) v souladu s ustanovením § 132 o. s. ř. Znalec je totiž povinen volbu jedné (či více) z metod ocenění řádně odůvodnit, a toto odůvodnění podléhá posouzení soudu co do jeho úplnosti a vnitřní logiky.***

(...)

***Volba metody ocenění je součástí odborného posouzení znalce, jehož správnost není soud oprávněn zkoumat, jestliže se proto odvolací soud vypořádal s postupem zvoleným znalcem Ing. Kopeckým za pomoci argumentu, že takový postup v principu nemůže být správný, tak učinil přesně to, co je soudu kategoricky zapovězeno.***

# Výběr metody / přístupu

- 28 Cdo 1792/2021-II.

*V neposlední řadě je potřeba uvést, že volba metody (metodologie) ocenění je vždy odbornou otázkou, jež je záležitostí znalce, a soud při absenci odborné kompetence a oponentního znaleckého stanoviska by měl správnost takové volby prověřovat s nejvyšší obezřetností.*

- 3 Tdo 261/2021 (citováno výše)

*Posouzení toho, které z uvedených kritérií bude v konkrétním případě užito při stanovení výše škody, je otázkou právní (posouzení skutku), a jako takové přísluší soudu. (...) Plně akceptovatelná je proto hodnota zámku před požárem určená nákladovou metodou, jež činila 16.502.370 Kč. Správné je i použití kritéria uvedení v předešlý stav, tedy stanovení škody zjištěním ceny opravy předmětného zámku.*

# Kdo vybírá metodu

- znalec rozhoduje jak oceňuje
- zadavatel rozhoduje o tom
  - **co se oceňuje + proč se oceňuje**  
→ **jakou hodnotu chce znát**  
**od hodnoty se odvíjí znalecká metoda / přístup**
- někdy zákon oceňovací přístup:
  - naznačuje
    - § 127 TrZ
  - *de facto* určuje (resp. vylučuje)
    - § 155 odst. 1 InsZ

*Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu podle § 153 platí, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku;*

# Příklad 1– Goodwill

- oceňování podniku (a nepřímo obchodního podílu / akcií)
- možnosti ocenění
  - **výnosový přístup**
    - Oceňuje se obchodní závod jako funkční celek generující zisky, včetně jeho goodwill
    - Goodwill = rozdíl mezi součtem hodnot jednotlivých věcí a hodnotou funkčního celku



- **Likvidační hodnota**
  - (suma hodnot jednotlivých věcí mínus suma závazků)
- Zcela zásadní rozdíl ve výsledku (AK, restaurace)

# Příklad 2 – draze vybudovaná nemovitost

- „draze“ vybudovaná nemovitost v nepřilíš populární lokalitě
  - osobní důvody, např. náklady na vybudování 10 mil. / soudný člověk za ni nedá víc, než 7 mil.
  - dotační investice, např. náklady 70 mil., nedá se prodat dráž, než za 30 mil.;
- nemovitost zničena (§ 228, § 272, § 273 TrZ)
  - škoda z pohledu poškozeného odpovídá hodnotě dle **nákladového** přístupu
    - = dle § 137 TrZ 3. kritérium, ale povinně 1. kritérium (ledaže nelze zjistit...)
    - NŠ dne OZ - § 2951 odst. 1 věta první: „Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu.“
  - co když je to jednoúčelová nemovitost, která pozbyla účelu
- nemovitost v majetku s.r.o. / v MP v IŘ a prodána „pod cenou“ (§ 206, § 220, § 221 TrZ)
  - škoda podle prvního kritéria odpovídá rozdílu mezi cenou, za kterou se obvykle prodává, a cenou prodejní (tj. porovnávací přístup), co když ale nelze zjistit?
  - druhé kritérium – výnosový přístup
  - třetí kritérium / nákladový přístup - nedává smysl

# Další „drobnosti“

# Přesnost

- přesná čísla jsou nesmysl (hodnota = odhad)
- míra nejistoty – rozmezí
  - 22 Cdo 4532/2010

*Soudnímu znalci nelze vytknout, uvede-li ve znaleckém posudku určité rozpětí ceny, za kterou by nemovitost bylo možno v daném čase a místě koupit. V takovém případě soud v rámci volného hodnocení důkazů určí pro účely vypořádání cenu v rámci tohoto rozpětí.*

- 3 Tdo 252/2022

*V úvahu přitom přichází, jak rovněž uvádí nejvyšší státní zástupce, i stanovení maximální možné hodnoty (či určitého cenového rozpětí) tohoto plnění, (...) Škoda by v takovém případě při dodržení zásady *in dubio pro reo* spočívala v rozdílu mezi takto stanovenou maximální možnou cenou služeb poskytnutých v souvislosti s tou kterou transakci a částkou, kterou společnosti XX statni podnik XX v dane souvislosti zaplatil. “*

# Zadání posudku

## § 25 odst. 1 věta druhá ZZ

*„Orgán veřejné moci se **znalcem předem projedná zadání znaleckého posudku a lhůtu pro podání znaleckého posudku.**“*

- Zjišťovaná hodnota
  - diskuze:
    - co potřebuje zjistit (jakou hodnotu věci)
    - co je schopen znalec určit (znalec bude hledat co nejjednodušší cesty...)
  - volba znalecké metody
    - konečná volba (formálně) znalec

# Zadání posudku

- informace pro potřeby posudku; možnosti:

- běžná nemovitost – znalec ve vlastní databázi

X

- neobvyklé transakce (důvěrné informace, znalec nemá přístup)

Možnost opatřit např. informace o transakcích pro potřeby znalce podle § 8 odst. 1 TrŘ / § 129 odst. 2 o.s.ř.

- skutkově sporné závěry (znalci posouzení skutkového stavu nepřísluší)
  - presumpce (součást zadání, znalec by měl všechny presumpce uvést), např., že
    - že určité transakce nebyly tržní povahy (tj. nepůjdou do porovnání);
    - určitá věc měla v danou dobu určité vlastnosti...
  - alternativní zadání podle výsledků dokazování

# Závěrečné poznámky

- Zásadní je komunikace mezi zadavatelem a znalcem, ujasnit si, že mluví o stejné věci
  - znalec by měl být schopen zadavateli na úvod vysvětlit, co je / není schopen určit, za jakých podmínek
- znalec je při oceňování „kalkulačka“
  - neměl by se nechat „zatlačit“ do pozice, že bude dělat práci za zadavatele (hodnotit právní / skutkové otázky)

# Děkuji za pozornost!

Petr Dobeš

VSZ Praha

[pdobes@vsz.pha.justice.cz](mailto:pdobes@vsz.pha.justice.cz)

261 196 765