

EKONOMICKÁ FAKULTA TUL

TECHNICKÁ
UNIVERZITA
V LIBERCI



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



MŠMT
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



SKRIPTA

Centrum oceňování majetku

Specializační studium

Oceňování obchodních závodů (podniků)

Právní problematika při oceňování

doc. JUDr. Ing. Bohumil Poláček, Ph.D., MBA, LL.M.

2023



Obsah

1 Oceňování podniku jako právní otázka

- 1.1. Odborné posouzení – ne skutkové tvrzení
- 1.2. Právní pojmy – cena a hodnota
- 1.3. Různé názory znalců na použitý model
- 1.4. Přístup soudů k oceňování
- 1.5. Řešení ryze právních otázek
- 1.6. Účastníci procesu dokazování znaleckými posudky
- 1.7. Bezúhonnost znalce
- 1.8. Role znalce
- 1.9. Podjatost a předpojatost znalce
- 1.10. Znalci vs. laici v řízení
- 1.11. Znalci vs. znalci v řízení
- 1.12. Odpovědnost znalců

2 Znalecký posudek jako stěžejní důkaz

- 2.1. § 127a OSŘ
- 2.2. Záloha na znalecký posudek (§ 141 OSŘ)
- 2.3. Zadávání znaleckých posudků soudem
- 2.4. Zadání dalšího posudku
- 2.5. Výslech znalce
- 2.6. Konfrontace znalců
- 2.7. Hodnocení znaleckého posudku jako důkazu
- 2.8. Hodnocení procesu utváření znaleckého posudku
- 2.9. Souboj posudků
- 2.10. Revizní znalecký posudek
- 2.11. Zásada volného hodnocení důkazů
- 2.12. Náklady na znalecké posudky

3. Znalecký posudek jako vizitka

- 1.1. Zjevné chyby ve znaleckých posudcích
- 1.2. Úspěšnost znalce v jeho odhadech
- 1.3. Oceňovací pozice znalce
- 1.4. Význam diskontní míry
- 1.5. Přezkoumatelnost ocenění



1. Oceňování podniku jako právní otázka

1.1. Odborné posouzení – ne skutkové tvrzení

- ▶ znalecký posudek nemůže nahrazovat skutková tvrzení účastníků řízení
- ▶ znalecký posudek je důkaz, jehož prostřednictvím soud zjišťuje skutkový stav tam, kde je třeba odborných znalostí k posouzení zjištěných skutečností

1.2. Právní pojmy – cena a hodnota

- ▶ **cena obvyklá** (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)
 - ▶ *Obvyklou cenou se 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. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- ▶ **cena obvyklá** (§ 2 odst. 6 až 8 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách)
 - ▶ *Obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu*



obvyklou na trhu, určí se kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

▶ **hodnota jen pro vlastníka** (§ 1056 odst. 2 OZ)

- ▶ nálezné u věci, která má cenu pouze pro toho, kdo ji ztratil, nebo pro jejího vlastníka

▶ **neúměrné zkrácení** (§ 1793 OZ)

- ▶ zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy

▶ **obvyklá cena pro účely limitace jistoty** (§ 2013 OZ)

- ▶ nikdo není povinen přijmout věc jako jistotu do částky vyšší, než kolik činí dvě třetiny obvyklé ceny

▶ **náhrada za převzetí zákaznické základny** (§ 2315 OZ)

- ▶ skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem

▶ **cena zvláštní obliby** (§ 2969 odst. 2 OZ)

- ▶ mimořádná cena, která zohledňuje osobní vztah k určité věci

▶ **hodnota jen nepatrná** [§ 480 odst. 2 písm. b) OZ]

- ▶ nabytí nebo zcizení majetku převyšující jednu třetinu opatrovancova majetku



▶ **zanedbatelná hodnota** (§ 698 odst. 2 OZ)

- ▶ nakládání s věcí, která je součástí obvyklého vybavení rodinné domácnosti

▶ **malá hodnota** (§ 2066 OZ)

- ▶ osoba omezená ve svéprávnosti je způsobilá darovat a přijmout dar malé hodnoty

▶ **reálná hodnota** [§ 329 odst. 1 písm. b) OZ]

- ▶ výše ocenění věci v účetní závěrce

▶ **Cena**

- ▶ konkrétní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží a služeb (jde tedy o částku, za kterou se zboží či služby nabízejí, poptávají či za niž se transakce nakonec uskuteční)
- ▶ může se, ale nemusí rovnat hodnotě

▶ **Hodnota**

- ▶ z ekonomického hlediska představuje odhad budoucích užitků plynoucích z vlastnictví hodnoceného zboží či ze získání služby – z tohoto důvodu může mít jedna a tatáž věc pro různé subjekty různou hodnotu - motivem k uskutečnění transakce totiž často nejsou pouze ekonomické stimuly, ale i různé zvláštní zájmy jejích účastníků



► Tržní hodnota

- jedna z mnoha kategorií hodnoty se snaží od speciálních podnětů oprostit a zachytit pohled „průměrného“ tržního investora
- jejím předpokladem je dobrovolná (chtěná) transakce, která probíhá mezi nezávislými subjekty, a přitom obě smluvní strany mají dostatek informací
- vyjadřuje odhad nejpravděpodobnější ceny, která by byla k datu ocenění uskutečněna na trhu

1.3. Různé názory znalců na použitý model

- znalci se zpravidla shodnou na metodě, která má být použita
- neshodnou se však na použití modelu v rámci této metody, vstupních datech, relevanci odborné literatury, převládající praxi
- znalec není v zásadě vázán ničím jiným než vlastní odborností a svědomím
- § 127a OSŘ – jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem



1.4. Přístup soudů k oceňování podniků

- ▶ stanovení hodnoty ve sporu je též právní otázkou a není možné ponechat určení hodnoty ve sporu jen na znalci
- ▶ české soudy – lakonické prohlášení: posudek znalce jako celek je přesvědčivý, logický, znalec odpověděl na otázky při výslechu
- ▶ německé soudy – podstatná část odůvodnění rozhodnutí se věnuje metodě ocenění i dalším otázkám, jako je např. použití těch kterých vstupů do výpočtu
- ▶ americké soudy – otázku určitých diskontů v rámci diskontní míry jednomyslně považují za otázku právní; taktéž se posuzuje otázka kapitálové struktury

1.5. Řešení ryze právních otázek

- ▶ pravost určité listiny
- ▶ jak v podobné věci rozhodovaly soudy
- ▶ jak se k problému vyjadřuje právnícká literatura
- ▶ součást pasiv – smlouva nebo potenciální závazek
- ▶ posouzení platnosti nějaké dřívější transakce
- ▶ ke znaleckému posudku obsahujícímu právní závěry soud nepřihlédne



1.6. Účastníci procesu dokazování znaleckými posudky

- ▶ **soudci** – zpravidla nemívají ekonomické vzdělání, a pokud jej mají, pak je toto většinou málo využitelné ve specifické oblasti oceňování podniků
- ▶ **znalci (znalecké kanceláře, znalecké ústavy)** – posouzení skutkových okolností, které mají význam pro rozhodování soudů a správních orgánů
 - chyby v posudcích na oceňování podniků:
 - v odhadu diskontní míry a rizikovosti společnosti
 - vznikající při odhadu očekávaného peněžního toku
 - při kalkulaci reziduální (pokračující) hodnoty
 - koncepční chyby a nekonzistence
 - při interpretaci ocenění
 - organizační chyby

1.7. Bezúhonnost znalce

- ▶ podle § 9 odst. 1 zákona o znalcích:
 - ▶ Podmínku bezúhonnosti nesplňuje osoba, která byla pravomocně odsouzena za úmyslný trestný čin nebo trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s výkonem znalecké nebo podnikatelské činnosti, nehledí-li se na ni, jako by nebyla odsouzena.



- ▶ podle § 5 odst. 1 písm. e) (znalec), § 6 odst. 1 písm. g) (znalecká kancelář) a § 7 odst. 1 písm. j) (znalecký ústav):
 - ▶ nebyla v posledních 3 letech před podáním žádosti o zápis potrestána pokutou
- ▶ podle § 5 odst. 1 písm. f) (znalec), § 6 odst. 1 písm. e) (znalecká kancelář) a § 7 odst. 1 písm. h) (znalecký ústav):
 - ▶ není na základě pravomocného rozhodnutí soudu v úpadku

1.8. Role znalce

- ▶ poradce – např. rozhodování investora o akvizicích
- ▶ analytik – na kapitálovém trhu – rozhodování při obchodech s akcemi
- ▶ zprostředkovatel – stanoví výslednou rozhodčí hodnotu
- ▶ neutrální odhadce – v soudním nebo rozhodčím řízení



1.9. Podjatost a předpojatost znalce

► Odborná nezpůsobilost znalce

- soudce v nalézacím řízení musí zajistit, aby znalecké dokazování bylo nejen relevantní, ale také spolehlivé, proto musí zkoumat, zda znalec má dostatečné vzdělání a specifikaci pro daný obor, musí zjistit, zda znalcová teorie či technika ocenění může být testována, zda byla již publikována, jaká je potenciální míra chybovosti znalcem zvoleného modelu ocenění a zda jím zastávaná teorie je obecně přijímána

► Podjatost znalce

- poměr k účastníkům soudního řízení, k jejich právním zástupcům nebo k věci

► Předpojatost znalce

- formálně právně podjatý znalec není, ale na základě určitých skutečností nelze ani příliš spoléhat na jeho objektivitu a nestrannost (např. znalec oceňuje určitou společnost opakovaně)



1.10. Znalci vs. laici v řízení

- ▶ účastníci mají v důkazním řízení právo vyjadřovat se ke znaleckým posudkům stejně jako ke každému jinému důkazu, mohou poukazovat na logické mezery či na neúplnost a nepřezkoumatelnost určitých parametrů, mohou poukazovat na nekonzistentnost posudku, na chyby ve výpočtech, na chybějící odůvodnění některých postupů, na nedoložení určitého konceptu odbornou literaturou, že znalec postupoval v jiných obdobných případech odlišně

1.11. Znalci vs. znalci v řízení

- ▶ zvolení odlišného standardu hodnoty
- ▶ rozdílná interpretace minulých hospodářských výsledků oceňovaného aktiva
- ▶ hodnocení výkyvu výsledků firmy jako výjimečný stav nebo trvalý trend
- ▶ rozdílné oceňovací metody nebo postupy v rámci metody
- ▶ rozpory v odhadech budoucího vývoje
- ▶ konkurence mezi znalci



1.12. Odpovědnost znalců

- ▶ trestní - § 346 TZ (křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek)
- ▶ občanskoprávní (odpovědnost za škodu)
- ▶ podle správního práva (vykonávat znaleckou činnost řádně)
- ▶ neexistuje povinnost sdružovat se v profesní komoře

2 Znalecký posudek jako stěžejní důkaz

2.1. § 127a OSŘ

- ▶ Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Soud umožní znalci, kterého některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jinak umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

2.2. Záloha na znalecký posudek (§ 141 OSŘ)

- ▶ (1) Lze-li očekávat náklady důkazu, který účastník navrhl nebo který nařídil soud o skutečnostech jím



vedených anebo v jeho zájmu, uloží předseda senátu tomuto účastníku, není-li osvobozen od soudních poplatků, aby před jeho provedením složil zálohu podle předpokládané výše nákladů, jinak nelze důkaz navrhovaný účastníkem provést, o tom musí být účastník poučen.

- ▶ (2) Náklady důkazů, které nejsou kryty zálohou, jakož i hotové výdaje ustanoveného zástupce, který není advokátem, a náklady spojené s tím, že účastník jedná ve své mateřštině nebo se dorozumívá některým z komunikačních systémů neslyšících a hluchoslepých osob, platí stát.

2.3. Zadávání znaleckých posudků soudem

- ▶ v případě ocenění podniku by se mělo jednat o skupinu odborníků (znalecká kancelář, znalecký ústav)
- ▶ znalec musí mít příslušnou odbornost
- ▶ správné zadání znaleckého úkolu – srozumitelnost, vztah k meritu věci, vhodná míra obecnosti a konkrétnosti, rámec specializace znalce
- ▶ podklady ke zpracování znaleckého posudku – soud, strany, znalec
- ▶ znalec musí kriticky hodnotit úplnost a bezvadnost podkladových materiálů; znalec nesmí sám vyloučit některé z předložených podkladů jen proto, že nezapadají do jím vytyčené verze událostí



- ▶ znalec musí mít k dispozici veškeré dostupné a provedené důkazy – spis

2.4. Zadání dalšího posudku

- ▶ z důvodu existence dvou nebo více rozporných posudků
- ▶ z důvodu závažných věcných nebo formálních námitek proti předloženému posudku

2.5. Výslech znalce

- ▶ výslech znalce nebo zpracovatele posudku je pravidelnou součástí dokazování
- ▶ soud nesmí upustit od výslechu znalce (a spokojit se s písemným posudkem znalce) mimo jiné tehdy, vznášeli účastníci řízení proti závěrům znalce podstatné výhrady, jejichž vyjasnění je pro rozhodnutí ve věci samé podstatné, a to i v případě, že soud jinak nemá pochybnosti o správnosti písemného znaleckého posudku
- ▶ výroky znalce musí být opřeny o odbornou literaturu

2.6. Konfrontace znalců

- ▶ v oblasti civilního procesu není konfrontace znalců výslovně upravena – důkazním prostředkem je



však vše, co je způsobilé pro zjištění skutkového stavu

- ▶ v rozhodčím řízení nejsou konfrontace znalců ničím neobvyklým
- ▶ pokud není zákonem předepsán způsob výslechu znalců, může soud určit, že bude proveden formou konfrontace

2.7. Hodnocení znaleckého posudku jako důkazu

- ▶ hodnota důležitosti pro rozhodnutí – zda soud může o ně opřít svá skutková zjištění
- ▶ hodnota zákonnosti – zda byly získány a provedeny podle zákona
- ▶ hodnota pravdivosti – které skutečnosti, o kterých podává posudek zprávu, lze považovat za dokázané
- ▶ hodnota věrohodnosti – věrohodnost znaleckých posudků záleží na věrohodnosti znalce

2.8. Hodnocení procesu utváření znaleckého posudku

- ▶ zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny
- ▶ zda jsou podloženy obsahem nálezu



- ▶ zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat
- ▶ zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů
- ▶ účel ocenění
- ▶ zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení
- ▶ znalecké standardy a metodiky (komplexnost a přezkoumatelnost)

2.9. Soubor posudků

- ▶ počet posudků předložených jednou stranou by neměl být kritériem pro závěr o skutkovém stavu
- ▶ institut společného znalce (společný znalecký posudek podle § 127/1 OSŘ)

2.10. Revizní znalecký posudek

- ▶ vypracování bude přicházet do úvahy zejména tam, kde soud bude mít pochybnosti o správnosti již vypracovaného znaleckého posudku



- ▶ soudci musí mít alespoň elementární znalosti o oceňování

2.11. Zásada volného hodnocení důkazů

▶ § 136 OSŘ

- ▶ Lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji soud podle své úvahy.

▶ § 2955 OZ

- ▶ Nelze-li výši náhrady škody přesně určit, určí ji podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností případu soud.

2.12. Náklady na znalecké posudky (§ 142 OSŘ)

- (1) Účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.
- (2) Měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo.
- (3) I když měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu



- ▶ § 4 ZOK – ukládá důkazní břemeno na společníka, který vytěsňuje ostatní
- ▶ § 390/3 ZOK – právo na náhradu nákladů řízení mají ti dosavadní vlastníci účastnických cenných papírů, kteří včas uplatnili právo na dorovnání u hlavního akcionáře
- ▶ zásada úspěchu ve věci (§ 142 OSŘ) x náhrada nákladů spojených s provedení důkazního prostředku osobou nesoucí důkazní břemeno (§ 4 ZOK)

3. Znalecký posudek jako vizitka

3.1. Zjevné chyby ve znaleckých posudcích

- ▶ nepoužívání dat aktuálních k datu ocenění
- ▶ používání diskontu za minoritu namísto použití principu *pro rata* (poměrným dílem)
- ▶ podhodnocení nebo nadhodnocení finančního plánu výkonů
- ▶ použití nevhodného vzorce pro výpočet nákladů kapitálu
- ▶ chybějící nebo neúplná analýza konkurence
- ▶ nesprávné vymezení trhu
- ▶ stanovení bezrizikové výnosnosti v měně, pro kterou bylo odhadnuta tržní prémie aj.



3.2. Úspěšnost znalce v jeho odhadech

- ▶ v sestavování finančních plánů a porovnání těchto odhadů s následnou skutečností

3.3. Oceňovací pozice znalce

- ▶ strana předkládající posudek se má vyjádřit k tomu, zda spoléhá na způsob stanovení hlavních prvků ocenění, např. finančního plánu, diskontní míry, vč. jednotlivých prvků, které provedl znalec najatý touto stranou sporu (zafixování tvrzení o hodnotě, postupech a konceptech)

3.4. Význam diskontní míry

- ▶ pokud jsou zjištěny rozpory v některých vstupech do diskontní míry, je vhodné vyzvat strany, ať doloží svá tvrzení podrobněji a ať je obhájí např. odbornou literaturou, příp. judikaturou

3.5. Přezkoumatelnost ocenění

- ▶ možnost se seznámit se zdroji (citace)



Literatura:

DÖRFL, L., KRYSL, A., LEHKÁ, M., VISINGR, R. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 417 s. ISBN 978-80-7400-823-8.

KŘÍSTEK, L. *Znalectví.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 332 s. ISBN 978-80-7478-042-4.

KŘÍSTEK, L., BÜRGER, P., VUČKA, J. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Komentář.* 1. vydání. Praha: Leges, 2021. 288 s. ISBN 978-80-7502-511-1.

ŠEVČÍK, P., MALAST, J., POLÁČEK, B. a kol. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Praktický komentář.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2023. 288 s. ISBN 978-80-7676-729-4.

ŠEVČÍK, P., ULLRICH L. *Znalecké právo.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. 369 s. ISBN 978-80-7400-539-8.

ZIMA, P. *Oceňování podniků v právní praxi.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 272 s. ISBN 978-80-7400-623-4.

zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti

vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů , jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

vyhláška č. 508/2020 Sb., o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení