



Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.
Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava - Slezská Ostrava, IČ 60774665
Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 16/2024

Zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na ocenění obchodních závodů a pohledávek s následujícím zadáním:

Předmět ocenění či hodnocení znalce **Pohledávka společnosti SKEX a.s. se sídlem Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1683/41, PSČ 113 32, IČ: 282 09 036 „v konkurzu“, za dlužníkem panem Slavomírem Králikem, nar. 27. 07.1963, bydliště Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika. Jedná se o pohledávku, která vznikla na základě soudního rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 13.4.2018, č.j. 190 ICm 1850/2016-231 a rozhodnutí Vrchního v Praze ze dne 24.10.2019, č.j. 101 VSPH 915/2018-456 ve spojení s opravným usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 17.2.2021, č.j. 101 VSPH 915/2018-479.**

Účel zpracování znaleckého posudku: Znalecký posudek je vyžadován za účelem zjištění velikosti postupní ceny za úplatné postoupení předmětné pohledávky v úrovni ceny obvyklé v souvislosti se záměrem pohledávku úplatně postoupit na případné zájemce o její koupi. Ohodnocení bude sloužit pro potřeby vyplývající z ustanovení § 51 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. zákona o korporacích a ustanovení § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Zadavatel posudku: **Horizont ISPL v.o.s., IČ: 28599373, se sídlem Koněvova 177/61, Ostrava – Heřmanice, PSČ: 713 00, insolvenční správce dlužníka: SKEX a.s. „v konkurzu“, IČ: 282 09 036, se sídlem Opletalova 1683/41, PSČ 113 32, Praha 1 – Nové Město.**

Zpracovatel posudku: **Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří Ministerstva spravedlnosti ČR.**

Datum směrodatného ocenění: **31.07.2024**

Datum vyhotovení: **29.10.2024**

Počet stran znaleckého posudku: **25**

Počet příloh: **1**

Počet výtisků: **3**

Výtisk číslo: **1**

Znalecký posudek zpracovali a mohou podat žádané vysvětlení dle § 27 a násl. zákona č. 254/2019 Sb.

Ing. Josef Pawlita

Obsah znaleckého posudku

ČÁST A - NÁLEZ	3
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU	3
1.1. ZADÁNÍ ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, RÁMCOVÉ VYMEZENÍ OCEŇOVANÉHO MAJETKU A ÚČELU JEHO OCENĚNÍ	3
1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY	3
1.2.1. URČENÍ BÁZE HODNOTY	4
1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	6
1.4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU	7
1.5. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ	7
1.6. ZVOLENÝ POSTUP OCENĚNÍ ZNALCEM	7
1.7. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	8
1.8. ROZSAH PODKLADŮ K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	8
1.9. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU	9
ČÁST B – POSUDEK	11
2. CHARAKTERISTIKA A ANALÝZA HODNOCENÉ POHLEDÁVKY	11
2.1. POPIS VZNIKU A STAV HODNOCENÉ POHLEDÁVKY	11
2.2. PRÁVNÍ STAV HODNOCENÉ POHLEDÁVKY	11
2.3. SPECIFIKACE VĚŘITELE	12
2.4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUŽNÍKA	12
2.5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA POSTUPITELE	12
2.6. ODHAD BUDOUCÍHO PLNĚNÍ DLUŽNÍKA PRO MAJITLE HODNOCENÉ POHLEDÁVKY	12
2.6.1. ODHAD BUDOUCÍHO PLNĚNÍ Z DOSUD VLASTNĚNÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA	12
2.6.2. ODHAD PLNĚNÍ Z DOHLEDANÉHO NEBO DODATEČNĚ NABYTÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA ..	13
2.6.3. POTENCIÁLNÍ MOŽNOST PLNĚNÍ ZE ZAJIŠTĚNÍ	16
2.6.4. CELKOVÉ VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ DLUŽNÍKA	16
2.7. SHRNUÍ ANALÝZY HODNOCENÉ POHLEDÁVKY	16
3. METODOLOGIE OCENĚNÍ	18
3.1. PŘEHLED METOD OCEŇOVÁNÍ	18
3.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ	18
3.3. POSTUP OCENĚNÍ VKLÁDANÉ POHLEDÁVKY	18
3.3.1. OCENĚNÍ PŘI PŘEDPOKLADU, ŽE PŘEDMĚTEM SÁZKY POSTUPNÍKA JE BUDOUCÍ INKASO POHLEDÁVEK V ČASE	18
3.3.2. POSTUP OCENĚNÍ PŘI PŘEDPOKLADU, ŽE PŘEDMĚTEM SÁZKY POSTUPNÍKA JE USKUTEČNĚNÍ NÁSLEDNÝCH ZÁPOČTŮ	20
3.4. SHRNUÍ	20
4. OCENĚNÍ POHLEDÁVKY A ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY	21
4.1. URČENÍ HODNOTY POHLEDÁVKY V SITUACI, KDY PŘEDMĚTEM SÁZKY INVESTORA JE BUDOUCÍ PLNĚNÍ INKASEM ČI ZPENĚŽENÍM MAJETKU DLUŽNÍKA	21
4.1.1. PRÁVNÍ STAV PŘEDMĚTNÉ POHLEDÁVKY, ANALÝZA VĚCNÝCH A FORMÁLNÍCH NÁLEŽITOSTÍ	21
4.2. ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY POHLEDÁVKY	22
4.2.1. ODVOZENÍ VELIKOSTI ČÁTKY Z INKASA ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKU DLUŽNÍKA	22
4.2.2. ODVOZENÍ NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE ZPENĚŽENÍM MAJETKU DLUŽNÍKA	22
4.2.3. ČASOVÝ HORIZONT REALIZACE OČEKÁVANÉHO PLNĚNÍ DLUŽNÍKA	22
4.2.4. VLASTNÍ ODVOZENÍ SKONTA Z PLNĚNÍ	23
4.2.5. ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY	23
5. VÝROK ZNALCE	24
SEZNAM PŘÍLOH	25

ČÁST A - NÁLEZ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU

1.1. ZADÁNÍ ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, RÁMCOVÉ VYMEZENÍ OCEŇOVANÉHO MAJETKU A ÚČELU JEHO OCENĚNÍ

Znalecká kancelář Kvita, Pawlita a Partneři, s.r.o. byla pověřena insolvenčním správcem společností SKEX a. s., se sídlem Opletalova 1683/41, Praha 1, IČ: 282 09 036, „v konkurzu“, tj. společností Horizont ISPL v. o. s., se sídlem ul. Koněvova 177, 713 00, Ostrava-Heřmanice, IČO 28599373 (dále rovněž Insolvenční správce), aby vypracovala znalecký posudek s následujícím zadáním:

„Zjistit výši postupní cenu pohledávky v úrovni ceny obvyklé, která vznikla na základě rozsudku Městského soudu v Praze čj. 190 ICm 1850/2016-231 ze dne 13.4.2018. Věřitelem hodnocené pohledávky je společnost SKEX a. s., IČ 282 09 036 a dlužníkem pan Slavomír Králík, narozený 27. 7. 1963, bytem Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika“.

Znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z dokumentů potřebných pro rozhodování věřitelského výboru úpadce, společnosti SKEX a. s., IČ 28209036, insolvenčního správce a případně i insolvenčního soudu pro dražební jednání, resp. pro potřebu vyjednávání s potenciálními zájemci o výši úplaty za její postoupení. Jedná se o ocenění požadované v návaznosti na ustanovení § 51 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. zákona o korporacích a ustanovení § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Jedním z hlavních kritérií, které určuje zjišťovanou velikost úplaty za postoupení hodnocené pohledávky, je vedle jejího právního stavu očekávaná velikost finančního plnění ze strany dlužníka. To je zejména ovlivněno jeho bonitou, projevem vůle pohledávku uhradit a dále případně kvalitou zajišťovacích instrumentů, pokud plnění z pohledávky bylo takovým způsobem zajištěno. V úvahu také přichází jiná forma plnění, tj. např. uskutečnění zápočtu s jinými pohledávkami. Za účelem zjištění těchto skutečností bylo úkolem znalce posoudit a vyhodnotit možnosti a faktory, které by vedly k zajištění budoucího plnění. Šetření znalec prováděl na základě informací, které měl k dispozici a které bylo možné zajistit běžnými postupy s důrazem na hospodárnost celého šetření.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje po znalci, aby zvolil příslušnou bázi hodnoty, kterou bude při ohodnocení pohledávky aplikovat, tj. s přihlédnutím k charakteru hodnoceného majetku, k okolnostem a předpokladům realizace transakce při daném tržním prostředí. Definice možné aplikovanýchází hodnot a samotná volba báze pro daný účel ocenění jsou uvedeny v následující kapitole tohoto posudku.

1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY

Nejčastější účely ocenění majetku jsou v souvislosti s jejich převody na jinou osobu. Pokud to okolnosti, samotné zadání a specifické parametry hodnoceného majetku nedovolují či přímo vylučují, tak ohodnocení majetku se zpravidla provádí na tržních principech, tj. např. cestou porovnáním s transakcemi realizovanými s obdobnými aktivy na trhu. Do hodnocení na tržních principech by neměly být do procesu odvození promítnuty mimořádné okolnosti, tíseň účastníků či jiné nestandardní okolnosti transakce. Pokud zadání, charakter oceňovaného majetku a podmínky na trhu, předpoklady a účely realizace transakce s předmětným majetkem

aplikovat tržní principy nedovolují, pak je znalec povinen použít postupy a metodiku ohodnocení, jež budou vycházet z konkrétních záměrů jednání zúčastněných osob a ze specifiky a parametrů předmětného majetku. V úvahu tak přicházejí modely ocenění založené s vyšším podílem subjektivních názorů hodnotitele.

Před volbou vhodné báze hodnoty při ocenění je vhodné nejprve osvětlit obvykle používané pojmy, jako jsou hodnota a cena. Podle obecné definice představuje pojem hodnota ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užítkovosti a klasifikaci, kterou si provádí investor, majitel nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na pojem hodnoty úzce navazuje velmi často frekventovaný pojem cena. Podle §492 občanského zákoníku lze-li hodnotu věci vyjádřit v penězích, je to současně její cenou. Z hlediska oceňovací praxe při ohodnocení majetku je za tržní hodnotu vnímaná finanční částka, která odhaduje výše peněžního protiplnění předpokládané směny, kdežto následně sjednaná cena je již realizovanou částkou směny věci a vyjadřuje tržní cenu. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za tržní hodnotu považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Oceňovací předpis zákon - č. 151/97 Sb., podle kterého se postupuje v zákonem definovaných specifických případech, se v souvislosti oceněním různých aktiv používá pojem „cena obvyklá“. Obvyklou cenou se pro používání zákona o oceňování 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. 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 apod.

Z porovnání obou definicí (tržní hodnoty a ceny obvyklé) je zřejmé, že obě definice z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů při určení velikosti hodnoty nebo ceny jsou velmi blízké. Vylučuje se zohlednění zvláštních faktorů nebo okolností jako jsou atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu a zvláštní hlediska nebo výhody poskytované třetí osobou, která je s prodejem spojena. Při určení tržní hodnoty je brán na zřetel předpoklad nejlepšího možného využití majetku, jenž lze stručně charakterizovat jako nejpravděpodobnější způsob použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek, že zvolený způsob využití bude přinášet nejlepší a nejpravděpodobněji dosažitelnou hodnotu oceňovaného majetku ve stavu chodu.

1.2.1. URČENÍ BÁZE HODNOTY

V praxi se nejčastěji používá báze hodnoty tržní, kterou je ve znalecké praxi možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění zejména široce obchodovaných standardizovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) probíhá za do jisté míry standardizovaných tržních podmínek (viz definice tržní hodnoty). Pokud zadání posudku ukládá určit hodnotu majetku, který je z hlediska svého charakteru jedinečný, pak obchody s takovými aktivy zpravidla probíhají na trhu velmi omezeně, neveřejně a obvykle bývají transakčně náročné.

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku, např. podílů, specializovaných souborů movitých a nemovitých věcí není standardizován, tj. je z hlediska dosažených cen na trhu netransparentní či obchodované skupiny majetku a transakce s nimi jsou obsahově atypická, pak se v praxi v takovýchto případech při zadání tržního ocenění majetku aplikuje báze hodnoty, která se nazývá **objektivizovaná hodnota**. (Nebo jsou aplikovány netržní báze hodnoty, viz dále). Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře

Metody oceňování Závodu za objektivizovanou tržní lze považovat takovou hodnotu, která je odvozována tak, že se v co největší míře vychází z tržních dat a v dalších propočtech a procesech při jejím odvození byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (korigovat na dané prostředí), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.

Alternativou k používané bázi hodnoty tržní, objektivizované hodnoty či výše popsané ceny obvyklé jsou **netržní báze hodnoty**. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé při svém hodnocení majetku, investice či zaměřené transakce vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a účelů, které jako budoucí vlastníci sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o výši kupní ceny a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek hodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách tak, jak je uvedeno výše, nemůže aplikovat bázi hodnoty tržní či ceny obvyklé, ale báze hodnoty založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a účelu, pro který se má majetek využít, resp. co tím kupující sleduje. Pro takové případy, kdy je potřebné ohodnotit majetek pro účely, které nesouvisí s prodejem, ale pro přechody majetku, je potřebné, aby hodnotitel aplikoval bázi objektivizované hodnoty, **hodnoty férové nebo hodnoty investiční**.

V případě běžně neobchodovaných aktiv, atypických svým charakterem, parametry, účelem využití nebo, když zájemce o koupi má s předmětným majetkem, konkrétní záměry a očekává jisté přínosy z jeho užívání, pak sjednaná cena by měla odrážet hodnotu pro konkrétní osobu zúčastněnou v dané transakci. V Mezinárodním oceňovacím standardu 2 je tato hodnota označována **jako investiční hodnota**. Podle obecné definice Investiční hodnoty se jedná o hodnotu majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro jim stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

V méně četných a případech hodnocení se používá speciální báze hodnoty. **Speciální hodnota (special value)** je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiv, jež mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto individuálně sledované vlastnosti aktiva mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky. Jedná se v zásadě o odhad hodnoty majetku pro specifické případy ocenění, zejména při ocenění majetku zvláštního určení nebo v souvislosti např. s výpočtem specifických plnění, či náhrady majetkové újmy.

Z běžné praxe je známo, že každá pohledávka má v zásadě více či méně individuální charakter a není možné s nimi na trhu obchodovat v rámci organizovaných trhů. Každé hodnocení a rovněž i postoupení pohledávek je v podstatě individuální, což má za následek, že ohodnotit postupované pohledávky cestou porovnání v rámci široce organizovaných trhů s pohledávkami není technicky ani reálně možné. Z teorie a obecných zásad oceňování pohledávek vyplývá, že v případě určování velikosti postupní ceny za úplatné postoupení není možné aplikovat bázi hodnoty tržní. Určit hodnotu je nutné analyticky posouzením klíčových hodnotových parametrů jako je právní stav pohledávky, bonita dlužníka, kvalita zajištění apod., avšak při volbě metodiky a celkového přístupu se také sledují záměry, které souvisejí s účelem jejich postoupení.

V daném případě se postoupení mělo realizovat s předpokladem, že předmětem zájmu kupujícího (postupníka či investora) je sázka na budoucí inkaso ve prospěch majitele pohledávky. Jinou formu investorského využití v souvislosti s možným úplatným nabytím pohledávky nebral znalec při hodnocení na zřetel. Hodnota pohledávky, resp. velikost postupní

ceny za její úplatné převedení by proto měla být odvislá od očekávané velikosti finančního plnění ze strany dlužníka, a to s přihlédnutím k riziku možného selhání plnění, např. z důvodu insolvence dlužníka, které investor podstupovat, když si danou pohledávku pořídí. Celková velikost úhrad by měla pokrýt veškeré náklady i přiměřený zisk v úrovni, která vzhledem k postupovanému riziku bude investor vyžadovat. Obecně platné postupy při odvozování úplat za postoupení jsou založeny na investičním principu, přičemž parametry investice jsou dány existujícím právním rámcem, obchodními zvyklostmi při obchodování s pohledávkami, situací na peněžním trhu, ekonomickou a finanční situací dlužníka a případně kvalitou zajištění. Vzhledem k tomu, že se jedná o posouzení investice do tak vysoce individuálního aktiva, jakými jsou pohledávky, je proto nutné aplikovat při odvozování výše úplaty bázi férové hodnoty, (přiměřené ceny). Pro uzavření postupní smlouvy mezi nezávislými osobami lze sjednanou postupní cenu za nabytí pohledávky považovat za cenu obvyklou vyplývající z ustanovení § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Definice aplikované bázi hodnoty jsou uvedeny v předchozí této kapitoly. V textu bude dále používat jednotný termín investiční hodnota, resp. zkráceně termín hodnota.

České právní a soudní normy zejména v oblasti obchodního práva v dílčích ustanoveních často vyžadují a pracují s bodovými odhady hodnoty majetku (jediné číslo uvedené v závěru ocenění zadaného majetku či aktiva), přičemž z pohledu toho, že se jedná o odborný odhad, je obhajoba zjištěných výsledků ocenění v některých případech problematická, jelikož se jedná o názor osoby či skupiny osob, které ocenění vypracovaly. Tento problém vyplývá na povrch zejména v případech nedostatečně fungujících trhů (viz odborná literatura), kdy je oceňovatel povinen při určování hodnoty majetku některá vstupní data pro ocenění mimo jiné suplovat vlastními odbornými odhady a názory. V posledním období se proto ve znalecké praxi a v odborné veřejnosti prosazuje názor, že pokud to vlastní zadání a účel ocenění předem nevyklučuje, resp. to striktně vyžaduje (např. při ocenění nepeněžitých vkladů, při určení směnného poměru akcií při přeměnách společností, je proto vhodné podchytit výsledek ocenění znalce např. při aplikaci bázi hodnoty tržní, investiční nebo jiné báze hodnoty ve formě hodnotového intervalu. Výstup ocenění v této podobě vytváří reálnější a věrohodnější možnosti aplikace zjištěných závěrů a výsledků ocenění znalce a vytvářejí předpoklady pro vyšší zapojení vlastních poznatků, v situaci, kdy další faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů.

V daném případě bude v souvislosti se zadáním a účelem ocenění výsledek ocenění odvozen ve formě bodové hodnoty. Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečnění dílčí šetření znalců o stavu, struktuře majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. a 3. tohoto posudku.

1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby, a slouží k potřebě lidí a věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. 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.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

HMOTNÁ VĚC – (§ 496 odst. 1 NOZ). Je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

OBCHODNÍ ZÁVOD – (§ 502 NOZ). Obchodní závod (závod) je organizovaný soubor jmění,

který Podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se ta to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

OBCHODNÍ KORPORACE – jsou obchodní společnosti a družstva. Společnostmi jsou veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným a akciová společnost a dále evropská společnost a evropské zájmové sdružení. Družstvy jsou družstva a evropská družstevní společnost.

PODNIKATEL – § 420 ZOK, je osoba, která vykonává samostatně na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit soustavně za účelem dosažení zisku.

OBCHODNÍ FIRMA – § 423 ZOK, je jméno, pod kterým je Podnikatel zapsán v obchodním rejstříku.

SOUBOR MAJETKU A ZÁVAZKŮ VZNIKLYCH PODNIKATELI, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním se označuje jako jmění. Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

1.4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU

Předmětem ocenění je vykazovaná pohledávka vůči společnosti SKEX a. s., IČ 28209036, se sídlem Opletalova 1683/41, Praha 1, (dále rovněž Věřitel anebo Společnost), která je exekučně vykonatelná na základě soudního rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 13.4.2018, č.j. 190 ICm 1850/2016-231 a rozhodnutí Vrchního v Praze ze dne 24.10.2019, č.j. 101 VSPH 915/2018-456 ve spojení s opravným usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 17.2.2021, č.j. 101 VSPH 915/2018-479, kde dlužníkem pohledávky je pan Slavomír Králík, narozený 27. 07. 1963, bytem Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika, (dále rovněž Dlužník). Původní nominální hodnota pohledávky včetně příslušenství k datu směrodatného ocenění činila: 31 563 981,98 Kč, následně se z důvodu částečného vymožení snížila.

1.5. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ

Velikost hodnoty, resp. postupní cenu pohledávky znalec zjišťoval podle stavu, v jakém se pohledávka nacházela, tj. k datu:

31.08.2024.

Při zpracování znaleckého posudku jsme přihlíželi pouze k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K podkladům a informacím dostupným po datu ocenění nebo k podkladům a informacím, které znalci nebyly poskytnuty, nemohlo být přihlédnuto. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým by mohlo dojít po datu ocenění.

1.6. ZVOLENÝ POSTUP OCENĚNÍ ZNALCEM

Při ohodnocení bude znalec postupovat s užitím běžně užívaných algoritmů a metod hodnocení, které jsou ve znalecké praxi při ocenění pohledávek tohoto typu užívány. V daném případě by se postoupení mělo realizovat s předpokladem, že předmětem sázky budoucího nabyvatele (postupníka) bude očekávané inkaso. Jiný důvod využití pohledávky, např. pro případný zápočet pohledávek, znalec nebral na zřetel, jelikož takovou informaci o případné možnosti zápočtu se závazkem neměl znalec k dispozici, resp. takovou informaci při běžném vynaložení odborné péče, nebylo možné zjistit. Celý algoritmus ocenění by měl vycházet z výše uvedených předpokladů.

Hodnotící proces bude obsahovat jednak posouzení právního stavu pohledávky a v druhém

kroku bude následovat odvozování objemu finančního plnění, který bude možné od dlužníka, získat, a to včetně plnění z majetkové podstaty dlužníka cestou zpeněžení jeho majetku. Očekávanou velikost inkasa bude znalec odvozovat z analýzy bonity dlužníka a z velikosti jeho majetku, jenž bude možné postihnout exekucí. Vše bude prováděno z pohledu budoucího kupujícího, který má záměr pohledávku nabýt.

V této a v následujících kapitolách posudku bude znalec provádět výše specifikované analýzy na základě dokumentů a informací předaných zadavatelem posudku a jím pověřenými osobami, a dále bude vycházet z poznatků, které zjistil při místním šetření a případně z informací nabytých z veřejně dostupných databází.

Posudek bude po obsahové stránce tvořen popisnou analytickou částí, která bude obsahovat zadání posudku, volbu báze hodnoty, rámcový popis oceňovaného majetku. V hlavní části posudku bude provedena analýza a popsány metody ocenění a dále vlastní ocenění hodnoceného majetku. V poslední kapitole je uveden závěrečný výrok znalce.

1.7. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

První místní šetření se uskutečnilo v sídle insolvenčního správce dne 31.07.2024. Za znalce se jednání zúčastnil Ing. Josefa Pawlita a za objednatele pan Pavel Kupec a Ing. Roman Froněk, společník. Další šetření se uskutečnilo dne 08.08.2024 ve stejném složení v sídle znalecké kanceláře. Na schůzkách byly ústně poskytovány informace a byly postupně fyzicky či elektronickou cestou předány podklady pro hodnocení.

1.8. ROZSAH PODKLADŮ K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro potřebu ocenění postupované pohledávky znalec měl k dispozici, resp. obdržel následující výčet podkladů a informací:

- 1) Dokumenty uveřejněné v insolvenčním rejstříku společnosti SKEX a. s a Dlužníka,
- 2) následující výčet dokumentů, např. na základě, kterých oceňovaná pohledávka vznikla, či podchycující finanční situace Dlužníka apod.
 - rozsudek Městského soudu v Praze čj. 190 ICm 1850/2016-231 ze dne 13.4.2018,
 - sdělení insolvenčního správce čj. MSPH 76 INS 17/2016- B - 1
 - usnesení insolvenčního správce čj. MSPH 76 INS 17/2016- B - 62
 - Usnesení okresního soudu č.j. EXE 593/2020-201
 - Rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 101 VSPH 915/2018-456 ze dne 24.10.2019
 - Opravné usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 101 VSPH 915/2018-479 ze dne 17.2.2021
 - Zápis jednání ze dne 14.8.2015 IS a pana Gottlicherem ve věci ocenění pohledávky
 - Zpráva soudního exekutora pana Jaroslava Špičku o majetku povinného ze dne 29.6.22
- 3) rámcové parametry návrhu smlouvy o postoupení pohledávky,
- 4) Ústní informace poskytnuté v průběhu konaných místních šetření, které byly předány znalci od p. Pavla Kupce a společníkem Insolvenčního správce Ing. Romana Froňka,
- 5) informace získané od zadavatele či získané vlastním šetřením byly znalcem prověřovány a posuzovány obvyklými cestami a postupy.
- 6) Zdroje dat, na nichž je nutně tento znalecký posudek založen, byly posouzeny z hlediska věrohodnosti. Při posuzování věrohodnosti poskytnutých podkladů a informací jsme vycházeli ze zásad profesního skepticismu. Profesním skepticismem se rozumí kritické myšlení a posuzování zdrojů dat, ze kterých se při plnění zadání znaleckého posudku vychází a jsou pro plnění zadání znaleckého posudku materiální, a určitá míra opatrnosti, kterou lze po specialistech v příslušném oboru vyžadovat, při akceptaci jejich věrohodnosti. Posuzování věrohodnosti se provádí výběrovým způsobem.

Nepřebíráme odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení věrohodnosti zdrojů dat nejsme schopni identifikovat. Zdroje dat a podklady, které se týkají skutečností mimo obor a odvětví, ve kterém je tento znalecký posudek podán, a které byly získány od veřejných institucí, statistických a odborných organizací, považujeme za věrohodné a dále jsme je nepřezkoumávali, viz např. statistiky z ČNB, MF ČR, MPO, ČSÚ apod.

1.9. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU

- Oceňovatelé prohlašují, že znalecký posudek byl vypracován za následujících předpokladů a omezujících podmínek.
- Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
- Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňovanému majetku je po právní stránce nezávadné, a tudíž i převoditelné.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné a oceňovatelé vyvinuli přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti. Zdroje informací jsou v příslušných částech posudku uvedeny.
- Oceňovatelé nepřebírají odpovědnost za změny tržních podmínek, ve kterých je posudek zpracován, a nepředpokládají, že by jakákoliv skutečnost vyjádřená v tomto posudku byla předmětem přezkoumání posudku z důvodu změny událostí a podmínek, které se vyskytnou po datu směrodatného ocenění.
- U oceňovaného Závodu se předpokládá odpovědná správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- Předpokládá se, že novým vlastníkem majetku mohou být získány nebo obnoveny všechny nutné licence, živnosti, souhlasy a oprávnění kteréhokoliv státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro další použití oceňovaného majetku.
- Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
- Analýzy, názory a závěry oceňovatelů jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jejich vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- Oceňovatelé tímto prohlašují, že nemají žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění, a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku. Nastane-li na straně oceňovatelů kolize s touto zásadou nebo jiné právní skutečnosti, bude pro ocenění takového majetku jmenován nezávislý znalec.
- Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a platí ve spojení se zadáním a účelem ocenění.
- Zjištěné skutečnosti a závěry uvedené ve znaleckém posudku lze interpretovat pouze jako celek. Aplikovat zjištěné dílčí skutečnosti a závěry ze znaleckého posudku lze pouze v kontextu účelu zpracování a zadání tohoto posudku.
- Prohlášení
Prohlašujeme, že naše znalecká kancelář není podjata ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a že jsme nezávislí na předmětu tohoto znaleckého posudku; neměli jsme, v současné době nemáme ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku; analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné pouze za předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny v textu tohoto znaleckého posudku a jeho závěru, a jsou našimi osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry;

naše pracovní zařazení, ani naše odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách;
nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto znaleckého posudku a z naší strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám či závěrům uvedeným v tomto znaleckém posudku.

ČÁST B – POSUDEK

2. CHARAKTERISTIKA A ANALÝZA HODNOCENÉ POHLEDÁVKY

2.1. POPIS VZNIKU A STAV HODNOCENÉ POHLEDÁVKY

Pan Slavomír Králík byl personálně spřízněnou osobou se členem představenstva společnosti SKEX a. s., IČ: 282 09 036, panem Miroslavem Králíkem, dat. nar. 18. srpna 1958, Trnava, ul. Gejzu Dusíka 2821/19, Slovenská republika; úzce spolupracoval na zajištění provozního financování chodu společnosti SKEX a. s. jednak vlastním poskytováním finančních půjček a jednak se na základě plné moci vystavené představenstvem Společnosti také podílel na zajišťování finančních prostředků pro její provozní potřeby, když jednal v zastoupení Společnosti s finančními institucemi.

Dosahované obchodní výsledky podnikatelské činnosti Společnosti nebyly za uplynulé období příznivé, což je zřejmé z důvodové části vydaného rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 190 ICM 1850/2016-231. Pozn. Je zvláštní, že Společnost neuveřejňovala své roční obchodní výsledky podnikání ve Sbírce listin.

Finanční situace Společnosti se, vlivem špatných obchodních výsledků z realizované podnikatelské činnosti, postupně zhoršovala, až se stala neúnosnou. Management se proto rozhodl podat insolvenční návrh za Společnost, a to se způsobem řešení úpadku cestou reorganizace Společnosti. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 20. 05. 2015, č.j. MSPH 90 INS 210/2014-A-178, byl prohlášen její úpadek. V důsledku nedodání potřebných dokumentů týkajících se zabezpečení procesu reorganizace, Městský soud v Praze svým rozsudkem č. j. MSPH 90 INS 210/2014-B-31 rozhodl, že úpadek dlužníka bude řešen cestou konkursu.

V období blízce podání insolvenčního návrhu na prohlášení úpadku Společnosti se pan Slavomír Králík rozhodl významnou část svých poskytnutých půjček uhradit. Insolvenční správce Společnosti tyto úhrady půjček provedené v krátkém čase před podáním insolvenčního návrhu zažaloval u Městského soudu v Praze. Soud ve svém rozsudku č.j. 190 ICm 1850/2016-231 ze dne 13.4.2018 shledal, že vyplacení bylo provedeno v rozporu se zákonem a prohlásil uskutečněné úhrady půjček za neúčinné právní úkony. Rozsudek odvolacího soudu, kterým byl Vrchní soud v Praze, pak prvoinstanční rozsudek stvrdil. Panu Slavomíru Králíkovi tak vznikla povinnost upřednostněné úhrady půjček vrátit Společnosti. Nominální velikost celkové částky, kterou by měl Dlužník zaplatit do majetkové podstaty k datu ocenění, činila 31 563 981,98 CZK. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 21.11.2019 a vykonatelnosti dne 26.11.2019.

2.2. PRÁVNÍ STAV HODNOCENÉ POHLEDÁVKY

Jak vyplývá z výše uvedeného, hodnocená pohledávka byla pravomocně přiznána na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 190 ICm 1850/2016-231 ze dne 13.4.2018. Povinnost Dlužníka uhradit pohledávku vyplývající z tohoto rozsudku potvrdil Vrchní soud v Praze č.j. 101 VSPH 915/2018 jako soud odvolací. Pan Slavomír Králík r. č. 630727/6668 a dlužník je povinen zaplatit do majetkové podstaty Společnosti částku ve výši 31 563 981,98 CZK. Rozhodnutí vrchního soudu nabylo právní moci dne 21.11.2019 a vykonatelnost dne 26.11.2019. Právní stav pohledávky byl šetřením shledán znalcem za stabilní a pohledávka je vykonatelná.

2.3. SPECIFIKACE VĚŘITELE

Věřitelem hodnocené pohledávky je společnost SKEX a. s., IČ 28209036, se sídlem Opletalova 1683/41, Praha 1 „v konkurzu“ zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, B 13199. Společnost se zabývala dovozem a vývozem a financováním exportních zakázek a investičních celků. Neúspěšná prováděná podnikatelská činnost vedla k úpadku Společnosti, viz výše.

2.4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUŽNÍKA

Dlužníkem hodnocené pohledávky je fyzická osoba pan Slavomír Králik, r. č. 630727/6668, bytem Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika. Jedná se o osobu, která je personálně spojena s členem představenstva společnosti, s panem Miroslavem Králikem nar. 18.08.1958, bytem Trnava, Gejzu Dusíka 2821/19, Slovenská republika, který je jeho bratrem. Obsah dohod o financování byl spřízněností osob zřejmě ovlivněn mimo jiné tím, že pan Slavomír Králik se aktivně spolupodílel na zajištění financování chodu společnosti SKEX a.s.

Dlužník také prováděl své vlastní podnikatelské aktivity, ze kterých však byly generovány vysoké ztráty, které zejména kryly exitující i nové závazky. Jeden z významných věřitelů Dlužníka, konkrétně společnost Raiffeisenbank, a.s., podal na pana Slavomíra Králíka insolvenční návrh a Městský soud v Praze a ten dne 12.12.2017 prohlásil úpadek dlužníka se způsobem řešení úpadku konkurzem na majetek dlužníka. Insolvenční správkyň byla jmenována, JUDr. Ing. Šárka Krejčířová, Ph.D., IČO: 87417383, sídlem Kroměříž, Tovačovského 2784/24. Tato správkyň napadla u Městského soudu v Praze dříve vydaný nepravomocný rozsudek soudu, viz výše, ve věci neúčinnosti právních úkonů spojených s předčasnými úhradami poskytnutých půjček. Rozsudkem vrchního (odvolacího) soudu v Praze byla žaloba insolvenční správkyň zamítnuta rozsudkem soudu č.j. 190 ICm 1850/2016.

Insolvenční správkyň Dlužníka již předložila soudu konečnou zprávu, kterou Městský soud v Praze schválil a v Usnesení soud mimo jiné rozhodl o zrušení konkursu pro nedostatek majetku Dlužníka, viz Usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 76 INS 17/2016-B-62 ze dne 27.11.2019.

2.5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA POSTUPITELE

Tato osoba není znalci známa a postupitelem se může stát jakákoliv osoba, která uhradí postupní cenu hodnocené pohledávky.

2.6. ODHAD BUDOUCÍHO PLNĚNÍ DLUŽNÍKA PRO MAJITLE HODNOCENÉ POHLEDÁVKY

2.6.1. ODHAD BUDOUCÍHO PLNĚNÍ Z DOSUD VLASTNĚNÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA

Jak bylo výše uvedeno, konkurs na majetek Dlužníka byl zrušen z důvodu nedostatku majetku. Dlužník by tak neměl vlastnit žádný majetek, který by bylo možné zpeněžit v zájmu zajištění plnění ve prospěch věřitelů, tj. pokud v mezidobí nějaký zpeněžitelný majetek nenabyl. Prováděnými šetřeními insolvenčním správcem bylo mimo jiné zjištěno, že za dobu po ukončení konkursu Dlužník nevykazoval příjmy z prováděných činností, které by bylo možné běžným šetřením identifikovat, následně pak zajistit a uspokojit dosud neuhrazené pohledávky věřitelů.

Pozornost insolvenčního správce byla také zaměřena na hledání majetku, který dosud nebyl dohledán, resp. který nabyt po ukončení konkurzu. Mělo by se také jednat o majetek, který lze exekučně zajistit a následně jej zpeněžit v zájmu úhrad dosud nepromlčených závazků Dlužníka. Jedná se o majetek, který lze nabyt různými způsoby, např. z vlastních aktivit či přijatého plnění na základě vydaných rozhodnutí soudu, nebo o majetek nabytý dědictvím.

2.6.2. ODHAD PLNĚNÍ Z DOHLEDANÉHO NEBO DODATEČNĚ NABYTÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA

Z poskytnutých informací insolvenčním správcem vyplynulo, že v rámci šetření při dohledávání majetku Dlužníka byly zjištěny následující skutečnosti.

a) Majetek, který spadl do společném jmění manželů

Zkoumáním majetkových poměrů Dlužníka bylo zjištěno, že Dlužník v rámci společného jmění manželů (dále rovněž SJM) evidoval následující majetky.

- A) Peněžní prostředky složené na bankovním účtu, přičemž z tohoto účtu pak byla exekučně částka ve výši 38 500,- Kč.
- B) Významnou část SJM představují nemovité věci, které se nacházejí ve Španělsku, na ostrově Fuerteventura. Konkrétně se jedná o stavbu, která byla za trvání manželství vybudována na pozemku, který však do SJM nespadá.

Jak vyplývá z dosud uskutečněných šetření, ke kterým insolvenční správce dospěl, je nutné na toto aktivum pohlížet z hlediska možného potenciálního zpeněžení, se značnou skepsí. Důvody jsou založeny na řadě právních nejistot týkajících se zajištění majetku a také značné problematičnosti jeho zpeněžení. Celá problematiku je zřejmá z následujících odřázek:

- Jedná se o soubor nemovitých věcí nacházející se v zahraničí, kde platí odlišná zákonná úprava než u nás.
- Paní Veronika Králík Paulinyová nar. 19.12.1969 před datem, kdy uzavřela s Dlužníkem manželství, vlastnila na ostrově Fuerteventura pozemek, na kterém pak byla za dobu trvání manželství postavena budova - kosmetický salón. Pozn. Znalci ani insolvenčnímu správci nejsou známy parametry této budovy ani velikost vynaložených nákladů výstavby a také stupeň jejího dokončení. Rovněž nejsou známy vnitřní dispozice, kvalita provedení díla a zda stavba byla do data vypracování posudku zkolaudována. Dále nejsou známy zdroje finančních prostředků a také struktura financování stavby.
- Po právní stránce bude velmi obtížně posoudit a také po procesní stránce zajistit, zda bude možné podíl na budově v SJM pana Slavomíra Králíka, tj. samostatnou stavbu na pozemku odděleně zpeněžit. V dané situaci je vyřešení problému o to složitější, že se daný soubor nemovitých věcí nachází v zahraničí, kde existuje odlišné právní prostředí. Dle sdělení insolvenčního správce je znění relevantních právních předpisů velmi komplikované a výklady předpisů co se týče celého procesu vymáhání a možného zpeněžení majetku nejsou jednoznačné, aby mohl být podíl Dlužníka považován za reálně zpeněžitelný. Nutno dodat, že insolvenční správce nemůže zjistit některé klíčové informace, jelikož jejichž nositelem je nespolečný Dlužník. Tyto skutečnosti možný výsledek zpeněžení značně znejišťují.

Pokud by došlo k automatickému spojení vlastnictví pozemku se stavbou, pak by s vysokou pravděpodobností byla vlastníkem celého souboru majetku manželka Dlužníka paní Paulinyová Králíková. Nově zrealizovaná výstavba by se hodnotila jako technické zhodnocení pozemku, tj. zhodnocení majetku ve vlastnictví „cizí“ osoby. Pak by předmětem hodnocení znalce a zdrojem plnění měla být pohledávka, která vznikla z titulu bezdůvodného obohacení za provedení zhodnocení majetku. Takový proces zpeněžení části majetku je i v českých

podmínkách velmi složitý a není jasné, jak by se celý proces zpeněžení a ocenění zhodnocení v zahraničí prováděl, přičemž předmětem zkoumání znalce by měl být 50% podíl na nemovité věci, resp. případná kompenzace za provedené technického zhodnocení.

Při ocenění takových nároků za se vychází ze zásady, že osoba, která realizovala technické zhodnocení na cizím majetku má nárok na finanční kompenzaci, tj. pokud v mezidobí již nedošlo k umoření vložené částky v souladu s uzavřenou smlouvou o užívání, resp. pokud se strany v dané věci nedohodly jinak. Podle českých judikátů se velikost nároku na finanční vypořádání z technického zhodnocení určuje nikoliv podle objemu vynaložených finančních prostředků, ale podle toho, v jaké míře došlo ke zhodnocení majetku vlastníka, což znamená, že se neposuzuje finanční či věcná angažovanost osoby, která zhodnocení realizovala.

- Pokud by vlastnictví samostatné budovy spadlo do SJM, bylo by nutné hypoteticky zpeněžovat ideální 50% vlastnický podíl na budově. Případný proces zpeněžení podílu na budově spadající do společného jmění manželů komplikují další následující otevřené problémy:
 - Měla by být zpeněžovaná nově realizovaná stavba, ale před prodejem by měly být dořešeny problémy spojené se zajištěním zpřístupnění stavby a také způsoby, jak by mělo dojít k napojení inženýrských sítí apod.
 - Není známo, zda nemají ze zákona spoluvlastníci předkupní právo na koupi podílu a také nejsou známa pravidla procesního nastavení a způsobů finančního vypořádání.
- Odvodit velikost potenciálního plnění by mělo být provedeno s přihlédnutím ke španělskému právnímu rámci.
- Před započítáním kroků směřujících k zajištění majetku bude také nezbytné nutné, aby se odpovědné osoby za tento proces měly mimo jiné možnost seznámit s obsahem uzavřených smluv mezi manžely, tj. pokud byly smlouvy upravující jejich majetkové poměry před uzavřením manželství sjednány či byla uzavřena nějaká předmanželská smlouva.
- Samostatným a zásadním problémem úspěšnosti zpeněžení majetku bude zajištění součinnosti Dlužníka, který by měl umožnit zpřístupnit vnitřních a vnějších prostor budovy a také dokumenty výstavby v zájmu provedení ocenění domu v souladu s místními předpisy. Ocenění by měl proto provést znalec, který se orientuje na místním trhu, tj. nejlépe místní znalec.
- Nezanedbatelnou skutečností je, že Dlužník patří mezi zasvěcené osoby, které využijí veškeré právní kroky, aby se vyhnuly nutnosti zpeněžit daný majetek spadající do SJM.

Výše uvedené skutečnosti celý proces možného zpeněžení majetku Dlužníka budou zásadním způsobem komplikovat a nelze vyloučit, že mohou vést až k znemožnění dosažení zpeněžení spoluvlastnického podílu např. obstrukcemi Dlužníka.

Z informací, které znalec obdržel v průběhu místního šetření od insolvenčního správce, mimo jiné vyplynulo, že správce má velmi omezené možnosti, jak z hlediska, času, tak s ohledem na velikost nákladů, blíže posoudit reálný stav, a to jak po věcné, tak zejména po právní a procesní stránce. Komplexní dohledání by vyžadovalo zajistit externí spolupráci zahraničních právních specialistů znalých místních poměrů, znalce se znalosti místního realitního trhu a dále musí být zajištěn přístup k relevantním dokumentům týkajícím se identifikace nemovité věci, právního stavu sjednaných dohod mezi manželi a také vlastního procesu zpeněžení.

V souhrnu lze proto konstatovat, že celý proces zpeněžení majetku bude právně náročný, organizačně značně problematický, nákladný a konečný výsledek očekávané výše zpeněžení obtížně zjistitelný a nejistý.

b) Ocenění nároku na potenciální plnění pro majitele pohledávky ze zpeněžení SJM

Na základě zjištění uvedených v předchozích odstavcích znalec dospěl k závěru, že předpokládaná velikost budoucího plnění Dlužníka ze zpeněžení majetku SJM by mělo být následující:

- Z již exekvované částka ze společného bankovního účtu ve výši 38 500,- Kč.
Pozn. Tato částka odpovídá vlastnickému podílu zůstatku na účtu, která již byla exekvována, a o tuto již částku se snížila velikost hodnocené pohledávky.
- Další plnění je možné potenciálně očekávat z nemovitých věcí nacházejících se na ostrově Fuerteventura. Odhad očekávaného reálného plnění však není možné v současnosti zjistit, viz text v předchozích odstavcích této kapitoly. Dalším negativním faktorem je zřejmá zasvěcenost Dlužníka, který bude s vysokou pravděpodobností přijímat, maximum kroků ve snaze se vyhnout povinnosti hradit své závazky, viz historie podnikání Dlužníka.

V návaznosti na výše uvedená zjištění lze konstatovat, že budoucí inkaso týkající se oceňované pohledávky cestou zpeněžení majetku Dlužníka v SJM ve Španělsku bude procesem právně velmi složitým, organizačně náročným, nákladným se značně nejistým konečným výsledkem. V takovýchto případech nelze pohledávku ocenit s použitím běžně používaných modelů ocenění. Pro volbu modelu ocenění lze za současně známých informací jednoznačně konstatovat, že pro účel úplatného postoupení má pohledávka spekulativní, a nikoliv reálnou, hodnotu. Na nabídky investičních příležitostí v podobě koupě takovýchto pohledávek nereagují běžní investoři, ale spekulanti, kteří, jsou znalí právního prostředí, mají zkušenosti a know-how a zpravidla nižší averzi k riziku.

Při odvozování velikosti úplaty za postoupení vysoce rizikových pohledávek se aplikují vedle odborné rozvahy také opční modely tvorby ceny, které používají vysoce sofistikované matematické propočty. Použití těchto modelů však v daném případě není možné, jelikož vlastní výpočet vyžaduje znalost parametrů vstupních proměnných, které objednatel a také znalec nemá k dispozici. Jejich výčet je zřejmý z výše uvedených textů a popisů. Proto se znalec rozhodl aplikovat při odvození úplaty odbornou rozvahu. S ohledem na absenci potřebných dat, existenci významných nejistot budoucího plnění a s ohledem na zřejmou zasvěcenost dlužníka lze očekávat, že hledaná hodnota opce by se měla pohybovat mimo peníze, tj. že opce má jen spekulativní hodnotu, a nikoliv hodnotu reálnou.

Hodnoty spekulativních opcí vztahující se k tomuto typu aktiv se pohybují v úrovni jednotek % z hodnoty podkladového aktiva, tj. z nominální hodnoty pohledávky. Znalec odhadl velikost úplaty (hodnotu opce) ve výši 1,5 % z nominálu pohledávky. (Velikost nominální hodnoty pohledávky po částečné úhradě činí: $31\,563\,981,98 - 38\,500 = 31\,525\,481,98$ Kč). Za tuto úplatu si kupující pořídí právo dále pohledávku vymáhat, avšak s potenciálně vysokým plněním, které je zatíženo extrémními riziky, viz výše, čemuž také odpovídá výše požadované úplaty. Hledaná částka úplaty dle názoru znalce by měla činit **472 882,- Kč**.

C) Další zjištěný majetek Dlužníka pocházející např. z dědictví po zemřelém otci

Dlužník měl v rámci dědického řízení ze zákona nabýt spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech po svém zemřelém otci, které původně odmítl přijmout, avšak s ohledem na skutečnost, že se nacházel v konkurzu, bylo jeho povinností dědictví převzít. Z těchto příčin se předpokládá, že dojde k otevření dědického řízení. Majetek, který by měl Dlužník zdědit ze zákona, by měl být následně exekučně zajištěn a zpeněžen. Exekucí spoluvlastnických podílů Dlužníka byl Usnesením Okresního soudu v Bánské Bystrici č.j. 31 ex 2019 ze dne 23.4.2019, pověřen soudní exekutor JUDr. Jaroslav Špička.

Podle předloženého seznamu děděného majetku se jedná o poměrně rozsáhlý soubor spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, které v drtivé míře představují nestavební pozemky z kategorie travní porost, zemědělská a lesní půda. Celkové plochy pozemků dle listu vlastnictví a velikosti spoluvlastnických podílů na děděných nemovitých věcech jsou uvedeny v příloze č. 1. tohoto posudku.

Ze zpracovaného odhadu realitního makléře, kterého si vyžádal přizvaný exekutor, by se tržní hodnota nemovitých věcí po přepočtu na CZK měla pohybovat v rozmezí od 554 tis. Kč do částky 662 tis. Kč.

Pozn. Důvodem hodnotového rozpětí je skutečnost, že na části nemovitých věcí vážnou exekuce za Dlužníkem za neuhrazené závazky vzniklé na Slovensku, viz LV 4925 Snina, LV 1207 Jarabina.

Ocenění provedené realitním makléřem znalec nepovažoval za správné, jelikož indikoval tržní cenu zemědělských pozemků a luk v úrovni 0,15 euro/m². S ohledem na nabídkové ceny pozemků prezentované v inzerci na realitních serverech se znalec rozhodl, že ocení pozemky na úroveň 1 euro na 1 m². V případě bytu a stavebních pozemků znalec převzal hodnoty prezentované realitním makléřem. Po přecenění by se tržní hodnota nemovitých věcí měla pohybovat bez nákladů zpeněžení ve výši 882 tis. Kč. Podle informací, které měl objednatel k dispozici, byl povinen v rámci zrealnění ocenění provést jednak korekci zástav, viz sloupec 7 příloha č. 1 tohoto posudku. Očekávaný potenciální hrubý výnos ze zpeněžení majetku Dlužníka z dědictví by měl činit: 775 tis. Kč. Tabulka ocenění zděděného majetku je uvedena v příloze č. 1 tohoto posudku. Jedná se o ocenění bez nákladů vymáhání a zpeněžení, viz dále. Vzhledem k tomu, že předmětem prodeje jsou v zásadě minoritní podíly na nemovitých věcech, znalec provedl korekci tržní hodnoty o 20 %, tj. na celkovou částku 620 tis. Kč. Důvodem je, že tržní hodnoty minoritních podílů jsou nižší nežli ekvivalentní tržní hodnota celku.

2.6.3. POTENCIÁLNÍ MOŽNOST PLNĚNÍ ZE ZAJIŠTĚNÍ

Pohledávka nebyla zajištěna.

2.6.4. CELKOVÉ VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ DLUŽNÍKA

Na základě závěrů z předchozích odstavců lze konstatovat, že úhrada ze strany Dlužníka finančním plněním z jeho budoucích příjmů je nepravděpodobná. Možné plnění lze očekávat jen cestou zpeněžení jeho majetku, a to u následujících případů:

- a) Exekucí majetku Dlužníka, který se nachází ve společném jmění manželů.
 - Exekuce 50 % částky nacházející se na bankovním účtu spadajícího do SJM, která činila 38 500, - Kč. Jelikož tato částka již byla zinkasována exekutorem, znalec o tuto částku ponížil jistinu z hodnocené pohledávky a také proto není tato částka brána jako reálné budoucí plnění Dlužníka.
 - Očekávaná velikost úplaty za postoupení pohledávky s nabízenou možností postupníkem pohledávku dále vymáhat by měla podle znalce provedených šetření činit: 472 tis. Kč, viz závěr kapitoly 2.6.2.

- b) Exekucí majetku Dlužníka, který zdědil po ukončení konkurzu.

Očekávané plnění z budoucí exekuce majetku Dlužníka, který nabyl po ukončení konkurzu z dědictví, by velikost inkasa ze zpeněžení spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, bez nákladů zajištění a zpeněžení by měla činit 620 tis. Kč.

Celková velikost potenciálního inkasa z majetku Dlužníka by měla činit **1 093 tis. Kč**.

2.7. SHRUTÍ ANALÝZY HODNOCENÉ POHLEDÁVKY

Provedeným šetření a celkovou analýzou hodnocené pohledávky znalec dospěl k následujícím závěrům:

- Pohledávka byla přiznána a je vykonatelná na základě pravomocného rozhodnutí odvolacího soudu, kterým byl Vrchní soud v Praze, dlužník pan Slavomír Králik r. č. 630727/6668 je povinen zaplatit do majetkové podstaty Společnosti celkovou částku 31 563 981,98 CZK.

- Majitelem pohledávky je společnost SKEX a. s., IČ 28209036, se sídlem Opletalova 1683/41, Praha 1 „v konkurzu“.
- Právní existence předmětné pohledávky vyplývá z pravomocného rozsudku soudu a hodnocenou pohledávku tak lze považovat za vykonatelnou.
- Hodnocená pohledávka je po lhůtě splatnosti.
- Budoucí možné plnění Dlužníka není zajištěno kolaterály, např. sjednaným zástavním právem k nemovitým či movitým věcem.
- Dlužník jako fyzická osoba prošel konkurzem, který byl zrušen pro nedostatek majetku.
- Budoucí plnění ze strany Dlužníka lze očekávat jen cestou exekuce majetku, který nabyl po konkurzu, tj. z nabytého dědictví, resp. z podílu majetku v SJM, který byl dohledán. Žádné jiné plnění např. z činnosti Dlužníka, nelze za současné situace očekávat.
- Exekuce majetku v SJM ve Španělsku bude značně komplikovaná, právně nejistá, velmi nákladná, a to se značně nejistým koncovým výsledkem, zejména z důvodu procesněprávních problémů, a lze také s vysokou mírou pravděpodobnosti očekávat další možné obstrukce se strany Dlužníka, aby se vyhnul plnění.
- Jelikož splacení pohledávky by mělo proběhnout v budoucnu bude znalec hodnotu budoucího plnění přepočítat na hodnotu současnou.
- Analýzu bonity Dlužníka znalec s ohledem na jeho současnou situaci neprováděl, jelikož to považuje za nadbytečné.
- Předpokládané plnění z majetku dlužníka a z dědictví by mělo činit bez nákladů vymáhání a časového hlediska **1 093** tis. Kč.
- Pohledávka má ve velké míře spekulativní, a nikoliv investiční hodnotu.

Na základě předložených dokumentů a provedených šetření lze dospět k závěru, že z právních hledisek lze považovat hodnocenou pohledávku za průkazně doloženou a vykonatelnou. Plnění lze v zásadě očekávat jen z dohledaného a zpenžitelného majetku v budoucnu.

3. METODOLOGIE OCENĚNÍ

3.1. PŘEHLED METOD OCEŇOVÁNÍ

Hledaná hodnota oceňovaného majetku je obvykle určována strukturou a kvalitou přínosů z daného majetku (aktiva) nebo z hodnoty majetkové podstaty. V návaznosti na to existují v zásadě dva přístupy, které se při oceňování využívají. První přístup je založen na vyhodnocování přínosů z oceňovaného subjektu, resp. majetku, pomocí tzv. výnosových metod ocenění. Druhý způsob je založen na způsobech, které vyhodnocují hodnotu oceňovaného subjektu, resp. majetku na bázi nákladů nebo taky substance.

Současná teorie a praxe využívá pro finanční ocenění podniku následující metody:

- metody založené na analýze výnosů,
- metody založené na analýze srovnatelných cen na trhu,
- metody analyzující náklady na pořízení majetku.

3.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ

Volba prioritní metody postupu zjišťování hledané hodnoty daného aktiva vychází z jeho charakteru a účelu, pro který se ocenění provádí.

Výše postupní ceny, tj. reálné hodnoty pohledávky za účelem jejího postoupení, obvykle vychází z očekávané výše inkasa, které budoucí majitel předmětné pohledávky získá s přihlédnutím k vynaloženým nákladům na její vymáhání, časový horizont plnění inkasa a dále očekávanému přiměřenému zisku, který postupník získá při investování do předmětných pohledávek.

Obecně platné postupy určení ceny postoupení pohledávek jsou založeny na investičních principech a z obchodních zvyklostí, které jsou dány charakteristikou oceňované pohledávky, právním rámcem vymáhání, bonitou dlužníka, existujícími zárukami a situací na trhu s pohledávkami. Obecně platné postupy a obchodní zvyklosti při odvození postupní částky vycházejí v takovýchto případech z očekávaného výnosu, který investor (postupník) v konečném důsledku bude inkasovat. Sledovaná částka úplaty (cena obvyklá) jako protiplnění za postoupení pohledávky tak může být v daném případě zjištěna:

- na bázi investičního principu, kdy předmětem sázky investora je **očekávané inkaso v předem stanoveném čase**, což je ovlivněno bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávek.
- z tržního prostředí podnikání, které je dané specifikou oceňovaného aktiva, tj. situací na trhu s pohledávkami a obecnou insolventností, např. legislativou, ochranou věřitele, a s tím souvisejícími znalostmi **know-how z obchodní činnosti s pohledávkami a na základě složitých zápočtů**, znalosti prostředí a zvláštních vztahů vůči dlužníkům apod. Tento faktor lze brát na zřetel pouze v rámci zasvěcených investorů (obchodníků s pohledávkami).

3.3. POSTUP OCENĚNÍ VKLÁDANÉ POHLEDÁVKY

3.3.1. OCENĚNÍ PŘI PŘEDPOKLADU, ŽE PŘEDMĚTEM SÁZKY POSTUPNÍKA JE BUDOUCÍ INKASO POHLEDÁVEK V ČASE

Obecně postup ocenění probíhá v následujících krocích:

1) Analýza věcných a formálních náležitostí právní povahy

V rámci tohoto hodnotícího kroku dochází ke zkoumání všech dokumentů, které souvisejí se vznikem pohledávky. Výchozím kritériem zkoumání je posouzení **právní existence**

pohledávky k rozhodnému dni, a dále dalších formálních náležitostí podmiňujících jejich uplatnitelnost v rámci soudního řízení. Předmětem zkoumání znalce jsou např. smluvní dokumenty, dokumenty o uskutečněném plnění, confirmace, korespondence, soudní rozhodnutí apod. Dalším klíčovým faktorem je to, zda lze oceňované pohledávky postoupit na jinou osobu. Pokud tato analýza prokáže závažné nedostatky, pak má **hodnota pohledávky pro cesi a rovněž pro případ inkasa nulovou hodnotu**.

2) Analýza bonity, likvidity a souvisejících faktorů

V rámci tohoto úvodního kroku se rovněž prověřuje existující projev platební vůle dlužníka. Za doklad **projevu platební vůle** lze považovat uznání závazku věřitelem nebo částečnou úhradu pohledávky. V této souvislosti je nutné konstatovat, že i když je pohledávka po lhůtě splatnosti, nelze při jejím posouzení automaticky předpokládat platební nevůli dlužníka. Postup hodnocení v rámci tohoto kroku probíhá posouzením majetkových poměrů dlužníka, jeho finanční a důchodové situace, popř. postavení na trhu a zejména poskytnuté záruky a ručení za dlužníka. Vyhodnocení bonity dlužníka je velmi důležité v případě, kdy mají být uzavírány dlouhodobé obchody s pohledávkami, přičemž předmětem **sázky investora je inkaso**.

3) Postup ocenění

V případech, kdy předmětem sázky investora je inkaso budoucí pohledávky, následuje modelování prognózy očekávaného inkasa pohledávky a následně jejího diskontování na současnou hodnotu. Kritickými ekonomickými faktory ovlivňujícími hledanou hodnotu je úroková sazba a časový horizont realizace inkasa.

Tento model je založen na vzorci:

$$PV = CF_1 / (1 + r)^1 + CF_2 / (1 + r)^2 + CF_3 / (1 + r)^3 + \dots + CF_n / (1 + r)^n \quad (1)$$

kde CF_n inkaso pohledávky v čase,
 r úroková sazba (náklad kapitálu – věřitele),
 $1, 2, \dots, n$ časový horizont úhrady.

Uvedený model ocenění pohledávek je používán pro posouzení výnosnosti obchodů s pohledávkami u specializovaných společností zabývajících se obchodováním v zásadě s bonitními pohledávkami, jako jsou faktoringové a forfaitingové společnosti, tj. kdy předmětem sázky při jejich pořízení je zpravidla inkaso. Ostatní možnosti zajištění inkasa (např. zápočet) nejsou v tomto modelu ocenění brány na zřetel. Takovýto výpočet hodnoty je popsán v minulé kapitole.

Pozn. V případech, kdy nabyvatel nabývá pohledávku s cílem ji započíst proti jiné pohledávce, pak vystupuje do popředí jediné kritérium, a tím je příležitost uskutečnit zápočet za vyhovujících podmínek. Zde je klíčový pro posouzení právní stav pohledávek a příležitost, resp. mít možnost zápočtu s jinou pohledávkou, viz dále.

4) Určení výše diskontu

Volba metody zjišťování výše diskontu vychází z úrovně bezrizikové sazby a rizikové přírážky. Ta je dána bonitou dlužníka a jeho vůlí pohledávku uhradit. Do tohoto rizika spadá právní stav a kvalita existujících záruk, likvidita záruk apod.

Obecně platné postupy a obchodní zvyklosti při odvození výše diskontu, resp. slevy z inkasní (nominální) hodnoty pohledávek, vycházejí prioritně z tzv. investičního principu, tj. že investor (postupník) soubor pohledávek zakoupí pohledávku za cenu, která mu zajistí návratnost investované částky a současně bude mít po odpočtu nákladů na zajištění inkasa zabezpečen přiměřený zisk.

3.3.2. POSTUP OCENĚNÍ PŘI PŘEDPOKLADU, ŽE PŘEDMĚTEM SÁZKY POSTUPNÍKA JE USKUTEČNĚNÍ NÁSLEDNÝCH ZÁPOČTŮ

Obecně postup ocenění v úvodní fázi probíhá jako v případech, kdy předmětem sázky koupě pohledávek je inkaso, tj. postup ocenění je následující:

1) Analýza věcných a formálních náležitostí právní povahy

V rámci tohoto hodnotícího kroku dochází ke zkoumání všech dokumentů, které souvisejí se vznikem pohledávky. Jedná se v zásadě o shodnou analýzu, jaká je popsána v minulé kapitole pro případ ocenění pohledávky za účelem jejího postoupení, kdy je předmětem sázky postupníka zápočet budoucí inkaso. Pokud tato analýza prokáže závažné právní nedostatky, pak **hodnota pohledávky pro cesi a potažmo pro následný zápočet má zanedbatelnou až nulovou investiční (vkladovou) hodnotu.**

2) Analýza bonity, likvidity a souvisejících faktorů

V případě, že se postoupení (pořízení) realizuje za účelem následného zápočtu za závazky postupníka – nového věřitele, pak se finanční analýza bonity dlužníka neprovádí, tj. pokud existuje jistota, že zápočet bude proveden. Analýza je nutná jen v případě možného rizika, že k zápočtu z různých příčin nemusí dojít, resp. do doby realizace zápočtu hrozí úpadek dlužníka. Zde určité riziko možné insolvence u dlužníků existuje, avšak s ohledem na uzavřené zajišťující smluvní ujednání a účel dalších souvisejících transakcí je toto riziko ve značné míře eliminováno.

3) Postup ocenění pohledávek

Zde se posuzuje právní stav a možnosti nalezení subjektů, které by mohly uskutečnit zápočet pohledávky a odhadnout náklady s tím spojené a časový horizont realizace, případně se do ocenění promítne formou skonta za riziko, že se z různých příčin zápočet neuskuteční a postupník tak musí očekávat inkaso pohledávky. Exaktní metody ocenění na rizika spojená s postoupením a zápočtem neexistují a sjednávají se dohodou mezi stranami a zejména závisí od informací, které mají zúčastněné strany k dispozici. Na to je pak možné reagovat vhodným uzpůsobením smluvních podmínek a jiných ujednání v souvislosti s postoupením a výsledky zápočtu.

3.4. SHRNU TÍ

S přihlédnutím k charakteru oceňované pohledávky znalec dospěl k závěru, že její ocenění provede s předpokladem, že bude uhrazena malá část dlužné částky, a to pouze cestou zpeněžení dohledaného nebo nabytého majetku Dlužníka. Finanční plnění ze zpeněžení majetku dlužníka je tak měřítkem hodnoty pohledávky s předpokladem jejího postoupení.

Jelikož plnění dlužníka cestou zápočtu s jinými pohledávkami se nepředpokládá nebude tuto oblast plnění dlužníka hodnotit.

4. OCENĚNÍ POHLEDÁVKY A ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY

Znalec aplikoval model ocenění vycházející z investičního principu, kdy pohledávku ocenil na základě budoucích plnění, které může pocházet pouze ze zpeněženého majetku dlužníka.

4.1. URČENÍ HODNOTY POHLEDÁVKY V SITUACI, KDY PŘEDMĚTEM SÁZKY POSTUPNÍKA JE INKASO ZE ZPENĚŽITELNÉHO MAJETKU DLUŽNÍKA

4.1.1. PRÁVNÍ STAV PŘEDMĚTNÉ POHLEDÁVKY, ANALÝZA VĚCNÝCH A FORMÁLNÍCH NÁLEŽITOSTÍ

Právní stav pohledávky byl posouzen v kapitole 2. 1. V kapitole 2.7. pak znalec provedl stručné shrnutí zjištěných skutečností. Postup ocenění navazuje na výklad uvedený v metodologii ocenění.

1) Analýza věcných a formálních náležitostí právní povahy

V rámci tohoto hodnotícího kroku znalec provedl přezkoumání předložených dokumentů, které souvisely se vznikem hodnocené pohledávky. Výchozím kritériem zkoumání hodnoty pohledávky za účelem jejího postoupení, kdy předmětem sázky postupníka je budoucí inkaso, je posouzení **existence pohledávky** k rozhodnému dni ocenění. Za klíčové znalec považuje přezkoumání dokumentů dokládajících jednak vznik pohledávky a skutečnost, resp. zda obsahují náležitosti, které umožňují zajistit jejich vykonatelnost cestou soudního řízení. Tato klíčová analýza byla provedena v kapitole 2. tohoto posudku.

Hodnocenou pohledávku je nutné považovat za vykonatelnou a její případné zpochybnování soudní cestou je za současného stavu vyloučené.

2) Analýza bonity, likvidity a souvisejících faktorů

Dlužník prošel konkurzem a plnění z jeho strany lze předpokládat jen z dohledaného majetku, tj. v daném případě z dohledaného majetku ve SJM a nabytého po konkurzu z dědictví.

Vzhledem k zřejmé nevěli Dlužníka hradit své závazky a s ohledem na jeho situaci nelze předpokládat plnění z jeho budoucích příjmů a případně z vlastní činnosti, viz kapitola 2.6.4. Žádné jiné další plnění nelze při současné majetkové situaci Dlužníka očekávat. Velikost očekávaného plnění je uvedeno v následující tabulce:

Tabulka č. 1 – Rekapitulace očekávaných nákladů na zajištění inkasa realizací zajištění

Řč.	Budoucí plnění	Hodnoty v tis. Kč
1	Očekávané inkaso úhrady pocházející z budoucích příjmů Dlužníka	0
2	Hodnota plnění z postoupení práva vymáhat pohled. exekucí majetku v SJM	473
3	Plnění z exekuce vlast. podílů nemovitých věcí nabytých z dědictví (střední hodnota)	620
4	Plnění celkem	1 093

3) Zajištění pohledávky

Pohledávka nebyla zajištěna a inkaso plynoucí ze zajištění, např. ze zpeněžení zástavy je rovno nule.

4) Časový horizont plnění

Majetek dlužníka by měl být exekuoovaný a zpeněžený do půl roku.

5) Riziko

Riziko případného neuhrazení budoucího inkasa pro budoucího vlastníka pohledávky je nízké,

jelikož sledovaná část inkasa by měla proběhnout cestou zpeněžení majetku Dlužníka. Otázka rizik spojených s dohledáním a se zpeněžením majetku Dlužníka ve Španělsku je zahrnuta do metodiky odvození postupní ceny viz kapitola 2.6.2. V úvahu tak přichází pouze časové prodloužení spojené s procesem přípravy smluvních ujednání o postoupení pohledávky včetně platebních podmínek úhrady postupní ceny. Znalec předpokládá, že bude ze strany postupitele vynaložená odpovídající odborná péče. Další rizika z titulu budoucích plnění nebral znalec na zřetel, jelikož Dlužník nevykazoval žádné dohledatelné příjmy.

6) Postup ocenění

Ocenění pohledávky bude provedeno na bázi současné hodnoty plnění Dlužníka úhradou v hotovosti částky, resp. v daném případě z budoucího inkasa ze zpeněžení majetku Dlužníka. Úhrady by měly proběhnout do 6 měsíců. Propočet současné hodnoty (PV) bude proveden podle následujícího vzorce, přičemž výpočet PV není proveden na roční, ale na měsíční bázi:

$$PV = CF_1 / (1 + r)^n \quad (2)$$

kte CF_n inkaso pohledávky v čase,
 r úroková sazba (náklad kapitálu – věřitele)
 n 1,2, časový horizont úhrady.

4.2. ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY POGLEDÁVKY

4.2.1. ODVOZENÍ VELIKOSTI ČÁTKY Z INKASA ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKU DLUŽNÍKA

V předchozích odstavcích a v tabulce č. 1. tohoto posudku byla znalcem odvozena velikost plnění, které bude moci postupitel hodnocené pohledávky inkasovat. Podle informací, které byly znalci objednatelům sděleny a které mohl svým běžně šetřením zjistit, by velikost potenciálního inkasa měla činit celkem: **1 093 tis. Kč**. Aby ocenění pohledávky bylo komplexní, je nutné do budoucího inkasa pohledávky zahrnout potřebu vynaložení nákladů na zpeněžení majetku Dlužníka, viz následující kapitoly.

4.2.2. ODVOZENÍ NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE ZPENĚŽENÍM MAJETKU DLUŽNÍKA

Zajištění inkasa pohledávky vyžaduje vynaložit náklady. V daném případě by se mělo jednat pouze o odměnu externích právních služeb a odměnu exekutorovi. Ostatní náklady by měly být v režii postupníka. Náklady týkající se vymáhání nemovitých věcí v SJM jsou zohledněny ve výši odvozené části úplaty, viz kapitola 2.6.2. Po konzultaci s insolvenčním správcem jsou v následující tabulce uvedeny náklady v agregované formě.

Tabulka č. 2 – Rekapitulace očekávaných nákladů na zajištění inkasa realizací zajištění

Pč.	Nákladové položky	Hodnoty v Kč
2	Náklady právního zastoupení u všech případech	60 000
3	Náklady exekucí	53 500
4	Nákladová rezerva ve výši 7,5 % z hodnoty zpeněžovaného majetku	81 966
5	Náklady celkem za zpeněžení zajištění	195 466

4.2.3. ČASOVÝ HORIZONT REALIZACE OČEKÁVANÉHO PLNĚNÍ DLUŽNÍKA

Znalec po konzultaci s insolvenčním správcem přijal předpoklad, že realizace potenciálního plnění Dlužníka by se měla uskutečnit do 6 měsíců, tj. v daném případě prodejem zjištěného majetku Dlužníka jednotnou úhradou.

4.2.4. VLASTNÍ ODVOZENÍ SKONTA Z PLNĚNÍ

Požadovanou minimální výnosnost vlastního kapitálu postupníka je možné odvodit více metodami. Znalec se rozhodl s ohledem na nedostatek dat o postupníkovi **pro stavebnicovou metodu odvození**.

Východiskem odvození požadované výnosnosti, jak je obvyklé je bezriziková sazba stanovena v úrovni výnosu do doby splatnosti z držení státních dluhopisů kótovaných na finančním trhu k datu ocenění. Jako bezriziková sazba byl použit výnos do doby splatnosti 3letých státních dluhopisů, který k datu ocenění činil 3,07 %. K tomuto výnosu jsou následně přičítány přírážky, které v souhrnu podchycují systémová a nesystémová rizika podnikání. Jejich výše byly odhadem určeny na základě posouzení základních parametrů týkajících se dané transakce a podnikatelských aktivit spojených s obchodováním s pohledávkami. Odvození nákladu kapitálu postupníka je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 3 – Náklad kapitálu

Řč.	Výnos do doby splatnosti 3letých státních dluhopisů k datu ocenění činil:	3,07%
1	Přirážka za provozní riziko	1,00%
2	Přirážka za obchodní riziko	1,00%
3	Přirážka za finanční riziko	1,00%
5	Celkem	6,07%

Znalec odvodil stavebnicově velikost diskontní sazby **v úrovni 6,07 % p. a.**

Přiměřený zisk pro postupníka znalec nehodnotil, jelikož se jedná o specifický případ budoucích plnění a stanovit očekávanou zisková marží ze strany znalce by bylo spekulací.

Tabulka č. 4 – Odvození výše postupní ceny

Řč.	Název položky	Hodnoty v tis. Kč
1	Hodnota budoucího plnění pro vlast. pohl., které proběhne do půl roku, viz kap. 4.2.	1 093
2	Náklady na zajištění inkasa, viz tabulka č. 2	195
3	Čisté inkaso – pro postupníka, (rozdíl ř. 1 a ř. 2.)	897
4	Současná hodnota zpeněžení do půl roku ($\frac{\text{ř.3}}{(1 + nVK/2)^1}$)	871
5	Velikost přiměřeného zisku se v daném případě nestanoví (řádek 3* 29/2 %)	0
6	Výše postupní ceny vypořádání do 0,5 rok, rozdíl mezi (řádky 4 a 5)	871

4.2.5. ODVOZENÍ VELIKOSTI POSTUPNÍ CENY

Vlastní propočet odvození výše postupní ceny hodnocené pohledávky je popsán v předchozích kapitálech a výsledek hodnocení je uveden tabulce č. 4. Znalce odvozená velikost postupní ceny pohledávky by měla mít parametry báze hodnoty investiční, resp. hodnoty férové. Výše postupní ceny k datu směrodatného ocenění by tak měla činit po zaokrouhlení na tis. Kč:

871 tis. Kč.

Jelikož vnímání některých skutečností ze strany znalce a zúčastněných osob při hodnocení se mohou lišit, např. pro vyšší zasvěcenost do daného obchodního případu a osobní znalost dlužníka, nebo jiným vnímáním informací z dokumentu, znalec proto považuje za vhodné definovat výsledek hodnocení v podobě hodnotového intervalu. Provedenými analýzami znalec dospěl k závěru, že výše úplaty za postoupení by se měla pohybovat v hodnotovém rozpětí:

827 tis. Kč – 915 tis. Kč.

Toto zjištěné rozpětí hodnot platí pro účetní a právní stav pohledávky k uvedenému datu ocenění. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění, je nutné provést přepočty na nově vzniklé skutečnosti, případně korigovat postupní cenu. Jiné využití posudku než pro účely, které jsou uvedeny v zadání, je možné jen s předchozím souhlasem zhotovitele.

5. VÝROK ZNALCE

Zadáním znalce bylo odvodit velikost postupní ceny pohledávky v úrovni ceny obvyklé, která byla pravomocně přiznána na základě Rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 190 ICM 1850/2016-231 ze dne 13.4.2018, věřitele společnosti SKEX a. s., IČ 282 09 036, a dlužníka, pana Slavomíra Králíka, narozeného 27. 7. 1963, bytem Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika.

Závěry znaleckého posudku by měly sloužit jako jeden z podkladů potřebných pro rozhodování věřitelského výboru úpadce, společnosti SKEX a. s., insolvenčního správce a případně insolvenčního soudu ve věci určení velikosti postupní ceny hodnocené pohledávky. Jedná se o ocenění požadované v návaznosti na ustanovení § 51 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. zákona o korporacích a ustanovení § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Popis hodnocené pohledávky, jejích parametrů je uveden v kapitolách 1. a 2. tohoto posudku. Způsob a postup ocenění pohledávky jsou uvedeny v kapitolách 3 a 4 tohoto posudku.

Při jejím ocenění znalec aplikoval model založený na posouzení klíčových fundamentálních faktorů majících vliv na hodnotu pohledávky za účelem jejího úplatného postoupení s očekáváním, že úhrada pohledávky bude probíhat nikoliv činností Dlužníka, ale cestou zpeněžení jeho dohledaného majetku.

Na základě uskutečněných šetření a analýz dospěl znalec k závěru, že přiměřená výše úplaty za postoupení předmětné pohledávky k datu směrodatného ocenění by se měla pohybovat v hodnotovém rozpětí:

827 tis. Kč – 915 tis. Kč.

Slovy: Osmsetdvacetsedmtisíc až Devětsetpatnácttisíckorunčeských.

Tato částka vyjadřuje férovou hodnotu (cenu obvyklou) pohledávky pro případ jejího postoupení za daných tržních a finančních podmínek aktuálně známých informací. Pokud by došlo v období od data směrodatného ocenění ke změnám předpokladů hodnocení bude nutné provést přepočty na nově vzniklé skutečnosti. Jiné využití posudku než pro účely, které jsou uvedeny v zadání, je možné jen s předchozím souhlasem zhotovitele.

V Ostravě dne 29.10.2024

Zpracovatel:

Ing. Josef Pawlita

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Ocenění vlastnických podílů na nemovitých věcech zděděných Dlužníkem

PŘÍLOHA č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 16/2024

**ve věci ocenění spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, které by měl zdědit
či nabýt pan Slavomír Králik, r. č. 630727/6668,**

1. ZÁKLADNÍ POPIS SPOPLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH, KTERÉ MĚLY BÝT PŘEDMĚTEM DĚDICTVÍ PO ZEMŘELÉM OTCI DLUŽNÍKA PANA SLAVOMÍRA

V této Příloze č. 1 ke znaleckého posudku č. 16/2024 jsou ohodnoceny nemovité věci, které měl dlužník, pan Slavomír Králík, r. č. 630727/6668, bytem Vihorlatská 1414/2, Snina, Slovenská republika (dále rovněž Dlužník) nabýt v rámci dědictví po svém zemřelém otci.

Podle předloženého seznamu děděného majetku se jedná o poměrně rozsáhlý soubor nemovitých věcí, které se nacházejí na Slovensku, a to v katastrech obcí na listech vlastnictví (LV) 189 Stakčín, LV 222 Stakčín, LV 236 Stakčín, LV 419 Stakčín, LV 4925 Snina a nemovité věci zapsané na LV 1207 Jarabina, LV 1208 Jarabina. Celý soubor nemovitých věcí tvoří celkem 169 zápisů v katastru nemovitých věcí ve východní části Slovenské republiky. Z celkového počtu 169 parcel představuje 167 případů nestavební pozemky z kategorie travní porost, zemědělská a lesní půda, a to s relativní velikostí vlastnického podílu pozemků počínaje od 0,073 % do 3 %. Jedná se o pozemky, které byly v rámci kolektivizace zceleny a jejich zpřístupnění je v současnosti omezené. Zbývající nemovité věci představují 33% vlastnický podíl na bytu LV 4925 Snina a 2/3 a 3/4 podíly na stavebních pozemcích, k.ú. Jarabina.

V následující tabulce jsou uvedeny plochy pozemků a vlastnické podíly, které by měl zdědit či nabýt pan Slavomír Králík.

Tabulka č. 1 – Parametry oceňovaných nemovitých věcí

Přehled hodnoceného majetku	Celková plocha majetku v m ²	Podíl připadající na pana Králíka v%	Relevantní plocha podílu pro ocenění v m ²
LV 4925 Snina byt	X	33,33%	X
LV 1207 Jarabina	215	66,67%	143
LV 1208 Jarabina	24	75%	18
LV 189 Stakčín	79 589	3,33%	2 653
LV 222 Stakčín	1 429 177	0,17%	2 370
LV 236 Stakčín	3 666 975	0,07%	2 689
LV 419 Stakčín	3 623 308	0,07%	2 657
Celkové hodnoty	x	x	x

V souvislosti s potřebou ocenění je nutné uvést, že na nemovité věci (bytu) v obci Snina LV 4925 je v prvním pořadí zapsáno zástavní právo za závazky nesouvisející s vymáhanými závazky Dlužníka. Zástavní právo bylo zapsané do katastru vkladem č.j. V-564/2019 ze dne 26.6.2019 k bytu č. 19 na přízemí v chodbě č. 1 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 71/2165 na společných částech a společných zřízeních bytového domu č. p. 1414 a na pozemku registru CKN s parc. č. 2297/42, a to ve prospěch: Československé obchodní banky, a.s., IČO 36854140, sídlo Žižkova 11, 811 02, Bratislava na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovité věci reg .č. 603538/Zal/1 ze dne 28.5.2019 - č.z.4975/19.

Dále na nemovité věci (stavebních pozemcích) zapsané na LV 1207 Jarabina, LV 1208 Jarabina, tj. 2/3 podíl je zatížen zákazem nakládání s budovou a pozemkem KN-C 649/1 se spoluvlastnickým podílem odpůrce na základě Unesení Okresního soudu v Humenném č. 17C/379/2013 – P 1105/13 - 184/13. Současně byl vydán Exekuční příkaz EX 11165/16 na zřízení zástavního práva na tyto nemovitosti ze dne 21.05.2021 Exekutorským úřadem Bratislava, Lermontovova 14, soudní exekutor JUDr. Eva Falisová - Z-804/2021 - 86/21. Taktéž se nejedná o závazky Dlužníka které vymáhá insolvenční správce.

Obě skutečnosti stěžují zpeněžitelnost podílů Dlužníka, což se zákonitě musí projevit ve výsledcích ocenění zděděného majetku, viz dále.

1.1. BÁZE HODNOTY

Charakteristika aplikovanýchází hodnot, které jsou standardně užívané ve znalecké praxi, a vlastní volba báze hodnoty pro potřeby ohodnocení majetku jsou popsány v hlavním textu znaleckého posudku. Pro účely ocenění nemovitého majetku byla aplikována báze **objektivizované hodnoty**.

2. ZJIŠTĚNÁ HODNOTA SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA NEMOVITÝCH VĚCECH

Vlastnické podíly na děděných nemovitých věcech, tj. zemědělských a lesních pozemcích či pozemcích v kategorii travnatý porost, a dále spoluvlastnický podíl na bytu si nechal exekutor ohodnotit pro své potřeby, tj. pro zorganizování dražebního jednání (exekutor JUDr. Jaroslav Špička). Tento exekutor pověřil realitního makléře Ing. Vladimíra Lazora, aby tržně ohodnotil děděné spoluvlastnické podíly pro následnou potřebu zorganizování dražebního jednání, tj. pro potřebu nastavení nejnižšího podání.

Znalec obdržel od objednatele posudku odborné vyjádření výše zmíněného realitního makléře, kterého si vybral exekutor. Ve svém ocenění nastavil jednotkové ceny pozemků v kategorii travní porost, zemědělská a lesní půda jednotnou částkou 0,15 Euro/m² a dále jednotkovou cenu za nemovité věci zapsané na LV 1207 a LV 1208 pro k.ú. 17,- Euro/m². Rovněž odhadl celkovou hodnotu velikosti bytu zapsaného na LV 1925 Snina na 51 500 Euro. Rekapitulace výsledků ocenění realitním makléřem je uvedena v následující tabulce:

Tabulka č. 2 – Ocenění provedené realitním makléřem

Přehled hodnoceného majetku	Celková plocha majetku v m ²	Podíl připadající na pana Králíka v%	Relevantní plocha podílu v m ²	Jednotková cena v Euro/m ²	Hodnota majetku pozemků v tis. Kč	Ekvivalentní hodnota majetku v tis. Kč
Sloupec	1	2	3	4	5	6
LV 4925 Snina byt	X	33,33%	X	51,5 tis. Euro	1 287 500	429 167
LV 1207 Jarabina	215	66,67%	143	17,00	91 375	60 917
LV 1208 Jarabina	24	75%	18	17,00	10 200	7 650
LV 189 Stakčín	79 589	3,33%	2 653	0,15	298 459	9 949
LV 222 Stakčín	1 429 177	0,17%	2 370	0,15	5 359 414	8 888
LV 236 Stakčín	3 666 975	0,07%	2 689	0,15	13 751 156	10 083
LV 419 Stakčín	3 623 308	0,07%	2 657	0,15	13 587 405	9 963
Celkové hodnoty	x	x	x	x	34 385 509	536 616

Ocenění provedené realitním makléřem znalec nepovažoval za odpovídající situaci na trhu, jelikož jim indikovaná tržní hodnota zemědělských pozemků a luk v úrovni 0,15 euro/m² je velmi nízká. S ohledem na nabídkové ceny pozemků prezentované v inzerci na realitních serverech se znalec rozhodl předmětné pozemky ocenit v úrovni 1 euro za 1 m², jedná se o výchozí cenu. V případě bytu a stavebních pozemků znalec převzal hodnoty prezentované realitním makléřem. Po přecenění by se tržní hodnota nemovitých věcí měla pohybovat bez nákladů zpeněžení ve výši 882 tis. Kč. Úprava zjištěných hodnot je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 3 – Úprava ocenění provedená znalcem

Přehled hodnoceného majetku	Celková plocha majetku v m ²	Podíl připadající na pana Králíka v%	Relevantní plocha podílu v m ²	Jednotková cena v Kč/m ²	Hodnota majetku pozemků v tis. Kč	Ekvivalentní hodnota majetku v tis. Kč
Sloupec	1	2	3	4	5	6
LV 4925 Snina byt	X	33,33%	X	51,5 tis. Euro	1 288	429
LV 1207 Jarabina	215	66,67%	143	1 200	258	172
LV 1208 Jarabina	24	75%	18	1 200	28,8	21,6
LV 189 Stakčín	79 589	3,33%	2 653	25	1 990	66
LV 222 Stakčín	1 429 177	0,17%	2 370	25	35 729	59
LV 236 Stakčín	3 666 975	0,07%	2 689	25	91 674	67
LV 419 Stakčín	3 623 308	0,07%	2 657	25	90 583	66
Celkové hodnoty	x	x	x	x	221 551	882

Výsledky je však nutné u nemovitých věcí, kde vážnou zástavu, resp. exekuce korigovat. Na základě informací poskytnutých objednatelem znalec provedl korekci hodnoty s přihlédnutím k pravděpodobnému objemu závazků, pro které byly zástavy zřízeny, resp.

jejichž velikost byla známa. Velikost korekce je uvedena k datu ocenění ve sloupci č. 7 v následující tabulce.

Dále je nutné vzít na zřetel skutečnost, že zpeněžení spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech bývá často problémové. Potenciální zájemci o koupi obdobně velkých podílů se rekrutují nejčastěji z řad spolupodílníků a případně z řad spekulantů. Ceny minoritních podílů v malých objemech se zpravidla pohybují pod úrovní ekvivalentu z tržní hodnoty celku. Znalec provedl korekci tržní hodnoty o 20 %.

Výsledky korekce hodnot provedené s přihlédnutím k vážnoucím zástavám a také ke skutečnosti, že by měly být prodávány spoluvlastnické podíly, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 4 – Ocenění po korekcích

Přehled hodnoceného majetku	Ekvivalentní hodnota majetku v tis. Kč	Korekce o zástavu v tis. Kč	Hodnota majetku v tis. Kč	Hodnota majetku v tis. Kč
Sloupec	6	7	8	9
LV 4925 Snina byt	429	10	419	335
LV 1207 Jarabina	172	86	86	69
LV 1208 Jarabina	21.6	10.8	11	9
LV 189 Stakčín	66	0	66	53
LV 222 Stakčín	59	0	59	47
LV 236 Stakčín	67	0	67	54
LV 419 Stakčín	66	0	66	53
Celkové hodnoty	882	107	775	620

Pozn. Číslování sloupců v tabulce navazuje na tabulku č. 3.

Jedná se o ocenění bez nákladů vymáhání, viz hlavní text posudku.

Zjištěná objektivizovaná (tržní) hodnota souboru nemovitých věcí k datu ocenění by měla činit po zaokrouhlení na desetitisíce Kč:

620 tis. Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava jako znalecká kancelář jmenovaná podle původního rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- ◆ oceňování podniku,
- ◆ posouzení úrovně převodních cen mezi propojenými osobami.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 077975/2024 a v archívu znalecké kanceláře je veden pod č. 16/2024.

V Ostravě dne 29.10.2024

statutární zástupce znalecké kanceláře
Ing. Josef Pawlita

