

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

Jak číst znalecký posudek: Právní orientace pro advokáty

Znalecký posudek je právně závazný odborný dokument, který ve správním, daňovém, majetkovém i soudním řízení často rozhoduje o výsledku sporu – ať už jde o rozvod, dědické vypořádání, náhradu škody, spor o hodnotu zajištění apod. A přestože může vypadat jako pouhá příloha spisu, advokát, který ho umí číst systematicky, kontrolovat jeho strukturu a využít jeho závěry, získává zásadní strategickou výhodu. Ve znaleckém posudku nestačí hledat jen částku nebo strohou odpověď znalce – důležité je rozklíčovat, jak k ní došel, co bylo zadáno, jaké metody byly použity, jaké podklady znalec měl k dispozici, a jaké předpoklady mohly ovlivnit výsledek.

Znalecký posudek je odborný dokument, jehož formální náležitosti stanovuje vyhláška [503/2020 Sb.](#), o výkonu znalecké činnosti (dále jen „Vyhláška [503/2020 Sb.](#)“) [\[1\]](#). Aby měl znalecký posudek požadovanou právní a odbornou validitu, musí být zpracován pečlivě a strukturovaně. Postupy uplatněné při vypracování znaleckého posudku jsou aplikovány na případ ocenění nemovité věci, a to za účelem praktické demonstrace metodického a odborného rámce zkoumání ve smyslu § 40 a násl. Vyhlášky č. 503/2020 Sb.

V České republice je způsob oceňování majetku upraven zákonem [151/1997 Sb.](#), o oceňování a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon [151/1997 Sb.](#)“) [\[2\]](#). Uvedená právní úprava respektuje obecně platné zásady oceňování, není s nimi v rozporu, a je tedy plně slučitelná s předpisy Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva Evropské unie. V zahraničí se oceňováním majetku zabývají oceňovací standardy European Valuation Standards a International Valuation Standards. Tak jak uvádí Mezinárodní oceňovací standardy, je nutné, aby oceňovací zpráva sdělovala informace nezbytné k řádnému pochopení ocenění. Oceňovací zpráva musí zamýšleným uživatelům umožňovat jasné pochopení daného ocenění [\[3\]](#).

Znalecký posudek musí být strukturován podle Vyhlášky [503/2020 Sb.](#), což umožňuje jeho formální i věcnou přezkoumatelnost. V rámci advokátní praxe je vhodné vnímat strukturu znaleckého posudku jako logicky členěný dokument, jehož každá část má specifickou procesní i argumentační funkci. Mezi hlavní části patří titulní strana, dále zadání posudku, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění a závěr. Důležitou součástí posudku jsou také seznamy kapitol, obrázků, tabulek a především přílohy, které dokumentují tvrzení znalce a jsou klíčové pro právní argumentaci v řízení.

Kapitola „Titulní strana“ znaleckého posudku musí obsahovat všechny náležitosti požadované § 39 Vyhlášky č. 503/2020 Sb., které zajišťují formální správnost a identifikovatelnost dokumentu. Uvedeno je označení „Znalecký posudek“, číslo posudku z evidence znalce, jméno a adresa znalce včetně oboru a odvětví znalecké činnosti (podle přílohy č. 1 k vyhlášce [505/2020 Sb.](#), o znalečném (dále jen „Vyhláška [505/2020 Sb.](#)“) [\[4\]](#) , například obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí), identifikace zadavatele včetně adresy, předmět posudku, číslo vyhotovení (podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona [254/2019 Sb.](#), o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „Zákon [254/2019 Sb.](#)) [\[5\]](#) , se znalecký posudek podává v listinné, elektronické podobě a ústně do protokolu), počet stran včetně příloh, datum a místo zpracování. Tyto údaje umožňují advokátovi ověřit, zda byl znalecký posudek vyhotoven oprávněnou osobou, zda odpovídá zadání a zda je formálně použitelný jako důkazní prostředek v řízení. Titulní strana tak plní nejen evidenční, ale i právně-procesní funkci.

Ustanovení § 40 Vyhlášky č. 503/2020 Sb. stanovuje přesné požadavky na obsah části „Zadání znaleckého posudku“. Tato část musí obsahovat jasně formulovanou odbornou otázku, na kterou má znalec odpovědět, účel, pro který je znalecký posudek zpracován (například pro daňové, dědické či soudní řízení), rozhodné datum, ke kterému se zkoumaný stav nebo hodnota vztahuje, a dále skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na správnost nebo přesnost závěru znaleckého posudku. Pokud takové skutečnosti nebyly sděleny, je znalec povinen tuto skutečnost výslovně uvést. Tím se zajišťuje transparentnost, věcná správnost a právní využitelnost znaleckého posudku v řízení, pro které byl zpracován.

V souladu s ustanovením § 41 Vyhlášky č. 503/2020 Sb., musí část „Výčet podkladů“ znaleckého posudku obsahovat nejen seznam všech dokumentů, datových zdrojů a dalších informací, které znalec použil, ale také způsob jejich získání a hodnocení jejich věrohodnosti. Pro advokáty je tato kapitola klíčová, protože umožňuje posoudit, zda znalec pracoval s dostatečně relevantními, aktuálními a úplnými podklady, které odpovídají účelu znaleckého posudku. Znalec musí uvést, které podklady obdržel od zadavatele, které získal vlastním šetřením či z veřejných registrů, a jakým způsobem je využil při zpracování závěru. V praxi to umožňuje advokátovi prověřit, zda znalecký posudek stojí na odborně obhajitelných základech, případně připravit námitku proti jeho přezkoumatelnosti, pokud jsou použité podklady nedostatečné, nepřesné či irelevantní.

Kapitola „Nález“ musí odpovídat požadavkům § 41 odst. 2 Vyhlášky č. 503/2020 Sb., které stanoví, že tato část musí obsahovat popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat, jejich zpracování a výčet použitých dat. Posudek tuto povinnost naplňuje prostřednictvím strukturovaného popisu nemovité věci, technického stavu stavby, charakteristik pozemku a lokálního kontextu včetně územně plánovacích údajů. Znalec rovněž detailně popisuje výběr referenčních vzorků, provedení místního šetření, způsob získání podkladů z veřejných registrů a databází, využití inzerce, jakož i metodické zpracování dat. Tato kapitola tak poskytuje ucelený obraz o odborném postupu, který vedl ke stanovení hodnoty (například obvyklé ceny) nemovité věci, a zajišťuje přezkoumatelnost celého Posudku jak z hlediska metodiky, tak z pohledu právní relevance.

Kapitola „Posudek“ představuje analytické jádro znaleckého posudku a z pohledu advokáta je zásadní pro posouzení kvality, přezkoumatelnosti a použitelnosti závěru znalce jako důkazního prostředku v řízení. V souladu s § 41 odst. 3 vyhlášky č. 503/2020 Sb., musí tato část obsahovat jednak popis postupu znalce při analýze dat, jednak výsledky samotné analýzy, které vedou k odpovědi na odbornou otázku ze zadání. Znalec v této části znaleckého posudku musí zdůvodnit volbu přístupu k ocenění a následně dokumentuje výběr srovnávacích vzorků, tj. minimálně tři referenčních nemovitých věcí, jejichž parametry odpovídají oceňovanému objektu. Tento výběr je založen na veřejně dostupných datech a přiměřené lokalitě.

Poté následuje adjustace cenových údajů prostřednictvím korekčních koeficientů, které zohledňují rozdíly ve velikosti, technickém stavu, lokalitě či vybavenosti objektu. Znalec by měl rovněž provést statistickou analýzu odlehlosti dat, aby ověřil validitu vstupních údajů a potlačil extrémní hodnoty. Výstupem této části je jednak určení hodnoty nemovité věci ke konkrétnímu datu.

Z právního hlediska je důležité, že tato kapitola umožňuje přezkoumat, zda znalec postupoval v souladu s metodickými a odbornými požadavky, a zda jeho závěry mají oporu v dostatečně robustní analýze. V případě sporu je právě tato část tím, na co advokát navazuje při případné námitce neúplnosti, nepřesnosti či metodického pochybení, a také základem pro cílený výslech znalce nebo přibrání revizního znaleckého posudku.

Kapitola „Odůvodnění“ znaleckého posudku musí být zpracována v souladu s § 41 odst. 4 Vyhlášky č. 503/2020 Sb., který ukládá znalci povinnost provést interpretaci výsledků analýzy dat a zároveň doložit, že jeho postup odpovídá jednotlivým metodickým krokům uvedeným v § 52 písm. a) až e) dané vyhlášky. V rámci interpretace je vysvětlen výběr průměrné jednotkové ceny ze srovnávacího vzorku a význam jednotlivých korekcí, které hodnotu ovlivnily. V závěru této kapitoly znalec musí

systematicky doložit, že postupoval v souladu s požadavky odborné péče: identifikoval vhodný zdroj dat, vybral relevantní údaje, provedl jejich analýzu, interpretoval výsledky a formuloval odborný závěr. Tato část tak poskytuje právně i odborně přezkoumatelný rámec, který je pro advokátní práci zásadní při využívání posudku v důkazní rovině.

Kapitola „Závěr“ znaleckého posudku musí odpovídat požadavkům § 41 odst. 5 a § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Představuje formálně i obsahově zásadní část, která je z pohledu advokátní praxe přímo využitelná jako důkazní výstup. Obsahuje přesnou citaci odborné otázky ze zadání, kterou znalec zpracovává, a jednoznačnou odpověď, včetně určení hodnoty nemovité věci ke stanovenému datu. Klíčovou součástí této kapitoly je vymezení podmínek správnosti – znalec upozorňuje, že přesnost výpočtu je podmíněna správností vstupních podkladů a že mu byly/nebyly sděleny žádné okolnosti, které by výsledek mohly ovlivnit. Z právního hlediska tato část garantuje přezkoumatelnost závěru znalce, jeho formální jednoznačnost a poskytuje prostor pro případné námitky vůči použité metodice, nepřesným podkladům nebo limitům přesnosti, jež mohou být podstatné v rámci dokazování.

Znalecký posudek musí dále obsahovat seznamy, které významně přispívají k jeho přehlednosti a důkazní použitelnosti. Konkrétně se jedná o obsahové rozvržení kapitol, seznam použitých obrázků, seznam tabulek s výpočty a porovnáními, a dále seznam příloh, které doplňují a dokumentují tvrzení uvedená v posudku – například snímky z katastrální mapy, výpis z Katastru nemovitostí, fotodokumentace z místního šetření, cenová mapa nebo popis srovnávacích vzorků nemovitých věcí a jejich zdroj cenových informací. Z pohledu advokáta mají tyto seznamy zásadní význam: umožňují rychlou orientaci v rozsahu znaleckého posudku, ověření úplnosti podkladů, identifikaci důkazních prvků a přípravu cílených otázek pro znalecký výsledek. Seznam příloh zároveň slouží jako pomůcka pro kontrolu, zda znalec pracoval s dokumenty, které jsou skutečně relevantní pro odbornou otázku ze zadání. V kontextu přezkoumatelnosti Posudku podle § 41 a § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., tyto části podporují jak formální správnost, tak materiální úplnost znaleckého zkoumání.

Znalecký posudek jako důkazní prostředek hraje v právní praxi klíčovou roli, a to nejen v řízeních civilních, trestních, správních či daňových, ale i ve smluvním vyjednávání či mimosoudním řešení sporů. Pro advokáta je zásadní schopnost znalecký posudek nejen formálně ověřit, ale také věcně analyzovat – tedy rozpoznat, zda je odborná otázka správně formulována, zda znalec postupoval dle metodických pokynů Vyhlášky č. 503/2020 Sb., jakým způsobem pracoval s daty, a zda výsledný závěr lze bez pochybností použít v rámci důkazního řízení. Součástí efektivního právního využití znaleckého posudku je také schopnost identifikovat jeho slabá místa: metodická pochybení, nevhodně zvolené podklady, nedostatečné zdůvodnění nebo nejednoznačná interpretace. Znalecký posudek by tak neměl být chápán jako formalita, ale jako strategický nástroj, s nímž lze cíleně pracovat – ať už v rámci přípravy námitky, výslechu znalce, návrhu na doplnění dokazování či formulace právního stanoviska.

Ing. Roman Šústek, Ph.D.,

znalec v oboru ekonomika



ODHADY MAJETKU

Tel.: +420 724 545 167

E-mail: romansustek@seznam.cz

[1] Vyhláška [503/2020](#) Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

[2] Zákon [151/1997](#) Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

[3] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards* (2022). London: Page Bros, 2021. 145 s. ISBN 978-0-9931513-4-7.

[4] Vyhláška [505/2020](#) Sb., vyhláška, 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.

[5] Zákon [254/2019](#) Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Další články:

- [Evoluce italské judikatury v lyžařském právu](#)
- [Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře](#)
- [Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie](#)
- [Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?](#)
- [Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?](#)
- [Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti](#)
- [Rekodifikace soukromého práva na Slovensku: Příprava nového občanského zákoníku](#)
- [Vyzvedávání dětí ze školy: jak má škola postupovat při sporu rodičů?](#)
- [FIS desatero jako právní standard chování na sjezdovce — 1. Díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 22.: Zprostředkovatelská činnost v energetice: pravidla, dohled Energetického regulačního úřadu a spory se spotřebiteli](#)
- [Náhrada za vnos do SJM při zániku SJM smrtí některého z manželů v pozůstalostním řízení](#)