

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

Obecné versus detailní usnesení o jmenování znalce a možné skryté nástrahy

V praxi se často setkáváme s případy, kdy jsou úkoly znalce v usnesení a to zejména v případech ocenění nemovitostních celků definovány ať už velice vágně, nebo na druhé straně dost detailně. Tyto dvě vymezení skýtají každé v sobě určité výhody i nevýhody, které se pokusíme objasnit a zamezit tím možným úskalím při obdobných transakcích do budoucna.



NSG Morison
Independent Member of Morison International

V případě, hodně obecného definování úkolu předmětu ocenění, kde je pouze uveden účel ocenění často omezen na nemovitosti zapsané do Katastru nemovitostí (dále jen „KN“), dle příslušného listu vlastnictví je hlavní výhodou určitá volnost znalce, při oceňování co bude a co nebude zahrnuto do hodnoty těchto aktiv. Například při oceňování, kdy účelem je ocenit nepeněžitý vklad do společnosti, kterého předmětem jsou pozemky a stavby je takovéto vymezení samozřejmě možné nicméně, by příslušný navrhovatel usnesení neměl zapomenout, že nemovitosti se oceňují společně s veškerým příslušenstvím a součástmi těchto vkládaných aktiv. V případě, opomenutí znalec tyto sice v hodnotě promítne, jelikož z pohledu ocenění tyto tvoří funkční celek, jelikož z jeho pohledu nelze ocenit například rodinný dům bez garáže, oplocení, přípojek apod. došlo by tím k znehodnocení daného předmětu ocenění. Tento pohled se opírá o definici součástí věci blíže vymezenou v § 120 odst. 1 Občanského zákoníku, kde součástí věci hlavní je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc hlavní znehodnotila a to z hlediska funkčního, technického, či fyzického.

V případě, že v usnesení o jmenování navrhovatel opomene uvést, že předmětem převodu a následných navazujících smluv je i veškeré příslušenství, vzniká rozpor mezi znaleckým a právním pohledem. Z pohledu znalce je jakékoliv příslušenství bráno jako součást většího funkčního celku např. nemovitosti zapsané na LV nicméně z hlediska právního má samostatný právní charakter a nesdílí osud věci hlavní. To zjednodušeně znamená, že v případě, že byla následně uzavřena smlouva o převodu nemovitostí bez uvedení, že předmětem převodu byly nejenom nemovitosti zapsané a identifikované dle LV ale i jejich příslušenství může dojít k tomu, že mohou být následně a to i zpětně napadány smlouvy o vkladu na základě, kterých majetek společnost nabyla. Samotný nepeněžitý vklad zpochybně být nemůže, jelikož společnost není schopna zkoumat zda, to či ono znalec do hodnoty zahrnul či nikoliv a spoléhá se že znalec zahrnul do hodnoty vše co požadovala ocenit. Z rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu ČR, tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost (nepodléhající evidenci v KN např. ploty, garáže apod.), může dojít k jeho převodu na jiný subjekt smlouvou jen tehdy, jestliže byla v této smlouvě písemně vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství, přičemž projevy účastníků musejí být na téže listině dle § 46 Občanského zákoníku. To zjednodušeně znamená, že takovéto příslušenství by mělo být tedy definováno alespoň tedy v obecné rovině i v

příslušném návrhu na jmenování znalce, aby se následně zamezilo zpochybňování příslušného znaleckého posudku, zda byl znalec oprávněn toto ocenit či nikoliv.

V případě, hodně obecného definování předmětu ocenění, se příslušný navrhovatel vyhne problémům, kdy společnost některé věci eviduje ve svém účetnictví jako samostatné movité věci nikoliv jako stavby či jejich součástí. V případě, opomenutí uvedení v příslušném návrhu na jmenování by toto nemělo mít vliv na platnost ocenění, jelikož znalec tyto věci ocenění a zahrne do hodnoty stavby. Příkladem může být například různé kabelové mosty, mostové váhy, osvětlení, které společnost z nějakých důvodů eviduje jako movité věci nicméně z pohledu ocenění se na ně pohlíží jako součást předmětu ocenění. Znalec může stěžít ocenit stavbu mostové váhy bez samotné váhy, nebo stavbu trafostanice, které byla k tomuto účelu zkolaudována bez příslušné technologie. Oddělením by došlo k znehodnocení a zamezení funkčnosti dané stavby a v neposlední řadě k porušení účelu užívání na základě, kterého byla daná stavba zkolaudována.

Na druhé straně, se v praxi setkáváme s případy, kdy navrhovatel usnesení uvede taxativní výčet všeho, co požaduje ocenit. Z pohledu znalce má tento postup, značné výhody jelikož mu je přesně vymezeno co je předmětem ocenění. Bude tedy postupovat přesně dle navrhovaného usnesení a v případě, že něco na usnesení není, nebude tedy ani předmětem jeho ocenění. Nicméně toto vymezení se často děje na základě účetnictví společnosti. Jak je všeobecně známo účetní pohled, se může rozcházet s pohledem právním či znaleckým. Z povahy účetnictví se do majetku společnosti dostane vše v době, kdy došlo k faktickému provedení. V případě, že například společnost v průběhu let dělá různé úpravy na elektroinstalaci nějaké stavby, která je předmětem ocenění, tak tato položka bude v účetnictví zaznamenána, pokaždé když došlo k jejímu vzniku. Můžeme se tedy setkat, s případy kdy má znalec v usnesení nadefinováno navrhovatelem, že požaduje ocenit elektroinstalaci stavby účetně označeno I. až XII. a přitom se jedná pouze o jedny elektrorozvody v rámci jedné stavby.

V případě, že předmětem je stanovení tržní hodnoty, to z pohledu znalce není problém, jelikož tyto úpravy v čase zahrne již do hodnoty samotné stavby. Nicméně navazuje-li na takovéto ocenění případná smlouva o prodeji nemovitostí, bude nutné stanovit i hodnotu pro účely platby daně z převodu. V případě, že i kupní smlouva, což se v praxi často děje obsahuje taxativní položkový výčet toho co je a co není předmětem prodeje resp. ocenění definovaného usnesením, se znalec dostává do úzkých jak k danému úkolu přistoupit. Příslušný úředník na Finančním úřadě, při kontrole zda byla daň správně vypočtena, porovnává Znalecký posudek s kupní smlouvou. V případě, že nalezne rozpor tak hledá důvody a toto může vést k zbytečné prodlužování celé transakce. Z pohledu znalce je zcela nerealistické říct a stanovit hodnotu každého metru elektroinstalace, tak jak se dělali příslušné rekonstrukce či nové rozvody v rámci jedné stavby. Z tohoto pohledu je tedy důležité při detailním vymezení předmětu ocenění, myslet na fakt, že nelze čistě přejímat veškeré účetní záznamy a na tomto výčtu postavit předmět ocenění či kupní smlouvy.

Výše uvedené přístupy měli za úkol nastítnit dva rozdílné pohledy při definování předmětu a účelu ocenění, kde oba v sobě skýtají možné úskalí. Je tedy dobré při jakékoliv transakci vhodné volit vhodnou kombinaci a to tak aby se zamezilo následným nedorozuměním, které mohou vznikat z důvodu striktně či na druhé straně hodně vágně definovaného předmětu ocenění.



Ing. Matěj Maršala,
konzultant společnosti NSG Morison znalecký ústav s.r.o.

[NSG Morison znalecký ústav s.r.o.](#)

Jakubská 647/2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 800 930
Fax: +420 224 810 360
e-mail: znaleckyustav@nsgmorison.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Odpovědnost zaměstnavatele a zaměstnance v souvislosti s využitím umělé inteligence](#)
- [Nový návrh zákona o platformové práci - 2. díl: Redefinice závislé práce](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ČERVEN 2026](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nálezný Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)