

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

Ocenění nemovitosti v dědickém řízení: kdy postačí odhad a kdy je nutný znalecký posudek

V případech, kdy je součástí pozůstalosti nemovitý majetek, představuje jeho ocenění nezbytný krok v rámci dědického řízení. Správné určení hodnoty nemovitosti je zásadní hned z několika důvodů, a proto se ve znalecké praxi často setkáváme s otázkou, jakou formu má ocenění nemovitosti mít, zda postačí tržní odhad, nebo zda je nutné nechat vyhotovit znalecký posudek. Cílem následujícího textu je přehledně objasnit, proč je stanovení hodnoty nemovitosti v dědickém řízení důležité, jakými právními předpisy se řídí a jaký dokument pro účely dědického řízení zvolit.

Proč je stanovení hodnoty nemovitosti v dědickém řízení klíčové

Správné určení hodnoty nemovitosti je zásadní pro stanovení obecné hodnoty pozůstalosti. Umožňuje notáři jako soudnímu komisaři sestavit soupis pozůstalosti a vytvořit podklad pro spravedlivé vypořádání dědických podílů, jak mu ukládá zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních. Ze stanovené obvyklé ceny aktiv pozůstalosti je dále v souladu s notářským tarifem, tedy vyhláškou č. [169/2001](#) Sb. (Vyhláška Ministerstva spravedlnosti o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky), stanovena odměna notáře.

Právní rámec dědického řízení a forma ocenění

Dědické řízení se řídí několika právními předpisy. Základním procesním předpisem je zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních. Ten v § 180 (Určení obvyklé ceny majetku) stanovuje povinnost určit obvyklou cenu majetku a určuje rozhodný stav pro ocenění, tj. ke dni smrti zůstavitele. § 181 (Ocenění pozůstalostního majetku) udává, že ocenění majetku pozůstalosti vychází buď ze společného prohlášení dědiců, nebo z ocenění provedeného správcem pozůstalosti. Použití znaleckého posudku zákon výslovně nevyžaduje; pouze v § 181 připouští, že v odůvodněných případech lze cenu pozůstalostního majetku zjistit znaleckým posudkem.

Občanský zákoník (zákon č. [89/2012](#) Sb.) upravuje samotné dědické právo, avšak rovněž nestanovuje povinnost ocenit nemovitost konkrétní formou.

Definici obvyklé ceny pak udává zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku. Obvyklou cenou se dle tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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.

Z žádného z uvedených předpisů tedy nevyplývá povinnost vyhotovit pro účely dědického řízení

znalecký posudek. Právní řád vyžaduje pouze určení obvyklé ceny, nikoli konkrétní formu dokumentu, kterým je cena obvyklá doložena.

Praxe: kdy postačí tržní odhad a kdy je nezbytný znalecký posudek

Přestože zákon nestanovuje pevná pravidla pro formu ocenění, praxe ukazuje, v jakých situacích je postačující tržní odhad a kdy je naopak nutné přistoupit k vypracování znaleckého posudku.

V běžných případech notáři akceptují **kvalitně zpracovaný tržní odhad**, který odpovídá aktuálním tržním podmínkám. Takový odhad může zpracovat jak znalec nebo znalecká kancelář, tak i odborník orientující se na realitním trhu, tedy certifikovaný odhadce nebo realitní makléř. Je však třeba zdůraznit, že realitní makléř není podle právních předpisů oprávněn k oceňování majetku ve smyslu znalecké činnosti, a jeho odhad má povahu neformálního podkladu, jehož použitelnost v dědickém řízení je podmíněna akceptací notářem a absencí sporu mezi dědici. Zpracování tržního odhadu pro účely dědického řízení je typické zejména u standardních nemovitostí, jako jsou byty, rodinné domy či nezatížené pozemky, a rovněž v situacích, kdy mezi dědici nepanují spory o jejich hodnotu.

Naopak znalecký posudek je v praxi vyžadován především v případech, kdy je nemovitost atypická, obtížně porovnatelná s běžným trhem, například jedná-li se o komerční objekty, rozestavěné stavby nebo nemovitosti zatížené věcnými břemeny či jinými právními vadami. Znalecký posudek bývá rovněž nezbytný v situacích, kdy mezi dědici vznikne spor o hodnotu nemovitosti a lze předpokládat, že by mohlo dojít k soudnímu přezkumu. Notáři jej často v praxi vyžadují také tehdy, je-li jedním z dědiců nezletilá osoba. Znalecký posudek může vyhotovit pouze znalec, znalecká kancelář nebo znalecký ústav.

Důkazní váha znaleckého posudku vs. tržního odhadu v případě sporu mezi dědici

Zásadním rozdílem mezi tržním odhadem a znaleckým posudkem je jejich důkazní hodnota v rámci řízení před soudem. Zatímco tržní odhad slouží primárně jako orientační odborný podklad, znalecký posudek představuje důkazní prostředek s vyšší právní vahou.

Znalecký posudek je vyhotovován znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti a podléhá zákonu č. [254/2019](#) Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Má jasně danou strukturu a náležitosti, musí být úplný, pravdivý a přezkoumatelný. Znalec odpovídá za správnost závěrů posudku. V řízení má proto znalecký posudek charakter kvalifikovaného důkazu.

Naproti tomu tržní odhad, byť odborně zpracovaný, nemá povahu znaleckého posudku a jeho váha je odvozena zejména od důvěryhodnosti zpracovatele a akceptace ze strany notáře i účastníků řízení.

Závěr

Volba mezi tržním odhadem a znaleckým posudkem v dědickém řízení tedy vždy závisí na konkrétních okolnostech případu. Český právní řád neukládá povinnost zpracovat pro účely dědického řízení znalecký posudek, ale praxe ukazuje, že v situacích sporných, právně či technicky složitých nebo tam, kde je třeba zajistit vyšší míru právní jistoty, je vhodným a mnohdy nezbytným nástrojem. Naopak v jednoduchých a nesporných případech může kvalitní tržní odhad představovat efektivní a dostačující řešení. Klíčové je vždy posoudit rizika budoucích sporů a zvolit

takovou formu ocenění, která ob stojí nejen před notářem, ale případně i před soudem a přispěje k řádnému a spravedlivému vypořádání pozůstalosti.



Ing. arch. Klára Kučerová
Real Estate Valuation Analyst



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447
e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Transpoziční novela ZISIF – jaké změny přináší?](#)
- [Ban, omezení zpeněžení či zablokování účtu? Jaká máte práva vůči platformě? Ochrana streamerů a dalších tvůrců ve světle DSA](#)
- [Pozemkové restituční náhrady a role znalce, když se hodnota majetkové křivdy přepočítává po desetiletích](#)
- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Komunitní energetika od 1. srpna 2026: co se skutečně mění](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Ocenění nemovitosti v dědickém řízení: kdy postačí odhad a kdy je nutný znalecký posudek](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)