

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

Povinnost aktualizovat znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení

Vyvlastňovací řízení přináší mnoho právních otázek, na které judikatura zatím neposkytla odpověď. Jednou z nich je i problematika platnosti znaleckého posudku a povinnost jeho aktualizace v průběhu vyvlastňovacího řízení.

Na úvod je třeba říct, že platnost znaleckého posudku není právními předpisy omezena. Výjimku nepředstavuje ani § 3b odst. 4 liniového zákona[1], který pouze upravuje dobu použitelnosti znaleckého posudku vyvlastnitelů pro účely vyvlastnění staveb strategické infrastruktury. V takovém případě je znalecký posudek možné použít nejen pro stanovení kupní ceny v rámci zaslání návrhu smlouvy při postupu před vyvlastněním, ale po stanovenou dobu i pro určení výše náhrady za vyvlastnění.

Povinnost aktualizovat znalecký posudek

V právních předpisech není výslovně stanovena ani povinnost aktualizovat znalecký posudek v průběhu vyvlastňovacího řízení. V praxi se však stává, že vyvlastňovací úřady předkladatele znaleckého posudku k jeho aktualizaci vyzývají – obzvláště v případech, kdy řízení trvá již delší dobu. Nepostupují přitom zcela bez zákonného podkladu. Povinnost aktualizovat znalecký posudek vyplývá z § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění[2].

Dle § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění platí, že pokud se náhrada za vyvlastnění stanoví na základě ocenění, resp. znaleckého posudku, ocenění musí být provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. Z toho vyplývá, že pokud se oceňovací předpisy změny od doby vyhotovení znaleckého posudku, je nezbytné tento posudek aktualizovat, aby na jeho základě byla určena náhrada za vyvlastnění v souladu s novelizovanými oceňovacími předpisy.

Povinnost aktualizovat znalecký posudek při změně oceňovacích předpisů potvrzuje též důvodová zpráva k jedné z novel zákona o vyvlastnění. Důvodová zpráva[3] uvádí, že pro zákonnost a správnost rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění je podstatné, aby byl znalecký posudek zpracován podle oceňovacího předpisu účinného kde dni rozhodnutí o vyvlastnění. Stáří znaleckého posudku, na jehož základě byla náhrada stanovena, však relevantní není.

Vzhledem k častým změnám oceňovacích předpisů a průměrné délce trvání běžného vyvlastňovacího řízení je pravděpodobné, že většina předkladatelů znaleckých posudků se povinnosti aktualizace nevyhne.

Dodatek nebo nový posudek?

S povinností aktualizovat znalecký posudek při změně oceňovacích předpisů však vyvstává další otázka, a to, jakým způsobem by měl být předložený znalecký posudek aktualizován. V úvahu připadají dvě možnosti – vyhotovit pouze dodatek ke stávajícímu posudku, nebo vypracovat zcela nový posudek. Právní předpisy způsob aktualizace nestanoví a volba tak závisí primárně na požadavcích konkrétního vyvlastňovacího úřadu s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem. Pokud způsob nestanoví ani vyvlastňovací úřad, zůstává volba na předkladateli posudku.

V praxi jsou akceptovány obě možnosti, jak aktualizace formou dodatku k původnímu znaleckému posudku, tak i předložení zcela nového znaleckého posudku. Záleží na konkrétních okolnostech v dané věci. Platí však nepsané pravidlo, že pokud určená cena zůstává stejná i po novelizaci oceňovacích předpisů, obvykle postačí pouze dodatek s potvrzením, že závěry původního znaleckého posudku jsou i nadále platné ke dni aktualizace. Pokud se však původně určená cena změní, pro přehlednost bude často vhodnější vypracovat nový znalecký posudek.

Předložení nového znaleckého posudku v průběhu vyvlastňovacího řízení nebrání koncentrace řízení dle § 22 zákona o vyvlastnění, protože ta se vztahuje pouze k samotnému vyvlastnění, nikoliv k náhradě za něj. V otázkách náhrady za vyvlastnění platí zásada jednotnosti správního řízení dle § 36 odst. 1 správního řádu.^[4] Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností však v případě zpracování nového znaleckého posudku doporučujeme v jeho úvodu připomenout, že se jedná o aktualizaci původního posudku.

Závěr

Ve vyvlastňovacím řízení je třeba věnovat pozornost častým novelizacím oceňovacích předpisů. Se změnou použitého oceňovacího předpisu se totiž pojí povinnost aktualizovat znalecký posudek předložený v rámci vyvlastňovacího řízení. Dodatek postačí v případech, kdy se původně určená cena nemění; v opačném případě je vhodnější zpracovat posudek nový.



Mgr. Bc. Hana Treutlerová
Advokátka



Mgr. Tereza Žůrková
Advokátní koncipientka

AegisLaw

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

[1] Viz zákon č. [416/2009](#) Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

[2] Viz zákon č. [184/2006](#) Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

[3] Viz důvodová zpráva k zákonu č. [405/2012](#) Sb.

[4] Viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. 9. 2023, č. j. 30 A 72/2023-48.

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

Další články:

- [Nepřevzaté povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)