ekonomikapravo.cz
OCEŇOVÁNÍ · PRÁVO

ČLÁNEK Č. 1/2026

Jak mohou dva znalci ocenit tytéž pozemky devětkrát jinak?

DRUH TEXTU
Populárně naučný text

AUTOR
Ing. Filip Václav a kolektiv

PUBLIKOVÁNO
12. 11. 2026

AKTUALIZOVÁNO
12. 11. 2026

VERZE
1.0

DOI
zatím nepřiděleno

LICENCE
CC BY-ND 4.0

KLÍČOVÁ SLOVA
znalecký posudek, oceňování pozemků, porovnávací metoda, oceňovací standardy, územní plán

Dva znalecké posudky ocenily tytéž pozemky bývalé důlní výsypky a jejich výsledky se liší zhruba devětkrát. Rozdíl vznikl už při výběru prodejů, se kterými se porovnávalo: liší se druhem pozemků, vzdáleností i tím, zda se dají dohledat. Zákon po znalci žádá postup, který obor uznává, a co obor uznává, popisují mezinárodní oceňovací standardy a standardy České bankovní asociace.

Dva znalecké posudky dostaly stejný úkol: zjistit, jakou hodnotu měly určité pozemky před několika lety. První došel k necelým 9 Kč za metr čtvereční. Druhý ke zhruba 82 Kč. Tytéž pozemky, stejné období, výsledek zhruba devětkrát jiný. Jak je to možné?

1. O jaké pozemky šlo?

O bývalou důlní výsypku o výměře v řádu desítek hektarů. V katastru je vedena převážně jako ostatní plocha, menší část jako vodní plocha. Pole ani louka to nejsou. Územní plán tu počítá s rekultivací a s vodními plochami. Zastavitelný nebyl žádný z pozemků.

Oba posudky vznikly pro soudní řízení, ve kterém šlo o výši škody. U desítek hektarů není rozdíl mezi 9 a 82 Kč za metr drobnost. Jde o desítky milionů korun.

Slovníček:

Důlní výsypka: místo, kam důl navezl zeminu a kamení, které musel odtěžit, aby se dostal k surovině. Po skončení těžby se upravuje (rekultivuje) na les, louku nebo jezero.

Porovnávací metoda: cena se odhadne podle toho, za kolik se skutečně prodaly podobné věci. Kdo prodává byt 2+1 v Kobylisích, podívá se, za kolik se v Kobylisích prodaly podobné byty – ne za kolik se tam prodala garáž a ne za kolik se prodal byt v Chebu. Prodeje, se kterými se porovnává, se nazývají vzorky. Čím se vzorek od oceňované věci liší, o tolik se jeho cena upraví přirážkou nebo srážkou.

Druh pozemku: katastr nemovitostí u každého pozemku eviduje, čím je. Orná půda je pole, trvalý travní porost louka nebo pastvina, vodní plocha rybník nebo zatopená jáma. Ostatní plocha je vše, co se nevejde do jiného druhu, například cesta, manipulační plocha nebo skládka. V našem příkladu je jako ostatní plocha vedena i bývalá výsypka.

Územní plán: dokument s mapou, kterým obec určuje, co se na kterém pozemku smí: kde se staví domy, kde je průmysl, kde zůstane pole nebo les. Dva sousední pozemky stejné výměry mohou mít zcela různou cenu jen proto, že na jednom se stavět smí a na druhém ne.

2. Z čeho vycházel posudek „A“ a z čeho posudek „B“?

Oba použily porovnávací metodu. Liší se tím, s čím porovnávaly.

Posudek „A“ se opřel o pět prodejů: tři louky, jedno pole a jeden pozemek, jehož druh katastr neeviduje. Všechny ležely v jiných okresech, 48 až 120 km vzdušnou čarou. Jako zdroj uvedl databázi zpracovatele a databáze realitních kanceláří, bez čísel řízení, kupních smluv či výpisů z katastru. Ceny vzorků, zhruba 4 až 15 Kč/m², přepočetl o inflaci a zprůměroval: necelých 9 Kč/m². Za jinou polohu ani za jiný druh pozemku ceny neupravil. Uvedl, že mu chybějí informace o skutečně zaplacených cenách v dané lokalitě. Územní plán oceňovaných pozemků znal, u vzorků jej nezkoumal.

Pozdější posudek „B“ vycházel z osmi prodejů ve vzdálenosti 3 až 16 km, sedmi v témže okrese a jednoho v okrese sousedním. Sedm vzorků bylo stejného druhu jako oceňované pozemky, tedy ostatní a vodní plocha, osmý byl pole. Údaje pocházely z katastru a každý prodej lze dohledat podle čísla vkladového řízení, jímž katastr zapsal nového vlastníka. U všech vzorků posudek zkoumal i územní plán. Ostatní plochy se prodávaly za 48 až 227 Kč/m², vodní za 10 až 89 Kč/m². Výsledek: zhruba 82 Kč/m².

TAB. 1 Z čeho vycházely oba posudky

Posudek	Odkud vzorky	Jaké pozemky	Vzdálenost [km]	Počet [ks]	Výsledek [Kč/m²]
A	jiné okresy	louky (3), pole (1), druh neevidován (1)	48–120	5	cca 9
B	týž okres (7), sousední okres (1)	ostatní a vodní plocha (7), pole (1)	3–16	8	cca 82

Zdroj: vlastní zpracování z anonymizovaných podkladů; hodnoty zaokrouhleny

Posudek „B“ tu neslouží jako vzor. Ukazuje jen jedno: prodeje pozemků stejného druhu v blízkém okolí existovaly. Šest z osmi proběhlo dříve, než byl posudek „A“ vydán.

3. Proč na druhu a poloze tolik záleží?

Louka nebo pole se zpravidla kupuje kvůli tomu, co vynese hospodaření. Ostatní plocha se kupuje kvůli tomu, co na ní dovolí územní plán. Jsou to dva různé trhy s různými kupci, a proto i s různými cenami. Kolik z rozdílu připadá na polohu a kolik na druh pozemku, z posudků určit nelze.

Stejně je to s bytem. Kdo by ocenil byt v Kobylisích podle ceny garáže ve vedlejší ulici nebo podle bytu v Chebu, má skutečná čísla, jenže z jiného trhu. Garáž je ve správném místě, ale je to jiná věc. Byt v Chebu je stejná věc, ale na jiném místě. Výsledek by nikdo nebral vážně.

PRAMENY

1 Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, § 28 odst. 1 a 5.

2 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2018, sp. zn. 29 Cdo 4803/2016, uveřejněné pod č. 89/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Dostupné z: https://rozhodnuti.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/82387D0DD3FA26EBC1258340002CD55D?openDocument

3 Ministerstvo spravedlnosti ČR, odbor insolvenční, soudních znalců a tlumočníků. Sdělení č. 1/2026 k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVS) při znaleckém oceňování. Obecně uznávané postupy a standardy podle § 28 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb. V Praze dne 14. 8. 2026. Dostupné z: https://znalci.justice.cz/wp-content/uploads/2026/08/Sdeleni-k-mezinarodnim-ocenovacim-standardum.pdf

4 Česká bankovní asociace. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. Vydání datované listopadem 2015, kap. 2.5.5, 3.2.1 a 3.2.3, str. 8 a 10–12.

5 International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy). Londýn: Mezinárodní rada pro oceňovací standardy (IVSC), edice 2025, IVS 400 (odst. 70.01, 70.04).

JAK CITOVAT

VÁCLAV, Filip a kol. Jak mohou dva znalci ocenit tytéž pozemky devětkrát jinak?. *ekonomikapravo.cz*, článek č. 1/2026, verze 1.0, 12. 11. 2026. Dostupné z: https://ekonomikapravo.cz/clanky/jak-mohou-dva-znalci-ocenit-pozemky-devetkrat-jinak/

4. Co po znalci chce zákon?

Zákon o znalcích nepředepisuje, jak se pozemek ocení. Říká ale, že posudek musí být „kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví“ a že musí být přezkoumatelný[1]. Řečeno prostě: z posudku musí být vidět, odkud znalec čísla vzal a co s nimi udělal.

Nejvyšší soud to řekl už dřív, ještě za starého zákona o znalcích. Znalec má svou činnost vykonávat řádně, „tj. (mimo jiné) v souladu s (aktuálními a obecně uznávanými) pravidly svého oboru“[2].

Ministerstvo spravedlnosti ve sdělení ze 14. 8. 2026 vychází ze zásady comply or explain, česky „dodržuj či vysvětluj“. Znalec buď postupuje podle obecně uznávaných postupů, nebo vysvětlí, proč se od nich odchýlil. A dodává: „Důvodnost odchylky musí být možné přezkoumat z obsahu posudku.“[3] Samo sdělení není právně závazné a soudy mohou zaujmout jiný názor.

5. Kde ta pravidla oboru najít?

Zákon žádný konkrétní standard nejmenuje. V českém oceňování nemovitostí jsou hlavní dva. Mezinárodní oceňovací standardy (IVS, z anglického International Valuation Standards) vydává nezávislá mezinárodní organizace a ve sdělení je jmenuje i ministerstvo. Standardy České bankovní asociace (ČBA) sepsaly banky pro oceňování nemovitostí, kterými se ručí za úvěr.

Ani jedny standardy nejsou zákon. Dokládají ale, co obor považuje za správný postup. Je to jako s receptem na svíčkovou: žádný zákon jej nepředepisuje, ale kdo místo hovězího použije rybu, musí umět vysvětlit, proč tomu ještě říká svíčková.

Co tedy standardy říkají o výběru vzorků? Standardy ČBA žádají u bytů, domů i pozemků respektovat porovnatelnou lokalitu, „tj. není možné porovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod.“[4]. Posudek má podle nich uvést zdroj, druh a polohu každého vzorku a respektovat využití podle územního plánu. Mezinárodní standardy připomínají, že nemovitosti jsou různorodé: i když si jsou fyzicky podobné, z hlediska hodnoty je vždy odliší jejich poloha[5].

6. Na co se zeptat u každého ocenění porovnáním?

- Odkud vzorky jsou? Ze stejného místa, nebo z jiných okresů?
- Jsou stejného druhu jako oceňovaný pozemek a co na nich dovoluje územní plán?
- Jak daleko leží a upravil posudek jejich cenu za rozdíl v poloze?
- Dá se každý prodej dohledat, například podle čísla vkladového řízení v katastru?

7. Co si z toho odnést?

Rozdíl mezi 9 a 82 Kč/m² vznikl dřív, než se začalo počítat: při výběru prodejů, se kterými se porovnávalo. Porovnávací metoda

je jen tak spolehlivá jako vzorky, na kterých stojí.

Zákon znalci nepředepisuje jediný standard. Žádá postup, který obor uznává, a kdo se od něj odchýlí, má vysvětlit proč. Zkuste si těmi čtyřmi otázkami projít oba posudky z tabulky 1. Který z nich obstojí?

© 2026 Ing. Filip Václav a kolektiv · Text není právní službou ani znaleckým posudkem. Tento web nepoužívá cookies ani sledovací nástroje.