IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Spoluvlastník mi nabízí za podíl málo. Co s odhadem a jak se dostat k férové ceně?

> *Odhad z dědického řízení, odhad pro banku, odhad makléře a znalecký posudek dávají u téhož domu různá čísla. Kterou cenu bere soud, jak se bránit špatnému posudku a jak o ceně vyjednávat.*

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3. 11. 2026 · 7 min čtení

Sourozenci zdědí dům po rodičích. Shodnou se, že si ho nechá jeden a druhého vyplatí. Tahle část jde rychle. Pak padne číslo a jednání se zastaví.

Takhle to v praxi vídám často: o tom, že spoluvlastnictví má skončit, spor není, přou se jen o cenu. Rozdíl mezi nabídkou a protinávrhem bývá až trojnásobný. A nejčastěji za ním stojí to, že jedna strana počítá s odhadem z dědického řízení.

Soud přitom vychází z obvyklé ceny celého domu v době, kdy rozhoduje, a z ní počítá podíl. Odhad z dědického řízení pro něj rozhodující není. Než začnete o ceně jednat, opatřete si vlastní znalecký posudek.

Způsoby vypořádání, výpočet náhrady i náklady soudu rozebírá průvodce Vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti. Tady se zaměřím jen na cenu: odkud se berou tak rozdílná čísla a jak se dostat k takovému, které obstojí. Platí to pro podílové spoluvlastnictví, typicky po dědictví. Dům ve společném jmění manželů se vypořádává podle jiných pravidel (§ 736 a násl. občanského zákoníku); o majetkové dohodě při rozvodu píšu v článku Rozvod dohodou vs. sporný rozvod.

Čtyři odhady u jednoho domu

Ocenění z dědického řízení. Soud v dědickém řízení vychází ze společného prohlášení dědiců nebo z ocenění, které provedl správce pozůstalosti. Znalecký posudek si vyžádá jen v odůvodněných případech. Rozhodný je stav v době smrti zůstavitele (§ 181 zákona o zvláštních řízeních soudních). Číslo z usnesení o dědictví je tedy často to, na kterém se dědici kdysi shodli, a odpovídá cenám z doby, kdy rodiče zemřeli.

Odhad pro banku. U hypotéky banka oceňuje nemovitost, kterou bere do zástavy, cenou obvyklou nebo tržní hodnotou a ocenění musí být nestranné (§ 113 odst. 3 zákona o spotřebitelském úvěru). Takový odhad ale slouží bance k rozhodnutí o úvěru a platí ke dni, kdy vznikl. Pokud jste za něj platili, musí vám banka vydat jeho výsledek i odůvodnění (§ 83 odst. 2).

Odhad makléře. Říká, za kolik by šlo dům nabídnout. Znalecký posudek to není. Znaleckou činnost smějí vykonávat jen znalci, znalecké kanceláře a znalecké ústavy (§ 2 zákona o znalcích).

Znalecký posudek. Určuje cenu obvyklou, tedy cenu, za jakou se stejná nebo obdobná nemovitost prodává v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Nepromítá se do ní tíseň prodávajícího ani kupujícího, rodinné vztahy mezi nimi ani zvláštní obliba (§ 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku). Citová vazba k rodnému domu cenu nezvedne a to, že jeden z vás potřebuje peníze rychle, ji nesníží.

Jakou cenu bere soud

Přikáže-li soud dům jednomu ze spoluvlastníků za přiměřenou náhradu (§ 1147 občanského zákoníku), má výše náhrady *„základ v obvyklé ceně společné věci, tedy ceně v daném místě a čase v době rozhodování“*. Tak to jako ustálenou praxi shrnul Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 4856/2017 ze dne 12. 11. 2019.

Z toho plynou dvě praktické věci. Ocenění ke dni smrti rodičů pro soud rozhodující není. A ani posudek, který jste si nechali udělat před lety, nemusí obstát, jestliže se mezitím pohnuly ceny.

Podíl se počítá prostým poměrem z ceny celku a menšinovému podílu soud nesráží. Náhradu může jen výjimečně zvýšit nebo snížit s ohledem na dobré mravy; podrobně to vysvětluje stránka Kolik dostanu. Ve zmíněné věci, kde šlo o podíl koupený v dražbě, ubral čtvrtinu z ceny podílu sám soudem ustanovený znalec. Soudy obou stupňů jeho číslo převzaly a Nejvyšší soud oba rozsudky zrušil, protože se tím odchýlily od ustálené praxe. Posudek proto čtěte celý, ne jen poslední stranu se závěrem.

Kdo může posudek zadat

Kdokoli. Na soud čekat nemusíte. Sjednáváte-li odměnu se znalcem smluvně, musí to být písemně a předem a odměna nesmí záviset na výsledku jeho práce; jinak se určí podle vyhlášky. Znalec musí v posudku uvést, zda smluvní odměnu sjednal (§ 31 zákona o znalcích). Cenu i termín dodání si domluvte dřív, než znalec začne.

U soudu se s posudkem, který předloží jedna ze stran, zachází stejně jako s posudkem, který si vyžádal soud. Musí mít všechny zákonné náležitosti a znalec k němu musí připojit doložku, že si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku (§ 127a občanského soudního řádu). Ostatní účastníci se k němu mohou vyjádřit, zejména k osobě znalce, k oboru a odvětví, k zadání a k podkladům.

Znalce může ustanovit i soud sám (§ 127 o. s. ř.). Jak se takový znalec platí a kdo skládá zálohu, najdete na stránce Jdeme k soudu.

Než znalce oslovíte, najděte si ho ve veřejném seznamu znalců, který vede ministerstvo spravedlnosti. Posudek smí podat jen v oboru a odvětví, pro které má oprávnění (§ 1 odst. 3 zákona o znalcích).

Jak se bránit špatnému posudku

Posudek musí být úplný, pravdivý a přezkoumatelný. Zákon předepisuje i jeho části, mimo jiné zadání, výčet podkladů, nález, odůvodnění, závěr a znaleckou doložku (§ 28 zákona o znalcích). Právě na ně se ptejte:

- Ke kterému dni znalec oceňoval a zda oceňoval celý dům, nebo jen podíl?
- Byl uvnitř, nebo hodnotil stav jen zvenku a z fotografií?
- S jakými prodeji srovnával a jak moc se podobají vašemu domu?
- Neodečetl něco, co tam nepatří, třeba slevu za to, že jde o podíl?

Námitky napište soudu konkrétně a navrhněte, aby znalce vyslechl. Vzbudí-li námitky u soudu pochybnost o správnosti posudku, musí soud znalce požádat o vysvětlení. Když to nepomůže, požádá ho o doplnění nebo nechá posudek přezkoumat jiným znalcem (§ 127 odst. 2 o. s. ř.).

Jak důležitý je výslech znalce, ukazuje i věc 22 Cdo 4856/2017. Odvolací soud v ní první rozsudek zrušil právě proto, že soud prvního stupně znalce nepředvolal, aby se k námitkám účastníků vyjádřil.

Investice a bydlení jednoho z vás

Znalec ocení dům v tom stavu, v jakém je, tedy i s novou střechou nebo kuchyní. Zaplatil-li je jeden z vás sám, nebo v domě léta bydlel a ostatní ne, řeší se to jako pohledávka mezi spoluvlastníky. Takové pohledávky se při zrušení spoluvlastnictví vypořádají vedle ceny (§ 1148 odst. 1 občanského zákoníku). Náklad, který jeden z vás vynaložil bez vyrozumění a souhlasu ostatních, lze po nich požadovat jen poměrně a jen v rozsahu, v jakém zvýšil hodnotu domu. Výjimkou jsou nutné náklady na záchranu domu, třeba havarijní oprava (§ 1136). Podrobně, i s promlčením, to rozebírá stránka Bydlí tam a neplatí.

Ve vyjednávání se obojí rádo míchá: „Investoval jsem, tak vám dám míň.“ Rozdělte si to. Nejdřív cena domu a z ní podíl, potom vzájemné účty. Každé číslo pak jde obhájit zvlášť.

Když je mezi vámi dítě nebo opatrovanec

Dospělí svéprávní spoluvlastníci se mohou dohodnout na jakékoli ceně. Je-li ale jedním ze spoluvlastníků nezletilé dítě nebo člověk, kterému soud jmenoval opatrovníka, tahle volnost končí.

K právnímu jednání, kterým dítě nabývá nebo zcizuje nemovitou věc nebo podíl na ní, je vždy třeba souhlasu soudu (§ 898 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku). Opatrovník, který spravuje jmění opatrovance, nesmí bez souhlasu soudu jeho podíl na nemovitosti zcizit ani pro něj podíl nabýt (§ 483 odst. 2 písm. b)). Bez ohledu na to potřebuje opatrovník souhlas soudu vždy, když opatrovanec nabývá nebo zcizuje majetek v hodnotě nad pětisetnásobek životního minima nebo nad polovinu svého majetku (§ 483 odst. 3). A je-li druhou stranou dohody rodič, typicky když dům zdědila matka spolu s dětmi, nemůže děti sama zastupovat. Při možném střetu zájmů jim soud jmenuje opatrovníka (§ 892 odst. 3).

V praxi vidím, že opatrovnický soud se u takové dohody ptá hlavně na to, z jaké ceny vychází. Celá věc pak stojí na znaleckém posudku, i když se nakonec vyřeší smírně. Počítejte s tím od začátku a posudek zadejte tak, aby obstál i před tímto soudem.

Jak o ceně vyjednávat

Posudek před jednáním. Kdo přijde k jednání s číslem od znalce, má lepší výchozí pozici než ten, kdo má jen odhad. Nechte si posudek zpracovat s doložkou podle § 127a o. s. ř., abyste ho mohli použít i u soudu.

Nabídka s odůvodněním. Napište, z jaké ceny celku vycházíte, jakým poměrem ji dělíte a které vzájemné pohledávky započítáváte. Protistrana pak může rozporovat konkrétní položku, ne jen celé číslo.

Shoda aspoň na ceně celku. I když se nedohodnete na všem, společně potvrzená cena spor zúží. Soud může vzít shodná tvrzení účastníků za svá skutková zjištění (§ 120 odst. 3 o. s. ř.).

Mediace. Pomáhá tam, kde čísla nejsou daleko od sebe a vázne to spíš na vztazích. Soud může i v běžícím řízení nařídit první setkání se zapsaným mediátorem v rozsahu tří hodin a řízení přerušit, nejdéle na tři měsíce (§ 100 odst. 2 o. s. ř.). Kdy má mediace smysl, popisuje článek Kdy jít k soudu a kdy do mediace.

Soud. Vyplatí se tehdy, když je rozdíl mezi nabídkou a tím, co můžete reálně čekat od soudu, větší než to, co vás řízení bude stát. Náklady řízení si v tomhle typu sporu zpravidla nese každý sám. Výjimku připouští Ústavní soud při obstrukcích nebo šikanózním výkonu práva a soud ji musí přesvědčivě odůvodnit (nález sp. zn. IV. ÚS 404/22). Délku řízení přitom neovlivníte, záleží na soudu, na znalci a na tom, zda se někdo odvolá.

Spoluvlastník vám za podíl nabízí málo a nevíte, z jaké ceny vychází? Věnuji se občanskoprávním sporům a pomohu vám posoudit odhad i posudek a připravit nabídku, kterou půjde obhájit u jednacího stolu i u soudu. Zavolejte mi na +420 732 464 372 nebo napište na bartonkova@iustoria.cz.

Článek popisuje právní stav k 3. 11. 2026. Má informativní charakter a nenahrazuje právní poradenství v konkrétní věci.

Spoluvlastník mi nabízí za podíl málo. Co s odhadem a jak se dostat k férové ceně?

Mgr. Bára Bartoňková · Publikováno 3. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/spoluvlastnik-nabizi-za-podil-malo-jak-k-ferove-cene/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.