

A photograph of a person's hands writing in a notebook on a wooden desk. The desk is cluttered with various items: a laptop, a glass of iced tea, a white mug, and some papers. The scene is lit with warm, natural light, creating a cozy and productive atmosphere.

# Jak založit a vést znaleckou kancelář

Kurz oceňování lesa a rostlinstva



- doc. JUDr. **Jakub Hanák**, Ph.D. & Ph.D. (docent na Katedře práva životního prostředí a pozemkového práva Právnické fakulty MU)
- Ing. et Ing. **Kristýna Kuhrová** (vedoucí znalecké kanceláře qdq services)
- znalci ve znalecké kanceláři qdq services
- členové Institutu technického a ekonomického znalectví ([www.itez.cz](http://www.itez.cz))



itez INSTITUT TECHNICKÉHO A EKONOMICKÉHO ZNALECTVÍ

Oceňování a právo

NOVINKY ZPRÁVY ANALÝZY RADY NÁZORY O INSTITUTU E-SHOP

**ALMANACH 2024**  
ORLICE USTANOVÍ PRŮVODNÍ A STAVEBNÍ PRÁVO  
JINÉ STROJNÍ PRŮVODNÍ PRÁVO

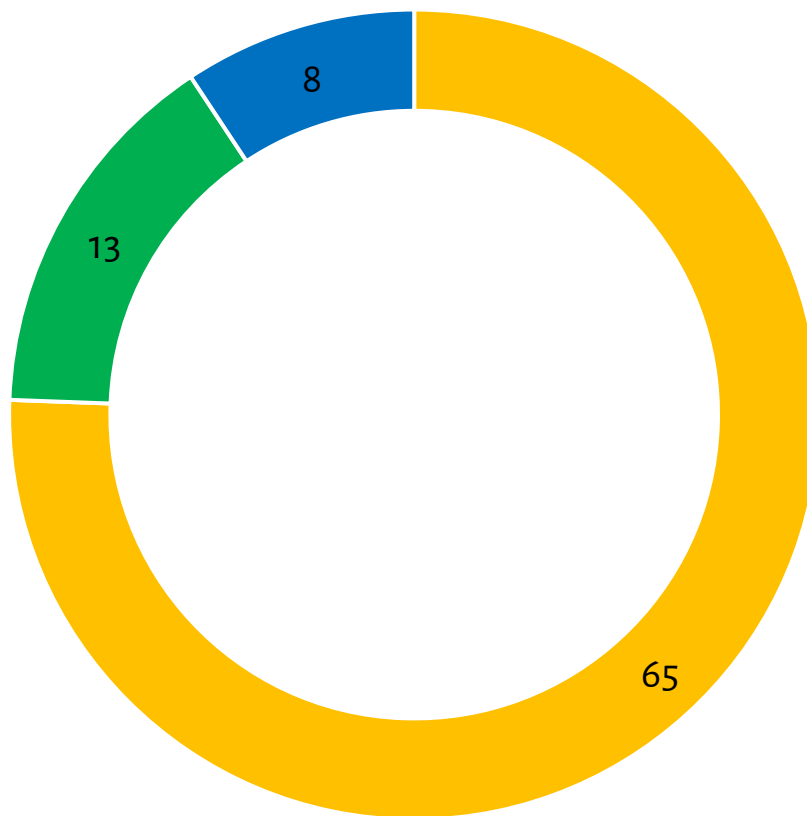
**Zhodnocení vývoje regulace vyvlastnění v letech 2021 až 2024**  
14.11.2024  
V Almanachu stavebního práva 2024, který vydává Česká společnost pro stavební právo vyšel článek J. Hanáka s názvem "Vyvlastnění v letech 2021 až 2024".

**Hodnocení znaleckého posudku použitého k návrhu kupní ceny vyvlastňovaného pozemku**  
10.10.2024  
Kupní cena pozemků, které mají být získány, aby mohl být uskutečněn účel vyvlastnění, musí být stanovena na základě znaleckého posudku. To vyplývá z § 5 zákona o vyvlastnění a § 3b zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

**Změny právních předpisů ovlivňujících práci znalce od roku 2025**  
07.10.2024

O nás

# Statistika: dva druhy znaleckých kanceláří



■ Oprávnění podle zákona 1967

■ Přelícenované subjekty

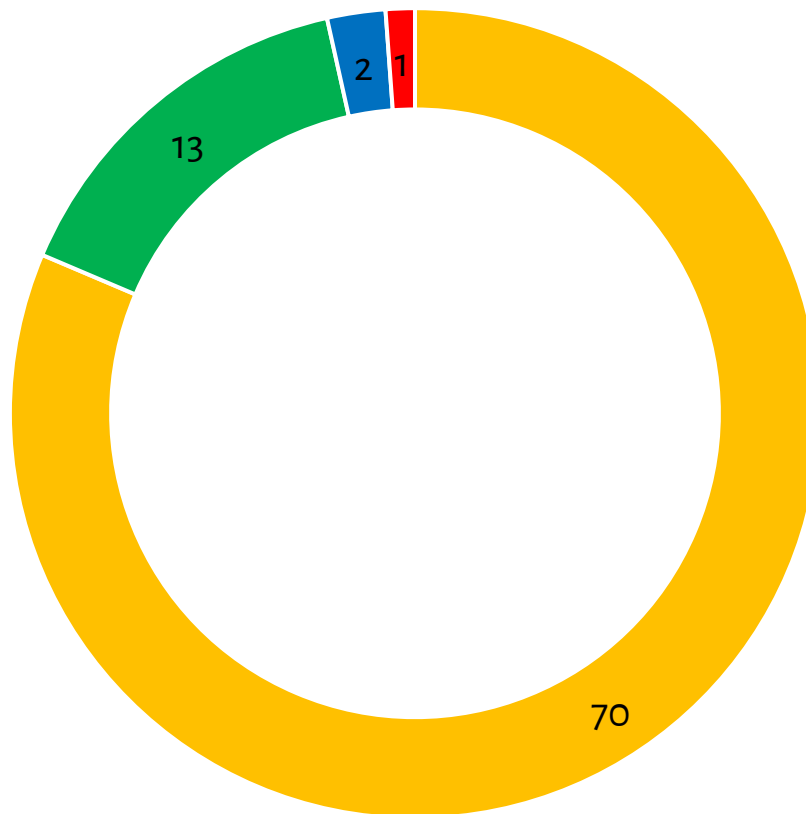
■ Nové znalecké kanceláře

# Zavedené znalecké kanceláře

- **transformace:** Znalecký ústav, který získal oprávnění k výkonu znalecké činnosti podle zákona č. 36/1967 Sb. a je zapsán v prvním oddílu seznamu znaleckých ústavů, je zapsán jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.
- Takto zapsaná znalecká kancelář musí do 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona prokázat ministerstvu, že vykonává znaleckou činnost prostřednictvím alespoň **2 znalců oprávněných k výkonu znalecké činnosti** podle § 5 nebo 46 ve stejném oboru a odvětví a případně specializaci jako tato znalecká kancelář. V opačném případě ministerstvo rozhodne o zrušení znaleckého oprávnění znalecké kanceláře → dnes již by měly splňovat všechny
  - NSS 10 As 324/2023-52: lze se bránit správní žalobou, nikoliv zásahovou žalobou
- **přechodné období:** Znalecká kancelář podle § 46 a 47, která získala oprávnění k výkonu znalecké činnosti podle zákona č. 36/1967 Sb., má oprávnění vykonávat znaleckou činnost pro stejné obory, odvětví a specializaci, pro které získala oprávnění. → oprávnění do konce roku **2025**; novela prodlužuje do konce roku **2028**

# Znalecké kanceláře: právní forma

- Data k 11. 12. 2024
- Nemusí být zaměřený výlučně na znaleckou činnost



■ Společnost s ručením omezeným ■ Akciová společnost ■ Zapsaný spolek ■ Zapsaný ústav ■ Družstvo

# Založení znalecké kanceláře: podmínky

- nelze žádnou prominout
1. bezúhonná
  2. není na základě pravomocného rozhodnutí soudu v úpadku
  3. má kontaktní adresu na území ČR v případě, že nemá sídlo v ČR
  4. nebyla v posledních 3 letech před podáním žádosti o zápis potrestána pokutou ve výši nejméně 100000 Kč za vybrané druhy přestupků
  5. v posledních 5 letech před podáním žádosti o zápis nebylo zrušeno oprávnění vykonávat znaleckou činnost pro závažné nebo opakované porušení povinnosti podle znaleckého zákona

# Založení znalecké kanceláře: podmínky (2)

6. bude vykonávat znaleckou činnost prostřednictvím **alespoň 2 znalců** oprávněných k výkonu znalecké činnosti **ve stejném oboru a odvětví** a případně specializaci, pro které si podala žádost o zápis do seznamu znalců
  - návrh novely: v souhrnu musí odpovídat oprávnění znalecké kanceláře (tj. průnik)
  - úmrtí apod. v průběhu existence kanceláře (!?): náprava ve stanovené přiměřené lhůtě (§ 14 odst. 2)
7. **pravidla pracovních postupů** zajišťujících řádný výkon znalecké činnosti
8. má odpovídající **materiálně technické zázemí**, přístrojové vybavení a personální zázemí, které dává záruku řádného výkonu znalecké činnosti
  - administrativně-provozní pracovníci (neregulovaný vztah)
9. **pojištění** [§ 22]: doložit do (dnes pracovních) 60 dnů od zápisu do seznamu
  - menší majetková odpovědnost obchodních korporací: blíže dále
  - dle MSp je nutné mít uzavřeno již při podání žádosti

# Licenční proces

Podání  
žádosti

Řízení o  
udělení  
oprávnění

Zápis do  
seznamu

- Povinný formulář: § 11 odst. 2 zákona ve spojení s § 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb.
- Právní nárok na zápis

# Výkon znalecké činnosti: zvláštnosti (1)

- Nestanoví-li zákon jinak, platí ustanovení o znalci také pro znaleckou kancelář a znalecký ústav. [§ 1 odst. 2]
  - NS 7 Tdo 67/2024: Znalecký posudek vypracovaný znaleckou kanceláří by byl procesně nepoužitelným důkazem, jestliže by znalci znalecké kanceláře nebo některý z nich byli vyloučeni z podání znaleckého posudku. [Pozn.: ilustrace osobního výkonu, odvození oprávnění od znalců]
- Orgán veřejné moci ustanoví znalecký ústav nebo znaleckou kancelář především **ke zpracování znaleckých posudků ve zvlášť obtížných případech vyžadujících zvláštního posouzení**. [§ 25 odst. 2]
  - NS 4 Tdo 695/2023: nemusí být ale posudek kanceláře přezkoumán vždy ústavem (nutná je potřeba zvláštního posouzení)
  - praxe (!?)
- **znalečné**: sazby stejné jako u znalců a znaleckých ústavů

# Znalec ve znalecké kanceláři

- Znalec vykonává znaleckou činnost **osobně**; to platí i v případě, že znaleckou činnost vykonává ve znalecké kanceláři. [§ 1 odst. 4]
  - „Dörfl“ (podíl i zanedbatelný); Křístek (členem konkrétního týmu znalec); Ševčík (nejednoznačně, spíše přísněji); MSp (sdružení znalců → pouze znalce zapsat do evidence)
- Znalec může vykonávat znaleckou činnost **samostatně, nebo jako zaměstnanec, společník nebo člen znalecké kanceláře**. [§ 2 odst. 1]
  - upřesnění novelou: **zaměstnanec v pracovním poměru** (zakotvuje současnou praxi; ale opačně „Dörfl“)
  - velikost úvazku (??): jsou kanceláře zpracující do 10 posudků ročně
- Znalec může být zaměstnancem, společníkem nebo členem **pouze jedné znalecké kanceláře**; takový znalec není oprávněn vykonávat současně znaleckou činnost samostatně. [§ 6 odst. 2]
  - novela: může vykonávat samostatně v rámci oprávnění, v němž nevykonává znaleckou činnost znalecká kancelář (tj. zákaz konkurence; nelze dát k dispozici pouze část oprávnění, překrývá-li se)

# Další osoby ve znalecké kanceláři

- **administrativní pracovníci**
  - fotodokumentace
  - měření
  - kompletace posudků
  - komunikace s klienty
  - atd.
- spolupráce s konzultantem (§ 23): Vyžaduje-li to povaha věci, je znalec oprávněn přibrat se **souhlasem zadavatele konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek**. Tato okolnost spolu s důvody, které k ní vedly, musí být uvedena ve znaleckém posudku.
  - nemůže být řešení celé odborné otázky (!) – není spoluznalec; není závazný názor pro znalce

# Znalecký posudek znalecké kanceláře

- mezi osobami, které se podílely na zpracování znaleckého posudku, musí být uveden a podepsán **vždy alespoň jeden znalec**, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost, z oboru a odvětví, případně specializace, ve kterých byl znalecký posudek zpracován.
- + osoba beroucí na vědomí
- + osoba posudek „vysvětlující“



365 dnů



1419 posudků



2 znalci



# **Znalecká činnost z hlediska podnikání**

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

## Znalec – fyzická osoba

- tzv. svobodné povolání – podnikání fyzické osoby vykonávané na základě jiného než živnostenského zákona
- IČO je přiděleno automaticky po úspěšném složení zkoušky
- živnost je třeba pouze pro výkon činnosti oceňování majetku (vázaná živnost – zpracovávání odhadů)

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

## Zaměstnanec znalecké kanceláře

- kromě vykonávané práce může znalec v pozici zaměstnance nabídnout své znalecké oprávnění pro rozšíření odvětví znalecké kanceláře
- je třeba respektovat odborné postupy zaměstnavatele (dochází k přesunu odpovědnosti)
- Odvětví Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů: Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

## Zaměstnanec znaleckého ústavu

- Výkon znalecké činnosti je možný souběžně i jako OSVČ
- Odvětví Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů: Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

## Zakladatel znalecké kanceláře

- Založení nové obchodní společnosti a následné podání žádosti o zápis do seznamu znalců
- Možnost aktivní spolupráce s dalšími znalci, rozdělení činností a nákladů

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

## Rozšíření činnosti existující obchodní společnosti

- Vhodné řešení, pokud již existuje společnost zabývající se související činností v oboru, zvyšuje se však podnikatelské riziko
- Znalecká činnost nemusí být hlavním zdrojem příjmů, ale zvyšuje prestiž společnosti

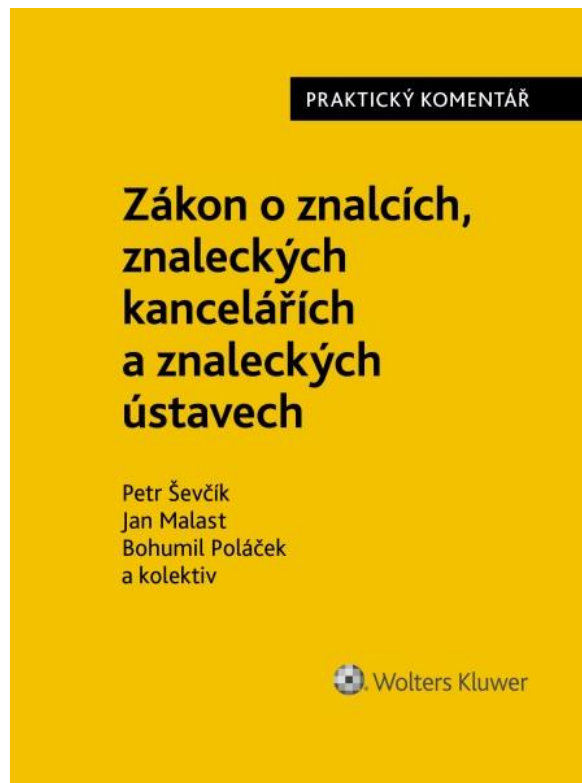
# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

PARAMETR	S.R.O.	Specifika pro znalecké kanceláře	Podnikání OSVČ	Specifika pro znalce
Typ subjektu	právnícká osoba	-	fyzická osoba	-
Počet podnikajících osob	minimálně 1	2 znalci ve stejném oboru, odvětví a specializaci	1	-
Odpovědnost	odpovědnost za dluhy – nízká (po splacení základního kapitálu majitel s.r.o. neručí osobním majetkem)	specifická odpovědnost dle zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech	odpovědnost za dluhy – vysoká (OSVČ ručí veškerým svým osobním majetkem)	specifická odpovědnost dle zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Název subjektu	volitelný (nesmí být zaměnitelný nebo působit klamavě)	-	jméno a příjmení	-
Prodej nebo převod	je možný		obtížný	pouze osobní výkon činnosti
Náročnost založení	zakladatelská listina nebo společenská smlouva formou notářského zápisu	Ministerstvo spravedlnosti provede zápis do seznamu	-	Ministerstvo spravedlnosti provede zápis do seznamu

# Způsoby podnikání v oblasti znalecké činnosti

PARAMETR	S.R.O.	Specifika pro znalecké kanceláře	Podnikání OSVČ	Specifika pro znalce
Právní úprava	zákon o obchodních korporacích	zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech	živnostenský zákon	zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Účetnictví a daně	administrativně náročnější (musí vždy vést účetnictví + zveřejňovat účetní závěrku)		méně administrativně náročné (vede až při obratu nad 25 mil., jinak daňová evidence, paušální daň nebo paušální výdaje, kdy stačí evidovat příjmy)	paušální výdaje pro svobodná povolání – 40 % (nejvýše 800 tisíc Kč za rok), paušální daň od 8 716 za měsíc, zahrnuje daň a sociální pojištění
Náklady	administrativa, zaměstnanci, nájemné a hmotné vybavení (optimalizace nákladů)	pojištění 5 mil Kč, administrativa související se znaleckou činností	administrativu lze provádět svépomocí, možnost využití soukromého vybavení	nižší cena pojištění (1 mil Kč), méně zakázek a s tím související menší množství administrativy
Postavení v obchodních vztazích	působí profesionálně jako instituce, vyšší požadavky na marketing	snadnější získávání velkých zakázek, zpravidla plátce DPH (obrat nad 2 mil. Kč)	může působit důvěryhodněji díky ručení vlastním majetkem	snadnější získávání drobnějších zakázek od FO a soudů, konkurenční výhoda, pokud není plátce DPH
Management		jednotné postupy, metody, vzor posudku, argumentace		metodická kontinuita ve výstupech

# Použitá a doporučená literatura



# Otázky?

Jakub Hanák



Kristýna Kuhrová



[jakub.hanak@gmail.com](mailto:jakub.hanak@gmail.com)



[www.itez.cz](http://www.itez.cz)



**itez**



J. Hanák & K. Kuhrová