

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Zemědělská fakulta, Studentská 13, 370 05 České Budějovice

Katedra práva

**Význam oceňování nemovitostí při jejich
převodech**

Diplomová práce

Autor:

Jana Pupková

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Rudolf Hrubý

2006

Anotace

Název diplomové práce: Význam oceňování nemovitostí při jejich převodech

Název diplomové práce v anglickém jazyce: The meaning of valuation of real estates at their transmissions

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Rudolf Hrubý

Autor diplomové práce: Jana Pupková

Tato diplomová práce charakterizuje současnou problematiku právních aspektů týkajících se oceňování nemovitostí. Zaměřuje se na administrativní způsob ocenění nemovitostí a bere si za cíl popsat významy oceňování nemovitostí při jejich převodech. Diplomová práce obsahuje odhad jedné nemovitosti podle platného předpisu s vyhodnocením všech možných způsobů převodů nemovitostí při jejich ocenění.

Poděkování

Děkuji JUDr. Rudolfu Hrubému a Ing. Petru Pokornému, za informace, rady a materiály, které mi poskytli během vypracování diplomové práce.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Význam oceňování nemovitostí při jejich převodech vypracovala samostatně a použila jsem pramenů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne

.....

Podpis diplomanta

Obsah

Úvod	1
1. Právní vztahy k nemovitostem	3
1.1 Vlastnická práva k nemovitostem	3
1.2 Ochrana vlastnického práva	3
1.3 Spoluvlastnictví	4
1.4 Evidence nemovitostí	5
1.4.1 Jednotná evidence půd	6
1.4.2 Katastrální úřad	6
1.4.3 Působnost katastrálních úřadů	7
1.4.4 Vklad a výmaz vkladu z katastru nemovitostí	8
1.4.5 Zápisy do katastru nemovitostí	9
1.5 Pozemkové úřady	11
1.6 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	11
2. Metody oceňování nemovitostí	12
2.1 Obecné pojmy	12
2.2 Cena a hodnota	13
2.3 Zákon o oceňování majetku	15
2.4 Oceňování staveb nákladovým způsobem	15
2.5 Výnosové oceňování	15
2.6 Ocenění cenovým porovnáním	17
2.6.1 Metody cenového porovnání	18
2.7 Opotřebení staveb	18
2.7.1 Lineární metoda výpočtu opotřebení	18
2.7.2 Analytická metoda výpočtu opotřebení	19
2.8 Oceňování pozemků	20
2.8.1 Ceny půdy v zemích EU	21
2.8.2 Vývoj tržních cen a prodeje půdy po vstupu ČR do EU	21
2.9 Cenové mapy	22
2.10 Oceňování stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě	24
2.11 Oceňování lesních pozemků	24
2.12 Charakteristika tržního ocenění nemovitosti	25

2.13	Oceňování nemovitostí v zahraničí	25
2.13.1	Oceňování nemovitostí v SRN	26
2.13.2	Oceňování nemovitostí ve Spojeném království Velké Británie a Severním Irsku	27
2.13.3	Mezinárodní oceňovací standardy	28
3.	Převody nemovitostí	29
3.1	Nabývání smlouvou	30
3.1.1	Smlouvy o převodu vlastnického práva	31
3.2	Zdanění nemovitostí	35
3.2.1	Daň z nemovitostí	35
3.2.1.1	Daň z pozemků	35
3.2.1.2	Daň ze staveb	36
3.2.2	Daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí	36
3.2.2.1	Dědická daň a darovací daň	37
3.2.2.2	Daň z převodu nemovitosti	37
4.	Úloha soudního znalce	39
4.1	Komora soudních znalců	41
4.2	Odhadci	42
4.3	Znalecký posudek	43
4.4	Znalecká činnost při dělení spoluvlastnictví	43
4.5	Znalecká činnost pro peněžní ústavy	44
4.6	Odměny a náhrady nákladů znalecké činnosti	45
5.	Výzkum sledovaných objektů	
5.1	I. část	
5.2	II. část	
5.3	Vyhodnocení výzkumu	
6.	Úvahy de lege ferenda	
7.	Závěr	
8.	Přehled literatury	
	Seznam příloh	

Motto:

Oceňování nemovitostí není činnost, která má stanovit cenu stavby včetně jejího opotřebení s vědeckou přesností na jeden halíř český, ale je odhadem cen konstrukcí a materiálů, o nichž se domníváme, že jsou tak skutečně provedeny, v kontextu s odhadem míry opotřebení, o které se domníváme, že taková skutečnost je. Tím se odhadování liší od rozpočtování, kdy ceny stavby jsou stanoveny na základě skutečného nebo budoucího provedení.

Smejkal, 1994

Úvod

Oceňování nemovitostí znamená postup, kterým chceme zjistit cenu majetku.

Pro různé druhy majetku se používají různé metody oceňování, přičemž se dají shrnout do tří základních skupin na metody založené na nákladovém, výnosovém a porovnávacím principu. Výběr metodiky závisí nejen na druhu majetku, ale i na účelu ocenění. K jednomu majetku lze uvést několik různých cen s různou vypovídající schopností o jeho hodnotě.

Cena administrativní, tedy cena daná oceňovací vyhláškou, se uplatňuje zejména pro daňové účely, ocenění majetku investičních fondů a penzijních fondů, vyvlastňování, konkursy, případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán (např. soud při ocenění podílového spoluvlastnictví), případy, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jejichž se majetek týká (např. při poskytování hypotečních úvěrů). Zvláštním uplatněním jsou případy, kdy je cokoliv placeno ze státních prostředků. Konstrukce administrativní ceny je přesně daná a neměl by zde být prostor k dvojitému výkladu.

Zákon se naopak neuplatňuje tam, kde se jedná o tržní sjednání cen (pokud se strany nedohodnou jinak), tam, kde některé předpisy vyžadují z určitých důvodů oceňování majetku jiným nebo jinak modifikovaným způsobem, než stanoví tento zákon (např. privatizace, přírodní zdroje kromě lesů, účetnictví apod.). V tržním oceňování neexistují přesné návody na vzorce, do kterých lze mechanicky dosazovat, ale je to individuální tvůrčí proces, který spočívá především v hledání cenových argumentů a jejich analýze, dále pak v následném porovnávání všech vlivů, které na hodnotu nemovitosti působí a to v konkrétních podmínkách tržního prostředí, ve kterých je nemovitost obchodovatelná.

Zákon má snahu co nejvíce se přiblížit k ceně obvyklé. Cenou obvyklou se rozumí cena, která vychází z úrovně skutečně dosahovaných sjednaných cen za přibližně stejnou nemovitost, stejného účelu užívání, podobného konstrukčního řešení, situovaného v dané lokalitě s ohledem na přístupnost. Při určení obvyklé ceny se nepřihlíží k vlivům, které by mohly tuto cenu zkreslovat. Jedná se o mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry a zvláštní oblibu.

Základním pramenem právní úpravy majetkoprávních vztahů v oblasti podnikání je obchodní zákoník, který je předpisem zvláštním a má přednost před občanským zákoníkem, který je předpisem obecným. Nelze-li řešit vztahy podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí a není-li jich, pak podle zásad, na kterých obchodní zákoník spočívá.

Vzhledem k tomu, že obor oceňování nemovitostí zahrnuje širokou oblast, je tato diplomová práce zaměřená převážně na administrativní metodu ocenění. V této diplomové práci si беру za cíl charakterizovat současnou problematiku právních aspektů při oceňování nemovitostí a seznámení se základní terminologií. Důležitou úlohu zde hraje význam oceňování nemovitostí (podrobně provedeno ve výzkumu) a právní vztahy s právní legislativou.

První část práce se zabývá vlastnickými vztahy k nemovitostem, druhá část se zaobírá popisem základních oceňovacích metod (nákladová, výnosová, porovnávací metoda) a oceňováním v zemích EU, ve třetí části jsou popsány převody nemovitostí a ve čtvrté části je popsána činnost soudního znalce (vzdělání, komora soudních znalců atd). V praktické části diplomové práce je proveden odhad jedné nemovitosti všemi výše zmíněnými oceňovacími metodami (nákladovou, výnosovou, porovnávací metodou) za účelem zjištění významu oceňování při jejich převodech. Závěrem diplomové práce je zhodnocení administrativního způsobu ocenění.

1. Právní vztahy k nemovitostem

1.1 Vlastnická práva k nemovitostem

Nejvyšším právním předpisem, který zaručuje vlastnická práva je Ústava České republiky, především Listina základních práv a svobod. Podle článku 11 Listiny základních práv a svobod, *má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a zajištěnou ochranu. Každý vlastník nemovitého i movitého majetku je povinen své vlastnické právo vykonávat tak, aby nezasahoval do obdobných práv jiných subjektů, a především, aby o věci ve svém vlastnictví řádně pečoval, neboť vlastnictví je samo o sobě závazkem.*

Podle občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., předmětem vlastnického práva mohou být věci movité a nemovité. Nemovitosti, které jsou pak předmětem tohoto pojednání, jsou pak pozemky a stavby, spojené se zemí pevným základem. Součástí pozemků jsou porosty a prostor pod povrchem pozemku, součástí pozemku není prostor nad pozemkem. Původní zásada římského práva „superficies solo cedit“, tedy že i stavba je součástí pozemku, byla našim právem opuštěna v roce 1950, a od té doby platí zásada „superficies non solo cedit“. Tímto se stavby staly samostatnou věcí ve smyslu práva.

1.2 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo nemůže vlastník nemovitosti vykonávat vždy podle své vůle, může být určitým způsobem omezováno, a to normami sousedského práva, existencí věcného břemena. Součástí je i úprava odpovědnosti za škodu a za bezdůvodné obohacování. Každý je povinen si počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na životním prostředí. Stát je povinen všemi dostupnými prostředky vlastnické právo a oprávněnou držbu chránit. Má k dispozici právní předpisy v oblasti správního práva, trestního práva a konkurzního práva. Nejvíce zásahů do práv vlastníků nemovitostí ze strany státu pak upravuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ve stavebním zákoně je důležitá část upravující územní plánování, neboť soustavně řeší využití území, časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

1.3 Spoluvlastnictví

Věc, k níž existuje právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnický patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. V těchto případech jde o spoluvlastnictví- všichni spoluvlastníci se pokládají za jediného vlastníka společné věci.

Jednotlivé druhy spoluvlastnictví se odlišují podle své povahy:

- **spoluvlastnictví ideální**- nepřísluší jim žádná reálně určená část společné věci, mají pouze určitá práva a povinnosti
- **spoluvlastnictví reálné**- přísluší mu právo k přesně vymezené části nedílné věci

Dále se spoluvlastnictví rozlišuje na :

- a) podílové
- b) bezpodílové

ad a) podílové spoluvlastnictví

Vyjadřuje podíl spoluvlastníků na právech a povinnostech vyplývající ze spoluvlastnictví společné věci. Určuje, jak se podílejí na užitcích věci a jaké nesou náklady. Důležitou úlohu hraje spoluvlastnický podíl v závěrečné fázi- při jeho zrušení a vypořádání. Velikost podílu může být vyjádřena zlomkem, popřípadě procentem. Jeho výše je závislá na dohodě spoluvlastníků, právním předpisu, nebo může být určena rozhodnutím příslušného orgánu. Není-li výše podílu stanovena, platí, že podíly jsou stejné.

ad b) bezpodílové spoluvlastnictví

- může vzniknout pouze mezi manžely
- není určen podíl tohoto spoluvlastnického vztahu, k jeho určení dochází až při zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání- každý z manželů je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela

Předmětem společného jmění manželů je vše, co může být objektivně předmětem vlastnictví a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných děděním nebo darem, či věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jednomu z manželů, či věci získané v restituci. Společné jmění manželů vzniká v okamžiku uzavření manželství. Věci užívají oba manželé společně, společně uhrazují i náklady vynaložené na věci nebo spojené s jejich užíváním a udržováním. Na společném užívání se mají manželé dohodnout.

1.4 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí má zcela mimořádný význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Je základním předpokladem uplatnění nejen vlastnického práva, ale také zástavního práva a dalších institutů spojených s nemovitostmi. Řádně vedená evidence je nezbytnou součástí právního státu, dobrých sousedských a mezilidských vztahů. Spolehlivá a věrohodná evidence nemovitostí je základním předpokladem a součástí trhu vyřešení všech vlastnických práv.

Evidenci půdy a ostatních nemovitostí podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR zabezpečují katastrální úřady. Obnovu vlastnických práv k pozemkům a ostatním zemědělským nemovitostem podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v pozdějším znění, vyřizují pozemkové úřady. Evidenci, správu a nakládání s pozemky ve vlastnictví státu zajišťuje Pozemkový fond České republiky podle zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, v pozdějším znění. Zásadní změnu přinesl zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který vstoupil v platnost dne 1.4.1964. Podle ustanovení tohoto zákona evidence nemovitostí zakládají, vedou a udržují v souladu se skutečným stavem státní notářství, v jejichž územním obvodu se zapsaná nemovitost nacházela. Základním nedostatkem takové evidence nemovitostí bylo, že výpisy neměly právní platnost a byly pouze informací. Jako doklad o vztahu k nemovitostem svědčily pouze nabývací listiny. Notářstvím bylo zakázáno vydávat výpisy v případech, kdy vlastníkem nemovitosti byl stát. Zakaz vydávat výpisy, když vlastníkem je stát, byl zrušen zákonem č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění zákona č. 458/1990 Sb., č. 528/1990 Sb., č. 137/1991 Sb., č. 264/1992 Sb. Obnovu evidence nemovitostí zabezpečují zákony č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí vyhláškou č. 190/1996 Sb., a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a dále vyhláška Českého zeměměřického a katastrálního úřadu č. 78/1993 Sb., kterou se stanoví sídla a územní působnost zeměměřických a katastrálních úřadů, a č. 126/1003 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Tyto předpisy svou úrovní snesou srovnání s předpisy v zemích Evropské unie.

1.4.1 Jednotná evidence půd (JEP)

V letech 1956 až 1960 byla na celém území státu založena Jednotná evidence půdy (JEP), u níž se počítalo s pravidelným vedením a udržováním v souladu se skutečným stavem v přírodě. Založením a údržbou JEP byla pověřena tehdejší Ústřední správa geodézie a kartografie. JEP se zakládala na základě vyšetření skutečného stavu užívání půdy a jejích kultur s maximálním využitím dostupných podkladů, především z pozemkového katastru, ale i zastavovacích plánů, grafických přidělových plánů a výsledků pozemkových úprav. Operát JEP nesloužil k prokazování majetkoprávních vztahů k nemovitostem.

V souladu s vládním usnesením bylo rozhodnuto:

- a) vytvořit základní technický podklad JEP
- b) operát JEP bude udržován v souladu se skutečným stavem
- c) bude vyhotoven zcela nový operát JEP.

Struktura operátu JEP

A. Měřický operát

- pozemková mapa
- evidenční mapa
- pracovní mapa

B. Písemný operát

- soupis parcel
- evidenční listy (EL)
- seznam uživatelů a jejich rejstřík

C. Sbíрка listin

D. Úhrnné výkazy

- úhrnné hodnoty druhů pozemků (suma všech pozemků téže kultury)
- sektorový přehled o plochách kultur

1.4.2 Katastrální úřad

Ústředním orgánem státní správy katastrální služby je Český zeměměřičský a katastrální úřad, který je správcem katastru České republiky. Úřad je právním nástupcem Českého úřadu geodetického a kartografického, který tvoří, vydává státní mapová díla,

koordinuje výzkum v zeměměřičství a katastru, zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v této oblasti, řídí a zřizuje inspektoráty a katastrální úřady, uděluje souhlas k provádění zeměměřičských činností. Vyhláškou č. 78/1993 Sb. se zřídily katastrální inspektoráty ve vybraných městech a katastrální úřady, které mají sídlo ve všech okresních městech. Katastrální úřad vykonává v rámci svého území působnosti správu katastru nemovitostí. Svá rozhodnutí vydává podle obecných předpisů o správním řízení.

Katastr nemovitostí zahrnuje:

- soupis a popis nemovitostí
- geometrické a polohové určení nemovitosti
- evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem- zákon č. 265/1992Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

1.4.3 Působnost katastrálních úřadů

V katastru nemovitostí se evidují:

- Katastrální území, které je technickou jednotkou tvořící místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. V katastru ČR je toto území označeno číselným kódem podle jednotného statistického číselníku.
- Pozemky rozčleněné podle druhu a to jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a nádvoří, ostatní plochy. Pozemky se evidují jako parcely.
- Stavby spojené se zemí pevným základem, a to na stavby kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo nebo stavby, kterým popisné nebo evidenční číslo přiděleno nebylo, ale jsou seskupené na pozemku téhož vlastníka a užívané pro jiné než bytové účely nebo jejichž obvod tvoří vlastnickou hranici nebo hranici druhu pozemku, s výjimkou drobných staveb. Takové stavby se evidují pouze v katastrální mapě.
- Byty a nebytové prostory pro vlastnictví osob a to jen v souboru popisných informací, tzn. údaje, které se vztahují ke stavbě, v níž jsou umístěny. Evidují se údaje o vlastníkovi bytu nebo nebytového prostoru a čísla bytu či nebytových prostor.
- Právní vztahy, které se evidují na listech vlastnictví. Jde o údaje týkajících se vlastníků, nájemců a jiných oprávněných osob a také o bližší údaje charakterizující povahu právních vztahů.

- Nájem a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat alespoň 5 let. Jiné údaje zejména časově omezený nájem nebo prozatímní užívání pozemků se zaznamenává jen na evidenčních listech.

V katastru nemovitostí se neevidují:

- podzemní stavby a prostory (nejsou spojeny se zemí, ale jsou umístěny v zemi)
- drobné stavby (plní funkci doplňkovou ke stavbě hlavní, mají jedno nadzemní podlaží a jejich plocha nepřesahuje 16m² a výška 4,5 m)
- katastrální operát= údaje obsažené v katastru nemovitostí, které tvoří:
 - soubor geodetických informací
 - soubor popisných informací
 - dokumentace výsledků šetření a měření
 - sbírky listin, smluv

Katastr nemovitostí je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy a náčrty.

V§27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR je stanoveno, co se rozumí:

- Pozemkem
- Parcelou
- Geometrickým určením nemovitosti a katastrální území
- Polohovým určením nemovitosti
- Výměrou parcely
- Katastrální mapou
- Identifikací parcel

1.4.4 Vklad a výmaz vkladu z katastru nemovitostí

Vklad nebo výmaz vkladu je úkonem katastrálního úřadu, na jehož základě vznikají, mění se nebo zanikají práva k nemovitostem. Důsledně je uplatňován charakter zápisu vkladu- **Intabulační princip**. Vlastnické právo k nemovitosti vznikne zápisem (vkladem) nového majitele do katastru.

Vkladem nebo výmazem vkladu práv k nemovitostem jsou práva zapisována do katastru nemovitostí na základě:

- smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem

- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem
- smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví
- dohody o vydání věci uzavřené podle zákona č. 403/1990 Sb. a č. 87/1991 Sb.
- dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů
- smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem

1.4.5 Zápisy do katastru nemovitostí

Po uzavření jakékoliv smlouvy se nabyvá vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je upraven zákonem č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Součástí katastru je evidence vlastnických práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (zákon č. 265/1992 Sb. ve znění p.p) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona. Při vedení katastru patří k nejvýznamnějším činnostem úkony, spojené se zápisy vlastnických, popřípadě dalších věcných práv k nemovitostem (podle zákona č. 265/1992 Sb., ve znění p.p.). U všech nemovitostí, které ze zákona podléhají evidenci v katastru, je totiž jedině zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí spolehlivým dokladem o existenci vlastnictví určité osoby. Neznamená to, že by zápisy byly právně nevyvratitelné. Pokud chce některá osoba kupř. napadnout platnost listiny (smlouvy apod.), na jejichž základě byl vklad povolen, má možnost podat mimořádný opravný prostředek – návrh na obnovu řízení, a domáhat se zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu. Jinou možností, jak popřít právo osoby, zapsané v katastru nemovitostí, je podání tzv. určovací žaloby k místně příslušnému soudu osobou, která se domáhá uznání svého vlastnického práva. Zápis do katastru se provádí do pozemkové knihy. Jedná se o soubor knih, označených čísly knihovních vložek v rámci jednotlivých katastrů v návaznosti na osobní, nemovitostní a pohledávkový rejstřík v daném katastrálním území.

Zápisy provádí katastrální úřad na základě návrhu, doloženého příslušnými listinami. Podle subjektu, podávající návrh, druhu listiny, která je právním titulem k provedení zápisu, jakož i charakter skutečnosti, jež je zapisována, potom zákon rozeznává tři druhy zápisů, resp. jejich výmazu:

- a) Vklad
- b) Záznam
- c) Poznámka

ad a) **Vklad** představuje zapsání, resp. vymazání vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti a je základním způsobem provádění zápisů. Ze zákona platí, že teprve provedením vkladu- ve formě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu- nastává právní účinek skutečnosti, která vedla k podání návrhu (kupní smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva atp.).

Přitom ovšem povolení vkladu dochází k jeho zápisu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- Smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, o zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene, o předkupním právu k nemovitosti, o výstavbě domu, o rozšíření či zúžení společného jmění manželů dotýkajícího se nemovitostí.
- Dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společných jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů.
- Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě a zrušení vymezení těchto jednotek, společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.

ad b) **Záznam** o vlastnickém či jiném věcném právu pouze osvědčuje právní skutečnost, na jejímž základě již dříve toto právo vzniklo, změnilo se či zaniklo. Procedura provádění záznamu nemá povahu správního řízení a katastrální úřad proto o záznamu nevydává správní rozhodnutí.

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- Rozhodnutí státního orgánu (soudu, stavebního úřadu apod.)
- Nabytí, změny či zániku práv k nemovitostem ze zákona
- Nabytí vlastnictví příklepem licitátora ve dražbě
- Vydržení vlastnictví, popř. věcného břemene
- Vzdání se věcného práva k nemovitosti (např. zástavního práva)

Základem zápisu jsou i v tomto případě listiny, potvrzující či osvědčující dané právní vztahy.

ad c) **Poznámkou** zapisuje katastrální úřad na základě oznámení soudu nebo jiného orgánu.

- Zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
- Vyhlášení konkursu na majetek vlastníka nemovitosti
- Zahájení vyvlastňovacího řízení

Ani procedura prováděné poznámky nemá povahu správního řízení. Po provedení soudním, resp. správním řízením, jež je předmětem poznámky, katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí příslušného státního orgánu poznámku stejným způsobem zruší.

1.5 Pozemkové úřady

Ustanovení pozemkových úřadů zajistil zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Jako zákon „ ex specialis“ zařadil pozemkové úřady jako samostatné referáty okresních úřadů.

Kompetence pozemkových úřadů:

- vykonávají činnost podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- rozhodují o pozemkových úpravách a organizují jejich provádění
- zajišťují vytyčení pozemků
- předkládají příslušnému katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě dochází ke změně vlastnických práv k pozemkům
- zajišťují změny map
- zajišťují lustraci nemovitostí v majetku České republiky

1.6 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Řídí se podle zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je orgánem České republiky se sídlem v Praze, který:

- zpracovává na základě žádosti organizačních složek právní stanoviska, týkající se majetku
- plní další úkoly stanovené zvláštními právními předpisy a zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
- jedná v řízení před soudy, rozhodci nebo stálými rozhodčími soudy, správními úřady a jinými orgány, v majetkových věcech

2. Metody oceňování nemovitostí

2.1 Obecné pojmy

Nemovitostmi se podle současně platných právních předpisů (§ 119 odst. 2 ObčZ) považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a evidují se v katastru nemovitostí.

Pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí evidenční, vlastnickou, kvalitativní či rozlišenou způsobem využití.

Oproti tomu **parcela** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Pro účely oceňování se **pozemky** dělí do 5 skupin:

1. stavební pozemky

- a) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
- b) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku:
 - zastavěné plochy a nádvoří
 - ostatní plochy- staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny
 - zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

2. zemědělské pozemky

- evidované v katastru jako orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina

3. lesní pozemky

- evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky

4. vodní nádrže a vodní toky
5. jiné pozemky
 - jako jsou hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda

Stavby se pro účely oceňování dělí do 4 skupin:

1. stavby pozemní
 - a) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - b) venkovní úpravy
2. stavby inženýrské a speciální pozemní
 - jsou to například stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
3. vodní nádrže a rybníky
4. jiné stavby

Stavby se posuzují podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užíváním se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí a katastrálním územím kde je postavena. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2.2 Cena a hodnota

Při oceňování je důležité znát jakou cenu nebo hodnotu majetku chceme zjistit.

Pojem **cena** je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle předpisu, jak plyne u ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které si lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé.

Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Zjišťuje se podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování nemovitostí), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je poslední vyhláška č. 640/2004 Sb., platným od 1. 1. 2005.

Cena obecná (tržní, obvyklá, obchodovatelná)

Tržní cena se tvoří při konkrétním prodeji nebo koupi. Zákon říká, že obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovaným prodejem a koupí obdobných věcí v daném místě a čase.

Cena pořizovací (historická)

Cena za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího vzniku, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena vyjadřující veškeré náklady na pořízení téže nebo srovnatelné stavby v době ocenění. Zjišťuje se u staveb položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nejčastěji však pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU)- jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

Věcná hodnota (substanční hodnota, časová cena, nákladová cena)

Reprodukční cena nemovitosti snižená o skutečné opotřebení nemovitosti a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu č. 151/1997 Sb., obdobou této ceny je tzv.cena zjištěná nákladovým způsobem.

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos. Výpočet výnosové hodnoty se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2.3 Zákon o oceňování majetku

Administrativní oceňování nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 640/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jak vyplývá ze změn a doplnění provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., a č. 257/2004 Sb.

Stavby se oceňují nákladovým a výnosovým způsobem, nebo jejich kombinací. Posuzovaná nemovitost se posoudí a zatřídí dle příloh.

Pro uvedení do problematiky budu nejdříve definovat některé metody oceňování nemovitostí.

2.4 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Zjišťování ceny staveb se provádí různými způsoby a podle různých hledisek. Jedním z těchto hledisek jsou náklady potřebné na postavení stavby. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu postavení stavby, pak se jedná o cenu pořizovací, pokud k datu ocenění, pak výsledkem je **cena (hodnota) reprodukční** (po snížení o opotřebení= **věcná hodnota, časová cena**). Tento způsob se v nyní platném oceňovacím předpisu nazývá ocenění nákladovým způsobem a je předmětem praktické části mé práce.

Při nákladovém oceňování se vychází:

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo nákladů na pořízení stavby, u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy, prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce
- c) z technického opotřebení stavby

2.5 Výnosové oceňování

Druhým možným hlediskem je hledisko výnosové. Pak nás nezajímají náklady na postavení stavby, ale jen její čisté výnosy, doba po kterou budou moci být tyto výnosy dosahovány a za jakých nákladů. Přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti.

Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok.

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$Cv = \frac{N}{p} * 100$$

kde

Cv... cena zjištěná výnosovým způsobem

N... roční nájemné

p... míra kapitalizace v procentech

Příjem z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti, počítá se jen s nájemným nikoliv se službami. Při odhadu nemovitosti nelze příjmy počítat např. ze zisku podniku v nemovitosti umístěného. Je třeba také počítat s tím, že nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok (výměna nájemníků). Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivé výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Roční nájemné se sníží o:

- daň z nemovitostí podle skutečnosti
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní)
- průměrné roční výdaje na opravy a údržbu
- výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor (pokud nejsou hrazeny nájemci zvlášť)
- náklady na správu nemovitosti
- amortizaci staveb, po dožití stavby musí mít vlastník obnos na její znovupostavení nebo generální opravu

$$X = \frac{C * i}{qn - 1}$$

kde

C... reprodukční hodnota stavby snižená o opotřebení ke dni odhadu

i... reálná úroková míra setinná

q... úročitel

n... doba dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy, vhodné je počítat nejvýše 30 roků (BRADÁČ, A.a kol. 2004)

2.6 Ocenění cenovým porovnáním

Dalším možným způsobem je zjištění ceny **metodou porovnávací** (komparativní), porovnáním s již realizovanými resp. inzerovanými koupěmi a prodeji stejných resp. podobných nemovitostí za použití odpovídajících kritérií. Zjistila by se reprodukční cena snižená o opotřebení (časová cena) u oceňované nemovitosti a současně u podobných nemovitostí prodaných v okolí (podobnost by musela spočívat zejména v umístění, velikosti, počtu podlaží a jejich využití). U prodaných nemovitostí by se z poměru cen prodejních a vypočtených cen časových zjistil koeficient prodejnosti.

Tato zdánlivě jednoduchá srovnávací metoda má ale několik podstatných úskalí. Bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny prodejní. O těch by mohly podat informace realitní kanceláře, což ovšem vzhledem k jejich profesní etice není možné. Další úskalí bude reprezentativnost daného porovnání. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti (a i zde bude rozdíl, bude-li se jednat konec blíže k městu než-li konec druhý).

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem. Údaje o nich jsou však prakticky dostupné a navíc mohou být zkreslené. Důvodem zkreslení může být např. prodej mezi příbuznými (kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu), prodej mezi spřízněnými právníckými osobami, uvedení vyšší ceny než odhadní do kupní smlouvy (poněvadž podle zákona se daň z převodu nemovitostí platí z vyšší ceny- kupní nebo odhadní). Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejich specifík, je jedním z důležitých podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. Je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jako požadovaného prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou dosaženy. Cena určité nemovitosti postupně klesá, až z inzerce zmizí. Z tohoto vyplývá důležité kritérium, že **cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než je cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.** (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2.6.1 Metody cenového porovnání

Porovnávání oceňované nemovitosti s nemovitostmi prodanými resp. inzerovanými a z toho odvozování předpokládané ceny lze provádět několika způsoby, jež mají své přednosti i nedostatky. Dvě základní metody jsou:

- **porovnání nemovitostí jako celku**= zde se zjišťují ceny prodaných resp. inzerovaných podobných nemovitostí a následně se odvozuje předpokládaná cena nemovitosti oceňované. V ČR je nejpoužívanější Klimešova porovnávací metodika, které je užito v praktické části práce.
- **porovnání na základě jednotkové ceny**= u nemovitostí rozdílné velikosti je třeba předchozí metodiku doplnit i o vliv velikosti na cenu. Zde se používá Bradáčova metodika standardní jednotkové tržní ceny.

2.7 Opotřebení staveb

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, je vyjádřena pojmem opotřebení stavby. Pro jeho výpočet se používá řada metod, z nichž některé jsou klasické (metody, jež průběh opotřebení v čase vyjadřuje funkce, kterou lze vyjádřit přímkou nebo křivkou) dlouhodobě u nás používané, jiné jsou novější. Použitá metoda by měla odpovídat stupni degradace konstrukce stavby, přitom i vyjadřuje stav eventuelně provedených větších oprav a modernizací. Každá věc má svou životnost a používáním ztrácí svojí hodnotu. Cena stavby se přiměřeně snižuje vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. V následující části jsou rozepsány některé metody výpočtu opotřebení staveb a jejich vhodnost využití.

2.7.1 Lineární metoda výpočtu opotřebení

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem tj. od nuly u nové stavby do 100% u stavby zcela zchátralé. Při použití lineární metody se opotřebení rozdělí rovnoměrně na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. Předpokládané životnosti staveb jsou uvedeny v příloze č. 14. U venkovních úprav je předpokládaná životnost uvedena v příloze č. 11. Sjednotila se též hranice opotřebení při lineární metodě u všech staveb na 85%. Rovněž se doporučuje u staveb starších, dobře provedených a udržovaných použít opotřebení nejvýše 60- 70%. Tato metoda se doporučuje používat v případě, kdy je stav

budovy s ohledem na její stáří špatný, pak lze předpokládat, že se její stav zhoršuje úměrně se stářím. Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u:

- a) budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a domků se zděnými, monolitickými nebo železobetonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let, u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně
- b) u rekreačních a zahrádkářských chat zděných 80 let
- c) inženýrských a speciálních pozemních staveb 50 až 100 let podle druhu konstrukce
- d) vedlejších staveb a garáží zděných 80 let
- e) studní kopaných a vrtaných a průměrem nad 150 mm 100 let, ostatních 50 let
- f) venkovních úprav je uvedena v příloze č. 11
- g) hřbitovních staveb 100 až 150 let

Celkové opotřebení při lineární metodě se vypočte:

$$A_l = (S / Z) * 100 \%$$

$$Z = S + T$$

kde:

A_l... celkové opotřebení při lineární metodě (%)

S... stáří stavby od doby kolaudace (roků)

T... doba dalšího trvání stavby (roků)

Z... celková předpokládaná životnost (roků)

Jedná o metodu početně velmi jednoduchou, což vedlo k její oblibě zejména v době, kdy ještě nebyla k dispozici výpočetní technika. Přímka lineární metody nepodává věrný obraz znehodnocení, zejména na jejím začátku, neboť po dokončení se stavby dost dlouho neznehodnocuje a je možno ji považovat za novostavbu. Doporučuje se ji používat tehdy, kdy je stav budovy špatný, pak lze předpokládat, že se její stav zhoršuje úměrně se stářím.

2.7.2 Analytická metoda výpočtu opotřebení

Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7.

Analytická metoda se použije vždy v případech , kdy je:

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu
- b) stavba v mimořádném dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%
- d) oceňovaná kulturní památka
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí podle vzorce:

$$B / C * 100 A$$

A objemové podíly konstrukcí a vybavení uvedené v tabulce č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K4, součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,00

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, případně stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládání životnost rovná jejímu skutečnému stáří), přičemž platí vztah $B \leq C$

2. 8 Oceňování pozemků

Obecně platí, že cena pozemku je určena jeho rozlohou a polohou v daném území. Cena se také mění v závislosti na tom jaké je jeho předpokládané využití. Lze odvodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat realizace stavby. Přednost před ostatními metodami zjištění ceny pozemků má zpravidla cenová mapa, pokud je pro dané území vyhotovena. V současné době v České republice zpracovávají cenové mapy některé obce, a to podle vyhlášky č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Další způsob ocenění pozemků je indexovou metodou. Ta spočívá ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato cena upravuje pro konkrétní podmínky. Tuto metodu lze také využít pro srovnání ceny dvou nebo více pozemků, když je u některých známá kupní cena. Pro každý z pozemků se vypočítá index a pomocí porovnání indexů je možné porovnat i ceny pro pozemky, u nichž zatím prodejní cena není známa.

Oceňování **zemědělského pozemku** se provádí cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných-půdně ekologických jednotek tzn. **ÚŘEDNÍ CENOU**

zemědělské půdy. Oceňování zemědělského pozemku při prodeji a koupi se stanovuje cenou **TRŽNÍ**. U **stavebních pozemků** dává oceňovací předpis přednost ocenění podle cenové mapy. Tam, kde není cena v mapě uvedena, je obvyklým způsobem oceňování pomocí jednotkové ceny za 1m², vynásobené výměrou pozemku podle katastru nemovitostí.

2.8.1 Ceny půdy v zemích EU

Tržní ceny pozemků se tvoří na volném trhu půdy pod tlakem nabídky a poptávky. Ceny zemědělské půdy jsou odstupňovány v závislosti na bonitě pozemku, poloze, výměře, vzdálenosti od trhu. V hustě zalidněných oblastech, kde je předpoklad přeměny zemědělské půdy na stavební, jsou ceny půdy stejné kvality nepoměrně vyšší než v oblastech s řídkým osídlením. **Cena stavebních pozemků v současné době mnohonásobně převyšuje tržní ceny zemědělské půdy.** (NĚMEC, J., 2004)

Tabulka 1-Tržní cena zemědělské půdy v zemích EU a ČR

země	kategorie půdy	EUR/ha 1997	EUR/ha 1998	EUR/ha 1999	EUR/ha 2000	EUR/ha 2001
Belgie	orná p.	12 380	12 579	13 852	14 145	15 895
Francie	orná p.	3 191	3 287	3 461	3 613	-----
Irsko	zemědělská půda	7 276	8 820	11 055	12 170	-----
Anglie	zemědělská půda	9 503	9 172	10 084	11 651	11 615
ČR	tržní cena pozemků 1- 5 ha	4 721	5 620	3 097	4 367	6 454

2.8.2 Vývoj tržních cen a prodeje půdy po vstupu ČR do EU

Po vstupu ČR do EU bylo vyhlášeno sedmileté období zákazu prodeje půdy cizincům- tj.do roku 2011. V oblastech ležících poblíž hranic s členskými státy EU se čeští zemědělci snaží zvýšit své podnikové výnosy hospodaření podle měřítek běžných

v sousedních zemích. Zemědělci z členských států EU stabilizují svoji hospodářskou situaci najímáním si půdy v blízkosti hranic.

Očekávané výsledky vstupu ČR do EU:

- vlastníci pozemků očekávají výrazné zvýšení tržní ceny zemědělské půdy. Své pozemky začnou prodávat ve větším množství až po roce 2012.
- stát jako vlastník bude mít zájem na odprodeji vlastněných pozemků, a proto vytvoří příznivé podmínky k tomuto prodeji. Pokud se splní očekávání vkládaná do připravovaných novelizací zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, lze předpokládat, že převážná část pozemků se v příštích sedmi letech prodá. Podmínkou je:
 - a) aby se pozemky ve vlastnictví státu prodávaly za tržní ceny, které budou vyšší než současné úřední ceny
 - b) aby byl prodej pozemků ve vlastnictví státu uvolněn i pro obchodní společnosti
- tržní cena pozemků pro zemědělské využívání se výrazně nezvýší. Lze očekávat nárůst v rozsahu 180- 200% současných úředních cen zemědělské půdy. K výraznému zvýšení tržních cen zemědělské půdy dojde u pozemků s výměrou do 1 ha, které se převádí na stavební pozemky
- celkový prodej půdy by v příštích deseti letech neměl přesáhnout 7% zemědělského půdního fondu (NĚMEC, J., 2004)

2. 9 Cenové mapy

Cenová mapa je nástroj, který vyjadřuje prostorovou diferenciaci cen nemovitostí. V současnosti má její zpracování přispět k identifikaci této diferenciaci.

Ministerstvo ČR stanovuje způsob zpracování cenových map pozemků, které vydalo výměr č. 9/16/92, kterým se stanoví způsob zpracování cenových map pozemků. Podle tohoto výměru se území obce s vyznačenými cenami pozemků rozčlení do územních cenových pásem, která se vyznačí v mapě území obce. Za územní pásma se pro tento účel považují jednotlivá území obce s odlišným urbanistickým a funkčním řešením:

- centrální zóna
- čistá obytná zóna
- smíšená obytná zóna
- sídlištní zóna

- živnostenská zóna
- průmyslová zóna
- rekreační zóna

Cenová mapa se rozlišuje na dvě části- textovou a grafickou. V **textové části** jsou obsaženy údaje, které se týkají:

- popisu předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvalita z hlediska souladu právního stavu podle katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu
- analýzy základny místního trhu nemovitostí v obci a jejího dalšího rozvoje zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním a vnějším faktorům a místním zvláštnostem
- komentáře ke zdrojům cen použitých pro vypracování grafické části a výsledky jejich rozboru
- popisu postupu zpracování a předpokladu účinnosti

Grafická část obsahuje:

- údaje o ceně za 1m²
- vyznačení hranic jednotlivých územních pásem
- vyznačení funkčního typu pásem

Základní cena pozemku vychází z polohy a velikosti obce, včetně dopravního spojení, sociální a profesní struktury obyvatelstva.

Cenová mapa je konstruována na základě použití dat z prodejů. Ty jsou používány i pro stanovení cen nemovitostí. Jde o statistickou metodu založenou na zjišťování cen realizovaných projektů. Cenová mapa může být využita buď jako cenový dokument nebo jako zdroj informací o tom, jaké ceny byly v daném místě a čase dosaženy. Na tom nic nemění skutečnost, že dosažená konkrétní tržní cena se může lišit od cen uvedených v cenové mapě. Důvodem může být lokalita pozemku, povodně- změnil se ceny v záplavové i nezáplavové oblasti, změnil se územní plán, dochází ke stavebním uzávěrám na území postiženém záplavami a tím se změnil i trh nemovitostí.

Z praxe vyplývá, že pro obec nebo město je platná cenová mapa závazným cenovým předpisem, ale pro soukromou osobu a realitní kanceláře má pouze informační charakter- tržní cena je ve většině případů odlišná od cen v cenové mapě. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2. 10 Oceňování stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě

Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě, činí základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného:

- a) 2050 Kč v hlavním městě Praze
- b) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p * 4,00$$

kde C_p je cena pozemku v Kč (zaokrouhlená na dvě desetinná místa) vypočtená podle vzorce:

$$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414$$

kde a je počet obyvatel v obci, pro a vždy platí $a \geq 1000$, v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se $a = 1000$,

- c) 1100Kč v Brně a Ostravě

- další údaje jsou uvedeny ve vyhlášce

2.11 Oceňování lesních pozemků

Oceňování lesních pozemků by v tržním hospodářství mělo být provázáno spolu s porosty na nich rostoucími na základě výnosové metody. Je třeba rozlišovat lesní pozemek, lesní porosty a les (vše dohromady, včetně dalších funkcí lesa). Oceňovat by se měl les jako celek. Pro toto ocenění je třeba si osvětlit jednotlivé základní pojmy:

bonita (bonitní stupeň)- bonita výšková nebo objemová, vyjadřuje taxační charakteristiku intenzitu produkce porostu nebo dřeviny na určitém stanovišti.

zakmenění- poměr kruhových ploch nebo hektarových zásob skutečných a tabulkových

obmýtí (doba obmýtní)- věk lesních stromů a porostů, při němž dosahují mýtní zralosti

věk- vážený průměr věku sloučených porostních částí do téže porostní skupin

Váhou je zde plocha porostů stejného stáří.

Za pomoci těchto veličin se provede výpočet současné hodnoty (present value- PV) dřevní hmoty, po odečtení PV všech nákladů, jež budou do doby optimální těžby zapotřebí, včetně nákladů na těžbu.(BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2.12 Charakteristika tržního ocenění nemovitosti

Tržní cena se určuje zcela jinak než cena administrativní.

Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Při tržním ocenění jde o stanovení ceny na základě výnosového, nákladového a porovnávacího přístupu. Takto stanovenou cenu označujeme jako obvyklá tržní cena (MV). Pro stanovení ceny nemovitosti musíme vzít v potaz několik faktorů.

Obecné faktory určení nemovitosti:

Technické určení nemovitosti: odhadce zajímá celková a architektonická charakteristika, stav stavebních konstrukcí, stav technického zařízení

Právní určení nemovitosti: obecná charakteristika, kvalita vlastnického práva, stav omezení vlastnického práva, stav evidence, analýza citlivých míst

Ekonomické určení nemovitosti: obecná charakteristika, stav nabídky a poptávky

2.13 Oceňování nemovitostí v zahraničí

Obvyklým způsobem ocenění nemovitostí v zahraničí je:

- stanovení reprodukční ceny a její snížení o přiměřené opotřebení
- stanovení výnosové hodnoty

- průměr, resp. vážený aritmetický průměr z výše uvedených hodnot
- srovnání s prodeji obdobných nemovitostí

2.13.1 Oceňování nemovitostí v SRN

Do roku 1994 bylo v ČR předepsáno, že při převodu nemovitostí na právnickou osobu se zahraniční majetkovou účastí se provede technické ohodnocení metodikou SRN nebo Rakouska. Tyto hodnoty mohou sloužit i nadále jako vstupní informace pro eventuální jednání se zahraničními partnery. Základem pro ocenění je zjištění zastavěné plochy (u jednopodlažních staveb) nebo obestavěný prostor (u vícepodlažních staveb) podle DIN 277/ Nov. 1950.

U liniových objektů se vychází z jejich délky, u vybraných objektů jsou jednotkové ceny uvedeny pro jeden kus. V literatuře se podle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se odečítají, vyšší vybavení se připočítá podle poměrného zastoupení prvků nebo konstrukcí ve stavbě daného provedení. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena v cenové úrovni, ve které jsou hodnoty v literatuře uvedeny, tzn. převážně v cenové úrovni 1913/14. Pro přepočítání na cenovou úroveň požadovaného roku slouží „**Bauindex**“, vyžadovaný statistickým úřadem.

Podle DIN 277 se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé stavby je třeba ocenit po částech.

Ke zjištěné ceně čistých stavebních dodávek se připočtou vedlejší náklady (na projekt, technický dozor, rizika, pojištění...)

Od výchozí hodnoty budovy se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří, nevyžadující okamžitou opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární, u budov s velmi dobrou údržbou semikvadratická.

U staveb, jež jsou u konce své životnosti, avšak nebudou v nejbližších 10 letech odstraněny, se uvažuje zbytková technická hodnota nejméně 20 až 30%. Od výsledku po odpočtu opotřebení se u neprovozuschopných staveb odečtou odhadnuté náklady, potřebné pro nejnnutnější okamžité práce k uvedení stavby do provozuschopného stavu. Výsledkem po zaokrouhlení je stavební hodnota- „**Bauwert**“ budovy, což se kryje s pojmem věcné hodnoty (časová cena).

Po ohodnocení pozemků je třeba využít buď metody srovnávací (podle cenových map pozemků), metodu Naegeliho nebo indexovou. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

2.13.2 Oceňování nemovitostí ve Spojeném království Velké Británie a Severním Irsku

Používány jsou běžné metody (nákladová, výnosová, porovnávací metoda). Ocenění je prováděno podle tzv. **Červené knihy** (the Red Book, APPRAISAL and VALUATION MANUAL-RICS- příručka pro odhady a oceňování), kterou vydal Královský ústav autorizovaných odhadců ve spolupráci s Akciovou společností odhadců a licitátorů a Institutem ohodnocování zisků a oceňování. Publikace se netýká teorie a metod oceňování, ale popisuje způsob shromažďování, vyhodnocování a zpracovávání informací a způsob oceňování pro konkrétní účely.

Pro ukázkou uvádím některé termíny:

- a) **MV**- tržní hodnota= Market Value- předem vypočtená cena majetku, který by k datu ocenění měl být úmyslně směněn mezi prodávajícím a kupujícím podle zásad tržního hospodářství.
- b) **OMV**- Otevřená tržní hodnota= Market Value- předpokládaná nejvyšší cena, za kterou by bylo možno prodat podíl na majetku v hotovosti ke dni ocenění.
- c) **ERP**- Předběžný výpočet pořizovací ceny= Estimated Realisation Price= předpokládaná cena před odpočtem nákladů na prodej, ke dni ocenění, která může být očekávána v budoucnosti při úplném prodeji majetku, když dokončení prodeje nastane v přiměřené době, uvedené znalcem.
- d) **DRC**- Snížená reprodukční cena= Depreciated Replacement Cost- reprodukční cena snížená o odpočty za stáří, stav, ekonomické a funkční opotřebení, vlivy životního prostředí a jiné přípustné faktory.
- e) **ERRP**- předběžný výpočet snížené pořizovací ceny= Estimated Restricted Realisation Price- dtto, k dokončení prodeje dojde v přiměřené době stanovené klientem. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

Jsou se zde i doporučené způsoby ocenění v jednotlivých případech

- | | |
|---|------------------------------|
| - komerční pozemky a budovy pro účel půjček | MV, OMV nebo ERP |
| - obytné domy pro hypoteční účely | OMV, ERRP |
| - plán obchodního rozvoje | OMV |
| - čerpací stanice | výnosová, porovnávací metoda |
| - restaurace | výnosová, porovnávací metoda |

2.13.3 Mezinárodní oceňovací standardy

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy je volné sdružení profesionálních oceňovacích asociací celého světa, které je vázáno jednotnými stanovami. Výbor provedl celkem šest revizí Mezinárodních standardů (IVS), nejnovější verze byla publikována v roce 2003.

Tento výbor má dvě základní funkce:

- ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku (IVS) a podporovat jejich celosvětové přijetí
- harmonizovat standardy mezi jednotlivými státy, a rozpoznávat a zveřejňovat rozdíly ve formulacích či účelech použití Standardů tak, jak se vyskytnou

Výbor nyní zahrnuje národní organizace 35 plnoprávných členských států. Členské asociace mají za úkol sdělovat Výboru jakékoliv podstatné rozdíly mezi domácími a mezinárodními Standardy, a prostřednictvím Výboru s těmito rozdíly seznamovat mezinárodní veřejnost. (BRADÁČ, A. a kol. 2004).

3. Převody nemovitostí

Nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby, které lze označit jako právní důvod a lze jej různě třídit, a to podle toho zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka nebo zda nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce.

Podle dalších kritérií lze rozlišovat **převod a přechod** vlastnického práva.

Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (např. kupní smlouvou), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností (na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu). Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.

Tituly nabývání vlastnického práva jsou obsaženy v občanském zákoníku, který stanoví, že vlastnictví lze nabýt kupní, darovací, nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

K převodu nemovitostí dochází z těchto důvodů:

- kupní smlouva- dle občanského zákoníku
- prodej podniku- dle obchodního zákoníku
- smlouva o koupi najaté věci- dle obchodního zákoníku
- směnná smlouva- dle občanského zákoníku
- rozhodnutí státního orgánu- dle občanského zákoníku
- na základě skutečností stanovených zákonem (zákonné důvody)

Převod versus přechod nemovitostí

Tento rozdíl v pojmech „převod“ a „přechod“ je dán především subjektem, který iniciuje změnu vlastníka nemovitosti. V případě převodu vlastnictví k nemovitostem jde o projevy vůle dosavadního vlastníka nemovitosti. Jestliže dochází ke změně vlastníka z titulu vůle někoho jiného než vlastníka, jde o přechod vlastnictví.

3.1 Nabývání smlouvou

Pokud se týká nabývání vlastnického práva smlouvou, je důležité, zda právní řád přiznává smlouvě translační nebo obligační účinky. V prvním případě dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou (její účinností), ve druhém případě je smlouva pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést a k vlastnímu převodu dochází další právní skutečností (tato skutečnost se označuje jako způsob nabytí), kterou je především předání a převzetí věci, u nemovitých věcí ji představuje vklad do katastru nemovitostí. V českém právním řádu má tato smlouva obvykle obligační účinky.

Při posouzení okamžiku nabytí vlastnického práva a formy smlouvy při převodu je rozhodné rozlišování věcí na movité a nemovité. Rozdíly se projevují tímto způsobem:

Převádí-li se movitá věc, nabývá se vlastnické právo převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Nabývání vlastnictví k věcem movitým váže zákon zásadně na jejich převzetí. V těchto případech tedy sama smlouva (kupní, darovací, směnná) zásadně neznamena ještě převod práva, ale pouze zavazuje převodce, aby vlastnické právo odevzdáním, jemuž musí odpovídat převzetí věci, převedl na nabyvatele.

Převzetím věci není jen faktické převzetí předmětu, ale i převzetí příslušenství, bez kterého nelze s věcí nakládat. Někdy může být zároveň převzetí postavena i jiná skutečnost. I účastníci se mohou dohodnout že k nabytí vlastnictví k movité věci dojde jinak než jejím převzetím nabyvatelem.

Převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, nabývá se vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (výjimka platí u převodu v rámci tzv. velké privatizace). Na rozdíl od stavu do 31.12.1992, kdy se vlastnictví nemovité věci nabývalo účinností smlouvy, tj. právní mocí rozhodnutí státní notářství o registraci smlouvy, nastává nyní realizace převodu vlastnictví na základě smlouvy až vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů. Podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se do katastru nemovitostí kromě dalších věcných práv tam vyjmenovaných zapisuje také vlastnické právo. Děje se tak podle zákona buď vkladem práva nebo výmazem vkladu práva formou zápisu. Práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský

zákoník nestanoví jinak. Zvláštní úprava platí ohledně právních účinků vkladu, ty podle zákona vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu orgánu.

To co platí o převodu celé nemovitosti, platí i o převodu spoluvlastnického podílu (popřípadě při vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou vlastníků). Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (JEHLIČKA, O. a kol.1994).

3.1.1 Smlouvy o převodu vlastnického práva

Podobu smluv, jimiž se převádí vlastnické právo k věcem, můžeme formalizovat do několika podob, v nichž ke vzniku ujednání mezi vlastníkem a dalšími osobami dochází (koupě, darování atd.). Občanský zákoník, ale též obchodní zákoník tyto podoby upravují do podoby tzv. smluvních typů. Smluvní typy představují racionalizační pomůcky pro všechny, kdo chtějí smluvně nakládat se svými nemovitostmi, neboť upravují typické právní vztahy, jež v rámci určitého smluvního vztahu vznikají, resp. musí vzniknout. Tyto smluvní typy jsou tedy návodem, od něhož se ve většině případů strany smlouvy mohou odchýlit, pokud si své vzájemné vztahy přejí upravit jinak. (JANKŮ, M. 2003)

Mezi smluvní typy, upravující převod vlastnictví k nemovitostem řadíme:

1. **kupní smlouvu**- podle této smlouvy je prodávající povinen věc- předmět koupě odevzdat kupujícímu a kupující je povinen věc převzít a zaplatit za ni prodávajícímu dohodnutou cenu.
2. **směnnou smlouvu**- podle této smlouvy mají smluvní strany právo a povinnosti směnit si vzájemně věc za věc. Každá strana je považována za prodávajícího i za kupujícího současně.
3. **darovací smlouva**- podle této smlouvy se dárce zavazuje věc bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný se zavazuje věc přijmout.
4. **společenskou smlouvu**- podle této smlouvy může být věc- též nemovitá- přenechána společnosti jako vklad společníka při vzniku společnosti, popř. vzniku jeho členství ve společnosti již existující.
5. **smlouva o prodeji podniku**- upravuje ji obchodní zákoník a v jejím rámci lze převádět též nemovitost, pokud tvoří součást prodávávaného podniku

6. **smlouvu o koupi věci najaté**- upravuje nájem věci (movité, nemovité) s tím, že po jeho končení vzniká nájemci právo na koupi věci

Ad 1. Kupní smlouva (občanský zákoník)

Uzavřením kupní smlouvy nedochází ještě k převodu vlastnického práva, vzniká pouze povinnost prodávajícího převést toto právo. Kupní smlouva je však právním titulem nabytí vlastnického práva (k jeho převodu nedochází, je-li smlouva neplatná).

Vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující tím, že je mu zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Úřad před zápisem zkoumá, zda je prodávající oprávněn nakládat s nemovitostí.

Převod vlastnického práva lze ve smlouvě dohodnout i k pozdější době. Často má toto ujednání povahu výhrady vlastnictví (musí být sjednána písemně) tzn., že vlastnické právo přechází na kupujícího až po zaplacení kupní smlouvy. Výhradu vlastnictví nelze sjednat při koupi nemovitosti. S převodem vlastnického práva nabývá kupující některá oprávnění, zejména s předmětem koupě nakládat. Oprávnění užívat věc nabývá kupující od jejího převzetí bez ohledu na to, zda vlastnické právo k ní již přešlo.

Podstatnými náležitostmi jsou především vymezení předmětu koupě a stanovení kupní ceny. Nejčastěji se výše ceny stanoví určitou peněžitou částkou. Některé ceny jsou regulovány cenovými právními předpisy. Jako poslední podstatná náležitost je projev stran, z kterého musí vyplývat, že má dojít k převodu práva.

a) Předmět koupě

Podstatnou náležitostí smlouvy je dostatečné určení koupě předmětu- věci, kterou má prodávající odevzdat kupujícímu. Předmět koupě můžeme rozlišovat z různých hledisek. Jde-li o věc individuálně určenou, musí smlouvy obsahovat údaje, které ji dostatečně odliší od jiných věcí stejného druhu. Věc jednotlivě určená musí v době uzavření smlouvy existovat, jinak je smlouva neplatná pro počáteční nemožnost plnění.

Předmětem kupní smlouvy může být věc movitá i nemovitá. Toto rozlišení má význam z hlediska formy smlouvy a dobu přechodu vlastnického práva. Je-li předmětem věc nemovitá, platí některá zvláštní zákonná ustanovení- např. vklad do katastru nemovitostí.

Předmětem koupě nemůže být reálná část věci (nemůže být předmětem práva). Ale existují výjimky, např. byty. Ideální část věci (např. spoluvlastnický podíl) může být předmětem koupě. Příslušenství věci je v zásadě předmětem koupě věci spolu s věcí hlavní, protože sdílí její právní osud (neplatí to při převodu nemovitostí- plot, studna).

b) Práva a povinnosti

Povinnosti kupujícího

Dle úpravy podle obchodního zákoníku je kupující především povinen:

- zaplatit kupní cenu, a to dohodnutou nebo určenou
- sjednat místo, čas a způsob placení
- převzít zboží včetně poskytnutí potřebného spolupůsobení
- uchovávat zboží

Dle úpravy podle občanského zákoníku je kupující povinen zejména:

- zaplatit kupní cenu ve sjednané době
- převzít předmět prodeje
- nést náklady spojené s převzetím předmětu koupě

Povinnosti prodávajícího

Dle úpravy podle obchodního zákoníku je prodávající především povinen:

- odevzdat kupujícímu zboží, a to řádně a včas
- odevzdat kupujícímu doklady vztahující se ke zboží
- umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva
- předat zboží k přepravě
- uchovávat zboží

Základní povinností prodávajícího je odevzdání prodané věci a převod vlastnického práva na kupujícího. Musí tak učinit v době stanovené ve smlouvě nebo bez zbytečného odkladu. Proávající má povinnost odevzdat věc v místě plnění. Proávající je též povinen poskytnout součinnost potřebnou k převodu vlastnického práva (při zápisu nemovitosti do katastru). Také kupující musí poskytnout součinnost (převzít věc). Jeho základní povinností je však zaplatit kupní cenu, bez zbytečného odkladu, není-li sjednáno jinak. Splatnost se většinou určuje k době odevzdání věci:

- má-li platit v době po odevzdání věci, jedná se o koupi na úvěr
- je-li cena splatná již v době před odevzdáním věci, pak jde o koupi prenumerační

- může být dohodnuta koupě z ruky na ruku (JEHLIČKA, O. a kol. 1994)

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

- a) předkupní právo
- b) právo zpětné koupě
- c) jiná vedlejší ustanovení (bankovní ujednání, výhrada vlastnictví dle obchodního zákoníku, dohoda o srážce ze mzdy...)

Ad 3. Darovací smlouva

Dárce bezplatně přenechá nebo se zavazuje bezplatně přenechat něco obdarovanému a ten s tím souhlasí. Pojmovým znakem darovací smlouvy je bezplatnost. Může být vázána na splnění odkládací i rozvazovací podmínky. Dalším pojmovým znakem je dobrovolnost. Na základě darovací smlouvy dochází k přechodu práva.

Pro vznik smlouvy se vyžaduje především dostatečné určení předmětu a projev vůle dárce jej darovat a obdarovaného dar přijmout. Forma smlouvy závisí na předmětu darování. Jde-li o nemovitost musí být písemná a sepsaná na jedné listině.

a) Práva a povinnosti

Povinnost dárce je předat dar a převést vlastnické právo (dochází k němu stejně jako u kupní smlouvy). Obdarovaný má povinnost dar převzít. Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.

b) Odpovědnost stran

Jestliže dárce nesplní svůj závazek z darovací smlouvy, nastává u něho prodlení dlužníka. V praxi k tomu může dojít pouze u konsensuálních smluv. Pak může také dojít k prodlení věřitele (obdarovaného), když řádně nabídnutý předmět nepřevzme. Obdarovanému nevznikají nároky z vad věcí. Dárce je pouze povinen upozornit obdarovaného na vady daru, o kterých ví. Když toto nesplní, může mu vzniknout odpovědnost za škodu způsobenou obdarovanému těmito vadami. Má-li věc vady, na které dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit. (JEHLIČKA, O. a kol. 1994)

3.2 Zdanění nemovitostí

Nemovitosti jsou zdaněné těmito daněmi:

- daň z nemovitostí
- daň z dědictví, darování a z převodu nemovitostí

3.2.1 Daň z nemovitostí

Tuto daň upravoval zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ale dnes je to zákon č. 315/1993 Sb. a zákon č. 242/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a mění zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků v pozdějším znění. Tvoří ji:

- a) **daň z pozemků**
- b) **daň ze staveb**

Toto dělení je způsobeno skutečností, že vlastník pozemku nemusí být vždy majitel nemovitostí – stavby. Dani nicméně nepodléhají všechny pozemky či stavby, neboť zákon vylučuje z předmětu zdanění nemovitostí, které nejsou předmětem daně a nemovitosti, které jsou **osvobozeny** od daně. (NĚMEC, J., 2004)

3.2.1.1 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou veškeré pozemky na území republiky vedené v katastru nemovitostí (z.ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR ve znění zákona č. 89/1996 Sb.)- orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocné sady, louky, pastviny, stavební pozemky a ostatní plochy.

Ze zdanění se vylučují:

- a) části zastavěných ploch, které jsou zastavěny stavbami podléhající dani ze staveb
- b) lesní pozemky s ne hospodářskou funkcí
- c) vodní plochy, které neslouží k chovu ryb
- d) pozemky určené pro ochranu státu

Základem daně ze zemědělských pozemků je cena půdy. Používá se cena půdy stanovená na základě vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 613/1992 Sb.,= skutečná

výměra pozemku v m² se násobí cenou půdy přiřazenou k jednotlivým katastrálním územím, odvozenou z BPEJ nebo jako součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč za m².

Podle současné právní normy jsou pozemky rozděleny do těchto kategorií:

A. orné půdy, chmelnice, sady, zahrady, vinice	daň 0,75%
B. TTP- trvalý travní porost	0,25%
C. hospodářský les	0,25%
D. rybník	0,25%
E. zastavěná plocha a nádvoří	pevná sazba daně 0,10 Kč/ m ²
F. stavební pozemky	pevná sazba daně 0,10 Kč/ m ²
G. ostatní plochy	pevná sazba daně 0,10 Kč/ m ²

Poplatníkem daně ze stavebních pozemků, zastavěných ploch nádvoří a ostatních ploch je vlastník pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí.(NĚMEC, J., 2004)

3.2.1.2 Daň ze staveb

Předmětem daně ze staveb jsou stavby, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Daň ze staveb předpokládá zdanění všech staveb bez rozdílu. Základem daně ze staveb je zjištěná výměra zastavěné plochy nadzemní části stavby v m². Sazby této daně se liší podle účelu využití stavby (např.obytné stavby a ostatní stavby tvořící příslušenství přesahující výměru nad 16 m² 1 Kč, chaty a jiné objekty k individuální rekreaci 3 Kč). Poplatníkem daně ze staveb je vlastník stavby. Rozsáhlé je osvobození od daně ze staveb, které se vztahuje zejména na budovy ve vlastnictví státu, stavby ve vlastnictví sdružení občanů nebo novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob.

3.2.2 Daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí (trojdaň)

K 1.1.1993 vstoupil v účinnost zákon ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Novela je provedena zákonem č. 322/1993 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb.

Společným charakteristickým znakem všech tří daní je, že se pro účely výpočtu uvedených daní zařazují osoby do tří skupin na základě příbuzenského vztahu.

V první skupině jsou zařazeni příbuzní v řadě přímé a manželé

V **druhé skupině** jsou zařazeni vzdálenější příbuzní a osoby, které žily se zůstavitelem (dárcem) ve společné domácnosti alespoň jeden rok

V **třetí skupině** jsou ostatní osoby

Z převodu nemovitostí byla stanovena jednotná daň pro všechny ve výši 5%.

3.2.2.1 Dědická daň a darovací daň

Předmětem daně je:

- a) majetek nabytý děděním (nemovitý i movitý)
- b) majetek, majetková práva či jiný majetkový prospěch z bezúplatného nabytí na základě smlouvy (převod vlastnictví mezi dvěma či více osobami bez poskytnutí protiplnění)
- c) zvláštními případy darování jsou podle zákona bezúplatné zřízení věcného břemene bez toho, aby došlo k darování nemovitosti, darování, při němž je bezúplatně zřízeno věcné břemeno třetí osobě, jakož i různé majetkové prospěchy či majetková zvýhodnění

Daň se vybírá z nemovitostí, nabytých na území ČR bez ohledu na státní občanství či trvalý pobyt nabyvatele nemovitosti.

Základem pro výpočet výše daně je cena majetku nabytého zděděním či darováním, která se snižuje:

- a) v případě dědictví o prokázané dluhy zůstavitele
- b) v případě darování o prokázané dluhy či cenu jiných povinností

Sazby daně darovací jsou stanoveny v závislosti na příslušnosti poplatníka k příslušné skupině (první skupina: 1-5%, druhá skupina: 3-12%, třetí skupina: 7- 40%)

Sazba daně dědické se stanoví obdobně jako u daně darovací, s tím, že se vynásobí koeficientem 0,5 – daň je tedy poloviční

3.2.2.2 Daň z převodu nemovitostí

Princip daně z převodu nemovitostí je obdobný jako u daně dědické a darovací. Daň pokrývá právní skutečnosti, na jejichž základě dochází ke změnám vlastníků v důsledku úplatného smluvního převodu nemovitostí. Základem daně z převodu nemovitostí je cena

zjištěná podle zvláštního předpisu, a to i v případě, je-li sjednaná (tržní) cena nemovitostí nižší než cena zjištěná= to znamená, že základem daně je vždy vyšší cena. Poplatníkem daně je převodce- zaplatí vždy cenu z odhadní ceny nemovitosti.

Předmětem daně je:

- a) úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti
- b) přechod vlastnictví k nemovitosti, tj. jiný způsob nabytí než na základě právního úkonu
- c) výměna nemovitostí; vzájemné převody se přitom považují za jediný převod a daň se vybere z převodu té nemovitosti, kde je daň z převodu vyšší

Od daně jsou **osvobozeny** převody kolaudovaných novostaveb nebo staveb rozestavěných, převody na základě restitučních zákonů, převody novostaveb z majetku stavební firmy nebo obce, převody nemovitých majetků v rámci likvidace státních podniků, v rámci velké privatizace. (NĚMEC, J., 2004)

4. Úloha soudního znalce

Znalecký odhad ceny nemovitostí je zapotřebí vždy při smluvním převodu vlastnictví nemovitosti, popřípadě pro dědické řízení, a to k vyměření daní z převodu nemovitostí- v tomto případě se odhad provádí podle cenového předpisu (od 1.1.1998 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Znalecký posudek o ceně se také vyžaduje v řízení před státním orgánem, zejména před soudem- např. pro vypořádání spoluvlastnictví (podílové spoluvlastnictví nebo bezpodílové spoluvlastnictví manželů). V těchto případech se vyžaduje i zjištění ceny obvyklé (obecné= tržní). Často si také nechávají občané vypracovat odhad při vypořádání spoluvlastnictví mimosoudním. Odhady jsou také vyžadovány pro účely ručení nemovitým majetkem při poskytnutí půjčky bankou. Požadavky peněžních ústavů na druh ocenění se různí- některé chtějí odhad podle vyhlášky, jiné chtějí stanovit reprodukční cenu. Neexistuje jednoznačná metodika, kterou by bylo možno přesně stanovit přímo obecnou cenu nemovitosti. Přihlížení je možné z různých hledisek, z nichž nejčastěji používané jsou:

- stanovení hodnoty na základě nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na vybudování obdobné nemovitosti v daném čase a místě (nákladová metoda, výsledkem je reprodukční cena snížená o opotřebení)
- na základě čistých výnosů (výnosová metoda, výsledkem je výnosová hodnota)
- na základě srovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v daném místě a čase (porovnávací metoda)

Každá z uvedených metod má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obecné ceně. Soudní znalce lze považovat za nejkvalifikovanější odborníky v daném oboru, kteří ve velké většině prošli kromě odborného ještě specializovaným studiem soudního znalectví (převážně na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně). Jejich vědomosti jsou ověřovány při jmenování u soudů, pravidelně jsou pro ně pořádána vzdělávací školení a přezkoušení.

Činnost znalců, jejich jmenování a odměňování je upraveno zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o znalcích a tlumočnících. Znalecká činnost

není profesí. Vykonávají ji znalci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků, které vedou Krajské soudy, v jejichž obvodu má znalec trvalé bydliště. (BRADÁČ, A., FIALA, J., 1998)

Znaleckou činnost podle zákona vykonávají

- znalci: fyzické osoby jmenované Ministerstvem spravedlnosti nebo předsedou Krajského soudu podle místa bydliště a následně zapsaní do seznamu znalců příslušného krajského soudu podle oborů
- znalecké ústavy:
 - a) specializované na znaleckou činnost (např. Kriminalistický ústav v Praze)
 - b) ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost, jež mají jinou hlavní náplň, ale jsou oprávněny podávat v případě potřeby znalecké posudky
 - c) znalci příležitostní: v případě, že pro některý obor není žádný znalec do seznamu zapsán, nebo takový znalec nemůže úkon provést

Ke jmenování znalců dochází na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování.

Současná právní úprava ustanoví ke jmenování tyto čtyři podmínky:

- české státní občanství
- potřebné znalosti a zkušenosti- přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost
- osobní vlastnosti takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti
- souhlas uchazeče se jmenováním

Podmínky ke jmenování se ověřují dotazníkem, doklady o absolvování příslušné odborné výchovy, vyjádření organizace, u níž je uchazeč v pracovním poměru. Splní-li všechny požadované podmínky a je-li v daném místě potřeba znalců nastane vlastní jmenování, a to složením znaleckého slibu a převzetím jmenovací listiny. (BRADÁČ, A. a kol. 1998)

Znalecký slib

Slibuji, že při své znalecké činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech

svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděl. (BRADÁČ, A. a kol. 2004)

Složení slibu potvrdí znalec svým podpisem v knize slibů znalců. Po složení slibu obdrží znalec listinu o jmenování, současně s touto listinou obdrží znalec potvrzení, opravňující k objednávce a převzetí znalecké pečeti. Znalec je dále seznámen se zněním znalecké doložky, která se uvádí vždy na konci znaleckého posudku. Znalec obdrží i znalecký deník, do něhož bude podle návodu zapisovat všechny znalecké posudky. Po jmenování následuje zapsání do seznamu znalců. Existuje ústřední seznam znalců a tlumočnicků vedený Ministerstvem spravedlnosti, který soustřeďuje všechny záznamy ze všech seznamů u krajských soudů. Seznamy jsou běžně veřejně přístupné. V současnosti je možno nalistovat seznam znalců a tlumočnicků na internetu. Každý znalec je oprávněn přibrat si konzultanta k posuzování některých zvláštních dílčích otázek, pokud to vyžaduje daná situace. Každý znalec by měl být nezávislý a nezaújatý při vykonávání své činnosti.

Znalec nesmí podat posudek, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k orgánům provádějících řízení, k účastníkům nebo jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti (zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, § 11)

Ze zákona vyplývá, že znalec by měl být odborníkem ve svém oboru, adekvátně teoreticky vybaven a vzdělán s dostatkem praktických zkušeností. Návrhy na jmenování soudním znalcem podávají obvykle státní orgány, instituce, vysoké školy a organizace, u nichž pracují osoby přicházející v úvahu.

Soudní znalce sdružuje **Asociace soudních znalců a odhadců- AZO ČR**, která je občanským sdružením, registrovaným Ministerstvem vnitra ČR. Organizace sdružuje nejenom znalce, ale i odhadce. Seznam je rozsáhlý, a tak je roztríděn podle krajů a podle oborů činnosti. Jedním z oborů je i obor v rámci Ekonomika- ceny a odhady nemovitostí.

4.1 Komora soudních znalců

Organizace, která sdružuje pouze znalce, nikoliv odhadce, je **Komora soudních znalců ČR**. Členem této komory se může stát pouze ten znalec, kterého jmenoval Krajský soud nebo Ministerstvo spravedlnosti ČR. Dotyčný pak musí podat přihlášku příslušné

sekcí svého oboru. Komora byla založena v roce 1990 jako Sdružení znalců ČR, současný název užívá od roku 1993. V roce 2000 se objevila snaha ustanovit komoru na základě zákona. Vládě byl předložen zákon o Komoře soudních znalců ČR a o změně zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Vláda tento návrh projednala, ale v roce 2001 jej zamítla.

4.2 Odhadci

Činnost odhadce není upravena právním předpisem, řídí se pouze některými ustanoveními živnostenského zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Jedná se o koncesovanou živnost „oceňování majetku“. Zákon stanovuje požadavky na vzdělání, odbornou praxi. Dle tohoto zákona může odhadce požádat o vydání koncesní listiny pro tyto kategorie oceňování majetku:

- věci movité
- věci nemovité
- nehmotný majetek
- finanční majetek
- podniky (zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání)

Odhadce sdružuje **Česká komora odhadců majetku- ČKOM**. Odhadci nejčastěji provádí oceňování nemovitostí tržním způsobem, jehož cílem je zjistit objektivní tržní hodnotu majetku, ale mohou provádět i oceňování vyhláskové. V současnosti je v ČR nejčastější případ, kdy soudní znalec je zároveň odhadcem tzn. znalec jmenovaný na základě zákona o znalcích a tlumočnících též vlastní i koncesní listinu. Uvažuje se o tom, že zákon o znalcích a tlumočnících bude do budoucna upravovat jak činnost znalců, tak i odhadců. Budou zapisováni do seznamů soudních znalců a tlumočnicků, budou označovat posudky kulatým razítkem. Pozmění se pouze jejich označení: znalce nahradí pojem **SOUDNÍ ZNALEC**. Současní odhadci budou označováni za znalce a jejich činnost bude založena na zákonu o znalcích a tlumočnících, nikoliv na živnostenském. (BRADÁČ, A., FIALA, J., 1998)

4.3 Znalecký posudek

Náležitosti znaleckého posudku:

- titulní stránka- identifikace objednatele, znalce, oceňované nemovitosti
- náleží- popis zkoumaného materiálu, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel
Kromě toho, že je náleží znaleckého posudku předepsán předpisem, je třeba jeho důležitost spatřovat i v tom, že znalecký posudek se stává **přezkoumatelným** – je zřejmé, jaké podklady měl znalec k dispozici.
- posudek (vlastní řešení problematiky, výčet otázek, na které má odpovědět s odpověďmi na tyto otázky)
- písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti
- na poslední straně posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku
- podává-li znalec posudek písemně, je povinen každé jeho vyhotovení podepsat a připojit otisk pečeti

Současně se znaleckým posudkem předává znalec i vyúčtování.

4.4 Znalecká činnost při dělení spoluvlastnictví

Při dělení spoluvlastnictví přichází v úvahu:

- a) reálné rozdělení
- b) není-li možné reálné rozdělení, pak se přikáže jednomu ze spoluvlastníků, který druhého vyplatí
- c) pokud žádný ze spoluvlastníků nemá zájem, soud nemovitost prodá a po odečtení výloh výtěžek rozdělí spoluvlastníkům podle jejich podílů

Znalec zde může působit v první řadě jako poradce soudu k problému, zda, případně jakým způsobem je možno nemovitost reálně rozdělit. Zde je třeba dbát následujícího:

- dělení musí být přijatelné pro místně příslušný stavební úřad
- stavby je možno dělit pouze svisle

- každá část musí mít svůj vlastní vchod a přípojky inženýrských sítí

Další působnost znalce je pak k **otázkám ekonomickým**

- jaká je obvyklá cena nemovitosti bez rozdělení
- jaké budou náklady případného rozdělení
- jaká bude cena jednotlivých částí po rozdělení

Zpravidla, pokud se týká stavu nemovitosti a termínu vzhledem k odhadu, platí tyto tři pravidla.

- při vypořádání společného jmění manželů (SJM) po rozvodu se uvažuje stav nemovitosti k datu zániku SJM, tj. k datu zániku manželství, resp. dosažitelná obvyklá cena k datu vypořádání (pro vlastní odhad zpravidla ke dni ohledání)
- při vypořádání podílového spoluvlastnictví stav nemovitosti i předpis, resp. dosažitelná obvyklá cena k datu vypořádání (pro vlastní odhad zpravidla ke dni ohledání)
- pro účely dědického řízení stav i předpis, resp. dosažitelná obvyklá cena k datu úmrtí zůstavitele

4.5 Znalecká činnost pro peněžní ústavy

Odhad je potřebný i pro potřeby **peněžních ústavů**- požadavky se na odhad u jednotlivých peněžních ústavů mírně liší. Některým bankám postačuje ocenění podle vyhlášky, jiné vyžadují i odhad ceny obvyklé. V takovém případě se zjišťuje:

- reprodukční cena snižená o opotřebení
- výnosová hodnota ceny váženým průměrem z výše vypočtených hodnot
- parametrické porovnání s jinými podobnými prodanými

Větší peněžní ústavy mají seznamy znalců, kteří jsou pro potřeby banky školeni a znají požadavky tohoto ústavu. U některých je pak potřeba přezkoumání odhadu odbornou firmou, kterou peněžní ústav pro tyto účely zřídil. Odhadnutá cena není výší poskytnutého úvěru. Vzhledem k riziku poskytují banky zpravidla sumu nižší, například do 70%.

4.6 Odměny a náhrady nákladů znalecké činnosti

Podle platných právních předpisů pro odměňování platí dva různé režimy:

1. znalecký posudek je vyžádán státním orgánem- zde je výše odměny vázána na počet hodin, nutných k vypracování znaleckého posudku a na odbornost, která je zapotřebí. Znalec má právo na náhradu nákladů, které účelně vynaložil v souvislosti se zpracováním znaleckého posudku:
 - a) přímé náklady- cestovné, zákonné pojištění, odměna pomocníka, konzultace
 - b) nepřímé náklady- odpisy vybavení, nájemné, energie, telefon, literatura atd.
2. znalecký posudek je vyžádán fyzickou nebo právnickou osobou- odměna se řídí dohodou, výše odměny by měla být v souladu s dobrými mravy, tedy neměla by se výrazně odchylovat od změn za obdobné práce

Její výše není závislá na odhadnuté hodnotě nemovitosti, ale na základě kalkulace nákladů vycházejících z pracnosti při vyhotovení odhadu. Např. odměna za standardní ocenění nemovitosti, skládající se z jedné hlavní stavby (typu rodinný dům), jedné vedlejší stavby a čtyř venkovních úprav situovaných na dvou pozemcích, je navrhována ve výši cca 4000 Kč bez DPH. Odměna za ocenění bytového domu, rozestavěné stavby, rekonstrukce, příp. nástavby či vestavby, vychází z dispozičního členění, konstrukčně materiálového uspořádání, rozsahu stavebních úprav, oprav, modernizací či rekonstrukcí včetně zastaveného pozemku a max. 4 venkovních úprav a pohybuje se cca od částky 4000 Kč za ocenění objektu s obestavěným prostorem do 1000 m³. Za každých dalších 1000 m³ obestavěného prostoru je odměna od 600 Kč až po cca 1200 Kč/1000 m³ při rozsáhlých stavebních úpravách. U objektů s velmi jednoduchou dispozicí je možná sleva v rozsahu od 5 do 20%. Při nutnosti použití dalších výstupů se srovnávací a porovnávací cenou je příplatek za vyhodnocení ve výši 1000 Kč. Při odhadu ceny budoucí stavby se sjednává příplatek 500 Kč. Pokud chybí některé z potřebných podkladů a zajišťuje je odhadce, zvyšuje se základní odměna podle rozsahu o 10 až 20%.

V případě požadavku na zpracování posudku ve zkráceném termínu, je sjednána individuální přírážka k základní odměně. Vypracování podrobnější zprávy o technickém stavu provádí znalec v termínu na základě předběžné dohody a podle dispozic objednatele. Cestovní výdaje při odhadu nemovitostí jsou kalkulovány za čas strávený na cestě ve výši 400 Kč/hod. a k tomu případně použití vozidla společnosti ve výši 5,90 Kč/km. (BRADÁČ A., FIALA, J., 1998)

Pro ukázkou uvádím **doporučené sazby odměn za znalecké odhady nemovitostí za první republiky**

při odhadní hodnotě až do Kč	honorář v promile nejméně	při odhadní hodnotě až do Kč	honorář v promile nejméně
50 000	5	2 000 000	1,75
100 000	4	2 500 000	1,5
250 000	3,5	3 000 000	1,25
500 000	3	4 000 000	1,1
750 000	2,5	5 000 000	1
1 000 000	2	přes 5 000 000	0,7

5. Výzkum sledovaných objektů

5.1 I. část

Pro svůj výzkum jsem si zvolila firmu **Pokorný - Nemovitosti s.r.o.**, která provádí komplexní služby v oblasti realit, u které jsem provedla ocenění rozestavěného domu v obci Šebířov (provedeno v II. části). Firma sídlí na náměstí Přemysla Otakara II. č. 58, České Budějovice, 1. patro s počtem zaměstnanců tři. U obchodního rejstříku jsou zapsáni od 5.11.1998.

Původní a hlavní náplní práce je oceňování nemovitostí, statická a stavebně technická posouzení. V současnosti je nabídka rozšířena o sekci realitní a ostatní služby související s nemovitostmi. Pro ocenění využívají všechny typy oceňovacích způsobů a řídí se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Pan ing. Vladimír Pokorný je soudní znalec od roku 1974 v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, stavby obytné, zemědělské a průmyslové, pro které stanovuje ocenění, jehož cílem je stanovit cenu nezávislou osobou. Oceňují i věcná břemena, která jsou čím dále častější. Jeho syn pan ing. Petr Pokorný je soudním znalcem od roku 2003. V současné době pracují společně.

Pro získání jmenování „soudní znalec“ platí určité podmínky (absolvent VŠ technického, právnického směru nebo absolvent speciálního kurzu). Přihlášku o jmenování zasílá půl roku předem na Krajský soud, kde je později předsedou Krajského úřadu jmenován. Na jmenování není ze zákona nárok- záleží na potřebách soudu zda v daném oboru znalce potřebuje.

Oceňování nemovitostí provádí v cenách obvyklých i podle cenových předpisů Ministerstva financí ČR. Podle druhu jsou ocenění použitelná pro daňová řízení, jako podklad pro jednání o poskytnutí všech druhů úvěrů, pro soudní řízení i jako podklad pro dosažení reálné kupní ceny nemovitostí. Od počátku se specializují na oceňování nemovitostí na tržní bázi- jen počet vypracovaných posudků za rok přesáhne 250.

Na trhu realit má firma zkušenosti se všemi segmenty, zejména pak z privatizace městského a podnikového bytového fondu, zejména v Českých Budějovicích a v Jihočeském kraji, při prodeji přebytečného majetku v rámci restrukturalizací podniků, majetků konkurzních podstat, ale i běžně obchodovaných objektů bydlení a rekreace. Firma spolupracuje se stavebními spořitelny, pojišťovnami, hypotečními a ostatními bankami. V rámci souvisejících služeb v oblasti nemovitostí nabízí odborné poradenství v technické a ekonomické úrovni, drobné projekční práce, statické posudky.

Odhady obvyklé ceny provádějí pro potřeby řešení všech typů úvěrů právnických osob, hypotečních úvěrů, spotřebitelských úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření, expertizy pro soudní řízení, ocenění nepeněžitých vkladů do společností a pro jejich transformace, ocenění pro účetnictví, ocenění nemovitých majetků konkurzních podstat, odhady cen pro jednání o koupi resp. prodeji nemovitosti, stanovení ceny podle cenových předpisů Ministerstva financí. Firma vyhotovuje též statické posudky, kde posuzuje přestavby bytových jader, úpravy panelových domů, posuzuje statické poruchy.

První kroky zadání zakázky firmě **Pokorný- Nemovitosti s.r.o.**- zákazník dodá potřebné podklady a objasní proč chce vyhotovit znalecký posudek. Dále se s ním sepiše objednávka nebo smlouva o dílo. Zájemce zaplatí zálohu, vyhotoví se posudek a doplatí se zbytek ceny. Doba vypracování posudku je dána svou obtížností a důležitostí (průměrně ocenění nemovitostí za 7-10 dní, expresní zakázky do 3 dnů a větší nemovitosti do 1 měsíce). Při pozdním vypracování posudku soud stanoví penále.

Podrobný popis postupu výpočtů ocenění, přehled podkladů a potřebné pomůcky na měření jsou popsány v druhé části výzkum.

Spolupráci znalců shledává firma v půjčování si již dříve vyhotovených posudků k účelu zjištění důležitých podkladů pro svou znaleckou činnost. Ve firmě se pravidelně schází Komora soudních znalců, která má sídlo v Praze, kde se konzultují složité problematiky s ostatními znalci. Znalecké posudky vyhotovovali také do zahraničí- Rakousko, Německo, Rusko a Slovensko. Tvrdí však, že nejlépe se oceňuje v lokalitě, kterou znalec dobře zná a orientuje se v ní, proto odhady do zahraničí nevidí jako nejlepší řešení. Zásadní změny po vstupu do EU nezaznamenali. Vyhlídky do budoucnosti jsou pro firmu optimistické.

5.2 II. část

V mém výzkumu jsem se zabývala **zjišťováním ceny nemovitosti za účelem nařízení exekuce**. Postupně byl použit výpočet vyhláskové ceny **nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem, výnosovým způsobem**.

Jedná se o rozestavěný rodinný dům, adresou Šebířov 70, Mladá Vožice 391 43, kraj Jihočeský, okres Tábor, katastrální území Šebířov s počtem obyvatel 392.

Ve sledovaném oceňování oceňujeme nemovitost **rodinný dům/ domek**. Jedná se o zcela odlišné pojmy. Dřívější definice rodinného domku byla používána do 31.10.1994, a od 1.11.1994 je používán pojem rodinný dům podle vyhlášky č. 83/1976 Sb. Po novele od 1.7.1998 je vyhláškou č. 137/1998 Sb., předepsáno v§3:

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (BRADÁČ,A., 2004)

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 1.9.2005 za přítomnosti povinného (vlastníka). K tomu, aby mohl být vypracován posudek jsou potřebné tyto podklady pro ocenění:

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví 352 vyhotovený katastrálním úřadem v Táboře dne 25.7.2005
- kopie katastrální mapy vyhotovené dne 25.7.2005 katastrálním úřadem v Táboře pro katastrální území Šebířov
- místní šetření provedené znalcem 1.9.2005 za přítomnosti povinného
- výkresová dokumentace
- stavebně právní dokumentace- územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn

Ohledání nemovitosti je jedním z nejvýznamnějších bodů této práce, při které se dovídáme o sledované nemovitosti nejvíce informací. Předpokladem kvalitního vypracování znaleckého posudku je komplexní a pečlivá prohlídka nemovitosti.

Rady pro ohledání nemovitosti:

- předem je nutné nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis
- připravit si formuláře pro ohledání
- po příchodu je dobré přítomným vysvětlit důvody a postup místního šetření
- seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit pořadí prací
- pokud během šetření propukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě
- prohlídka se provádí důkladně
- záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo prakticky o hotový odhad
- budovy se ohledávají systematicky- od sklepa po půdu
- **prioritou je, že posudek musí být přezkoumatelný**

Měřické pomůcky:

- pásma, svinovací dvoumetr, teleskopická délkoměrná lať, ultrazvukový a laserový dálkoměr, studnoměr, fotoaparát

Z listu vlastnictví LV č. 352, který je přílohou mé diplomové práce, lze vyčíst:

- zástavní právo smluvní, pohledávky ve výši 350 000 Kč, včetně příslušenství a budoucí pohledávky, Raiffeisen stavební spořitelna
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nyní jsem provedla **celkový popis** rozestavěné nemovitosti. Stav nemovitosti je z velké části odvozen z úst sdělení vlastníka a dále pak z poskytnuté dokumentace dle skutečností zjištěných při znalecké prohlídce. Jak již jednou bylo uvedeno, jedná se o rozestavěný rodinný dům v obci Šebířov, okres Tábor, kraj Jihočeský. Rodinný dům je

postaven na stavební parcele St. 198 o výměře 125 m² v katastrálním území Šebířov. Nemovitosti jsou vedené na LV č. 352. Výstavba domu od roku 1988.

Podle znaleckého posudku ze dne 20.6.2005 pro účel odkoupení byla zjištěna zastavěná plocha 125 m², obestavěná prostor 1025 m³, celková obytná plocha 278 m².

Pro účel hypotéky bylo oceněno na 1 450 000 Kč- po jejím dokončení na 1 700 000 Kč.

Charakteristika obce:

V obci Šebířov je evidováno 392 obyvatel.

Občanská vybavenost obce: kostel, smíšené zboží, hospoda, dopravní spojení : autobusové 10-12 spojů/ den, nejbližší pošta je ve Vožici a škola tamtéž.

Popis oceňované nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je podsklepená.

V suterénu se nachází 2 pokoje, sušárna, prádelna, kotelna, a místnost využívaná jako kuřárna.

V přízemí se nachází: obývací pokoj, jídelna, kuchyně, spíž, 2 obytné místnosti, WC- standardní splachovací, zádveří

V podkroví se nachází: 4 ložnice, hala, koupelna s vanou a odpadovou mísou, kuchyňský kout

2 balkony- u kterých chybí podbití

Zdivo základových pasů z prostého betonu proloženo lomovým kamenem. Celý dům vyzděný z pórobetonových tvárníc na základových pasech.

Stropy železobetonové, monolitické s vložkami MIAKO. V podkroví sádrokarton.

Střecha šikmá, pálená střešní krytina KM BETA. Oplechování z pozinkového plechu, který je bez nátěru, dřevěný krov+ hromosvod

Vnitřní omítky vápenné, štukové

Vnější omítky + vnější obklady- doposud není provedeno

Schodiště konstrukce betonová+ TERACO

Všechny **vnitřní dveře** v ocelové zárubni, hladké

Okna suterén a přízemí- dřevěná zdvojená, v podkroví 3 střešní okna VELUX.

Podlahy v suterénu dlažba+ beton, v přízemí a v podkroví dlažba, laminátová plovoucí podlaha

K vytápění slouží kotel na tuhá paliva + celý dům opatřen novými ocelovými radiátory KORADO

Elektroinstalace- pojistkové automaty

Užitková voda se ohřívá v bojleru umístěném v suterénu.

Instalace plynu- plyn do domu zaveden, ale není připojen.

Veřejný vodovod+ veřejná kanalizace

V kuchyni elektrický sporák, digestoř.

V obci Šebířov, okres Tábor, kraj Jihočeský, katastrální území Šebířov- v LV č. 352, parcela č. 1098/34 vedena jako zahrada o výměře 138 m² a parcela č. 198/27 vedena jako ostatní plocha o výměře 541 m².

Na zahradě se nacházejí :

2 ocelové **sušáky na prádlo** ve tvaru písmene T včetně betonových patek, bez nátěru

Plot- část plotu ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek o výšce 1,6 m, sloupky bez nátěru, uvnitř plotu 1 m široká ocelová **plotová vrátka** s výplní z drátěného pletiva. Druhá část plotu ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, bez nátěru

Plynoměrný pilířek zděný z vápenopískových cihel

Elektroměrný pilířek zděný z vápenopískových cihel

Samotné ocenění nemovitosti se provádí podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 640/2004 Sb., kterou provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jak vyplývá ze změn a doplnění provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb.

U nákladového způsobu musí být nejprve vypočtena **výchozí cena** stavebního pozemku.

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + \frac{a-1000}{1000} * 0,007414 = 35,0000$ Kč/ m²

Kde a je počet obyvatel v obci/ pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$ /

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. K) : 35 Kč/ m²

Ocenění nemovitosti se rozdělí na tři části:

- a) **ocenění hlavních staveb**
- b) **ocenění venkovních úprav**
- c) **ocenění pozemků**

Hlavní stavba= rodinný dům se ocení podle §5, vyhlášky Ministerstva financí č. 640/2004 Sb. Podle zjištěných podkladů, které jsou známé z projektové dokumentace, je rodinný dům zděný, podsklepený, s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží, se šikmou nebo strmou střechou, s jedním nadzemním podlažím- proto se rodinný dům řadí mezi typ nemovitosti C.

Další důležitou částí a důležitým krokem byl výpočet zastavěné plochy (ZP) a obestavěného prostoru (OP), bez kterého nelze v dalších výpočtech pokračovat. Výpočet ZP ve srovnání s výpočtem OP není tak obtížný. Výpočet obestavěného prostoru vyžaduje dobré technické znalosti a odbornou praxi ve stavebnictví.

Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou se míní plocha půdorysného řezu vymezenou vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku. V prvním podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, izolační přizdívky se nezapočítávají.

Do zastavěné plochy se nezapočítávají:

- a) lodžie
- b) veranda
- c) balkon

Zjištění zastavěné plochy objektu bylo důležité pro oceňování obytných domů, objektů, které se oceňovaly metodikou podle §3 vyhlášky č. 393/1991 Sb. Podle vyhlášky č.178/1994 Sb., je kritérium pro vedlejší stavbu (max.100 m²) a halu (min 150 m²). Jinak je to při oceňování výnosovým způsobem, kdy pro pronajaté budovy podle vyhlášky č. 640/2004 Sb., se jako náklad uvažuje fiktivní nájemné ve výši 5% ceny pozemku zastavěného stavbou.

Obestavěný prostor

Podle normy ČSN se obestavěný prostor stavebních objektů určuje tam, kde to charakter objektu dovoluje. Výpočet obestavěného prostoru se vypočte: základní obestavěný prostor OP se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí stavebního objektu- základů, spodní části objektu, vrchní části objektu, zastřešení.

Obestavěný prostor základů je objem základů, který je dán skutečnou kubaturou nosných základových konstrukcí.

V mém případě vychází :

1. zastavěné plochy

a. suterén $13,6 * 9,4 = 127,8 \text{m}^2$

b. přízemí $13,6 * 9,4 = 127,8 \text{m}^2$

c. podkroví $13,6 * 9,4 = 127,8 \text{m}^2$

2. obestavěné prostory

a. suterén $127,8 * 2,6 = 332,38 \text{m}^3$

b přízemí $127,8 * 2,92 = 373,29 \text{m}^3$

c. podkroví $127,8 * 2,5 = 319,6 \text{m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 1025 m³

Dále se stanovil **koeficient K4** podle vyhlášky č. 640/2004 Sb., který řeší problematiku odlišného vybavení. Používaly se zde objemové podíly, které jsou vyjádřené poměrným číslem (součet pro celý objekt =1).

U konstrukcí a vybavení s nadstandardním provedením se přidává 54% jejich objemového podílu, tedy vlastně k základní ceně za m³ se přidává 54% ceny, kterou se příslušná konstrukce na této základní ceně podílí. U konstrukcí a vybavení podstandardních se 54% ubírá. U konstrukcí a vybavení chybějících se ubírá celý podíl, jelikož se postupně násobí koeficientem 1,852 a pak 0,54, přitom $0,54 * 1,852 = 1,000$.

Vlastní výpočet koeficientu K4:

1. při prohlídce objektu se provede podrobné ohledání a popis jednotlivých konstrukcí a vybavení
2. provede se porovnání jednotlivých konstrukcí a vybavení s popisy standardního provedení, uvedenými v příslušných přílohách. U každé konstrukce se zhodnotí, zda odpovídá standardnímu provedení, nebo se od něj odlišuje natolik, aby se

- přidalo či ubralo 54% z její hodnoty. Podle toho se zařadí do standardu, nadstandardu, podstandardu, či jestli nějaké konstrukce chybí nebo přebývají
3. z tabulek přílohy č. 14 se zjistí objemové podíly konstrukcí nadstandardu, podstandardu a chybějících
 4. dále se postupuje podle výpočtu

Výpočet koeficientu K4

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	STANDARD	OBJEMOVÝ PODÍL
Základy	S	0,054
Svislé konstrukce	S	0,234
Stropy	S	0,091
Zastřešení mimo krytinu	S	0,054
Krytina střechy	S	0,033
Klempířské konstrukce	S	0,008
Vnitřní omítky	S	0,061
Fasádní omítky	S	0,028
Vnější obklady	S	0,005
Vnitřní obklady	S	0,022
Schody	S	0,023
Dveře	S	0,032
Okna+ VELUX	S	0,051
Podlahy obytných místností	N	0,021
Podlahy ostatních místností	S	0,013
Vytápění	S	0,053
Elektroinstalace	S	0,042
Bleskosvod	S	0,006
Rozvod vody	S	0,029
Zdroj teplé vody	S	0,017
Instalace plynu	A)S B)C	A)0,0005 B) 0,0045
Kanalizace	S	0,027
Vybavení kuchyní	S	0,005
Vnitřní hygienické vybavení	S	0,043
Záchod	S	0,003
Ostatní-digestoř, rozvod antén	A) S B) C	A) 0,01 B) 0,03

$$n = \Sigma N - \Sigma P + 1,825 * \Sigma PK - 1,825 * \Sigma C$$

$$n = -0,04196$$

$$K4 = 1 + (0,54 * n) = 1 + (0,54 * -0,04196/) = \mathbf{0,9773}$$

Prohlášení prvku za nadstandardní se projeví zvýšením ceny prvku o 54%, takže nevýrazně dražší konstrukci by asi nebylo dobré uvažovat jako nadstandardní. Za nadstandardní se dá považovat konstrukce, kdy u daného prvku je provedení výrazněji dražší než u standardního. Podobně to platí i pro podstandardní prvky. U této nemovitosti se cenové podíly konstrukcí využijí při zjišťování stupně rozestavěnosti u nedokončených staveb.

Výpočet koeficientu K4 je vhodný v případech, kdy je potřeba provést přepočet podílů na součet 1,00 k použití analytické metody výpočtu opotřebení a pro ocenění nedokončených staveb.

Po výpočtu koeficientu K4, se z vyhlášky č. 640/2004 Sb., zjistí další potřebné koeficienty (K5- polohový koeficient, Ki- koeficient změny cen stavby, Kp- koeficient prodejnosti), vypočítá se základní cena (ZC) a dostane se upravená základní cena (ZCU).

$$ZC=2130*1,12=2\ 385,6\ \text{Kč}$$

$$K5= 0,85$$

$$Ki= 1,828$$

$$Kp= 1,126$$

$$ZCU= ZC* K4* K5* Ki* Kp$$

$$ZCU= 2\ 385,6* 0,97734* 0,85* 1,828* 1,126$$

$$ZCU= 4079\ \text{Kč/ m}^3$$

Dalším krokem byl výpočet **analytického opotřebení** nemovitosti podle vyhlášky č. 640/2004 Sb.,

Do cenového předpisu byla s názvem analytická metoda zavedena v roce 1984 vyhláškou č. 178/1994 Sb., postupně pak byla převzata a zdokonalena v navazujících předpisech a platí až do současnosti jako alternativa metody lineární. Tato metoda se používá v případech, jedná li se o stavbu ve stádiu před nebo po opravě, nebo stavbu v mimořádně dobrém stavu, mimořádně špatném stavu, či je provedena nástavba, vestavba, přístavba.

Analytická metoda umožňuje výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti. Opotřebení se počítá lineární metodou samostatně pro každou část s odlišným stářím, odlišným technickým stavem. Výsledkem je vážený průměr opotřebení, přičemž vahou jsou zde cenové podíly jednotlivých konstrukcí, uvedené v příloze č. 14 tabulka 1 až 6. Výpočet je svým způsobem podobný lineární metodě výpočtu opotřebení, s tím, že zde není vahou obestavěný prostor.

Při jejím výpočtu se vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí je uvedena v tabulce č.5. Tato metoda spočívá na odděleném stanovení opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení stavby. Pro výpočet je třeba nejprve stanovit cenové podíly prvků na konkrétní stavbě. Podkladem jsou podíly z přílohy č. 14, upravené na ev. nestandardní provedení, případně i rozestavěný stav. Výsledné podíly pak musí být upraveny na součet 1, 00. Tyto podíly se pak použijí jako A do vztahu pro výpočet opotřebení jednotlivých prvků. Dále se u jednotlivých prvků stanoví stáří B, předpokládaná životnost C a z nich se lineární metodou vypočte jejich jednotlivé opotřebení B/C. Jak je uvedeno ve vyhlášce, v jistých případech je možné odhadnout stáří C, případně i opotřebení B/C.

Zásady při stanovení životnosti C, opotřebení B/C:

- příloha č. 14 vyhlášky: předpokládaná životnost C pro jednotlivé konstrukce je uvedena v tabulce č. 7 přílohy č. 14, případně se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav prvku
- v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládá životnost rovná jejímu skutečnému stáří.
- vždy musí platit vztah $B \leq C$ - dílčí opotřebení nemůže být větší než 1,00

Výpočet opotřebení analytickou metodou

UP- upravený podíl, PP- přepočtený podíl, K- koeficient, SD- stupeň dokončení,
A- přepočtený podíl, B-stáří,C- životnost prvku

	Konstrukce, Vybavení	Objem. podíly		K	UP	PP	SD %	Dokonč. z celku
1	Základy	0,054	S	1	0,054	0,05593	100	0,05593
2	Svislé konstrukce	0,234	S	1	0,234	0,24236	100	0,24236
3	Stropy	0,091	S	1	0,091	0,09425	100	0,09425
4	Zastřešení mimo krytinu	0,054	S	1	0,054	0,05593	100	0,05593
5	Krytina střechy	0,033	S	1	0,033	0,03418	100	0,03418
6	Klempířské konstrukce	0,008	S	1	0,008	0,00829	100	0,00829
7	Vnitřní omítky	0,061	S	1	0,061	0,06318	100	0,06318
8	Fasádní omítky	0,028	S	1	0,028	0,02900	0	0,00000
9	Vnější obklady	0,005	S	1	0,005	0,00518	0	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,022	S	1	0,022	0,02279	100	0,02279
11	Schody	0,023	S	1	0,023	0,02382	100	0,02382
12	Dveře	0,032	S	1	0,032	0,03314	100	0,03314
13	Okna+ VELUX	0,051	S	1	0,051	0,05282	100	0,05282
14	Podlahy obytných místností	0,021	N	1,54	0,032	0,02175	100	0,02175
15	Podlahy ostatních místností	0,013	S	1	0,013	0,01346	100	0,01346
16	Vytápění	0,053	S	1	0,053	0,05489	100	0,05489
17	Elektroinstalace	0,042	S	1	0,042	0,04350	100	0,04350
18	Bleskosvod	0,006	S	1	0,006	0,00621	100	0,00621
19	Rozvod vody	0,029	S	1	0,029	0,03004	100	0,03004
20	Zdroj teplé vody	0,017	S	1	0,017	0,01761	100	0,01761
21	Instalace plynu	A)0,0005 B) 0,0045	S C	1 0	0,0005 0,00	0,00052 0,00	100 100	0,00052 0,00
22	Kanalizace	0,027	S	1	0,027	0,02796	100	0,02796
23	Vybavení kuchyní	0,005	S	1	0,005	0,00518	100	0,00518
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,043	S	1	0,043	0,04454	100	0,04454
25	Záchod	0,003	S	1	0,003	0,00311	100	0,00311
26	Ostatní-digestoř, rozvod antén	C) 0,01 D) 0,03	S C	1 0	0,01 0,00	0,01036 0,00	100 100	0,01036 0,00
	Celkem				0,97	1,0000		0,966

Stupeň dokončení stavby-----96,6%

Výpočet opotřebení analytickou metodou

	Konstrukce, Vybavení	A	B	C	B/ C	(A* B/ C) *100
1	Základy	0,05593	17	175	0,0971	0,54
2	Svislé konstrukce	0,24236	17	120	0,1417	3,43
3	Stropy	0,09425	17	140	0,1214	1,14
4	Zastřešení mimo krytinu	0,05593	17	110	0,1546	0,86
5	Krytina střechy	0,03418	17	60	0,2833	0,97
6	Klempířské konstrukce	0,00829	17	55	0,3091	0,26
7	Vnitřní omítky	0,06318	17	65	0,2615	1,65
8	Fasádní omítky	0,02900				0,00
9	Vnější obklady	0,00518				0,00
10	Vnitřní obklady	0,02279	17	40	0,425	0,97
11	Schody	0,02382	17	140	0,1214	0,29
12	Dveře	0,03314	17	60	0,2833	0,94
13	Okna+ VELUX	0,05282	15	40	0,375	1,98
14	Podlahy obytných místností	0,02175	15	40	0,375	0,82
15	Podlahy ostatních místností	0,01346	17	35	0,4857	0,65
16	Vytápění	0,05489	14	30	0,467	2,56
17	Elektroinstalace	0,04350	17	35	0,4857	2,11
18	Bleskosvod	0,00621	17	40	0,425	0,26
19	Rozvod vody	0,03004	17	35	0,4857	1,46
20	Zdroj teplé vody	0,01761	17	30	0,4667	1,00
21	Instalace plynu	0,00052 0,00	10	35	0,2857	0,01 0,00
22	Kanalizace	0,02796	17	45	0,3778	1,06
23	Vybavení kuchyní	0,00518	15	25	0,6	0,31
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,04454	17	45	0,3778	1,68
25	Záchod	0,00311	17	45	0,3778	0,12
26	Ostatní-digestoř, rozvod antén	0,01036 0,00	17	45	0,3778	0,39 0,00
	Celkem	1, 00				25,46

Opotřebení analytickou metodou-----25,46%

Nyní je možné vypočítat **zjištěnou cenu** rodinného domu:

Ocenění:

Základní cena /dle přílohy č.6/	=2130 Kč/ m ³
Koeficient využití podkroví /dle přílohy č. 6/	* 1,12
Koeficient vybavení stavby K4- dle výpočtu	* 0,97734
Polohový koeficient K5 /příl. č.13- dle obce/	* 0,85
Koeficient změny cen stavby Ki /příl. č. 35/	* 1,828
Koeficient prodejnosti Kp /příl. č. 36/	* 1,126

Základní cena upravená = 4 079,20 Kč/m³

Plná cena:(OP* ZC) 1 025,27m³* 4 079,20 Kč/m³= 4 182 298,80 Kč

* rozestavěnost= 0,966

4 040 100,60 Kč

(v tomto kroku se musí od plné ceny odečíst analytické opotřebení = 25,46%)

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 25,46%

Úprava ceny po opotřebení -1 028 609,60 Kč

Zjištěná cena rodinného domu: = 3 011 491 Kč

Dalším krokem byl výpočet venkovních úprav.

Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficientem K5 z přílohy č.13, Ki z přílohy č. 35 a Kp z přílohy č. 36.

Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K5 z přílohy č. 13, Ki z přílohy č. 35 a Kp z přílohy č. 36.

U sledovaného objektu jich bylo zjištěno celkem devět.

Výpočet venkovních úprav se provede ze vztahu:

Základní cena (výměra * cena)* K5 * Ki * Kp= plná cena venkovní úpravy, od které se musí odečíst opotřebení lineární metodou.

1. Vodovodní přípojka

Venkovní úprava: 1.1.2. přípojka vody DN 40 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46. 21. 41. 1

Výměra: 4 m

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: $4 * 360 \text{ Kč/ bm}$ =1440 Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35- dle SKP/: * 1,932

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36- dle obce a účelu užití/: * 1,126

Plná cena: = 2 662,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 40-60 let= 50 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 50 = 34\%$
= 905,30 Kč

Výsledná cena vodovodní přípojky: 2 662,70- 905,30= 1 757,40 Kč

2. Elektroměrný pilířek

Venkovní úprava: 3.3.2 pilíř zděný pro elektroměry, zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.43.9

Výměra: $1,6 * 1,42 * 0,45 = 1,0224 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: $1,0224 * 5 470 \text{ Kč/ m}^3$ =5 592,50 Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35-dle SKP/: * 1,901

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36-dle obce a účelu užití/: * 1,126

Plná cena: = 10 175, 30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 60- 80 let= 70 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 70 = 24,3\%$

= 2 472,60 Kč

Výsledná cena elektroměrného pilířku: 10 175,30-2 472, 60= 7 702,70 Kč

3. Věšák na prádlo

Venkovní úprava: 27.1 ocelový tvaru T včetně betonových patek a nátěrů

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99

Výměra: 2 Ks

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: 2* 590 Ks =1 180 Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35- dle SKP/: * 1,828

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36- dle obce a účelu užití/: * 1,126

Plná cena: = 2 064,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 10- 30 let= 20 let

Opotřebení: 100%* stáří/ předpokládaná celková životnost= 100% * 17/ 20= 85%

= 1 754,80 Kč

Výsledná cena věšáku na prádlo: 2 064,50-1 754, 80= 309,70 Kč

4. Ploty: A

Venkovní úprava: 13.1.1 Plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek, sloupky s nátěrem

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Výměra: 22m * 1,6= 35,2 m²

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: 35,2 * 290 Kč/ m² =10 208 Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35-dle SKP/: * 1,828

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36-dle obce a účelu užití/: * 1,126

Plná cena: = 17 859,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 20- 40 let= 30 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 30 = 56,67\%$
= 10 119,30 Kč

Výsledná cena plotu: $17\ 859,70 - 10\ 119,30 = 7\ 740,40$ Kč

5. Kanalizační přípojka

Venkovní úprava: 2.1.2 přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.4

Výměra: 18m

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: $18 * 1\ 450 \text{Kč} / \text{bm} = 26\ 100$ Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35-dle SKP/: * 1,932

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36-dle obce a účelu užití/: * 1,126

Plná cena: = 48 262 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 80- 100 let= 90 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 90 = 19,9\%$
= 9 121,50 Kč

Výsledná cena kanalizační přípojky: $48\ 262 - 9\ 121,50 = 39\ 140,50$ Kč

6. Plynoměrný pilířek

Venkovní úprava: 4.3.2 pilíř pro hlavní uzávěr plynu, zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.42.3

Výměra: $1,2 * 0,4 * 0,7 = 0,336$ m³

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: $0,336 * 4\ 100 \text{Kč} / \text{m}^3 = 1\ 377,60$ Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/: * 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35-dle SKP/: * 1,932

Koeficient prodejnosti K_p / příl.č. 36- dle obce a účelu užití/:

* 1,126

Plná cena:

= 2 547,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 10 let

Předpokládaná celková životnost: 60- 80 let= 70 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 10 / 70 = 14,3\%$

= 364,30 Kč

Výsledná cena plynoměrného pilířku: 2 547,30-364,30= 2 183 Kč

7. Plotová vrátka

Venkovní úprava: 14.2 vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/:

1 450 Ks

=1 450 Kč

Polohový koeficient K_5 / příloha č. 13- dle významu obce/:

* 0,85

Koeficient změny cen staveb K_i / příl. č. 35- dle SKP/:

* 1,828

Koeficient prodejnosti K_p / příl.č. 36- dle obce a účelu užití/:

* 1,126

Plná cena:

= 2 536,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 10- 30 let= 20 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 20 = 85\%$

= 2 156,40 Kč

Výsledná cena plotových vrátek: 2 536,90-2 156,40= 380,50 Kč

8. Ploty: B

Venkovní úprava: 13.1 Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Výměra: $28,8\text{m} * 1,6 = 46,08 \text{m}^2$

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/:

$46,08 * 240 \text{Kč} / \text{m}^2$

=11 059,20 Kč

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/:	* 0,85
Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35- dle SKP/:	* 1,828
Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36- dle obce a účelu užití/:	* 1,126
Plná cena:	<hr/> = 19 348,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 10- 30 let= 20 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 20 = 85\%$
= 16 446,60 Kč

Výsledná cena plotu B: 19 348,90-16 446,60= **2 902,30 Kč**

9. Terasy venkovní

Venkovní úprava: 34.3 Terasa, výška do 1m nad urovnaný terén na jedné řadě zděných sloupků

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99

Výměra: $6,8 * 2,65 = 18,02 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena/ dle přílohy č. 11/: $18,02 * 2 320 \text{ Kč} / \text{m}^2 = 41 806,40 \text{ Kč}$

Polohový koeficient K5/ příloha č. 13- dle významu obce/:

* 0,85

Koeficient změny cen staveb Ki/ příl. č. 35- dle SKP/:

* 1,828

Koeficient prodejnosti Kp/ příl.č. 36- dle obce a účelu užití/:

* 1,126

Plná cena:

= 73 143,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 17 let

Předpokládaná celková životnost: 20- 40 let= 30 let

Opotřebení: $100\% * \text{stáří} / \text{předpokládaná celková životnost} = 100\% * 17 / 30 = 56,66\%$
= 41 443,20 Kč

Výsledná cena venkovní terasy: 73 143,60- 41 443,20= **31 700,40 Kč**

Nyní jsem provedla **ocenění pozemků**.

Pozemek se ocení pomocí jednotkové ceny za 1m², vynásobený výměrou pozemku podle katastru nemovitostí. Optimální by bylo oceňovat pozemky výnosovým způsobem, ale k použití této metody nejsou podklady. Ceny pozemku se mění v závislosti na jeho předpokládaném využití dále pak i, zda na pozemku budou inženýrské sítě.

Cena za m² zahrady nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem je cena násobená koeficientem 0,4.

Pozemky oceněné dle §28 odst.1,2,8:

Jedn. cena (Kč/ m²)

$$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 \quad C_p = 35 * (1000 - 1000) * 0,007414$$

$$C_p = 35$$

(jednotlivé výměry se vynásobí koeficienty K_p, K_i a koeficientem určeným pro zahrady a ostatní plochy, C_p)

Výměry: * (125, 541, 138m²)

Koeficient prodejnosti K_p/ příl.č. 36-dle obce a účelu užití/: * 1,126

Koeficient změny cen staveb K_i/ příl. č. 35-dle SKP/: * 1,828

Koeficient pro zahrady a ostatní plochy * 0,4

1. St 198= 125 m²* 35* 1,126* 1,828= 9 005,20 Kč
2. 1 098/ 27= 541 m²*35*1,126*1,828*0,4= 15 589,80 Kč
3. 1 098/ 34=138 m²* 35* 1,126* 1,828* 0,4= 3 976,70 Kč

Výsledná cena všech pozemků: 28 571,70 Kč

Dále uvádím **celkový přehled cen**, který slouží k lepší orientaci v posudku.

Ceny bez odpočtu opotřebení:

RD	4 040 100,60 Kč
vodovodní přípojka	2 662,70 Kč
kanalizační přípojka	48 262 Kč
elektroměrný pilířek	10 175,30 Kč
plynoměrný pilířek	2 547,30 Kč
věšák na prádlo	2 064,50 Kč
plotová vrátka	2 536,90 Kč
ploty- A	17 859,70 Kč
ploty- B	19 348,90 Kč
terasy venkovní	73 143,60 Kč
pozemky	28 571,70 Kč
Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokrouhlení dle § 49	4 247 270 Kč

Ceny s odpočtem opotřebení

RD	3 011 491 Kč
vodovodní přípojka	1 757,40 Kč
kanalizační přípojka	39 140,50 Kč
elektroměrný pilířek	7 702,70 Kč
plynoměrný pilířek	2 183 Kč
věšák na prádlo	309,70 Kč
plotová vrátka	380,50 Kč
ploty- A	7 740,40 Kč
ploty- B	2 902,30 Kč
terasy venkovní	31 700,40 Kč
pozemky	28 571,70 Kč
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49	3 133 880 Kč

Nyní je známa cena stanovená podle vyhlášky č. 640/2004 Sb.= cena vyhlášková. Tato cena však nestačí a potřebuje se zjistit také **cena reprodukční a věcná**. Reprodukční cenou se míní cena, vyjadřující veškeré náklady na pořízení téže nebo srovnatelné stavby v době ocenění. Zjišťuje se u staveb položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nejčastěji však pomocí technicko hospodářských vztahů (THU)- jednotkových cen ze 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

V mém případě vychází **reprodukční cena** takto:

Na základě stanovené vyhláškové ceny a konzultace se soudním znalcem ing. Pokorným, jsem stanovila RC 3800 Kč/ m³ jako cenu odpovídající průměru stavu vybavení.

$$3\ 800\ \text{Kč}/\ \text{m}^3 = \text{RC}$$

$$(\text{OP})\ \text{m}^3 * \text{RC} * \text{rozestavěnost} =$$

$$1025\ \text{m}^3 * 3800 * 0,966 = \mathbf{3\ 762\ 570\ \text{Kč}}$$

Věcnou cenou (VC) se míní reprodukční cena snižená o skutečné opotřebení nemovitosti a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu č. 151/1997 Sb., obdobou této ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem.

$$\text{VC} = \text{RC} - \text{opotřebení}$$

$$\text{VC} = 3\ 762\ 570 - 1\ 028\ 609,60$$

$$\text{VC} = \mathbf{2\ 733\ 960\ \text{Kč}}$$

Dále následovalo užití **porovnávací metody**, u které se porovnávala výše uvedená nemovitost, rozestavěný rodinný dům v Šebířově, s pěti dalšími podobnými nemovitostmi.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Ocenění se provádí porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řadě hledisek (druh a účel věcí, materiál, kvalita provedení atd.). Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze (je tedy potřeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň podobných polohách) a na velikosti domu a pozemku.

Vliv bude mít i technický stav domu- nový dům bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřeбенý, který potřebuje zvýšenou údržbu nebo i opravy většího rozsahu.

Podklady pro cenové porovnání:

- tržní ceny nemovitostí
- realitní inzerce- cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji
- cenové mapy pozemků

Metody cenového porovnání:

- pozorování odbornou rozvahou- porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich skutečně realizovanými cenami
- porovnání pomocí indexu odlišnosti- porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými
- **Klimešova srovnávací metodika**, které je zde užito:

Tato metoda slouží pro přepočítání zjištěné věcné hodnoty nemovitosti na obecnou cenu za pomoci **SROVNÁVACÍHO KOEFICIENTU**.

Musí se jednat o nemovitosti velmi podobné, jinak by bylo nutné provést výpočet nikoliv pro celkové, ale pro jednotkové ceny staveb a pozemků. Ke stanovení cenového koeficientu slouží tabulky. Hodnoty A, B, C, D a E představují kvalitativní třídu a budou při výpočtu nahrazeny konkrétními čísly, která charakterizují místní cenový rozdíl cen nemovitostí proti jejich zjištěné věcné hodnotě s ohledem na jejich situování. Tabulka obsahuje 21 hodnotících znaků. Požadavky na zařazení znaků do jednotlivých tříd jsou orientační. Okrajové indexy kvalitativních tříd A a E vyjadřují násobek obvyklé ceny nejhůře a nejlépe situované nemovitosti vůči stanovené věcné hodnotě. Okrajové hodnoty A a E se stanoví dle znalosti místního trhu.

Zjištěná věcná cena nemovitosti RD Šebířov je **2 733 960 Kč**. Z hlediska místního trhu se obdobné nemovitosti prodávají od 1 541 670 Kč- 2 615 390 Kč

$$A = \frac{1\ 541\ 670}{2\ 733\ 960} = 0,564$$

$$E = \frac{2\ 615\ 390}{2\ 733\ 960} = 0,957$$

- vnitřní hodnoty B, C a D dělí interval mezi A a E na čtvrtiny:

$$B = 0,564 + 1 * 0,957 - 0,564 / 4 = 0,660$$

$$C = 0,564 + 2 * 0,957 - 0,564 / 4 = 0,761$$

$$D = 0,564 + 3 * 0,957 - 0,564 / 4 = 0,860$$

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (srovnání RD Šebířov s dalšími nemovitostmi)

	místo	popis	cena v Kč	zdroj
1	Ratibořské hory u Tábora	velký RD, ZP: 145 m ² , PP:796m ² , počet podlaží: 1, patrový, typ budovy: cihlová, stav budovy: velmi dobrý, klidná část obce, garáž	3 099 000	www.sreality.cz, dne: 30.9.2005
2	Mezná- Soběslav	dvougenerační RD, ZP:150 m ² , PP:866 m ² , počet podlaží: 3, patrový, typ budovy: cihlová, stav budovy: dobrý, garáž	1 850 000	www.sreality.cz, dne: 30.9.2005
3	Kamenný Újezd	dvougenerační vila 2* 3+1, ZP: 111m ² , PP: 874 m ² , počet podlaží: 1, patrový, typ budovy: smíšená, stav budovy: dobrý, garáž, terasa, okrasná zahrada, klidná vilová čtvrť	3 400 000	www.sreality.cz, dne: 30.9.2005
4	Dolní Bukovsko	patrová novostavba s bytem 5+1, ZP:115m ² , PP:1570m ² , počet podlaží:2, patrový, typ budovy: cihlová, stáří objektu: 9 let	2 500 000	www.sreality.cz, dne: 30.9.2005
5	Dasný	rozestavěný RD, ZP: 150m ² , PP:1500m ² , počet podlaží: 1, přízemní, typ budovy: smíšená, stav budovy: dobrý, rok kolaudace: 2005, nutno dokončit podlahy s pokrytím, topení, vnější omítku, obložky dveří a dveře, kuchyně	2 700 000	www.sreality.cz, dne: 30.9.2005

vysvětlivky: RD-rodinný dům, ZP-zastavěná plocha, PP- plocha parcely

Charakteristika kvalitativních tříd podle jednotlivých znaků podle Klimeše

	kritérium	zařazení	hustota	váha	váha *hodnota
1	trh s nemovitostmi	A	0,564	5	2,82
2	expozice	C	0,761	5	3,80
3	konfigurace terénu	D	0,860	3	2,58
4	poloha vzhledem k centru	C	0,761	5	3,80
5	převládající zástavba	E	0,957	5	4,80
6	inženýrské stavby	C	0,761	5	3,80
7	doprava	B	0,660	5	3,30
8	obchod a služby	B	0,660	5	3,30
9	školy	A	0,564	5	2,80
10	zdravotnictví	A	0,564	5	2,80
11	kultura, sport, ubytování	B	0,660	5	3,30
12	úřady	A	0,564	2	1,10
13	pracovní možnosti	B	0,660	5	3,30
14	životní prostředí	D	0,860	5	4,30
15	přírodní lokalita	B	0,660	5	3,30
16	změny v zástavbě	C	0,761	5	3,80
17	příslušenství nemovitosti	D	0,860	1	0,860
18	typ stavby	D	0,860	5	4,30
19	možnost dalšího rozšíření	A	0,564	1	0,564
20	demografické podmínky	E	0,957	5	4,80
21	názor znalce	B	0,660	5	3,30
	součet			92	66,724
	cenový koeficient				0,7253
	obecná cena nemovitosti	VC* k			1 982 940 Kč

U zvolených nemovitostí se přistoupí k výpočtu **% porovnanosti** s RD Šebířov, kde se porovnává o kolik je RD Šebířov lepší/ horší než uvedené nemovitosti. Výsledky odhadu jsou uvedeny v tabulce.

Tabulka porovnanosti rodinných domů

	lokalita	% porovnanosti s RD Šebířov	nová cena v Kč
1	Mezná	o 20 % lepší	1 541 670
2	Kamenný Újezd	o 30 % lepší	2 615 390
3	Dolní Bukovsko	o 20 % lepší	2 083 330
4	Dasný	o 30 % lepší	1 765 390
5	Ratibořské vrchy	o 20 % lepší	2 582 500

Poté se porovnávací metodou porovnávala **cena stavebních pozemků** v okolí obce Šebířov. V tabulce je uvedeno sedm příkladů stavebních parcel a jejich ceny/ m². Z těchto cen je udělán průměr, který je porovnán se stavebním pozemkem oceňované nemovitosti-rozestavěný rodinný dům Šebířov.

Tabulka porovnanosti stavebních parcel

	stavební parcely- lokalizace	cena Kč/m ²	koeficient	cena Kč/m ² *koeficient
1	Opařany- obec Strýchov	270	1,8	150
2	Meziříčí u Dražic	170	1,1	154,5
3	Srubec	570	4,5	126,7
4	Borovany	107	1,2	89,2
5	Jílovice	107	1,2	89,2
6	Dobrá Voda	1 030	5,0	206
7	Planá nad Lužnicí	300	2,0	150
	průměr:			138

Tímto porovnáním stavebních pozemků v Šebířově a v ostatních obcích se došlo k závěru, že výsledné ceny jsou si velmi podobné (dáno polohou, vybaveností, velikostí pozemku, zastavěnými plochami atd.)

- ceny stavebních pozemků se obecně pohybují v rozmezí 400- 2000 Kč dle katastrálního úřadu v Táboře
- od 800 Kč/ m² se pohybují ceny pro podnikatelské účely

Po stanovení ceny nemovitosti zjištěným nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem se přistoupilo k výpočtu nemovitosti **výnosovým způsobem**.

Výpočet výnosové hodnoty se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

zisk (čistý výnos) z nemovitosti (Kč/ rok)

$$Cv \text{ (Kč)} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti (Kč/ rok)}}{\text{úroková míra (\% p.a.)}} * 100\%$$

Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

Jako **odpočitatelné položky** na dosažení příjmu je nutno uvažovat zejména:

- daň z nemovitostí
- pojištění stavby

- opravy a údržba
- rezervy
- osvětlení, vytápění a úklid společných prostor
- správa nemovitosti
- provize z pronajmutí
- neúplné pronajmutí
- opoždění v platbách nájemného
- pronajmutí pozemku
- amortizace

Obecně pro jakýkoliv případ výpočtu výnosové hodnoty platí vztah:

$$C_v = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t}$$

kde:

C_v - výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem)

n - počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy

t

Z_t - zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t

q - úročitel $q = 1 + i = 1 + u/100$

V tomto případě se uvažovalo, že nemovitost nebude prodána, bude provozována prakticky po neomezenou dobu. Při výpočtu bylo použito pomocného výpočtu průměrování- **vážený aritmetický průměr**, který se používá při ocenění podle vyhlášky č. 640/2004 Sb.,

Obecně platí:

hodnota A_1 celkem V_1 - krát (má váhu V_1)

hodnota A_n celkem V_n - krát (má hodnotu V_n)

kdy součet jednotlivých hodnot tvoří celkovou váhu

$$V_1 = V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n$$

Vážený aritmetický průměr se vypočte tak, že se každá hodnota vynásobí svojí vahou, součet výsledků se dělí součtem vah všech hodnot:

$$X = \frac{V_1 * A_1 + V_2 * A_2 \dots V_n * A_n}{V} = \frac{\sum_{t=1}^n V_t * A_t}{V} = \frac{\sum_{t=1}^n V_t * A_t}{\sum_{t=1}^n V_t}$$

Po zhodnocení výsledných cen nemovitosti Šebířov se zvolí váha srovnávací ceny 5 a váha věcné ceny 1.

$$X = \frac{1\,982\,940 * 5 + 2\,733\,960 * 1}{6} = 2\,108\,110 \text{ Kč} - \text{průměrná cena nemovitosti}$$

Při oceňování nemovitostí (budov) vychází zpravidla cena stanovená výnosovou metodou velmi nízká, proto se v tomto příkladě provede pouze teoreticky, ale nebude se počítat. Výsledek, který by vyšel, by byl zavádějící a nedalo by se s ním pracovat v dalších úvahách. Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb., platná od 1.11.1994 do 31.12.1997, od 1.1.1996 ve znění vyhlášky č. 259/1995 Sb., předepisovala výnosové ocenění jen pro nájemní domy. Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb., v původním znění platném od 1.1.1998 do 30.6.1999 stanovila, že u objektů, u nichž je pronajato ke dni ocenění alespoň 80% podlahových místností se provedlo ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Ocenění po novele č. 127/1999 Sb.- novela vyhlášky č. 279/1997 Sb., zde přinesla změny v míře kapitalizace.

Rekapitulace cen

RD s odpočtem opotřebení	3 011 491 Kč
vodovodní přípojka	1 757,40 Kč
kanalizační přípojka	39 140,50 Kč
elektroměrný pilířek	7 702,70Kč
plynoměrný pilířek	2 183 Kč
věšák na prádlo	309,70 Kč
plotová vrátka	380,50 Kč
ploty- A	7 740,40 Kč
ploty- B	2 902,30Kč
terasy venkovní	31 700,40 Kč
pozemky	28 571,70 Kč
vyhlášková cena	3 133 880 Kč
reprodukční cena	3 762 570 Kč
věcná cena	2 733 960 Kč
cena stanovená srovnávacím způsobem	1 982 940 Kč
obecná cena stanovená váženým aritmetickým průměrem	2 108 110 Kč

5.3 Vyhodnocení výzkumu

Zabývám se zde **zjišťováním ceny nemovitosti za účelem nařízení exekuce.**

Majitel začal s výstavbou v roce 1988 a dodnes je ve stavu nedokončenosti. Oceňovaná nemovitost se nachází na stavební parcele č. 198 o výměře 125 m² v katastrálním území Šebířov, LV č. 352. Jako **výhody** shledávám na tomto domě, že je podsklepen, situován na okraji vesnice, k domu vede ze zadní strany příjezdová asfaltová komunikace, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě, vyjma plynu, který je zaveden ale nezapojen, vnitřní prostory jsou dohotoveny, střešní okna Velux, pálená střešní krytina KM BETA, plovoucí podlahy, nové radiátory Korado. Jako **nevýhody** jsou zde hlučnost a prašnost, jelikož dům stojí na okraji vesnice (u hlavní silnice), avšak největší nevýhoda je rozestavěnost- chybí vnější omítky, podbití balkonů a vyšší opotřebenost.

Dalším velkým problémem je nedostatek pracovních příležitostí, občanská vybavenost-nejbližší město je Mladá Vožice vzdálená cca 10 km, chybí škola, zdravotní a kulturní zařízení, pošta, spojení pouze autobusovou dopravou (potřeba vlastní dopravy).

Na rozestavěnou nemovitost si vlastník nemovitosti vzal hypotéku. V důsledku neplnění byla na jeho nemovitost vypsána exekuce.

Nemovitost se v nejbližší době **prodá**- vlastník za získané peníze z prodeje doplatí dluhy a za zbytek bude muset koupit něco jiného.

Po provedení výpočtů jsem zjistila, že nejvyšší cena je vyhlášková, za kterou tuto nemovitost nikdy nemůže prodat. To samé platí pro cenu stanovenou výnosovou metodou- je velmi nízká a byla by zavádějící. S porovnáním se srovnávací cenou, která je ze všech cen nejnižší, usuzuji že by mohla být nemovitost prodána pod cenou nákladů na pořízení nemovitosti.

Po zhodnocení všech kladů a záporů si myslím, že optimální cena prodeje se bude pohybovat kolem 1 900 000 Kč.

Jsou zde ale i další řešení, pro která se mohl majitel nemovitosti rozhodnout.

Před exekucí si mohl najít kupce a prodat si svoji nemovitost sám. Nemovitost by prodal za vyšší cenu než exekutor, který nemá zájem sledovanou nemovitost prodávat v dlouhém časovém rozpětí a za vysokou cenu. Exekuční řád se řídí tím, že nabízí nemovitost za 2/3 obecné ceny. Řešením by bylo, kdyby nemovitost byla dána do dražby. Záleží však na tom, kolik zájemců by bylo. V případě jednoho zájemce by se nemovitost prodala za 2/3 obecné

ceny, ale někdy se neprodá ani za tyto 2/3 - žádný zájemce. Pak by nastal další případ, nemovitost by postoupila do druhého kola dražby s tím, že by se nabízela již jen za 50% ceny. Pokud by se k dražbě dostavilo více zájemců tak by se ceny mohly vyšplhat až na stanovených 1 900 000 Kč. Někdy se stává, že by za nemovitost mohl dostat ještě více a to v případě, že by k objektu měl sentimentální nebo jiný vztah (majitel).

V případě prodeje by majitel z výtěžku prodeje zaplatil dluhy a daň z převodu nemovitostí, která se řídí cenou kupní nebo vyhláškovou (důležitost vyhláškové ceny). Nevýhodou jsou vysoké daně.

V případě prodeje před exekucí by se nemovitost ocenila vyhláškovou cenou. Z toho vyplývá, že majitel by zaplatil vyšší daně, v opačném případě při prodeji dražbou z exekuce by daň platil vydražitel z vydražené částky. Vlastníkovi by po zaplacení dluhů a nákladů na exekutora zbyla vyšší částka.

Dalším řešením před exekucí by bylo poskytnutí hypotéky bankou (nemovitost je v zástavním právu). Za těchto podmínek by se zpracoval znalecký posudek dle metodiky banky, od které si vzal úvěr. Součástí řešení by byl doklad o jeho příjmech. Tato varianta by pro majitele nemovitosti byla nejméně nákladná.

Na této nemovitosti mohu ukázat všechny možnosti typu převodů. Pro přehled uvádím všechny **významy oceňování nemovitosti při jejich převodech.**

1. Jako první uskutečnitelný převod nemovitosti je **zápis stavby do katastru nemovitostí**
2. **Převod nemovitosti na člena rodiny** prodejem nemovitosti. Pro tento způsob je nutné ocenění vyhláškovou cenou (pro stanovení výše daně z převodu nemovitostí) a základní orientační ocenění obvyklou cenou (aby nemovitost nebyla prodána pod cenou).

Převod se uskuteční buď:

- **darem**- zaplatí daň darovací
- **koupí**- zaplatí daň z převodu nemovitostí

Společným charakteristickým znakem těchto daní je, že se pro účely výpočtu uvedených daní zařazují osoby do tří skupin na základě příbuzenského vztahu tzn. pro každou skupinu je specifická daň.

3. **Přechod na dědice-** v případě úmrtí majitele nemovitosti by se provedlo ocenění obvyklou cenou- námi stanovenou 1 900 000 Kč = cena za kterou by se projednávalo dědictví (dle obč. soudního řádu), z této ceny by se hradily ceny odměn notáře a splatila by se daň dědická, pokud by byli dědici mimo první dědickou skupinu.
4. **Dražba:**
 - **dobrovolná-** sám vlastník
 - **nedobrovolná-** v exekučním řízení
5. **Podnikatelská činnost-** majitel se rozhodne pro podnikatelskou činnost (v případě nulových dluhů vnese do společnosti majetek „nemovitost“ za účelem zvýšení základního kapitálu= na základě znaleckého posudku znalce určeného Obchodním soudem na návrh společnosti se určí obvyklá cena nemovitosti (dle příslušných zákoníků obč. zákona). Nemovitost se stává předmětem vkladu do společnosti.
6. **Převod z majetku státu na osoby-** sousedící zahrada bude v majetku státu. Majitel se rozhodne pro zvětšení zahrady pro své podnikání. Požádá Pozemkový úřad a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Na základě znaleckého posudku buď podle pravidel určených Pozemkovým fondem nebo Úřadem pro zastupování bude mít možnost pozemek koupit.
7. **Převody majetku na stát-** uskuteční se za účelem vybudování veřejně prospěšných staveb (dálnice, letiště, průmyslové zóny)
8. Ocenění pro **dohodu s vlastníkem či pro vyvlastnění** (dle stavebního zákona, který stanoví, že vlastník musí dostat přiměřenou náhradu buď v peněžní formě nebo hmotné - nemovitost). Platí zde podmínka, že cena musí být obvyklá. Za peníze, které dostane, by si měl být schopen pořídit stejný majetek
9. **Ocenění pro potřeby účetnictví** (= odpis majetku), kde hlavní roli hrají ceny: **pořizovací cena, nákladová cena, zůstatková cena**

10. **Ocenění pro pojištění** se stanoví pro pojištění majetku (chce-li majitel vědět jakou hodnotu má jeho majetek= reprodukční cena). Toto ocenění se stanovuje pro případ, že by došlo k poškození nemovitosti.

Důvody stanovení pojistné hodnoty:

- aby cena nebyla příliš vysoká- vysoká pojistka
- aby cena nebyla výrazně nízká- v případě zjištění by pojišťovna krátila pojistné plnění a neproplatila by úhrady, které by to stálo

11. Obecně platí v **občanskoprávních soudních sporech**- při sporu dvou stran soud určí soudního znalce. Například při trestní kauze si ocenění vyžádá Policie ČR a soud za účelem zjištění výše škody (podvodný převod).

6. Vyhodnocení poznatků a případné návrhy „de lege ferenda“

Na oceňování nemovitostí shledávám řadu pozitiv, ale jako vždy oproti tomu stojí některá negativa, neboť nikdy nic není bezchybné. Tento obor, ať již v rámci studií, nebo jako pracovní se mi zdá být zajímavý.

Při ocenění je nutné využít řadu podkladů, které nejsou vždy tak snadno dostupné. U projektové dokumentace, která je potřebná pro ocenění staveb, tento problém odpadá, protože každý vlastník tohoto druhu nemovitosti si pečlivě střeží. Problém může vyvstat u oceňování pozemků, kde se často vyskytuje duplicitní vlastnictví vinou dřívějších způsobů záznamů a nezdědka bývají zatíženy věcnými břemeny. Pro odhadce, kteří se v dané problematice pohybují kratší dobu, znamená nutné místní šetření jistou časovou náročnost. Prohlédnout, zaznamenat a získat veškeré podrobné údaje nemusí být zrovna snadné.

Celý postup stanovování konečného výsledku musí být kontrolován a zaštitěn zkušenějším a k těmto úkonům oprávněným. Tyto osoby se s výše jmenovaným problémem nepotýkají.

Získat prameny o stáří nemovitosti není také kolikrát možné a z tohoto důvodu se přistupuje k jejímu odhadování. Těmito prameny se rozumí písemné, nebo jiné doklady, pozemkové knihy, archivy stavebních úřadů, kroniky či odhady vlastníka. Člověk je neustále nucen sledovat často se měnící právní úpravy stejně tak důležitá je všeobecná znalost okolí, ve kterém se oceňovaná nemovitost nachází z důvodů posouzení vlivů na ni působících. Úskalím mohl být problém s kontaktováním vlastníků, který byl alespoň vyřešen nástupem moderní doby s mobilní komunikací. Nicméně se jedná o kreativní aktivitu, plnou styku s lidmi.

Účelné by bylo vytvoření určité zjednodušené databáze nemovitostí, která by byla striktní a podle ní by se ceny stanovovaly jakýmsi porovnáním. Určitá databáze prodaných nemovitostí již existuje, nazývá se MOISES a je vedená odhadci a znalci. Ceny v ní zaznamenané jsou objektivní a skutečně realizovatelné na trhu. Prospěšné by také zajisté bylo ustálení právních předpisů a měnících se legislativních úprav.

Za zvážení také stojí nutnost, potřebnost a správnost existence koeficientů prodejnosti Kp, polohového koeficientu K5, koeficientu vybavení staveb K4.

Koeficient prodejnosti Kp

Koeficient prodejnosti vyjadřuje, kolikrát draže nebo levněji se nemovitost prodává oproti nákladům na její pořízení tj. při ocenění dle předpisu kolikrát draže či levněji se nemovitost prodává oproti ceně zjištěné nákladovým způsobem. Pro sběr dat k výpočtu koeficientu slouží ustanovení § 33 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„ Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.“

Česká statistický úřad potom tyto údaje zpracovává podle druhů nemovitostí, okresů a velikostí obcí v okresech. Poslední výsledky jsou publikovány jako nová příloha č. 33 vyhlášky č. 279/1997 Sb.

Avšak určitá nepřesnost nastává tím, že se nebere v úvahu řada zkreslení cen u prodávaných nemovitostí jako prodej mezi příbuznými, mezi spřízněnými právníckými osobami a další.

Postup při výpočtu koeficientu vybavení staveb K4

Setkala jsem se s postupem určení koeficientu vybavení stavby K4 takovým, že při volbě standardní, podstandardní, nadstandardní nebo chybějící konstrukce lze hodnocený prvek konstrukce rozdělit na části různě provedené (např. 50% standard, 50% nadstandard) namísto označení prvku buď standardní nebo nadstandardní ze 100% dle uvážení znalce.

Tento postup sice není ve vyhlášce uveden, ale ani zakázán a lze konstatovat, že přispívá k přesnějšímu určení ceny nemovitosti.

Polohový koeficient K5 a koeficient řadových domů

Náklady na postavení stavby ve velkém městě a na vesnici jsou odlišné, obdobně v centru města a na jeho okraji, na volném pozemku atd. Toto se odliší tzv. náklady na umístění stavby. Zahrnují zejména zařízení staveniště a provozní vily. Vyhláška č. 279/1997 Sb., toto řeší polohovým koeficientem pro jednotlivé druhy obcí (od 0,85 až 1,25), který však neřeší vliv polohy v obci. Tento vliv a další jiné vyřeší jedině tržní ocenění nemovitosti ne však ocenění dle předpisů.

Další diskutovaný problém v ocenění dle zákona je, zda opravdu při ocenění pozemku s obcí stavebně nesrostlého je vhodné dle příl. č. 15 snížit cenu pozemku, protože mnohdy je pozemek v okrajovém území obce po tržní stránce výhodnější než- li pozemek v centru obce.

Podobná otázka je i v případě výpočtu koeficientu řadových domů, kde se dle příl. č. 6 vyhlášky jedná o snížení základní ceny o koeficienty 0,90 nebo 0,95 a nebere se v úvahu architektonická zajímavost těchto staveb. Diskutovat lze o tom, zda se skutečně jedná o snížení atraktivnosti těchto staveb.

7. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo charakterizovat současnou problematiku právních aspektů při oceňování nemovitostí a seznámení se základní terminologií. Jednotlivé termíny a popisované metody výpočtů se stále používají, ale vzhledem k rozsahu celé problematiky odvětví, je není možné obsáhnout všechny. Některé uvedené metody výpočtů jsou uváděny jen stručně, jednak pro jejich rozsah a jednak i pro přehlednost. Důležitou úlohu zde hraje význam oceňování nemovitostí (viz. výzkum) a právní vztahy s právní legislativou, které oceňování nemovitostí doprovázejí prakticky na každém kroku. I přes dokonale propracované vědecky stanovené metody, hraje při oceňování majetku nejdůležitější úlohu lidský subjekt. A právě z tohoto důvodu soudní znalci v oboru oceňování nemovitostí provádí odhady.

Oceňovací předpisy se na našem území vyvíjely v průběhu posledních 150 let. Je škoda, že se často nové oceňovací předpisy neinspirovaly předchozími předpisy nebo je dokonce přímo ignorovaly. Základní otázkou úředního oceňování je, zda se má určení objektivní hodnoty nemovitosti podrobně popsat nebo nechat na profesionálním, nezávislém znalci. Praxe nás utvrzuje v tom, že každá nemovitost je natolik originální, že je nemožné svázat odhad nemovitosti do přesných pravidel. Každý takový pokus musí tedy z podstaty věci nutně selhat- i kdyby měla vyhláška dvakrát tolik stran co nyní nikdy plnohodnotně nenahradí profesionálního a nezávislého znalce. K odhadu každé nemovitosti je třeba přistupovat zcela individuálně.

Podle mého mínění, velkým přínosem v oboru oceňování by bylo zavedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí. Tento zákon se na rozdíl od předchozích předpisů, které řešily vždy jen část, zabývá oceňováním komplexně.

Jak již bylo napsáno v teoretické části této diplomové práce, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška (poslední prováděcí vyhláškou je č. 640/2004 Sb.) popisují velice podrobně způsoby oceňování jednotlivých nemovitostí. Pro určení administrativní ceny používají tři základní metody- nákladová, výnosová a porovnávací. Nákladový způsob, který vychází z reprodukční ceny, tj. z ceny za kterou by v daném místě a čase bylo možno stavbu pořídit, je u nás nejrozšířenější, i když nedává

zprávu o ekonomické využitelnosti ani o skutečné ceně na místním trhu. Výnosový způsob je nejprogresivnější, protože se zohledňují budoucí příjmy z nemovitosti. Porovnávací způsob se ve světě hojně využívá, v tuzemsku se používá méně, protože databáze cen ještě nejsou na takové úrovni.

Porovnávací metoda by byla použitelnější, pokud by Finanční úřady zpřístupnily pro znalce a odhadce více informací o cenách nemovitostí. Dalším řešením by mohlo být vytvoření databáze cen staveb podobné cenovým mapám používaných pozemků. Toto řešení by pravděpodobně bylo velice složité a nákladné. Pokud by se ale podobná databáze přesto vytvořila, dalším problémem by bylo doplňování informací, aby informace byly aktuální a údaje nezastarávaly.

Snahou všech minulých i současných oceňovacích předpisů je co nejvíce přiblížit cenu administrativní ceně tržní. Poslední větší úpravou předpisů v tomto smyslu bylo zavedení koeficientů prodejnosti K_p a koeficientu inflace K_i , které se každý rok mění podle toho, jaká je situace na trhu s nemovitostmi v předcházejícím roce.

I přes částečný nesoulad cen tržních a administrativních shledávám vhodným, že vyhláška rozebírá oceňování pro jednotlivé druhy nemovitostí velice podrobně a nenechává takovou volnost jako je tomu při stanovení tržní ceny. Ceny stanovené vyhláškou se používají pro daňové účely nebo při soudních sporech. V těchto případech je nutná průkaznost a doložitelnost jednotlivých položek odhadu, což by v případě kdy znalec stanovuje cenu na základě subjektivního názoru nebylo možné.

Myslím si, že by bylo rovněž rozumné zavést velkorysejší výsledkové zaokrouhlování, například na desetitisíce (menší nemovitosti popřípadě na tisíce). U nemovitostí nehrají významnou hodnotu desetikoruny či stokoruny, což mimo jiné potvrzují nabídkové ceny na trhu.

8. Literatura

- [1] BRADÁČ, A. - FIALA, J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 3. přepracované a doplněné vydání. LINDE Praha, 2004, s. 743
- [2] BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VI. přepracované vydání. CERM Brno, 2004, s. 578
- [3] BRADÁČ, A. - FIALA, J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE Praha, 1998, s. 703
- [4] HALBICH, V.: Beckovy texty zákonů s komentářem. Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. C.H. Beck/ SEVT Praha, 1994, s. 128
- [5] JANKŮ, M.: Nemovitosti, byty: prodej a koupě. Computer Press Brno, 2003, s. 254
- [6] JEHLIČKA, O. a kol.: Občanský zákoník: komentář. C.H. Beck/ SEVT Praha, 1994, s. 673
- [7] JOKL, Miloslav V. - JOKL, Miloslav P. - JOKL, Daniel J.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE Praha, 1999, ISBN 80- 7079-622-7
- [8] NĚMEC, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, s.391
- [9] ŠTEFAN, R.: Oceňování nemovitostí. Institut oceňování majetku, 1. vydání, 2003
- [10] ÚZ- Oceňování nemovitostí č. 484/2004. SAGIT Praha, 2005, s. 240
- [11] www.sreality.cz 30.9.2005
- [12] www.jihoceskereality.cz 30.9. 2005
- [13] zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon

[14] zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí

[15] zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

[16] zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

Seznam příloh

- 1. Znalecký posudek a ocenění**
- 2. Výpis z katastru nemovitostí**
- 3. Kopie katastrální mapy**
- 4. Fotografie pěti rodinných domů**
- 5. Právní předpisy k oceňování**

Rodinný dům v Dolním Bukovsku



Rodinný dům v Mezné- Soběslav



Rozestavěný rodinný dům u Dasného



Dvougenerační vila v Kamenném Újezdu



Rodinný dům Ratibořské Hory u Tábora



Právní předpisy k oceňování

Vyhláška(V) Zákon(Z)	Platnost		Název
	od	do	
V 73/ 1964 Sb.	1. 5. 1964	31. 5. 1969	O cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
V 43/ 1969 Sb.	1. 6.1969	31. 12. 1984	O cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
V 122/ 1984Sb.	1. 1.1985	-----	O náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
V 128/ 1984 Sb.	1. 1. 1984	31. 12. 1988	O cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
V 182/ 1988Sb.	1. 1. 1989	31. 10. 1991	O cenách staveb, pozemků, trvalých porostů,úhradách na zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
V 316/1990 Sb.	1. 9. 1990	31. 12. 1990	Změna, kterou se doplňuje a mění vyhláška 180/1988 Sb.
V 589/ 1990 Sb.	1. 1. 1991	30. 1. 1991	Změna, kterou se doplňuje a mění vyhláška 316/1990 Sb.
V 40/ 1991 Sb.	1. 2.1991	31. 10.1991	Změna, kterou se doplňuje a mění vyhláška 589/1990 Sb.
V 393/ 1991 Sb.	1. 11. 1991	31. 12.1992	O cenách staven, pozemků, trvalých porostů,úhradách za zřízení práva užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
V 110/ 1992 Sb.	24.3. 1992	31. 10. 1994	Změna, kterou se doplňuje a mění vyhláška 393/1991 Sb.
V 611/ 1992 Sb.	1. 1. 1993	31. 12. 1993	Změna, kterou se doplňuje a mění vyhláška 393/1991 Sb.

V 178/ 1994 Sb.	1. 11. 1994	31. 12.1997	O oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
V 295/1995 Sb.	1. 1.1996	31. 12.1997	O oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
Z 151/ 1997 Sb.	1. 1.1998	-----	Zákon o oceňování majetku
V 279/ 1997 Sb.	1. 1. 1998	31. 12.2002	Vyhláška Ministerstva financí ze dne 31.10.1997, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
V 127/ 1999 Sb.	1. 7. 1999	31. 12. 2002	Vyhláška Ministerstva financí ze dne 31.10.1997, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
V 121/ 2000 Sb.	1.1. 2000	-----	Zákon o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon)
V 173/ 2000 Sb.	1. 7. 2000	31. 12. 2002	Vyhláška Ministerstva financí, se kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/ 1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č.127/1999 Sb.
V 338/ 2001 Sb.	1. 10. 2001	31. 12. 2002	Vyhláška Ministerstva financí, se kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/ 1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č.127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb.

V 325/ 2002 Sb.	19. 7. 2002	31. 12. 2002	Vyhláška Ministerstva financí, se kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
V 540/ 2002 Sb.	1. 1. 2003	-----	Vyhláška Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Pozn.: vyhláškou se ruší vyhlášky 279/1997, 127/1999, 173/2000, 338/2001, 325/2002
V 452/ 2003 Sb.	1.1. 2004	-----	Vyhláška č. 452/2003 Sb., ze dne 11.12. 2003, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
V 640/ 2004 Sb.	1.1. 2005	-----	Vyhláška č. 640/2004 Sb., ze dne 13.12. 2004, kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.