



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NEMOVITOSTI JAKO PŘEDMET DEDICKÉHO PRÁVA V RÍZENÍ O DEDICTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. TEREZA ROLENCOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

prof. JUDr. IVO TELEC, CSc.

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Tereza Rolencová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem c.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nemovitosti jako předmět dědického práva v řízení o dědictví

v anglickém jazyce:

Real Estate as the Object of the Right of Inheritance within an Inheritance Procedure

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomový úkol je zaměřen na postižení silných a slabých stránek současného českého práva k nemovitostem ve vztahu k dědickému řízení stránce odborné a právní. Práce má být zaměřena na kritický rozbor nakládání s nemovitostmi se zřetelem zejména na otázky nástupnické, pojistné, oceňovací aj., a to vše v rámci či ve vztahu k dědickému řízení. Problematika má být řešena též formou případových studií podle volby studenta. Nedílnou součástí řešení má být rozbor a používání zvyklostí v realitní činnosti včetně zaměření na konkrétní případy, které v praxi nastaly anebo mohou nastat (případy modelové).

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvoření optimálního modelu nakládání a ocenování nemovitostí se zřetelem na současné nebo budoucí české odborné a právní prostředí, zejména se zřetelem na právo dědické. A to vše s ohledem na připravovaný vládní návrh nového občanského zákoníku.

Seznam odborné literatury:

Eliáš, K. et al.: Občanský zákoník. Velký akademický komentár. Praha: Linde 2008, díl 1 a 2.

Janku, M.: Nemovitosti - koupe, prodej a další právní vztahy. Brno: Computer Press 2009.

Janku, M. - Lukeš, L.: Byty, stavby, nemovitosti - problémy a jak je řešit. Brno: Computer Press 2009.

McCrea, B.: Manuál realitního makléře. Brno: Computer Press 2007.

Wawerka, J. et al.: Notárský rád. Komentár. Praha 2005.

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30. 11. 2010

L. S.

prof. Ing. Albert Bradá, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na vypořádání nemovitostí v dědickém řízení, kde je popsán průběh jednotlivých fází, vztah účastků k řízení a rozdělení důkazních prostředků, jež jsou celého procesu součástí. V rámci teoretické části práce jsou rozebrány tři modelové situace, týkající se ocenění nemovitosti znaleckým posudkem, vývoje cen nemovitosti a vypořádání členského podílu u družstevních bytů, jak z pohledu společného jmění manželů, tak z pohledu více dědiců.

Klíčová slova

Nemovitost, dědictví, zůstavitel, notář, znalecký posudek, odhad, obvyklá cena

Abstract

The thesis focuses on the settlement of real estate in probate proceedings, which describes the various stages of progress, účastků relationship management and sharing of evidence that are part of the process. The theoretical part of chapter three model situations concerning the valuation of real estate appraisal expert, real estate price trends, and the settlement of a member's interest in cooperative housing, both in terms of marital property and from a more heirs.

Key words

Real estate, inheritance, the testator, the notary, expert opinion, estimation, normal value

Bibliografická citace

ROLENCOVÁ, T. *Nemovitosti jako předmět dědického práva v řízení o dědictví*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 53 s. Vedoucí diplomové práce prof. JUDr. Ivo Telec, CSc..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně, květen 2011

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu prof. JUDr. Ivu Telcovi CSc. za jeho cenné rady, připomínky a čas, který mi věnoval. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za psychickou a finanční podporu na vysoké škole.

OBSAH

1 ÚVOD.....	13
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	13
2.1 NEMOVITOST.....	13
2.2 POZEMEK.....	13
2.3 STAVBA.....	13
2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ.....	14
2.5 RODINNÝ DŮM, BYTOVÝ DŮM.....	15
2.6 BYT, BYTOVÁ JEDNOTKA.....	15
3 CENY.....	16
3.1 OBECNÁ CENA.....	16
3.2 OBVYKLÁ CENA.....	17
3.3 REPRODUKČNÍ CENA.....	17
3.4 CENA ZJIŠTĚNÁ.....	17
3.5 CENA POŘIZOVACÍ.....	17
4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	18
4.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB.....	19
4.2 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB.....	19
4.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB.....	20
5 DĚDICKÉ ŘÍZENÍ.....	22
5.1 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	22
6 PRAKTICKÁ ČÁST.....	23
6.1 PŘEDBĚŽNÉ ŠETŘENÍ.....	23
6.2 USTANOVENÍ ZNALCE.....	25
7 CENA NEMOVITOSTI.....	27
7.1 ZNALECKÝ POSUDEK NEBO ODHAD.....	27
8 ZNALECKÝ POSUDEK.....	30
8.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	30
8.2 POROVNÁNÍ ČESKÉ A ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRAV.....	32
8.3 ANALÝZA ZNALECKÉHO POSUDKU.....	32
8.4 MODELOVÝ PŘÍPAD POSUDKU.....	35
<i>Znalecký posudek č. 556/2011.....</i>	<i>35</i>
8.4.1 NÁLEZ.....	35
8.4.2 POSUDEK – OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	39
8.4.3 VYHODNOCENÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU.....	51
9 MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	52
10 VYPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....	56
10.1 VZNIK ČLENSTVÍ.....	56
10.2 PŘECHOD NÁJMU.....	56
10.3 STANOVENÍ HODNOTY ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU.....	57

11 ZÁVĚR	62
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	64
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	66
SEZNAM TABULEK.....	67
SEZNAM OBRÁZKŮ	68

1 ÚVOD

Nedílnou součástí života člověka je smrt. Jde o právní skutečnost, která je nezávislá na lidské vůli a právní normy s ní spojují právní následky spočívající ve vzniku, změně nebo zániku práv a povinností. Smrtí tedy zaniká právní subjektivita člověka, kterou má každý od narození do konce svého života.

Během celého svého života se lidé snaží shromážďovat a pečovat o své nabyté statky, které posléze předají svým dědicům. Může to být formou závěti, kterou zůstavitel zanechá za svého života dědicům, nebo ji za svého života nezanechá a poté nastává otázka, jak vypořádat pozůstalé?

Většina z nás se může alespoň jednou za svůj život dostat do situace, kdy se rozeběhne sled událostí, v důsledku smrti člověka, při kterém se spustí určitý proces, který je právem regulovaný, vyžadovaný a vzniká v důsledku nezanechání žádné závětní listiny. Uplatňuje se zde výraznou měrou zasahování státu, a tudíž si dědici nemohou bez zásahu státu samovolně vyřešit majtkové a jiné vztahy po zůstaviteli mezi sebou.

Náš právní systém řeší úpravu přechodu pozůstalostního majetku v občanském zákoně. Jde o tzv. dědické právo, které účastníkům řízení zajišťuje právní jistotu a kontinuitu v právních vztazích mezi subjekty občanskoprávních vztahů. Dědické řízení je řízení nesporné fungující na zásadě vyšetřovací a zásadě oficiality.

Ve své diplomové práci bych se chtěla zaměřit na celý průběh dědického řízení například postavení účastníků řízení, popis jednotlivých fází a rozdělení důkazních prostředků. Zvláště bych se chtěla zaměřit na popsání a analýzu znaleckého posudku a vypořádání členského podílu v družstevním bytě na konkrétních modelových příkladech.

Při zpracování práce budu užívat zejména zákony č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.151/1991 Sb. O oceňování majetku a doplňujících vyhlášek a č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a dále vyhláškou ministerstva spravedlnosti č.37/1967 k tomuto zákonu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V rámci dědického řízení se objevují pojmy, které jsou ve všeobecném podvědomí, avšak mohou být vysvětleny v různých publikacích různým způsobem. Proto zde sepíší shrnutí jednotlivých důležitých pojmů.

2.1 NEMOVITOST

Podle občanského zákoníku je za nemovitost považován pozemek a stavba, která je spojena se zemí pevným základem. Může se jednat o dům, garáž, louku, ale i byt nebo nebytový prostor, který je s bydlením spojený.

2.2 POZEMEK

Podle zákona č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí katastrálního území nebo hranicí správní územní jednotky.

2.3 STAVBA

Je chápána jako výsledek stavební činnosti, který se může lišit podle druhu, účelu a využití.

Podle stavebního zákona se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu¹

Zákon dále uvádí, že stavbou je i její část nebo změna dokončené stavby. Touto změnou je chápána nástavba zvyšující stávající stavbu, přístavba, která zvětší půdorysnou plochu objektu a stavební úprava, která nezasáhne do vnější půdorysného a výškového ohraničení.

Jiným způsobem je stavba posuzována z pohledu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, kde je rozčleněna z hlediska oceňování [1]

¹ Zákon č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním úřadu

- *stavby pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a na venek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, venkovní úpravy*
- *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru, kam patří vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.²*

Při oceňování se stavba posuzuje i z hlediska účelu jejího užití. Tento účel je uveden ve stavebním povolení nebo v kolaudačním rozhodnutí, pokud se užívání odchyluje od účelu uvedeným v rozhodnutí, vychází se ze skutečného užití stavby. Pokud však nejsou zachovány doklady o účelu využití, posuzuje se podle stavebně technického vybavení.

Pokud se jedná po konkrétní stavbu, je vždy určena číslem popisným, druhem nebo katastrálním územím, na němž je postavena, pokud nemá stavba popisné nebo evidenční číslo je určena číslem parcelním.

2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Součást věci je myšleno vše, co k ní patří a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila. Jde především o konstrukce, které jsou propojeny se stavbou (obvodové zdi, vnitřní zdi, schody, krov, atd.)

***Příslušenství věci** jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly hlavní věci trvale využívány.*

***Příslušenství bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

***Příslušenstvím pohledávky** jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.³*

² zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

³ §121 Občanského zákoníku

2.5 RODINNÝ DŮM, BYTOVÝ DŮM

Rodinným domem rozumíme stavbu, která svou úpravou splňuje požadavky pro rodinné bydlení a kde je více než polovina podlahové plochy všech místností, určena k bydlení. Zároveň může mít nejvíce dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví a nejvýše tři samostatné byty.

Bytový dům je obytný v případě, že $2/3$ podlahové plochy všech místností v domě připadají na byty. Do této plochy se započítávají příslušenství vztahující se k náležícím bytům, vedlejší místnosti a byty i jejich části, které se nepoužívají přímo k bydlení.

2.6 BYT, BYTOVÁ JEDNOTKA

Za **byt** lze považovat místnost, popřípadě soubor místností, jež jsou určeny k bydlení včetně jeho příslušenství a součástí.

Bytová jednotka je jednotka domu, bytu, nebytového prostoru nebo zastavěného prostoru, jako vymezená část domu nebo bytu[1]

3 CENY

V obecném pojetí cena představuje jistou protihodnotu za poskytnutý statek nebo službu. Většinou bývá vyjádřena peněžní jednotkou a je používána pro skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou částku za zboží nebo službu. Na trhu bývá cena ovlivňována několika faktory, mezi nejzákladnější patří nabídka (práce, jež byla potřebná k vytvoření výrobku nebo služby) a poptávka (objektivní zhodnocení ze strany spotřebitele).

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je *cena stanovena jako peněžní částka buď*

- *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až §13*
- *zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.*⁴

Stanovení cen se v současnosti provádí dohodou nebo oceněním. Při oceňování vznikají dva pojmy, a to pojem cena a hodnota.

Jak už bylo vysvětleno výše, **cena** slouží pro skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou částku za službu nebo zboží. Je historickým faktem, ať už je někde zveřejněná nebo slouží jen pro soukromé účely a vyjádřena konkrétním číslem.

Zatímco **hodnota** představuje jakýsi odhad statku nebo služby. Jde o užitek nebo prospěch držitele statku popř. služby, vázající se k určitému datu, v němž se odhad provádí. Nejde o přesné číslo, nýbrž o jakési nejhodnější rozmezí v závislosti na hlediscích, které jsou pro porovnání nejhodnější.

3.1 OBECNÁ CENA

Vyjadřuje hodnotu věci v určitém čase a na určitém místě, za kterou je možno danou věc prodat či koupit. Při použití této ceny se musí vzít v úvahu veškeré skutečnosti, které mají na danou nemovitost vliv. Tato cena se zjišťuje porovnáváním s prodeji nebo koupí obdobných věcí v daném místě a čase.

Podle současných právních předpisů se tato cena též nazývá „Obvyklou cenou“, to však podle mezinárodních standardů odpovídá spíše tržní hodnotě oceňování, pokud v okolí není stejná nebo obdobná nemovitost, s kterou by bylo možno daný objekt

⁴ §1 zákon č. 526/1990 o cenách

porovnat, je tedy nutné provést analýzu trhu a z té následně stanovit průměrnou hodnotu nemovitosti.

3.2 OBVYKLÁ CENA

Tato cena se využívá převážně v občanskoprávních vztazích, týkajících se dědického, exekučního, daňového a dalších řízení. Obvyklá cena bývá někdy nazývána cenou „tržní“. Tuto cenu může znalec zjistit především z analýzy trhu, kterou zpracuje v dané lokalitě a čase, kdy se nemovitost oceňuje. Vyjadřuje cenu nemovitosti, za kterou by ji bylo reálné v daném čase prodat.

3.3 REPRODUKČNÍ CENA

Cena nebo též věcná hodnota, která vyjadřuje, za kolik by bylo možné stejnou nebo obdobnou věc pořídit v době ocenění.

Zjišťuje se pomocí agregovaných položek nebo podrobného položkového rozpočtu. Často se však využívá technicko-hospodářských ukazatelů (THU), které jsou zpracovány na základě statistického vzorku, již realizovaných staveb.

3.4 CENA ZJIŠTĚNÁ

Někdy též cena administrativní nebo úřední. *Zjišťuje se podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.*

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách⁵

Slouží pro vyrovnání náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu, dále pro zjišťování cen pro tzv. daňovou spravedlnost, aby plátce daně nebyl oproti jinému plátcovi daňově znevýhodněn.

3.5 CENA POŘIZOVACÍ

Je cenou, za kterou by bylo možné danou věc pořídit v době jejího pořízení⁶, tuto cenu přesněji definuje zákon o účetnictví, který ji přesněji vymezuje jako, *cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením spojené⁷*

⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno : CERM, 2009. 702 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁶ u staveb cena v době postavení, nezapočítává se opotřebení

⁷ zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví

4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je řízeno hlavním předpisem pro oceňování nemovitostí a to zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů vyhláška č. 456/2008 Sb., a vyhláška č. 460/2009 Sb., o změna oceňovací vyhlášky.

Zákon o oceňování majetku, stanovuje postup při ocenění majetku a služeb. Oceňuje se cenou obvyklou, pokud zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklá cena, vyjadřuje hodnotu, kterou by, jsme při prodeji stejného nebo obdobného majetku, služby získali ke dni ocenění. U prodeje je brán zřetel na okolnosti, které mohou cenu majetku ovlivňovat. Bere se v úvahu především tíšňová situace kupujícího nebo prodávajícího, popř. důsledky živelných kalamit.

Mezi další způsoby definované zákonem patří.

- nákladový způsob – počítá s náklady, které je nutné vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu, v místě ocenění a dle stavu ocenění
- výnosový způsob – počítá zisky, které vlastnictví nemovitosti může v budoucnu přinést
- porovnávací způsob – porovnání prodeje podobné věci ve stejných podmínkách
- podle jmenovité hodnoty – částka, na kterou předmět zní, a nebo je jinak zřejmá
- podle účetní hodnoty – stanovuje se na základě předpisů o účetnictví
- sjednanou cenou – cenou, která se sjedná při prodeji majetku, nebo se odvodí ze sjednaných cen

4.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Tento způsob oceňování zohledňuje náklady, které by bylo nutné vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu ke dni ocenění, v místě ocenění a jeho stavu.

Při ocenění se vychází ze základní ceny za měrnou jednotku stavby popř. nákladů na pořízení stavby

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZCU...	základní cena upravená
ZC...	základní cena (dle typu konstrukce nemovitosti, použitého materiálu)
K4...	koeficient vybavení stavby
K5...	koeficient polohový
Ki ...	koeficient změny cen staveb
Kp...	koeficient prodejnosti

kde

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n ... představuje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

4.2 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Metoda výnosovým oceňováním posuzuje nemovitost z hlediska ekonomického, to znamená, jaký výnos nemovitost přinese. Vypočítává se zpětně, ze součtu přepokládaných budoucích výnosů, které vyplynou z pronájmu nemovitosti. Jelikož se jedná o budoucí výnosy, je nutné v rámci kapitalizace tyto výnosy diskontovat na současnou hodnotu.

Jako výnos je zde myšleno nájemné, které představuje peněžní částku, hrazenou nájemcem pronajímateli za poskytnutí užívání nemovitosti na určitou dobu s právy a povinnostmi s tím souvisejícími.

Podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku je uveden vzorec na výpočet výnosové hodnoty jako:

$$Cv = \frac{N (\text{zisk z nemovitosti})}{p (\text{úroková míra})} \times 100$$

kde

Cv... cena zjištěná výnosovým způsobem

N... roční nájemné upravené podle následujících odstavců (čistý výnos)

p... míra kapitalizace v procentech, u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití. Jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.

Tento vztah se použije pouze v případě, že nájemné je po celou dobu neměnné a doba, na kterou je s výnosem počítáno je dlouhá. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, použije se finanční aritmetika.[18]

4.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Vychází z porovnání nemovitostí prodaných v podobných podmínkách. Způsoby porovnání mohou být

- **přímé** - mezi prodávajícím a danou oceňovanou nemovitostí
- **nepřímé** - při níž se zpracuje databáze porovnávaných nemovitostí a z nich se sestaví průměrná hodnota s, kterou je daná oceňovaná nemovitost porovnána. Tento databáze se dá opakovaně použít, při dalším porovnávání.

Výpočet se provádí pomocí vzorce uvedeného v zákoně o oceňování nemovitostí č.151/1997 Sb.

Cenu dokončeného rodinného domku zjistíme vynásobením m^3 obestavěného prostoru, který se určí podle přílohy č. 20a upraveného v odstavci 2. V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení dané v příloze č. 6

$$ZCU = ZC \times I$$

kde:

ZCU... základní cena upravená za $1 m^3$ obestavěného prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1, je to cena za m^3 obestavěného prostoru, závislá na místě nemovitosti

I ... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_p \times I_V,$$

kde

I_T ... index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

T_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

I_p ... index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n P_i,$$

kde

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se byt nachází

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce

I_V ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

5 DĚDICKÉ ŘÍZENÍ

5.1 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Vypořádání nemovitých a movitých věcí v rámci dědického řízení počíná úmrtím zůstavitele těchto věcí. Toto úmrtí je nutné nahlásit na příslušnou matriku⁸, která je určena podle místa matriční události.

Matrika vyrozumí příslušný okresní soud (podle místa bydliště zesnulého) a na základě úmrtního listu je zahájeno dědické řízení. Někdy však může být zahájeno řízení i na základě podnětu jiného státního orgánu např. Policie ČR nebo na podnět fyzické osoby popř. orgán obce. Soud dále může zahájit řízení, i pokud zjistí, že někdo zemřel a s jeho majetkem není dosud zahájeno dědické řízení.

Samotné řízení začíná okamžikem, kdy soudu dojde návrh. Pokud je řízení zahájeno bez návrhu, soud vydá usnesení a to zaznamená ve spise. Toto usnesení vydává předseda senátu, vyšší úředník nebo soudní tajemník. Tento krok je velmi důležitý, aby mohl být přidělen již konkrétní soudní komisař (notář).

Okresní soud rozhodne o přidělení soudního komisaře (notáře), který bude pověřen vyřízením daného dědického řízení. Jde o jediný notářský úkon, u něhož si nelze vybrat svého notáře. Soudní komisař je přidělen na základě určitého rozvržení, aby nemohlo dojít k nestrannosti a byla dodržena objektivita v soudním rozhodování.

Přidělený soudní komisař, dále jen notář “ nahlédne do centrální evidence závětí (vedenou notářskou komorou České republiky) kde zjistí, zda je uložena závěť zůstavitele. Závěť může být sepsána notářem nebo může být u notáře pouze uložena. Poté je notářem osloven dědic (osoba, která obstarává pohřeb) a tím je započato předběžné šetření. Při tomto šetření zjišťuje notář oblast možných dědiců a dále pak majetek nebo jeho části a možné závazky, které by s dědictvím mohly souviset. Dále připraví podklady pro možné ocenění tzn. provede soupis majetku, obstará výpis z katastru nemovitostí a provede určení obvyklé ceny majetku. Jak by měla být tato ceny stanovena, zákon notářům neukládá.[15]

⁸ Úřad, který shromažďuje a zpracovává informace o narození, sňatku, úmrtí registrovaném partnerství, je veden matrikářem pověřeným příslušným obecním úřadem, řídí se zákonem č. 301/2000 Sb., vyhláškou 207/2001 Sb.

6 PRAKTICKÁ ČÁST

V rámci konkrétního případu se budu dále věnovat podrobnému popisu veškerých dokumentů spojených s vypořádáním nemovitosti u dědického řízení. Dále zde budu popisovat celý průběh tohoto řízení i následné ocenění určité nemovitosti.

6.1 PŘEDBĚŽNÉ ŠETŘENÍ

Tento dokument vydává soud, pokud není podán návrh a zahajuje jím dědické řízení. V tomto kroku je přidělen dědicům konkrétní notář, s kterým budou následující kroky projednávat a vyřizovat.

Protokol o předběžném šetření je vystaven okresním soudem a je zde uvedeno, že se jedná o dědictví po zesnulém paní (panu), který zemřel v určitý den a s určením posledního místa bydliště.

Dále se zde uvádějí osoby (zůstavitelé), jež mají ze zákona nárok na dědictví a jichž by se dědictví mohlo týkat. Většinou se jedná o první skupinu podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Do této skupiny patří manželka po zesnulém, zůstaviteli děti

Pokud ty by se dědictví zřekly, přecházelo by dědictví na jejich děti. Tato skupina dědiců je podle zákona osvobozena od daně dědické a není povinna podávat daňové přiznání.

Pokud by se dědictví netýkalo nikoho z první linie dědiců, dědil by po zůstaviteli manžel nebo registrovaný partner, rodiče zůstavitele popřípadě osoby, které se zůstavitelem žily ve společné domácnosti nejméně jeden rok před úmrtím. V druhé kategorii se dědictví dělí stejným dílem avšak manžel nebo partner polovinu celého dědictví.

V třetí skupině by dědily zůstaviteli sourozenci a osoby, jež by se zůstavitelem obývaly společnou domácnost méně než jeden rok. Pokud by některý ze sourozenců nedědil, připadlo by dědictví jejich dětem.

Čtvrtá skupina se týká dědiců, kteří nedědí v žádné ze třech předchozích. Jsou to prarodiče zůstavitele, a pokud ty nedědí, připadá dědictví jejich dětem.

U dědictví, které by nenabyl žádný dědic, připadne státu.[15]

Po výčtu dědiců ze zákona, je nutné zjistit skutečnosti, které se týkají závěti, pokud byla zanechána. Dále se zde uvádí, zda nebyla zanechána listina zůstavitele, týkající se vydědění a údaje o majetku zůstavitele, zde se uvádějí následující položky

- a) Nemovitosti a byty nebo nebytové prostory ve vlastnictví (vlastnické podíly dle aktuálního stavu, nabývací titul, velikost bytu i nebytových prostor)
- b) Vkladní knížky, vkladní listy a jiné podobné formy vkladů (názvy peněžních ústavů a číslo vkladu)
- c) Běžné účty, vkladové účty a další jiné podobné formy účtů
- d) Věci uložené v bance (název a adresa banky, číslo schránky, údaje o osobě, jež měla se zůstavitelem dispoziční opatření ke schránce, údaje o obsahu schránky apod.)
- e) Motorová vozidla i s jejich příslušenstvím (název značky, SPZ, rok výroby, ..)
- f) Členství v bytovém družstvu (název družstva, sídlo)
- g) Akcie (listinné, zaknihované popř. imobilizované)
- h) Šeky, směnky, cenné papíry (jejich počet a označení)
- i) Účast v obchodních společnostech (s výjimkou akciové společnosti) popř. členství v jiných družstvech
- j) Podnik (název, místo podnikání, předmět podnikání)
- k) Pohledávky (údaje o dlužníkovi, výše a důvod pohledávky)
- l) Hotovost (výše, současný držitel, ...)
- m) Zbraně, střelivo (jejich popis a množství, současný držitel, nebo místo uložení)
- n) Ostatní movité věci (jejich popis, současný držitel, případně místo)
- o) Ostatní majetek

K další informacím patří vypsání, kdo vypraví pohřeb a o jakou výši nákladů půjde. Zda zůstavitel nezanechal dluhy, popřípadě o jakou dlužnou částku se jedná a z jakého důvodu.

Dále se projednává, zda je nutnost ustanovit správce dědictví a pokud ano, do jakého rozsahu a jakou osobu se bude jednat.

Celý dokument je sepsán na základě výsledku, který probíhá u příslušného okresního soudu zastupovaným notáři.

6.2 USTANOVENÍ ZNALCE

V současné době je ze strany pozůstalých snaha dohodnout se na ceně obvyklé. Dříve soud v řízení stanovoval obecnou cenu majetku, kterou nebylo možno, díky nedostatku zákonného výkladu definovat. Nejčastěji se vycházelo z judikatur, kde se obecná cena nemovitosti porovnávala s tržní cenou⁹ nemovitosti.

Obecná cena je definována v zákonu č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. V roce 1998, kdy začal platit zákon č.169/1998 Sb., o změně zákona č.357/1992Sb. O dani dědické, darovací a daně z převodu nemovitostí, byly osvobození příbuzní v první linii a manžel (ka). Touto novelizací, došlo k zásadnímu přerušení vazby v řízení občanskoprávním, nebyl tedy dále důvod brát ohledy na daňové dopady pozůstalých.

Dnes při učení ceny obvyklé u nemovitého majetku, vycházíme z expertizy (znaleckého posudku), který předloží některý z účastníků, kdy by se jednalo o důkaz listinou. Nebo se postupuje podle posudku soudního znalce, kterého ustanoví soudní komisař (notář). Zde vzniká rozpor mezi vyhláškou č. 167/2009 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, kde tato vyhláška stanovuje podle § 12 vyhlášky č. 167/2009 Sb., že základem odměny notáře jako soudního komisaře za úkony provedené v řízení o dědictví je obvyklá cena zůstavitelova majetku, který se stal předmětem řízení o dědictví, zatímco zákon č.151/1997 Sb. stanovuje cenu obvyklou pouze v případě, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění (§2). Druhého postupu se využívá v situacích, kdy se pozůstalí nedohodnou na ceně nemovitosti nebo za případu, že odmítnou předložit ocenění. Tento postup se dříve využíval u každého řízení, v dnešní době však nejsou znalecké posudky tolik notáři požadovány, což ocenili především dědici.

Při druhém postupu (vyžádání soudního znalce) je notářem, který zastupuje okresní soud vystaveno usnesení. V tomto usnesení je ustanoven soudní znalec (pokud by se jednalo o nemovitost – znalec z oboru odhadu nemovitostí.) a přesně vymezen jeho úkol.

⁹ Tržní cena je závislá na nabídce a poptávce v daném místě a čase. U staveb je závislá na velikosti, konstrukci, vybavení, opotřebení a stáří. Jde o cenu, za níž by bylo možno reálně nemovitost prodat (citováno z rozsudku Nejvyššího soudu ČR z 30. 11. 1998 sp. Zn. Cdon 425/96)

Samotný posudek je znalec povinen odevzdat ve stanovené lhůtě a jen při závažných okolnostech může požádat o prodloužení.

Zároveň soud ukládá dědicům, aby znalci umožnili prohlídku, zaměření nemovitostí a poskytly informace k vypracování posudku. Náklady na znalecký posudek jsou hrazeny ze záloh dědiců a jsou posílány na účet okresního soudu.

V dalším usnesení týkající se projednání o nemovitosti po zůstaviteli je rozhodnutí o rozdělení nákladů ve znalečném učeného znalce. Je zde vymezena celková výše znalečného a rozpočítány na jednotlivé dědice.

7 CENA NEMOVITOSTI

V dnešní době se cena majetku v rámci dědického řízení dá určit více způsoby, samozřejmě záleží, k jakému účelu bude cena dále použita. V samotném řízení o dědictví se dají použít dva způsoby, záleží, zda bude nemovitost pouze předmětem dědického řízení nebo pokud bude dále sloužit prodeji.

7.1 ZNALECKÝ POSUDEK NEBO ODHAD

V současné době vzniká určitý rozpor v názorech mezi soudními znalci, účastníky řízení, ale i samotnými notáři o tom, zda znalecké posudky vyžadovat či nikoli. Hned v úvodu, bych blíže vysvětlila, jaký je vůbec rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem ceny nemovitosti.

Znalecký posudek, jak už sám název naznačuje je vytvořen soudním znalcem. Ten může být jmenován ministrem spravedlnosti nebo soudem (soudy prvního stupně – okresní soudy), řídí se především zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a dále vyhláškou ministerstva spravedlnosti č.37/1967 k tomuto zákonu. Cenu nemovitosti stanovují znalci na základě ohledání nemovitosti, jejího zaměření a pomocí koeficientů se výsledná cena snižuje nebo zvyšuje v návaznosti na lokalitu, místo, použitý materiál, atd. Tyto výpočty se provádí dle zákona č.151/1991 Sb. O oceňování majetku a doplňujících vyhlášek.

Naproti tomu odhad ceny nemovitosti mohou mimo soudních znalců zpracovávat i koncesovaní odhadci¹⁰. Tato cena vypracovaná tržním odhadem, je nazývána cenou tržní.

Osobně se domnívám, že vypracování znaleckého posudku soudním znalcem pro dědické řízení zcela neplní, to, co od toho účastníci řízení očekávají. Jelikož cena, kterou znalec ve svém posudku stanoví, je cena obvyklá a ta zcela přesně nevypovídá o tom, za kolik by se dala daná nemovitost prodat. Nezohledňuje například fakt, že je sice nemovitost v relativně dobrém stavu, ale před domem projede denně tisíce aut nebo naopak, může jít o poslední volný byt ve velmi lukrativní lokalitě. Může tedy potom

¹⁰ Koncesi k této činnosti vydává ministerstvo průmyslu a obchodu

vzniknout problém s prodáním bytu nebo naopak se mohou zájemci předhánět. V této návaznosti většinou nastává rozpor mezi realitní kanceláří, která má zprostředkovat prodej a pozůstalými, o výši ceny dané nemovitosti. Častější bývá první případ, kdy je problém nemovitost za stanovenou cenu prodat. Pozůstalí se právem mohou odvolávat na cenu ve znaleckém posudku, ale makléř realitní kanceláře, na rozdíl od soudního znalce, přihlíží více k tržním aspektům a zde se může cena velmi lišit.

Dalším důvodem pro vypracování spíše odhadů, je časové hledisko. Určení obvyklé ceny nemovitosti bez znaleckého posudku, zcela jistě celé řízení urychlí. Cena je určena tržním odhadem podle situace na realitním trhu, je tedy mnohem rychlejší tuto cenu stanovit.

Posledním důvodem, proč se měli zpracovávat spíše odhady, je skutečnost, kdy cena nemovitosti vede k neuzavření dohody mezi dědici. Tato situace nastává za podmínek, kdy dědicové chtějí vyplatit své vlastnické podíly, které vypočítají z ceny obvyklé (určené znaleckým posudkem) a ta, jak už bylo vysvětleno výše, může být zcela jiná než cena tržní. Což vede i vypracování dalších posudků a celé řízení se může mnohem déle protahovat.

Nehledě na skutečnost, že účastníci chtějí utratit co nejmenší finanční obnos za celé řízení a tím, že budou vyžadovány znalecké posudky, se může celé řízení prodražovat. S přihlédnutím na skutečnost, že provize notářů je stanovována z obecné ceny nemovitosti. Z tohoto důvodu se mohou ještě někteří notáři ke znaleckým posudkům přiklánět.

Mohou však nastat různé okolnosti, při kterých je výhodnější přiklonit se k vypracování znaleckého posudku. Jedná se především o situace, kde nemovitost, která byla předmětem dědického řízení a bude dědicem prodána jinému majiteli nebo v situacích, kdy manželé po rozvodu chtějí svou nemovitost prodat.

Vypracování posudku v těchto případech je z mého pohledu nejlepší řešení, jelikož realitní kancelář ani koncesovaný odhadce nemají pověření k podávání znaleckých posudků a mají zcela jiný systém oceňování. Je tedy ze strany převodce nemovitosti racionální nechat si znalecký posudek vypracovat. Znalec pověřený soudem je povinen dodržet veškeré náležitosti, které mu jsou uloženy zákonem, a to by mělo pro převodce znamenat jistou záruku kvalit.

Je pravdou, že odhad, který vypracuje realitní kancelář „dále jen RK“ nebo koncesovaný odhadce je mnohem levnější než cena znaleckého posudku. Tyto částky se

mohou v dnešní době velmi lišit, ale většinou odhad RK je 1/8 ceny, kterou si účtuje znalec za vypracování posudku. Může se tedy stát, že za dané provize realitní makléř ani nenavštíví danou nemovitost, aby stanovil cenu.

Pokud by se tedy jednalo o převod vlastnických práv, bylo by určitě lepší investovat peníze a nechat si znalecký posudek vypracovat. Znalec na místě nemovitost, důkladně ohledá, vyjádří se ke všem okolnostem, které nastali nebo mohou nastat a započítá do posudku všechny stavby (hlavní a vedlejší, studny, přípojky, stromy,...), které mohou cenu ovlivnit. Cílem posudku je, i laika seznámit se skutečným stavem a cenou nemovitosti, ať už se jedná o kupujícího, prodávajícího nebo dědice. Posudek poskytne přehled o tom, zda omítky a obvodové zdivo nevykazují známky trhlin a vad, zda krov není napadený dřevokaznou houbou, není v domě vlhkost a plísňe a jaké důsledky by tyto vady mohly do budoucna mít. Zda je nemovitost na pozemku majitele nemovitosti, popřípadě zda není u nemovitosti věcné břemeno, jaká je přístupová cesta k domu a plno dalších věcí. Pro informovanost obou stran je důležité, mít při převodu práv na nemovitost tento posudek zpracovaný ještě před samotným podpisem smlouvy o převodu. A následná smlouva, která bude sepsána, by se měla na tento znalecký posudek odkazovat s tím, že obě strany, byly přesně seznámeny se stavem nemovitosti.

Celkově je tato problematika dosti složitá a záleží případ od případu, zda posudek vyžadovat či nikoli, ale myslím, že pokud dědické řízení probíhá bez jakýchkoli náznaků neshod mezi dědici a problémů s následným vyrovnáním není nutné žádat o posudek zpracovaný soudním znalcem. Naopak u po rozvodového vyrovnání a u převodu práv k nemovitosti bych se ke znaleckému posudku přikláběla, aby se do budoucna zamezilo průtahům u soudu s možnými dodatečnými nároky například na vrácení části ceny.[15]

8 ZNALECKÝ POSUDEK

Každý znalec, jenž vypracovává znalecký posudek, se řídí zákonem 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále vyhláškami souvisejícími se zákonem. Avšak samotné ustálení problematiky znalců a tlumočnicků, muselo projít a stále ještě prochází jistým vyvíjením.

Mezi první právní úpravy, které byly v rámci znalecké a tlumočnické činnosti na území tehdejší československé republiky vydány patří rok 1949. Jde o zákon č. 167/1949 Sb., o stálých přísežných znalcích a tlumočnících, tento zákon měl upravovat činnost vykonávanou znalci a dohled nad jejich prací, zároveň tak sjednotil soupis znalců a určil způsob jejich jmenování. Samotná nutnost oboru soudních znalců vznikla z důvodu dokazování u procesních soudů, a tudíž byla nutnost tuto činnost upravit právními předpisy.

8.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA

Nově byl schválen zákon, který současný zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdější předpisů upravuje. Věcný záměr na změnu se týkal především těchto změn:

- zavedení centrálního seznamu znalců a tlumočnicků, které by mělo být vedeno ministerstvem spravedlnosti. Zde by se měli zapisovat veškerí znalci, tlumočníci a všechny znalecké ústavy. Každý znalec by zde měl být evidován určitými parametry, aby bylo jednoduché konkrétní osobu rychle najít.
- zavedení jednotných pravidel pro jmenování znalců a tlumočnicku, je jistě krokem kupředu, neboť je důležité, aby byla přesně nastavena pravidla pro všechny stejná a byla přesně stanoven kritéria, podle nich budou znalci jmenováni. Tento systém bude podobný, jako je u jmenování insolvenčních správců, jde o splnění veškerých podmínek daných zákonem a o vykonání zkoušky před komisí, jmenovanou ministerstvem spravedlnosti.

V současné době se v řadách znalců zapsaných u soudu, jedná se především o znalce z ekonomického odvětví, vyskytuje množství těchto znalců, kteří nemají o práci o soudy zájem a tuto činnost vykonávají z čistě profesní publicity v rozsahu své

soukromé činnosti. K tomu aby se tento jev nevyskytoval ve větší míře, by mělo pomoci zavedení zkoušek a registru, kde by se měli zapisovat pouze osoby mající o práci pro soudy a státní orgány zájem.[19]

- splnění kvalifikačních předpokladů, které budou přísněji stanovené (vysokoškolské vzdělání – v příslušném magisterském programu, bezúhonnost, praxe, složení zkoušky, atd.)
- zkouška má zjistit předpoklady k vykonávání znalecké činnosti, jak z oboru právního minima, tak z praktické činnosti (zpracování konkrétního znaleckého posudku)
- registr znaleckých posudků, tento systém by měl nahradit dosavadní znalecký deník, kam budou zapsány všechny posudky se znaleckou pečetí a jakého předmětu se to týkalo. Zároveň tak odpadne pro soudy kontrola znaleckých deníků. Kontrola v systému by měla být prováděna pouze namátkově.
- zprísňení podmínek pro znalecké ústavy, jelikož v průběhu času dochází k situacím, kdy znalecké ústavy nesplňují podmínky, jako při zapsání do seznamu. Hlavní myšlenkou pro tento bod je, aby znalecké ústavy zlepšily a zefektivnily svou práci na znaleckých posudcích a podílely se na případech, které jsou náročnější a obtížnější. To bude opatřeno tím, že ústav musí zaměstnávat co nejvíce lidí se složenými znaleckými zkouškami.
- průběžné vzdělávání má zajistit, a znalec v rámci svého oboru rozvíjel a prohluboval své znalosti. Může se jednat o různé přednášky, konference, školení, atd., na kterých by se měl sám znalec podílet.
- dohled nad výkonem znalce (tlumočníka) představuje jistou kontrolu ministerstva spravedlnosti nad odvedenou prací znalců. Nekvalitně odevzdané posudky, pozdě odevzdané posudky mohou vést ke správnému řízení, které může být se znalcem vedeno. Toto řízení může mít za následek pokutování znalce nebo mu může být odebráno oprávnění činnost vykonávat.
- právo účastníků vybrat si znalce, slouží jako ochrana účastníků řízení, která má zabránit průtahům u soudu, kde protistrany zpochybňovaly objektivitu a závěry

posudků. Tento bod nebude zařazen do zákona o znalcích a tlumočnících, ale do občanského soudního řádu.

- přechodná ustanovení, týká se především znalců, kteří svou činnost delší dobu vykonávají a budou muset splnit nové požadavky. Z tohoto důvodu, aby nebyl omezen průběh znalecké činnosti, bude stanoveno přechodné období (plánované zhruba na 2 roky) za toto období budou muset znalci splnit nové podmínky, pro výkon své znalecké činnosti.

8.2 POROVNÁNÍ ČESKÉ A ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRAV

V této kapitole se pokusím najít některé odlišné, ale i shodné body týkající se zákona o tlumočnících a znalcích s jinými zeměmi v evropské unii. Některé body, které byly, schváleny s novelou zákona se týkají především podmínek, jenž musí splnit znalec, pro vykonání své činnosti. Tuto podmínku má ve své legislativě například Litva, kde musí znalec splňovat podmínky vysokoškolského titulu v daném oboru, složit znalecký test v oboru práva a znaleckého testu a poslední podmínkou je jeho bezúhonnost. Naproti našim podmínkám, je v Litvě a Polsku udělován platný certifikát na oceňování pouze na dobu 5 let po této době, musí znalec požádat o prodloužení. Dalším bodem je centrální registr soudních znalců, tento model funguje ve Velké Británii, Slovensku, Litvě kde tento registr spravuje ministerstvo spravedlnosti. V Německu a Polsku je tento seznam veden okresním soudem. Ve Velké Británii navíc není znalecká činnost nijak definována zákonem, pro vykonávání funkce postačí praxe v oboru. Soudy si vybírají jednotlivé znalce, podle vlastního uvážení, většinou podle předpokladů znalostí v dané činnosti, ke které se vztahuje soudní spor.[19]

8.3 ANALÝZA ZNALECKÉHO POSUDKU

Při sestavování znaleckého posudku může mít každý znalec odlišné postupy. Důležitý je pro něho zákon č.151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí, souvisejí vyhlášky a zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících. Samotná úprava znaleckého posudku není vázána žádným právním předpisem. Osobně se domnívám, že určité sjednocení osnovy znaleckého posudku by vneslo do této problematiky, alespoň pro začínající znalce, určitý stupeň přehlednosti.

K tomu, aby znalec mohl odevzdat co nejpřesnější znalecký posudek, je na prvním místě těsná spolupráce mezi zadavatelem a znalcem. Jde o co nejkonkrétnější informace a základní vstupní údaje, díky kterým je znalec schopen odvést kvalitnější práci.

Znalecký posudek se dělí na dvě základní části a to na nález a posudek, to je jediné rozdělení, které zákon o znalcích a tlumočnících udává.

Posudek vždy začíná titulní stranou, kde by mělo být zaznamenáno číslo daného posudku, o jaký typ movité nebo nemovité věci půjde, s označením čísla popisného a o jaké katastrální území se jedná. Dále je zde uveden objednavatel posudku s adresou trvalého bydliště a zpracovatel posudku, též s celou adresou bydliště. Pro jaký účel byl posudek vypracován, se též uvádí na titulní list, aby bylo hned patrné, pro jaký cíl se posudek zpracovával. Při dědickém řízení je možné tyto posudky získat až tři, může jít o vypořádání pozůstalosti, pozůstalostní řízení po zemřelém a pokud je následně nemovitost prodána tak ještě posudek na převod nemovitosti. Proto je pro objednavatele přehledné, že hned z první strany pozná, ke které události se posudek váže. Většinou zde bývá uveden i cenový předpis, dle kterého je posudek zpracován a někdy bývá uvedeno i datum místního šetření a den, ke kterému bylo provedeno ocenění. Na konci titulního listu je uveden i součet stran posudku a v kolika vyhotoveních bude objednavateli předán.

Následuje kapitola nálezu kde je na uvážení znalce, jaké podkapitoly pro základní části vypíše. Pokud je posudek vypracován pro soud, bývá zde vymezen samotný znalecký úkol, na který se hledají odpovědi. Podle rozdílnosti zde může být umístěn výpis z katastru nemovitostí, dále se zde uvádí prohlídka a zaměření nemovitosti, popřípadě kdo se znalcem tuto prohlídku absolvoval. Nesmí chybět podklady pro vypracování posudku, všechny, které zadavatel posudku poskytl, pokud nejsou k dispozici je potřebné tyto fakta do posudku zapsat. Mezi velmi důležité body patří situace oceňované nemovitosti, v jaké lokalitě se nachází, jaké movité a nemovité budou předmětem řízení, zda projektová dokumentace odpovídá skutečnému stavu, jaká je dostupnost, možnost ohrožení hlukem, připojení se na inženýrské sítě. Všechny tyto věci, by měl podle mého názoru samotný nález obsahovat, ale jak jsem zmínila na začátku, každý znalec přistupuje k vypracování jinak.

V hlavní části nazvané posudek, je zařazen výpočet nemovitosti, vedlejších staveb, obytných a neobytných prostor, pozemku a trvalých porostů. Je dobré v posudku veškeré výpočty dělat přehledně, jelikož daný posudek může být u soudu použit o několik let

později a znalec by si měl svou práci umět obhájit a vědět, kde k jakému číslu přišel. Měla by zde být popsána nemovitost i s veškerými rozměry a umístěním na pozemku, přehledně a čitelně. U výpočtu obestavěného prostoru je vhodné dělat náčrtek objektu, aby bylo patrné, odkud je jaký rozměr. Začíná se výpočtem hlavního objektu, kde se podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí určí typ budovy. Pokud se jedná o §5 rodinný dům, postupuje se zjištěním standardních, podstandardních a nadstandardních konstrukcí, co se do jaké kategorie zařazuje, určíme podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona. Dále se pokračuje zjištěním technického stavu jednotlivých konstrukcí s uvedením stáří jednotlivých prvků. Někteří znalci tyto výpočty provádějí do přehledných tabulek, jiní zpracovávají výpočty pouze v oddělených sloupcích, zpracování výpočtu je čistě záležitostí znalce. Po tomto výpočtu zjistíme cenu ke dni odhadu a výpočet základní ceny.

Posudek pokračuje výpočty, týkají se ostatních nemovitostí, všechny tyto nemovitosti jsou rozděleny podle zákona (vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy, atd.) u venkovních úprav se může výpočet lišit, stavby se většinou oceňují samostatně, podle umístění a stáří dané konstrukce. U jednotlivých úprav by nemělo chybět podrobné popsání, aby nedošlo k záměně s jinou venkovní úpravou.

Při výpočtu pozemku, je zapotřebí zjistit, zda není pro danou obec stanovena cenová mapa pozemku, podle které by se daný pozemek ocenil. Pokud tato mapa neexistuje, je zapotřebí použít jednotkovou cenu dle předpisu. Tato cena musí být ještě ponížena nebo navýšena o případné srážky uvedené ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Měl by zde být i poznamenán druh pozemku a číslo pozemku, na kterém se objekt nachází.

U trvalých porostů a okrasných dřevin se vypíše jejich druh, předpokládané stáří stromů, a dle vyhlášky základní cena jednotlivých kusů.

Posudek je ukončen rekapitulací současného stavu oceňované nemovitost, kde jsou sečteny veškeré oddíly, které byly v posudku spočítány. Úplným zakončením každého posudku je znalecká doložka, jejíž text přesně definují směrnice.[24]

8.4 MODELOVÝ PŘÍPAD POSUDKU

Pro svůj praktický případ jsem si vybrala objekt ve východních Čechách, který jsem posuzovala, jako případ dědického řízení, kde bude vyžadován důkaz listinou, tedy znaleckým posudkem.

Celý případ je zahájen smrtí otce Karla Nového, který celou skutečnost nahlásil na příslušné matrice dle svého bydliště, zde se jedná o město Chrudim. Matrika tuto skutečnost sdělila okresnímu soudu v Chrudimi a ten, pověřil na základě těchto skutečností soudní komisařku, která bude celé řízení projednávat.

Po prověření notářkou, že v evidenci závětí nabyla žádná závět uložená, se pozůstalí (dva synové) rozhodli pro důkaz listinnou. K vypracování znaleckého posudku se přiklonili kvůli následnému prodeji nemovitosti.

Znalecký posudek č. 556/ 2011

Znalecký posudek byl vypracován, jako podklad pro zjištění ceny obvyklé v dědickém řízení. Objednavatelem posudku byl Karel Novák žijící trvale na Novém Dvoře.

Posudek byl zpracován Terezou Rolencovou, žijící v Ronově nad Doubravou. Místní šetření proběhlo dne 10.9.2010 a ocenění bylo provedeno k 25.11.2010. K vypracování posudku byl použit zákon č.151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí a vyhláška MF ČR č. 3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/ 2008 a č. 460/2009Sb. Ze strany objednatel posudku nebyly vzneseny žádné zvláštní požadavky.

8.4.1 Nález

Podklady pro vypracování

Předmětem ocenění je budova č.p. 63, jde o rodinný dům stojící na pozemku p.č. 14, dále bude oceněna studna, venkovní úpravy, to vše na katastrálním území 648686.

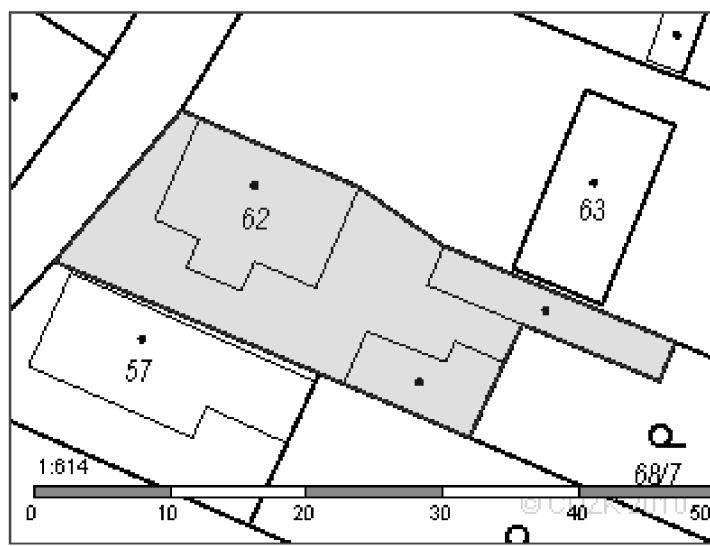
Doklady z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí byl proveden k datu 23.4.2011 k listu vlastnictví č. 62 ze dne 23.4.2011 je budova zapsána pod číslem popisným 63, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p. č. st. 62 o výměře 677 m² a parcela č. 62/1 , se způsobem využití zahrada, výměra: 1477 m², k.ú. Lipovec. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Chmelař Jiří 63, Lipovec, 538 43

Chmelařová Věra Lipovec 63, Lipovec, 538 43

Dalšími nabývacími tituly a podklady zápisu je pouze smlouva o převodu nemovitostí 603/1961 kupní PR ze dne 19. 9.1 960



Obr. 1 – parcela oceňované nemovitosti

Stavebně právní dokumentace

Ke stavební dokumentaci nebylo majiteli doloženo územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudace, ale ani stavební výkresy (Výkresová dokumentace RD, prováděných změn, rekonstrukcí nebo modernizací)

Místní šetření

Celé místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno 10. 9. 2010, za účasti objednavatele posudku.

Situace oceňované nemovitosti

Předmětem oceňování je areál, který obsahuje následující nemovitosti. Součástí je rodinný dům, venkovní úpravy a pozemky. Oceňovaná nemovitost se nachází v centru zastavěné části obce a k. ú. Lipovec. Příjezd k objektu je po zpevněné státní silnici. V okolí je převážně zástavba z rodinných domů.

Obec a okolí nemovitosti:

Druh obce:	Lipovec
Správní funkce obce:	Středisko
Počet obyvatel:	231
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	ne
Poštovní úřad:	ne
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ne
Okresní úřad:	ne
Kulturní zařízení:	ne
Sportovní zařízení:	ne
Struktura zaměstnanosti:	Vyšší nezaměstnanost
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	nižší
Hotely ap.:	ne
Územní plán:	existuje

Umístění nemovitosti v obci:

Poloha k centru:	V centru obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5 km
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 30 m
Vzdálenost k zastávce MHD:	-
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	vlastní garáž
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

Vlastní nemovitost:

Typ stavby:	rodinný dům
Dostupnost jednotlivých podlaží:	zhoršená
Příslušenství nemovitosti:	Vedlejší stavba- bývalá stodůlka
Možnost dalšího rozšíření:	zhoršení
Technická hodnota:	Přiměřená stáří
Údržba stavby:	Dobrá

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Z části

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Lipovci v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Výskyt radonu:

Imise, hluk aj.

Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z r.2000
Kanalizace:	přípojka z veřejného vlastního septiku
Elektrická síť:	nástřešní kabel 220/380 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	Přípojka na zemní plyn z roku 1999
Dálkové vytápění:	Není
Telefonní přípojka:	Zavedena

8.4.2 Posudek – oceňování podle cenového předpisu

Oceňovaný rodinný dům č. p. 63 je umístěn v centru obce Lipovec, na pozemku p.č. 62 vše v katastrálním území Lipovec. Nemovitost stojí cca 30 m od centra obce, příjezd k domu je po zpevněné cestě. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, do domu je zaveden telefon.

Obytný objekt:

Obytná budova je používána jako rodinný dům, který splňuje podmínky rodinného domu, definovaného ve vyhlášce ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Základy domu jsou z kamene s izolací, nosná konstrukce domu je zděná. Tvar domu je obdélníkový s napojenou verandou. Dům má jedno nadzemní podlaží, podkroví zde není v celém rozsahu objektu. Střecha nad domem je řešena jako sedlová s pálenou taškou. Klempířské konstrukce, zde provedené, jsou úplné

a pozinkované. Fasádní omítka na objektu je provedena jen zhruba z 50%. Nejsou zde použity vnější obklady a bleskovod.

Při průchodu verandou je přímý vstup do domu, které má obytné pouze 1.NP. Při průchodu chodbou, je po pravé straně umístěno WC a hned vedle je koupelna s vanou, umývadlem a pračkou. Naproti koupelně přes chodbu jsou umístěny dva pokoje, jeden sloužil jako ložnice a druhý slouží jako sklad odložených věcí. Na konci chodby naproti vstupu je vstup do kuchyně, kde je umístěn elektrický sporák, kuchyňská linka a dřez. V kuchyni, v rohu je vstup do malé komory na uskladňování sezónních potravin. Okna v celém domě jsou dřevěná špaletová.

V areálu je ještě umístěna bývalá stodůlka, používána od roku 1990, jak sdělil vlastník. Objekt je samostatně stojící s obdélníkovým nepodsklepeným půdorysem. Dnes slouží jako garážové stání a dřevník. Základy pod garáží jsou kamenné bez izolace, obvodové zdivo je zděné a částečně smíšené (kámen, cihla). Strop je původní dřevěný s dřevěným krovem a sedlovou střechou. Na krytinu je použita pálená taška, klempířské, konstrukce zde nejsou použity. Podlaha v celé stavbě je z betonu. Vzhledem je stáří a celkový stav vedlejší stavy zhoršený.

Součástí venkovních úprav je studna, hlavní přípojka kanalizace od kanalizační šachty, žumpa, plot a plotová vrátka.

Pro stanovení ceny nemovitosti – Rodinný dům

Podle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou provádějí některá ustanovení zákona č. 151/2008 Sb., o oceňování nemovitostí ve znění vyhlášky č.3/2008.

Jde o nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a půdou, tento dům splňuje podmínky zákona tzn., nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení, objekt nemá více než tři byty, objekt nemá více než jedno podzemní, dvě

nadzemní podlaží a podkroví, jedná se tedy o rodinný dům¹¹. Jde o rodinný dům zděný, bude tedy zařazen do typu A.

Tab. č. 1 – výpočet výměr pro rodinný dům

1.NP		Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
Základní část		21,25	6,65	3,20	141,31	452,20
veranda		4,30	2,82	2,90	12,13	35,17
Celkem 1.NP					153,44	487,37

Zastřešení		Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
		m	m	m	m ²	m ³
Zastavěná plocha (obdelník)		21,25	6,65		141,31	
Výška hřebene				0,65		91,85
				3,00		211,97

Celkem zastřešení		303,82
--------------------------	--	---------------

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	153,44	487,37
zastřešení vč. podkroví		303,82
Celkem	153,44	791,19

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2011 je dům uveden jako budova č.p.63, se způsobem užití jako rodinný dům s obestavěným prostorem 791,19 m³. Výpočet ceny objektu bude proveden nákladovým způsobem, vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou podle účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce, viz kapitola 4.

Tab. č. 2 – výpočet ceny rodinného domu

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		typ	A	nepodsklepený
Střecha			plochá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2290
Koeficient využití podkroví		Kpod		1
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	2290
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	791,19
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 111
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	1,005
Koeficient vybavení stavby				

¹¹ §3 písm. c/ vyhlášky č501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Základy	kámen bez izolace	P	0,082	100	8,20	0,46	3,77
2	Zdivo	kamen tl.90cm	S	0,212	100	21,20	1,00	21,20
3	Stropy	s rovným podhledem dřevěné	S	0,079	100	7,90	1,00	7,90
4	Střecha	krov dřev.vázaný, střecha sedlová	S	0,073	100	7,30	1,00	7,30
5	Krytina	pálená taška	S	0,034	100	3,40	1,00	3,40
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozink. plechu vč.parapetů	S	0,009	100	0,90	1,00	0,90
7	Vnitřní omítky	vápené štukové	S	0,058	100	5,80	1,00	5,80
8	Fasádní omítky	vápenné	S	0,028	100	2,80	1,00	2,80
9	Vnější obklady	chybí	S	0,005	100	0,50	1,00	0,50
10	Vnitřní obklady	koupelna ,kuchyně, WC	S	0,023	100	2,30	1,00	2,30
11	Schody	zděné	S	0,010	100	1,00	1,00	1,00
12	Dveře	dřevěné hladké, náplně prlné a prosklené	S	0,032	100	3,20	1,00	3,20
13	Okna	dřevěná špaletová	S	0,052	100	5,20	1,00	5,20
14	Podlahy obytných místn.	betonové s PVC	S	0,022	100	2,20	1,00	2,20
15	Podlahy ostatních místn.	textilní krytiny	S	0,010	100	1,00	1,00	1,00
16	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,010	100	1,00	1,00	1,00
17	Vytápění	vačky	S	0,052	100	5,20	1,00	5,20
18	Elektroinstalace	220/380, jističe	S	0,043	100	4,30	1,00	4,30
19	Bleskosvod	není	C	0,006	100	0,60	0,00	0,00
20	Rozvod vody	rozvod studené vody, teplé pouze v kuchyni	P	0,032	100	3,20	0,46	1,47
21	Zdroj teplé vody	karma	S	0,019	100	1,90	1,00	1,90
22	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,005	100	0,50	1,00	0,50
23	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100	3,10	1,00	3,10
24	Vybavení kuchyní	el.sporák	N	0,005	100	0,50	1,54	0,77
25	Vnitřní vybavení	umývadla, vena ocelová	S	0,041	100	4,10	1,00	4,10
26	Záchod	standardní, splachovací	S	0,003	100	0,30	1,00	0,30
27	Ostatní	-		0,034	100	3,40	1,00	3,40
28	Konstrukce neuvedené	-	-					
	Celkem			1,010				0,945
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				0,945
Zákl. cena upravená bez K _p ZC x K ₄ x K ₅ x K _i				Kč/m ³				3 997,70
Zákl. cena upravená s K _p ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p			ZCU	Kč/m ³				4 017,69
Rok odhadu								2010
Rok pořízení								1900
Stáří			S	roků				110
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				70,69%
Výchozí cena			CN	Kč				3 179 863,10
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				3 179 863,10
Odpočet na opotřebení 70,69%			O	Kč				2 247 782,18
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč				932 080,92
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				932 081
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				936 741,32

stanovení ceny nemovitosti – vedlejší stavba, bývalá stodůlka

V současnosti slouží stavba, jako garáž a na skladování dřeva. Jde o stavbu zděnou i se smíšeným zdivem (kámen, cihla), základy jsou z kamene bez izolace. Půdorys je obdélníkový, nepodsklepený, samostatně stojící. Stropy a krov jsou dřevěné, střecha nad objektem sedlová, pokrytá pálenou taškou. Dále zde nejsou přítomny žádné klempířské práce, schodiště, dveře, okna ani elektroinstalace. Veškerá podlahová plocha je z betonu.

Tab .č. 3 - Výpočet výměr

1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	7,53	6,00	2,40	45,18	108,43
Celkem 1.NP				45,18	108,43

Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	7,53	6,00		45,18	
- výška půdní nadezdívky			0,40		18,07
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,30		51,96
Celkem zastřešení					78,28

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	45,18	108,43
zastřešení vč. podkroví		78,28
Celkem	45,18	186,71

Objekt je užíván od roku 1990 dle sdělení vlastníka a s přihlédnutím ke stáří a prováděné údržbě je stav této budovy zhoršený. Budova není napojena na hlavní stavbu a má stejného vlastníka jako dům rodinný. Zastavěná plocha je 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu, podle vyhlášky se jedná o stavbu vedlejší (§ 2, odst. 2 stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví).¹²

Cena objektu bude stanovena nákladovým způsobem, která se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou podle účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce, viz kapitola 4.

¹² §2 a §7 písm. c/ vyhlášky č501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Tab. č. 4 – výpočet vedlejší stavby

Výpočet ceny		Stodola-zděná						
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.		typ	A				nepodsklepná	
Střecha			sedlová				bez podkroví	
Rok odhadu							2010	
Rok pořízení resp. kolaudace							1900	
Stáří	S	roků					110	
Základní cena	dle typu z příl. č. 8 vyhlášky	ZC /	Kč/m ³				1250	
Koeficient využití podkroví		Kp od					1	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³				1250	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³				186,71	
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-				0,85	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,173	
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp					1,005	
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		C K	Kč				431 078,38	
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K5×Ki)	PK	-				-	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Základy	kámen	S	0,062	100	6,2	1	6,2
2	Obvodové stěny	zděné, smíšené	S	0,304	100	30,4	1	30,4
3	Stropy	S rovným podhledem	S	0,193	100	19,3	1	19,3
4	Krov	dřevěný,sedlový	S	0,108	100	10,8	1	10,8
5	Krytina	pálená taška	S	0,069	100	6,9	1	6,9
6	Klempířské práce	chybí	C	0,019	100	0	1	0
7	Úprava povrchů	vápenné omítky	S	0,049	100	4,9	1	4,9
8	Schodiště	chybí	C	0,038	0	0	1	0
9	Dveře		C	0,031	100	0	1	0
10	Okna	chybí	C	0,01	100	0	1	0
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,068	100	6,8	1	6,8
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,049	100	0	1	0
13	Neuvedené	Není		-	-	-	-	-
	Celkem			1				85,3
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K ₄						0,853
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki	ZC	Kč/m ³				1 969,42
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	ZCU	Kč/m ³				1 979,26
Rok odhadu								2010
Rok pořízení								1900

Stáří	S	roků		110
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		80
Opotřebení	O	%		85
Výchozí cena	CN	Kč		367 709,86
Stupeň dokončení stavby	D	%		100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		367 709,86
Odpočet na opotřebení 85,00%	O	Kč		312 553,38
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		55 156,48
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				-
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0%	Kč		-
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		55 156,48
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč		55 432,26

stanovení ceny – studna

Tab. č. 5 – výpočet studny

Studna				
Umístění:	p.č.24			
Popis:	kopaná studna s čerpadlem			
Technický stav:	bez závad			
Výměra L:			ks	1
CZ-CC				2222
5m		1950	Kč	9750
5m až 10m		0	Kč	0
nad 10m		0	Kč	0
čerpadlo		9 480	Kč	9480
celkem				19230
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)		Ki	-	2,296
Rok odhadu			rok	2010
Rok pořízení			rok	1900
Stáří		S	roků	110
Předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení		O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11		ZC	Kč/ks	19230
Koeficient polohový		K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp		ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ks	37 529,27
Výchozí cena (bez Kp)		CN = ZCU × L	Kč	37 529,27
Lineární Opotřebení		85,00%	Kč	31 899,88
Cena ke dni odhadu bez Kp			Kč	5 629,39
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)		Kp	-	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp		Studna	Kč	5 657,54

stanovení ceny – venkovní úpravy

Tab .č. 6 – výpočet přípojky (kanalizace)

Přípojka kanalizace-hlavní			
Umístění:	od kanalizační šachty přes p.č. 62		
Popis:	plastové potrubí DN 150		
Technický stav:	nezjištěn, přípojka je funkční		
Výměra L:		m	5
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	2000
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	12,50
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	2 290,34
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	11 451,71
Opotřebení	12,50%	Kč	1 431,46
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	10 020,25
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka kanalizace-hlavní	Kč	10 070,35

Tab .č. 7 – výpočet žumpy

Žumpa			
Umístění:	z RD na dvorek		
Popis:	žumpa zděná z cihel		
Technický stav:	přiměřený stáří		
Výměra L:	2,00 x 1,80 x 1,50	m	5,4
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1966
Stáří	S	roků	44
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	55,00
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2150
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	3 971,16
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	21 444,25
Opotřebení	55,00%	Kč	11 794,34

Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	9 649,91
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp	Žumpa	Kč	9 698,16

Tab .č. 8 – výpočet plotu

Plot			
Umístění:	p.č. 62		
Popis:	plot zděný z plotových tvárnic		
Technický stav:	bez závad		
Výměra L:		m	107
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1971
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	78,00
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	780
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	1 440,70
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	154 154,79
Opotřebení	78,00%	Kč	120 240,74
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	33 914,05
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp	Plot	Kč	34 083,62

Tab .č. 9 – výpočet plotových vrat

Plotová vrata			
Umístění:	p.č.62		
Popis:	vrata dřevěná včetně sloupků		
Technický stav:	bez závad		
Výměra L:		ks	2
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1971
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	97,50
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/ks	3300
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85

Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/ks	6 095,27
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	12 190,53
Opotřebení	97,50%	Kč	11 885,77
Cena ke dni odhadu bez Kp	Opěrná zed'	Kč	304,76
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp	Plotová vrata	Kč	306,29

ocenění pozemků

Ocenění pozemku na kterém stojí oceňované stavby , bude provedeno podle vyhlášky, jelikož k obci Lipovec(k.ú. Lipovec) neexistuje cenová mapa. Cena zemědělského pozemku bude provedena tím samým postupem.

Tab .č. 10 – ocenění zastavěného pozemku

Ocenění stavebního pozemku podle §23 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č.127/1999Sb. , č.173/2000Sb., a č. 388/2001Sb.		
Pozemek číslo:	st. 62	
Druh pozemku:	zastavěná plocha	
Výměra pozemku:	m ²	677
Umístění pozemku:	Pozemek zastavěný RD	
Ocenění podle	§23 odst. 1 písm.K	
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Srážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 1	%	0
Srážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 2-10	%	10
Přirážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 11-13	%	10
Stavba umístěná na pozemku		RD
Koeficient K _i podle přílohy č.32		2,173
ZCU podle §23 odst. 1, bez Kp	Kč/m ²	64,65
Koeficient polohový	K ₅	0,85
Cena ke dni odhadu bez Kp	p.č. st. 62	43 765,85
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	1,005
Cena ke dni odhadu s Kp	Ocenění stavebního pozemku podle §23 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č.127/1999Sb. , č.173/2000Sb., a č. 388/2001Sb.	43 984,68

Tab .č. 11 – výpočet zahrady

Ocenění stavebního pozemku podle §23 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č.127/1999Sb. , č.173/2000Sb., a č. 388/2001Sb.(pozemky tvořící jednotný funkční celek - §9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. Plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo:	62/1	
Druh pozemku:	zahrada	
Výměra pozemku:	m ²	1477
Umístění pozemku:	u st p.č. 62	
Ocenění podle	§23 odst. 1 písm.K	
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Srážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 1	%	0
Srážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 2-10	%	10
Přirážky podle příl. 15 tab. 1 pol. 11-13	%	10
Stavba umístěná na pozemku		RD
Koeficient Ki podle přílohy č.32		2,173
Koeficient Kp podle přílohy č. 33		1,005
ZCU podle §23 odst. 1	Kč/m ²	29,14
Úprava podle §23 odst. 6		0,40
ZCU podle §23 odst. 6	Kč/m ²	11,66
ZC podle §26 odst. 4 (minimum)	Kč/m ²	7,00
Použitá ZC (vyšší z obou)	Kč/m ²	11,66
Cena ke dni odhadu s Kp	p.č. 45/1	17 221,82

Rekapitulace

Při určení obvyklé ceny v daném místě a čase je rozhodující, která umožňuje zmapování situace na trhu s realitami.

Od roku 2008 je na trhu pozorovaný pokles cen nemovitostí. Příchod hospodářské krize způsobil, že s obytnými nemovitostmi se přestalo téměř úplně obchodovat. Ceny bytů tak v Pardubickém kraji klesli o 25-35%. Dnes se obchoduje především s nemovitostmi, které jsou pro zájemce zajímavé cenou a nebo jinou skutečností. Zájemci si mnohem více vybírají, vyžadují za své peníze příjemnou lokalitu, dobrou dostupnost do práce a za zábavou, dobře technicky zvládnutou stavbu. Dá se říct, že lokalita jako je Lipovec je velmi příjemnou, zajímavou lokalitou, kde bude určitě zájem o bydlení stoupat a tedy i ceny budou postupně růst.

Vývoj cen nemovitostí bude výrazným způsobem ovlivňovat odbyt (nabídka vs. poptávka). Vzhledem k předpokládanému vývoji v ekonomice se však výraznější změny pravděpodobně zatím nedají očekávat.

Tab .č. 12 – Rekapitulace ocenění nemovitostí

Stavba	Cena
Rodinný dům	936 741,32 Kč
Vedlejší stavba, bývalá stodůlka	55 432,26 Kč
Studna	5 657,54 Kč
Venkovní úprava	54 158,42 Kč
Pozemky	61 206,50 Kč
Celkem	1 113 196,04 Kč
celkem po zaokrouhlení	1 113 196 Kč

Uvedená cena je provedena odborným odhadem. Skutečně dosažená cena se může v konkrétním případě od uváděné ceny lišit, působí na ni řada náhodných faktorů jako například, kterými mohou být způsob prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář, zde záleží i na konkrétní realitní kanceláři, a zda tato má výhradní právo k prodeji dané nemovitosti či nikoliv, dražba, obálková metoda) dále může jít o dobu, po kterou bude nabídka zveřejněna před vlastním prodejem (u netypických nemovitostí může být tato doba dlouhá, v řádu měsíců, někdy i roků, než se najde vhodný solventní zájemce)K dalším případům můžeme zařadit kupní sílu případných zájemců popř. okruh oslovených event. zájemců

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě výše uvedených metod. Z tabulky „Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny“ je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků je stanovena ve výši

1 000 000 Kč

(slovy: jeden milion korun českých)

8.4.3 Vyhodnocení modelového příkladu

Posudek, který je zpracován výše, bude součástí soudního spisu, jenž se vztahuje k danému dědickému řízení po zesnulém panu Novákovi.

Usnesení, které vydá okresní soud v Chrudimi, bude posuzováno bez závěti a listiny o vydědění. Příklad bude projednán za účasti pozůstalé manželky paní Eleny Novákové, pozůstalých synů Karla a Jana Novákových.

Bude se projednávat cena majetku, který zůstavitel s pozůstalou manželkou v době jeho smrti měli ve společném jmění manželů, tato částka byla stanovena na 299. 994 Kč z této částky bude nutné stanovit vypořádací podíl ze zaniklého společného jmění manželů, půjde tedy o částku 149. 997 Kč. Dále budou započteny veškeré částky týkající se finančních zůstatků na účtech a vkladních knížkách. Mezi poslední projednávané movité věci patří automobil a běžné vybavení bytu.

Za těchto okolností, je určena obvyklá cena majetku částkou 1 025 767 Kč z této částky tvoří pasíva dědictví částku 12 590 Kč. Výslednou čistou hodnotou dědictví je částka 1 013 177 Kč.

Pokud je určena čistá hodnota dědictví, dojde k dohodě o vypořádání dědictví, kde hlavním předmětem je výše oceňovaná nemovitost, vypořádání podílu ze SJM (společného jmění manželů) a zbylého majetku. Rozdělení týkající se pozůstalých bylo vyřešeno takto:

- manželce pozůstalého připadl zůstatek na účtu, který byl veden na jméno zůstavitele, dále zůstatek na vkladní knížce, osobní automobil, finanční hotovost, starý nábytek do třech místností a běžné vybavení bytu spolu s osobními svršky zůstavitele.
- pro syny připadá z dědictví oceněné nemovitosti a podíl ze zaniklého SJM

Takto rozdělený majetek mezi dědice byl schválen soudem na základě dohody dědiců o vypořádání majetku po pozůstalém.

Soud tedy schválil, že synové zdědí po pozůstalém největší podíl s tím, že své matce poskytnou tyto nemovitosti, aby je mohla užívat do konce svého života (tzn. užití oceněné nemovitosti spolu s pozemky a vedlejšími stavbami).

9 MODELOVÝ PŘÍKLAD

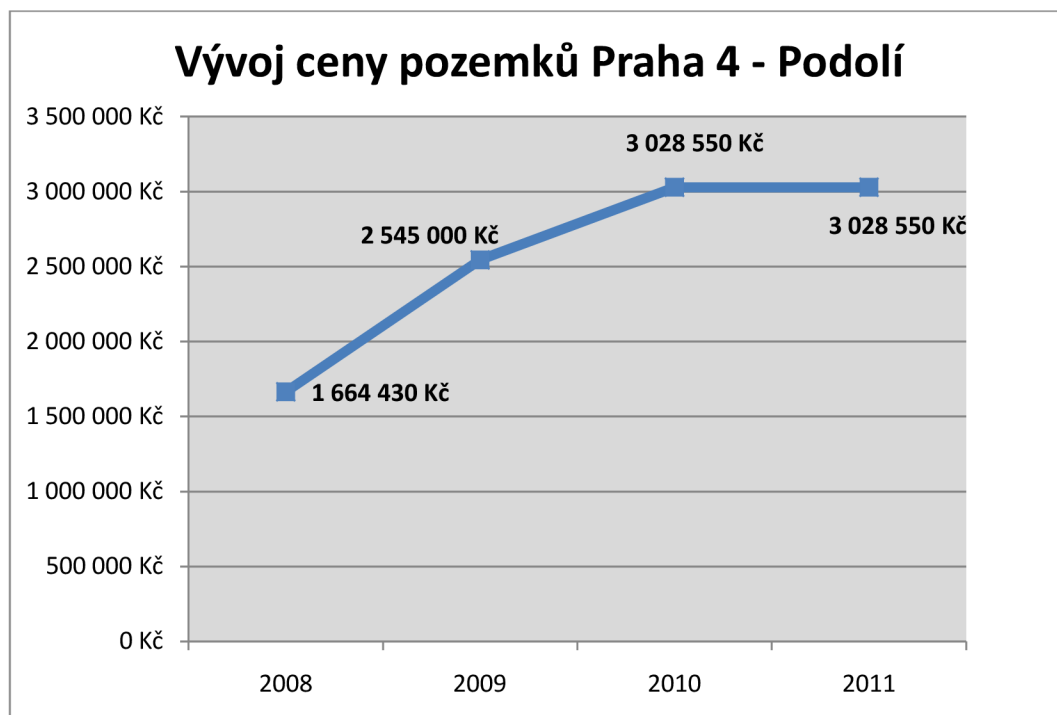
Ve svém druhém modelovém příkladu se pokusím naznačit, jaký je vývoj nemovitosti v rámci čtyř let. Půjde o dědické řízení, které začalo v roce 2007 smrtí zůstavitele. Určení obvyklé ceny pro pozůstalostní řízení je pro bytovou jednotku včetně nebytových prostor a pozemku. Oceňovaný byt se nachází v katastrálním území Praha - Podolí, obec Praha.

Znalecké posudky byly zpracovány pro syna pozůstalého pana Josefa Buka. Prvním účelem posudku bylo pozůstalostní řízení po zemřelém, kde se řeší otázka o ceně nemovitosti ke dni úmrtí dle cenových předpisů a stanovení ceny obvyklé. Následující roky byly zpracovány znalecké posudky na převod a prodej nemovitosti.

Skutečný stav oceňovaného bytu se shodoval s projektovou dokumentací. Předmětem ocenění je bytová jednotka v bytovém netypovém domě, velikosti 2+1, který se nachází v 6. patře zděného bytového domu. Dále jsou součástí ocenění nebytové prostory. Dům byl postaven v roce 1936 a technický stav tomuto stáří odpovídá.

Pozemek

Pozemek byl oceněn podle platné cenové mapy, kde se základní jednotková cena (Kč/m²) během let zvyšovala, od roku 2003 vzrostla cena na 5950Kč z původních 3270Kč. Oceňovaný pozemek má rozlohu 509 m²

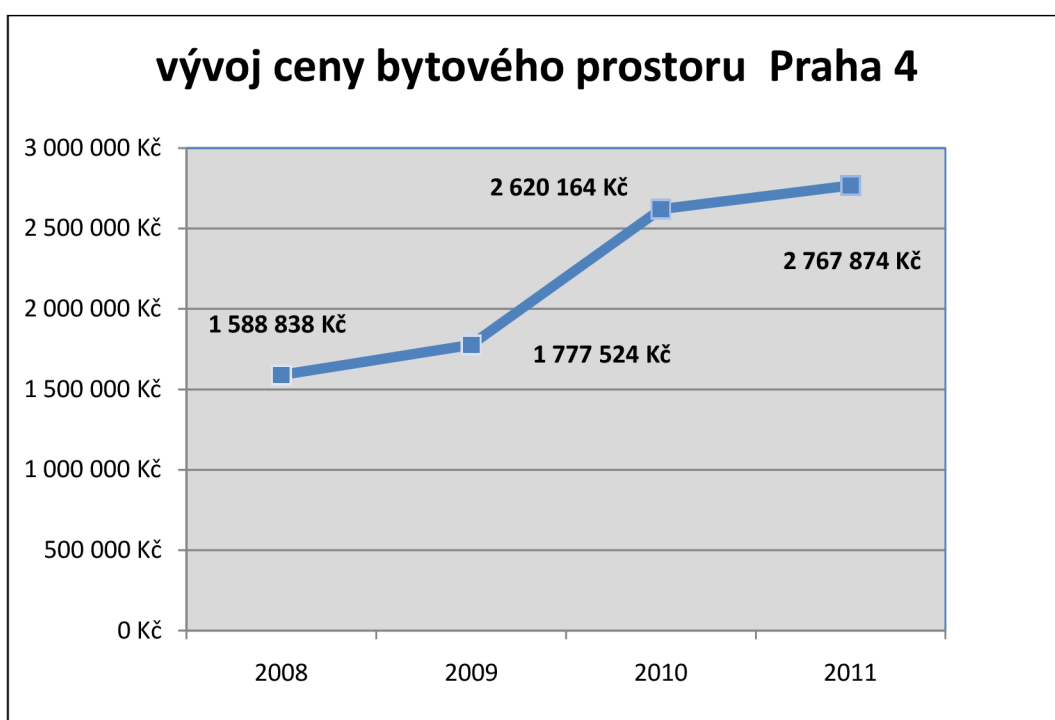


obr. č. 2 – vývoj cen pozemků

Z grafu je patrné, že cena pozemků lineárně roste, v návaznosti na atraktivitu daného okolí oceňovaného bytu. Cena za m² je určena podle cenové mapy, která prošla v roce 2011 novelizací, kde bylo záměrem snižovat ceny směrem od vnitřní části města k vnější a přilákat tak investory, do méně lukrativních částí prahy. Dnešní cena za pozemek se pohybuje v průměru kolem 5 750 Kč/ m².

Bytová jednotka

Po konstrukční stránce je dům postaven na základových pasech, které nejsou opatřeny izolací, proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy mají rovný podhled, krov je sedlový s plechovou krytinou. Fasáda je opatřena keramickým obkladem, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnitřní obklad v kuchyni je keramický. Okna jsou dvojitá, na podlahy je použito PVC a vlýsky. Vytápění je v celém domě ústřední plynové, rozvod studené vody, zdroj teplé vody karmá.



Obr. č. 3 – vývoj cen bytového prostoru

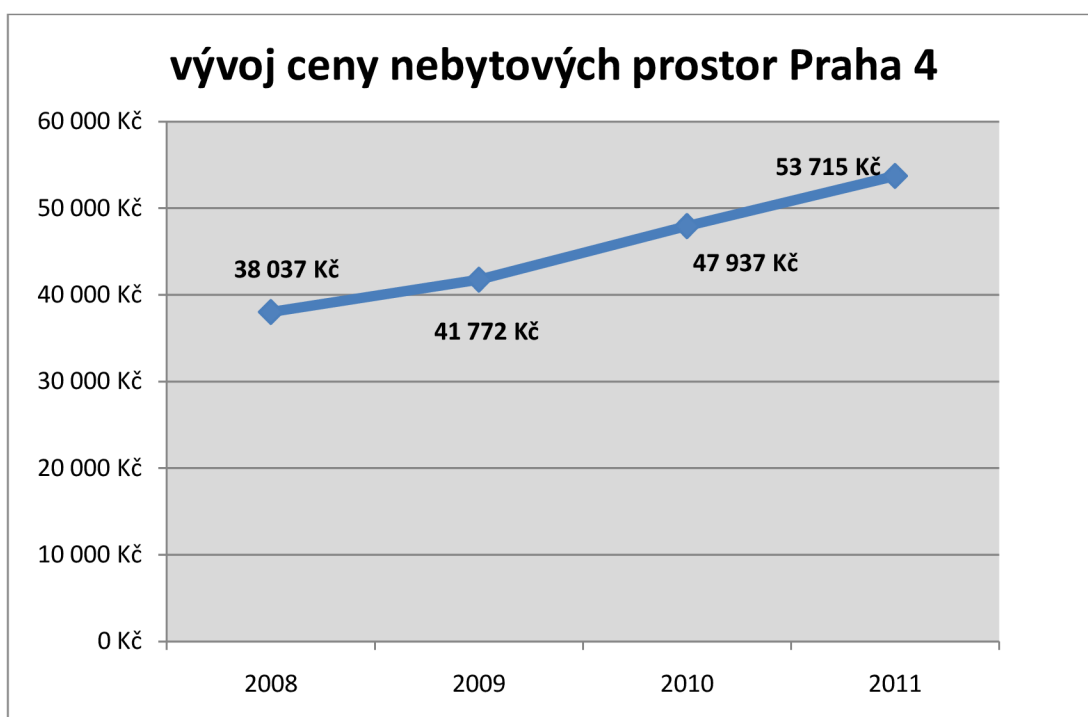
Na vývoji ceny má vliv hned několik důležitých činitelů, mezi základní patří zvyšování základní ceny na m² bytového prostoru a koeficient cenového rozpětí. Základní cena bytového prostoru rostla od roku 2008, kde byla cena stanovena na 24 412 Kč/m² až po tento rok kdy je tato cena 44 906 Kč.

Při výpočtu bytového prostoru byla použita porovnávací metoda, kde se pomocí vyčíslení koeficientu cenového porovnání stanoví porovnávací hodnoty, ke kterým se přičte vypočítaný spoluvlastnický podíl.

Nebytový prostor

Jde o tři nebytové prostory, jež jsou součástí ocenění. Nachází se v 1. PP objektu č.p. 64, kde technickému stavu odpovídá stáří a prováděná údržba.

Budovu jsem zařadila, jako K – domy vícebytové (typové), svislá konstrukce je zděná.



Obr. č. 4 – vývoj cen nebytových prostor

Stejně jako u předchozích grafů, roste cena nebytových prostor v návaznosti na jednotlivých rocích, kdy dochází k zvyšování základní ceny za m². Naopak každým rokem je cena nebytového prostoru ponížena větší částkou, vypočítanou z lineárního opotřebení prostor.

10 VYPOŘÁDÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Vypořádání dědictví člena bytového družstva je upravován občanským zákonem, kde je řešena především oblast dědictví a přechod nájmu bytu a obchodním zákoníkem, v němž je řešen zánik členství v bytovém družstvu.

V následující kapitole popíše modelový příklad, jakým způsobem bude vypořádáno dědictví v určité situaci, která by v reálné situaci mohla nastat. Půjde o společný nájem manželů, kde zemře zůstavitel, který byl členem bytového družstva.

10.1 VZNIK ČLENSTVÍ

Společné jmění manželů v bytovém družstevním bytě vzniklo v roce 1984 v Praze na základě písemné přihlášky, která byla doručena příslušnému bytovému družstvu. Dále na základě složeného základního vkladu, byl příslušným orgánem bytového družstva nájemce přijat za člena bytového družstva. Jelikož byla manželé sepsána nájemní smlouva, vzniklo právo na společný nájem bytu i na společné členství manželů v družstvu. Toto společné jmění je důležité po právní stránce v užívání bytu, právním postavení obou manželů vůči družstvu, jde o stejnou pravomoc, která je pro oba manžely společná a nerozdílná. Tímto společným členstvím, vznikl pro oba manžely v orgánu bytového družstva při hlasování jeden hlas.

10.2 PŘECHOD NÁJMU

V roce 1999 po smrti jednoho z manželů, bylo nutné vyřešit přechod vlastnických práv družstevního bytu. Situace byla posuzována podle občanského zákoníku. V dědickém řízení bylo posuzováno, kdy bylo dosaženo práva na byt, zda to bylo před uzavřením manželství či za jeho trvání.

V modelovém příkladu bylo práva k bytu dosaženo až v době trvání manželství. Soud přihlédl ke skutečnostem, že nadále zůstane jediným členem družstva pozůstalá manželka, které bylo přiděleno pozůstalé právo na členský podíl a i nadále zůstane nájemcem bytu.

Jinak by se postupovalo v případě, že by zemřel manžel, který by právo na družstevní byt nabyt před uzavřením manželství. V takovém případě, by členství v bytovém domě přecházelo po smrti manžela na přímého dědice, kterému by připadl členský podíl (členství v družstvu a nájem družstevního bytu). Do dědictví se v tomto případě nezapočítávají aktiva členství v bytovém družstvu, jelikož tyto práva smrtí zůstavitele zanikají. Jsou zde děděny pouze členská práva a povinnosti, která se týkají členského podílu. Po schválení těchto práv a povinností, stává se dědic členem družstva.

10.3 STANOVENÍ HODNOTY ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Dalším důležitým bodem modelového příkladu bylo řešení dědictví po smrti paní XY, kde předmětem dědictví bylo vypořádání vlastnických práv družstva vůči synům zesnulé. Vzniklá situace přinesla poměrně problematickou situaci, jelikož členský podíl bude muset být rozdělen mezi dva dědice.

Za vzniklých podmínek byly předmětem dědictví práva a povinnosti k družstevnímu bytu, neboť zesnulá paní XY byla posledním vlastníkem a členem bytového družstva k posuzovanému bytu. Za těchto okolností, bylo nutné vyřešit o jaká aktiva a jaké velikosti budou do dědictví zařazena.

Z výše uvedených skutečností bylo důležité stanovit jednoho dědice, na kterého bude převeden členský podíl a s ním spojený nájem družstevního bytu. Jelikož k uzavření dohody o vypořádání nedošlo, byli notářem stanoveni oba dědici a soud, tuto skutečnost schválil. Vzniká zde, ale patová situace, neboť společné členství a společný nájem družstevního bytu může vzniknout pouze mezi manželi a zde by každý z bratrů podle soudu dostal ½ členského podílu. Toto tvrzení je ale v rozporu s občanským zákoníkem, jelikož dědici nejsou manželé.¹³

Celá situace byla řešena občanskoprávním sporem, kdy jeden z dědiců podal žalobu s návrhem na rozhodnutí, kdo bude výlučným nájemcem družstevního bytu a jakým způsobem bude provedeno vyrovnání s druhým dědicem.

¹³ ust. obč.z. § 700 odst. 3, ust. § 706 odst. 3 a ust. § 707 odst. 2

V tomto případě soud postupoval analogicky podle občanského zákoníku, kde je řešeno vypořádání spoluvlastníků u zrušení podílového spoluvlastnictví. Je zde tedy většinou postupováno podle využití a velikosti podílů.

K tomu, aby bylo zabráněno nečinnosti dědiců, komu připadne členský podíl, můžou mít některá družstva stanovy, kde mohou využívat peněžních sankcí nebo dodržení určitých lhůt na podání žaloby, pokud není požadavek dodržen, družstvo nemusí podepsat s nájemcem nájemní smlouvu. Tato situace je problematičtější, právní úprava ještě není úplně dokonalá a v mnoha případech nastává i špatná dohoda mezi dědici, což celý proces může značně komplikovat a časově protahovat.

V projednání žaloby soud určil jednoho z dědiců, kterému přidělil členský podíl v družstvu a současně mu vymezil hodnotu podílu, kterou musí vyplatit druhému dědici. Dědic, kterému soud přidělil členská práva, požádal o členství v bytovém družstvu a ta mu žádost přijala. Tento problém ještě není zcela vyřešen, jelikož u dědiců členských práv a povinností dědic požádat o členství nemusí a též u nástupců právnických osob, kde nemusí být ani projevena vůle o zapsání do bytového družstva, neboť u právnických osob se tento stav děje automaticky, což značně zvyhodňuje právnické osoby od osob fyzických. Do budoucna by měl být tento stav novelizován, aby se dědic po zemřelé fyzické osobě stal členem družstva automaticky, bez jakékoli žádosti.

V nastalé situaci vznikl problém ohledně stanovení hodnoty členského podílu pro vypořádání dědiců. Tento problém může být vyřešen třemi způsoby, zaprvé může jít o výši vložených nákladů podle sdělení družstva, což je zůstatková hodnota členského podílu¹⁴ dále cenou obvyklou, nebo o výši vypořádacího podílu (popř. výši příslušného podílu na čistém obchodním jmění).

¹⁴ používal před účinností obchodního zákoníku a rozuměl se jím základní členský vklad spolu s plněními člena družstva připadajícími na byt, jehož byl uživatelem (nájemcem), které byly sníženy podle doby užívání stavby, v níž se byt nacházel (s přihlédnutím k době její životnosti).

Okresní soud v H. (soud prvního stupně) posuzoval podílové spoluvlastnictví členského podílu u bytového družstva v roce 2000 v R., týkající se bytu v ulici Spálená 123/6 v R. Cena movitých věcí ve vlastnictví byla určena částkou 13 000Kč a žalovanému (dědic členských podílů) bylo uloženo vyplacení žalobci vypořádací podíl ve výši 300 000 Kč. Tento podíl vychází z ceny dokazované znaleckým posudkem určeného znalce, ten určil tržní cenu nemovitosti dle současné situace na trhu nemovitostí částkou 600 000Kč plus náklady spojené s řízením.

Žalovaný se odvolal ke krajskému soudu (odvolací soud probíhal v roce 2001) kde bylo předmětem řízení, přezkoumání tržní ceny nemovitosti k vyplacení vyrovnání členského podílu v družstvu. Bylo provedeno přezkoumání přiděleným znalcem, který konstatoval, že na cenu určenou mezi roky 2000 a 2001 nemělo snížení cen bytů žádný vliv. Tato hodnota členského podílu v bytovém družstvu, by měla být jak podle soudu prvního stupně, tak i podle odvolacího soudu stanovena reálnou tržní hodnotou s čímž žalobce nesouhlasil, neboť došlo ke špatnému právnímu posouzení. Jelikož cenu družstevního bytu nelze stanovit tržní cenou (obecnou), protože k členskému podílu se pojí i práva povinnosti člena bytového družstva, nelze tedy posuzovat byt jako samostatnou nemovitost.

Nejvyšší soud se po prozkoumání předmětu dědictví vyslovil s tím, že určení přiměřené náhrady vypořádacího dědiců členského podílu bytového družstva (za užití § 142 obč. zák. per analogiam) lze vycházet z hodnoty vypořádacího podílu zůstavitele stanoveného postupem podle § 233 odst. 2 a 3 obchod. zák. (popřípadě upraveného dle stanov družstva)¹⁵. Při určení hodnoty vypořádacího podílu rozhodl soud, že bude určen, jako poměr splaceného členského vkladu dosavadního člena družstva vynásobením ukončených roků jeho členství k souhrnu všech splacených k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Vypořádací podíl je v tomto případě hospodářskou bilancí bytového družstva, jelikož pro určení výše podílu je důležité jmění družstva, které se zjistí podle účetní závěrky daného roku, v němž družstvo vzniklo. Cena členského podílu není regulována žádným cenovým předpisem, pokud je nutné ocenit v řízení o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví členský podíl, který představuje majetkovou hodnotu nelze vycházet ze zákona č.151/1997Sb. o oceňování majetku, kde je v §23 upravováno oceňování podílů v obchodních společnostech a účastí družstev, což se týká jiných účelů než je vypořádání bezpodílového

¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 20 Cdo 411/99.

vlastnictví. Tento zákon by se použil, pouze za předpokladu, že by se účastníci na jeho užití dohodli. Pokud by se jednalo o spornou cenu, postupoval by soud podle občanského zákoníku, kde by se cena stanovila jako obvyklá. Touto cenou by na dědice přešla veškerá práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu včetně nájmu s ním spojeným, tyto práva a povinnosti s tím spojené jsou provedeny dohodou mezi družstvem a vlastníkem členských práv. Jak už bylo uvedeno výše, dědic je majitelem členských práv (majetkových práv) a ty jsou volně převoditelná, z tohoto důvodu je lze stanovit cenou tržní.

Odůvodnění nejvyššího soudu, které bylo popsáno výše, by mohl jiný soud uchopit opačným způsobem, neboť dostupnými judikáty vydanými k podobným příkladům v rámci dědictví členských práv a povinností se soudy v rozsudcích liší.

V dědictví o vypořádání členských podílů mezi dvěma bratry, dědicí členský podíl, práva a povinnosti s tím související, by mohl rozsudek nejvyššího soudu o přezkoumání odvolacího soudu. Kde soud v rozsudku uvádí, že vypořádací podíl a zůstatková hodnota bytového družstva nejsou členskými právy a povinnostmi spojenými s užíváním bytu. Nelze tedy posuzovat zůstatkovou hodnotu a vypořádací podíl jako předmět dědického řízení, neboť jimi jsou, jak je uvedeno v obchodním zákoně práva a povinnosti, které náležely zůstaviteli.

Tato práva mají, jak jsem uvedla výše majetkovou hodnotu, jsou tedy oceněny obvyklou cenou (tržní cenou), kterou stanoví znalec příslušného oboru. V rozhodnutí Krajského soudu v H. byla oceněna pouze zůstatková hodnota členského podílu, což neodpovídá ocenění práv a povinností, které mají být předmětem řízení.

Předmětem dědictví však byla pouze zůstatková hodnota členského podílu, jelikož žalobce učinil podle analogie občanského zákona jako předmět vypořádání podílového spoluvlastnictví zůstatkovou hodnotou členského podílu, v takovém případě není možné vycházet z obvyklé ceny, která je přiřazena k právům a povinnostem spojenými s družstevním bytem. Za takových to okolností může být dokončené dodatečné dědické řízení k uzavření členských práv k užívání družstevního butu, jedním z dědiců.

V reálné situaci může nastat i případ, kdy dědici žádají o zařazení aktiv členských podílů v družstevním bytě do vypořádání dědictví, tyto aktiva však chtějí ocenit cenou tržní, což je cena, kterou není možné tyto aktiva ocenit. Jde totiž o hodnotu, kterou by bylo možno získat v daném čase a místě, je závislá na nabídce a poptávce v dané lokalitě.

Přestože tato cena má svůj důležitý význam v dědickém řízení, není možné jí na ocenění aktiv použít, jelikož se nejedná o ocenění družstevního bytu, nýbrž o stanovení ceny členského družstevního podílu, která nutně vychází ze situace, zda zemřelý, měl vůbec právo k nájmu družstevního bytu, pokud skutečnosti ukážou, že ano, tak o veliký prostor se jedná a jaké umístění daného bytu je. Reálnou hodnotu pro určení členského podílu je možné použít pouze v určitém okamžiku dědického řízení a tou je zpravidla doba úmrtí zůstavitele.

Pokud by došlo k situaci, kdy mají být vypořádány práva a povinnosti u bytového družstva, ale jednalo by se o osobu nezletilou, pravděpodobně by soud posuzoval obvyklou cenu družstevního podílu, kterou by zařadil do pozůstalosti po zůstaviteli. K tomu existujícímu majetkovému nárok je ještě právo majetkové, které je spjato s právem k nájmu daného družstevního bytu. Toto majetkové právo, které mají nájemci užívající družstevních bytů, je v současné době tržně realizovatelné.

V současnosti se objevují dva názory na oceňování členských práv a povinností bytového družstva. Zastánci jedné strany argumentují, že není možné ocenit tržní cenou byt, jenž fakticky nikdy nebude spadat do vlastnictví dané osoby, neboť byt jako takový je majetkem bytového družstva. Prodejce tedy jen nemůže byt převést, darovat nebo prodat, ale pouze převést svůj členský podíl. Naproti tomu druhá strana odůvodňuje, že nikde není uvedeno, jakým způsobem proběhne vypořádání s členskými právy mezi dědici, že cenou kterou může jeden z dědiců zaplatit za vypořádání členského podílu, částku, která hodnotu členského podílu přesahuje, což může vést k vypořádání hodnoty členského podílu cenou obvyklou.[23]

11 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce byla úvaha nad problémem týkající se vyžadování znaleckých posudků pro účely dědického řízení. Pro vypracování práce jsem použila kompilaci ze soudních rozhodnutí, která jsem získala jednak ze soukromých zdrojů a dále pak z veřejně dostupných rozhodnutí vydaných nejvyšším soudem České republiky.

Účelem mé práce bylo dostatečně vysvětlit problematiku dědického řízení od smrti zůstavitele až po konečné rozhodnutí soudu a dále pak analýzou znaleckého posudku, ve kterém jsem se zaměřila na jeho náležitosti a zpracování, který je využíván v rámci dědického řízení jako důkazní prostředek pro vypořádání dědiců.

Při vypracování své práce jsem narazila na některé sporné či problematické body, které vznikají v návaznosti na vypořádání nemovitosti v rámci dědického řízení. Jedná se především o rozpor mezi vyhláškou č.167/2009 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, kde může vzniknout rozkol ve stanovení ceny určitého majetku (například u nemovitostí a další). Dalším ze sporných bodů, které ne vždy mají jasný pohled na danou problematiku při dědickém řízení, je vyžadování znaleckých posudků nebo pouze odhadů. Ve většině případů (je zde shoda dědiců ve vypořádání) se dědicové přiklánějí k odhadům, jak z hlediska ekonomického, tak časového a cena určená realitní kanceláří bývá srovnatelná s realitním trhem. Můžou ovšem nastat situace, kdy je naopak lepší se přiklonit k posudku zpracovaným soudním znalcem (dědic hodlá po vypořádání dědictví danou nemovitost prodat).

Poslední kapitoly mé práce jsou zaměřeny na modelové příklady, které v reálné situaci nastaly, nebo mohou nastat.

První příklad je zaměřen na vypracování znaleckého posudku u vybrané nemovitosti, kde byl oceňován rodinný dům, vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna a pozemky ležící v katastrální území Lipovec. Nemovitost je oceněna nákladovým způsobem a výsledná cena byla předmětem dědického řízení.

V druhém příkladu jsem analyzovala vývoj cen pozemků, bytu a nebytového prostoru v Praze 4 - Podolí. K získanému znaleckému posudku z dědického řízení jsem přepočítala ceny těchto statků na jednotlivé roky, podle aktuálních znění vyhlášek o oceňování. Důvodem bylo prokázání působení hospodářské krize na výši jejich cen a zároveň si osvojit způsob oceňování dle vyhlášek.

Na posledním příkladu je nastíněno vypořádání družstevního podílu jak mezi manžely (společné jmění manželů), tak i přechod členských práv a povinností na jednoho z dědiců, jestliže zdědí družstevní podíl dva či více dědiců. Dále je zde uveden problém ohledně stanovení hodnoty členského podílu pro vypořádání dědiců a následně způsoby jeho řešení.

Závěrem mé práce bych chtěla podotknout, že problematika znaleckých posudků v dědickém řízení, je až na určité výjimky celkově obstojně vyřešena a problémy, které jsem v mé práci naznačila, jsou řešitelné zákonodárnými úpravami jednotlivých právních předpisů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] **BRADÁČ, A.** *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství **CERM, s.r.o. Brno**, 2009. 742 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] **SKIPALOVÁ, Eva.** *Vliv kupní síly obyvatelstva na cenu nemovitostí: diplomová práce*. Brno, 2011. 94 s., 49 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Alena Tichá, PhD.
- [3] **Zákon č. 151/1997 Sb.**, Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [3] **Zákon č. 526/1990 Sb.**, Zákon o cenách
- [4] **Zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí
- [5] **Zákon č. 563/1991 Sb.**, o účetnictví
- [6] **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška).
- [7] **WIKIPEDIA.** *Cena* [online]. 2010. [cit. 2010-12-31]. Dostupné: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Cena>
- [8] **Zákon č. 40/1964 Sb.**, občanského zákoníku
- [9] **JANKŮ, Martin.** *Nemovitosti koupě, prodej a další*. [s.l.] : Computer press, 2007. 280 s.
- [10] **BANKOVNÍ INSTITUT.** *Obvyklá cena* [online]. 201. [cit. 2011-02-14]. Dostupné z: <http://www.bivs.cz/o-nasi-skole/bivs-v-mediich/obvykla-cena-a-cena-zjistena.652>
- [11] **Rozsudek Nejvyššího soudu ČR** z 30. 11. 1998 sp. Zn. Cdon 425/96
- [12] **Zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním úřadu
- [13] **Zákon č. 301/2000 Sb.**, o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů
- [14] **ZNALCI, KOMORA.** *obvyklá cena* [online]. 2011. [cit. 2011-02-02]. Dostupné z: <http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>

- [15] **UMÍRÁNÍ** *dědické řízení* [online]. 2010. [cit. 2010-01-20]. Dostupné z: <http://www.umirani.cz/dedicke-rizeni.html>
- [16] **NOTÁŘSKÁ KANCELÁŘ.** *dědictví* [online]. 2011. [cit. 2011-03-15]. Dostupné z: <http://www.notarky.cz/kontakt.html>
- [17] **RYŠÁNEK, Z.,** *Cena majetku v dědickém řízení* po 1. 1. 2001 Ad Notam, 200 č. 6
- [18] **HN.** *Dědické řízení* [online]. 2010. [cit. 2010-12-31]. Dostupné z: <http://www.znalci-komora.org/pdf/HN301008.pdf>
- [19] **OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.** *ocenění nemovitostí* [online]. 2010. [cit. 2010-03-26]. Dostupné z <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=uvod.php>
- [20] **ODHADY NEMOVITOSTÍ** *ocenění* [online]. 2011. [cit. 2010-04-03]. Dostupné z: <http://www.odhadyhora.cz/informace.html#q3>
- [21] **MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI** *výměr zákona o znalcích* [online]. 2011. [cit.2011-03-04]. Dostupné z: www.komora.cz/download.aspx?dontparse=true&FileID=3727
- [22] **Rozsudek** Nejvyššího soudu ČR z 28. 7. 2003, 22 CDO 1523/2000
- [23] **MAŇÁSKOVÁ, Andrea.** *Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva*. Brno, 2006. 514 s. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta.
- [24] **BRADÁČ, Albert; KLEDUS, Miroslav; KREJČÍŘ, Pavel.** *Úvod do soudního znalectví*. Brno : CERM, 2004. 220 s.
- [25] **MIKEŠ, J, MUZIKÁŘ, L..** *Dědické právo 2.* aktualizované vydání. Praha: **Linde**, 2005. 230 s.
- [26] **EADVOKACIE** *družstevní byt* [online]. 2011. [cit.2011-04-04]. Dostupné z: [://www.e-advokacie.cz/cz/clanky/obchodni-pravo/druzstevni-byt-po-smrti-clena-druzstva.html](http://www.e-advokacie.cz/cz/clanky/obchodni-pravo/druzstevni-byt-po-smrti-clena-druzstva.html)

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
Cv	cena zjištěná výnosovým způsobem
č.	číslo
ČR	Česká republika
I	index cenového porovnání
I _P	index polohy
I _T	index trhu
I _V	index konstrukce a vybavení
K4	koeficient vybavení stavby
K5	koeficient polohový
Kč	Koruna česká
Ki	koeficient změny cen staveb
km ²	kilometr čtverečný
Kp	koeficient prodejnosti
m	metr
m ²	metr čtverečný
m ³	metr krychlový
např.	například
obr.	obrázek
odst.	odstavec
P	cena
p	míra kapitalizace v procentech
P _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy
R	tržní rovnováha
RD	rodinný dům
Sb.	sbírka
tab.	tabulka
T _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu
tzn.	to znamená
V _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce
ZC	základní cena
THU	technicko - hospodářský ukazatel
ZCU	základní cena upravená
%	procento
§	paragraf

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – výpočet výměr pro rodinný dům.....	41
Tab. č. 2 – výpočet ceny rodinného domu	41
Tab. č. 3 - Výpočet výměr	43
Tab. č. 4 – výpočet vedlejší stavby	44
Tab. č. 5 – výpočet studny	45
Tab. č. 6 – výpočet přípojky (kanalizace).....	46
Tab. č. 7 – výpočet žumpy	46
Tab. č. 8 – výpočet plotu.....	47
Tab. č. 9 – výpočet plotových vrat.....	47
Tab. č. 10 – ocenění zastavěného pozemku	48
Tab. č. 11 – výpočet zahrady	49
Tab. č. 12 – Rekapitulace ocenění nemovitostí	50

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – parcela oceňované nemovitosti	36
obr. č. 2 – vývoj cen pozemků	53
Obr. č. 3 – vývoj cen bytového prostoru.....	54
Obr. č. 4 – vývoj cen nebytových prostor.....	55