



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

OCEŇOVÁNÍ ZÁVADY NA NEMOVITÉ VĚCI

VALUATION OF DEFECTS IN REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Tereza Šoukalová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Tereza Šoukalová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika, Ph.D.**
Akademický rok: 2022/23
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Oceňování závady na nemovité věci

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem je na základě rešerší literatury a judikátů charakterizovat závady na nemovitých věcech spočívajících v podstatném omezení vlastnických, užívacích nebo požívacích práv. V práci budou závady kategorizovány dle typu újmy vlastníka. Student dále popíše metodiky ocenění těchto závad pro jednotlivé kategorie. Metodiky budou aplikovány na konkrétní příklady. Student se v práci pokusí i provést srovnání s řešením srovnatelné problematiky v některé z dalších zemí Evropské unie.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude opsat různé varianty práv, které podstatně omezují vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a mají významný vliv na výši její ceny. Popsat metodiky ocenění takových práv a na konkrétní případy toto ocenění aplikovat.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

SCHÄFER, J. a kol. Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung. München: C.H.BECK, 2019. ISBN 978-3-406-72621-7.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2022/23

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je popsat základní právní závady na nemovitých věcech, které nějakým způsobem ovlivňují vlastnické, užívací nebo požívací právo. Dále je popsán jejich vliv na hodnotu nemovitosti a prodejnost. Konkrétně zde jsou uvedeny věcná břemena, zástavní právo, právo stavby, předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení, pacht, prodej podílů, exekuce, nájemní právo, dražba, zadržovací právo a trvalé bydliště. Tyto závady jsou rozděleny do kategorií podle vlivu na hodnotu a prodejnost nemovitosti. Dále jsou popsány základní hodnoty nemovitostí a základní způsoby ocenění. Některé způsoby ocenění jsou aplikovány na fiktivní případ ocenění domu s pozemkem, který je postupně zatěžován služebností dožití, služebností cesty na dobu neurčitou, služebností cesty na dobu určitou, právem stavby bez zřízení stavby a na závěr právem stavby se zřízenou stavbou.

Abstract

The aim of this thesis is to describe the basic legal defects on immovable property that in some way affect the right of ownership, use or enjoyment. Furthermore, their influence on the value of the property and its marketability is described. Specifically, easements, liens, construction rights, pre-emption rights, prohibition of alienation and encumbrances, leases, sale of shares, foreclosures, leaseholds, auctions, liens, and permanent residences are mentioned. These defects are categorised according to their effect on the value and marketability of the property. Basic property values and basic valuation methods are also described. Some of the valuation methods are applied to the fictitious case of valuing a house with land that is successively encumbered by a conservation easement, an easement of way in perpetuity, an easement of way in perpetuity, a right of way without an established structure, and finally a right of way with an established structure.

Klíčová slova

Nemovitá věc, závada, věcné břemeno, právo stavby, hodnota nemovitosti

Keywords

Real property, defect, easement, building right, value of real property

Bibliografická citace

ŠOUKALOVÁ, Tereza. *Oceňování závady na nemovité věci*. Brno, 2023. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135686>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Ocenění závady na nemovité věci“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 2. 6. 2023

.....

Podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu této práce Ing. Pavlu Klikovi, Ph.D. za cenné rady, informace, ochotu, trpělivost a volný čas, který této práci věnoval. Dále bych chtěla poděkovat všem, kteří mě podporovali během celého studia.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	REŠERŠE.....	12
2.1	Věcná břemena	12
2.1.1	<i>Služebnosti</i>	13
2.1.2	<i>Reálná břemena</i>	14
2.2	Zástavní právo	15
2.3	Právo stavby	15
2.4	Předkupní právo.....	16
2.5	Zákaz zcizení a zatížení.....	17
2.6	Pacht	18
2.7	Prodej podílů	19
2.8	Exekuce	19
2.9	Nájemní právo	20
2.10	Dražba	21
2.11	Zadržovací právo	23
2.12	Trvalé bydliště	24
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVÉNÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ	25
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	26
4.1	Druhy cen nemovitostí	26
4.1.1	<i>Cena obvyklá</i>	26
4.1.2	<i>Tržní cena</i>	27
4.1.3	<i>Mimořádná cena</i>	27
4.1.4	<i>Cena zjištěná</i>	27
4.1.5	<i>Další ceny</i>	27
4.2	Způsoby ocenění	28
4.2.1	<i>Výnosový způsob</i>	28
4.2.2	<i>Porovnávací způsob</i>	28
4.2.3	<i>Nákladový způsob</i>	30
4.3	Věcná břemena	30
4.3.1	<i>Ocenění věcného břemene</i>	31
4.4	Právo stavby	31
4.4.1	<i>Ocenění práva stavby</i>	32
4.5	Ocenění dalších závad	32
4.6	Ocenění závady na nemovité věci	33

4.7	Rozdělení závad podle újmy	33
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	36
5.1	Ocenění domu a pozemku.....	36
5.2	Služebnost osobní – dožití	37
5.2.1	<i>Výnosový způsob – tržní ocenění.....</i>	<i>37</i>
5.2.2	<i>Nákladový a porovnávací způsob</i>	<i>37</i>
5.2.3	<i>Výnosový způsob – oceňovací vyhláška.....</i>	<i>37</i>
5.3	Služebnost věcná – služebnost cesty na dobu neurčitou	38
5.3.1	<i>Výnosový způsob – tržní ocenění.....</i>	<i>39</i>
5.3.2	<i>Nákladový způsob – tržní ocenění.....</i>	<i>39</i>
5.3.3	<i>Výnosový způsob – oceňovací vyhláška.....</i>	<i>39</i>
5.4	Služebnost věcná – služebnost cesty na dobu určitou	39
5.4.1	<i>Výnosový způsob</i>	<i>40</i>
5.4.2	<i>Nákladový způsob.....</i>	<i>40</i>
5.4.3	<i>Výnosový způsob – oceňovací vyhláška.....</i>	<i>40</i>
5.5	Právo stavby s neřízenou stavbou	40
5.5.1	<i>Výnosový způsob</i>	<i>41</i>
5.6	Právo stavby se zřízenou stavbou.....	41
5.6.1	<i>Výnosový způsob – tržní ocenění.....</i>	<i>41</i>
5.6.2	<i>Výnosový způsob – oceňovací vyhláška.....</i>	<i>41</i>
5.7	Nájemní právo	41
5.8	Slovensko	42
6	DISKUSE.....	43
6.1	Dům s pozemkem	43
6.2	Služebnost dožití	43
6.3	Služebnost Cesty na dobu neurčitou.....	43
6.4	Služebnost cesty na dobu určitou.....	43
6.5	Právo stavby.....	44
6.6	Vliv na hodnotu nemovitosti.....	44
6.7	Nájemní právo	47
7	ZÁVĚR.....	48
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	49
	SEZNAM TABULEK	52
	SEZNAM GRAFŮ	53
	SEZNAM OBRÁZKŮ	54

SEZNAM ZKRATEK	55
SEZNAM PŘÍLOH.....	56
PŘÍLOHA Č. 1	57
PŘÍLOHA Č. 2.....	60
PŘÍLOHA Č. 3.....	64
PŘÍLOHA Č. 4.....	66
PŘÍLOHA Č. 5.....	72

1 ÚVOD

Tato diplomová práce se věnuje popsání závad, které mohou významným způsobem ovlivnit jak prodejnost, tak i celkovou hodnotu nemovitosti. V této práci je závada chápána jako právní pojem, proto zde nebudou rozebírány technické vady a poruchy.

V první části práce budou popsány základní závady, které nějakým způsobem mohou mít vliv na nemovitou věc. Jedná se zejména o závady typu věcná břemena, zástavní právo, právo stavby, předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení, pacht, prodej podílů, exekuce, nájemní právo, dražba, zadržovací právo, trvalé bydliště nebo výměnek.

Dále budou tyto závady rozděleny do kategorií podle toho, zda mají malý nebo velký vliv na prodejnost a malý nebo velký vliv na hodnotu nemovitosti.

V další části práce budou popsány základní metody oceňování a základní druhy cen (hodnot) a na fiktivním případě budou některé závady aplikovány. Konkrétně se jedná o osobní služebnost dožití, věcnou služebnost cesty na dobu určitou i dobu neurčitou a v neposlední řadě právo stavby se zřízenou stavbou i bez zřízené stavby.

Bude proveden výpočet, který ukáže, jaký mají tyto závady vliv na hodnotu nemovitosti a zároveň bude uvedeno, jestli tyto závady ovlivňují prodejnost nemovitosti.

2 REŠERŠE

Závada je podle § 16 c zákona 151/1997 Sb. věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu. Proto je závada na nemovité věci chápána jako právní pojem, nikoliv technický (vada, porucha). [14]

Závada je v zásadě právo zatěžující nemovitou věc. Tato závada způsobuje újmu vlastníkovi nemovité věci. Újma je určena jako ztráta užítka vlastníka nemovité věci z důvodu zatížení právem, které omezuje vlastnictví, užívání nebo požívání (závada). [5] Proto i podle zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád může být nájem, pacht, výměnek nebo právo odpovídající věcnému břemenu, považován za závadu, byl-li zřízen za jiných než tržních podmínek v daném místě a čase a soud ho podle tohoto paragrafu může zrušit. [32] [33]

Popis závad a jejich ocenění nalezneme v několika zákonech a vyhláškách:

- zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 123-180
- zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 979-3014,
- zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, § 16 a-16 c,
- zákon č. 237/2020 Sb., O oceňování majetku (změna zákona č. 151/1997 Sb.),
- vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, § 39-39 c,
- vyhláška č. 488/2020 Sb., Oceňovací vyhláška (změna vyhlášky č. 441/2013 Sb.),
- vyhláška č. 337/2022 Sb., Oceňovací vyhláška (změna vyhlášky č. 441/2013 Sb.),
- zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, § 321-338a.

Základní literaturou k oceňování závad jsou tyto knihy:

- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech od Ing. Petra Orta, Ph.D.

V této části jsou popsány závady, které mohou ovlivnit prodej nemovitosti, ale na samotnou cenu nemovitosti mít vliv nemusí.

2.1 VĚCNÁ BŘEMENA

Věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena a jsou popsána v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1257-1308. Věcná břemena mají vliv na cenu, proto jsou i konkrétně specifikovaná v oceňovací vyhlášce. Jak je to s prodejností nemovité věci zatížené věcným břememem je složité popsat. Hodně záleží, o jaké věcné břemeno se jedná a jakého je rozsahu. Například věcné břemeno umístění služební desky na domě nebude mít

pravděpodobně velký vliv na prodejnost, ani cenu. U věcného břemene cesty záleží třeba na velikosti pozemku, umístění cesty, nebo zda cestu používá i majitel pozemku. A u věcného břemene dožití bude nemovitost pravděpodobně neprodejná a vliv na cenu bude velký, ale záleží i na velikosti domu. Je rozdíl, pokud je toto věcné břemeno aplikováno na byt, nebo vilu s deseti ložnicemi a pěti koupelnami. Obecně lze říci, že čím více je zatížena nemovitost, tím bude nižší cena a horší prodejnost. [1] [14]

Ve starém občanském zákoníku nedocházelo k rozdělení na služebnosti a reálná břemena. Vlastník nemovité věci musel ve prospěch něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco konat. Stejně jako v současném občanském zákoníku pak existovala věcná břemena vztahující se k vlastnictví nemovitosti, nebo patřila určité osobě. [35]

Roční užitek z věcného břemene je určen jako výnos z nemovité věci. Nejčastěji to bývá nájem z nemovité věci, např. nájemné za byt u služebnosti dožití. S tímto souvisí újma vlastníka, kde vlastník musí něco trpět, něčeho se zdržet, něco konat nebo dávat. Pro příklad můžeme opět uvést služebnost dožíví, kde vlastník nemůže využívat část nemovitosti, tzn. musí se něčeho zdržet a zároveň musí osobu trpět ve své nemovitosti. [17]

Speciální věcným břemenem je výměnek. Vzniká smlouvou a zápisem do katastru nemovitostí. Může být také zapsán jako budoucí výměnek, který teprve platit začne. Dá se zřídit na dobu určitou, ale bývá zřízen na dobu neurčitou a zaniká smrtí. Pokud je zřízen pro manželský pár a jeden zemře, tak výměnek platí dál a ani se nijak nezkracuje doba platnosti.

Výměnek může obsahovat další práva, např. výnos z úrody (finanční, naturální), péči v nemoci, zajištění stravy, půjčování osobního automobilu, část pozemku pro vlastní hospodaření apod. Záleží, co je dohodnuto ve smlouvě. Smlouva může být písemná i ústní. Pokud se smlouva týká převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo důchodu a je zřízeno jako věcné břemeno nebo na dobu delší než 5 let, tak musí být smlouva vždy písemná. [1] [34]

Výměnek bude mít vliv na cenu nemovitosti i prodejnost.

2.1.1 Služebnosti

U služebností vlastník musí něco trpět nebo se něčeho zdržet. Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti, nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva. Vzniká zápisem do veřejného seznamu. Pokud se zřizuje služebnost k věci nezapsané do veřejného seznamu, vzniká účinností smlouvy. Služebnost může zanikat několika způsoby:

- Nastane trvalá změna, pro kterou nemůže služebná věc sloužit panujícímu pozemku,
- Dohodou o zrušení služebnosti,
- Spojením vlastnictví panující a služebné věci,
- Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby.

V Občanském zákoníku jsou některé služebnosti uvedeny:

- Služebnost inženýrské sítě,
- Opora cizí stavby,
- Služebnost okapu,
- Právo na vodu,
- Služebnost rozlivu,
- Služebnost stezky, průhonu a cesty,
- Právo pastvy,
- Uživací práva,
- Poživací právo. [1]

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno (podle listiny)

č. stavby: IV-12-777/VB1

právo zřídit, provozovat a udržovat součást distribuční soustavy (podzemní vedení NN - kabelové vedení NN a betonový sloup) a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu dle GP 777-7/2014. Věcné břemeno se sjednává jako časově neomezené a zaniká v případech stanovených zákonem.

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, Parcela: 16
40502 Děčín, IČO: 27777777

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná ze dne 14. 05. 2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.
V3 3757/2018-202

Obrázek č. 1 – Služebnost

Zdroj: vlastní zpracování

2.1.2 Reálná břemena

U reálného břemene musí vlastník něco konat nebo dávat. Vznik i zánik reálného břemene je obdobný jako u služebností. [1]

2.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Při zajištění dluhu zástavním právem má věřitel oprávnění zpeněžit zástavy do ujednané výše, pokud dlužník své dluhy nesplatí řádně a včas. Jako zástavu lze použít každou věc s níž lze obchodovat.

Zástavní právo se zřizuje smlouvou. Je-li věc uvedená ve smlouvě zapsaná ve veřejném seznamu, vzniká právo zápisem do tohoto seznamu. [1]

Zástavní právo je popsáno v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1309–1394.

Nejčastěji se zástavní právo zřizuje kvůli hypotečnímu úvěru, ale nemá vliv na cenu nemovitosti, protože při prodeji obvykle zaniká, jelikož dochází ke splacení úvěru. Prodejnost lehce ovlivnit může, protože je vidět z listu vlastnictví a veřejnost nemusí přesně vědět, co to znamená.

Stanovení tržní hodnoty zástavního práva by bylo velice obtížné, protože z listu vlastnictví lze zjistit výši zástavy, ale aktuálně splacená částka podléhá bankovnímu tajemství a banka ji sdělí pouze klientovi, nikoliv odhadci. [14] [25]

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

**pohledávka ve výši 38.300.000,- Kč
k podílu 4/5**

**Česká republika, IČO: 00000001-001,
vykonává: Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42,
Nové Město, 12800 Praha 2,
IČO: 69791777**

**Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/08,
70200 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 00845451**

Stavba: Jáma č.p. 16

**Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu
kedni 10.05.2015 11:11:11. Zápis proveden dne 12.06.2015.**

Obrázek č. 2 - Zástavní právo

Zdroj: vlastní zpracování

2.3 PRÁVO STAVBY

Právo stavby je nemovitá věc a její součástí je stavba. Právem stavby může být zatížen pozemek jiné osoby a může mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Může jít o stavbu již zřízenou nebo dosud nezřízenou. Právo se může vztahovat i na pozemek, který není pro stavbu potřeba, ale může sloužit pro lepší užívání stavby.

Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, ze zákona, nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci a vzniká zápisem do veřejného seznamu. Toto právo smí být zřízeno maximálně na 99 let, poslední den platnosti musí být patrný z veřejného seznamu. Pokud stavebník nabyl právo vydržením, je zřízeno na dobu 40 let, pokud soud ze spravedlivých důvodů tuto dobu neprodlouží. Pokud platnost ještě neuplynula, ale stavebník se práva zřekne, může vlastník převést právo na sebe nebo jinou osobu na základě listiny, která tuto skutečnost dokazuje. [1]

Právo stavby je popsáno v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1240–1256.

Právo stavby lze zřídit až na 99 let, to samo naznačuje, že ovlivňovat cenu pozemku určitě bude. Ale hodně záleží, za jakých podmínek, bylo právo stavby zřízeno. Pokud je zřízeno za obvyklých tržních podmínek, kdy je vyplácen stavební plat, jedná se spíše o optimální využití pozemku. Podle oceňovací vyhlášky je to však bráno jako reálné břemeno. Když je zřízeno za jiných než tržních podmínek, jedná se o závadu. Prodejnost určitě ovlivněna bude, protože budoucí stavba na pozemku má jiného majitele než pozemek. [14]

<i>B Nemovitosti</i>			
<i>Právo stavby</i>			
	<i>Účel</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Platnost do</i>
Právo stavby	rodinný dům		20.9. 2099
<i>k pozemku p.č. : 979/14, LV 1234</i>			

Obrázek č. 3 - Právo stavby

Zdroj: vlastní zpracování

2.4 PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Prodejce musí věc nabídnout nejprve člověku, se kterým bylo předkupní právo sjednáno, než ji nabídne třetí osobě. Může být sjednáno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě, nebo může být jako součást spoluvlastnického podílu. [1]

Předkupní právo je popsáno v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2140–2149.

U předkupního práva by neměl být vliv na cenu ani prodejnost, jelikož musí být uplatněno dříve, než se nemovitá věc nabídne třetí straně.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

o Předkupní právo

Městská část Praha 13, Sluneční Budova: bez čp/če na parc. 979/14
náměstí 2580/13, Praha 5, Stodůlky, Z-49623/2003-101
15800 Praha, IČO: 00241687

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 9381/1996
POLVZ: 909/1998 Z-11800909/1998-101

Obrázek č. 4 - Předkupní právo

Zdroj: vlastní zpracování

2.5 ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

Zřizuje se v případě, kdy původní majitel nechce, aby nový majitel danou nemovitost prodal, ale to neznamená zákaz užívání nebo používání. Nový majitel může s věcí nakládat se souhlasem starého majitele, dokonce může celou věc nebo její část pronajmout nebo poskytnout bezúplatně. Musí být zřízeno pouze na určitou a přiměřenou dobu. Speciálním typem zákazu zatížení je zákaz zřídit zástavní právo. [4]

Zákaz zcizení a zatížení je popsán v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1569 a 1761.

Toto právo může zřídit například město, kdy chce mladému páru zabránit v tom, aby nemovitost použili jako investiční, ale doopravdy v ní bydleli. Dále mohou být zřizovatelem rodiče, aby zabránili dalšímu prodeji, když darují dům svým dětem. To může ovlivnit prodejnost, protože si takovou nemovitost nekoupí žádný investor, který by nemovitost využíval k pronajmu. Na cenu domu by zákaz zcizení a zatížení mít neměl, protože majitel s ní může nakládat podle svého uvážení. [26]

Vlastník nemovité věci nemůže právo jednostranně zrušit. K jeho výmazu z katastru nemovitostí je potřeba dohoda oprávněné osoby ze zákazu (např. banka) a vlastníka. [46]

Pokud se bude jednat o případ s městem, tak se další prodej nemovitosti opravdu neuskuteční, nebo by muselo dojít k nějaké dohodě mezi obcí a majitelem nemovitosti, ale pokud by se jednalo o zákaz zcizení a zatížení z důvodu dluhu u banky, bylo by možné domluvit výmaz zatížení při splacení dluhu penězi získanými prodejem.

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o **Zákaz zatížení**
po dobu trvání zástavního práva V-53170/2016-101

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
Koněvova 2747/99, Žižkov, 13000 Praha 3,
IČO: 49241257

Obrázek č. 5 - Zákaz zatížení

Zdroj: vlastní zpracování

2.6 PACT

Propachtovatel musí přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání. Pachtýř se zavazuje za to propachtovateli platit pachtovné nebo přenechat poměrnou část z výnosu. Pachtovní vztah vzniká v momentě podpisu smlouvy. Vklad do katastru je pouze informativní a pacht není nutné do KN zapisovat. Pacht může být sjednán na dobu určitou i neurčitou. Rozdíl mezi nájmem a pachtem je v tom, že nájemce smí danou věc pouze užívat, ale pachtýř smí i požívat (např. přisvojit si plody ze stromů na daném pozemku). [4]

Pacht je popsán v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2332–2357.

Pacht se stává závadou, pokud je sjednán za jiných než tržních podmínek. Například by se mohlo jednat o situaci, kdy je zřízen na dobu 30 let s pachtovným 100 Kč ročně, ale pokuta za předčasné vypovězení smlouvy by byla 30 000 000 Kč.

Sjednaný pacht vliv na cenu pozemku nemá, ale může ovlivňovat prodejnost, protože ne každý chce například koupit pozemek, na kterém hospodaří někdo jiný. [14]

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o **Pacht**
na dobu neurčitou
Zemědělské družstvo Zbraslav, Žitavského 514, Parcela: 979/14
15600 Praha 5, RČ: 88662211
Listina: Smlouva pachtovní ze dne 09. 10. 2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 01.03.2017 09:01:00. Zápis proveden dne 12.04.2017. V-15448/2017-
101
-

Obrázek č. 6 – Pacht

Zdroj: vlastní zpracování

2.7 PRODEJ PODÍLŮ

Spoluvlastník může se svým dílem nakládat podle své vůle, ale jeho jednání nesmí být na újmu ostatním spoluvlastníkům. Může se zde uplatňovat předkupní právo, které mají spoluvlastníci dohodnuté ve smlouvě, pokud není ujednáno, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl úměrně velikosti svému podílu. Pokud žádný ze spoluvlastníků předkupní právo neuplatní může prodávající svůj podíl nabídnout třetí osobě. Pokud vlastník převádí podíl bezúplatně, mohou spoluvlastníci uplatnit předkupní právo a podíl odkoupit za obvyklou cenu. [6]

Spoluvlastnický podíl je popsán v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1115–1239.

Prodej podílů je velice složitá věc. Pokud člověk vlastní polovinu nemovitosti, která stojí 5 milionů, pravděpodobně svůj podíl neprodá za polovinu a nejspíše získá mnohem méně. Prodat takový podíl třetí osobě také není úplně snadné, protože málo kdo chce koupit nemovitost, se kterou nebude moct nakládat podle svého uvážení, ale na všem se bude muset domlouvat s ostatními spolumajiteli.

Na druhou stranu se mohou najít i investoři, kteří to berou jako investiční příležitost a snaží se postupně odkoupit všechny podíly pod tržní cenou, nemovitost zrekonstruují a draze prodají nebo pronajímají. [27]

2.8 EXEKUCE

Na listu vlastnictví nalezneme část D – poznámky a informace o nemovitosti nebo pozemku. V této části nalezneme i poznámku, jestli je dané nemovitost součástí nějaké exekuce. S touto nemovitostí může být zakázáno nakládat a převádět ji na jiného majitele (zákaz zcizení a zatížení nemovitosti). [4]

Exekuce začíná exekučním titulem. Tím může být soudní rozsudek, platební rozkaz, usnesení apod. Jednoduše je to doklad, který potvrzuje existenci pohledávky. Pokud dlužník nereaguje na výzvy o zaplacení, věřitel se může obrátit na soudního exekutora a podat návrh na zahájení exekučního řízení. Poté exekutor požádá soud o pověření vedením exekuce a pokud je návrh oprávněný, exekutor začíná konat. Děje se tak na základě exekučních příkazů, které určují, jaký majetek bude postižen a jakým způsobem bude exekuce provedena.

Jakmile je dlužník informován o zahájení exekuce, nesmí dále se svým majetkem nakládat (výjimkou je užívání nemovitosti pro zajištění základních životních potřeb). Exekuce se vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím. Exekuční příkaz je zasílán i manželce/manželovi, katastrálnímu úřadu, oprávněnému a všem dalším, kteří mají k nemovitosti

nějaké právo (věcné, předkupní...). Společně s příkazem dlužník obdrží i výzvu k dobrovolnému splnění povinnosti. Pokud tak neučiní do 30 dnů od doručení vyznění je provedena exekuce, podle exekučního příkazu. Pokud dlužník svoji povinnost splní je exekuce ukončena. [29]

Dům v exekuci je i tak možné koupit. Musí k tomu dát souhlas i exekutor, který kupujícímu sdělí i to, zda mají být dluhy vypořádány před nebo po koupi domu. K jednání s exekutorem musí mít kupující plnou moc od prodávajícího. [4]

Dalším způsobem, jak se dostat k nemovité věci v exekuci je dražba. Zde jsou nemovitosti často nabízeny pod tržní cenou a pokud je člověk zrekonstruuje, může je prodat za tržní cenu se ziskem. Ale je zde jisté riziko, že původní majitel nemovitost poškodí z důvodu citové vazby, proto je výhodnější kupovat pozemky. Dalším úskalím je, že se často prodávají pouze podíly z nemovitosti. Proto i prodejnost je nízká. Málokdo chce vlastnit 3/13 domu. Výjimkou by bylo zakoupení investorem jako v případě spoluvlastnického podílu. [28]

2.9 NÁJEMNÍ PRÁVO

Pronajímatel se zavazuje danou věc přenechat k užívání nájemci a ten mu za to musí platit nájemné. Pronajmout se dá i věc, která teprve vznikne, nebo jen část nemovité věci. Pokud je věc zapsaná do veřejného seznamu, může být nájemní právo zapsáno pronajímatelem nebo nájemcem po domluvě s pronajímatelem. Nájem může být sjednán na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pokud je nájem sjednán na dobu delší než 50 let, má se za to, že byl sjednán na dobu neurčitou a v prvních 50 letech lze nájem vypovědět pouze z důvodů sjednaných ve smlouvě. [1]

Nájem je popsán v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2201–2331.

U nájmu platí obdobné podmínky jako u pachtu. Pokud je nájem sjednaný za jiných než tržních podmínek, tak se de facto jedná o závadu. [14]

V dnešní době rozlišujeme několik druhů nájmu. Základní je smluvní (jinak se nazývá i tržní nebo obvyklé nájemné). Dále rozlišujeme nájemné nákladové, které pokryje jen náklady, a ekonomické nájemné, které pokrývá náklady a k tomu minimální zisk (asi 60 Kč/m²). Nákladové a ekonomické nájemná patří mezi nájemné netržní. U ekonomického nájemného se může stát, že bude vyšší než tržní nájemné, v tomto případě vždy záleží na dané lokalitě. [55]

Pronajímatel může smlouvu zrušit ze dvou důvodů. Prvním je, že pronajímatel potřebuje nemovitost používat pro sebe nebo rodinu, zde běží tříměsíční výpovědní lhůta od prvního dne následujícího měsíce.

Druhým důvodem je porušení nájemní smlouvy. To se ještě dále dělí na hrubé porušení a zvláště závažné porušení. Mezi hrubé porušení patří neoznámení zvýšení počtu osob v bytě, nenahlášení potřebných oprav, provedení stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele apod. Zvláště závažná porušení jsou neplacení nájemného, poškozování nemovitosti, způsobování škod na majetku a užívání nemovitosti neoprávněným způsobem. Při hrubém porušení je výpovědní lhůta tři měsíce od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. U zvláště závažného porušení je pak výpovědní lhůta 30 dnů od doručení výpovědi. [54]

2.10 DRAŽBA

Dražba je způsob nabytí nemovitosti. Smlouva je uzavřena příklepem. Učiněná nabídka se ruší, pokud je podána vyšší nabídka, nebo pokud se dražba ukončí jinak než příklepem. [1]

Dražba je popsána v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1771.

Dražby se dělí na dobrovolné a nedobrovolné. Dobrovolné jsou prováděny na návrh vlastníka. Nedobrovolnou dražbu navrhuje dražební věřitel, jehož pohledávka je přiznána soudním rozhodnutím, rozhodčím nálezem nebo notářským zápisem. Podrobně je vše popsáno v zákoně č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. [10]

Na začátku dražby je potřeba nemovitost ocenit. To vždy provádí soudní znalec a stanovuje cenu obvyklou. Dále je potřeba určit tzv. nejnižší podání, což je minimální částka, za kterou lze nemovitost vydražit. U nedobrovolné dražby se nejnižší podání stanovuje na 2/3 obvyklé ceny. Pokud se v prvním kole nepodaří nemovitost prodat sníží se částka na 50 %, poté až na 25 % obvyklé ceny. U dobrovolné dražby je to na dohodě dražebníka a navrhovatele dražby.


Dražba může probíhat klasicky nebo elektronicky. Před dražbou musí být uhrazena dražební jistota, která slouží k zaplacení nákladů na dražbu v případě, že bude dražba zmařena a je pojistkou, že se dražby zúčastní jen skuteční zájemci. Jistota podle zákona o veřejných dražbách nesmí přesáhnout 30 % z nejnižšího podání a dále nesmí přesáhnout částku 1 500 000 Kč zvýšenou o 10 % z částky přesahující 5 000 000. Úspěšnému dražiteli je jistota připočtena k nejvyššímu podání a ostatním dražitelům je vrácena. [31]

Dobrovolnou dražbou navrhuje vlastník nebo osoba oprávněná hospodařit s tímto majetkem. Mezi dobrovolné ale patří i dražba při likvidaci dědictví zůstavitele, jejíž navrhovatelem je likvidátor, nebo dražby navrhované insolvenčním správcem. Dražba nedobrovolná je navrhovaná dražebním věřitelem. To je osoba, kterou je přiznána pohledávka vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem, doložena vykonatelným notářským

zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem nebo může být doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků. Tato pohledávka musí být zástavním právem k předmětu dražby.

Nemovitost může být vydražena i za vyšší částku, než je odhad, jak je vidět na obrázcích z dražebního portálu exdražby.cz, dále nelze s jistotou říci, že dražba ovlivňuje prodejnost, ale na portálu exdražby.cz bylo za měsíc květen draženo 100 rodinných domů a bytů z toho u 77 byla dražba odložena, zrušena nebo nebylo učiněno podání. To znamená, že jen 24 nemovitostí byl udělen příklep. [10] [44] [45]

Vydraženo za: **4 200 000 Kč** Ukončeno - byl udělen příklep Číslo dražby: 159 EX 00663/21-430 Vloženo: 23. 3. 2023 09:04



Typ	Exekutorská dražba - nedobrovolná
Stav dražby	Ukončeno - byl udělen příklep
Číslo jednací	159 EX 00663/21-430
Nejnižší podání	3 200 000 Kč
Nejnižší příhoz	50 000 Kč
Znalecký posudek / tržní odhad	4 800 000 Kč
Dražební jistota	900 000 Kč
Kraj	Středočeský kraj
Okres	Praha-východ
Město	Odolena Voda
Dražba začne	02.05.2023 13:00:00
Dražba bude končit	02.05.2023 14:18:43

Obrázek 7 - Dražba 1

Zdroj: [45]

Vydraženo za: **3 380 000 Kč** Ukončeno - byl udělen příklep

Číslo dražby: 220 EX 6405/21-117 Vloženo: 16. 3. 2023 12:57



Typ	Exekutorská dražba - nedobrovolná
Stav dražby	Ukončeno - byl udělen příklep
Číslo jednací	220 EX 6405/21-117
Nejnižší podání	3 380 000 Kč
Nejnižší příhoz	1 000 Kč
Znalecký posudek / tržní odhad	5 070 000 Kč
Dražební jistota	350 000 Kč
Kraj	Královéhradecký kraj
Okres	Jičín
Město	Nová Paka
Dražba začne	15.05.2023 11:00:00
Dražba bude končit	15.05.2023 13:00:00

Obrázek 8 - Dražby 2

Zdroj: [45]

Vydraženo za: **3 299 000 Kč** Ukončeno - byl udělen příklep

Číslo dražby: 1297 D 7292023-2 Vloženo: 12. 4. 2023 08:32



Typ	Veřejná dražba - dobrovolná, opakovaná dražba
Stav dražby	Ukončeno - byl udělen příklep
Číslo jednací	1297 D 7292023-2
Nejnižší podání	2 100 000 Kč
Nejnižší příhoz	1 000 Kč
Znalecký posudek / tržní odhad	3 150 000 Kč
Dražební jistota	300 000 Kč
Kraj	Ústecký kraj
Okres	Chomutov
Město	Údllice
Dražba začne	30.05.2023 09:00:00
Dražba bude končit	30.05.2023 10:35:15

Obrázek 9 - Dražby 3

Zdroj: [45]

2.11 ZADRŽOVACÍ PRÁVO

Zadržet lze movitou věc ke splacení dluhu osoby, které měl movitou věc vydat. Věřitel o zadržení musí informovat dlužníka a s danou věcí zacházet jako řádný hospodář. [1]

Zadržovací právo je popsáno v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1395–1399.

Z pohledu staveb lze například zadržet výrobek, který plní funkci stavby (mobilní dům, karavan, silniční vozidlo, zahradní domek). Tento výrobek musí být dlouhodobě nebo trvale na konkrétním místě. Takovéto stavby nevznikají na staveništi stavební nebo montážní technologií, ale jinou průmyslovou nebo strojírenskou technologií a jsou vyrobeny továrním způsobem. Dále se může jednat o nábytek nájemce, než uhradí nájem.

Zadržovací právo není obvykle považováno za závadu, protože stejně jako u zástavního práva prodejem toto právo zaniká, jelikož má věřitel přednostní právo na splacení pohledávky, a to před věřitelem dokonce zástavní. Proto i vliv na cenu bude minimální. [30]

2.12 TRVALÉ BYDLIŠTĚ

Na městském úřadě, konkrétně na odboru evidence obyvatel, se dá zjistit, jestli v dané nemovitosti nemá trvalé bydliště i osoba, která v dané nemovitosti ve skutečnosti nebydlí. Pokud tato skutečnost nastane je potřeba této osobě trvalé bydliště na daném úřadě zrušit. Pokud by osoba měla dluhy a byla na ní uvalena exekuce, exekutor by šel osobu hledat na adresu trvalého bydliště. [11]

Toto za závadu nepovažujeme a vliv na cenu i prodejnost bude minimální, protože trvalé bydliště cizí osobě lze poměrně jednoduše zrušit.

Žádost o zrušení musí podat osoba, která předloží nájemní smlouvu nebo číslo listu vlastnictví k danému bytu nebo domu. Dále je potřeba doložit doklad, z jakého důvodu je žádáno o zrušení. Stačí doložit dohodu o zrušení nájmu předchozího nájemníka, z toho jasně vyplývá, že zaniklo užívací právo. Osoba, které je zrušeno trvalé bydliště, nesmí v daném objektu bydlet. Základní lhůta pro vyřízení je 60 dnů, ale může být prodloužena v případě, že se někteří z účastníků řízení omluví z jednání. Proti rozhodnutí lze podat odvolání. Toto prodloužení musí být o přiměřeně dlouhou dobu. Pokud si občan nestanoví novou adresu trvalého bydliště, je mu po nabytí právní moci rozhodnutí přidělena adresa ohlašovny úřadu, v jehož správní obvodu byl trvalý pobyt ve správní řízení. Navrhovatel musí zaplatit správní poplatek 100 Kč za každou osobu, která je uvedena v návrhu. [11] [43]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem této diplomové práce je popsat závadu a nejdůležitější práva, která nějakým způsobem omezují vlastnictví, užívání nebo požívání nemovitých věcí a rozdělit je podle vlivu na prodejnost a hodnotu nemovité věci.

Problémem může být stanovení vlivu na prodejnost a hodnotu nemovité věci, protože u některých závad to nelze s určitostí říci a může záležet na rozsahu, umístění a délce trvání konkrétní závady.

Dále se práce bude zabývat metodikou ocenění práv, která mají vliv na cenu a aplikace této metodiky na konkrétní případy. Dalším cílem této práce je ukázat rozdíl mezi oceňováním závad v ČR a další zemí v EU.

Jedním z problémů je výběr vhodné metody pro ocenění závady. Metody se liší svými vstupy, proto je velmi důležitý výběr metody, který se odvíjí i od toho, jaká data máme k dispozici. Roční užitek/stavební plat pro výnosové ocenění jde zjistit velice těžko, v některých případech nelze zjistit vůbec, pokud není vyplácena měsíční renta. Pro porovnávací způsob není dostupný dostatek dat, aby mohlo být provedeno korektní ocenění a nákladový způsob také nelze použít vždy, protože u některých typů závad se žádné náklady stanovit nedají. Proto je v této práci popsáno, kdy a který způsob ocenění je vhodné použít.

Dalším problémem může být hlavně u věcných břemen určení rozsahu, doby trvání a míry omezení majetku, protože tyto parametry budou mít velký vliv na cenu nemovitosti. Čím větší omezení majetku nebo čím delší bude doba trvání, tím bude nižší cena dané nemovitosti. Např. u osobní služebnosti dožití může být cena nemovitosti téměř nulová. Kvůli tomu budou v práci rozděleny jednotlivé závady do kategorií podle způsobu ovlivnění ceny nemovitosti.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Podle zákona 151/1997 Sb. se za závadu nepovažuje:

- zástavní právo,
- zadržovací právo,
- nájem,
- pacht,
- právo stavby,
- a všechna další práva, která podstatně neomezují vlastnická, užívací nebo požívací práva. [2]

Podle tohoto zákona by jedinou závadou, která má vliv na cenu nemovitosti byla věcná břemena, ale v praxi to tak často nebývá. Věcná břemena se obvykle oceňují výnosovým způsobem, ale v některých případech by bylo možné použít i způsob nákladový i porovnávací.

Ale i nájem a pacht mohou být závadou, pokud jsou sjednány za jiných, než tržních podmínek (např. nájemník platí velice nízké nájemné).

Pokud je právo stavby zřízeno za úplaty v opakujících se dávkách (stavební plat), zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247). [2]

4.1 DRUHY CEN NEMOVITOSTÍ

Zákon o oceňování majetku uvádí cenu obvyklou, tržní, mimořádnou a zjištěnou. Mezi další ceny/hodnoty patří reprodukční cena, cena reprodukční časová, dohodnutá cena, cena účetní (zůstatková), stopcena, investiční nebo synergická cena. [48] [9]

4.1.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá se určuje porovnávacím způsobem ze sjednaných cen. Je to cena, která byla dosažena při prodeji nebo poskytování stejného, popřípadě podobného majetku nebo služby. Zvažují se všechny okolnosti, které mohou mít vliv na cenu. Do její výše se ale nepromítají mimořádné okolnosti trhu (např. přírodní kalamita) ani osobní vliv prodávajícího a kupujícího (např. rodinné vztahy) nebo vliv zvláštní oblíbenosti (osobní vztah k majetku).

Cena obvyklá se používá pro účely soukromoprávních vztahů, občanského soudního řízení včetně dědického řízení, daňového nebo exekučního řízení apod. [39] [40]

4.1.2 Tržní cena

Tržní hodnota je cena, kterou by ochotný kupující zaplatil ochotnému prodávajícímu ke dni ocenění v souladu s principem tržního obchodu, po náležitém marketingu, a nikoliv v tísni. Je to odhadovaná částka, která se zpravidla určuje z výběru více způsobů oceňování, zejména porovnávacího (lze použít i nabídkové ceny, to u obvyklé ceny možné není), výnosového a nákladového způsobu oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují rizika trhu a předpokládaný vývoj. [39] [40]

4.1.3 Mimořádná cena

Mimořádná cena se stanovuje obdobně jako obvyklá hodnota, ale jsou do ní promítnuty vlivy trhu, osobní poměry, nebo vlivy zvláštní obliby. [39] [40]

4.1.4 Cena zjištěná

Slouží hlavně pro daňové účely nebo pro účely vyvlastnění. [39] [40]

4.1.5 Další ceny

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možné v daném čase a na určitém místě danou nemovitost znovu postavit a nezáleží na tom, kdy a za jakou cenu byla daná nemovitost skutečně postavena. Pro výpočet existuje několik metod, např. rozpočtování pomocí agregovaných položek, položkovým rozpočtem stavby nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

Cena reprodukční časová vychází z reprodukční ceny, ale je snížena o opotřebení stavby.

Na ceně dohodnuté se vzájemně shodli prodávající i kupující. Je to v podstatě smluvní cena určena dohodou.

Cena účetní je stanovena jako cena pořizovací, v jejíž výši byla nemovitost zahrnuta do účetnictví a ponížena o dosud provedené odpisy.

Další cenou může být např. stopcena, která by byla stanovena vládním nařízením, mohlo by se jednat např. o za stropování cen nájemného. [48]

Investiční hodnota je hodnota aktiva pro vlastníka při investičních nebo provozních cílech.

Synergická hodnota je výsledkem kombinace dvou nebo více aktiv, kde společná hodnota je větší než součet jednotlivých hodnot. Synergická hodnota se bude od tržní hodnoty lišit, pokud bude dostupná pouze jednomu kupujícímu. [9]

4.2 ZPŮSOBY OCENĚNÍ

V praxi se používají tři základní způsob oceňování: výnosový, porovnávací a nákladový způsob.

4.2.1 Výnosový způsob

Výnosový způsob vyjadřuje současný užitek z budoucí peněžních příjmů plynoucích z nemovitost. Podstatou výnosového ocenění je zjištění, jakou částku by bylo potřeba vložit do banky za určitý úrok, aby z toho plynuly stejné zisky, jako z pronájmu dané věci. Tato metoda počítá s čistým výnosem, tj. výnos očištěný o náklady.

U věcných břemen a práva stavby je to hlavní oceňovací nástroj, ale používá se i u staveb, bytů a pozemků. Používá se hlavně u atypických nemovitostí, ke kterým je obtížné najít dostatečný počet vhodných nemovitosti k porovnání, např. bytový dům. [37] [38]

Problémem může být stanovení diskontní míry. U ocenění oceňovací vyhláškou jsou tyto informace k dispozici v přílohách této vyhlášky, ale u tržního ocenění je použít nelze. Pro výpočet se používají následující vzorce. [53]

$$RN = (1 + RR) * (1 + IE) - 1 \quad (1)$$

$$r_e = r_f + \beta(r_m - r_f) \quad (2)$$

4.2.2 Porovnávací způsob

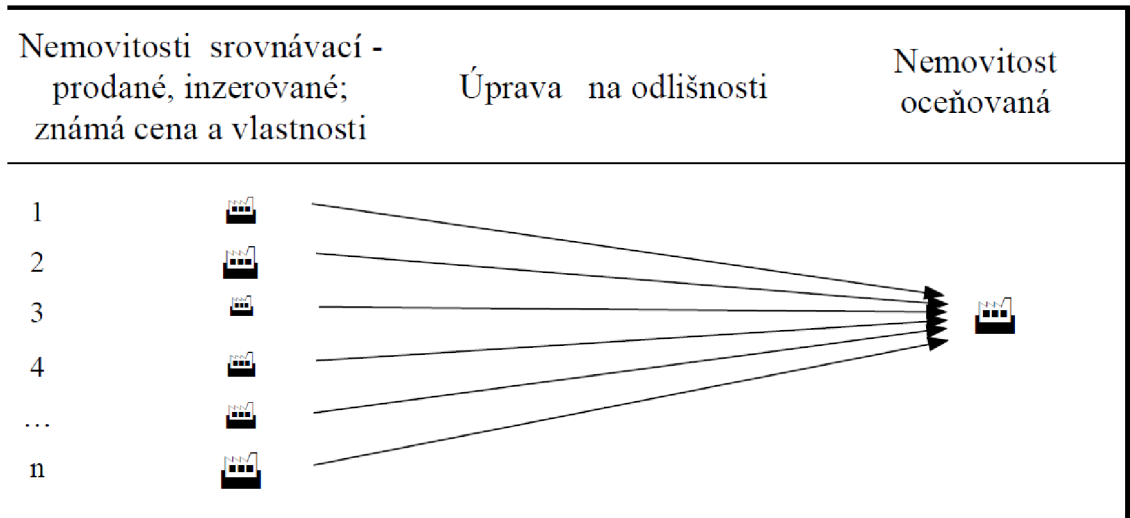
Porovnávací způsob mimo cenový předpis je přímé porovnání nemovitostí, kde vychází ideálně z prodejní ceny. Pokud jsou použity nabídkové ceny, je potřeba tyto ceny upravit a ideálně odhalit jejich nadhodnocení. Ceny srovnávaných nemovitostí se porovnávají za pomoci tzv. koeficientů odlišnosti. Ty se upravují podle různých hledisek, jako je např. poloha, velikost nemovitosti, velikost pozemku, garáž.

Tento způsob se používá hlavně u nemovitostí, kde je rozvinutý trh (rodinné domy, byty).

Porovnávací způsob podle cenového předpisu je nepřímé porovnání, protože srovnávaná nemovitost se porovnává s vyhláškovým etalonem, a ne konkrétní nemovitostí.

Podle oceňovací vyhlášky se toto ocenění použije u rodinného domu, chaty, chalupy, garáže a jednotky. [37] [38]

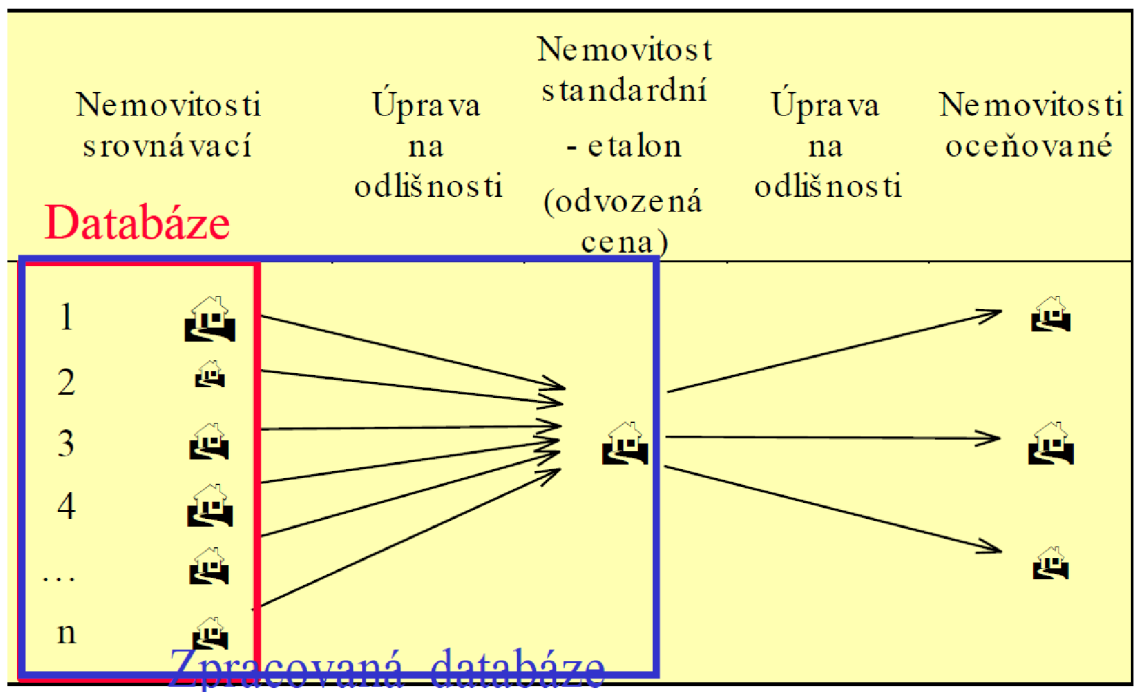
A) Přímé porovnání



Obrázek 10 - přímé porovnání

Zdroj: [45]

B) Nepřímé porovnání



Obrázek 11 - Nepřímé porovnání

Zdroj: [45]

4.2.3 Nákladový způsob

Při tomto způsobu ocenění je potřeba nejdříve určit výchozí hodnotu stavby. Používá se pro to individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek, nebo propočet ceny. Při ocenění podle oceňovací vyhlášky je postup podobný. Nejprve je určena základní cena, ta se vynásobí obestavěným prostorem a zadanými koeficienty. Dále je potřeba určit životnost a opotřebení nemovitosti.

Tímto způsobem se podle oceňovací vyhlášky oceňují haly, rodinné domy, chalupy, chaty, garáže, inženýrské a pozemní stavby, venkovní úpravy, studny, hřbitovní stavby a zařízení, jednotky, rybníky, vodní nádrže a díla, kulturní památky, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, stavby víceúčelové, stavby z více konstrukčních systémů a stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem. [37] [38]

Často se tato metoda používá pro investory, kteří tak mohou posoudit výhodnost investice. Dále se může použít v bankovníctví pro zajištění úvěru zástavou, při sjednání hypotečního úvěru nebo úvěru na podnikatelský záměr. [49]

4.3 VĚCNÁ BŘEMENA

V této části bude práce zaměřena pouze na služebnosti, protože reálná břemena bývají oceňována podle sjednané částky ve smlouvě a většinou jsou prováděna formou služby, např. pomoc s úklidem babičce nebo povinnost vlastníka chovat obecního býka. [50]

Pro ocenění je potřeba zjistit následující informace:

1. obsah VB,
2. rozsah VB,
3. doba trvání VB
4. míra omezení majetku VB
5. stanovení užitku z VB
6. stanovení tržní hodnoty VB

Některá věcná břemena se oceňují částkou 10 000 Kč. Jsou to břemena, u kterých nelze výši ročního užitku přesně pojmenovat, vymezit nebo ocenit, případně břemena, která povinného omezují jen velmi málo nebo nahodile. [7] [8]

Jedná se např. o právo čerpání vody ze studny, protože zjistit spotřebu vody by bylo velice obtížně. Dále se může jednat o přístup na sousedův pozemek za účelem opravy zdi na rozhraní

pozemku ze sousedovy strany, protože se nejedná o trvalý přístup a není dopředu známa doba nebo četnost, nelze břemeno přesně vymežit. [36]

4.3.1 Ocenění věcného břemene

Pro ocenění výnosovým způsobem budou použity vzorce z oceňovací vyhlášky, které jsou postaveny na ročním užítku, tedy na nějakém výnosu z dané služebnosti. Vyhláška konkrétně uvádí vzorec z druhého řádku, který slouží pro výpočet na dobu určitou nebo na dobu života a vzorec ze třetího řádku, který slouží pro výpočet na dobu neurčitou.

Tabulka č. 1 - Výnosové ocenění – věcná břemena

Obecný vztah pro jakoukoli dobu trvání (n) a proměnlivé roční částky (z_t)	$C_V = \sum_{t=1}^n \left(\frac{Z_t}{q^t} \right)$	(3)
Pro konstantní částky (z) a po dobu (n) roků	$C_V = z \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}$	(4)
Pro konstantní částky (z) po neomezenou dobu (tzv. věčná renta)	$C_V = \frac{z}{i}$	(5)

Zdroj: [3]

Věcná břemena se také dají ocenit nákladovým způsobem, který vychází z nákladů. Tyto náklady je potřeba vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě jeho ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, např. náklady na zřízení studny u práva na vodu.

Tato metoda slouží jako náhradní, pokud nelze zjistit užitek. Přesto nelze metodu vždy použít, protože u některých věcných břemen náklady vůbec neexistují nebo není možné zjistit jejich výši. [8]

Použití porovnávacího způsobu u věcných břemen je nereálné, jelikož pro tuto metodu nebývá dostatek dat. Aby bylo možné zajistit dostatek relevantních cenových údajů se kterými by šlo věcné břemeno porovnat v daném místě a čase, byla by nezbytná větší transparentnost trhu s nemovitostmi. [8]

4.4 PRÁVO STAVBY

Pro ocenění práva stavby je potřeba zjistit tyto náležitosti:

- obsah PS,
- rozsah PS,
- doba trvání PS,
- stanovení výše SP,
- odhad výše náhrady při zániku PS,
- stanovení tržní hodnoty PS. [7]

4.4.1 Ocenění práva stavby

Pro ocenění výnosovým způsobem budou použity vzorce z oceňovací vyhlášky, které jsou postaveny na ročním užítku, tedy na výnosu z daného práva stavby.

Tabulka 2 - Výnosové ocenění – právo stavby

S nezřízenou stavbou	$PS = ru \times t$	(6)
Se zřízenou stavbou	$PS = \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} + N \right)$	(7)
Ocenění pozemku zatíženého právem stavby	$CP = CP - \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ou \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} - Z \right) + CRB$	(8)

Zdroj: [2][3]

Nákladové ocenění se u práva stavby obvykle nevyužívá.

U porovnávacího způsobu platí to stejné jako pro věcná břemena. Toto ocenění není možné, protože u něj není dostatek relevantních údajů.

4.5 OCENĚNÍ DALŠÍCH ZÁVAD

U zástavního a zadržovacího práva by se hodnota závady dala zjistit, ale bylo by to velice obtížné. Z listu vlastnictví se dá zjistit výše zástavy a datum vkladu, dále by bylo potřeba zjistit dosud nesplacenou výši úvěru. Tato informace podléhá bankovnímu tajemství a je sdělena pouze klientovi. Rozdíl těchto dvou částek by byl potom tržní cenou. Důležitým aspektem, proč se toto ocenění neprovádí je skutečnost, že zástavní i zadržovací právo bývá prodejem nemovitosti splaceno a tím toto právo zaniká. [14]

U nájmu a pachtu by se hodnota závady dala vypočítat jako rozdíl mezi tržním nájemným/pachtovním a netržním nájemným/pachtovním (např. nákladové nájemné).

Tržní nájemné odpovídá aktuální situaci na trhu a je obvyklé v daném místě a čase. Nákladové nájemné by byly zálohy na energie, opravy apod.

4.6 OCENĚNÍ ZÁVADY NA NEMOVITÉ VĚCI

Podle zákona o oceňování majetku se závada obecně oceňuje v závislosti na výši roční újmy se zohledněním doby trvání.

Újma se vypočte jako rozdíl ročního užitku nezatíženého závadou a užitku zatíženého závadou. Roční užitek se zjišťuje obdobně jako u věcného břemene. [2]

Jedná se o obecný návod, podle kterého by teoreticky měla být ocenitelná jakákoliv závada. Ale stejně jako v přechozích případech by mohl být problém se stanovením újmy.

4.7 ROZDĚLENÍ ZÁVAD PODLE ÚJMY

Újma může být majetková a nemajetková. Za majetkovou újmu je považována, např. zmařená oprava bytu nebo ušlý zisk. Nemajetková újma je spojena s osobními právy nebo osobou jako takovou, např. poškození zdraví, dobré pověsti, cti, důstojnosti, či duševního zdraví.

Pro rozdělení bude použita majetková újma, konkrétně ušlý zisk, který vyplývá z vlivu závady na nemovitost a snížení její hodnoty. Druhé rozdělení rovněž souvisí s ušlým ziskem. Jedná se o vliv na prodejnost, pokud bude nemovitost neprodejná, majitel přijde o zisk. [41] [42]

Tabulka 3 – Rozdělení závad podle vlivu na hodnotu a prodejnost nemovitosti

Hodnota nemovitosti		Prodejnost nemovitosti	
Malý vliv	Velký vliv	Malý vliv	Velký vliv
Věcné břemeno	Věcné břemeno	Věcná břemena	Věcná břemena
Zástavní právo	Právo stavby	Zástavní právo	Právo stavby
Zákaz zcizení a zatížení	Prodej podílů	Zadržovací právo	Zákaz zcizení a zatížení
Pacht	Dražba	Trvalé bydliště	Prodej podílů
Nájem	Exekuce	Předkupní právo	Dražba
Zadržovací právo		Nájem	Exekuce
Trvalé bydliště		Pacht	
Předkupní právo			

Zdroj: vlastní zpracování

Věcné břemeno je uvedeno v obou sloupcích, jak zde již bylo uvedeno, záleží o jaké věcné břemeno se jedná, jeho rozsah, době trvání, umístění na pozemku, nebo míře zatížení.

Zástavní právo má malý vliv na hodnotu i prodejnost, protože obvykle bývá při prodeji pohledávka splacena a právo zrušeno. To samé platí pro zadržovací právo.

Nájem má na hodnotu nemovitosti a na prodejnost malý vliv, protože pokud majitel potřebuje nemovitost pro vlastní potřebu může nájemní smlouvu vypovědět.

Pacht také nebude mít velký vliv na hodnotu nemovitosti. Vliv na prodejnost bude taktéž minimální, protože pacht lze přenechat někomu jinému bez výpovědní lhůty.

Zákaz zcizení a zatížení neovlivňuje cenu nemovitosti, ale její prodejnost. Nový majitel nebude moci nemovitost dál pronajímat nebo prodat bez souhlasu oprávněné osoby ze zákazu. Výjimkou by bylo, kdyby oprávněnou osobou byla banka a prodejem by došlo ke splacení dluhu a tím ke zrušení zákazu.

Trvalé bydliště cizí osoby nemá vliv na cenu ani hodnotu nemovitosti, protože se dá poměrně jednoduše zrušit a může to provést i původní majitel ještě před prodejem. Může nastat i situace, kdy bude potřeba zrušit trvalé bydliště bývalému partnerovi, se kterým žádná smlouva uzavřena nebyla, v tomto případě by mohlo být obtížné doložit, že daná osoba v bytě už nebydlí.

Právo stavby má velký vliv na hodnotu i prodejnost, protože může být zřizováno i na několik desítek let a vlastník je jiný než vlastník pozemku.

Prodej podílů má také velký vliv na hodnotu nemovitosti i na prodejnost, protože každý by chtěl vlastnit celou nemovitost, a ne její pětinu. Podíly často kupují jen investoři, kteří se snaží postupně dokoupit všechny podíly, případně osoba, která už částečný podíl na nemovitosti má.

Dražba má velký vliv na hodnotu nemovitosti, ale ne vždy musí jít o snížení hodnoty. U příkladů v kapitole 2.10 je vidět, že se nemovitosti prodávají i za vyšší částku, než je odhad znalce. Dále je v této kapitole ukázáno, že nemovitosti se v dražbě moc neprodávají a většina dražeb nebyla dokončena příklepem. Pokud to rozdělíme na dobrovolné a nedobrovolné, tak podle webu exdražby.cz bylo v květnu uskutečněno 62 dobrovolných dražeb a z toho byl příklep udělen pouze 7 nemovitostem (11,3 %). Nedobrovolných dražeb se konalo 38 a z toho byl příklep udělen 15 nemovitostem (39,5 %). Na prodejnost nemovitosti může mít vliv i nutnost zaplacení dražební jistoty, ale ta není vždy vyžadována. [45]

Exekuce ovlivňuje hodnotu nemovitosti podobně jako dražba. Pokud je nemovitost v exekuci dražena, může být vydražena za vyšší i za nižší částku, než je odhad. Prodejnost nemovitosti v exekuci je také uvedena u dražeb. Nemovitost v exekuci jde prodat i bez dražby, pokud je to schváleno exekutorem a dalšími věřiteli. Je pravděpodobné, že se kupujícímu podaří koupit nemovitost za nižší cenu, než je tržní, ale obecně se koupě nemovitosti v exekuci

nedoporučuje. Takový prodej trvá obvykle déle, než prodej nemovitosti bez exekuce a je s tím spojena větší byrokratická zátěž než při běžné transakci. [47]

Předkupní právo vliv na prodejnost nemovitosti nemá, protože je potřeba ho uplatnit ještě předtím, než se nabídne třetí straně. To samé platí o hodnotě nemovitosti.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Závady budou oceňovány na fiktivním domě, jehož půdorys a vizualizace se nacházejí v Příloze č. 1. Ocenění bude provedeno tržním způsobem a podle oceňovací vyhlášky.

Tabulka č. 4 - Charakteristika domu

Obestavěný prostor	347,4 m³
Zastavěná plocha	103,3 m ²
Celková zastavěná plocha	111 m ²
Užitná plocha	78,8 m ²
Obytná plocha	60,4 m ²
Výška hřebene/atiky	3,8 m

Zdroj: [12]

V prvním případě bude oceňovaná služebnost osobní – dožití.

V druhém případě bude oceněna služebnost věcná – služebnost cesty, kterou bude uvažována na dobu určitou a dobu neurčitou.

Reálná břemena se vyskytují většinou formou služby a v souvislosti s nemovitostí se většinou nevyskytují, proto budou v této práci zanedbány.

Dále bude oceněno právo stavby s nezřízenou i se zřízenou stavbou.

5.1 OCENĚNÍ DOMU A POZEMKU

Pro tržní ocenění byla nemovitost oceněna přímou porovnávací a výnosovou metodou (příloha č. 2 a 3). Při ocenění podle oceňovací vyhlášky byla použita nepřímá porovnávací metoda.

Tabulka 5 - Ocenění domu a pozemku

Výnosová metoda	4 048 760 Kč
Porovnávací metoda	4 715 129 Kč
Porovnávací metoda podle oceňovací vyhlášky	3 199 089 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2 SLUŽEBNOST OSOBNÍ – DOŽITÍ

V tomto modelovém případě bude oceněna služebnost dožití pro paní ve věku 70 let, která má právo na jednu místnost v domě a využívání sociálního zařízení s kuchyní.

5.2.1 Výnosový způsob – tržní ocenění

Roční užitek vypočítáme na základě ročního nájemného prostor, který bude paní využívat. Pro tržní ocenění bude použita doba 12 let, protože průměrný věk dožití žen v ČR je 81,69 roku. [51] Míra kapitalizace byla určena podle úrokové sazby desetiletého státního dluhopisu, která za 4/23 byla 4,65 %. [52] Bude vycházeno ze vzorečku pro výpočet r_e , kde β se rovná 0.

Tabulka 6 - Služebnost dožití – výnosový způsob – tržní ocenění

Nájem za měsíc (Kč)	12 000,000
Nájem za rok (Kč)	144 000,000
Z (Kč)	144 000,000
i	0,047
q	1,045
n (let)	12,000
C_v (Kč)	1 301 880,436

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2.2 Nákladový a porovnávací způsob

Nákladový a porovnávací způsob se u služebnosti dožití obvykle neprovádí. Pro porovnávací metodu nejsou dostupná data a u nákladového způsobu by se jako náklady daly brát finance vynaložené na postavení domu nebo bytu. To by se použilo pouze v případě, že by nebylo možné stanovit roční užitek.

5.2.3 Výnosový způsob – oceňovací vyhláška

Podle přílohy č. 22a tabulka č. 3 v oceňovací vyhlášce se bude brát jako průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene 11 let. Míra kapitalizace se určí podle oceňovací vyhlášky, ve které je v příloze č. 22 určeno 4,5 % pro bytové domy.

Tabulka 7 - služebnost dožití – výnosové ocenění podle vyhlášky

Nájem za měsíc (Kč)	12 000,000
Nájem za rok (Kč)	144 000,000
Z (Kč)	144 000,000
i	0,045
q	1,045
n (let)	11,000
C _v (Kč)	1 228 164,036

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 SLUŽEBNOST VĚCNÁ – SLUŽEBNOST CESTY NA DOBU NEURČITOU

Pro lepší představu, jaké mohou nastat situace, je přiložen obrázek, kde je červeně zvýrazněna přístupová cesta, kterou majitel objektu využívá, ale je na pozemku, který patří jiné osobě, je proto věcným břemenem. Modře je pak vyobrazena nová přístupová cesta, kterou by nový majitel musel vystavět. Pro výpočet bude použita situace z obrázku, ale výpočet se provede na modelovém domě a pozemku, který je popsán na začátku 5. kapitoly.



Obrázek 12 - Služebnost cesty

Zdroj: [Výběr katastrálního území | Nahlížení do katastru nemovitostí \(cuzk.cz\)](#)

5.3.1 Výnosový způsob – tržní ocenění

Tato přístupová cesta je využívána i majitelem pozemku, také se nachází na okraji pozemku, proto nebude zohledňována míra omezení vlastníka. Pro míru kapitalizace je použita totožná jako u služebnosti dožití.

Tabulka 8 - Výnosový způsob ocenění služebnosti cesty ne dobu neurčitou

Plocha pozemku (m ²)	200
Cena za m ² (Kč)	30
Měsíční nájemné za pozemek (Kč)	6000
Roční nájemné (Kč)	72000
i	0,0465
C _v (Kč)	1 548 387

Zdroj: vlastní zpracování

5.3.2 Nákladový způsob – tržní ocenění

Bude vybudována nová přístupová cesta, kterou si majitel zhotoví svépomocí. Dojde k odstranění zeleně a mírnému zpevnění, cesta nebude vyasfaltovaná.

Tabulka 9 - Nákladový způsob ocenění služebnosti cesty na dobu neurčitou

Plocha nové cesty	60	m ²
Cena za m ²	500	Kč
Cena za cestu	30 000	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.3.3 Výnosový způsob – oceňovací vyhláška

Podle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky bude použita míra kapitalizace 10 %. A roční užitek bude počítán jako částka, za kterou by majitel mohl pozemek pronajmout.

Tabulka 10 - Výnosový způsob ocenění služebnosti na dobu neurčitou – oceňovací vyhláška

Plocha pozemku	200 m ²
Cena za m ²	30 Kč
Měsíční nájemné za pozemek	6 000 Kč
Roční nájemné	72 000 Kč
i	0,1
C _v	720 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 SLUŽEBNOST VĚCNÁ – SLUŽEBNOST CESTY NA DOBU URČITOU

Majitelé obou pozemků uzavřou smlouvu o věcném břemeni na dobu trvání 10 let. Všechny ostatní náležitosti zůstávají stejné jako v příkladu 5.3.

5.4.1 Výnosový způsob

Tabulka 11 - Výnosový způsob ocenění cesty na dobu určitou

Plocha pozemku	200	m ²
Cena za m ²	30	Kč
Měsíční nájemné za pozemek	6000	Kč
Roční nájemné (z)	72000	Kč
i	0,0465	
q	1,0465	
n	10	let
C _v	565 537	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.4.2 Nákladový způsob

Náklady na vybudování cesty se změnou doby používání nemění, proto výpočet zůstává stejný jako u výpočtu na dobu neurčitou.

Tabulka 12 - Nákladový způsob ocenění služebnosti cesty na dobu určitou

Plocha nové cesty	60	m ²
Cena za m ²	500	Kč
Cena za cestu	30 000	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.4.3 Výnosový způsob – oceňovací vyhláška

Tabulka 13 - výnosový způsob ocenění služebnosti cesty na dobu určitou - oceňovací vyhláška

Plocha pozemku	200	m ²
Cena za m ²	30	Kč
Měsíční nájemné za pozemek	6000	Kč
Roční nájemné (z)	72000	Kč
i	0,1	
q	1,1	
n	10	let
C _v	442 409	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.5 PRÁVO STAVBY S NEŘÍZENOU STAVBOU

Roční užitek je 10 000 Kč. Je to částkou, která je uvedena ve smlouvě. Tato smlouva byla podepsaná oběma stranami. Smlouva je uzavřena na 40 let a je platná již 10 let.

5.5.1 Výnosový způsob

Tabulka 14 - Výnosový způsob ocenění práva stavby bez zřízení stavby

ru	10 000	Kč
smlouva	40	let
uplynulo	10	let
t	30	let
PS	300 000	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.6 PRÁVO STAVBY SE ZŘÍZENOU STAVBOU

Základní vstupy zůstanou stejné jako v případě s nezřízenou stavbou. Náhrada při zániku práva stavby činí 100 000 Kč.

5.6.1 Výnosový způsob – tržní ocenění

Pro výpočet bude použita stejná míra kapitalizace jako u věcného břemene služebnosti, kde byla určena podle úrokové sazby desetiletého státního dluhopisu. Ta za 4/23 činila 4,65 %.

Tabulka 15 - Výnosový způsob ocenění právo stavby se zřízenou stavbou

p	0,0465	
ru	10 000	Kč
n	40	let
N	100 000	Kč
PS	196 375,71	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.6.2 Výnosový způsob – oceňovací vyhláška

Kapitalizace z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky je 4,5 % (rodinné domy).

Tabulka 16 - Výnosový způsob ocenění práva stavby se zřízenou stavbou

p	0,045	
ru	10 000	Kč
n	40	let
N	100 000	Kč
PS	201 208,71	Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.7 NÁJEMNÍ PRÁVO

Výpočty jsou v příloze č. 2 (tržní nájemné), které vyšlo 216 000 Kč. To je částka, kterou obdrží pronajímatel od nájemců, ale je potřeba z něj zaplatit, ještě veškeré náklady. V příloze č. 5,

je vypočítáno nákladové nájemné, které je právě takový přehled nákladů, jaké musí pronajímatel zaplatit. Nákladové nájemné vyšlo 154 665 Kč.

5.8 SLOVENSKO

V zákoně č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník jsou popsána práva, která by mohla být závadou podobně jako v ČR. Hlavní je druhá část – vecné práva. Tato část se dělí na tři hlavy – vlastnícke právo, spoluvlastníctvo a práva k cudzím veciam. Nejdůležitější jsou hlavy dvě a tři, kde je popsáno podielové spoluvlastníctvo, záložné právo (podobné jako zástavní právo), vecná bremená a zádržné právo (podobné jako zadržovací právo). Dále je v osmé části – hlava osm popsána nájemní smlouva.

Zajímavé je, že Česká republika má již nový občanský zákonník, který vznikl v roce 2012 a od roku 2014 je účinný, ale Slovensko používá stále starý zákonník, který vznikl za dob Československa jen ho novelizuje. Další zvláštní věcí je, že tento starý občiansky zákonník vůbec nezmiňuje právo stavby. [24]

Pro oceňování je na Slovensku vydaná vyhláška č. 492/2044 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Na Slovensku dělí věcná břemena na povinnost něco konat (např. poskytnout doživotní bydlení), něčeho se zdržet (např. nestavět plot nad určitou výškou) a něco strpět (např. právo stavby, užívací právo, právo průchodu a průjezdu).

Pro ocenění práva spojeného s nemovitým majetkem je potřeba zjistit výhodu, kterou přinášejí práva oprávněnému a tato výhoda se vynásobí počtem let. Závady na dobu neurčitou se násobí dvaceti. Závady na dobu určitou se vynásobí konkrétním počtem let, nejvýše však dvaceti.

Vada spojená s nemovitostí se oceňuje na základě ekonomické újmy pro zatíženého. Výpočet se provede jako kapitalizace ekonomické újmy na určité období. Při neomezeném trvání se počítá s dobou dvaceti let. [22] [23]

6 DISKUSE

6.1 DŮM S POZEMKEM

Finální ocenění domu a pozemku tržní metodou bylo provedeno komparací výsledů výnosové a porovnávací metody. Větší váha byla přidělena porovnávací metodě, protože lépe odráží situaci na trhu.

Tabulka 17 - ocenění domu s pozemkem

Výnosová metoda	4 048 760,00 Kč	20 %	809 752,00 Kč
Porovnávací metoda	4 715 129,00 Kč	80 %	3 772 103,20 Kč
Výsledná hodnota			4 581 855,20 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění domu podle oceňovací vyhlášky je 3 199 089 Kč.

6.2 SLUŽEBNOST DOŽITÍ

Služebnost dožití byla oceněna tržní výnosovou metodou v hodnotě 1 301 880 Kč a podle vyhlášky na 1 228 164 Kč.

6.3 SLUŽEBNOST CESTY NA DOBU NEURČITOU

Finální ocenění služebnosti cesty na dobu neurčitou bylo provedeno porovnáním výnosové a nákladové metody, kde větší váha byla přidělena výnosové metodě. Ta lépe odráží újmu vlastníka nemovitosti zatížené věčným břemene.

Tabulka 18 - Ocenění služebnosti cesty na dobu neurčitou

Výnosová metoda	1 548 387 Kč	80 %	1 238 710 Kč
Nákladová metoda	30 000 Kč	20 %	6 000 Kč
Výsledná hodnota			1 244 710 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podle vyhlášky ocenění vyšlo na 720 000 Kč.

6.4 SLUŽEBNOST CESTY NA DOBU URČITOU

Konečná hodnota pro služebnost cesty na dobu určitou byla stanovena stejným způsobem jako služebnost cesty na dobu neurčitou. Je to také z důvodu započítání újmy vlastníka zatížené nemovitosti.

Tabulka 19 - Ocenění služebnosti cesty na dobu určitou

Výnosová metoda	565 537 Kč	80 %	452 430 Kč
Nákladová metoda	30 000 Kč	20 %	6 000 Kč
Výsledná hodnota			458 430 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podle oceňovací vyhlášky byla oceněna na 442 409 Kč.

6.5 PRÁVO STAVBY

Ocenění práva stavby podle oceňovací vyhlášky je zobrazeno v tabulce.

Tabulka 20 - ocenění práva stavby

Právo stavby bez zřízené stavby	300 000,00 Kč
Právo stavby se zřízenou stavbou	201 208,71 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržním ocenění bylo provedeno pouze právo stavby se zřízenou stavbou na 196 376 Kč. U práva stavby bez zřízené stavby se nevyužívá kapitalizace, proto nebylo vypočítáno tržním způsobem.

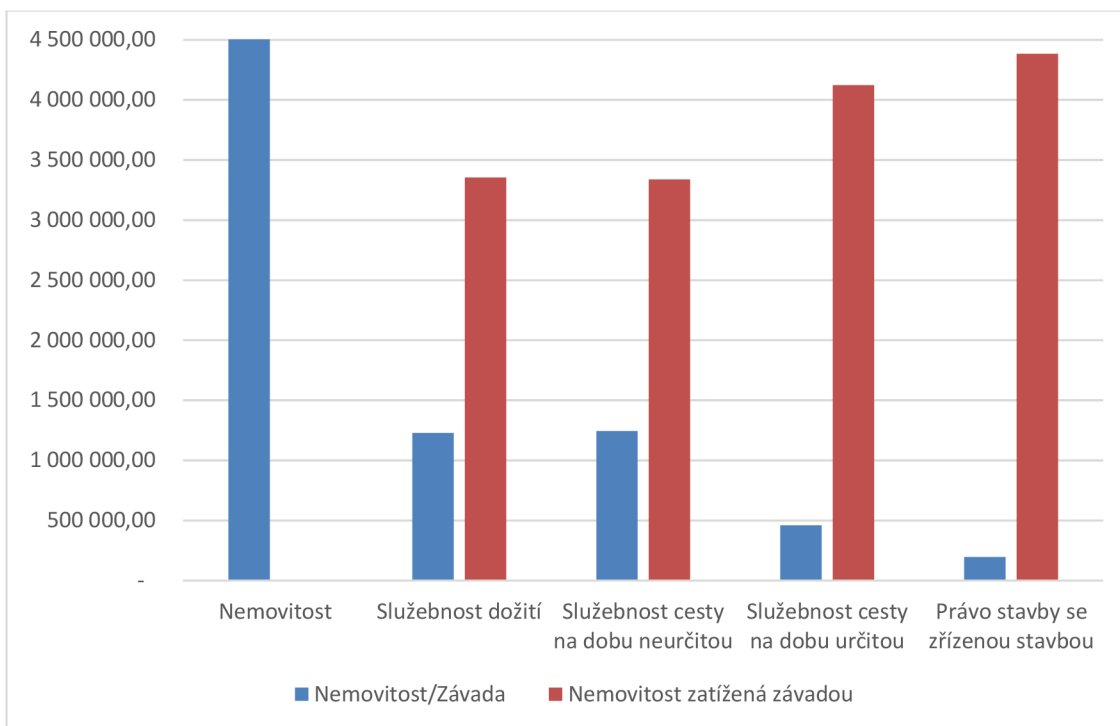
6.6 VLIV NA HODNOTU NEMOVITOSTI

V tabulce a grafu jsou znázorněny hodnoty závad a samotné nemovitosti (v grafu modře) a následně je zde zobrazena hodnota nemovitosti, která je zatížena danou závadou (v grafu červeně). Závady se nesčítají.

Tabulka 21 - hodnota nemovitosti zatížené závadou – tržní ocenění

	Nemovitost/Závada	Nemovitost zatížená závadou
Nemovitost	4 581 855,20 Kč	
Služebnost dožití	1 228 164,04 Kč	3 353 691,16 Kč
Služebnost cesty na dobu neurčitou	1 244 709,68 Kč	3 337 145,52 Kč
Služebnost cesty na dobu určitou	458 429,72 Kč	4 123 425,48 Kč
Právo stavby se zřízenou stavbou	196 375,71 Kč	4 385 479,49 Kč

Zdroj: vlastní zpracování



Graf 1 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou – tržní hodnota

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledků vyplývá, že nejvíce nemovitost zatěžuje služebnost dožití a snižuje její hodnotu zhruba o čtvrtinu. Dalším aspektem je, že takhle malý dům, zatížený služebností dožití, bude neprodejný.

Téměř stejné zatížení způsobuje služebnost cesty na dobu neurčitou, ale v příkladu bylo uvedeno, že cestu využívá i majitel zatížené nemovitosti, pokud by tomu tak nebylo, zatížení by pravděpodobně bylo ještě větší.

O dost menší zatížení způsobuje služebnost cesty na dobu určitou, kde byla platnost omezení určena na 10 let.

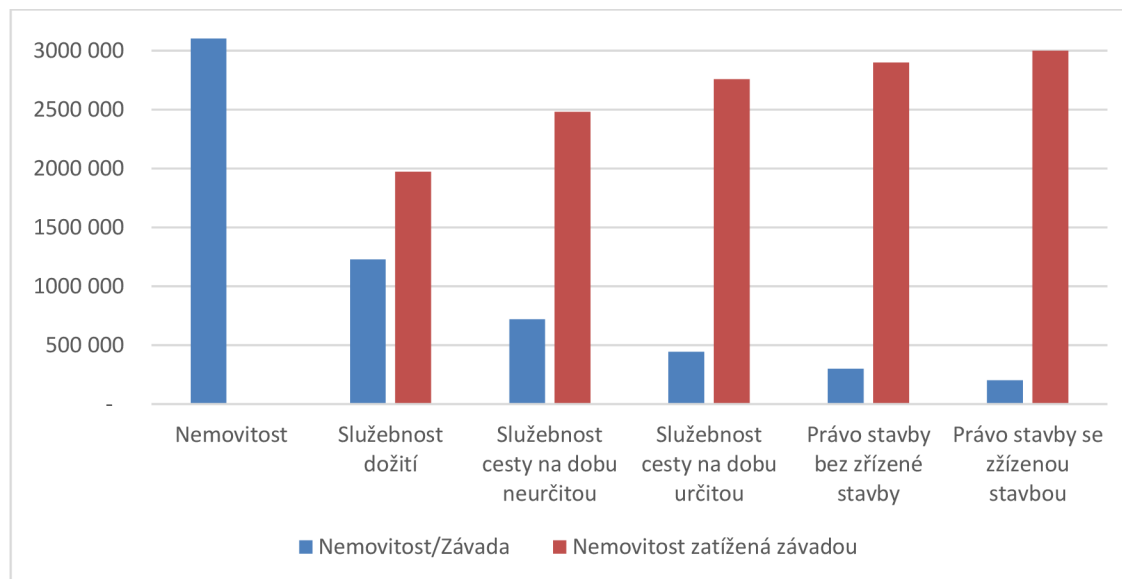
Nejmenší zatížení způsobuje právo stavby, kde byla podepsána smlouva na 40 let a 10 let ze smlouvy už uplynulo.

Všechna tato zatížení budou způsobovat zhoršení prodejnosti nemovitost.

Tabulka 22 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou - oceňovací vyhláška

	Nemovitost/Závada	Nemovitost zatížená závadou
Nemovitost	3 199 089 Kč	
Služebnost dožití	1 228 164 Kč	1 970 925 Kč
Služebnost cesty na dobu neurčitou	720 000 Kč	2 479 089 Kč
Služebnost cesty na dobu určitou	442 409 Kč	2 756 680 Kč
Právo stavby bez zřízené stavby	300 000 Kč	2 899 089 K
Právo stavby se zřízenou stavbou	201 209 Kč	2 997 880 Kč

Zdroj: vlastní zpracování



Graf 2 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou - oceňovací vyhláška

Zdroj: vlastní zpracování

U ocenění oceňovací vyhláškou vyšly výsledky obdobně jako u tržního ocenění.

Nejvíce zatěžuje nemovitost služebnost dožití, která snižuje její hodnotu o více než třetinu. U tržního ocenění se jedná zhruba o čtvrtinu.

Služebnost cesty na dobu neurčitou snižuje hodnotu nemovitosti téměř o čtvrtinu. To je porovnatelné s tržním oceněním.

U služebnosti cesty a práva stavby dochází k obdobnému snížení hodnoty nemovitosti a zatížení není tak významné jako u služebnosti cesty na dobu neurčitou a u služebnosti dožití.

6.7 NÁJEMNÍ PRÁVO

Po provedení rozdílu částek za tržní a nákladové nájemné vyšlo, že hodnota závady je 61 335 Kč. Toto je zároveň částka, o kterou majitel nemovitosti přijde, přitom by ji mohl dále investovat.

7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo popsat závady, které nějakým způsobem ovlivňují vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci. Tyto závady rozdělit do kategorií podle ovlivnění prodejnosti a hodnoty nemovitosti. A v neposlední řadě popsat metody ocenění a toto ocenění aplikovat na příklady.

V první části práce byly popsány závady a jejich vliv na hodnotu nemovitých věcí. Dále byly popsány některé druhy cena a metody ocenění. Došlo k rozdělení závad do kategorií podle vlivu na hodnotu a prodejnost nemovitosti.

V druhé části práce byly některé příklady závad aplikovány na fiktivní příklad.

Nejčastější závadou na nemovité věci jsou věcná břemena, kterým je také věnovaná podstatná část této práce. Služebnost dožití má velký vliv na hodnotu nemovitost a na prodejnost také, ale jak je v této práci ukázáno i služebnost cesty může mít velký vliv na hodnotu.

Další velice důležitou závadou je právo stavby, které také ovlivňuje, jak hodnotu, tak prodejnost dané nemovitosti.

Velice zajímavý je pohled na zástavní a zadržovací právo jako na závadu na nemovité věci. V této práci bylo nastíněno, jakým způsobem by se taková závada dala ocenit.

Dále bylo přiblíženo, jak může fungovat nájemní právo jako závada a ukázáno jakým způsobem by mohlo být oceněno.

V závěru této práce došlo k přiblížení slovenské oceňovací vyhlášky a občanského zákoníku. Zajímavou skutečností je, že Slovensko řadí právo stavby mezi věcná břemena, konkrétně do kategorie něco strpět

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012*. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.
- [2] zákon o ocenění majetku
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- [4] PAVELEC, Jan. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-028-1.
- [5] [Stanovisko-ocenovani-vecnych-bremen-v20220106.pdf \(mfcr.cz\)](#) [10.1. 2023]
- [6] SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6.
- [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-595-1.
- [8] HANÁK, Jakub, Kristýna KUHROVÁ a Jan SEDLÁČEK. *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-628-1.
- [9] *Mezinárodní oceňovací standardy s účinností od 31. ledna 2022*. Jesenice: Ekopress, [2022]. ISBN 978-80-87865-78-1.
- [10] Zákon o veřejných dražbách
- [11] [Jak a kdo může podat žádost o zrušení údaje o místu trvalého pobytu? | Městská část Praha 9](#) [10.1. 2023]
- [12] [Asan I - ProjektyRD](#) [10.1. 2023]
- [13] ŠPIČÁK, Ondřej. Právo stavby v kontextu oceňování. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127928>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.
- [14] [OCENĚNÍ ZÁVADY – ARK ČR \(arkcr.cz\)](#) [10.1. 2023]
- [15] Oceňovací vyhláška
- [16] ADÁMEK, J. *Aspekty oceňování práva stavby*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 263 s. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.
- [17] DUBOVSKÁ, P. *Posouzení vlivu zřízení služebnosti stezky a cesty na cenu pozemku v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 130 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..
- [18] MATOUŠKOVÁ, M. *Ocenění bytu zatíženého služebností*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 115 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MSc, MBA.
- [19] NEDŮCHALOVÁ, L. *Ocenění pozemku zatíženého služebností*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 71 stran. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MSc, MBA.
- [20] VOLŠANOVÁ, Jindřiška. *Posouzení vlivu zřízení služebnosti stezky a cesty na cenu pozemku v Boskovicích a okolí* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-22]. 101 s. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112361>. Diplomová práce. Vysoké učení technické

v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

[21] HÁJEK, V. Posouzení výhodnosti zřízení služebnosti vedení liniové stavby. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 78 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

[22] [492/2004 Z. z. Vyhláška o stanovení všeobecné hodnoty majetku | Aktuálne znenie \(zakonypreludi.sk\)](#) [10.1. 2023]

[23] SEDLÁČEK, J. Standardizace zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014. 228 s. Školitel: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

[24] [40/1964 Zb. Občiansky zákonník | Aktuálne znenie \(zakonypreludi.sk\)](#) [1.6. 2023]

[25] ["Nebojte se zástavního práva na nemovitosti," odborníci vyvrací mýty - Martina Holá, HYPOTÉKA LITOMĚŘICE \(hypotekalitomerice.cz\)](#) [1.6. 2023]

[26] [CO ZNAMENÁ U NEMOVITOSTÍ ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ A V JAKÝCH SITUACÍCH SE S TÍMTO OMEZENÍM MŮŽETE SETKAT? \(macek.legal\)](#) [1.6. 2023]

[27] [Prodej spoluvlastnického podílu | CENTURY 21 – Spolehlivé partnerství](#) [1.6. 2023]

[28] [titul - vecer nova bakalarka tam kde je OBSAH.pdf \(ambis.cz\)](#) [1.6. 2023]

[29] [Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti | KontrolaExekuce.cz](#) [1.6. 2023]

[30] [Stavební zákon: výrobek plnící funkci stavby | Sbírka rozhodnutí Nejvyššího správního soudu \(nssoud.cz\)](#) [1.6. 2023]

[31] [Dražba nemovitosti: průběh, náležitosti | ExekuceInfo.cz](#) [1.6. 2023]

[32] [99/1963 Sb. Občanský soudní řád \(zakonyprolidi.cz\)](#) [1.6. 2023]

[33] [Excesivní závady nemovitých věcí | Právní prostor \(pravniprostor.cz\)](#) [1.6. 2023]

[34] [Výměňek \(nkcr.cz\)](#) [1.6. 2023]

[35] [40/1964 Sb. Občanský zákoník \(1964-2013\) \(zakonyprolidi.cz\)](#) [1.6. 2023]

[36] [Komentář \(mfcr.cz\)](#) [1.6. 2023]

[37] [Jak správně ocenit nemovitost? \(r21.cz\)](#) [1.6. 2023]

[38] [Metody oceňování | Oceňování realit \(ocenovani-realit.cz\)](#) [1.6. 2023]

[39] [2022-05-12 Stanovisko-k-obvykle-cene-po-1-1-2021.pdf \(mfcr.cz\)](#) [1.6. 2023]

[40] [Cena obvyklá - změny v roce 2021 - určení ceny nemovitosti, tržní hodnota \(odhadonline.cz\)](#) [1.6. 2023]

[41] [Náhrada škody: co je újma a kdy dojde k promlčení? - Měšec.cz \(mesec.cz\)](#) [1.6. 2023]

[42] [Kdy a jak může dojít k újmě? — Dostupný advokát \(dostupnyadvokat.cz\)](#) [1.6. 2023]

[43] [Zrušení trvalého pobytu: kdo může podat žádost | Finance.cz](#) [1.6. 2023]

[44] [Nejnižší podání v dražbě | Komora dražebníků \(komoradrazebniku.eu\)](#) [1.6. 2023]

[45] [Exdražby \(exdrazby.cz\)](#)

[46] [Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci | epravo.cz](#)

[47] [Koupě nemovitosti v exekuci. Jak na to? \(realitymorava.cz\)](#) [1.6. 2023]

- [48] [Druhy cen ve stavební praxi - Ing. Josef Pavlát - Praha \(pavlat-znalec.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [49] [Nákladová metoda ocenění | Odhady nemovitostí Prostějov \(veraotrubova-odhady.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [50] [Služebnosti a reálná břemena – JUDr. LUBOR LUDMA](#) [1.6. 2023]
- [51] [Jakého věku se pravděpodobně dožijeme? | ČSÚ v Brně \(czso.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [52] [ARAD - Systém časových řad - Česká národní banka \(cnb.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [53] [Diskontní sazba \(Discount Rate\) \(finance-management.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [54] [Kdy může dát pronajímatel nebo nájemce výpověď z nájmu | Realitní kancelář KOTULA](#) [1.6. 2023]
- [55] Petr Doležal - správa nemovitostí
- [56] [GenerCenoveUkazateleRokNETCore \(cenovasoustava.cz\)](#) [1.6. 2023]
- [57] [Domy na prodej Blansko • Sreality.cz](#) [1.6. 2023]

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 - Výnosové ocenění – věcná břemena	31
Tabulka 2 - Výnosové ocenění – právo stavby.....	32
Tabulka 3 - Rozdělení závad podle vlivu na hodnotu a prodejnost nemovitosti	33
Tabulka č. 4 - Charakteristika domu	36
Tabulka 5 - Ocenění domu a pozemku	36
Tabulka 6 - Služebnost dožití – výnosový způsob – tržní ocenění	37
Tabulka 7 - služebnost dožití – výnosové ocenění podle vyhlášky	38
Tabulka 8 - Výnosový způsob ocenění služebnosti cesty ne dobu neurčitou	39
Tabulka 9 - Nákladový způsob ocenění služebnosti cesty na dobu neurčitou	39
Tabulka 10 - Výnosový způsob ocenění služebnosti na dobu neurčitou – oceňovací vyhláška	39
Tabulka 11 - Výnosový způsob ocenění cesty na dobu určitou	40
Tabulka 12 - Nákladový způsob ocenění služebnost cesty na dobu určitou	40
Tabulka 13 - výnosový způsob ocenění služebnosti cesty na dobu určitou - oceňovací vyhláška..	40
Tabulka 14 - Výnosový způsob ocenění práva stavby bez zřízené stavby.....	41
Tabulka 15 - Výnosový způsob ocenění právo stavby se zřízenou stavbou.....	41
Tabulka 16 - Výnosový způsob ocenění práva stavby se zřízenou stavbou	41
Tabulka 17 - ocenění domu s pozemkem	43
Tabulka 18 - Ocenění služebnosti cesty na dobu neurčitou	43
Tabulka 19 - Ocenění služebnosti cesty na dobu určitou	44
Tabulka 20 - ocenění práva stavby	44
Tabulka 21 - hodnota nemovitosti zatížené závadou – tržní ocenění.....	44
Tabulka 22 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou - oceňovací vyhláška	46
Tabulka 23 - Porovnávací metoda - tržní ocenění	60
Tabulka 24 - Výnosová metoda - tržní ocenění	64
Tabulka 25 - Porovnávací metoda - Oceňovací vyhláška	66
Tabulka 26 - Náklady pro ocenění nákladového nájemného.....	72

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou – tržní hodnota	45
Graf 2 - Hodnota nemovitosti zatížené závadou - oceňovací vyhláška	46

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Služebnost	14
Obrázek č. 2 - Zástavní právo	15
Obrázek č. 3 - Právo stavby.....	16
Obrázek č. 4 - Předkupní právo.....	17
Obrázek č. 5 - Zákaz zatížení.....	18
Obrázek č. 6 – Pacht.....	18
Obrázek 7 - Dražba 1	22
Obrázek 8 - Dražby 2	23
Obrázek 9 - Dražby 3	23
Obrázek 10 - přímé porovnání	29
Obrázek 11 - Nepřímé porovnání	29
Obrázek 12 - Služebnost cesty	38
Obrázek č. 13 – Půdorys.....	57
Obrázek č. 14 - Pohled boční – kuchyně	58
Obrázek č. 15 - Pohled boční.....	58
Obrázek č. 16 - Pohled z ulice.....	59
Obrázek 17 - RD Uhřice	62
Obrázek 18 - RD Drnovice	62
Obrázek 19 – RD Olomučany.....	63
Obrázek 20 - RD Klepačov.....	63

SEZNAM ZKRATEK

KN..... Katastr nemovitostí

VB..... Věcná břemena

C_v Hodnota VB

t..... Počet let (u PS je to počet let dalšího užívání)

n..... Počet let

z, z_t..... Roční užitek, roční užitek v daném roce

q.....

i..... Úroková míra setinná

ru..... roční užitek v Kč

p..... kapitalizace

N..... náhrada při zániku PS v Kč

CP..... cena pozemku

Z..... je zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, které získá bezúplatně vlastník pozemku při zániku práva stavby, je-li na pozemku k datu ocenění stavba vyhovující právu stavby v Kč (pokud ze smlouvy nevyplývá jinak, je na základě občanského zákoníku zhodnocení rovno polovině ceny stavby v době zániku práva stavby),

CRB..... je cena reálného břemena v Kč, pokud byl sjednán stavební plat v opětujících se dávkách, která vyjadřuje úplatu zatěžující právo stavby.

ou..... roční omezení užívání pozemku právem stavby v Kč za rok

RN..... nominální diskontní sazba

RR..... reálná diskontní sazba

IE..... inflační koeficient

r_e.....požadovaný výnos akcionáře

r_f.....bezriziková úroková míra

(r_m- r_f).....riziková přírážka

β.....systematické riziko zachycující odchylky akcie

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Půdorys a vizualizace rodinného domu
- Příloha č. 2: Porovnávací přístup – tržní ocenění
- Příloha č. 3: Výnosová metoda ocenění – tržní přístup
- Příloha č. 4: Porovnávací metoda ocenění – oceňovací vyhláška
- Příloha č. 5: Náklady pro ocenění nákladového nájemného

PŘÍLOHA Č. 1



Obrázek č. 13 – Půdorys

Zdroj: [12]



Obrázek č. 14 - Pohled boční – kuchyně

Zdroj: [12]



Obrázek č. 15 - Pohled boční

Zdroj: [12]



Obrázek č. 16 - Pohled z ulice

Zdroj: [12]

PŘÍLOHA Č. 2

Tabulka 23 - Porovnávací metoda - tržní ocenění

Porovnávací přístup					
	Oceňovaný byt	Porovnávaný byt	Porovnávaný byt	Porovnávaný byt	Porovnávaný byt
A. Identifikační údaje					
Pořadové číslo nemovitosti		1	2	3	4
Název nemovitosti	RD Blanensko	RD Uhřice	RD Drnovice	RD Olomučany	RD Klepačov
Adresa nemovitosti	Blansko	Uhřice	Drnovice	Olomučany	Blansko - Klepačov
Katastrální území	Blansko	Blansko	Blansko	Blansko	Blansko
Obec	Blansko	Uhřice	Drnovice	Olomučany	Blansko
Okres	Blansko	Blansko	Blansko	Blansko	Blansko
B. Základní údaj pro porovnání - m2 - zastavěná plocha					
Počet srovnávacích jednotek	103,3	81	213	95	88
Prodejní cena celkem	X	430 000	9 990 000	4 750 000	7 100 000
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	5 309	46 901	50 000	80 682
Datum aktualizace		2.6.2023	2.6.2023	2.6.2023	1.6.2023
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		5 309	46 901	50 000	80 682
C. Právní údaje					
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,85	0,85	0,85	0,85
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
Existence věcných břemen	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
Využití podle územního plánu	RD	RD	RD	RD	RD
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580

Jiné právní omezení a závazky	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
D. Technické parametry					
Lokalita	Dobrá	Porovnatelná	Porovnatelná	Porovnatelná	Porovnatelná
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 513	39 866	42 500	68 580
Technický stav objektu	Novostavba	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Novostavba
Korekce		1,05	1,05	1,1	1
Upravená hodnota		4 739	41 859	46 750	68 580
Technická vybavenost objektu	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 739	41 859	46 750	68 580
Funkční využitelnost bytu	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 739	41 859	46 750	68 580
Další možný rozvoj nemovitosti	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		4 739	41 859	46 750	68 580
Dopravní obslužnost	Autobus, vlak	Autobus	Autobus	Autobus	Autobus
Korekce		1,1	1,1	1,1	1,1
Upravená hodnota		5 213	46 045	51 425	75 438
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		5 213	46 045	51 425	75 438
Atraktivita objektu	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		5 213	46 045	51 425	75 438
Jiná technická korekce		N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		5 213	46 045	51 425	75 438
E. Ostatní parametry					
Korekce pro velikost nemovitosti		Menší	Větší	Menší	Menší
Korekce		1,1	0,9	1,1	1,1
Upravená hodnota		5 734	41 441	56 568	82 982
Jiná korekce		N/A	bazén	N/A	N/A
Korekce		1	0,9	1	1
Upravená hodnota		5 734	37 297	56 568	82 982
Výsledná porovnávací hodnota					

Porovnávací hodnota 1 jednotky	45 645	5 734	37 297	56 568	82 982
Celková porovnávací hodnota	4 715 129				

Zdroj: vlastní zpracování

Celková cena:	4 300 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	2
Poznámka k ceně:	Cena je vč. právního servisu a provize RK	Plocha zastavěná:	81 m ²
ID zakázky:	010	Užitná plocha:	76 m ²
Aktualizace:	Dnes 🌱	Plocha pozemku:	729 m ²
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Velmi dobrý	Rok kolaudace:	2009
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik, Jímka
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✗

Obrázek 17 - RD Uhřice

Zdroj: [57]

Celková cena:	9 990 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	1874 m ²
Poznámka k ceně:	Cena je včetně právního servisu a provize RK	Sklep:	17 m ²
ID zakázky:	012	Parkování:	5
Aktualizace:	Dnes 🌱	Rok kolaudace:	2008
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod, Studna
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	213 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	198 m ²	Bazén:	✓

Obrázek 18 - RD Drnovice

Zdroj: [57]

Zlevněno:	4 750 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha zastavěná:	95 m ²
Původní cena:	5 000 000 Kč	Užitná plocha:	125 m ²
Aktualizace:	Dnes 🟢	Plocha pozemku:	594 m ²
ID:	3473212492	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Rohový	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová

Obrázek 19 – RD Olomučany

Zdroj: [57]

Celková cena:	7 100 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha pozemku:	835 m ²
Aktualizace:	Včera	Parkování:	✓
ID:	2945066060	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální tuhá paliva, Podlahové
Stav objektu:	Novostavba	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	88 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	68 m ²	Vybavení:	Částečně

Obrázek 20 - RD Klepačov

Zdroj: [57]

PŘÍLOHA Č. 3

Tabulka 24 - Výnosová metoda - tržní ocenění

Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	216 000,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	3 017 169,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	3 017 169,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	0,03
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	500,00
Pojištění	Kč	3 017,17
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	634,19
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	15 085,85
Správa nemovitostí	Kč	75 300,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	94 537,20
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	216 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	94 537,20
Čisté roční nájemné	Kč	121 462,80
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	121 462,80
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	3,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	4 048 759,98

U příjmu z ročního nájemného jsem vycházela z jednoho domu, který se va dané oblasti pronajímal. V nabídce bylo 6 500 za osobu na měsíc. Počítala jsem s tříčlenou ridinnou. Protože nabízený dům byl o něco větší, nechala jsem částku na 18 000 za měsíc. Inzerát byl bohužel stažen asi hodinu poté, co jsem začala výpočet a nestihla jsem si udělat snímek obrazovky. Čerpala jsem ze serveru sreality.cz

Jedná se o novostavbu, proto je reprodukční cena a časová hodnota stejná.

Reprodukční cena se vypočítá jako průměr z cenové soustavy 803.6 budovy pro bydlení a vynásobí se obestavěným prostorem. [56]

803.6 (Kč)	8 685,00
Obestavěný prostor (m ³)	347,40
Reprodukční cena (Kč)	3 017 169,00

Zdroj: vlastní zpracování

PŘÍLOHA Č. 4

Tabulka 25 - Porovnávací metoda - Oceňovací vyhláška

Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 24, tabulka č. 2				
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	3	0
2	Provedení obvodových stěn	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	5	0,1
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	2	0
4	Podlažnost	Hodnota 1	1	0
5	Napojení na síť (přípojky)	Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	4	0,04
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední, etážové, dálkové	3	0
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	3	0
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	1	0
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	3	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	2	0,07
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Nad 800 m ² celkem	3	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	3	0
	Součet znaků 1 až 12			0,22
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	2	1
	Stáří stavby (roků)			6
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			ne
	Použitá hodnota stáří pro koeficient - s-			6

	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-		$s=1-0,005*y$	0,97
Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 24, tabulka č. 2				1,183

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 34 a § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Lysá nad Labem
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR					9 795
Okres					Nymburk
Kraj					Středočeský
Katastrální území					Lysá nad Labem
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2			
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1		ZC	Kč / m ³	2 611,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 24, tabulka č. 2			<i>lv</i>		1,183
Základní cena upravená = ZC × lv			<i>ZCU</i>	Kč / m ³	3 088,810
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			<i>lr</i>		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			<i>lp</i>		0,960
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ³	3 054,215
Výměra	celkem			m ³	347,40
Cena rodinného domu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	1 061 034,40

Cena RD po zaokrouhlení			bez pozemk u	Kč	1 061 034,00
-------------------------	--	--	--------------------	----	--------------

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Kraj		Středočeský
Okres		Nymburk
Obec (městská část)		Lysá nad Labem
Typ obce		Město
Počet obyvatel obce dle MLO 2020		9 795
Katastrální území		Lysá nad Labem
Pozemek	p.č.	St. 1254, 492/72
Výměra pozemku	m ²	1 465

Druh pozemku dle KN			zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Stavba na parcele			Rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R			ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím			1 465
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient			0,937
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Nymburk
ZC	ZC _v z příl. 2 tab. 1 vyhl.	Kč/m ²	2 138,00
Obec vyjmenovaná?			ne
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tab. 2 v příl. 2 441/2013 Sb.			
1	O1...velikosti obce	Nad 5000 obyvatel	0,85

3	O2...hospodářsko-správní význam obce	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu Da)	0,85
3	O3...poloha obce	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
1	O4...technická infrastruktura v obci	Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
1	O5...dopravní obslužnost obce	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
1	O6.....občanská vybavenost v obci	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena $ZC = ZCV \times O1 \times O \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m ²	1 576,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)			1,030
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)			1,000
Index polohy			0,960
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$			0,989
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1558,35
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			0,937

Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m ²	1465
Cena pozemku bez staveb v Kč		2 138 054,55
Jednotková cena bez staveb v Kč/m²		1459,422903

Zdroj: vlastní zpracování

PŘÍLOHA Č. 5

Tabulka 26 - Náklady pro ocenění nákladového nájemného

Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	<i>RC</i> (Kč)	3 017 169,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	<i>C</i> (Kč)	3 017 169,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	<i>T</i> (roků) ... <i>n</i>	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z <i>RC</i>	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	<i>u</i> (%) ... <i>i</i>	0,03
Úročitel pro výpočet amortizace	<i>q</i> (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	500,00
Pojištění	Kč	3 017,17
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	634,19
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	15 085,85
Správa nemovitostí	Kč	75 300,00
Spotřeba vody	Kč	3 200,00
Spotřeba elektřiny	Kč	56 928,00
Celkem výdaje ročně	Kč	154 665,20

Spotřeba vody za den	0,090
Cena za litr	97,760
Spotřeba vody za měsíc na osobu	263,952
Spotřeba vody za rok na 3 osoby	9 502,272
Spotřeba elektřiny za měsíc na osobu	3 200,000
Spotřeba elektřiny za rok na 3 osoby	56 928,000

Zdroj: vlastní zpracování