



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

URČENÍ CENY OBVYKLÉ NEMOVITÝCH VĚCÍ V PODÍLOVÉM SPOLUVLASTNICTVÍ

DETERMINATION OF THE PRICE OF USUAL IMMOVABLE PROPERTY IN CO-OWNERSHIP

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Simona Frolová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martina Vařechová

BRNO 2024

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Simona Frolová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Martina Vařechová**
Akademický rok: 2023/24
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:

Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění nemovité věci pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví, tj. vyřešení kolizní situace ve vlastnictví a popis vlivu podílového spoluvlastnictví na obvyklou cenu nemovité věci. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky a v souvislosti s platnou legislativou jsou uvedeny a popsány možné přístupy k jejímu řešení. V aplikační části je oceněna konkrétní nemovitá věc za použití různých postupů a provedeno srovnání výsledných hodnot.

Cíle diplomové práce:

Definovat právní vymezení, posouzení vlivu odlišnosti ve vlastnictví konkrétní nemovitosti a určení ceny obvyklé nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví.

Seznam literatury:

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

ORT,P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2023/24

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

Diplomová práce se zabývá vypořádáním podílového spoluvlastnictví za pomoci stanovení ceny obvyklé u vybrané nemovité věci. V první části se práce zaměřuje na rešerši literatury a právních judikátů, rovněž tak vysvětlení pojmů, které se dané problematice týkají a vymezení postupu vypořádání spoluvlastnictví. Dále je popsána vybraná nemovitost, která bude předmětem vypořádání, spolu s popisem lokality, ve které se nachází. Ve druhé části práce je již vypracován samotný postup vypořádání podílového spoluvlastnictví, včetně stanovení ceny obvyklé, pro jednotlivé způsoby vypořádání – převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého adekvátní částkou, rozdělení nemovitosti a případné doplacení do výše podílu a prodej nemovitosti prostřednictvím veřejné dražby. V případech převedení podílu a prodeje ve veřejné dražbě, byla cena obvyklá stanovena metodou přímého porovnání z realizovaných cen. Bytové jednotky, které vznikly rozdělením nemovitosti byly rovněž oceněny porovnávací metodou z dat vytvořené databáze.

Abstract

The thesis deals with the settlement of co-ownership shares through the determination of the usual price for a selected real estate property. The first part of the thesis focuses on a literature review and legal case studies, as well as the explanation of terms related to the issue and the definition of the procedure for settling co-ownership. Furthermore, the selected property, which will be the subject of the settlement, is described along with a description of the locality in which it is located. In the second part of the thesis, the actual procedure for settling co-ownership is elaborated, including the determination of the usual price for the various methods of settlement – transferring the share to one owner and compensating the other with an appropriate amount, dividing the property and possibly compensating to the extent of the share, and selling the property through a public auction. In the cases of share transfer and sale through public auction, the usual price was determined by the direct comparison method from realized prices. The residential units that resulted from the division of the property were also appraised using the comparison method from data created in the database.

Klíčová slova

Podílové spoluvlastnictví, cena obvyklá, vypořádání, porovnání, nemovitost

Keywords

Co-ownership, usual price, settlement, comparison, real estate

Bibliografická citace

FROLOVÁ, Simona. *Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví* [online]. Brno, 2024 [cit. 2024-05-24]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/153214>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martina Vařechová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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/nebo 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

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla velmi poděkovat vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. Martině Vařechové za její vstřícný přístup, trpělivost, podporu a cenné rady, které mi poskytovala při zpracování mé diplomové práce, ale především i za čas, který mi vždy ochotně věnovala. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za podporu po celou dobu studia.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD	15
1.1 Problémová situace	15
2 VYMEZENÍ POJMŮ	17
2.1 Cena a hodnota	17
2.2 Cena obvyklá.....	18
2.3 Metody oceňování majetku	19
2.3.1 Nákladová metoda.....	20
2.3.2 Porovnávací metoda	20
2.3.3 Výnosová metoda	21
2.3.4 Oceňování pomocí vyhlášky.....	22
2.4 Spoluvlastnictví a jeho druhy.....	22
2.4.1 Podílové spoluvlastnictví	23
2.4.2 Bezpodílové spoluvlastnictví	23
2.5 Vznik spoluvlastnického vztahu.....	23
2.6 Zánik spoluvlastnického vztahu	23
2.6.1 Reálné rozdělení věci.....	24
2.6.2 Převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou.....	24
2.6.3 Prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje podle podílů	25
3 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU	26
3.1 Rešerše judikatury.....	26
3.1.1 Reálné rozdělení věci.....	27
3.1.2 Převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou.....	28
3.1.3 Prodej věci a rozdělení výtěžku z prodeje dle podílů	29
4 POSTUP PŘI VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	31
5 APLIKAČNÍ ČÁST	34
5.1 SBĚR DAT	34
5.2 Popis postupu při analýze dat.....	34
6 POPIS VYBRANÉ LOKALITY BRNO-ŽIDENICE.....	36
7 POPIS ZVOLENÉ NEMOVITOSTI	41
8 VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	44

8.1	Převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého adekvátní částkou	44
8.1.1	<i>Vypořádání</i>	48
8.1.2	<i>Ocenění dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	49
8.1.3	<i>Znalecké AZO standardy</i>	50
8.2	Rozdělení nemovitosti a případné doplacení do výše podílu	51
8.2.1	<i>Stavební úpravy a vyčíslení nákladů</i>	52
8.2.2	<i>Stanovení ceny obvyklé nově vzniklých bytových jednotek</i>	54
8.2.3	<i>Vypořádání</i>	62
8.3	Prodej nemovitosti prostřednictvím veřejné dražby	62
8.4	Analýza výsledku řešení	63
9	DISKUSE	64
10	ZÁVĚR	65
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	66
	SEZNAM TABULEK	68
	SEZNAM GRAFŮ	68
	SEZNAM OBRÁZKŮ	69
	SEZNAM ZKRATEK	69
	SEZNAM PŘÍLOH	69

1 ÚVOD

Česká republika čítá více než 10,5 milionu obyvatel, kteří bydlí různými způsoby. Někteří žijí v bytových jednotkách a někdo v rodinných domech. Jinak tomu není ani v městské části Brno-Židenice. Dle Českého statistického úřadu se na základě sčítání lidu z roku 2021 v této městské části nachází celkem 2 675 rodinných domů, z čehož je 31 v podílovém spoluvlastnictví.

Bydlení v rodinném domě vyžaduje větší údržbu a s ní spjaté vyšší náklady než bytové bydlení, avšak nabízí více soukromí, menší hluk, klid a často i příslušnou zahradu či vlastní parkovací stání.

Bydlení v rodinném domě je možné různými způsoby. Například mít dům v pronájmu, vlastnit jej anebo vlastnit pouze jistou část domu v tzv. podílovém spoluvlastnictví. To ovšem nemusí být vždy ideální variantou. Pokud se jedná o spoluvlastníky, kteří mají zájem o vlastnictví nemovité věci, avšak z různých důvodů není možné jejich soužití „pod jednou střechou“ může nastat obtížná situace. Pokud dohoda mezi spoluvlastníky není možná, přichází na řadu soud, který na základě platné legislativy a individuálního posouzení dané situace rozhodne o způsobu vypořádání. Často se jedná o běh na dlouhou trať, vzhledem k možným odvoláním účastníků a následným přezkoumáním jiným soudem. Z tohoto důvodu je vždy nejlepší variantou dohoda mezi účastníky.

Způsobů pro vypořádání podílového spoluvlastnictví je více. Do úvahy přichází jak možné reálné rozdělení nemovitosti, tak solventnost účastníků, pro možné výlučné vlastnictví. Dále je také možná situace, kdy žádný ze spoluvlastníků nebude mít o nemovitost zájem a ta bude tak přikázána k prodeji prostřednictvím veřejné dražby.

Je ovšem rozdělení věci možné? A za jakých nákladů? Jsou účastníci ochotni nést tyto náklady a žít spolu „pod jednou střechou“? To jsou jedny z otázek, které přijdou v úvahu při variantě rozdělení nemovitosti. Při převedení podílu na jednoho vlastníka zase přijde v úvahu solventnost daného podílníka, kterou musí doložit.

1.1 PROBLÉMOVÁ SITUACE

Jak již název práce „Určení ceny obvyklé nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví“ napovídá, tato práce se zabývá učením ceny obvyklé u vybrané nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví pro účely případného vypořádání. Základem této problematiky je dohoda mezi

účastníky, která ovšem není vždy reálně možná a následně je tak celá věc předložena k posouzení soudu. Vypořádání spoluvlastnictví závisí tedy především na vztahu mezi účastníky.

Vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné třemi způsoby - reálné rozdělení nemovité věci, převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou, prodej nemovité věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje.

V praxi soud nejprve zkoumá, zda je reálné rozdělení věci možné. Pokud ne, zkoumají se další možné způsoby rozdělení. Pokud není rozdělení ani tak možné, posoudí se solventnost spoluvlastníků, pro způsob vypořádání převedením nemovité věci do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků a následné vyplacení ostatních adekvátní částkou. V případě, že žádný ze zmíněných způsobů není možný, nebo v případě, že žádný ze spoluvlastníků nemá zájem o vlastnictví nemovité věci, přikáže soud nemovitost k prodeji ve veřejné dražbě a výtěžek je rozdělen mezi spoluvlastníky dle velikosti podílu.

Tato práce provede vypořádání podílového spoluvlastnictví na vybrané nemovitosti všemi třemi způsoby. Vypořádání bude oceněno na základě stanovení ceny obvyklé.

2 VYMEZENÍ POJMŮ

Při oceňování pomocí různých metod můžeme narazit na různé typy cen a hodnot. V této části práce budou jednotlivé typy vysvětleny.

2.1 CENA A HODNOTA

Je důležité rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota, i když tyto pojmy spolu v mnoha případech souvisí. Hodnota je spíše odhadem ocenění věci v konkrétním čase, nikoli objektivní skutečností, na rozdíl od ceny. [1]

Pojmy cena a hodnota nemovitosti mohou být někdy zaměňovány. **Cena** je konkrétní částka, která je požadována, nabízena nebo skutečně zaplacená při nákupu a prodeji zboží a služeb. Cena nemusí odrážet hodnotu, která byla určena jinou osobou. Naopak hodnota je stanovena odhadem a nemusí to být konkrétní cena požadovaná nebo zaplacená. Hodnota je peněžní vztah mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a zbožím nebo službou. Hodnota vyjadřuje užitek, který vlastníkově věci daná věc přináší k datu ocenění. [2]

Hodnotu nemovitosti ovlivňují dva faktory. Jedná se o schopnost přinést vlastníkům věci užitek a dále omezené množství nemovitostí na trhu. Užitek z nemovitosti je buď přímý, to je samotné užívání nemovitosti, nebo nepřímý, což vyjadřuje zisk z pronájmu. Počet nemovitostí na trhu je limitován množstvím dostupné půdy pro stavební účely (stavební pozemek). Hodnota, jenž každý kupující nebo prodávající přikládá dané nemovitosti následně ovlivní výslednou cenu nemovitosti. Příkladem jsou lokality, kde mohou být kupující ochotni zaplatit více než v jiných, méně atraktivních lokalitách. [3]

Hodnota je peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit a jejich ochotnými kupujícími či prodávajícími. Hodnota je odhadem ocenění zboží a služeb v daném čase, nikoli objektivním faktorem. Nemůžeme proto přesně stanovit číslo, ale udáváme pouze potenciální rozpětí hodnot, ve kterých by se měla daná hodnota věci pohybovat. [2]

Tržní hodnota nemovitostí je definována jako hodnota, které bude nejpravděpodobněji dosaženo v určitém čase a podmínkách na trhu s nemovitostmi mezi ochotným kupujícím a prodávajícím. Tato definice nepřipouští vliv mimořádných faktorů, např. nekalou soutěž, prodej v tísní nebo hodnotu zvláštní obliby. Předpokladem je, že jsou obě strany informovány o prodávaném objektu, a tudíž jednájí dobrovolně a bez nátlaku okolí. [3]

Věcná hodnota je definována jako „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání“. [4]

Výnosová hodnota je definována jako příjem z nemovitosti, který v budoucnu očekáváme, převedený na současnou hodnotu. [2]

Cena je obecně definována jako částka potřebná k získání zboží a služeb. Cena může být i informací o užítku, který přináší daný majetek, jenž každý kupující a prodávající vnímá subjektivně. Cena může mít několik variant. [1]

Pořizovací cena je zákonem vymezena jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“. [5]

Cena pořízení je částka, za níž byl majetek získán a nezahrnuje pořizovací náklady. [6]

Reprodukční cena je částka, za kterou by bylo možné, v době provedení ocenění, pořídit stejný nebo podobný předmět, bez odečtení opotřebení. [2]

Cena mimořádná je dle zákona stanovena jako „cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“. [7]

Cena průměrná se nerovná ceně obvyklé, ale určí se pomocí váženého nebo aritmetického průměru. [6]

Tržní cena vyjadřuje cenu, které bylo skutečně dosaženo při prodeji. Tržní cena je zahrnuta v kupní smlouvě nebo dokladu o platbě a mohou do ní vstoupit zvláštní vlivy dle informací Ministerstva financí České republiky. [6]

Zjištěná cena je stanovena dle speciálního oceňovacího postupu definovaného Zákonem o oceňování majetku (ZOM), tedy podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů. [1] Dále může být cena zjištěná také označována jako cena administrativní nebo úřední. [8]

2.2 CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá je dle Bradáče a kol. definována jako „cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit“. [2]

Definici obvyklé ceny upravuje paragraf 2 zákona č. 151/1997 Sb., který se věnuje oceňování majetku. Při stanovení ceny obvyklé zohledňujeme veškeré faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti, avšak nejsou zahrnuty osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, ani vlivy

mimořádných situací na trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo přírodní katastrofy). [7]

Cena obvyklá je definována jako cena stanovená dle předpisu Zákona o oceňování majetku a odvozena z cenového porovnání. Platnost této definice je podmíněna splněním následujících podmínek stanovených zákonem:

- prodeje stejného nebo podobného produktu,
- v rámci obvyklého obchodního styku,
- na území tuzemska,
- ke dni provedení ocenění. [8]

2.3 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

V České republice neexistuje jednotný a všeobecně platný právní předpis ohledně stanovení metody pro ocenění majetku. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku udává, ve kterých případech je nutné řídit se jeho ustanoveními. V ostatních případech lze využít Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů (IVS a EVS), které udávají rámcové normy a definice hodnot. [8]

Stanovení ceny obvyklé je úkolem znalce, který ji stanoví ve znaleckém posudku. Musí brát v potaz všechny okolnosti, které cenu ovlivňují, kromě osobních poměrů vlastníka či vlivu zvláštní obliby. Při určení ceny obvyklé se vychází ze skutečně sjednaných cena na tuzemském trhu za určité období. V současné době se také pojem ceny obvyklé vyskytuje v **zákoně o cenách č. 526/1990 Sb.**, který pojednává o uplatňování, regulaci a kontrole cen produktů určených pro tuzemský trh. Dále také zahrnuje zboží určené na export a import. [1]

Cena nemovitosti je ovlivněna mnoha faktory, jako jsou vlivy demografické, legislativní, ekonomické a ekologické. **Demografický vliv** hraje klíčovou roli při oceňování nemovitosti. Jde o polohu a lokalitu dané nemovitosti, její dostupnost, ale také prostředí, kde se nachází. Jestliže se daná nemovitost nachází v klidné a vyhledávané lokalitě, zvýší se tak hodnota nemovitosti. Naopak rušná a neatraktivní lokace může cenu snížit. Vliv na cenu bude mít také umístění v krajích a městech. Velká města (např. Praha, Brno) či kraje s vyšší životní úrovní (např. Středočeský) budou zpravidla dražší než ostatní (např. Ústecký kraj). Důležitá je také dostupnost infrastruktury, vzdálenost od centra, kvalita prostředí, zeleň a parky. **Ekonomický vliv** se zaměřuje na zaměstnanost v dané oblasti, kupní sílu obyvatelstva a životní úroveň. Situaci ve stavebnictví, inflaci a úrokovou míru, poptávku a nabídku nemovitostí v dané oblasti. **Legislativní vliv** souvisí s územním plánováním, bezpečností, daňovou politikou, stavebním řádem a veřejnými zájmy.

Ekologický vliv se zabývá otázkami životního prostředí a s jeho vyšší kvalitou cena stoupá. Zejména se jedná o hladinu hluku, úroveň znečištění vzduchu a vod. [9]

Nemovitosti jsou hodnoceny v souladu se **zákonem č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku. Tento zákon vymezuje postupy a metody oceňování, kde některá ustanovení odkazují na prováděcí nařízení a oceňovací **vyhlášku č. 199/2014 Sb.** Oceňovací vyhláška stanovuje hodnotu pozemků, staveb, trvalých porostů a majetkových práv.

Pokud se na pozemku nachází stavba, která je jeho součástí, bude připočtena k ceně pozemku. Při určení ceny samostatné stavby, bude nutná úprava polohovým koeficientem.

Zákon (ZOM) reguluje nejen cenu obvyklou, ale také metody oceňování majetku pro potřeby stanovené zvláštními předpisy. Jedná se o tyto metody:

- nákladová metoda
- porovnávací metoda
- výnosová metoda [1]

2.3.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda se používá k určení reprodukční ceny a po odečtu opotřebení také věcné hodnoty. Cena reprodukční určuje částku, za kterou by ke dni ocenění bylo možné pořídit stejnou věc jako novou. [4]

Cenu snižuje míra opotřebení nemovitosti s ohledem na její stáří, současný stav a životnost. Opotřebení lze vypočítat lineárně nebo analyticky.

2.3.2 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je často také nazývána jako srovnávací nebo komparativní a používá se k určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty. Jedná se o nejčastější metodu při oceňování majetku, avšak je závislá na trhu, který se neustále vyvíjí. [10]

Metoda porovnává hodnotu oceňované nemovitosti s cenami stejných nebo podobných nemovitostí, se kterými bylo v daném časovém období obchodováno na trhu. Mezi stejné či podobné parametry řadíme např. polohu, plochu nebo technický stav. Je důležité, aby mezi porovnávanými nemovitostmi byly minimální odlišnosti od oceňované nemovitosti, kvůli možné chybě ve výsledku. [4]

Nejprve je třeba vytvořit databázi podobných nemovitostí a zjistit jejich vlastnosti/parametry a cenu. Databáze by měla obsahovat dostatečné množství vzorků, avšak tyto

vzorky musí být kvalitní. Databázi je možné vytvořit na základě cenových údajů o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí, realitní inzerce či různých portálů (Valuo, Reas). Je třeba rozlišit nabídkové ceny a realizované ceny, jelikož nabídkové bývají vyšší než skutečně realizované. Při posuzování je brán zřetel na velikost nemovité věci (počet podlaží, podlahovou plochu, sklep, půdu atd.), pozemek (orientace, výměra, umístění atd.) a lokalitu (dopravní dostupnost, občanskou vybavenost atd.). Údaje jsou dále zpracovány pomocí indexů, což vede k výpočtu jednotkové tržní ceny. Následně je stanovena konečná cena pomocí porovnávací metody.

Metoda přímého porovnání

Oceňovaná nemovitost je přímo porovnávána s nemovitostmi srovnávacími. Při porovnávání se hodnotí jednotlivá zvolená kritéria a přiřazuje se jim koeficient odlišnosti. Pokud jsou kritéria shodná, hodnotí se koeficientem 1,00. Pokud jsou odlišná, hodnotí se vyššími nebo nižšími hodnotami, které by neměly být příliš vzdálené od hodnoty 1,00. Ideálně je vhodné rozpětí 0,80 – 1,20, případně 0,50 – 1,50 s řádným odůvodněním. Všechny koeficienty jsou poté vynásobeny a je tak získán index odlišnosti, který vyjadřuje vliv koeficientů na rozdíl v ceně mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi srovnávanými. Následně je cena srovnávané nemovitosti vynásobena indexem odlišnosti a je tak získána odvozená cena oceňovaného majetku. Z odvozených cen je poté stanoven průměr a získána tak výsledná cena. [4]

2.3.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda (také příjmová metoda) se využívá k určení hodnoty věci, dle očekávaných výnosů, které může vlastníkovu v budoucnu generovat. Jedná se o rozdíl mezi budoucími příjmy a náklady, jenž souvisí s vlastnictvím. Výnos je třeba dále diskontovat na současnou hodnotu a poté jsou tyto výnosy sečteny a součet je roven výnosové hodnotě. [4]

Rozdíl mezi výnosy a náklady nemovitosti je označen jako čistý výnos a nejsou do něj započítány náklady na užívání dané nemovitosti. Započteny jsou ovšem náklady jako např. daň z nemovitosti nebo pojištění nemovitosti. Pro výpočet výnosové hodnoty se použije následující vzorec věčné renty:

$$\text{Věčná renta} = \frac{\text{Čistý výnos (zisk) z nemovitosti}}{\text{Úroková míra}} * 100 \% \quad (1)$$

2.3.4 Oceňování pomocí vyhlášky

Ocenění pomocí vyhlášky se využívá pro účely stanovené zvláštními předpisy. Výsledkem je cena zjištěná, k jejíž určení se používá **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku ve znění platném ke dni ocenění. Vyhláška je rozdělena na části, dle způsobu ocenění takto:

- Oceňování pozemků
- Oceňování staveb
 - Oceňování staveb nákladovým způsobem
 - Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu
 - Oceňování porovnávacím způsobem
- Věcná práva k nemovitostem
- Oceňování trvalých porostů
- Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobě technických obchodních poznatků

2.4 SPOLUVLASTNICTVÍ A JEHO DRUHY

Spoluvlastnictví je právní režim, kdy více osob sdílí vlastnická práva k jedné věci. Tito spoluvlastníci mají nad touto věcí společná práva. Každý ze spoluvlastníků má určitý podíl na celém majetku, spolu s užíváním a nakládáním s tímto majetkem. Základem spoluvlastnictví je, že spoluvlastník má právo na všechny části věci, nikoli že věc je fyzicky rozdělena na části. Vlastníkem věci mohou být všichni spoluvlastníci společně, ale také pouze jeden z nich. Každé rozhodnutí o nakládání s věcí vyžaduje dohodu všech spoluvlastníků, pokud zákon nestanoví jinak. Příkladem může být situace, kdy více osob vlastní společně nemovitost. [11]

Spoluvlastnictví lze rozdělit na bezpodílové a podílové. Podílové spoluvlastnictví je dále možno rozdělit na ideální a reálné.

Tab. č. 1 - Rozdělení spoluvlastnictví [vlastní]

SPOLUVLASTNICTVÍ		
PODÍLOVÉ		BEZPODÍLOVÉ
IDEÁLNÍ	REÁLNÉ	

2.4.1 Podílové spoluvlastnictví

V případě podílového spoluvlastnictví jsou podíly stanoveny jako ideální nebo jako reálné. Avšak právní systém České republiky neobsahuje pojem reálného spoluvlastnictví.

Podílovými spoluvlastníky mohou být příbuzní, manželé nebo jiné osoby. Spoluvlastnický podíl odráží míru, jakou se spoluvlastníci podílí na právech a povinnostech k dané věci (podle § 137 odst. 1 Občanského zákoníku). Velikost podílu může být stanovena zákonem nebo se určí dohodou mezi spoluvlastníky. Pokud výše podílu není stanovena, zákon předpokládá, že jsou podíly stejné. Změnu velikosti podílu může stanovit soud, například při vzniku či zániku spoluvlastnictví.

2.4.2 Bezpodílové spoluvlastnictví

Bezpodílové spoluvlastnictví je takovou formou spoluvlastnictví, kde nejsou vyjádřeny ideální podíly spoluvlastníků. V tomto případě každý ze spoluvlastníků má právo k celé nemovitosti. Dříve bylo bezpodílové spoluvlastnictví možné pouze mezi manžely, kdy vlastnická práva jednoho z manželů, omezovala práva druhého. Dnes je tento právní vztah nahrazen společným jměním manželů a zahrnuje všechny předměty a závazky. Pokud získají manželé věc dědictvím nebo darem, nevzniká společné jmění manželů. [12]

2.5 VZNIK SPOLUVLASTNICKÉHO VZTAHU

Spoluvlastnictví vzniká na základě kupní, darovací nebo jiné smlouvy, dědictvím, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Při vzniku spoluvlastnického vztahu zůstávají jednotliví spoluvlastníci samostatnými právními subjekty a nevzniká tak nový právní subjekt. Míra jejich práv a povinností ke společné věci je daná velikostí jejich podílů. Vlastnictví, nabyté rozhodnutím státního orgánu, vzniká dnem určeným v rozhodnutí. Není-li den určen, vzniká dnem nabytí právní moci. Pokud vlastnictví k movité věci vzniklo na základě smlouvy, vzniká dnem převzetí věci, pokud nebylo předpisem stanoveno jinak. Pokud se jedná o nemovitou věc, vlastnictví vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí, dle zvláštních předpisů, pokud zákon nestanoví jinak. [13]

2.6 ZÁNİK SPOLUVLASTNICKÉHO VZTAHU

Spoluvlastnický vztah může zaniknout dohodou spoluvlastníků či rozhodnutím soudu. Pokud je spoluvlastnictví zrušeno na základě dohody mezi spoluvlastníky, mohou se tyto spoluvlastníci dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a následném vypořádání. V případě spoluvlastnictví nemovitosti, musí být dohoda písemná. [13]

Pokud dohoda mezi spoluvlastníky není možná, spoluvlastnictví bude zrušeno a vypořádáno prostřednictvím soudu. Soud při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vychází ze tří možných způsobů – reálného rozdělení věci, převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou a dále prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje.

2.6.1 Reálné rozdělení věci

Zákon stanovuje přesný postup pro vypořádání podílového spoluvlastnictví, které musí soud respektovat. Prvním způsobem je rozdělení věci, které má přednostní právo. Při reálném rozdělení budovy, je možné rozdělení pouze vertikálně, a to tak, aby vznikly samostatné budovy. Věc nelze reálně rozdělit, pokud by se rozdělením snížila hodnota dané věci. [14]

Rozdělení musí proběhnout v souladu se stavebními předpisy. Rozdělení pozemku je možné pouze na základě územního rozhodnutí orgánů státní správy, přičemž není možné rozdělení pozemku tak, aby vznikly příliš malé části. Pokud rozdělením vzniknou nestejně části, musí být rozdíl vyrovnán peněžitou náhradou, dle rozhodnutí soudu. [15]

V praxi často není možné reálně rozdělit věc tak, aby části přesně odpovídaly výši podílu jednotlivých spoluvlastníků. Pokud nastane situace, kdy jeden spoluvlastník získá větší část, než která odpovídá výši jeho podílu, soud rozhodne o finančním vyrovnání mezi spoluvlastníky. [16]

Je na rozhodnutí soudu, zda je reálné dělení věci možné, vzhledem k možnému snížení její hodnoty, které ovšem nemusí způsobit podstatné snížení ceny, ale může vést k omezení funkčnosti či účelného využití. [16]

Judikatura předpokládá, že podstatné snížení hodnoty, bude znamenat snížení o více než 15 %. Je ovšem třeba individuálního posouzení konkrétního případu. [17]

Rozdělení věci není možné, pokud hodnota nově vzniklé věci bude nižší než částka, kterou by podílník získal jako náhradu za konkrétní podíl. Předpokladem pro rozhodnutí o případném snížení hodnoty nemovitosti je zjištění ceny obvyklé celé nemovitosti a následné porovnání součtu cen nově vzniklých částí. [18] Je nutné brát zřetel na účelnost a funkčnost nově vzniklých částí. [19] Proto není možné, aby rozdělením vznikly samostatné nefunkční věci. [20]

2.6.2 Převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou

Pokud není reálné rozdělení věci možné, soud zváží druhý způsob vypořádání, kterým je převedení podílu do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků a následné vyplacení

druhého/ostatních adekvátní částkou do výše podílu. Výhradní spoluvlastnictví věci může získat pouze jeden z vlastníků, nikoli třetí osoba. Věc je vždy přikázána jako celek.

Při rozhodování o tom, komu bude daná věc připsána je důležité posoudit kdo nemovitost dosud obýval, udržoval, opravoval a investoval do ní. Dále také, kdo je schopen starat se o nemovitost i nadále a udržovat ji. Důležitá je také solventnost či likvidita spoluvlastníka, která vyjadřuje schopnost případného vypořádání ostatních účastníků, pokud by byla věc přidělena do jeho výhradního vlastnictví. Solventnost musí být prokázána ke dni vydání soudního rozhodnutí, kdy je třeba, aby spoluvlastník těmito finančními prostředky disponoval, či doložil, že je schopen si je opatřit. Ojedinělou situací je, že soud přikáže věc do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků i v případě, že neprokáže svoji solventnost. Například pokud probíhá dědické řízení, po jehož skončení by měl finanční prostředky zdědit. [21]

Přikázání věci zákon výslovně podmiňuje přiměřenou náhradou ostatním spoluvlastníkům. Při určení výše této náhrady se vychází z ceny obvyklé, za kterou by bylo možné reálně prodat celou věc, nikoli pouze spoluvlastnický podíl. [22]

Výši ceny obvyklé dané věci určí znalec ve znaleckém posudku, nikoli soud. Určení ceny obvyklé vychází ze skutečně realizovaných prodejů podobných věcí a nepromítají se do ní vlivy zvláštní obliby. [11]

2.6.3 Prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje podle podílů

Pokud žádný ze spoluvlastníků neprojeví zájem o výhradní vlastnictví dané věci, přikáže soud prodej věci prostřednictvím veřejné dražby. Prodej je uskutečněn na základě ceny obvyklé, stanovené znalcem ve znaleckém posudku. Výtěžek z prodeje je následně rozdělen mezi spoluvlastníky na základě výše jejich podílů. Dále pokud nejsou splněny podmínky pro reálné rozdělení věci, ani žádný ze spoluvlastníků neprokáže svoji solventnost, soud přistoupí k poslední možné variantě vypořádání, kterou je nařízení prodeje společné věci ve veřejné dražbě a následné rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky, dle výše jejich podílů. Rozhodnutí soudu zajistí, že každý ze spoluvlastníků obdrží vyrovnání odpovídající hodnotě jeho podílu. Pokud dojde ovšem mezi spoluvlastníky k dohodě, jedná se o mimosoudní vyřízení věci. Spoluvlastníci sami realizují prodej společné věci a následně si rozdělí výtěžek. [21]

3 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU

O problematice vypořádání podílového spoluvlastnictví pojednává mnoho zdrojů a právních judikátů. Některé jsou pojaty obecně a jiné jsou zaměřeny na konkrétní případy z praxe.

Spoluvlastnický vztah může zaniknout dohodou spoluvlastníků či rozhodnutím soudu. Nedojde-li k dohodě spoluvlastníků, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Soud při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vychází ze tří možných způsobů – reálného rozdělení nemovité věci, převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou, a prodej nemovité věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. v knize *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* popisují například podmínky, které musejí být splněny pro reálné rozdělení nemovitosti.

Stěžejní situací, je způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale také stanovení ceny. Při oceňování podílu se můžeme setkat se situací, kdy byla cena podílu krácena, z důvodu negativního vlivu na prodejnost (bude dále rozebráno v kapitole 8.1.2). Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění platném ke dni ocenění, využívá k výpočtu ceny zjištěné Index trhu, jenž zahrnuje zohlednění vlivu právních vztahů na prodejnost. Rovněž tak oceňovací standardy AZO doporučují snížení podílu až o 15-20 % (bude dále rozebráno v kapitole 8.1.3).

JUDr. Pavel Vrcha, v příspěvku s názvem K rozhodování ve sporech o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem v praxi nalézacího soudu, řeší problematiku zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovité věci v občanském soudním řízení, a to z pohledu praxe nalézacího soudu. Konkrétních příkladů ze soudní praxe, je ovšem více. V následující části budou zmíněny ty případy, které se týkaly vypořádání podílového spoluvlastnictví. Případy budou rozděleny dle způsobu vypořádání.

3.1 REŠERŠE JUDIKATURY

V následující části bude problematika vypořádání podílového spoluvlastnictví, pro všechny tři způsoby vypořádání, nastíněna na konkrétních judikátech. Tabulka, obsahující následující judikáty je dále zpracována v Příloze č. 5.

3.1.1 Reálné rozdělení věci

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 837/2018 udává, že „Primárním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je reálné rozdělení společné věci (v ideálním případě na díly odpovídající velikostem podílů jednotlivých spoluvlastníků), a to za splnění předpokladu, že se podstatně nesníží její hodnota, a že je rozdělení takové věci dobře možné. Je-li rozdělení věci podle velikosti podílů dobře možné, má takový způsob vypořádání v zásadě přednost před rozdělením věci v jiném poměru.“

Dále z **rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014** vyplývá, že reálné rozdělení nemovité věci není dobře možné, pokud by nově vzniklé nemovité věci nebylo možno řádně užívat. **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2631/2005**, nebo **rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3736/2016** hovoří o tom, že rozdělení společné věci také není možné v případě, že by náklady na rozdělení byly nepřiměřeně vysoké a žádný ze spoluvlastníků by nebyl ochoten podílet se na těchto nákladech.

Z **rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2163/2006** vyplývá, že rozdělení společné věci není možné, pokud by nově vzniklé části věci nemohly sloužit vlastníkům způsobem odpovídajícím jejich povaze.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3533/2007, nebo **rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3685/2008** udávají, že i když způsob rozdělení není pro všechny spoluvlastníky zcela ideální, neznamená to, že by tímto způsobem nebylo možné nemovitosti rozdělit. Je také akceptovatelné, že nově vzniklé části nemovité věci, bude možné užívat například méně komfortním způsobem nebo s určitým omezením oproti dosavadnímu stavu před rozdělením.

Příkladem je **usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2020, sp. zn. 22 Cdo 4002/2019**, kdy soud nechal vypracovat znalecký posudek, na základě kterého bylo zjištěno, že nemovitou věc je, vzhledem k jejím vlastnostem, dobře možné rozdělit dle podílů spoluvlastníků, přičemž rozdělením nedojde ke snížení hodnoty.

Dalším příkladem je **usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 92/2005**, kdy soud nechal vypracovat znalecký posudek, na základě kterého by nebylo rozdělení nemovitosti možné, vzhledem k nepřiměřeně vysokým nákladům. Soud tedy pro vypořádání přikázal nemovitost do výhradního vlastnictví žalovaného. Cena obvyklá byla stanovena na základě znaleckého posudku, kdy ovšem znalec snížil cenu o 20 % s odůvodněním, že spoluvlastnický podíl

představuje obtížně zpeněžitelnou majetkovou hodnotu. Snížení ceny podílu bude dále probíráno v kapitolách 8.1.2 a 8.1.3.

3.1.2 Převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého/ostatních adekvátní částkou

V případech, kdy reálné rozdělení věci není možné, nastane varianta převedení podílu na jednoho vlastníka, který prokázal svoji solventnost a následné vyplacení druhého/ostatních spoluvlastníků adekvátní částkou. Tento způsob vypořádání využívá ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem. Judikatura čítá mnoho případů, kdy se jednalo o tento způsob vypořádání.

Jedním z příkladů je **Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 650/2002, ze dne 29.7.2003**, který pojednává o sporu mezi žalobcem a žalovanou, kteří měli nemovitost ve spoluvlastnictví, přičemž žalobce vlastnil dvě třetiny a žalovaná jednu třetinu. Pro vypořádání bylo třeba prokázat svoji solventnost, na základě které byla nemovitost přidělena do výhradního vlastnictví žalobce a žalované tak byla vyplacena částka, odpovídající jedné třetině z ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem. Podobným případ řešil **Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3811/2008**, kdy byla nemovitost rozdělena mezi žalovanou a žalobce na přesné poloviny a soud po prokázání solventnosti přikázal nemovitost do výlučného vlastnictví žalované. Při určení přiměřené náhrady vyšel z obvyklé ceny nemovitostí ke dni zániku podílového spoluvlastnictví účastníků, stanovené znaleckým posudkem. Rovněž tak tomu bylo i v případě **Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 6029/2017**, kdy soud přikázal předmětné nemovitosti do výlučného vlastnictví žalovaného, který vlastnil přesnou polovinu nemovitosti a uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni na vypořádání podílu částku stanovenou na základě ceny obvyklé, stanovené ve znaleckém posudku.

Dalším příkladem je **rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 417/2021**, který pojednává o sporu mezi spoluvlastníky nemovité věci, kdy každý vlastnil přesnou polovinu věci. Soud v tomto případě vyšel ze skutkového zjištění, že konflikty mezi účastníky jsou natolik závažné, že rozdělení domu na jednotky není možné. Z tohoto důvodu byl vypracován znalecký posudek, který stanovil cenu obvyklou nemovité věci a po prokázání solventnosti účastníků jednání, byla nemovitá věc přidělena do výhradního vlastnictví jednoho z podílníků. Následně došlo k vyplacení podílu druhému ze spoluvlastníků, a to na základě ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem, ve výši jedné poloviny dané ceny.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014 se zabýval soudním sporem mezi žalobkyní a žalovanými manželi, kdy každý vlastnil třetinu nemovitých věcí.

Žalobkyně nebyla schopna prokázat svoji solventnost, a proto soud rozhodl, že se obě nemovitosti přikazují do výlučného vlastnictví žalovaných manželů, kteří prokázali solventnost a schopnost okamžitého finančního vypořádání se žalobkyní, které tak byla vyplacena částka, odpovídající jedné třetině z ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem.

Prokázání solventnosti není jedinou možností přikázání nemovitosti do výhradního vlastnictví. **Rozsudek ze dne 27. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001**, pojednává o případu, kdy soud zohlednil, že žalobci úpravou 1.NP nemovitost zhodnotili, nemají jinou možnost bydlení, nemovitost od roku 1969 trvale užívají, jsou vlastníky dvou staveb na pozemcích a mají potřebu fyzické pomoci svému invalidnímu synovi. Zatímco žalovaný, spolu s manželkou, mají stálá zaměstnání. Z tohoto důvodu přikázal soud nemovitost do výhradního vlastnictví žalobců, kteří žalovaným manželům (SJM), jenž byli vlastníky přesné poloviny nemovitosti, jsou povinni vyplatit částku, odpovídající přesné polovině ceny obvyklé, stanovené na základě znaleckého posudku.

3.1.3 Prodej věci a rozdělení výtěžku z prodeje dle podílů

V situaci, kdy žádný ze spoluvlastníků neprojeví zájem o danou nemovitost, nařídí soud její prodej prostřednictvím veřejné dražby. Prodej je uskutečněn na základě stanovení ceny obvyklé znalcem a výtěžek je dále rozdělen mezi spoluvlastníky dle výše jejich podílů.

Judikatura tento způsob vypořádání popisuje v **rozsudku Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 1305/2007 ze dne 30.10.2008**, kdy byla nemovitost ve spoluvlastnictví žalované a žalobce vymezena na přesné poloviny. Žalovaná projevila zájem o vlastnictví celé nemovitosti a doložila svoji solventnost. Následně bylo ovšem prokázáno, že povinnost uloženou vypořádáním, nebude schopna splnit, a proto mělo být zrušené spoluvlastnictví vypořádáno prodejem nemovitostí a rozdělením výtěžku ve výši přesné poloviny ceny obvyklé, stanovené na základě znaleckého posudku.

Dalším příkladem je **rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 925/2023 ze dne 25.3.2024**, kdy soud dospěl k závěru, že rozdělení nemovitosti není možné, a to především z důvodu silně narušených vztahů mezi spoluvlastníky, a dále proto, že nemovitost zahrnuje celkem tři bytové jednotky o dispozici 3+1, které není možné rozdělit na dvě stejné části. Vzhledem k nedostatečné solventnosti spoluvlastníků, není možné ani přikázání věci do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, jelikož ani jeden nemá k dispozici dostatečné finanční prostředky k vyplacení druhého z účastníků. Soud tedy rozhodl o prodeji prostřednictvím veřejné dražby. Výtěžek z prodeje, stanovený cenou obvyklou na základě znaleckého posudku, bude tak rozdělen rovným dílem mezi účastníky, ve výši jejich podílů.

Dále **rozsudek Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 3373/2013 ze dne 25.06.2015**, pojednává o případu, kdy odvolací soud zdůraznil, že věc nelze přikázat do vlastnictví spoluvlastníka, který s tím nesouhlasí i kdyby byl prokazatelně solventní. Vzhledem k tomu, že nemovitosti nebylo možné reálně rozdělit, ani jeden z žalovaných o ně neměl zájem a žalobce nebyl solventní, rozhodl soud o nařízení jejich prodeje prostřednictvím veřejné dražby a rozdělením výtěžku, stanoveného cenou obvyklou znalcem, do výše jejich podílů.

4 POSTUP PŘI VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Pro účely této práce byla zvolena nemovitost v podílovém spoluvlastnictví mezi dvěma spoluvlastníky, kde každý vlastní ideální polovinu domu. Postup při vypořádání podílového spoluvlastnictví čítá tři možné způsoby, kde každý s sebou nese jisté podmínky, které musí být splněny k jeho realizaci. Tato část shrne celkový postup při vypořádání podílového spoluvlastnictví, zahrnující všechny tři možné způsoby, na zvolené nemovitosti.

Při vypořádání podílového spoluvlastnictví je klíčová dohoda mezi spoluvlastníky. Pokud dohoda není možná, je celá věc předložena k rozhodnutí soudu. Soudní výlohy nebudou pro tuto práci brány v potaz.

Při vypořádání podílového spoluvlastnictví vymezuje česká legislativa tři způsoby. První je převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého adekvátní částkou. Druhou variantou je prodej nemovitosti ve veřejné dražbě. Pro obě tyto varianty je klíčové stanovení ceny obvyklé a následné rozdělení dle výše podílu. Třetí variantou je reálné rozdělení nemovitosti a případné doplacení do výše podílů. Tato varianta opět vyžaduje stanovení ceny obvyklé pro případné doplacení do výše podílu v situaci, kdy by nově vzniklé části domu nebyly v přesném poměru dle podílů.

Proces zrušení spoluvlastnictví začíná u samotné nemovitosti a otázky, zda má některý ze spoluvlastníků zájem o vlastnictví této nemovitosti, jelikož může nastat i situace, kdy by neměl ani jeden z vlastníků zájem o nemovitost. Nemovitost by tedy soud přikázal k prodeji ve veřejné dražbě. Nemovitost by se prodávala za cenu obvyklou, stanovenou na základě posudku znalce, kterého určí soud. Peníze z prodeje by poté byly rozděleny na základě podílů spoluvlastníků.

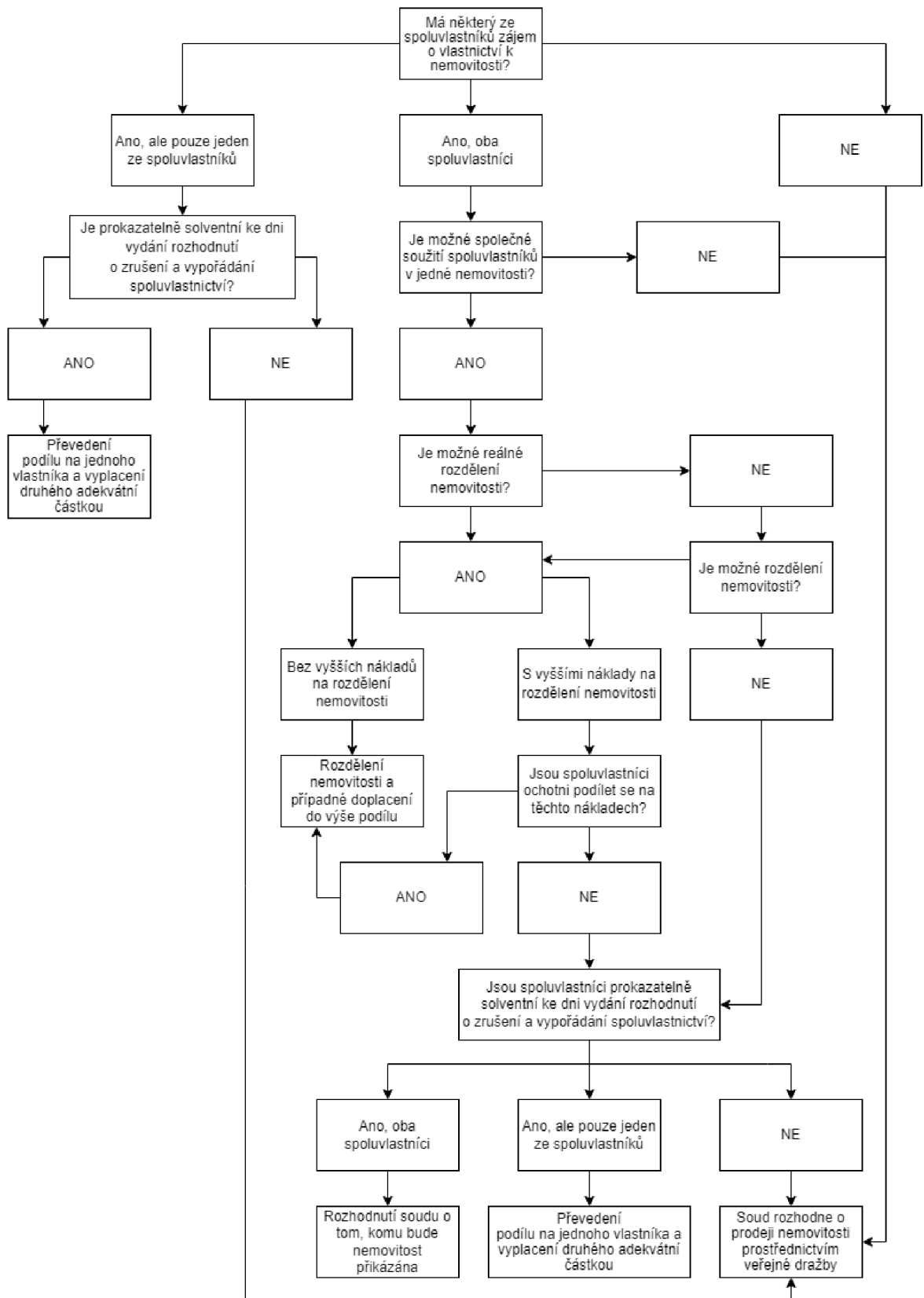
Pokud bude mít o nemovitost zájem pouze jeden ze spoluvlastníků, je třeba, aby ke dni vydání rozhodnutí soudu předložil svoji solventnost, případně doložil dokument, který potvrzuje, že peníze získá. Pokud soud rozhodne, že je dostatečně solventní, přikáže nemovitost do výhradního vlastnictví tohoto spoluvlastníka. Dále bude na základě ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem, vypočtena výše podílu druhého spoluvlastníka a bude mu vyplacen podíl. Pokud soud rozhodne, že spoluvlastník, který projevil zájem o vlastnictví nemovitosti, není dostatečně solventní pro vyplacení podílu, přikáže nemovitost k prodeji ve veřejné dražbě. Peníze z prodeje by poté byly rozděleny na základě podílů.

V případě, kdy by o vlastnictví nemovitosti projeвили zájem oba spoluvlastníci, je na místě otázka, zda jsou schopni společného soužití v jedné nemovitosti. Pokud takové soužití není na základě vztahů mezi spoluvlastníky možné, přikáže soud nemovitost k prodeji ve veřejné dražbě.

Peníze z prodeje by poté byly rozděleny na základě podílů. Pokud ovšem soužití možné je, soud na základě znaleckého posudku rozhodne, zda je možné reálné rozdělení nemovitosti (vertikálně). Pokud reálné rozdělení nemovitosti není možné, nastává otázka, zda je možné jiné rozdělení nemovitosti (např. horizontálně v případě vícepodlažního domu). Pokud ani takové rozdělení není možné, avšak oba spoluvlastníci mají zájem o vlastnictví nemovitosti, je třeba aby ke dni vydání rozhodnutí soudu předložili svoji solventnost, případně doložili dokument, který potvrzuje, že peníze získají. Pokud svoji solventnost neprokáže ani jeden ze spoluvlastníků, soud přikáže nemovitost k prodeji ve veřejné dražbě. Peníze z prodeje by poté byly rozděleny na základě podílů. Pokud svoji solventnost prokáže pouze jeden ze spoluvlastníků, soud přikáže nemovitost do výhradního vlastnictví tohoto spoluvlastníka. Dále bude na základě ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem, vypočtena výše podílu druhého spoluvlastníka a bude mu vyplacen podíl. V případě, kdy by svoji solventnost prokázali oba spoluvlastníci, soud na základě individuálního posouzení rozhodne, komu nemovitost přikáže do výhradního vlastnictví. Individuální posouzení bude zahrnovat například skutečnost, zda má jeden ze spoluvlastníků v nemovitosti předmět svého podnikání a ztrátou této nemovitosti by jeho podnikání utrpělo. nebo například zda bude s jedním ze spoluvlastníků sdílet nemovitost nezletilé dítě.

Pokud ovšem rozdělení možné je, postup bude podobný i pro reálné rozdělení. V případě, že by rozdělení/reálné rozdělení nemovitosti s sebou neneslo vyšší náklady, došlo by k rozdělení a případnému doplacení do výše podílu, pokud by nově vzniklé části domu nebyly v přesném poměru dle podílů. Pokud by rozdělení/reálné rozdělení sebou neslo vyšší náklady, nastane otázka, zda jsou spoluvlastníci ochotni podílet se na těchto nákladech. Pokud ano, došlo by k rozdělení a případnému doplacení do výše podílu, pokud by nově vzniklé části domu nebyly v přesném poměru dle podílů. Pokud ne, avšak oba spoluvlastníci mají zájem o vlastnictví nemovitosti, je třeba, aby ke dni vydání rozhodnutí soudu předložili svoji solventnost, případně doložili dokument, který potvrzuje, že peníze získají. Pokud svoji solventnost neprokáže ani jeden ze spoluvlastníků, soud přikáže nemovitost k prodeji ve veřejné dražbě. Peníze z prodeje by poté byly rozděleny na základě podílů. Pokud svoji solventnost prokáže pouze jeden ze spoluvlastníků, soud přikáže nemovitost do výhradního vlastnictví tohoto spoluvlastníka. Dále bude na základě ceny obvyklé, stanovené znaleckým posudkem, vypočtena výše podílu druhého spoluvlastníka a bude mu vyplacen podíl. V případě, kdy by svoji solventnost prokázali oba spoluvlastníci, soud na základě individuálního posouzení rozhodne, komu nemovitost přikáže do výhradního vlastnictví. Individuální posouzení bude zahrnovat například skutečnost, zda má jeden ze spoluvlastníků v nemovitosti předmět svého podnikání a ztrátou této nemovitosti by jeho podnikání utrpělo, nebo například zda bude s jedním ze spoluvlastníků sdílet nemovitost nezletilé dítě.

Pro přehlednost postupu byl na základě vlastního zpracování sestaven následující diagram.



Graf č. 1 - Diagram postupu vypořádání podílového spoluvlastnictví [vlastní]

5 APLIKAČNÍ ČÁST

Vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné třemi způsoby – reálným rozdělením věci, převedením podílu na jednoho vlastníka a vyplacením druhého/ostatních adekvátní částkou, prodejem věci ve veřejné dražbě a rozdělením výtěžku z prodeje. U všech třech způsobů vypořádání je třeba znát cenu obvyklou vybrané nemovitosti.

Ke stanovení ceny obvyklé vybrané nemovitosti tato práce využívá metodu přímého porovnání. Podkladem pro metodu přímého porovnání je databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí ve stejné lokalitě.

Vybraná nemovitost se nachází v městské části Brno-Židenice a bude dále popsána v kapitole 7. Tato práce také obsahuje popis vybrané lokality, který mimo jiné obsahuje údaje o prodejích v dané lokalitě a je dále rozebrán v kapitole 6.

5.1 SBĚR DAT

Pro sestavení databáze byla data získána z realizovaných prodejů na portálu Valuo.cz za období 05/2022-05/2024. Databáze byly sestaveny dvě a jsou obsaženy v Příloze č. 3 a 4. První pro rodinné domy jako takové, jelikož při vypořádání podílového spoluvlastnictví převedením podílu do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, je cena obvyklá stanovena pro celou nemovitost. Rovněž tomu je i při vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem nemovité věci prostřednictvím veřejné dražby. Druhá databáze je vytvořena pro bytové jednotky (2+1 a 2+kk), nacházející se v bytovém domě, jelikož při vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením nemovité věci, dojde k rozdělení na dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 a 2+kk.

Z databáze byly poté vypsány základní údaje o srovnávaných nemovitostech, například: datum prodeje, adresa, podlahová plocha, podlaží, dispozice, celková cena, stavebně technický stav a případně další údaje, které by mohly mít vliv na cenu (např. nadstandardní vybavení). Z dat byly následně zvoleny ty koeficienty, které jsou důležité pro srovnání s vybranou nemovitostí.

5.2 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Vybraná data ze sestavených databází slouží jako podklad pro sestavení adjustační matice (pro rodinný dům a pro obě bytové jednotky, nově vzniklé rozdělením nemovitosti). V adjustační matici budou celkové ceny srovnávaných nemovitostí přepočteny na Q1/2024, jelikož některé prodeje byly realizovány v období 2022-2023 a bude tedy nezbytné je pomocí Indexu bydlení ČSOB, přepočítat na současnou cenu. Tyto ceny budou dále upraveny pomocí jednotlivých koeficientů.

Poté bude vynásobením koeficientů vypočten index odlišnosti. Následně budou ceny srovnávaných nemovitostí vynásobeny indexem odlišnosti a budou tak získány odvozené ceny srovnávaných nemovitostí. Odvozené ceny srovnávaných nemovitostí, budou dále testovány pomocí Grubbsova parametrického testu, který by na hladině významnosti 0,05 měl prokázat, zda se v matici nenachází mimořádně odlehlé hodnoty, které by bylo třeba vyloučit či by vypovídaly o chybném postupu. Pokud by Grubbsův parametrický test prokázal přítomnost extrémních hodnot, bylo by třeba tyto hodnoty vyloučit a test opakovat. Vyloučení hodnot by znamenalo vyloučení příslušné srovnávané nemovitosti z databáze. Pokud by Grubbsův parametrický test neprokázal přítomnost extrémních hodnot, bude vypočten průměr odvozených cen, který bude následně vynásoben podlahovou plochou oceňované nemovitosti. Výsledkem bude stanovení ceny obvyklé oceňované nemovitosti, včetně spodní i horní hranice.

Cena obvyklá bude sloužit při vypořádání podílového spoluvlastnictví všemi způsoby. Při vypořádání spoluvlastnictví převedením nemovité věci do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků bude cenou obvyklou stanovena výše podílů ostatních spoluvlastníků pro následné vyplacení adekvátní částkou. Při vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem nemovité věci (za cenu obvyklou) prostřednictvím veřejné dražby, bude následně peněžitá částka rozdělena mezi spoluvlastníky dle výše podílů. V případě rozdělení nemovité věci, budou nově vzniklé části nemovité věci rovněž oceněny metodou přímého porovnání. Výsledné ceny obvyklé těchto nově vzniklých částí, budou sloužit k případnému doplacení do výše podílů mezi spoluvlastníky, pokud by tyto části neodpovídaly výši jejich podílů.

6 POPIS VYBRANÉ LOKALITY BRNO-ŽIDENICE

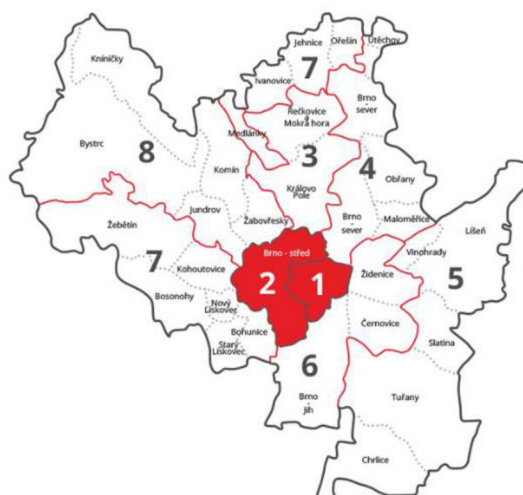
Brno je krajským městem Jihomoravského kraje a dělí se na městské části. Jednou z těchto městských částí je i lokalita, která bude v práci zkoumána, jelikož se v ní nachází vybraná nemovitost. V následující části budou specifikovány informace o vybrané lokalitě, potřebné pro stanovení ceny obvyklé.

Poloha

Městská část Židenice se nachází východně od centra města Brna (oblast 6) a její rozloha činí 6,47 km². Sousedí s městskými částmi Brno – Vinohrady, Brno – Líšeň, Brno – Slatina, Brno – Černovice, Brno – Maloměřice a Obřany, Brno – Sever a Brno – Střed.



Obr. č. 1 - Poloha městské části Brno-Židenice [23]



Obr. č. 2 - Rozdělení města Brna dle oblastí [24]



Obr. č. 3 - Poloha vybrané nemovitosti [25]



Obr. č. 4 - Poloha vybrané nemovitosti [26]

Obyvatelstvo

Dle českého statistického úřadu je na základě sčítání lidu z roku 2021 v městské části Brno – Židenice celkem 22 573 obyvatel, z toho 10 995 mužů (48,7 %) a 11 578 žen (52,3 %).

Tab. č. 2 - Počet obyvatel v městské části Brno-Židenice [ČSÚ,2021]

1. Obyvatelstvo podle pohlaví a rodinného stavu

	Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem	22 573	10 995	11 578

Tab. č. 3 - Rozdělení obyvatel v městské části Brno-Židenice dle věku [ČSÚ,2021]

3. Obyvatelstvo podle věku

	Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem	22 573	10 995	11 578
v tom ve věku			
0 - 14	3 380	1 752	1 628
15 - 19	875	462	413
20 - 29	3 166	1 616	1 550
30 - 39	3 737	1 985	1 752
40 - 49	3 306	1 669	1 637
50 - 59	2 548	1 264	1 284
60 - 64	1 120	519	601
65 - 69	1 147	520	627
70 - 79	2 009	780	1 229
80 - 89	1 033	362	671
90 - 99	248	66	182
100 a více let	4	-	4

Nezaměstnanost

Český statistický úřad udává, že nezaměstnanost v Jihomoravském kraji (k 30.4.2024) dosáhla výše 4,23 % a Brně 4,99 %. Z těchto údajů vyplývá, že nezaměstnanost v Brně je vyšší než průměr v kraji.

Občanská vybavenost

V městské části Brno – Židenice se nacházejí celkem 4 základní školy a 8 mateřských škol. Zdravotní péče je zde dostupná prostřednictvím Vojenské nemocnice Brno, polikliniky Viniční, ale také množstvím soukromých praxí a lékáren.

Městská část také disponuje pobočkou České pošty na ulici Rokycanova, třemi supermarkety a množstvím menších obchodů s potravinami a smíšeným zbožím. Dále se zde nachází knihovna Jiřího Mahena, 2 společenská centra, dětská hřiště, skatepark, workoutová hřiště, 2 koupaliště a 2 hřbitovy.

Zeleň

V městské části Brno – Židenice se nacházejí 2 lesoparky – Bílá Hora a Akátky.

Průmyslové objekty

V městské části se nachází spalovna a areály bývalé Zbrojovky Brno (První brněnské strojírny).

Doprava

V Židenicích se nachází vlakové nádraží, obsluhující železniční trať ve směru Brno – Svitavy. Městská část disponuje hustou silniční sítí s výborným dopravním spojením do centra města, ale také do ostatních městských částí. Od severu městské části až k jihu prochází trasa velkého městského okruhu, jenž zajišťuje snadné spojení s městskými částmi Černovice a Obřany a Maloměřice. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje DPMB prostřednictvím linek autobusů, tramvají i trolejbusů, a to v pravidelných intervalech, včetně nočních spojů (brněnské rozjezdy). Mimo Brno dopravu zajišťuje IDS JMK.

Nemovitosti

V Židenicích se nachází hustá zástavba rodinných a bytových domů. K nemovitostem náleží většinou pouze malé zahrádky a zřídka disponují vlastním garážovým stáním. Vzhledem k husté zástavbě je velmi těžké nalézt stavební pozemky, především pozemky větších výměr. Z tohoto důvodu je po pozemcích v této městské části vysoká poptávka.

Tab. č. 4 - Počet domů v městské části Brno-Židenice [ČSÚ, 2021]

7. Domovní fond

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy celkem		3 588	2 675	818	95
Obydlené domy celkem		3 305	2 414	807	84
v tom podle vlastníka domu	fyzická osoba	2 669	2 347	280	42
	obec, stát	180	2	164	14
	bytové družstvo	13	2	10	1
	jiná právnická osoba	92	29	38	25
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	345	31	314	-
	kombinace vlastníků	3	1	-	2
	nezjištěno	3	2	1	-
v tom podle období výstavby nebo rekonstrukce	1919 a dříve	414	368	41	5
	1920 - 1945	1 330	1 042	277	11
	1946 - 1970	420	159	257	4
	1971 - 1980	117	67	42	8
	1981 - 1990	121	113	5	3
	1991 - 2000	272	239	24	9
	2001 - 2010	249	192	47	10
	2011 - 2015	155	97	51	7
	2016 a později	139	78	55	6
nezjištěno	88	59	8	21	

Segmentace realitního trhu

Na základě platného územního planu města Brna a znalosti městské části Brno – Židenice lze konstatovat, že se zde nacházejí převážně stavební pozemky s rodinnými domy, bytovými domy, polyfunkčními domy, průmyslové objekty, veřejné vybavení a sportovní objekty. Dále také pozemky, které jsou určeny k rekreaci a s funkcí zeleně. Volné zemědělské pozemky se zde nenacházejí.

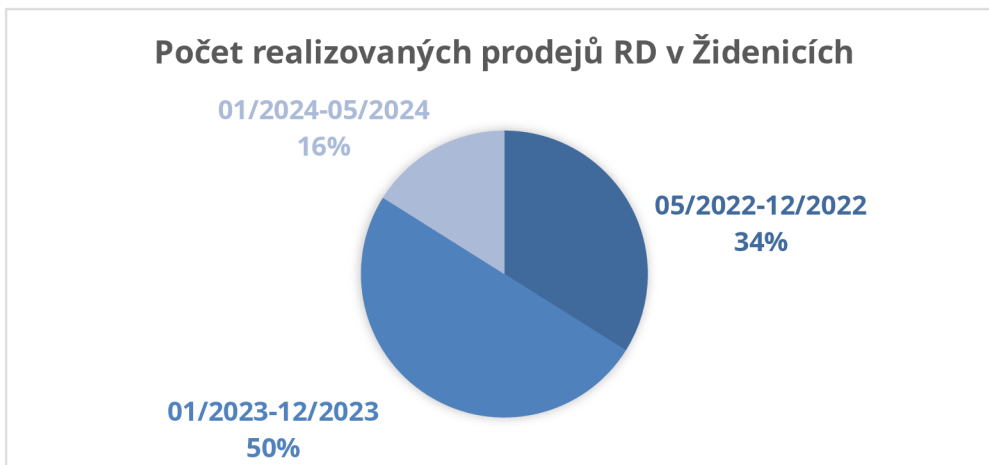


Obr. č. 5 - Územní plán městské části Brno-Židenice [27]



Obr. č. 6 - Legenda územního plánu města Brna [27]

Za sledované období 05/2022–05/2024 bylo na základě cenových údajů z katastru nemovitostí evidováno celkem 112 realizovaných prodejů rodinných domů v městské části Brno – Židenice. Za období 05/2022–12/2022 bylo skutečně prodáno 38 rodinných domů. V období 01/2023–12/2023 došlo k prodeji celkem 56 rodinných domů. A v období 01/2024–05/2024 bylo realizováno 18 prodejů rodinných domů.



Graf č. 2 - Počet realizovaných prodejů rodinných domů v Židenicích [vlastní]

7 POPIS ZVOLENÉ NEMOVITOSTI

Zvolenou nemovitostí je řadový rodinný dům, postavený v roce 1997, o dispozici 4+kk s terasou a zahradou. Dům je orientován na západ, podsklepený (28,5 m²), má dvě nadzemní podlaží s terasou a užitnou plochou 138,92 m², půdu (30,2 m²) a zahradu (19,17 m²). Nachází se v městské části Brno-Židenice, na pozemku s parc. č. 4023, o výměře 108 m², k. ú. Židenice [611115].

Prosvětlený cihlový dům se nachází v klidné městské části Brno-Židenice, na adrese Kamenačky 2382/3, 636 00 Brno. Občanská vybavenost zde zahrnuje obchody s potravinami, zdravotní péči, základní i mateřské školy, poštovní služby, restaurace, čerpací stanici, koupaliště, kulturní dům, dětská hřiště, fotbalové hřiště a také místní hřbitov. Zastávka MHD se nachází 60 m od domu a do centra je možné se dostat během 10 minut. Parkování je možné na zpevněné komunikaci před domem, případně v přilehlých ulicích.

Dům je postaven do obdélníkového tvaru se sedlovou střechou. Okna jsou plastová v bílém dekoru, vybavené klasickými vnitřními žaluziemi. Vstupní dveře jsou dvoukřídlé dřevěné, v hnědé barvě. V 1.NP se ihned za vstupními dveřmi nachází chodba, ze které je možný vstup do místnosti s WC a umyvadlem, dále do neprůchozího pokoje a také do obytné kuchyně s krbem, jídelnou a novou kuchyňskou linkou. V roce 2020, prošel dům rekonstrukcí, při které byla zřízena nová kuchyňská linka, i s veškerými spotřebiči, dále byla v obytné kuchyni zřízena nová dlažba a výmalba. Z obytné kuchyně je možný přístup do prostorného sklepa, ve kterém se nachází pračka se sušičkou a plynový turbokotel. Dále vede z kuchyně vstup na menší zahrádku, orientovanou do vnitrobloku. Z obytné kuchyně vede dřevěné schodiště do 2.NP, kde se nachází chodba. Z chodby je umožněn vchod na terasu, do neprůchozí ložnice a rovněž do průchozího obývacího pokoje, ve kterém se také nachází vchod do koupelny s vanou, WC a dvěma umyvadly. V obývacím pokoji se dále nachází vstup na půdu. V obývacím pokoji, obytné kuchyni a neprůchozím pokoji v 1.NP je položena plovoucí podlaha. V 1.NP před kuchyňskou linkou, v chodbě a také v místnosti s WC je položena dlažba, rovněž tak i v koupelně. V ostatních částech domu je koberec. Dům je kompletně vybaven nábytkem.

Vytápění je řešeno přes plynový turbokotel a dále je dům vybaven krbem. Voda je napojena na obecní přípojku a dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Energická náročnost budovy odpovídá třídě D – Nevyhovující. Dle územního plánu se dům nachází v oblasti pro bydlení. Dům se nenachází v záplavové oblasti a nespadá do ochranného pásma.

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4023
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Židenice [611115]
Číslo LV:	2021
Výměra [m ²]:	108
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Židenice [490415] ; č. p. 2382; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4023
Stavební objekt:	č. p. 2382
Ulice:	Kamenačky
Adresní místa:	Kamenačky 2382/3

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frolová Claudie Mgr., Kamenačky 2382/3, Židenice, 63600 Brno	1/2
Jílek Miroslav Ing., Kamenačky 2382/3, Židenice, 63600 Brno	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

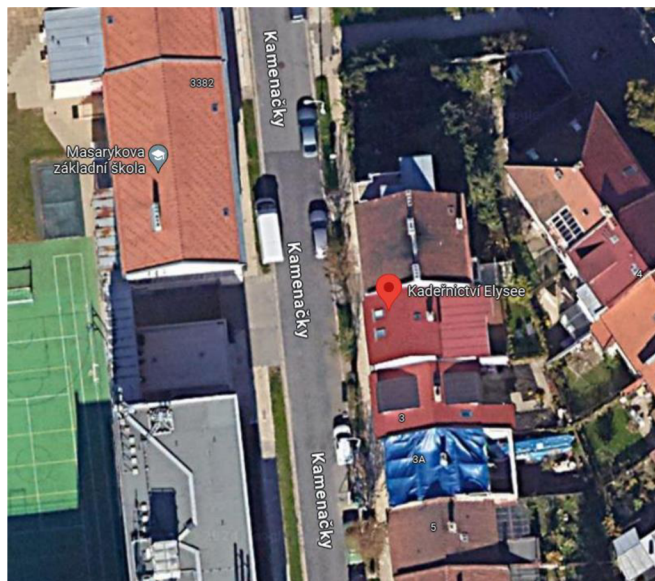
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Obr. č. 7 - Výpis informací o vybrané nemovitosti z katastru nemovitostí [28]

Fotodokumentace vybraného objektu



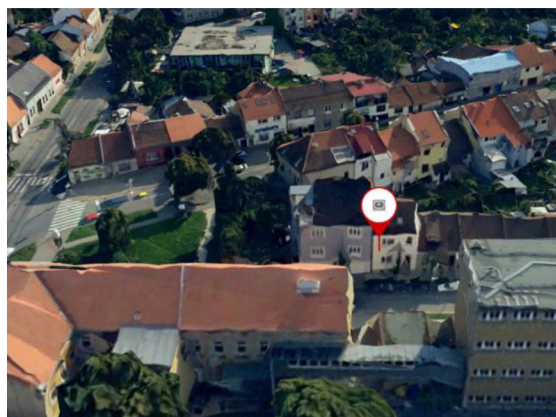
Obr. č. 9 - Pohled na vybranou nemovitosti [29]



Obr. č. 8 - Satelitní snímek vybrané nemovitosti [29]



Obr. č. 10 - Poloha vybrané nemovitosti [28]



Obr. č. 11 - Satelitní snímek vybrané nemovitosti ve 3D [26]

8 VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné třemi způsoby, které budou na vybranou nemovitost aplikovány. Prvním způsobem je převedení podílu na jednoho vlastníka a vyplacení druhého adekvátní částkou, druhým způsobem je reálné rozdělení nemovitosti a případné doplacení do výše podílu, posledním, třetím způsobem je prodej nemovité věci prostřednictvím veřejné dražby.

Základem pro vypořádání podílového spoluvlastnictví je stanovení ceny obvyklé, získané metodou přímého porovnání se sestavenou databází realizovaných prodejů ve stejné lokalitě.

Databáze budou sestaveny dvě, jelikož první a třetí způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví vyžaduje porovnání s rodinnými domy podobného typu. Naopak druhý způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví zahrnuje rozdělení nemovitosti, kdy v konkrétním případě není reálné rozdělení vertikálně možné. Z tohoto důvodu bude nemovitost rozdělena na dvě nově vzniklé bytové jednotky (2+1 a 2+kk), přičemž se jedna bude nacházet v 1.NP a druhá ve 2.NP, ovšem budou mít stále společné části, které budou dále popsány v kapitole 8.2.

Pro účely této práce byly tedy vytvořeny databáze realizovaných prodejů v dané lokalitě. První databáze se týká rodinných domů a druhá bytových jednotek (2+1 a 2+kk) v bytových domech, nikoli panelových.

Sledovaným obdobím bylo 05/2022-05/2024. Zdrojem dat byly realizované prodeje z portálů Valuo.cz a Reas.cz, dále také z katastru nemovitostí. Zpracované ceny jsou tedy realizované. Databáze jsou uvedeny v Přílohách č. 3 a 4.

8.1 PŘEVEDENÍ PODÍLU NA JEDNOHO VLASTNÍKA A VYPLACENÍ DRUHÉHO ADEKVÁTNÍ ČÁSTKOU

Vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné převedením podílu na jednoho vlastníka, který prokáže svoji solventnost a následné vyplacení druhého spoluvlastníka adekvátní částkou. K tomuto vypořádání je třeba nejprve stanovit cenu obvyklou na základě metody přímého porovnání se sestavenou databází realizovaných prodejů ve stejné lokalitě. Tento způsob je brán v úvahu ve chvíli, kdy není možné reálně rozdělit nemovitost.

U všech zvolených rodinných domů byly sledovány tyto parametry: užitná plocha, plocha pozemku, dispozice, počet podlaží, typ (např. řadový), PENB, lokalita, celková cena, technický stav, podsklepení a případné další vybavení. Podílem celkové ceny a užitné plochy byla dále stanovena

jednotková cena (Kč/m²). Do databáze nebyly zařazeny domy, které se svými parametry příliš lišily od oceňované nemovitosti (např. mnohonásobně větší podlahovou plochou či plochou pozemku).

Tab. č. 5 - Databáze srovnávaných rodinných domů [vlastní]

Prodej	Přepočet na Q1/2024	Adresa	Plocha pozemku	Podlahová plocha	Sklep	Podlaží	Dispozice	Vybavení	Technický stav	Cena celkem (v Kč)
VI.23	1,02	špačkova 21	76	112	A	3	5+1	terasa	před rekonstrukcí	6 970 000
IV.23	1,02	jílkova 46	92	53	N	1	2+1	-	před rekonstrukcí	4 699 999
II.24	1,00	škrochova 35	253	190	A	2	4+1	-	dobrý	9 381 150
V.23	1,02	buzkova 33	123	110	A	2	5+1	bezpečnostní systém	dobrý	6 000 000
VIII.22	1,03	stejskalova 20	208	100	A	1	2+1	veranda	dobrý	6 999 300
VI.23	1,02	geislerova 19	148	119	A	3	4+1	-	velmi dobrý	8 095 080
VIII.22	1,03	slevačská 36	274	130	A	2	4+1	2 koupelny	velmi dobrý	11 890 000
III.23	1,01	vančurova 49	160	167	N	2	4+kk	terasa, podlahové vytápění	novostavba	11 100 000
I.24	1,00	vaničkova 10	136	128	A	2	5+1	kůlna, zasklená veranda	dobrý	8 230 000

Na základě informací z databáze byla sestavena adjustační matice, ve které byly vhodně zvoleny koeficienty, které mají vliv na cenu dané nemovitosti.

Koeficienty byly zvoleny následující:

- K1 – lokalita (dle okolí)
- K2 – podlahová plocha v m²
- K3 – vybavení (terasa, balkon, pergola atd.)
- K4 – sklep
- K5 – stavebně technický stav
- K6 – velikost pozemku v m²
- K7 – dispozice
- K8 – úvaha

Pro správné zvolení hodnoty koeficientů bylo sestaveno rozpětí pro každý koeficient.

Tab. č. 6 - Rozpětí koeficientů pro ocenění rodinného domu [vlastní]

Rodinný dům		
Koeficient	Rozpětí	Hodnota
K1	Na základě vlastního uvážení	
K2	<100	0,70
	100-120	0,80
	121-140	0,90
	141-160	1,00
	161-180	1,10
	>180	1,20
K3	Na základě vlastního uvážení	
K4	podsklepené	1,00
	nepodsklepené	0,95
K5	před rekonstrukcí	0,80
	dobrý	0,90
	velmi dobrý	1,00
	novostavba	1,20
K6	<90	0,95
	91-130	1,00
	131-170	1,05
	171-210	1,10
	211-250	1,15
	>251	1,20
K7	2+1/3+kk	0,90
	3+1/4+kk	0,95
	4+1/5+kk	1,00
	5+1	1,05
K8	Na základě vlastního uvážení	

Na základě sestavené databáze, zvolených koeficientů, včetně příslušného rozmezí, byla sestavena adjustační matice, která slouží ke stanovení ceny obvyklé, potřebné pro vypořádání podílového vlastnictví prvním způsobem.

Adjutační matice byla sestavena na základě vlastního zpracování.

Tab. č. 7 - Adjustační matice pro rodinný dům [vlastní]

Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		Přepočet ceny na časovou úroveň Q1/2024	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita	Podl. plocha	Vybavení	Sklep	Technický stav	Pozemek	Dispozice	Úvaha		K1× ... × K8	Kč/m ²
2	6 970 000	62 232	1,02	63 477	1,05	0,80	1,00	1,00	0,80	0,95	1,05	1,20	0,80	51 060	
4	4 699 999	88 679	1,02	90 453	0,95	0,70	0,95	0,95	0,80	1,00	0,90	1,00	0,43	39 086	
5	9 381 150	49 374	1,00	49 374	0,98	1,20	0,95	1,00	0,90	1,20	1,00	1,20	1,45	71 489	
6	6 000 000	54 545	1,02	55 636	1,05	0,80	1,01	1,00	0,90	1,00	1,05	1,20	0,96	53 527	
7	6 999 300	69 993	1,03	72 093	1,05	0,80	1,00	1,00	0,90	1,10	0,90	1,20	0,90	64 749	
8	8 095 080	68 026	1,02	69 386	1,03	0,80	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,82	57 031	
9	11 890 000	91 462	1,03	94 205	0,97	0,90	1,05	1,00	1,00	1,20	1,00	0,70	0,77	72 537	
10	11 100 000	66 467	1,01	67 132	0,95	1,10	1,05	0,95	1,20	1,05	0,95	0,80	1,00	67 010	
11	8 230 000	64 297	1,00	64 297	1,03	0,90	1,10	1,00	0,90	1,05	1,05	1,00	1,01	65 055	
Celkem průměr				69 562										Kč/m²	60 172
Minimum sm.odch.				14 673										Kč/m ²	10 921
Maximum var. koef				0,210929471										Kč/m ²	0,18150081
Směrodatná výběrová odchylka												s	10 921		
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	6 841 864	49 250		
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	9 876 207	71 093		
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním													Kč	8 359 036	

Oceňovaná nemovitost byla přímo porovnávaná s nemovitostmi srovnávacími. V adjustační matici byly nejprve celkové ceny srovnávaných nemovitostí přepočteny na Q1/2024, jelikož některé prodeje byly realizovány v období 2022-2023 a bude tedy nezbytné je pomocí Indexu bydlení ČSOB, přepočítat na současnou cenu.

Při porovnávání se hodnotila jednotlivá zvolená kritéria a přiřazoval se jim koeficient odlišnosti. Pokud byla kritéria shodná, hodnotila se koeficientem 1,00. Pokud byla odlišná, hodnotila se vyššími nebo nižšími hodnotami. Všechny koeficienty byly poté vynásobeny a byl tak získán index odlišnosti (IO). Následně byla cena srovnávané nemovitosti vynásobena indexem odlišnosti a byla tak získána odvozená cena oceňovaného majetku. Z odvozených cen byl poté stanoven průměr (59 216 Kč), který odpovídá ceně za m². Tato hodnota byla dále vynásobena podlahovou plochou oceňované nemovitosti a získána tak výsledná cena (8 226 329 Kč). Po přičtení/odečtení výběrové směrodatné odchylky (s) od průměru, byly získány také horní (9 741 224 Kč) a spodní hranice ceny (6 711 435 Kč). Pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví bude dále využita výsledná cena 8 226 329 Kč, která po zaokrouhlení činí **8 200 000 Kč**.

Tab. č. 8 - Grubbsův parametrický test pro rodinný dům [vlastní]

Grubbsův parametrický test - rodinný dům					
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
		n	T_{α} [0,95]		
1	51 060			Průměr	60 171,56
2	39 086	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	10 296,65
3	71 489	4	1,469	X_{\min}	39 086
4	53 527	5	1,673	X_{\max}	72 537
5	64 749	6	1,822	T_{\min}	2,047807984
6	57 031	7	1,938	T_{\max}	1,200919549
7	72 537	8	2,031	Počet prvků n	9
8	67 010	9	2,109		
9	65 055				

Testová kritéria			
Vybraná hladina významnosti [sloupec]			1
1. posouzení:	T_{\min}, T_{\max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí
Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?	2,0478	2,109	neplatí
Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?	1,20092	2,109	neplatí

Nevylučujeme nejnižší hodnotu
Nevylučujeme nejvyšší hodnotu
Platí nulová hypotéza na hladině významnosti testu

Odvozené ceny, oceňované nemovitosti, byly dále testovány pomocí Grubbsova parametrického testu, který na hladině významnosti 0,05 prokázal, že se po vynásobení srovnávaných cen indexem odlišnosti v matici nenachází žádné mimořádně odlehle hodnoty, které by bylo třeba vyloučit, či by vypovídaly o chybném postupu.

8.1.1 Vypořádání

Soud, na základě prokázané solventnosti jednoho ze spoluvlastníků, přidělí nemovitost do výhradního vlastnictví daného spoluvlastníka a následně na základě ceny obvyklé, stanovené ve znaleckém posudku, vyčíslí výši podílu druhého spoluvlastníka. V tomto případě činí výsledná cena nemovitosti 8 200 000 Kč. Nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví, kdy každý ze spoluvlastníků vlastní přesnou polovinu. Vzhledem k této skutečnosti je výše podílu stanovena jako přesná polovina výsledné ceny, tudíž **4 100 000 Kč**. Tuto částku je povinen vyplatit spoluvlastník, kterému případně nemovitost do výhradního vlastnictví, druhému spoluvlastníkovi, v době stanovené soudem.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 92/2005 pojednává o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kde na základě znaleckého posudku byla stanovena cena obvyklá, kterou znalec snížil až o 20 % s odůvodněním, že spoluvlastnický podíl představuje obtížně

zpeněžitelnou majetkovou hodnotu. O krácení ceny, pojednává také oceňovací vyhláška 441/2013 Sb., ZOM, při stanovení indexu trhu na základě vlivu právních vztahů na prodejnost, které mohou být pozitivní, negativní či bez vlivu. Pokud spoluvlastnický podíl představuje negativní vliv, bude výsledný index trhu nižší, což bude mít za následek snížení ceny zjištěné. V následující kapitole, bude provedeno ocenění dle vyhlášky dvěma způsoby – bez vlivu a s negativním vlivem. Rozdíl těchto cen bude představovat dopad na prodejnost spoluvlastnického podílu.

8.1.2 Ocenění dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Vybraná nemovitost byla oceněna i pomocí vyhlášky, za účelem porovnání vlivu podílového spoluvlastnictví na výslednou cenu, jelikož Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění platném ke dni ocenění využívá k výpočtu ceny Index trhu, jenž zahrnuje zohlednění vlivu právních vztahů na prodejnost, například při darování věci.

Veškeré výpočty, sloužící ke stanovení ceny zjištěné pomocí Vyhlášky 441/2013 Sb., budou součástí Přílohy č. 6.

Tab. č. 9 - Index trhu dle Vyhlášky 441/2013 Sb. [vlastní]

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	1	Negativní	-0,01 až -0,04
		2	Bez vlivu	0,00
		3	Pozitivní	0,01 až 0,04

Bez vlivu

Prvním případem bylo ocenění za předpokladu, že se nemovitost nenachází v podílovém spoluvlastnictví a nemá tak vliv na prodejnost. Výsledná cena zjištěná byla 6 934 020,00 Kč.

Tab. č. 10 - Ocenění dle Vyhlášky 441/2013 Sb. - bez vlivu [vlastní]

Ocenění pozemku p.č. 4023, jehož součástí je RD č. p. 2023, k. ú. Židenice [611115]	
Objekt	Cena v Kč (stav k 17.5.2024)
Stavební pozemek p.č. 4023 - bez vlivu	1 021 854,20 Kč
RD č. p. 2382, k. ú. Židenice	4 531 973,00 Kč
Zemní sklep	1 380 191,95 Kč
Celkem	6 934 019,15 Kč
Celkem a po zaokrouhlení	6 934 020,00 Kč

Negativní vliv

Druhým případem bylo ocenění při podílovém spoluvlastnictví, které má tedy negativní vliv na prodejnost. Cena zjištěná činila 6 914 560,00 Kč.

Tab. č. 11 - Ocenění dle vyhlášky 441/2013 Sb. - negativní vliv [vlastní]

Ocenění pozemku p.č. 4023, jehož součástí je RD č. p. 2023, k. ú. Židenice [611115]	
Objekt	Cena v Kč (stav k 17.5.2024)
Stavební pozemek p.č. 4023 - negativní vliv	1 002 390,31 Kč
RD č. p. 2382, k. ú. Židenice	4 531 973,00 Kč
Zemní sklep	1 380 191,95 Kč
Celkem	6 914 555,26 Kč
Celkem a po zaokrouhlení	6 914 560,00 Kč

Rozdíl mezi těmito cenami činí **19 460,00 Kč**, což odpovídá rozdílu **0,28 %**. Tato práce tedy neprokázala odůvodněné snížení ceny obvyklé o významnou procentuální část.

O krácení ceny obvyklé, v podílovém spoluvlastnictví, pojednávají také Znalecké AZO standardy, které udávají snížení až o 15-20 %, bez konkrétního opodstatnění.

8.1.3 Znalecké AZO standardy

Druhý případ, snížení ceny obvyklé v podílovém spoluvlastnictví, se týká Znaleckých standardů AZO. Jedná se o soubor postupů pro ocenění atypických případů. Znalecké AZO standardy mají 10 částí, kdy první se týká právě obvyklé ceny spoluvlastnického podílu (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM). Tento standard udává, že by podíly měly být sníženy o minimálně **15-20 %**. [31]

Nekomerční nemovitosti :

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu | o cca 15 – 20 % |
| - menšinový podíl | - snížení aritmetického podílu | o cca 20 – 40 % |

Obr. č. 12 - Snížení spoluvlastnického podílů dle standardů AZO [30]

Z dostupných informací na stránkách asociace znalců a odhadců (AZO) České republiky, není toto vysoké snížení jasně odůvodněno. Vychází se pouze „ze zkušeností“.

V květnu 2022 byl znalcem sestaven znalecký posudek pro ocenění stavby v podílovém spoluvlastnictví, kde pomocí AZO standardů znalec snížil cenu nemovitosti s pouhým odůvodněním: „*Po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři*“.

Tyto skutečnosti neprokázaly odůvodněné snížení ceny obvyklé v podílovém spoluvlastnictví o takto významnou procentuální část.

8.2 ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI A PŘÍPADNÉ DOPLACENÍ DO VÝŠE PODÍLU

Dalším způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je reálné rozdělení nemovitosti a případné doplacení do výše podílu. Tento způsob je brán soudem vždy jako první možnost a pokud je na základě znaleckého posudku uvedeno, že rozdělení věci není možné, zvolí soud jiný způsob vypořádání.

Pro reálné rozdělení nemovitosti je pro znalce klíčové posoudit:

- zda je možno rozdělit areál, resp. hlavní stavby tak, aby ke každé části byl přístup z veřejné komunikace přímo nebo přes pozemek téhož vlastníka; pokud toto není možné, jaké by muselo být pro přístup zřízeno věcné břemeno a jaká by byla jeho hodnota,
- dále zda je možno rozdělit stavbu tak, aby:
 - obě nově vzniklé části byly použitelné,
 - dělicí rovina byla svislá; vodorovné dělení není přípustné, ani částečně, např. překrytím částí – přesahem místností v jednotlivých podlažích,
 - hořlavé konstrukce nepřesahovaly z jedné části do druhé,
 - obě části měly vlastní přípojky inženýrských sítí,
- zda by takové rozdělení místně příslušný stavební úřad povolil,
- jaké by byly náklady na toto rozdělení,
- u technologických staveb dále:
 - zda by bylo možno po rozdělení staveb, resp. areálů nadále provozovat původní výrobu, za jakých podmínek, resp. stavebních a technologických úprav,
 - jaké by byly náklady na tyto úpravy,
 - jak dlouho by tyto úpravy trvaly,
 - zda by po dobu provádění těchto úprav bylo nutno přerušit výrobu a jaké by byly finanční důsledky tohoto přerušení okamžitě případně do budoucnosti (přechodná či trvalá ztráta zákazníků ap.).

- v kladném případě se vypočte cena nově vzniklých částí podle cenového předpisu a jejich cena obvyklá, podle výše uvedených schémat. [31]

V případě, kterým se práce zabývá, není reálné rozdělení věci možné, vzhledem k celkovému stavu a dispozici domu. Stavbu je nutné rozdělit svislou dělicí rovinou, což uliční šířka (6,6 m) dobře neumožňuje. Nově vzniklé části by měly šířku 3,3 m, což není vyhovující z hlediska funkčnosti. Z tohoto důvodu bylo pracováno s rozdělením nemovitosti na dvě nově vzniklé bytové jednotky, z čehož první by se nacházela v 1.NP a druhá ve 2.NP, přičemž by ve spoluvlastnictví dále zůstaly vnitřní rozvody studené vody a teplé vody od svislých domovních rozvodů po spotřebiče, včetně podružných vodoměrů a hlavních uzavíratelných ventilů. Dále trubní odpady splaškové vody od zařizovacích předmětů po svislé domovní kanalizační svody. Rozvody elektroinstalace od pojistné skříňky, včetně této pojistné skříňky, nenosné příčky a vnitřní dveře, střecha, základové a nosné konstrukce a prostor před vchodovými dveřmi.

8.2.1 Stavební úpravy a vyčíslení nákladů

Rozdělení nemovitosti by obsahovalo také nutné stavební úpravy, jež jsou spojeny s náklady. Stavební úpravy by pro vznik nové bytové jednotky v 1. NP vyžadovaly rozšíření místnosti s WC, zabudování sprchového koutu a instalaci pouzdra pro posuvné dveře, také zadržování vstupu do pokoje a následné vybudování nového vchodu z obytné kuchyně a zadržování schodištvého prostoru, kvůli přemístění schodiště. Dále zmenšení prostoru zadržování, kvůli nutnosti posunutí vchodových dveří směrem do domu. Poté vybudování druhého vchodu do domu, pro spoluvlastníka žijícího ve 2.NP. V pokoji by bylo nutné vybudovat schodiště do 2.NP, spolu s vybouráním otvoru ve stropě, a následně ve 2.NP probourat část příčky pro umožnění výstupu ze schodiště. Dále bude třeba ve 2.NP zadržovat vchod do koupelny a vybudovat jej znovu, blíže směrem k oknu. V neposlední řadě bude třeba zadržovat otvor v šatně, kde bývalo původní schodiště, a v ložnici vybudovat nově kuchyň, spolu s rozvody, kuchyňskou linkou, spotřebiči a dveřmi.

Odhadované náklady na příslušné stavební úpravy, které byly navrženy autorkou pouze pro účely této práce, jsou kalkulovány pomocí rozpočtu agregovaných položek v programu BuildPower S, který se nachází v Příloze č. 7. Veškeré navrhované stavební úpravy jsou zaznačeny v půdorysech vybrané nemovitosti, které se nacházejí v Přílohách č. 1 a 2.

Dveře a zárubně budou kalkulovány na základě rozpočtu od společnosti Hezký domov, s. r. o., jelikož přesně tyto dveře a zárubně byly v lednu roku 2024 nainstalovány ve vybrané nemovitosti a jsou uvedeny v Příloze č. 9. Rekonstrukce koupelny v 1.NP bude kalkulována na základě nabídky společnosti KLONA, s. r. o., která vypracovala nabídku přesně na míru vybrané

nemovitosti a je uvedena v příloze č. 10. V roce 2020 proběhla v 1.NP rekonstrukce, včetně pořízení nové kuchyňské linky, na míru, se spotřebiči. Tato kuchyňská linka odpovídá rozměrům linky, která bude zřízena ve 2.NP, proto jako částku, potřebnou k vybudování nové kuchyňské linky, včetně spotřebičů a rozvodů, bude využita kalkulace společnosti Luža nábytek, s. r. o., pro tuto vybranou nemovitost. Vzhledem ke zvýšení cen mezi lety 2020 a 2024, je třeba cenu kuchyně přepočítat na současnou hodnotu. K přepočtu byla využita hodnota inflace spotřebitelských cen za daná období z dostupných informací Českého statistického úřadu. Rozpočet kuchyně je uveden v Příloze č. 8.

Tab. č. 12 - Inflace spotřebitelských cen [vlastní]

Období	Inflace v %	Desetinná hodnota
II.20	3,70	1,037
II.21	2,10	1,021
II.22	11,10	1,111
II.23	16,70	1,167
II.24	2,00	1,020

Následně byla za pomoci kumulativní inflace stanovena celková inflace, kterou byla přepočtena kalkulovaná cena z roku 2020 na současnou hodnotu (vč. DPH).

Tab. č. 13 - Přepočet ceny kuchyně na období 02/2024 [vlastní]

Kumulativní inflace	1,400198426
Celková inflace	40 %
Cena kuchyně v 02/2020	277 404,00 Kč
Přepočet na 02/2024	388 420,64 Kč

Veškeré podklady pro stanovení cen jednotlivých částí stavebních úprav jsou v příloze. V následující tabulce jsou vypsány náklady na stavební úpravy.

Tab. č. 14 - Celkové náklady spojené s rozdělením nemovitosti [vlastní]

Náklady	Cena v Kč
Stavební úpravy	302 503,25 Kč
Dveře a zárubně	54 993,00 Kč
Kuchyňská linka vč. Spotřebičů	388 420,64 Kč
Koupelna	214 581,00 Kč
CELKEM	960 497,89 Kč

Celková cena za rekonstrukci pro účely rozdělení nemovitosti na dvě bytové jednotky tedy činí **960 497, 89 Kč**.

8.2.2 Stanovení ceny obvyklé nově vzniklých bytových jednotek

K tomuto vypořádání je třeba nejprve stanovit cenu obvyklou na základě metody přímého porovnání se sestrojenou databází.

U všech zvolených jednotek (o dispozici 2+1 a 2+kk) v bytových domech v databázi, byly sledovány tyto parametry: užitná plocha, dispozice, podlaží, lokalita, zahrada, balkon, PENB, celková cena, technický stav, podsklepení a případné další vybavení. Podílem celkové ceny a užitné plochy byla dále stanovena jednotková cena (Kč/m²). Do databáze nebyly zařazeny byty, které se svými parametry příliš lišily od oceňované nemovitosti, např. mnohonásobně větší podlahovou plochou, nebo se nacházely v panelových domech.

Tab. č. 15 - Databáze bytů o dispozici 2+1/2+kk [vlastní]

Prodej	Přepočet na Q1/2024	Adresa	Podlahová plocha (v m ²)	Sklep	Balkon	Podlaží	Zahrada	Vybavení	Stav	Celková cena (v Kč)
XI.23	1,0028	pastrnkova 1	40	A	N	3 z 4	N	-	po rekonstrukci	4 350 500
VII.23	1,0009	pechova 50	44	A	společná terasa	2 z 5	N	-	velmi dobrý	4 000 000
V.22	0,96	porhajmova 1	45	A	N	1 z 3	N	-	velmi dobrý	4 170 000
V.23	0,99	nezamyslova 13	47	N	N	1 z 2	společná	-	velmi dobrý	5 299 999
I.24	1,00	taussigova 19	48	A	N	2 z 4	společná	-	po rekonstrukci	4 990 000
VII.23	1,0009	škroupova 5	50	A	A	2 z 4	společná	-	dobrý	4 525 000
V.24	1,00	krásného 7	53	A	A	2 z 4	N	-	velmi dobrý	5 170 000
II.24	1,00	meluzínova 20	55	2	A	2 z 2	společná	2 sklepy, krb	po rekonstrukci	5 600 000
X.23	1,0028	škroupova 3	59	A	A	2 z 4	společná	-	velmi dobrý	5 120 000
XII.23	1,0028	viníční 173	60	A	N	2 z 4	společná	-	dobrý	4 800 000
V.23	0,99	nopova 53	60	A	A	2 z 4	společná	-	dobrý	3 800 000
XII.23	1,0028	gajdošova 105	61	A	A	3 z 4	společná	-	po rekonstrukci	4 920 000
VI.23	0,99	sejkorova 16	61	N	N	1 z 3	N	-	po rekonstrukci	5 100 000
IV.23	0,99	petrůvky 8	63	A	2	3 z 4	N	2 lodžie	novostavba	5 600 000
XII.22	0,95	vymazalova 19	66	A	2	2 z 6	společná	-	po rekonstrukci	5 000 000
VI.23	0,99	stejskalova 19	66	sdílený	společná terasa	2 z 3	N	-	velmi dobrý	5 450 000
VIII.23	1,0009	svatoplukova 63 a	66,1	A	A	2 z 3	společná	možnost parkování, výtah	novostavba	5 900 000
XI.22	0,95	gajdošova 26	106	-	A	2 z 3	N	velká terasa (39 m ²), chytrá domácnost, výtah	novostavba	7 700 000

Na základě informací z databáze byly tedy sestaveny adjustační matice, pro obě nově vzniklé bytové jednotky zvlášť.

Ocenění nově vzniklé bytové jednotky v 1. NP

Nově vzniklá bytová jednotka v 1.NP rodinného domu, o dispozici 2+kk, má podlahovou plochu 61,855 m² a náleží k ní malá zahrádka, včetně přístupu do sklepa. Bytová jednotka nabízí neprůchozí pokoj a prostornou obytnou kuchyní s moderní kuchyňskou linkou. Koupelna disponuje sprchovým koutem, umyvadlem a WC.

Na základě sestavené databáze byla vytvořena adjustační matice, ve které byly vhodně zvoleny koeficienty, které mají vliv na cenu dané nemovitosti.

Koeficienty byly zvoleny následující:

- K1 – lokalita (dle okolí)
- K2 – podlahová plocha v m²
- K3 – sklep/půda
- K4 – stavebně technický stav
- K5 – zahrada
- K6 – podlaží
- K7 – úvaha

Pro správné zvolení hodnoty koeficientů bylo sestaveno rozpětí pro každý koeficient.

Tab. č. 16 - Rozpětí koeficientů pro ocenění nově vzniklé bytové jednotky v 1.NP [vlastní]

Bytová jednotka – 1.NP		
Koeficient	Rozpětí	Hodnota
K1	Na základě vlastního uvážení	
K2	<50	0,85
	51-55	0,90
	56-60	0,95
	61-65	1,00
	66-70	1,05
	>70	1,10
K3	N	0,90
	sdíleny	0,95
	A	1,00
	2	1,10

Bytová jednotka - 1.NP		
Koeficient	Rozpětí	Hodnota
K4	dobry	0,90
	velmi dobry	1,00
	po rekonstrukci	1,10
	novostavba	1,20
K5	N	0,95
	spolecena	0,98
	A	1,00
K6	3	0,98
	2	0,99
	1	1,00
K7	Na základě vlastního uvážení	

Na základě sestavené databáze, zvolených koeficientů, včetně příslušného rozmezí, byla sestavena adjustační matice, která slouží ke stanovení ceny obvyklé, potřebné pro vypořádání podílového vlastnictví druhým způsobem.

Tab. č. 17 - Adjustační matice pro nově vzniklou bytovou jednotku v 1.NP [vlastní]

Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		Přepočet ceny na časovou úroveň Q1/2024	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	Lokalita	Podl. plocha	sklep/půda	Technický stav	Zahrada	Podlaží	Úvaha		Kč/m ²
2	4 350 500	108 763	1,0028	109 067	0,97	0,85	1,00	1,10	0,95	0,98	1,00	0,84	92 093
4	4 000 000	90 909	1,0009	90 991	0,99	0,85	1,00	1,00	0,95	0,99	1,12	0,89	80 655
5	4 170 000	92 667	0,96	88 960	0,95	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	1,20	0,92	81 892
6	5 299 999	112 766	0,99	111 638	0,97	0,85	0,90	1,00	0,98	1,00	1,10	0,80	89 303
7	4 990 000	103 958	1,00	103 958	0,99	0,85	1,00	1,10	0,98	0,99	1,00	0,90	93 361
8	4 525 000	90 500	1,0009	90 581	1,00	0,85	1,00	0,90	0,98	0,99	1,15	0,85	77 314
9	5 170 000	97 547	1,00	97 547	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,76	74 312
10	5 600 000	101 818	1,00	101 818	0,98	0,90	1,10	1,10	0,98	0,99	0,90	0,93	94 882
11	5 120 000	86 780	1,0028	87 023	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,99	1,15	1,06	92 239
12	4 800 000	80 000	1,0028	80 224	1,05	0,95	1,00	0,90	0,98	0,99	1,00	0,87	69 875
13	3 800 000	63 333	0,99	62 700	0,99	0,95	1,00	0,90	0,98	0,99	1,20	0,99	61 789
14	4 920 000	80 656	1,0028	80 882	0,90	1,00	1,00	1,10	0,98	0,98	1,00	0,95	76 902
15	5 100 000	83 607	0,99	82 770	1,05	1,00	0,90	1,10	0,95	1,00	1,00	0,99	81 738
16	5 600 000	88 889	0,99	88 000	0,93	1,00	1,00	1,20	0,95	0,98	1,00	1,04	91 432
17	5 000 000	75 758	0,95	71 970	0,98	1,05	1,00	1,10	0,98	0,99	1,00	1,10	79 035
18	5 450 000	82 576	0,99	81 750	0,97	1,05	0,95	1,00	0,95	0,99	1,00	0,91	74 393
19	5 900 000	89 259	1,0009	89 339	0,99	1,05	1,00	1,20	0,98	0,99	0,90	1,09	97 308
20	7 700 000	72 642	0,95	69 009	0,90	1,10	0,90	1,20	0,95	0,99	1,12	1,13	77 722

Celkem průměr	88 235	Kč/m²	82 569
Minimum sm.odch.	13 268	Kč/m ²	9 768
Maximum var. koef	0,15037653	Kč/m ²	0,118297516
Směrodatná výběrová odchylka	s		9 768
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - s	4 503 132	72 801
Pravděpodobná horní hranice	průměr + s	5 711 497	92 337
Cena bytové jednotky v 1.NP stanovená přímým porovnáním			Kč
			5 107 315

Oceňovaná, nově vzniklá, bytová jednotka byla přímo porovnávána s nemovitostmi srovnávacími. V adjustační matici byly nejprve celkové ceny srovnávaných nemovitostí přepočteny na Q1/2024, jelikož některé prodeje byly realizovány v období 2022-2023 a bude tedy nezbytné je pomocí Indexu bydlení ČSOB, přepočítat na současnou cenu.

Při porovnávání se hodnotila jednotlivá zvolená kritéria a přiřazoval se jim koeficient odlišnosti. Pokud byla kritéria shodná, hodnotila se koeficientem 1,00. Pokud byla odlišná, hodnotila se vyššími nebo nižšími hodnotami. Všechny koeficienty byly poté vynásobeny a byl tak získán index odlišnosti (IO). Následně byla cena srovnávané nemovitosti vynásobena indexem odlišnosti a byla tak získána odvozená cena oceňovaného majetku. Z odvozených cen byl poté stanoven průměr (82 569 Kč), který odpovídá ceně za m². Tato hodnota byla dále vynásobena podlahovou plochou oceňované nemovitosti a získána tak výsledná cena (5 107 315 Kč). Po přičtení/odečtení výběrové směrodatné odchylky (s) od průměru, byly získány také spodní (4 503 132 Kč) a horní hranice ceny (5 711 497 Kč). Pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví bude dále využita výsledná cena 5 107 315 Kč, která po zaokrouhlení činí **5 100 000 Kč**.

Tab. č. 18 - Grubbsův parametrický test pro nově vzniklou bytovou jednotku v 1.NP [vlastní]

Grubbsův parametrický test - bytová jednotka v 1.NP							
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky			
1	92 093	n	$T_{\alpha} [0,95]$	Průměr	82 569,17		
2	80 655			Výběrová směrodatná odchylka	9 492,47		
3	81 892			3	1,150	X_{min}	61 789
4	89 303			4	1,469	X_{max}	97 308
5	93 361			5	1,673	T_{min}	2,189120848
6	77 314			6	1,822	T_{max}	1,063538998
7	74 312			7	1,938	Počet prvků n	18
8	94 882			8	2,031	Testová kritéria	
9	92 239			9	2,109	Vybraná hladina významnosti [sloupec]	
10	69 875			10	2,177	1	
11	61 789			11	2,235	1. posouzení:	T_{min}, T_{max}
12	76 902			12	2,287	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí

13	81 738	13	2,331	Platí $T_{\min} \geq T_{an}$?	2,1891	2,504	neplatí
14	91 432	14	2,371	Platí $T_{\max} \geq T_{an}$?	1,063539	2,504	neplatí
15	79 035	15	2,408	Nevylučujeme nejnížší hodnotu Nevylučujeme nejvyšší hodnotu			
16	74 393	16	2,443				
17	97 308	17	2,475				
18	77 722	18	2,504				
Platí nulová hypotéza na hladině významnosti testu							

Odvozené ceny oceňované nemovitosti, byly dále testovány pomocí Grubbsova parametrického testu, který na hladině významnosti 0,05 prokázal, že se po vynásobení srovnávaných cen indexem odlišnosti v matici nenachází žádné mimořádně odlehlé hodnoty, které by bylo třeba vyloučit, či by vypovídaly o chybném postupu.

Ocenění nově vzniklé bytové jednotky ve 2.NP

Nově vzniklá bytová jednotka ve 2.NP rodinného domu, je o dispozici 2+1 (odstraněním dřevěných skříněk, oddělujících místnosti lze snadno změnit celkovou dispozici na 2+kk), má podlahovou plochu 75,66 m² a náleží k ní prostorná terasa, orientovaná do klidného vnitrobloku, včetně přístupu na půdu. Bytová jednotka nabízí prosvětlený pokoj a prostornou obytnou kuchyni s novou kuchyňskou linkou. Koupelna disponuje vanou a dvěma umyvadly s WC.

Na základě sestavené databáze byla vytvořena adjustační matice, ve které byly vhodně zvoleny koeficienty, které mají vliv na cenu dané nemovitosti. Koeficienty byly vybrány k ocenění přímo pro tuto nemovitou věc.

Koeficienty byly zvoleny následující:

- K1 – lokalita (dle okolí)
- K2 – podlahová plocha v m²
- K3 – sklep/půda
- K4 – stavebně technický stav
- K5 – balkon/terasa
- K6 – podlaží
- K7 – úvaha

Pro správné zvolení hodnoty koeficientů bylo sestaveno potřebné rozpětí pro každý koeficient. Rozpětí je vyznačeno v tabulce na základě vlastního zpracování.

Tab. č. 19 - Rozpětí koeficientů pro ocenění nově vzniklé bytové jednotky ve 2.NP [vlastní]

Bytová jednotka – 2.NP		
Koeficient	Rozpětí	Hodnota
K1	Na základě vlastního uvážení	
K2	<50 = 0,85	0,85
	51-60 = 0,90	0,90
	61-70 = 0,95	0,95
	71-80 = 1	1,00
	>80 = 1,05	1,05
K3	N	0,90
	sdílený	0,95
	A	1,00
	2	1,10
K4	dobrý	0,90
	velmi dobrý	1,00
	po rekonstrukci	1,10
	novostavba	1,20
K5	N	0,90
	sdílená	0,95
	A	0,98
	terasa	1,00
	2	1,10
K6	3	0,98
	2	1,00
	1	1,02
K7	Na základě vlastního uvážení	

Na základě sestavené databáze byly vhodně zvoleny koeficienty, včetně příslušného rozmezí, které je důležité pro správné sestavení indexu odlišnosti.

Následně byla sestavena adjustační matice, která slouží ke stanovení ceny obvyklé, potřebné pro vypořádání podílového vlastnictví druhým způsobem.

Adjustační matice obsahuje koeficienty pro všechny srovnávané nemovité věci z příslušné databáze.

Pro účely této práce byla na základě vlastního zpracování sestavena adjustační matice, která se nachází v následující tabulce.

Tab. č. 20 - Adjustační matice pro nově vzniklou bytovou jednotku ve 2.NP [vlastní]

Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		Přepočet ceny na časovou úroveň Q1/2024	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	lokality (dle okall)	Podlahová plocha	sklep/půda	Stavebně technický stav	balkon/terasa	podlaží	úvaha	K1 × ... × K8	Kč/m ²	
2	4 350 500	108 763	1,0028	109 067	0,97	0,85	1,00	1,10	0,90	0,98	1,00	0,80	87 246	
4	4 000 000	90 909	1,0009	90 991	0,99	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	1,12	0,90	81 469	
5	4 170 000	92 667	0,96	88 960	0,95	0,85	1,00	1,00	0,90	1,02	1,20	0,89	79 134	
6	5 299 999	112 766	0,99	111 638	0,97	0,85	0,90	1,00	0,90	1,02	1,10	0,75	83 653	
7	4 990 000	103 958	1,00	103 958	0,99	0,85	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	0,83	86 606	
8	4 525 000	90 500	1,0009	90 581	1,00	0,85	1,00	0,90	0,98	1,00	1,15	0,86	78 095	
9	5 170 000	97 547	1,00	97 547	0,90	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,79	77 433	
10	5 600 000	101 818	1,00	101 818	0,98	0,90	1,10	1,10	0,98	1,00	0,90	0,94	95 840	
11	5 120 000	86 780	1,0028	87 023	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	1,15	1,01	88 267	
12	4 800 000	80 000	1,0028	80 224	1,05	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,77	61 407	
13	3 800 000	63 333	0,99	62 700	0,99	0,90	1,00	0,90	0,98	1,00	1,20	0,94	59 128	
14	4 920 000	80 656	1,0028	80 882	0,90	0,95	1,00	1,10	0,98	0,98	1,00	0,90	73 057	
15	5 100 000	83 607	0,99	82 770	1,05	0,95	0,90	1,10	0,90	1,02	1,00	0,91	75 035	
16	5 600 000	88 889	0,99	88 000	0,93	0,95	1,00	1,20	1,10	0,98	1,00	1,14	100 575	
17	5 000 000	75 758	0,95	71 970	0,98	0,95	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,13	81 075	
18	5 450 000	82 576	0,99	81 750	0,97	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,83	67 988	
19	5 900 000	89 259	1,0009	89 339	0,99	0,95	1,00	1,20	0,98	1,00	0,90	1,00	88 930	
20	7 700 000	72 642	0,95	69 009	0,90	1,05	0,90	1,20	0,98	1,00	1,12	1,12	77 305	
Celkem průměr				88 235									Kč/m²	80 125
Minimum			sm.odch.	13 268									Kč/m ²	10 714
Maximum			var. koef	0,15037653									Kč/m ²	0,133720806
Směrodatná výběrová odchylka											s	10 714		
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	5 251 586	69 410	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	6 872 879	90 839	
Cena bytové jednotky ve 2.NP stanovená přímým porovnáním												Kč	6 062 232	

Oceňovaná, nově vzniklá, bytová jednotka byla přímo porovnávaná s nemovitostmi srovnávacími. V adjustační matici byly nejprve celkové ceny srovnávaných nemovitostí přepočteny na Q1/2024, jelikož některé prodeje byly realizovány v období 2022-2023 a bude tedy nezbytné je pomocí Indexu bydlení ČSOB, přepočítat na současnou cenu.

Při porovnávání se hodnotila jednotlivá zvolená kritéria a přiřazoval se jim koeficient odlišnosti. Pokud byla kritéria shodná, hodnotila se koeficientem 1,00. Pokud byla odlišná, hodnotila se vyššími nebo nižšími hodnotami. Všechny koeficienty byly poté vynásobeny a byl tak

získán index odlišnosti (IO). Následně byla cena srovnávané nemovitosti vynásobena indexem odlišnosti a byla tak získána odvozená cena oceňovaného majetku. Z odvozených cen byl poté stanoven průměr (80 125 Kč), který odpovídá ceně za m². Tato hodnota byla dále vynásobena podlahovou plochou oceňované nemovitosti a získána tak výsledná cena (6 062 232 Kč). Po přičtení/odečtení výběrové směrodatné odchylky (s) od průměru, byly získány také spodní (5 251 586 Kč) a horní hranice ceny (6 872 879 Kč). Pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví bude dále využita výsledná cena 6 062 232 Kč, která po zaokrouhlení činí **6 100 000 Kč**.

Tab. č. 21 - Grubbsův parametrický test pro nově vzniklou bytovou jednotku ve 2.NP [vlastní]

Grubbsův parametrický test - bytová jednotka v 2.NP							
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky			
				1	87 246	Průměr	80 124,61
2	81 469	n	$T_{\alpha} [0,95]$	Výběrová směrodatná odchylka	10 412,50		
3	79 134	3	1,150	X_{min}	59 128		
4	83 653	4	1,469	X_{max}	100 575		
5	86 606	5	1,673	T_{min}	2,016481263		
6	78 095	6	1,822	T_{max}	1,125278473		
7	77 433	7	1,938	Počet prvků n	18		
8	95 840	8	2,031	Testová kritéria			
9	88 267	9	2,109				
10	61 407	10	2,177	Vybraná hladina významnosti [sloupec]	1		
11	59 128	11	2,235	1. posouzení: T_{min}, T_{max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí	
12	73 057	12	2,287	Platí $T_{min} \geq T_{\alpha n}$?	2,0165	2,504	neplatí
13	75 035	13	2,331	Platí $T_{max} \geq T_{\alpha n}$?	1,125278	2,504	neplatí
14	100 575	14	2,371	Nevylučujeme nejnižší hodnotu Nevylučujeme nejvyšší hodnotu			
15	81 075	15	2,408				
16	67 988	16	2,443	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti testu			
17	88 930	17	2,475				
18	77 305	18	2,504				

Odvozené ceny, oceňované nemovitosti, byly dále testovány pomocí Grubbsova parametrického testu, který na hladině významnosti 0,05 prokázal, že se po vynásobení srovnávaných cen indexem odlišnosti v matici nenachází žádné mimořádně odlehlé hodnoty, které by bylo třeba vyloučit, či by vypovídaly o chybném postupu.

8.2.3 Vypořádání

V případě vypořádání podílového spoluvlastnictví, pomocí rozdělení nemovitosti, by nově vznikly dvě oddělené bytové jednotky s vlastním vchodem. Po stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání bylo zjištěno, že nově vzniklé bytové jednotky mají v součtu výslednou cenu 11 200 000 Kč. Od této ceny je nutné odečíst celkové náklady na stavební úpravy, které činí celkem 960 497,89 Kč. Při odečtení nákladů práce vychází z předpokladu, že se spoluvlastníci budou na těchto nákladech podílet rovným dílem, dle výše podílu, který činí přesnou polovinu. Výsledná cena obvyklá je tedy po zaokrouhlení **10 200 000 Kč**.

Nově vzniklé bytové jednotky mají celkovou podlahovou plochu 137,515 m² (75,66 m² a 61,855 m²). Podílem ceny obvyklé a celkové podlahové plochy získáme jednotkovou cenu 74173,7265 Kč/m². Touto jednotkovou cenou poté vynásobíme podlahové plochy obou nově vzniklých bytových jednotek a získáme tak hodnoty 5 611 984 Kč a 4 588 016 Kč. Pro vypořádání podílového spoluvlastnictví je nutné doplacení dle výše podílu, proto je následně stanoven rozdíl mezi vypočtenými hodnotami a jeho přesnou polovinu, která po zaokrouhlení činí **511 984 Kč**, je povinen doplatit spoluvlastník, jemuž připadne nově vzniklá bytová jednotka ve 2.NP, jelikož má větší podlahovou plochu.

Skutečnost, že celkové náklady na rozdělení nemovitosti činí 960 497,89 Kč a spoluvlastníci se na nákladech budou podílet rovným dílem (každý částkou 480 249 Kč) ukazuje, že spoluvlastník, kterému připadne nově vzniklá bytová jednotka v 1.NP, získá při vypořádání podílového spoluvlastnictví vyšší částku, než kterou by uhradil za stavební úpravy, a to o 31 735 Kč, čímž se mu zaplatí veškeré náklady na stavební úpravy.

8.3 PRODEJ NEMOVITOSTI PROSTŘEDNICTVÍM VEŘEJNÉ DRAŽBY

Posledním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je prodej nemovité věci prostřednictvím veřejné dražby a následné vyplacení částky dle výše podílů spoluvlastníků. V případě, že by žádný ze spoluvlastníků neměl zájem o vlastnictví nemovitosti, soud přikáže nemovitost k prodeji prostřednictvím veřejné dražby. Rovněž by tomu bylo i v případě, kdy by reálné rozdělení věci nebylo možné anebo by žádný ze spoluvlastníků neprokázal svoji solventnost.

Prodej nemovité věci je uskutečněn na základě ceny obvyklé, viz. kapitola 8.1 a částka získaná prodejem, je následně rozdělena dle podílů viz. kapitola 8.1.1.

8.4 ANALÝZA VÝSLEDKU ŘEŠENÍ

Z pohledu investičního záměru by rozdělení rodinného domu na dvě bytové jednotky bylo pro spoluvlastníky výhodnější, vzhledem k ceně obvyklé rodinného domu a součtu obvyklých cen nově vzniklých bytových jednotek po odečtení nákladů na stavební úpravy.

Tab. č. 22 - Přehled výsledných cen obvyklých [vlastní]

Ocenění	Cena
Rodinný dům	8 200 000,00 Kč
Náklady na rozdělení	960 497,89 Kč
Byt. jednotka – 1.NP	5 200 000,00 Kč
Byt. jednotka – 2.NP	6 100 000,00 Kč
Byt. Jednotky – celkem vč. odečtení nákladů	10 300 000,00 Kč

9 DISKUSE

Na základě podkladů, získaných rešerší z judikatury vznikl předpoklad, že reálné rozdělení nemovité věci není vždy zcela možné, vzhledem k dispozici a umístění nemovité věci, ale také kvůli možným vysokým nákladům, spojeným s rekonstrukcí. Z literatury dále vyplývalo, že vypořádání podílového spoluvlastnictví probíhá na základě stanovení ceny obvyklé, která je podkladem pro vypořádání podílového spoluvlastnictví. Judikatura vypovídá o případech, kdy byla nemovitost oceněna cenou obvyklou na základě znaleckého posudku a kterou znalec následně krátil o 20 % s údajným možným problémem s prodejností.

Obdobná situace nastane i v případě, kdy znalec využívá ocenění na základě Znaleckých standardů AZO, které doporučují krátit spoluvlastnický podíl až o 15–20 %, bez konkrétního odůvodnění. Při stanovení ceny nemovitosti bylo také pracováno s oceněním na základě vyhlášky, kde byly sestaveny dvě varianty ocenění, kvůli indexu trhu, který hovoří právě o možném negativním vlivu spoluvlastnického podílu na prodejnost. Při porovnání obou variant, kde jedna zahrnovala skutečnost spoluvlastnictví a druhá nikoli, bylo zjištěno, že rozdíl v těchto cenách je méně než 1 % a tudíž není krácení ceny obvyklé o 15–20 % opodstatněné.

V aplikační části práce bylo pracováno se všemi způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví, přičemž se prokázalo, že reálné rozdělení nemovitosti vertikálním způsobem skutečně není možné, vzhledem k výměře a dispozici domu. Z tohoto důvodu bylo ovšem pracováno s variantou rozdělení nemovitosti na dvě bytové jednotky, které sebou neslo přiměřené náklady, spojené se stavebními úpravami. Po stanovení ceny obvyklé, nově vzniklých bytových jednotek, bylo zjištěno, že po odečtení veškerých nákladů na stavební úpravy by cena obvyklá stále převyšovala cenu celkové nemovitosti a u spoluvlastníka, kterému by připadla menší nově vzniklá bytová jednotka, by vyplacená částka z podílového vypořádání pokryla veškeré náklady na stavební úpravy.

10 ZÁVĚR

Práce se zabývala vypořádáním podílového spoluvlastnictví, které zahrnovalo stanovení ceny obvyklé. Vypořádání bylo provedeno na vybrané nemovité věci, která se nachází v městské části Brno-Židenice. Vybranou nemovitou věcí byl rodinný dům, který je v podílovém spoluvlastnictví rozdělen na přesné poloviny.

Vypořádání bylo provedeno třemi způsoby. Prvním způsobem bylo převedení nemovitosti do výhradního vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků a následné vyplacení druhého spoluvlastníka adekvátní částkou dle výše podílu. Výše podílu byla stanovena na základě ceny obvyklé, která byla zjištěna metodou přímého porovnání.

Druhým způsobem bylo rozdělení nemovité věci na dvě bytové jednotky, z čehož by se jedna nacházela v 1.NP a druhá ve 2.NP, přičemž by stále zůstaly ve spoluvlastnictví některé části domu. Rozdělení bylo navrženo autorkou, pouze pro účely této práce. K rozdělení byly vyčísleny celkové náklady na stavební úpravy. Po vyčíslení nákladů bylo také zjištěno, že rozdělením nemovitosti, by součet cen obvyklých nově vzniklých bytových jednotek převyšoval cenu obvyklou celkové nemovitosti před rozdělením, a to i po započtení nákladů na rozdělení. Při vypořádání bylo také zjištěno, že spoluvlastníkovi, kterému by připadla menší z bytových jednotek, by částka ze spoluvlastnického vypořádání pokryla celkové náklady na rozdělení.

Třetím způsobem byl prodej nemovité věci ve veřejné dražbě. K tomuto způsobu vypořádání by také sloužilo stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání, které by bylo ovšem totožné s prvním způsobem vypořádání.

Při rešerši bylo zjištěno, že se v praxi objevují znalecké posudky, kdy znalec sníží cenu obvyklou nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví, bez uvedení konkrétního důvodu. Proto bylo snížení zkoumáno oceněním nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví Vyhláškou č. 441/2013 Sb., která zahrnuje snížení Indexu trhu kvůli negativnímu vlivu podílu na prodejnost. Rovněž tak Znalecké standardy AZO doporučují snížení ceny až o 15-20 %.

Tato práce neprokázala odůvodněné snížení ceny o takto vysoké procento.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] HÁLEK, V., (2018). Marketing, reklama, cena obvyklá. Hradec Králové: Vítězslav Hálek. ISBN 978-80-270-3926-5., s. 184-191.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V., (2007). Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [3] DUŠEK, D., (2015). Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica. ISBN 978-802-4521-107.
- [4] HÁLEK, V., (2009). Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia. ISBN 978-808-9364-077., s. 28-49.
- [5] Zákon č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. a)
- [6] MFČR, (2014). *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. Praha: MFČR, 26.9.2014 [cit. 2024-05-21]. Dostupné z: file:///C:/Users/simon/Downloads/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny_v02.pdf
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., § 2 odst. 2)
- [8] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., Soudní znaleství.Vyd.1.Brno: CERM, 2010, ISBN 978-80-7204-704-8., s.149-170.
- [9] ORT, P., Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha 2005, ISBN 80-7265-085-8
- [10] KOKOŠKA, J. a kol. Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou. Praha 2000, str. 39. ISBN 80-86165-23-X
- [11] KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H.Beck, 2011, s. 260-267.
- [12] HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. Občana vlastnictvív českém právním řádu. Praha: LindePraha, a.s.,2002, s. 205.
- [13] ZUKLÍNOVÁ, M. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 97880-7201-924-3.
- [14] JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKVÁROVÁ, M., SPÁČIL a kol. Občanský zákoník: komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 581.

- [15] DUŠEK, J. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovité věci reálným rozdělením. Dusekjan.cz [online]. Dostupné na World Wide Web: <https://www.dusekjan.cz/zruseni-a-vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-nemovite-veci-realnym-rozdelenim/>
- [16] Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III: § 976 až § 1474. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 397-399.
- [17] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 06. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1450/2015.
- [18] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 04. 2017, sp. zn. 22 Cdo 586/2017.
- [19] Usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 04. 2009, sp. zn. IV. ÚS 1232/07.
- [20] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 05. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2977/2010.
- [21] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 06. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1942/2016.
- [22] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2015, sp. zn. 22 Cdo 2908/2015.
- [23] WIKIPEDIA.ORG [online]. wikipedia.org [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f5/Brno_M%C4%8C_Brno-%C5%BDidenice.png
- [24] BKOM.CZ [online]. bkom.cz [cit. 2024-05-12]. Dostupné z: https://www.bkom.cz/uploads/users/potrebuji_si_vyridit/brno-mapa-2.png
- [25] ZIDENICE.EU [online]. zidenice.eu [cit 2024-05-10]. Dostupné z: https://www.zidenice.eu/wp-content/uploads/2015/08/V_55.jpg
- [26] MAPY.CZ [online]. mapy.cz [cit 2024-05-16]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?l=0&source=quar&id=15&x=16.6492968&y=49.2000481&z=14>
- [27] UPMB.BRNO.CZ [online]. upmb.brno.cz [cit 2024-05-18]. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2024/03/U1.pdf>
- [28] CUZK.CZ [online]. cuzk.cz [cit 2024-04-15]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/>
- [29] MAPS.GOOGLE.COM [online]. maps.google.com [cit 2024-05-10]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/@49.195027,16.6501502,99m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>
- [30] AZO POSN. Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s. [online]. 2024 [cit. 2024-05-21]. Dostupné z: <https://azo.cz/posn/>

[31] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Rozdělení spoluvlastnictví [vlastní]	22
Tab. č. 2 - Počet obyvatel v městské části Brno-Židenice [ČSÚ,2021]	37
Tab. č. 3 - Rozdělení obyvatel v městské části Brno-Židenice dle věku [ČSÚ,2021]	37
Tab. č. 4 - Počet domů v městské části Brno-Židenice [ČSÚ, 2021].....	38
Tab. č. 5 - Databáze srovnávaných rodinných domů [vlastní]	45
Tab. č. 6 - Rozpětí koeficientů pro ocenění rodinného domu [vlastní]	46
Tab. č. 7 - Adjustační matice pro rodinný dům [vlastní]	47
Tab. č. 8 - Grubbsův parametrický test pro rodinný dům [vlastní]	48
Tab. č. 9 - Index trhu dle Vyhlášky 441/2013 Sb. [vlastní].....	49
Tab. č. 10 - Ocenění dle Vyhlášky 441/2013 Sb. - bez vlivu [vlastní].....	49
Tab. č. 11 - Ocenění dle vyhlášky 441/2013 Sb. - negativní vliv [vlastní].....	50
Tab. č. 12 - Inflace spotřebitelských cen [vlastní].....	53
Tab. č. 13 - Přepočtení ceny kuchyně na období 02/2024 [vlastní]	53
Tab. č. 14 - Celkové náklady spojené s rozdělením nemovitosti [vlastní]	53
Tab. č. 15 - Databáze bytů o dispozici 2+1/2+kk [vlastní]	54
Tab. č. 16 - Rozpětí koeficientů pro ocenění nově vzniklé bytové jednotky v 1.NP [vlastní].....	55
Tab. č. 17 - Adjustační matice pro nově vzniklou bytovou jednotku v 1.NP [vlastní].....	56
Tab. č. 18 - Grubbsův parametrický test pro nově vzniklou bytovou jednotku v 1.NP [vlastní].....	57
Tab. č. 19 - Rozpětí koeficientů pro ocenění nově vzniklé bytové jednotky ve 2.NP [vlastní].....	59
Tab. č. 20 - Adjustační matice pro nově vzniklou bytovou jednotku ve 2.NP [vlastní].....	60
Tab. č. 21 - Grubbsův parametrický test pro nově vzniklou bytovou jednotku ve 2.NP [vlastní]....	61
Tab. č. 22 - Přehled výsledných cen obvyklých [vlastní].....	63

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Diagram postupu vypořádání podílového spoluvlastnictví [vlastní]	33
Graf č. 2 - Počet realizovaných prodejů rodinných domů v Židenicích [vlastní].....	40

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Poloha městské části Brno-Židenice [23]	36
Obr. č. 2 - Rozdělení města Brna dle oblastí [24]	36
Obr. č. 3 - Poloha vybrané nemovitosti [25]	36
Obr. č. 4 - Poloha vybrané nemovitosti [26]	36
Obr. č. 5 - Územní plán městské části Brno-Židenice [27]	39
Obr. č. 6 - Legenda územního plánu města Brna [27].....	40
Obr. č. 7 - Výpis informací o vybrané nemovitosti z katastru nemovitostí [28]	42
Obr. č. 8 - Satelitní snímek vybrané nemovitosti [29].....	43
Obr. č. 9 - Pohled na vybranou nemovitosti [29]	43
Obr. č. 11 - Poloha vybrané nemovitosti [28]	43
Obr. č. 10 - Satelitní snímek vybrané nemovitosti ve 3D [26]	43
Obr. č. 12 - Snížení spoluvlastnického podílů dle standardů AZO [30]	50

SEZNAM ZKRATEK

ZOM.... Zákon o oceňování majetku

RD Rodinný dům

AZO.....Asociace znalců a odhadců

NP.....Nadzemní podlaží

IO.....Index odlišnosti

MIN.....Minimum

MAX.....Maximum

K.....Koeficient

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Půdorys 1.NP, včetně stavebních úprav

Příloha č. 2: Půdorys 2.NP, včetně stavebních úprav

Příloha č. 3: Databáze rodinných domů

Příloha č. 4: Databáze bytových jednotek

Příloha č. 5: Příklady z judikatury

Příloha č. 6: Ocenění Vyhláškou 441/2013 Sb.

Příloha č. 7: Rozpočet nákladů na stavební úpravy

Příloha č. 8: Rozpočet nákladů na kuchyň

Příloha č. 9: Rozpočet nákladů na dveře a zárubně

Příloha č. 10: Rozpočet nákladů na koupelnu