

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Teze k diplomové práci**

**Právní souvislosti oceňování nemovitého majetku.  
Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku a cena  
zjištěná dle zvláštních předpisů.**

**Vypracovala: Lenka Čiperová**

**Vedoucí práce: JUDr. Eva Kadlecová**

**Klíčová slova:** nemovitost, cena, oceňování, cena obvyklá, cena zjištěná, trh, tržní hodnota, legislativa, pozemek, stavba

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitostí. V několika posledních letech roste zájem o oceňování nemovitostí. Tento trend souvisí s vysokou poptávkou po nemovitostech, která v současné době převyšuje nabídku. Skutečnost, že zájem o oceňování nemovitostí má rostoucí tendenci, je tedy především důsledkem oživení trhu s nemovitostmi. S tím souvisí růst cen zejména u rodinných domů a bytů. V praxi se oceňují nejenom byty a rodinné domy, ale rovněž komerční nemovitosti, pozemky, průmyslové areály aj. Za nejčastější předmět oceňování lze považovat byty, a proto součástí této práce bude ocenění bytové jednotky.

Cílem práce teoretické části je zhodnotit dva způsoby oceňování nemovitého majetku, a to cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních právních předpisů. Dílčím cílem je zjištění vhodnosti obou způsobů ocenění nemovitého majetku pro účely zástavy, pojištění, prodeje, pro potřeby soudů nebo notářů a pro daňové účely. Dalším dílčím cílem je charakterizovat pojmy jako je tržní hodnota, subjekty oceňování a další pojmy vztahující se k oceňování majetku. V neposlední řadě chce autorka krátce pojednat o historii oceňování a přiblížit aktuálně platné právní předpisy, které jsou potřebné pro správné ocenění dané nemovitosti.

Hlavním cílem praktické části je provedení ocenění konkrétní nemovitosti a to právě dvěma výše zmíněnými způsoby. Tedy cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních právních předpisů. Dále identifikovat a popsat případně vzniklý rozdíl. Dílčím cílem praktické části je pak identifikovat a následně popsat aspekty, které jsou pro oceňování nepostradatelné. Jedná se o prohlídku na místě, pomůcky k měření a podklady potřebné pro oceňování (např. výpis z katastru nemovitostí, nabyvací tituly, kopie katastrální mapy aj.).

V závěru práce autorka předkládá a shrnuje výsledky ocenění konkrétní nemovitosti. Rovněž autorka poukazuje na případné rozdíly stanovených cen vzniklých při ocenění jedné a té samé nemovitosti při použití těchto dvou přístupů. V případě vzniklých rozdílů autorka doporučí jeden z přístupů pro účel této práce.

Práce se zabývá nejprve samotnou historií oceňování, a to od období socialismu, kapitalismu, demokracie až po současnost. Plynule navážou současně platné právní předpisy vztahující se k oceňování nemovitostí, mj. občanský zákoník č 89/2012 Sb., kde je nastíněna změna v pojetí nemovitosti a stavby. Rovněž jsou vysvětleny pojmy jako tržní hodnota,

subjekty oceňování a dalšími pojmy vztahující se k oceňování majetku. Závěr teoretické části pak přibližuje dvě ceny, dle kterých se oceňování nemovitostí provádí. Nejprve dochází k charakteristice ceny obvyklé a následně ceně zjištěné. U ceny obvyklé se autorka opírá o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, u ceny zjištěné to naopak bude oceňovací vyhláška č. 443/2016 Sb. Díky této charakteristice je zřejmá jejich vzájemná odlišnost, přestože se jedná v obou případech o metody oceňování, a rovněž jejich využití pro konkrétní účely.

Po získání výše uvedených informací je možné jejich uplatnění v části praktické. Na začátku praktické části jsou nejprve uvedeny všechny podklady potřebné pro ocenění nemovitosti a krátce bude nastíněna prohlídka nemovitosti (místní šetření). Poté dochází k samotnému ocenění konkrétní bytové jednotky, a to ve městě Plzeň, městské části Bolevec. Důležitým krokem je důkladná charakteristika zmíněné městské části Bolevec a popis bytu, který je předmětem ocenění. Poté jsou na tuto jednotku aplikovány obě dvě výše zmíněné metody (cena obvyklá a cena zjištěná), dle kterých je jednotka oceněna. Po získání obou dvou výsledných cen je zřejmé, zda se odlišnost těchto metod potvrdí také v praxi. Zároveň při splnění všech těchto zmíněných kroků je možné určit, která z těchto metod je relevantnější.

Byt nacházející se v Plzni v městské části Bolevec, který se stal předmětem ocenění této diplomové práce, byl oceněn dvěma různými způsoby. V prvním případě byla cena stanovena pomocí ceny obvyklé dle zákona o oceňování, v druhém případě se jednalo o stanovení ceny dle ceny zjištěné a to za pomoci oceňovací vyhlášky.

Přestože se jednalo v obou případech o tentýž byt, byly stanoveny dvě různé částky, nikoliv jedna totožná. V prvním případě byl byt oceněn na částku 2 260 000 Kč, v druhém případě byl tentýž byt oceněn o téměř 400 000 Kč méně, tedy na 1 862 360 Kč.

Skutečnost, že ceny u tohoto bytu nejsou totožné, je dáno především tím, že cena zjištěná a cena obvyklá nejsou slova synonymní a vykazují značné rozdíly. Při oceňování cenou obvyklou je bráno v potaz mnoho faktorů a mnohdy se jedná o subjektivní názor odhadce. Ten pak podle svých zkušeností a vnitřního rozhodování posuzuje, jak velký vliv bude mít na konečnou cenu například absence/existence výtahu, sklepu či lodžie nebo dobrá/špatná lokalita. Dále odhadce posuzuje, ve kterém nadzemním podlaží se daný byt nachází, zda byt prošel rekonstrukcí a pokud ano, tak před jakou dobou k této skutečnosti došlo. V neposlední řadě vždy záleží a téměř největší roli hraje trh a to, jak je znalec na změny trhu schopen reagovat, a protože trh se mění neustále, je vyloučené, aby existoval jeden konkrétní postup, dle kterého se bude daná nemovitost oceňovat.

V případě ceny zjištěné (administrativní) se odhadce (v tomto případě znalec) musí přesně a striktně držet legislativní normy – oceňovací vyhlášky. Prostor pro subjektivní názory je zde tedy menší.

Především z porovnání obou cen vyplývá, že snaha o stanovení ceny zjištěné, která bude odpovídat reálné obvyklé ceně je téměř nemožná. Jedním z důvodů je skutečnost, že podklady pro stanovení základní ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu shromažďuje Ministerstvo financí zpětně, tedy za uplynulé období. Proto zejména v probíhajícím období, kdy ceny srovnatelných bytů v lokalitě neustále rostou, nemůže být tento postup relevantní.

Má – li být výsledkem ocenění cena, kterou bude trh s nemovitostmi v daném místě a čase akceptovat, pak z vyhodnocení obou výše zpracovaných metod vyplývá, že validnější je cena obvyklá.

Cílem práce bylo **porovnat dva způsoby oceňování nemovitého majetku**, a to cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních předpisů. Dále identifikovat a popsat případně vzniklý rozdíl. Dílčím cílem bylo zjištění vhodnosti způsobu ocenění nemovitého majetku pro účely zástavy, pojištění, prodeje, pro potřeby soudů nebo notářů a pro daňové účely. Předmětem ocenění v praktické části byla zvolena bytová jednotka v Plzni v městské části Bolevec.

Dáky práci bylo zjištěno, že **pro účel zástavy, pojištění, prodeje a pro potřeby soudů či notářů je používána cena obvyklá. Pouze v případě daňových účelů je používána cena zjištěná.**

Díky praktické části bylo zjištěno, že **výsledná cena** bytové jednotky není při provedení obou metod jednotná. Jednotka byla oceněna cenou obvyklou na 2 260 000 Kč, cenou zjištěnou pak na 1 862 360 Kč. Rozdíl činil tedy **téměř o 400 000 Kč méně**. Tento rozdíl byl způsoben především skutečností, že **ocenění pomocí ceny obvyklé dokáže lépe reagovat na neustále se měnící trh**. Dalším důvodem je skutečnost, že **u ocenění dle vyhlášky jsou podklady pro stanovení základní ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu shromažďovány** Ministerstvem financí **zpětně** (uplynulé období).

Trh s nemovitostmi se momentálně nachází v období, kdy ceny bytů neustále rostou. V tomto případě a díky výše uvedeným informacím lze za **relevantnější způsob považovat ocenění cenou obvyklou**.

### Seznam použitých vybraných zdrojů:

- Bradáč Albert a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání, 735 stran, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
- P. ORT: Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Nakladatelství Legas 2014, ISBN: 978-80-87576-77-9
- Bradáč, Scholzová, Krejčíř: Úřední oceňování majetku 2016, Brno: Akademické nakladatelství CERM 2016, ISBN 978-80-7204-927-1
- HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů