



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# **OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY DĚDICTVÍ**

PROPERTY VALUATION FOR INHERITANCE

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**  
BACHELOR'S THESIS

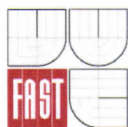
**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**SÁRA OSMANOVÁ**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.**

BRNO 2016



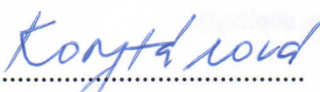
# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program** B3607 Stavební inženýrství  
**Typ studijního programu** Bakalářský studijní program s prezenční formou studia  
**Studijní obor** 3607R038 Management stavebnictví (N)  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

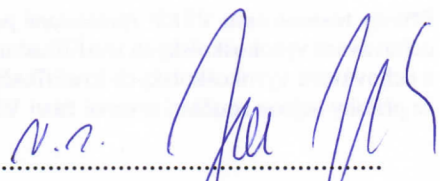
## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Student** Sára Osmanová  
**Název** Oceňování nemovitostí pro účely dědictví  
**Vedoucí bakalářské práce** Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.  
**Datum zadání bakalářské práce** 30. 11. 2015  
**Datum odevzdání bakalářské práce** 27. 5. 2016

V Brně dne 30. 11. 2015

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## Podklady a literatura

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. XIII. přepracované vydání, Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 80-7204-332-3

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a související předpisy

TICHÁ, A., TICHÝ, Z., VYSLOUŽIL, R., ŠIMÁČEK, O. Rozpočtování kalkulace ve výstavbě díl I. Brno: CERM, 2004. ISBN 80-214-2639-X

MARKOVÁ, L., CHOVANEC, J. Rozpočtování kalkulace ve výstavbě díl II. Brno: CERM, 2004. ISBN 9788072046300

Cenové publikace ÚRS Praha a.s.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

## Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je definovat způsoby/metody ocenění rodinného domu pro účel dědictví.

1. Definice základních pojmů cena, cena obvyklá, rodinný dům, trh, náklady, dědictví, dědění, daň, atd.
2. Stanovit metody ocenění nemovitosti
3. Definovat pravidla pro ocenění nemovitosti pro účel dědictví.
4. V případové studii analyzovat finanční aspekty dědění nemovitosti

Výstupem práce bude popis procesu dědění nemovitosti a definice finančních aspektů dědění nemovitosti.

## Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



.....  
Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

**Abstrakt**

Bakalářská práce je zaměřena na definování obecných postupů oceňování nemovitostí pro dědické účely a na následné zanalyzování finančních aspektů dědění. Pro dědické řízení je nutné stanovit obvyklou cenu aktiv pozůstalosti, která je potřeba pro stanovení odměny notáře. V případové studii byly provedeny odhady obvyklých cen nemovitostí nacházejících se v obci Čebín. Ke stanovení cen byla použita porovnávací metoda.

**Klíčová slova**

Oceňování nemovitostí, obvyklá cena, porovnávací metoda, nemovitost, pozůstalost, notář

**Abstract**

The bachelor thesis is focused on defining general methods of appraising property for purposes of inheritance and on subsequent analysis of financial aspects of the inheritance. For the inheritance proceedings it is necessary to set the usual price of assets of the inheritance, which is needed for determining the notary's remuneration. In the case study appraisals of usual real property prices in Čebín were made. The comparative method was used for appraisal.

**Keywords**

property appraisal, usual price, comparative method, property, inheritance, notary

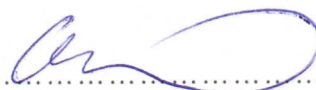
### **Bibliografická citace VŠKP**

Sára Osmanová *Oceňování nemovitostí pro účely dědictví*. Brno, 2016. 61 s., 13 s. příl.  
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

**Prohlášení:**

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

V Brně dne 23. 5. 2016



podpis autora  
Sára Osmanová

## **Poděkování**

Mé poděkování patří panu Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnoval. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině, která mě během celého studia podporovala.

## OBSAH:

ÚVOD .....	11
1 DĚDICKÉ PRÁVO.....	12
1.1 Právo na pozůstalosti.....	12
1.2 Pořízení pro případ smrti.....	12
1.3 Zákonná posloupnosti.....	13
1.4 Přejedání pozůstalosti na dědice.....	13
2 ŘÍZENÍ O POZŮSTALOSTI .....	15
2.1 Místní příslušnost .....	15
2.2 Soudní komisariát.....	15
2.3 Odměna a náhrady za činnost soudního komisaře .....	15
2.4 Účastníci při projednání pozůstalosti .....	17
2.5 Proces řízení o pozůstalosti .....	18
3 DANĚ VYPLÝVAJÍCÍ Z DĚDĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	20
3.1 Minulost.....	20
3.2 Současnost .....	21
4 POJMY U OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	23
4.1 Základní pojmy.....	23
4.1.1 Nemovitost .....	23
4.1.2 Pozemek a parcela.....	23
4.1.3 Stavba.....	24
4.1.4 Příslušenství a součást věci .....	24
4.1.5 Budova a rodinný dům .....	25
4.1.6 Zeleň.....	25
4.1.7 Venkovní úpravy .....	25
4.2 Cena a hodnota .....	26
4.2.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední) .....	26
4.2.2 Cena pořizovací (historická) .....	26
4.2.3 Cena reprodukční .....	26
4.2.4 Cena obecná (obvyklá).....	26
4.2.5 Cena jednotková.....	27
4.2.6 Cena mimořádná .....	27
4.2.7 Věcná hodnota.....	27
4.2.8 Výnosová hodnota.....	28
4.3 Podlahová plocha, zastavěná plocha a obestavěný prostor .....	28



4.3.1	Podlahová plocha .....	28
4.3.2	Zastavěná plocha .....	28
4.3.3	Obestavěný prostor .....	28
4.4	Životnost staveb .....	29
4.5	Opotřebení staveb .....	29
4.5.1	Lineární metoda .....	29
4.5.2	Analytická metoda .....	30
5	PROCES OCEŇOVÁNÍ .....	31
5.1	Znalec a odhadce .....	31
5.1.1	Znalec .....	31
5.1.2	Odhadce .....	31
5.2	Metody oceňování pozemků .....	32
5.3	Metody oceňování staveb .....	32
5.3.1	Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty) .....	33
5.3.2	Porovnávací metoda (komparativní metoda) .....	33
5.3.3	Výnosová metoda .....	34
6	PŘÍPADOVÁ STUDIE .....	36
6.1	Odhad ceny obvyklé pro dědické účely .....	36
6.1.1	Popis lokality oceňovaných nemovitostí .....	36
6.1.2	Popis oceňovaných nemovitostí .....	36
6.1.3	Seznam podkladů .....	38
6.1.4	Vyhodnocení rizik .....	38
6.1.5	Porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku v jednotném funkčním celku .....	38
6.1.6	Porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny stavebních pozemků .....	44
6.1.7	Vyhodnocení ceny obvyklé .....	48
6.2	Dědické řízení .....	48
6.2.1	Zahájení řízení .....	48
6.2.2	Předběžná šetření .....	49
6.2.3	Zjišťování dědického práva .....	50
6.2.4	Soupis pozůstalosti .....	50
6.2.5	Projednání pozůstalosti .....	50
6.2.6	Rozhodnutí v řízení o pozůstalosti .....	51
6.2.7	Odměna notáře v řízení o pozůstalosti .....	52
6.2.8	Vyhodnocení finančních aspektů dědění nemovitosti .....	52
7	ZÁVĚR .....	55

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	56
Literatura .....	56
Elektronické zdroje .....	57
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	58
SEZNAM OBRÁZKŮ .....	59
SEZNAM TABULEK.....	60
SEZNAM PŘÍLOH.....	61

## ÚVOD

Oceňování nemovitostí je proces, při kterém se zjišťuje cena nemovitosti například pro určení daně z příjmu z prodeje nemovitosti, pro bankovní instituce (žádosti o hypotéku) či pro dědictví. Právě dědictví prošlo několika výraznými změnami. Jedna ze změn je zrušení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a zavedení zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014. V zákoně č. 89/2012 Sb. je mnoho inovací jako například rozšíření dědických tříd či zavedení pojmu „odkázat“. Druhá výrazná změna je zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, kde se dědická daň měnila, podle zařazení do dědických skupin. Zákon byl zrušen k 1. lednu 2014 a nově je dědická daň zařazena do zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

I když všichni dědicové, popřípadě odkazovníci, jsou od daně z příjmu z nabytí dědictví nebo odkazu osvobozeni, jsou povinni zaplatit odměnu notáři v roli soudního komisaře za vykonané služby. To platí jak pro fyzické osoby, tak právnické osoby. Právě tato odměna se vypočte z ceny obvyklé ze zděděné pozůstalosti. Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno dosáhnout prodejem nebo koupí v době úmrtí zůstavitele. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a ani vlivy zvláštních oblib.

Cílem bakalářské práce je seznámit čtenáře se základními pojmy, které jsou používané v dané problematice, a stanovit metody ocenění nemovitostí. V závislosti na mnoha změnách v právní sféře je potřeba sjednotit postup a jednoznačně stanovit, kdy je potřeba v dědickém řízení ocenit nemovitost. Dále je nutno určit, jakou částku bude dědic či odkazovník platit za vykonání činnosti soudního komisaře v řízení o pozůstalosti, a zjistit další finanční aspekty dědění nemovitosti.

Téma jsem si zvolila nejen pro jeho aktuálnost, ale především proto, že mým snem je studium realitního inženýrství. Je pouze otázkou času, kdy každý z nás bude součástí dědického řízení, a proto doufám, že práci oslovím všechny ty, kteří mají o danou problematiku zájem. Jsem přesvědčena, že oceňování nemovitostí ve spojení s občanským zákoníkem, je zajímavé téma, a byla bych velmi potěšena, kdyby byla moje práce pro každého čtenáře jenom přínosem.

# 1 DĚDICKÉ PRÁVO

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále rovněž "NOZ"), který nabyt účinnosti 1. ledna 2014, výrazně rozšířil pojem dědické právo. V současnosti lidé nashromáždí za život mnohem větší majetek než v době, kdy platil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále rovněž "SOZ"), a právě proto bylo potřeba aktualizovat právní úpravu NOZ. Dále bylo nutno rozšířit dědické skupiny a zavést nové pojmy, aby bylo možno co nejvíce vyhovět poslední vůli zůstavitele. [1]

Dědické právo společně s věcným je zařazeno mezi absolutní majetková práva, což znamená, že působí vůči každému a pouze zákon může rozhodnout, v jakých situacích se osoby mohou svým jednáním odchýlit. Z toho vyplývá, že tato část NOZ je napsána kogentním (donucovacím) způsobem. [2]

V této práci budou vysvětleny z dědického práva pouze ty nejzákladnější poznatky pro pochopení termínů použitých v rámci oceňování nemovitostí v dědickém řízení.

## 1.1 Právo na pozůstalosti

Dědické právo na pozůstalost vznikne dědici teprve až po zůstaviteli smrti. Jestliže osoba zemřela před 1. lednem 2014, tak se použije SOZ. V opačném případě NOZ. Právo na pozůstalost se vztahuje buď na celé jmění zůstavitele, nebo pouze na určitý podíl z ní. Celý majetek zůstavitele (zesnulé osoby), který vlastnil v době úmrtí, je nazýván **pozůstalostí**. [2]

Úplnou novinkou zákoníku je pojem „*odkaz*“, který podle § 1477 NOZ zřizuje odkazovníku pohledávku vůči dědicům na vydání určité věci z pozůstalosti. Je však důležité si uvědomit, že odkazovník není dědicem, ale dědic může být zároveň odkazovníkem. [2]

## 1.2 Pořízení pro případ smrti

Nabýt pozůstalost může dědic pomocí pořízení pro případ smrti. Existují 3 možné varianty:

**Závěť** je jednostranným právním jednáním, které může zůstavitel kdykoli odvolat a pořídit novou závěť. Zůstavitel má právo určit, kdo z potenciálních dědiců bude dědit a v jakých podílech. Avšak jestliže v závěti byli vynecháni tzv. nepominutelní dědici (potomci zůstavitele), tak mají nárok na vyrovnání od povolaných dědiců popřípadě odkazovníků. Závěť může mít podobu veřejné listiny či soukromé. Soukromá listina je napsaná bez přítomnosti notáře na rozdíl od veřejné listiny, která je následně zaevidována do Evidence právních jednání pro případ smrti, která je vedena Notářskou komorou České republiky. [1]

**Dovětek** zůstavitel volí, jestliže chce dědici/odkazovníku stanovit určitou podmínku, příkaz nebo čas. Když není podmínka splněna, dědic/odkazovník nemůže nabýt pozůstalost. [1]

**Dědická smlouva** vyžaduje podobu jedině veřejné listiny, ve které zůstavitel povolává druhou smluvní stranu za dědice/odkazovníka. V dědické smlouvě smí být pořízena maximálně  $\frac{3}{4}$  pozůstalosti. O zbytku pozůstalosti může rozhodnout zůstavitel pomocí závěti, či ji ponechat volnou pro dědění v zákonné posloupnosti. [1]

Jakékoli pořízení pro případ smrti má přednost před děděním v zákonné posloupnosti. Až na už zmíněnou ochranu nepominutelných dědiců. [2]

### 1.3 Zákonná posloupnosti

Jestliže zůstavitel nezanechal po sobě žádné pořízení pro případ smrti, tak přichází na řadu dědění v zákonné posloupnosti. Je však možné, že se posloupnost bude týkat pouze určité části nezatíženého majetku (ta část majetku, o kterém zůstavitel nerozhodl v dědické smlouvě nebo v závěti). NOZ rozšířil zákonnou posloupnost na 6 dědických tříd z původních 4 dědických tříd, které se nacházely v SOZ. Zde jsou rozepsány jednotlivé dědické třídy zákonné posloupnosti:

- **První třída dědiců** – v této dědické třídě dědí zůstavitelovi potomci a jeho manžel; každý dědí rovným dílem; zemře-li potomek dřív jak zůstavitel, pak jeho díl připadá jeho potomkům.
- **Druhá třída dědiců** – v případě, že zůstavitel neměl žádné potomky tak pozůstalost dědí manžel zůstavitele a zůstavitelovi rodiče; do této třídy patří i ti, kteří žili se zůstavitelem ve společné domácnosti více jak jeden rok před smrtí zůstavitele a pečovali o něho nebo nezletilá osoba, která byla odkázána výživou na zůstavitele; dědici dědí stejným dílem kromě manžela zůstavitele, který má právo nejméně na polovinu majetku.
- **Třetí třída dědiců** – do této třídy patří zůstavitelovi sourozenci a osoby, které žili ve společné domácnosti se zůstavitelem minimálně jeden rok před jeho smrtí a pečovali o něj nebo nezletilé osoby, které byly odkázány výživou na zůstavitele; nedědí-li sourozenci, nabývají dědictví jeho potomci.
- **Čtvrtá třída dědiců** – prarodiče zůstavitele; pozůstalost je rozdělena stejným dílem.
- **Pátá třída dědiců** – jestliže nedědí čtvrtá třída dědiců, tak přichází na řadu prarodiče zůstavitelových rodičů; pozůstalost je rovnoměrně rozdělena mezi prarodiče ze strany matky a otce; případné uvolněné podíly se rozdělují v té samé linii; pokud by však tohle nebylo, přechází podíl do druhé linie.
- **Šestá třída dědiců** – vnuci zůstavitelových sourozenců a jeho strýcové/tety; všichni dědí stejným dílem. [1,2]

Z toho je patrné, že zákonodárci chtěli, aby majetek zůstal nadále v rukou svých občanů. Je však možné, že zůstavitel neměl žádnou rodinu, a proto v takovém případě dědí stát. V takové situaci se na stát pohlíží jako na dědice, který nemá právo odmítnout dědictví (přijímá dědictví včetně dluhů). [1,2]

### 1.4 Přejít z pozůstalosti na dědice

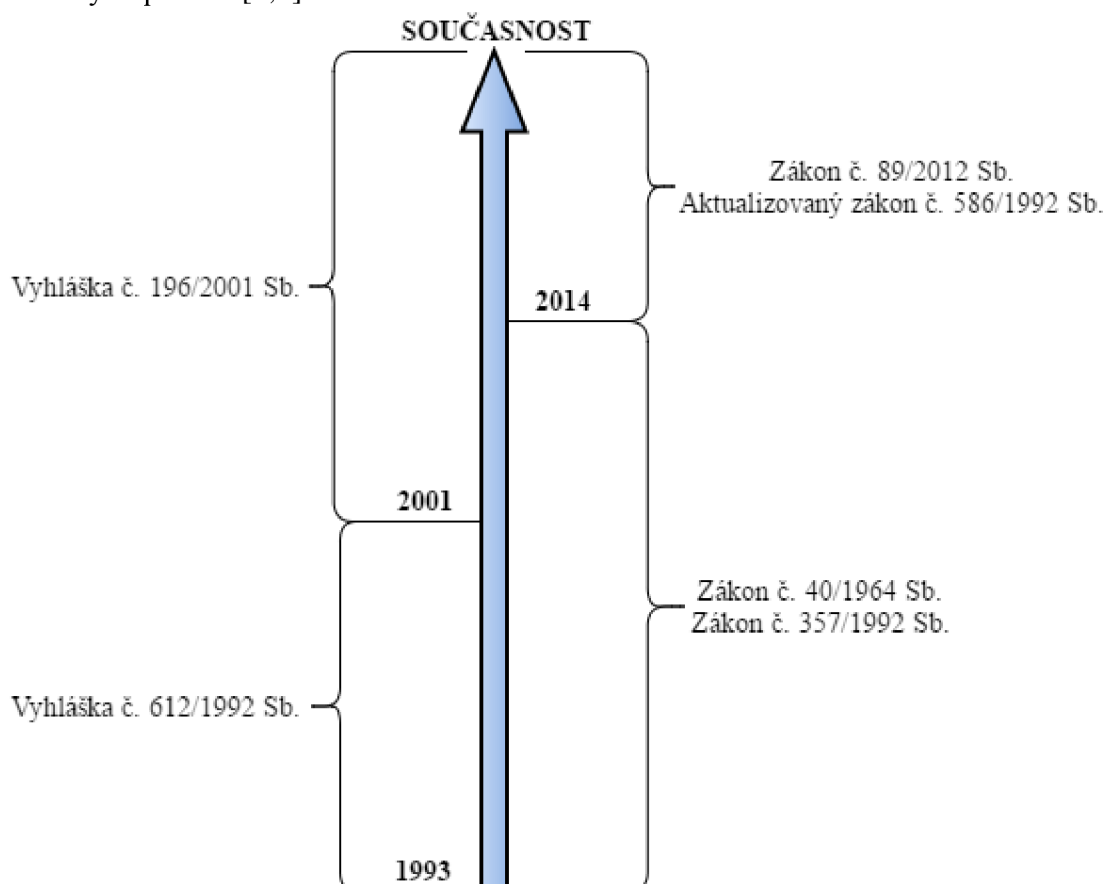
Je-li osobě prokázáno dědické právo, soud ho potvrdí a následně nabývá dědic/odkazovník dědictví. Z přechodního textu už víme, že dědictví může být pouze

dědický podíl (více dědiců) nebo celá pozůstalost (samotný dědic). Zároveň soud stanoví lhůtu, ve které dědic může uplatnit své dědické právo. Jestliže právo nebylo uplatněno, tak soud na takového dědice vůbec nepřihlíží. To platí pro známého i neznámého dědice, tak pro osobu s neznámým pobytem. [2]

Lhůta pro nabytí dědictví není stanovena a důvodová zpráva k NOZ nám k tomu dává vysvětlení. Jestliže v zákonné posloupnosti zdědí dědic majetek, je teoreticky majitelem od doby úmrtí zůstavitele. Je však možné dědit pomocí závěti či dědické smlouvy, se kterou může být svázána nějaká omezující podmínka např. dostudování, dosažení určitého věku, atd. [2]

Do doby než dědictví potvrdí soud, spravuje pozůstalost správce či vykonavatel závěti povolaný zůstavitelem. Jestliže však zůstavitel nevolil správce, spravuje dědictví sám dědic popřípadě dědicové. Dle NOZ ten, kdo spravuje pozůstalost, musí vykonávat její prostou správu, která je založena na tom, že správce musí činit vše, co je nutné k zachování dědictví. [2]

Dědicové mohou uplatnit u soudu výhradu soupisu, která spočívá v zjištění jmění pozůstalosti a určení čisté hodnoty majetku po smrti zůstavitele. Soupisem se dědic chrání před zůstavitelovy dluhu (díky soupisu dědic odpovídá za dluhy pouze do hodnoty zděděných aktiv). Náklady na soupis jsou hrazeny poměrně v závislosti na velikosti dědických podílů. [1,2]



Obrázek 1-1 - Časová osa změn v legislativě dědického práva

## 2 ŘÍZENÍ O POZŮSTALOSTI

K 1. lednu 2014 nabyl účinnosti zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, který obsahuje speciální úpravu nejenom pro dědické řízení. Jestliže v tomto speciálním zákoně nenajdeme odpověď, použije se zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

### 2.1 Místní příslušnost

Soud, který bude řízení o pozůstalosti vést, se určí podle kritérií daných zákonem č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "ZŘS"). Tyto varianty jdou postupně za sebou. V první řadě se jedná o soud, v jehož obvodě měl zůstavitel evidované trvalé bydliště v informačním systému evidence obyvatel. Jestliže dotyčný neměl přihlášené trvalé bydliště, řízení bude vedeno soudem v obvodě, kde zůstavitel naposledy bydlel (nebyl evidovaný) nebo se zdržoval (nemocnice, domov důchodců a jiné ústavy). V případě, že nelze určit ani jednu variantou, bude řízení probíhat v obvodě, kde se nacházel zůstavitelův nemovitý majetek. Je však možné, že zůstavitel nebyl majitelem nemovitého majetku, poté přichází v úvahu obvod, ve kterém dotyčný zemřel. [1,8]

### 2.2 Soudní komisariát

Činnosti soudu prvního stupně spojené s řízením o pozůstalosti provádí notář v roli soudního komisaře. V ZŘS jsou uvedeny výjimky, které notář provádět nesmí (např. zrušení rozhodnutí o pozůstalosti, zastavení likvidace pozůstalosti nebo žádosti o poskytnutí právní pomoci v cizině). Notář může být zároveň i likvidační správce, pokud nebyl jmenován. [8]

Jednotlivé úkony soudního komisaře provádí notář, který však může pověřit k plnění notářského kandidáta či koncipienta. Tito zaměstnanci notáře jsou povinni splnit kvalifikační zkoušku a společně s notářem jsou vázáni mlčenlivostí. [8]

Samotný notář je pověřený vydáním rozhodnutí v řízení o pozůstalosti. Jeho zaměstnanci mají právo vydávat pouze usnesení, která nejsou rozhodující v daném řízení. [8]

### 2.3 Odměna a náhrady za činnost soudního komisaře

Soudní komisař má nárok na odměnu za provedené služby, které provedl sám nebo je provedly notářem pověřené osoby. Zároveň se nárok vztahuje i na náhradu hotových výdajů a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % (platí u notářů, kteří jsou plátcí DPH). Odměnu a náhrady je povinen zaplatit notáři dědic, který jako jediný nabývá pozůstalost nebo dědicové, kteří si částku rozdělí poměrně mezi sebe v závislosti na jejich dědických podílech. Aby dědicové mohli odměnu, náhrady a DPH zaplatit, je nutné, aby dědictví nebylo předlužené, v opačném případě zaplatí odměnu za služby notáři stát. Odměna, náhrady a daň z přidané hodnoty patří k nákladům řízení. [5,8]

Dle vyhlášky č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "notářský tarif"), má notář nárok na odměnu za úkony provedené v zastaveném řízení o pozůstalosti

ve výši 400 Kč. Kdyby se jednalo zastavení řízení, ve kterém se vypořádává společné jmění zůstavitele a pozůstalého manžela, tak odměna činí 2 500 Kč. [9]

V případě, že dojde k projednání pozůstalosti, je základem pro vypočtení odměny za činnost soudního komisaře obvyklá cena (vysvětleno v kapitole 4.2.4.) aktiv pozůstalosti. V tabulce 2-1 je uvedeno, jaký vliv má výše aktiv pozůstalosti na odměnu notáře při projednání pozůstalosti.

Tabulka 2-1 - Odměna notáře při projednání pozůstalosti [9]

<i>Základ odměny</i>	<i>Procentuální sazba ze základu</i>
do 100 000 Kč	2,0 %
100 000 Kč – 500 000 Kč	1,2 %
500 000 Kč – 1 000 000 Kč	0,9 %
1 000 000 Kč – 3 000 000 Kč	0,5 %
3 000 000 Kč – 20 000 000 Kč	0,1 %

Odměna notáře se vypočítává ze základu sazbou, která není konstantní, ale je regresivní. Nejmenší částka odměny však činí 600 Kč. Částka nad 20 000 000 Kč se do základu nezapočítává. To znamená, že maximální výše odměny je 38 300 Kč. [5,9]

Správci pozůstalosti náleží odměna za správu pozůstalosti ve výši jedné čtvrtiny vypočtené z tabulky 2-1 v případě, že se o pozůstalost staral 4 měsíce. Při delší nebo kratší době se odměna poměrně zvýší/sníží. [9]

Je však možné, že bude nařízena likvidace pozůstalosti. V takovém případě je základem odměny soudního komisaře výtěžek zpeněžení majetku. V tabulce 2-2 je uvedeno, jaký vliv má výtěžek zpeněžení majetku na odměnu notáře z likvidace pozůstalosti.

Tabulka 2-2 - Odměna notáře z likvidace pozůstalosti [9]

<i>Základ odměny</i>	<i>Procentuální sazba ze základu</i>
do 100 000 Kč	20 %
100 000 Kč – 500 000 Kč	12,5 %
500 000 Kč – 1 000 000 Kč	1,7 %
1 000 000 Kč – 20 000 000 Kč	1,2 %

Výpočet odměny z likvidace pozůstalosti je obdobný jako u odměny notáře při projednání pozůstalosti. Nejmenší částka v tomto případě činí 3 000 Kč. Částka nad 20 000 000 Kč se do základu nezapočítává. To znamená, že maximální výše odměny je 306 500 Kč. Likvidačnímu správci náleží odměna ve výši jedné čtvrtiny vypočtené z tabulky 2-2.[5,9]

Je-li nařízen soupis pozůstalosti, náleží notáři odměna za provedení soupisu ve výši 1 000 Kč za každou započatou hodinu, po kterou se soupis prováděl. [2,9]



V mimořádných situacích lze odměnu navýšit až o 100 %. Jedná se o situace, které jsou časově náročné, obtížné nebo je nutno použít cizí právo či jazyk.

Kromě odměny má notář právo i na náhradu hotových výdajů v souvislosti s notářskou činností. Mezi ně patří např. poštovné, cestovní výdaje, překlady, náklady na znalecké posudky či telekomunikační poplatky. Je však možné, aby se notář s dědici dohodl na paušální částce. Pokud se strany nedohodnou jinak, náklady na cestovné se řídí zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů. [9]

V případě notářské činnosti prováděné mimo kancelář notáře náleží soudnímu komisaři náhrada za čas strávený cestou na dohodnuté místo a za čas strávený čekáním na žadatele. Taková náhrada za promeškaný čas činí 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu. [5]

Základ odměny se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a následná vypočítaná odměna na celé desetikoruny nahoru. [9]

## 2.4 Účastníci při projednání pozůstalosti

ZŘS vymezuje okruh účastníků, kteří vstupují do jednání. Tito účastníci jsou:

- **Dědic, vypravitel pohřbu a stát** - Jsou to osoby, u kterých se lze důvodně domnívat, že jsou zůstavitelovi dědici. Je však možné, že zůstavitel nezanechal po sobě žádný majetek. V takovém případě je účastníkem vypravitel pohřbu nebo stát.
- **Manžel zůstavitele** - Zůstavitelův manžel vstupuje do řízení v případě, kdy je potřeba rozhodnout o právech a povinnostech plynoucích ze společného jmění manželů.
- **Věřitel zůstavitele** - V situaci, kdy věřitel zůstavitele má podezření z předlužení dědice, má nárok na podání návrhu na odloučení pozůstalosti. Jestliže soud tomuto návrhu vyhoví, odloučí se část pozůstalosti a spravuje se odděleně. V takovém případě má věřitel postavení účastníka řízení.
- **Nepominutelný dědic** - Pokud nepominutelný dědic není dědicem, vstupuje do projednávání pouze do té části, která se týká soupisu pozůstalosti, určení obvyklé ceny pozůstalosti a následné vypořádání jeho povinného dílu.
- **Vykonavatel závěti** - Tato osoba je účastníkem pokaždé mimo případy, kdy nabývá dědictví stát nebo se řízení pozastavilo.
- **Správce pozůstalosti** – Osoba vykonávající správu pozůstalosti nebo její části v období mezi úmrtím zůstavitele a skončením dědického řízení.
- **Účastníci při závěře pozůstalosti** - Účastníkem je každý, kdo byl dotčen opatřením soudu. V pozůstalosti obsahující nemovitost se závěra neprovádí z důvodu, že nemovitost poskytuje dostatečnou jistotu. [5]

Během likvidace pozůstalosti vstupují do řízení pouze věřitelé zůstavitele, kteří mají nárok na uspokojení svých pohledávek, a likvidační správce. [1,8]

## 2.5 Proces řízení o pozůstalosti

Každý proces je zcela individuální, co se týče prováděných úkonů. Závisí na mnoha faktorech, které ovlivňují celý průběh řízení o pozůstalosti (např. jmění zůstavitele, počet dědiců/odkazovníků, zda byl zůstavitel v době úmrtí v manželském svazku, existence více právních jednání pro případ smrti, atd.). Následující text zjednodušeně popisuje řízení o pozůstalosti.

**Zahájení řízení** o pozůstalosti nastává poté, co matriční úřad oznámí danému soudu, určeného podle místní příslušnosti, smrt fyzické osoby. Matričnímu úřadu tedy plyne oznamovací povinnost. Osoba, která má teoreticky právo na pozůstalost, může podat návrh na zahájení řízení např. v situacích, kdy zůstavitel žil a zemřel v zahraničí. [5]

Po zahájení řízení přichází na řadu **předběžná šetření**, ve kterém soud zjišťuje okruh zúčastněných osob. Účel předběžného šetření spočívá v tom, že soud musí provést veškeré činnosti, které vedou ke zjištění stavu zůstavitelova jmění a ke zjištění dědiců, odkazovníků, vykonavatele závěti nebo správce pozůstalosti. [1]

V předchozích kapitolách jsme se dozvěděli, že pořízení pro případ smrti má dvojitou podobu. Může se jednat o veřejnou listinu nebo soukromou listinu. Jestliže zůstavitel zvolí formu veřejné listiny, tak je evidována v Evidenci právních jednání pro případ smrti, kterou vede Notářská komora České republiky. Notář si tedy v evidenci může dohledat, zda závěť byla sepsána v přítomnosti notáře. V opačném případě má osoba, která disponuje pořízením pro případ smrti zůstavitele nebo jinou podobnou listinou ve formě soukromé listiny, povinnost vydat ji soudu. Následně notář zjistí stav a obsah listin.

Soud může nařídit **zastavení řízení** po skončení předběžného řízení v případě, že zůstavitel nezanechal žádný majetek nebo majetek s nepatrnou hodnotou. Rozhodnutí o zastavení řízení není třeba doručovat účastníkům. Rozhodnutím o zastavení řízení je proces ukončen. [1]

Zůstavitel má právo povolát libovolnou osobu, která bude provádět **správu pozůstalosti**. Jestliže zůstavitel toto právo nevyužil, jmenuje správce sám soud. Dotyčný má následně povinnost vyrozumět o smrti zůstavitele jeho banku, známé věřitele nebo zůstavitelovy dlužníky. [5]

Ve většině případů se dědictví týká **majetku ve společném jmění zůstavitele a jeho manžela**. Smrtí zaniká manželství a soud je povinen stanovit obvyklou cenu majetku patřící právě do společného jmění manželů ke dni úmrtí zůstavitele. Soud schválí dohodu pozůstalého manžela a dědice o vypořádání společného jmění. [1]

Po **zjišťování dědického práva** vyrozumí soud každého potenciálního dědice a poučí ho o možnosti odmítnutí dědictví. Pokud soud nevyrozumí osobu, která má podle sebe nárok na dědické právo, přihlásí se sama a soud takový návrh musí prozkoumat. Následně soud začne jednat pouze s jedinci, u kterých bylo prokázáno dědické právo. [1]

Dědictví je tvořeno **aktivy a pasivy pozůstalosti**. Cena aktiv se určuje v den úmrtí zůstavitele a patří mezi ně pohledávky nebo majetková práva. Veškeré aktiva se zjišťují

pomocí soupisu pozůstalosti. Mezi pasiva patří dluhy zůstavitele, které měl v době smrti a také náklady spojené s pohřbem nebo zaopatřením. Soud vyrozumí každého dědice o právu výhrady soupisu. Existují však případy, kdy soud nařídí soupis pozůstalosti sám. Jedná se o situace, kdy je potřebné stanovit podíl nepominutelného dědice, kdy je mezi dědici osoba, která není plně svéprávná, jsou-li pochybnosti zda je někdo dědicem nebo žádá-li o to věřitel. [7]

Na základě soupisu pozůstalosti se stanoví **obvyklá cena pozůstalosti** v době úmrtí zůstavitele. Cena je určena na základě prohlášení dědiců nebo prohlášení správce pozůstalosti. V případě, kdy dědicové se neshodnou na ceně pozůstalosti, nebo je cena značně podhodnocená, je obvyklá cena určena pomocí znaleckého posudku. Dále také v případech, kdy jsou mezi účastníky dědického řízení nezletilé nebo nesvéprávné osoby, osoby v insolvenční, v případech likvidace pozůstalosti. Dále je posudek někdy předkládán i účastníky řízení dobrovolně.

Po zjištění aktiv a pasiv pozůstalosti a určení její obvyklé ceny přichází na řadu **projednání dědictví**. Během neveřejného jednání soud předvolá dědice zůstavitele, vykonavatele závěti a další účastníky. [1]

Jestliže byla zanechána pozůstalost a dědici se prokáže dědické právo, může soud vydat **rozhodnutí o dědictví**. Je však nutné, aby byly splněny zůstavitelovy podmínky pro nabytí dědictví (např. dostudování, narození potomka nebo dosažení určitého věku). Takové rozhodnutí se vydává s účinností ke dni vzniku dědického práva. V rozhodnutí je uvedeno, jakým způsobem bylo dědictví nabyto (dědická smlouva, závěť nebo zákonná posloupnost) nebo jestli byla uplatněna výhrada soupisu. [5]

Po vydání rozhodnutí o dědictví je řízení o pozůstalosti ukončeno. Soud má povinnost vyrozumět orgány, které spravují veřejný seznam, nebo rejstřík (např. katastr nemovitostí) o změně vlastníka majetku. [8]

### 3 DANĚ VYPLÝVAJÍCÍ Z DĚDĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pojmem **daň** rozumíme povinnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu, jejíž základní vlastnosti jsou neúčelovost, neekvivalentnost a nenávratnost. Nenávratnost daní spočívá v tom, že zaplacenou daň nikdy nelze požadovat po státu nazpět. Neekvivalentnost daně znamená, že neexistuje nárok od státu na přiměřenou protihodnotu za daň, která byla poplatníkem zaplacená. Neúčelovost označuje fakt, že plátce daně nemůže v žádném případě ovlivnit, kam daň poplynou. [18,19]

Daně jsou většinou placeny v určitých pravidelných intervalech nebo při určitých okolnostech (např. nabytí nemovitosti). Jsou tedy nedobrovolné, povinné a také vynutitelné. [18,19]

#### 3.1 Minulost

Do konce roku 2013 bylo nutno z dědictví odvést tzv. dědickou daň. Tuto daň odváděli dědicové po skončení dědického řízení. Hovoříme pouze o dědicích z důvodu, že pojem odkaz byl zaveden až po skončení účinnosti předpisu č. 357/1992 Sb., zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále rovněž "zákon o dani dědické").

Poplatníkem dědické daně byl dědic, který nabyl dědictví nebo jeho část na základě závěti nebo na základě zákonné posloupnosti. Dědická daň se musela odvádět z nemovitostí, které se nacházely na území České republiky. Nebylo rozhodující státní občanství zůstavitele a ani jeho trvalý pobyt. Z nemovitostí, které se nacházely v cizině, se daň nevybírala. [7]

Základem dědické daně byla cena majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená o prokázané dluhy zůstavitele, cenu osvobozeného majetku, přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele, odměnu soudního komisaře a dědickou dávku prokazatelně zaplacenou jinému státu z nabytí majetku děděním v cizině (v případě, že majetek je předmětem daně i v České republice). [16]

Cena nemovitosti, která byla součástí pozůstalosti, se určovala podle zvláštního předpisu, který byl platný v době úmrtí zůstavitele. Ocenění zpravidla prováděl znalec pro obor ekonomika. Cena movitého majetku se určovala cenou obvyklou. [7]

Pro určení dědické daně byli dědicové rozděleni do 3 skupin. Do první skupiny patřili příbuzní v přímé linii a manželé. Do druhé skupiny patřili příbuzní v pobočné řadě (synovci, neteře, strýcové, atd.), manželé dětí, děti manžela, rodiče manžela, atd. A do poslední třetí skupiny patřili ostatní fyzické a právnické osoby. Dědici spadající do I. a II. dědické skupiny osvobozeni od dědické daně. [16]

Zákon o dědické dani nabyl účinnosti dne 1. 1. 1993 a do 31. 12. 2013 prošel nepatrnými změnami, co se týče určení výše dědické daně. V tabulce 3-1 je pro představu uveden postup pro určení dědické daně u osob zařazených do III. skupiny. Způsob výpočtu byl regresivní.

Tabulka 3-1 - Sazba daně dědické u osob zařazených do III. skupiny [16]

<i>Přes Kč</i>	<i>Do Kč</i>	
-	1 000 000	7,0 %
1 000 000	2 000 000	70 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč
2 000 000	5 000 000	160 000 Kč a 12,0 % ze základu přesah. 2 000 000 Kč
5 000 000	7 000 000	520 000 Kč a 15,0 % ze základu přesah. 5 000 000 Kč
7 000 000	10 000 000	820 000 Kč a 18,0 % ze základu přesah. 7 000 000 Kč
10 000 000	20 000 000	1 360 000 Kč a 21,0 % ze základu přesah. 10 000 000 Kč
20 000 000	30 000 000	3 460 000 Kč a 25,0 % ze základu přesah. 20 000 000 Kč
30 000 000	40 000 000	5 960 000 a 30,0 % ze základu přesah. 30 000 000 Kč
40 000 000	50 000 000	8 960 000 Kč a 35,0% ze základu přesah. 40 000 000 Kč
50 000 000	A více	12 460 000 Kč a 40,0 % ze základu přes. 50 000 000 Kč

Výše vypočtená částka se následně vynásobila koeficientem 0,5.

### 3.2 Současnost

S příchodem roku 2014 byl zrušen zákon o dědické dani. Daň dědická a darovací byla zařazena do zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Daň z převodu nemovitostí se osamostatnila a přejmenovala, momentálně spadá do předpisu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Právě díky změnám se musel zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, aktualizovat. Zákonodárci rozšířili § 4 o § 4a a pojmenovali ho „*bezúplatný příjem*“. V dřívější verzi zákona se tento pojem neobjevoval. V §4a se můžeme dočíst, že od daně z příjmu fyzických osob se osvobozuje bezúplatný příjem z nabytí dědictví nebo odkazu. Není tedy rozhodující, do jaké dědické skupiny dědic patří nebo zda se nabývá pozůstalost odkazem, v každém případě tedy daň neplatí. Je však zapotřebí tento bezúplatný příjem uvést do daňového přiznání. [17]

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "zákon o daních z příjmu"), však vymezuje podmínku při prodeji zděděného rodinného domu a souvisejícího pozemku (může se týkat i jednotky, která nezahrnuje jiný bytový prostor než garáž, sklep nebo komoru). Daň z příjmu z prodeje této nemovitosti dědic nemusí zaplatit, pokud doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovitosti a prodejem přesáhla 5 let. Tato doba se zkracuje o dobu, co zůstavitel prokazatelně vlastnil danou nemovitost. Podmínka platí pouze pro dědice v přímé linii a manžela zůstavitele. V ostatních případech je nutno daň zaplatit. [17]

V případě, že je nutné zaplatit daň z příjmů plynoucí z prodeje zděděné nemovitosti, je základ daně příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. V případě dědictví se však jedná o bezúplatný příjem (nebyly vynaloženy žádné prostředky k jeho dosažení). Z těchto důvodů je třeba určit cenu podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku ke dni nabytí pozůstalosti. [17]

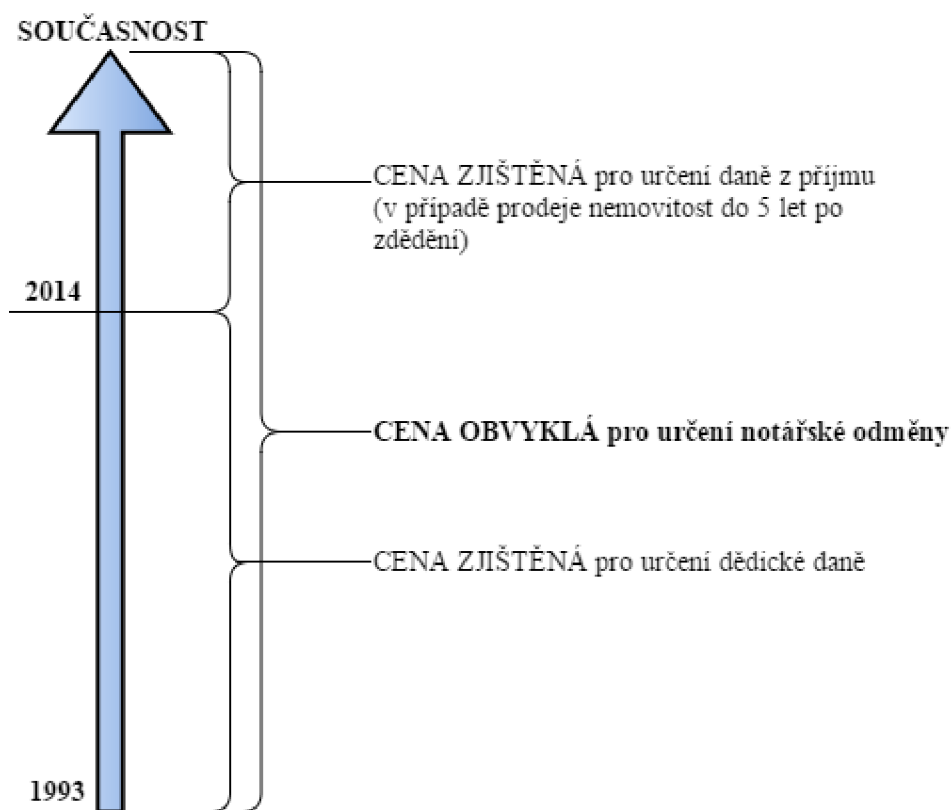
Následující názorné příklady jsou uvedeny pro lepší pochopení předchozího odstavce.

*Příklad 1:* Dcera zdědí rodinný dům po své matce, která ho měla prokazatelně ve vlastnictví 2 roky. Dědic se rozhodne po ukončení dědického řízení dům prodat. V této situaci se daň z příjmů musí zaplatit. Je třeba podotknout, že se nejedná o daň plynoucí přímo z dědictví.

*Příklad 2:* Dcera zdědí rodinný dům po své matce, která ho měla prokazatelně ve vlastnictví 2 roky. Dědic se rozhodně po uplynutí 3 let dům prodat. V této situaci je od platby daně z příjmů fyzických osob osvobozena z toho důvodu, že je dědic v přímé linii vůči zůstaviteli.

*Příklad 3:* Zůstavitel povolá jako dědice svého souseda, se kterým není v příbuzenské přímé linii (ani není jeho manžel). Soused zdědí rodinný dům, který zůstavitel měl prokazatelně ve vlastnictví 2 roky. V tomto případě není rozhodující čas prodeje nemovitosti, protože v každém případě daň z příjmů (ostatní příjmy) fyzických osob bude muset být sousedem zaplacená (pokud bude mít prodávající bydliště v daném rodinném domě bezprostředně 2 roky před prodejem, v tom případě je prodej od daně osvobozen nebo použil finanční prostředky z prodeje na uspokojení bytové potřeby či rodinný dům měl ve vlastnictví 5 let).

Veškeré informace uvedené u fyzických osob platí obdobně i pro právnické osoby, tzn., jsou od daně z bezúplatného příjmu z nabytí dědictví nebo odkazu osvobozeny. [17]



Obrázek 3-1 - Časová osa změn druhů cen pozůstalosti

## 4 POJMY U OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je proces zjištění ceny nemovitosti pro účely bankovních institucí v rámci hypoték, pro pojišťovny při zjištění výše majetkové újmy, pro účetnictví a třeba i pro dědické řízení. Výčet těchto zájmových oblastí není úplný.

### 4.1 Základní pojmy

#### 4.1.1 Nemovitost

Základem pro ocenění nemovitosti je právě daná nemovitost, která je definovaná v NOZ v § 498:

*(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*

NOZ zavedl zásadu *superficies solo cedit* (latinsky, v překladu povrch ustupuje půdě), která je vysvětlena v § 506 NOZ:

*(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavy zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

Zjednodušeně řečeno je nemovitost součástí pozemku, na které se nachází stavba [2].

#### 4.1.2 Pozemek a parcela

**Pozemek** definuje zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "katastrální zákon"), jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek, který je polohově a geometricky určen, který se nachází v katastrální mapě a nese označení parcelním číslem, se nazývá **parcela**. Ať už se jedná o stavební parcelu nebo pozemkovou, je vždy uváděna výměra parcely v plošných metrických jednotkách zaokrouhlené na celé metry čtvereční [10].

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "zákon o oceňování majetku") člení pozemky pro účely oceňování následovně:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky (v katastru nemovitostí jsou evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada ovocný sad a trvalý porost)
- lesní pozemky
- vodní plochy
- jiné pozemky [13]

*„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [13]*

#### **4.1.3 Stavba**

Definici pojmu stavba formuluje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "stavební zákon") v § 2:

*(1) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [11]*

Podle zákona o oceňování majetku se stavby člení na:

- stavby pozemní (budovy, jednotky a venkovní úpravy)
- stavby inženýrské a speciální pozemní (kanalizace, stožáry, vodní stavby, atd.)
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby [13]

Konkrétní stavba je určena druhem, číslem popisným, evidenčním číslem a obcí, eventuálně katastrálním územím, na němž se stavba nachází. V případě, že stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku. [3]

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby (uvedeným např. v kolaudačním rozhodnutí nebo v ohlášení) a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Platí tedy, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. [13]

#### **4.1.4 Příslušenství a součást věci**

Dle NOZ jako **součást věci** (stavby) uvažujeme konstrukce, které jsou s nemovitostí pevně spojeny, a které oddělením znehodnotí stavbu. Například kamna připojená ke komínu, dveře, okna a třeba schody. S takovými konstrukcemi v ocenění počítáme na rozdíl od spotřebičů, které jsou pouze připojeny pomocí zásuvky (jedná se pouze o movité samostatné věci). [3]



Další důležitý pojem je **příslušenství věci**, které opět definuje NOZ v § 510-513. Je to vedlejší věc vlastníka u věci hlavní. Příslušenství spočívá v trvalém využívání společně s hlavní věcí v rámci jejího určení. U stavby se jedná například o přípojku vody, kanalizaci či žumpu. U bytu mluvíme o místnostech, které jsou určeny k tomu, aby byly společně využívány s bytem (např. předsín, záchod, koupna). [2,3]

Ojedinělý případ je garáž, která může i nemusí být příslušenstvím věci. Jestliže hovoříme o garáži, která je součástí rodinného domu, je možno ji považovat za příslušenství. V souvislosti s bytovou jednotkou nelze garáž (případně garážové stání) uvažovat jako příslušenství bytu z důvodu, že nejde o uspokojování bytové potřeby. [3]

#### 4.1.5 Budova a rodinný dům

**Budovou** rozumíme prostorově soustředěnou stavbu, která je navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely této práce je důležitý pojem „*obytná stavba*“, která je určena pro trvalé bydlení. V takové stavbě musí být minimálně dvě třetiny plochy připadající na byty. Do této plochy se započítávají prostory pro domovní vybavení určené pro obyvatele jednotlivých bytů. Obytné budovy se dělí na bytové a rodinné domy [12].

V případové studii bude názorně oceněn **rodinný dům**. Rodinný dům je dle ČSN 73 4301 definován jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. V budově mohou být nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, aby odpovídala požadavkům dané normy. [12]

#### 4.1.6 Zeleň

Pod pojmem zeleň si můžeme představit soubor tvořený živými a neživými (přírodními nebo umělými) prvky zeleně, záměrně založenými nebo spontánně vzniklými, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Prvek zeleně je základní skladební jednotka objektu zeleně, které můžeme rozdělit na živé a neživé, které se dále dělí na přírodní a umělé. Zeleň můžeme definovat plochou neboli její výměrou. [21]

Zeleň lze rozdělit na různé typy: městská zeleň (zeleň na území města, do které můžeme zařadit například parky, řeky, lesíky), veřejná zeleň (veškerá volně rostoucích a veřejně přístupných zelených rostlin) a soukromá zeleň (např. rostliny a stromy na soukromém pozemku).

#### 4.1.7 Venkovní úpravy

Zákon o oceňování majetku řadí venkovní úpravy mezi pozemní stavby. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "oceňovací vyhláška"), v příloze č. 17 je uveden seznam venkovních úprav, u kterých je uvedena základní cena a předpokládaná životnost úpravy. Mezi úpravy tedy můžeme zařadit např. vodovody, kanalizace, drenáže, zpevněné plochy, obrubníky nebo třeba venkovní schody a ploty. [13,14]

## 4.2 Cena a hodnota

Dle předpisu č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů, je cena sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná dle zákona o oceňování majetku k jiným účelům než k prodeji. Cena je pojem pro peněžní částku, která je přesně vyjádřena. Taková částka může být požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Cena nemusí být zveřejněna, je však historickým faktem. [3]

Je však třeba rozlišit pojmy cena a hodnota. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi službami a zbožím, které lze koupit a těmi, kdo tyto služby nebo zboží kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny není hodnota historickým faktem, ale pouze odhadem. Existují různé druhy hodnot a mají různé definice, proto nelze určit přesné číslo, ale pouze určité rozpětí. [3]

### 4.2.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovací vyhlášky. Tato cena se používá pro úřední ocenění majetku v případech, který stanoví zákon. Dle zákona o oceňování majetku v § 2 odstavci 3: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*“ [3,13]

### 4.2.2 Cena pořizovací (historická)

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. V kontextu s nemovitostmi je to cena v době postavení bez odpočtu opotřebení. Tuto cenu nejčastěji najdeme v účetní evidenci. [3]

### 4.2.3 Cena reprodukční

Je to cena, za kterou bychom stejnou nebo podobnou věc pořídili v době ocenění. Cena je opět bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU) nebo pomocí podrobným položkovým rozpočtem. THU jsou jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo třeba za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. [3]

### 4.2.4 Cena obecná (obvyklá)

Výsledkem oceňování pro dědické účely je odhad obvyklé ceny.

Vyjadřuje peněžní částku, za kterou bychom věc mohli v daném čase a místě prodat nebo koupit. Označujeme ji **CO** nebo **COB**. Cena je definována v zákoně o oceňování majetku v § 2:

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí*

*například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [3,13]*

Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace (lze využít i náhradní informace, např. nabídkové ceny z realitních inzercí). V opačném případě, kdy chybí informace, je třeba použít náhradní metodiku pro určení obvyklé ceny. [3]

Ve většině případů je obvyklá cena zaměňována za tržní cenu. Na rozdíl od obvyklé ceny se do tržní ceny mohou promítnout zvláštní vlivy. Jedná se tedy o částku, která byla sjednaná již v realizovaném prodeji. [22]

Základním vlivem působící na obvyklou cenu majetku je existence zákona nabídky a poptávky v tržním prostředí. Trh je tedy prostor, kde se střetává nabídka a poptávka. Cílem nabídky je maximalizace ceny, zatímco kupující se snaží cenu minimalizovat. [3]

#### **4.2.5 Cena jednotková**

Cena za jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , m, ks, t).

<i>JCS</i>	...	jednotková cena srovnávacího objektu
<i>JCO</i>	...	jednotková cena oceňovaného objektu
<i>ZC</i>	...	základní cena – stanovená v předpise pro objekt standardního provedení
<i>ZCU</i>	...	základní cena upravená – cena získaná úpravou ZC

ZC a ZCU a jejich výpočet je uveden v oceňovací vyhlášce. [3]

#### **4.2.6 Cena mimořádná**

Tuto cenu ovlivňují mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího a prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. [13]

#### **4.2.7 Věcná hodnota**

Vyjadřuje reprodukční cenu věci, která je snížena o opotřebení. Cena odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří, která byla stejně často využívána, ve výsledku poté snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Obdoba této ceny je v zákoně o oceňování majetku:

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.*

Cenu zjištěnou nákladovým způsobem označujeme  $C_N$ . Časová cena, která odpovídá ceně zjištěné nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ , označujeme  $CČ$ . [3,13]

#### 4.2.8 Výnosová hodnota

Vyjadřuje součet odúročených budoucích příjmů z nemovitosti neboli jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjišťuje se pomocí dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady spojené s provozem nemovitosti. V závislosti se zákonem o oceňování majetku hovoříme o „*ceně zjištěné výnosovým způsobem*“. Tato cena je definována v § 2 odstavci 3:

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).*

Cena zjištěná výnosovým způsobem je označována  $C_v$ . [3,13]

### 4.3 Podlahová plocha, zastavěná plocha a obestavěný prostor

#### 4.3.1 Podlahová plocha

Půdorysná plocha je měřená u podlahy a představuje plochy půdorysného řezu místností. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřními líci zdí (je započítána i povrchová úprava). Měření je prováděno s přesností na centimetry, výslednou plochu uvádíme v m<sup>2</sup> zaokrouhlenou na dvě desetinná místa. [3,14]

#### 4.3.2 Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou stavby rozumíme podle oceňovací vyhlášky plochu, která je ohraničená ortogonálními průřezů vnějšího líce svislých konstrukcí do vodorovné roviny. Bývá označována **ZP**. Započítávají se všechna nadzemní podlaží i podzemní. Izolační přízdivky se však nezapočítávají. [14]

Oceňovací vyhláška definuje i ZP podlaží, která představuje plochu půdorysného řezu vedeného v horním líci podlahy daného podlaží. Plochu vymezují líce obvodových konstrukcí (včetně omítky). Do této plochy započítáváme plochy lodžii a arkýřů. Průměrnou ZP podlaží zjistíme pomocí součtu ploch všech podlaží a následným vydělením počtu podlaží. [14]

#### 4.3.3 Obestavěný prostor

Dle oceňovací vyhlášky obestavěný prostor stavby vypočítáme jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor je označen **OP**. Oproti ČSN 73 4055, ve kterém se k uvedenému přičte ještě obestavěný prostor základů, oceňovací vyhláška OP základů neuvažuje. [14]

Do tohoto prostoru nezapočítáváme římsy, atiky a jiné nadstřešní zdivo. Oproti tomu lodžie či zapuštěná balkony započítáváme. Mezi dílčí stavební objekty, u kterých můžeme vypočítat obestavěný prostor, jsou žumpy, septiky, bazény, atd. [14]

## 4.4 Životnost staveb

Životností stavby rozumíme schopnost plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. Vyjadřuje se v letech, zpravidla od začátku užívání stavby po její zchátrání. [14]

Životnost rodinných domů, budov a hal, které mají zděné, betonové nebo ocelové nosné konstrukce, dosahuje až 100 let. Jedná-li se o jiné konstrukce než výše uvedené, životnost se udává 80 let a méně. Životnost garáží se pohybuje v rozmezí 30-80 let v závislosti na způsobu provedení konstrukce. Uvedená životnost předpokládá běžnou údržbu stavby. [14]

Rozeznáváme:

- **Technická životnost** - doba, která uplyne od vzniku stavby do doby jejího zchátrání. Zchátrání chápeme jako stav, který nám nedovolí danou stavbu bezpečně využívat. Zjistíme jí součtem životností jednotlivých prvků a celků.
- **Právní životnost** - doba, která uplyne od vzniku nemovitosti do doby zániku nemovitosti jako věci. Právní životnost je závislá na kvalitě vlastnictví a na množství a rozsahu omezení vlastnických práv k nemovitosti.
- **Ekonomická životnost** - je chápána jako doba od možného komerčního využití budovy po neschopnost budovy vytvářet výnos.
- **Morální životnost** - velmi úzce souvisí s ekonomickou životností. Její konec se však liší. Konec období je spojen s nahrazením nemovitosti s lepšími užitnými podmínkami (modernější, ekonomičtější). [4]

## 4.5 Opotřebení staveb

Opotřebení můžeme zaměnit za pojem znehodnocení. Jde o to, že každá stavba postupem času stárne, postupně degraduje, a tím se cena stavby přiměřeně snižuje. [3,14]

Existuje mnoho různých metod používaných pro výpočet opotřebení stavby (např. metoda kvadratická, semikvadratická, mocninová, atd.). Dle oceňovací vyhlášky výpočet opotřebení provádíme metodou lineární nebo analytickou. [3,14]

### 4.5.1 Lineární metoda

Při této metodě uvažujeme, že opotřebení je rovnoměrně rozděleno na celou dobu předpokládané životnosti stavby. Tedy, že roste úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u úplně zchátralé stavby. Jestliže použijeme tuto metodu výpočtu, můžeme uvažovat maximální opotřebení ve výši 85 %. [3,14]

$$Pr = \frac{100}{Z} = \frac{100}{(S+T)}$$

4-1

Kde:

$Pr$	...	Roční znehodnocení [%]
$Z$	...	Celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě [rok]
$S$	...	Stáří stavby ke dni ocenění [rok]
$T$	...	Zbývající životnost stavby [rok] [3]

$$A_L = 100 * \frac{S}{Z} \quad 4-2$$

Kde:

$A_L$	...	Opotřebení vypočítané lineární metodou [%] [3]
-------	-----	--

#### 4.5.2 Analytická metoda

Tato metoda je přesnější než lineární, ale spočívá na jejím principu. Konstrukce se rozdělí na jednotlivé prvky (např. základy, okna, schody, výtahy, atd.), u kterých se vypočte samostatně opotřebení. Výsledné opotřebení je vážený průměr. Použije se v těchto případech:

- Stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu.
- Stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu.
- Je-li výpočet lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %.
- Je oceňována kulturní památka.
- Je provedena nástavba, přístavba nebo vestavba.
- Je-li stavba poškozena živelnou pohromou (např. požár) [3,14]

Výpočet se provede pomocí vzorce:

$$A_A = \sum_{i=1}^n \left( 100 * A_i * \frac{B_i}{C_i} \right) \quad 4-3$$

Kde:

$A_A$	...	Opotřebení stavby vypočítané analytickou metodou [%]
$A_i$	...	Cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení (příloze č. 21)
$B_i$	...	Skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení
$C_i$	...	Předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce
$n$	...	Počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících [14]

## 5 PROCES OCEŇOVÁNÍ

V následující kapitole budou popsány metody, pomocí kterých oceňujeme stavby a pozemky pro stanovení obvyklé ceny. Jedná se o metodu nákladovou, porovnávací a výnosovou.

### 5.1 Znalec a odhadce

Odborníci, kteří se věnují oceňování nemovitostí, jsou znalci a odhadci. Služby znalce zvolíme tehdy, jestliže potřebujeme vypracovat znalecký posudek. Služby odhadce zvolíme tehdy, jestliže potřebujeme odborný odhad.

#### 5.1.1 Znalec

Pojem znalec není v předpise č. 36/1967 Sb., zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž "zákon o znalcích"), nijak pevně definován. Zákon o znalcích pouze definuje, za jakých podmínek lze jmenovat znalce. Například mezi tyto podmínky patří bezúhonnost, potřebné znalosti a zkušenosti z oboru nebo také, že je státním občanem České republiky. Znalce jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu, a poté jsou zapsáni do seznamu znalců a tlumočnicků, který jsou veřejně přístupné. [15]

Zákon o znalcích definuje pouze to, za jakých podmínek lze jmenovat znalce, avšak neuvádí, co taková osoba dělá. Internetový zdroj uvádí, že znalec zpracovává znalecké posudky a vykonává další odbornou činnost pro potřeby především soudu, ale i jiných orgánů, institucí a osob. Však stále nelze definovat, kdo vlastně znalec je. [24]

Pro dědické účely jsou znalecké posudky potřeba v případech, které stanoví pozůstalostní soud. Většinou se jedná o případy, kdy dojde k neshodě mezi dědici o výši pozůstalostního majetku, kdy jsou účastníci nezletilý nebo nesvéprávní, v případě zesnulé osoby v insolventi a v případě likvidace pozůstalosti. V praxi není neobvyklé, že účastníci předkládají znalecké posudky dobrovolně.

#### 5.1.2 Odhadce

Odhadce je osoba, která se zabývá oceňováním nemovitostí na základě živnostenského listu. Odhadci bývají zaměřeni na komerční oceňování nemovitostí a na ekonomické posuzování majetku či služeb (opět pro komerční využití, např. banky, pojišťovny,...). Na rozdíl od znalce odhadce nemá srovnatelnou odpovědnost za důsledky a nedisponuje kulatým razítkem. [4]

Odhad obvyklé ceny vypracovávají i dobré realitní kanceláře. Obecně je odbronný odhad značně jednodušší a levnější oproti znaleckému posudku, který je vypracován autorizovaným znalcem. Odborný odhad obvyklé ceny není pozůstalostním soudem v žádném případě požadován. V praxi však dědici chtějí předejít zbytečnému prodloužení řízení o pozůstalosti a dobrovolně si nechávají vypracovat odborný odhad obvyklé ceny. Dědici zaplatí méně, než v případě, že by se před pozůstalostním soudem nedokázali shodnout na obvyklé ceně aktiv pozůstalosti. [23]

## 5.2 Metody oceňování pozemků

Pozemky jsou oproti většině jiných věcí zvláštní v tom, že mají omezenou rozlohu v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat ani vyrábět. Cena pozemků je závislá na těchto faktorech:

- Velikost obce, ve které se pozemek nachází
- Význam obce, ve které se pozemek nachází
- Poloha obce, ve které se pozemek nachází
- Stav technické infrastruktury v obci, ve které se pozemek nachází
- Velikost pozemku a jeho tvar
- Předpokládané využití pozemku
- Orientace ke světovým stranám
- Svažitost pozemku [3]

Zjištěná cena stavebních pozemků se stanovuje pomocí cenových map stavebních pozemků. Oceňovací vyhláška vymezuje v § 2 v odstavci 2 podmínky, které musí splňovat pozemky, aby se mohli ocenit pomocí cenových map. Jestliže pozemek tyto podmínky nesplní, je třeba se řídit podle § 3, který popisuje postup ocenění stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě stavebních pozemků. [14]

Cenu administrativní zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč. Základní cena se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), které jsou uvedeny v příloze oceňovací vyhlášky nebo průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území. [14]

Výše uvedené postupy jsou použity pro úřední ocenění. Pro určení obvyklé ceny se používají metody porovnávací nebo výnosové. Nákladové metody nelze použít pro nezastavěný pozemek, protože jeho hodnotu nelze měřit náklady. Výpočet je obdobný jako u metod oceňování staveb, které jsou popsány níže. [6]

## 5.3 Metody oceňování staveb

Obvyklou cenu stanovujeme pomocí kombinace tří metod, které nám pomůžou určit cenu tak, aby byla co nejvíce objektivní. Každá metoda má svůj význam a logické opodstatnění ve výpočtu COB. [4]

Tabulka 5-1 - Alegorie jednotlivých metod oceňování

<b>Minulost</b>	<b>Současnost</b>	<b>Budoucnost</b>
<i>Nákladová metoda</i>	<i>Porovnávací metoda</i>	<i>Výnosová metoda</i>
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali	Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu	Jaký očekáváme v budoucnosti příjem



### 5.3.1 Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)

Nákladová metoda ocenění nemovitosti vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. K tomu, abychom získali hodnotu nemovitosti, vycházíme:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti
- z technického nebo morálního opotřebení stavby [13]

Pro zjištění obvyklé ceny pomocí nákladové metody lze například využít tyto metody:

- individuální cenové kalkulace (velmi podrobný, vysoká pracnost)
- podrobný položkový rozpočet
- metody agregovaných položek
- přepočtení ceny pomocí THU [3]

Právě poslední zmiňovaná metoda je v praxi používána nejčastěji. Ukazatelé přiřadí OP nebo ZP cenu za m<sup>3</sup> (popř. za m<sup>2</sup>). Vynásobením získáme reprodukční cenu stavby, od které odečteme opotřebení (dle kapitoly 4.5.).

Společnosti, které každoročně vydávají příručky s THU, jsou například RTS, a. s. nebo ÚRS PRAHA, a.s.

### 5.3.2 Porovnávací metoda (komparativní metoda)

Už z názvu metody je patrné, že v této metodě se vychází z porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi podobných parametrů. Je nutno sledovat různé vlastnosti staveb, které mění výslednou cenu nemovitosti. Mezi takové vlastnosti například patří její poloha (cena nemovitosti na začátku ulice může být jiná na konci ulice), velikost nebo vybavenost nemovitosti (zda nemovitost má garáž, sklep, zahradu, atd.). Jedná se o základní metodu, je však důležité, aby existoval dostatečně velký trh s daným typem nemovitostí. Výsledkem této metody je tzv. porovnávací hodnota. Jestliže však neexistují podklady pro její určení, využije se jiné metody se zdůvodněním. [3]

Proces porovnání začíná sběrem informací, dat a průzkum trhu. Ceny získané přímo od účastníků konkrétních obchodů mohou být zkresleny (prodej mezi příbuznými, spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz, atd.). Další možností, jak získat informace a data, je realitní inzerce. Jedná se o nejdůležitější objektivní podklady pro cenové porovnání pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Je však důležité si uvědomit, že ceny inzerované, jsou zpravidla vyšší než ceny konečné. Z toho vyplývá pravidlo, že cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Informace lze hledat i v cenových mapách pozemků, které by měly být zpracovány pouze podle skutečně dosažených cen. Dalším zdrojem pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je vlastní databáze znalce. [3]

Nemovitost můžeme porovnávat jako celek nebo i jako část. Je však obvyklejší porovnávat nemovitost jako celek (nejčastěji jsou v inzerci uvedeny ceny nemovitostí

včetně pozemku). V takovém případě je nejvýhodnější porovnávat nemovitost na základě indexu odlišnosti. Při této metodě je potřeba provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty, které mají shodné vnitřní i vnější charakteristické znaky. Porovnává se velikost, poloha, technický stav nemovitostí a hlavně jejich cena. U srovnávacích objektů musí být uveden pramen, ze kterého byly informace získány. [3]

Výpočet se provede následovně:

$$I = K_1 * K_2 * \dots * K_N \quad 5-1$$

Kde:

$I$  ... Index odlišnosti  
 $K_1-K_N$  ... Jednotlivé koeficienty úpravy [3]

$$CO = \frac{CS * K_r}{I} \quad 5-2$$

Kde:

$CO$  ... Cena oceňovaného objektu [Kč]  
 $CS$  ... Cena srovnávacího objektu [Kč]  
 $K_r$  ... Koeficient redukce  
 $I$  ... Index odlišnosti [3]

### 5.3.3 Výnosová metoda

Pomocí výnosové metody zjišťujeme tzv. výnosovou hodnotu. Při této metodě se díváme na nemovitost jako na věc, která má přinášet určitý výnos, takže se na ni díváme jako podnikatelé nebo ekonomové. Výpočet se provádí pomocí součtu předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti. Je však třeba zohlednit ve výpočtu čas, proto se budoucí výnosy při výpočtu musí diskontovat. Výnosovou hodnotu tedy můžeme definovat, jako součet diskontovaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Stanovená hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti (stavby i pozemku). [3]

Pro výpočet se použije následující vzorec za předpokladů, že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá. Jestliže však tyto předpoklady nejsou splněny, použijí se výpočty, ke kterým jsou zapotřebí základy finanční aritmetiky.

$$Cv [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a]}} * 100 \% \quad 5-3$$

Čistý výnos (rozdíl výnosů a nákladů) pro ocenění nemovitostí se uvažuje před zdaněním a vypočítá se dle vzorce:

$$K_0 = \sum_{n=1}^n \frac{K_n}{q^n} = \sum_{n=1}^n \frac{K_n}{(1+i)^n} \quad 5-4$$

Kde:

$K_0$	...	Současná hodnota budoucích výnosů [Kč]
$K_n$	...	Budoucí hodnota současných peněz [Kč]
$n$	...	Počet let [rok]
$q$	...	úročitel
$i$	...	Úroková míra [%]
$C_v$	...	Výnosová hodnota [Kč] [3]

Výnos je potřeba počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout. Při výpočtu je nutno zohlednit fakt, že daná nemovitost nebude pronajímána v kuse, protože se nájemníci budou měnit. [3]

Při stanovování přiměřeného nájemného u rodinných domů (platí i pro byty a bytové domy) musíme brát v úvahu tyto např. faktory:

- Velikost a význam obce; pracovní příležitosti v obci
- Část obce, kde se nemovitost nachází; poloha vůči centru obce; úroveň kriminality; vybavenost
- Přístup a příjezd k nemovitosti; možnost parkování vozidel; vzdálenost zastávek MHD
- Vybavení a stav nemovitosti
- Poloha bytu ke světovým stranám; výhled [3]

Je však třeba zohlednit náklady na dosažení výnosů z nájemného, mezi která např. patří:

- Daň z nemovitých věcí – její výše se určuje dle předpisu č. 338/1992 Sb., zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- Pojištění stavby – daná částka nebo procentuálně stanovený odhad z dosažitelného nájemného
- Opravy a údržby – ročně odhadem 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby
- Provize za pronajmutí – pro realitní kancelář [3]

## 6 PŘÍPADOVÁ STUDIE

V této části bakalářské práce bude názorně oceněna pozůstalost zůstavitele a následně bude dědictví fiktivně rozděleno mezi dědice.

### 6.1 Odhad ceny obvyklé pro dědické účely

Výsledkem oceňování nemovitostí pro dědické účely je znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny, který zpracovává znalec. Znalecký posudek slouží pro stanovení obvyklé ceny pozůstalostních aktiv v případech, které stanoví soud a mimo jiné i pro určení odměny notáři dle notářského tarifu.

Předmětem ocenění pro dědické účely je stávající rodinný dům s pozemkem v jednotném funkčním celku a sousedící stavební pozemky. Znalecký posudek je proveden ke dni úmrtí zůstavitele, to je 11. 5. 2016.

#### 6.1.1 Popis lokality oceňovaných nemovitostí

Nemovitosti se nacházejí v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-Venkov, v obci Čebín. Obec Čebín leží 20 km severozápadně od statutárního města Brna a 6 km jihovýchodně od města Tišnov, na jižním, mírně skloněném úpatí kopce Čebínka (viz příloha č. 1).

Čebín je známý především jako místo zpracování vápence, který se těží především z vrchu Čebínka (již velká část byla odtěžena). Momentálně se v obci nachází výrobní závod firmy LB Cemix, s.r.o.

V obci se nachází vlaková zastávka a čtyři autobusové zastávky, které jsou zahrnuty do integrovaného dopravního systému jihomoravského kraje. V obci je veškeré občanské vybavení, tj. pošta, obvodní lékař, základní škola, mateřská škola, atd. Nevýhodou této obce je, že leží na hlavním tahu na město Tišnov, což způsobuje nadměrnou dopravní vytíženost.

#### 6.1.2 Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti leží na okraji obce v těsné blízkosti lesů, které se nacházejí pod Čebínskou rozhlednou, ovšem s dobrou dostupností do centra obce. Rodinný dům se nachází přímo u komunikace č. 37913 ve směru na městys Drásov a za ním se rozprostírají dvě úzké a dlouhé stavební parcely.

První oceňovanou nemovitostí je rodinný dům a pozemek v jednotném funkčním celku. Ačkoli pozemek v katastru nemovitostí je vedený jako orná půda, bude se oceňovat jako nedílná součást rodinného domu, díky tomu, že pozemek slouží k rekreaci a zahradničení uživatelům rodinného domu.

Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům se dvěma obytnými nadzemními podlažními, z toho druhé podlaží je provedeno v podkroví. Základy jsou z betonových pasů. Obvodové nosné zdivo, vnitřní nosné zdivo a příčky jsou z cihel klasického formátu na MVC 25. Aby budova vykazovala menší energetickou náročnost, je provedeno

zateplení obvodového zdiva a byla vyměněna okna za kvalitní plastová. Veškeré stropní konstrukce jsou sestaveny z keramických desek HURDIS, které jsou uloženy na válcované nosníky. Jednotlivé podlaží jsou propojena pomocí schodiště s ocelovými schodnicemi a dřevěnými stupnicemi. Střešní konstrukce je provedena dřevěnou hambálkovou soustavou, na které je položena pálená střešní krytina.

Ve druhém nadzemním podlaží (klidová část rodinného domu) je v každé ložnici zabudovaná nástěnná klimatizace. Součástí pozemku jsou dva zahradní domky, které jsou pevně spojeny se zemí a pergola pro venkovní posezení. Pro relaxaci je k dispozici vířivá vana nacházející se na pozemku. Vedle nemovitosti je příjezdová cesta, která může sloužit k parkování.

Zůstavitel začal stavět nemovitost v roce 1985. Stavba byla dokončena až v roce 1991. V tentýž rok začala sloužit pro účely bydlení na základě kolaudačního rozhodnutí. Během životního cyklu nemovitosti je do rodinného domu postupně investováno, a tím dochází k modernizaci a rekonstrukci jak interiéru (např. rekonstrukce koupelen, výměna kuchyňské linky na míru, vestavěné skříně), tak exteriéru.

Oceňovaný rodinný dům ležící na stavební parcele č. 571 o výměře 93 m<sup>2</sup> a má čtvercový půdorys s výběžkem do ulice. Nedílnou součástí nemovitosti je parcela č. 242/4 vedená v katastru nemovitostí jako orná půda o výměře 759 m<sup>2</sup>.

Druhou oceňovanou nemovitostí je stavební pozemek skládající se z parcely č. 241/2 o výměře 872 m<sup>2</sup> a z parcely č. 242/1 o výměře 822 m<sup>2</sup>. Obě parcely jsou vedeny v KN jako orné půdy. Při oceňování se však bude vycházet z územního plánu (viz příloha č. 4), který předpokládá, že v uvedené oblasti bude sloužit k bydlení.

Veškeré uvedené parcely jsou vedeny v katastrálním území 618764 Čebín.

### **Dispoziční uspořádání:**

1. *PP* - garáž (23,49 m<sup>2</sup>), chodba – původní chodba a sušárna (16,73 m<sup>2</sup>), sklep (2,00 m<sup>2</sup>), sklep (1,90 m<sup>2</sup>), schodiště (9,64 m<sup>2</sup>), kotelna (4,70 m<sup>2</sup>) a kotelna – původní ohelna (6,21 m<sup>2</sup>)
1. *NP* - obývací pokoj – původní obývací pokoj a jídelna (39,02 m<sup>2</sup>), kuchyň (12,18 m<sup>2</sup>), koupelna – součástí je WC (6,65 m<sup>2</sup>), předsíň (6,20 m<sup>2</sup>), schodiště (9,64 m<sup>2</sup>), zádveř (6,51 m<sup>2</sup>) a balkón (24,11 m<sup>2</sup>)
2. *NP* - ložnice (13,20 m<sup>2</sup> z toho 10,56 m<sup>2</sup> plochy má světlou výšku místnosti větší jak 1,20 m), ložnice (17,40 m<sup>2</sup> z toho 13,92 m<sup>2</sup> plochy má světlou výšku místnosti větší jak 1,20 m), ložnice (12,37 m<sup>2</sup> z toho 9,89 m<sup>2</sup> plochy má světlou výšku místnosti větší jak 1,20 m), koupelna – součástí je WC (3,91 m<sup>2</sup> z toho 3,13 m<sup>2</sup> má světlou výšku místnosti větší jak 1,20 m), chodba (3,60 m<sup>2</sup>) a schodiště (7,98 m<sup>2</sup>)

## **Shrnutí:**

Užitná plocha rodinného domu	...	200,44 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	...	93 m <sup>2</sup>
Plocha parcely č. 242/4	...	759 m <sup>2</sup>
Parcely č. 241/2 a č. 242/1	...	1 694 m <sup>2</sup>

### **6.1.3 Seznam podkladů**

- 1) Projektová dokumentace (z dubna roku 1985) – příloha č. 2
- 2) Výpis z listu vlastnictví (ze dne 11. 5. 2016) – příloha č. 3
- 3) Kopie z katastrální mapy (ze dne 11. 5. 2016) – příloha č. 5
- 4) Fotografie z místního šetření (ze dne 11. 5. 2016) – příloha č. 6

### **6.1.4 Vyhodnocení rizik**

Příjezd k rodinnému domu je přímo ze silnice č. 37913, která se nachází na parcele č. 437. Uvedená parcela je ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Avšak k parcelám č. 241/2 a č. 242/1 momentálně nevede žádná příjezdová cesta. Jestliže však nahlédneme do územního plánu obce Čebín, zjistíme, že v nejbližší době je v plánu komunikaci k pozemkům vybudovat. Fakt, že komunikace ještě neexistuje, bude snižovat obvyklou cenu pozemků.

V místě oceňovaného rodinného domu je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě, tj. rozvod vody, elektřiny, plynu, splaškové a dešťové kanalizace. Rodinný dům využívá veškeré připojení na inženýrské sítě s výjimkou plynu. Pozemky, které se nachází za rodinným domem, momentálně nemají možnost napojení na inženýrské sítě. V následujících letech však obec chystá zasíťování inženýrskými sítěmi.

Oceňovaná nemovitosti neleží v záplavovém ani na poddolovaném území, avšak dle radonové mapy leží nemovitosti na území se středním radonovým indexem.

Dle předloženého LV nejsou nemovitosti zatíženy žádným omezením vlastnického práva, tj. například věcným břemenem, předkupním právem nebo zástavním právem. V územním plánu obce Čebín, platným od roku 2014 do roku 2020, se nemovitost nachází ve stávající zóně bydlení předměstského typu a parcely č. 242/1 a č. 241/2 v zóně, které jsou určeny pro výstavbu.

Po provedení místního šetření a po prostudování katastrální mapy nebyly nalezeny žádná jiná omezení, která by měla vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

### **6.1.5 Porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku v jednotném funkčním celku**

Pro porovnání byly zvoleny 4 podobné nemovitosti. Tři vzorky jsou z nabídky realitních kanceláří, tzn., jedná se o nabídkové ceny, a jeden skutečně prodaný RD.

## Popis vybraných nemovitostí

### 1. vzorek



Obrázek 6-2 - 1. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 6-1 - 1. vzorek (vnitřní pohled)

První srovnávanou nemovitostí je RD v Železné u Tišnova, který je vzdálený od oceňované nemovitosti přibližně 8 km. Rodinný dům byl nabízen k prodeji prostřednictvím webových stránek bazos.cz přímo majitelem nemovitosti. Jedná se o samostatně stojící dům o dispozici 6+1. Nemovitost je nepodsklepená se dvěma nadzemními podlažími a se dvěma garážemi. Stavba byla dokončena v roce 2004.

Srovnávací nemovitost disponuje **užitnou plochou** o velikosti 190 m<sup>2</sup>. Ačkoli je užitná plocha srovnatelná s oceňovanou nemovitostí, uvažují srážku ve výši 5 % z důvodu, že nemovitost je nepodsklepena.

Co se týče **parkování**, jsou obě nemovitosti srovnatelné. V obou dvou případech lze do garáží zaparkovat dva osobní automobily a dle informací od bývalého majitele srovnávací nemovitosti lze využít i parkování před nemovitostí. Z těchto důvodů neuvažují žádnou úpravu ceny pomocí koeficientu.

**Technický stav** nabízené nemovitosti je lepší než stav oceňované a dle informace od bývalého majitele nejsou potřeba žádné investice do nemovitosti. Díky tomu, že oceňovaná nemovitost je starší oproti srovnávací nemovitosti, uvažují přírážku 10 %.

Srovnávací nemovitost nedisponuje stejným **vybavením** jako oceňovaná nemovitost (např. vířivka, zahradní domky, klimatizace). Při zohlednění tohoto faktu uvažují srážku 10 %.

**Pozemek** je o 41 m<sup>2</sup> větší než u oceňované nemovitosti. Při uvážení, že cena stavebního pozemku v okolí se pohybuje okolo 1 000 Kč za 1 m<sup>2</sup> a přepočtu rozdílu mezi oběma pozemky vzhledem k celkové ceně stavby, vychází zanedbatelný rozdíl v ceně. Z těchto důvodů neuvažují žádnou úpravu ceny pomocí koeficientu.

Obě dvě nemovitosti se nacházejí v podobné **lokality** a to na kraji obcí u komunikací s obdobným přístupem k nemovitostem. Jediným rozdílem těchto obcí je jejich velikost a občanské vybavení. V Železné u Tišnova se nenachází žádná občanská vybavenost

a obyvatelé jsou nuceni dojíždět do nedalekého Tišnova. Z těchto důvodů uvažují srážku 5 %.

## 2. vzorek



Obrázek 6-4 - 2. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 6-3 - 2. vzorek (vnitřní pohled)

Srovnávací nemovitost se nachází přibližně 13 km od oceňované nemovitosti, a to v Lomnici u Tišnova. Rodinný dům je nabízen na webovém serveru sreality.cz realitní kanceláří Tuzemská realitní s.r.o. Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 4+1. Nemovitost je podsklepená s jedním nadzemním podlažím a s prostornou půdou. Dům byl postaven v roce 1993 a v roce 2012 prošel celkovou rekonstrukcí.

Vzhledem k oceňované nemovitosti má srovnávaná nemovitost **užitnou plochu** přibližně o 10 % větší, proto jsem uvažovala přírážku 10 %.

Ve srovnávací nemovitosti se nachází prostorná garáž pro dva osobní automobily, a k tomu je možnost **parkování** přímo na pozemku. Obdobně je to i u oceňované nemovitosti a proto neuvažuji žádnou úpravu ceny koeficientem.

Uvedená nemovitost má přibližně stejný **technický stav**, díky tomu, že je přibližně stejně stará jako oceňovaná nemovitost. Před 4 roky prošla nemovitost celkovou rekonstrukcí a momentálně je zateplená s novými plastovými okny a dveřmi. Z toho vyplývá, že není třeba do rodinného domu nijak investovat a odpovídá opotřebení oceňované nemovitosti. Neuvažuji žádnou úpravu ceny koeficientem.

Co se týče **vybavení** nemovitosti tak daná nemovitost není srovnatelná s oceňovanou nemovitostí (chybí vířivá vana, klimatizace). Proto uvažuji srážku 5 %.

Stejně jako u první srovnávací nemovitosti je rozdíl v ploše **pozemku** 41 m<sup>2</sup>. Neuvažuji žádnou úpravu ceny pomocí koeficientu.

Srovnávací nemovitost se nachází přímo u autobusové zastávky na kraji obce, ve které se nachází veškerá základní občanská vybavenost jako u oceňované nemovitosti. Z těchto důvodů není třeba uvažovat žádnou úpravu ceny koeficientem zohledňující rozdílnou **lokalitu**.



### 3. vzorek



Obrázek 6-6 - 3. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 6-5 - 3. vzorek (vnitřní pohled)

Uvedená nemovitost se nachází 10 km od oceňované nemovitosti v obci Hvozdec. Rodinný dům je nabízen na webovém serveru sreality.cz realitní kanceláří OK-REAL. Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 5+kk. Nemovitost je nepodsklepená se dvěma nadzemními podlažními a půdním prostorem. Kolaudace rodinného domu proběhla v roce 2006.

Srovnávací nemovitost je podstatně menší než oceňovaná nemovitost a to přibližně o 70 m<sup>2</sup> **užitné plochy**. Díky tomu uvažují srazku 20 %.

Rodinný dům v Hvozdcí nedisponuje žádnou garáží. Je však možnost **parkování** na parkovacím stáním na pozemku, které je až pro 4 osobní automobily. Z důvodu, že parkovací stání nejsou zastřešeny, uvažují srazku 10 %.

Daná nemovitost je nejnovější ze všech vzorků. Momentálně není potřeba do ni zásadně investovat. **Technický stav** nemovitosti je tedy lepší jak u oceňované nemovitosti. Uvažují přírážku ve výši 15 %.

**Vybavení** nemovitostí není srovnatelné (chybí klimatizace, vířivá vana). Uvažují proto srazku 5 %.

**Plocha pozemku** srovnávací nemovitosti je o 108 m<sup>2</sup> menší jak u oceňované nemovitosti. Při uvážení, že cena pozemků v okolí se pohybuje okolo 1 000 Kč za 1 m<sup>2</sup> a vyčíslení rozdílu v ceně nemovitosti, se cena liší přibližně o 4 %. Proto uvažují srazku 4 %.

Rodinný dům se nachází na okraji obce Hvozdec, od kterého je nejbližší autobusová zastávka vzdálená 400 metrů. Daná obec je poměrně malá a chybí v něm základní občanské vybavení (jako je například základní škola, mateřská škola). Z těchto důvodů uvažují srazku ve výši 5 % kvůli rozdílným **lokality**.

#### 4. vzorek



Obrázek 6-8 - 4. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 6-7 - 4. vzorek (vnitřní pohled)

Rodinný dům se nachází na okraji Tišnova, což je přibližně 6 km od oceňované nemovitosti. Nemovitost je nabízena prostřednictvím webového serveru sreality.cz realitní kanceláří OPENREALITY & partners, s.r.o. Jedná se o starší prostorný dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 5+1 bez podsklepení. Nemovitost je postavena z cihel. V roce 2007 prošel dům kompletní rekonstrukcí, při které bylo dostavěno 2.NP z tvárníc YTONG.

Srovnávací nemovitost má přibližně stejnou **užitnou plochu**, a proto není třeba uvažovat žádnou úpravu ceny pomocí koeficientu.

Rodinný dům má na pozemku samostatně stojící garáž pouze pro jeden osobní automobil. Lze však využít **parkování** na pozemku před nemovitostí. Z těchto důvodů není třeba uvažovat žádnou úpravu ceny koeficientem.

Rekonstrukce, která proběhla v roce 2007, nebyla provedena dokonce a chybí dodělat vnější úpravu zdiva. Z těchto důvodů je pravděpodobné, že v nejbližší době se bude muset do nemovitosti investovat. Uvažuji tedy srážku, díky **technickému stavu**, ve výši 15 %.

Co se týče **vybavenosti** a jeho provedení je odlišné od oceňované nemovitosti (chybí klimatizace, vířivá vana). Uvažuji srážku ve výši 5 %.

**Plocha pozemku** srovnávací nemovitosti je o 406 m<sup>2</sup> větší než u oceňované nemovitosti. Při uvážení, že cena pozemků v okolí se pohybuje okolo 1 000 Kč za 1 m<sup>2</sup> a vyčíslení rozdílu v ceně nemovitosti, se cena liší přibližně o 10 %. Proto uvažuji přírážku 10 %.

Nemovitost se nachází na okraji města Tišnov v obklopení lesů a daleko od centra města, ve kterém se nachází veškerá občanská vybavenost. Vzdálenost k nejbližší autobusové zastávce je přes 500 metrů. Uvažuji srážku 5 % kvůli rozdílné **lokality**.

## Porovnávání informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB

Tabulka 6-1 - Informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB

Vzorek	1	2	3	4	ON	
Typ nemovitosti	RD	RD	RD	RD	oceňovaná	
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	190	220	135	200	200	
ZP [m <sup>2</sup> ]	115	120	86	121	93	
Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]	800	800	651	1165	759	
Typ ceny	sjednaná	nabídková	nabídková	nabídková	odhadnutá	
Cena [Kč]	4 200 000	3 990 000	4 290 000	4 400 000	<b>4 400 000</b>	
Koeficient redukce	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00	
Redukovaná cena [Kč]	4 200 000	3 391 500	3 646 500	3 740 000	-	
Jednotlivé koeficienty úpravy	Vliv užitné plochy	0,95	1,10	0,80	1,00	1,00
	Parkovací stání	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
	Celkový stav	1,10	1,00	1,15	0,85	1,00
	Vybavení	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00
	Vliv pozemku	1,00	1,00	0,96	1,10	1,00
	Vliv polohy	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00
<b>Index odlišnosti</b>	<b>0,8935</b>	<b>1,0450</b>	<b>0,7174</b>	<b>0,8438</b>	<b>1,0000</b>	
Cena upravená [Kč]	4 700 616	3 245 455	5 082 938	4 432 133		

Cena nemovitostí v tabulce je u všech vzorků přepočítána pomocí koeficientů. Je-li srovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, pak je koeficient větší jak 1 a naopak. Pokud je posuzovaná vlastnost na stejné úrovni, je použit koeficient 1.

Redukce pramene ceny je závislá na typu ceny. Při již zrealizovaném prodeji není potřeba cenu nijak upravovat, a proto nabývá koeficient hodnotu 1. Nabídkové ceny jsou většinou nadvýšené a než dojde k prodeji nemovitosti, cena klesne. Z těchto důvodů je volena hodnota koeficientu redukce pramene ceny 0,85.

Pomocí aritmetického průměru upravených cen je cena oceňované nemovitosti stanovena na 4 365 286 Kč se směrodatnou odchylkou ± 686 651 Kč, tj. v rozmezí od 3 678 635 Kč do 5 051 937 Kč. Odchylka je větší v závislosti na menším počtu vybraných vzorků s rozdílnými cenami. Obvyklou cenu rodinného domu s pozemkem v jednotném funkčním celku je však nutné přesně vyčíslit, stanovují tedy obvyklou cenu na 4 400 000 Kč.

### 6.1.6 Porovnávací metoda pro určení obvyklé ceny stavebních pozemků

Díky tomu, že parcely mají v součtu plochu o rozloze 1 694 m<sup>2</sup>, přišlo mi adekvátní tyto parcely ocenit odděleně od rodinného domu. Už kvůli tomu, že neexistovali podobné prodané (resp. inzerované) nemovitosti o stejné rozloze pozemku. Ačkoli jsou v LV dané parcely vedené jako orné půdy, budou se oceňovat na základě územního plánu obce Čebín, který předpokládá na pozemku výstavbu pro bydlení. To znamená, že budeme předpokládat, že se jedná o stavební parcely.

Uvedený pozemek, skládající se ze dvou samostatných parcel (parcela č. 242/1 a č. 241/2), leží na mírně svažitém terénu na kraji obce. Z pozemku, který se nachází v blízkosti lesů, je nádherný výhled na okolí. Pozemek je orientován na jihovýchod. Jeho tvar je mírně lichoběžníkový, blíže k budoucí uliční čáře má pozemek šířku 15 m a na druhé straně přibližně 19,5 m. Přibližná délka pozemku je necelých 100 metrů.

Na obvyklou cenu bude mít vliv fakt, že momentálně nejsou k pozemku dotaženy inženýrské sítě, avšak v nejbližší době se předpokládá jejich provedení a vybudování místní komunikace k parcelám.

K porovnání byly vybrány 4 obdobné pozemky, které se nacházejí ve stejném katastrálním území.

#### Popis vybraných vzorků:

##### 1. vzorek



Obrázek 6-10 - 1. vzorek (pohled na západ) Obrázek 6-9 - 1. vzorek (pohled na východ)

Srovnávací pozemek, který je nabízený k prodeji prostřednictvím webového serveru sreality.cz realitní společností České spořitelny, je vzdálený přibližně 100 metrů od oceňované nemovitosti. **Technická infrastruktura** se nachází na hlavní cestě vedoucí k pozemku. Díky tomu, že oceňovaný pozemek nemá ještě možnost se připojit na inženýrské sítě, uvažuji přírážku 10 %.

**Přístup k pozemku** je možný z místní komunikace. Oceňované pozemky momentálně přístup ze zpevněné komunikace nemají. Z toho důvodu uvažuji přírážku ve výši 10%.

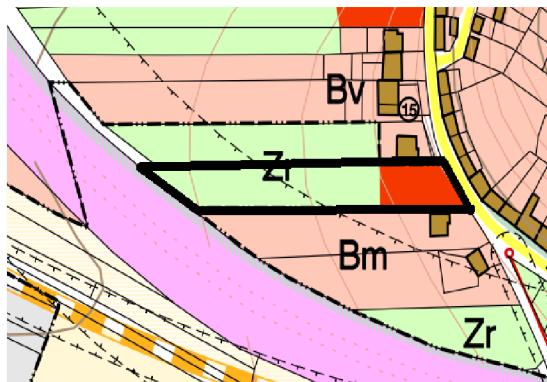
**Svažitost pozemku** a jeho **tvar** je obdobný jako u oceňovaného pozemku. Uliční šíře je přibližně 20 metrů. Ani na jednom ze zmiňovaných pozemků není žádný **stávající objekt**, který by přinášel náklady na jeho demolici. Dokonce se pozemky shodují v tom, že srovnávací nemovitost je vedena v KN jako orná půda, avšak **ÚP** uvádí opět jiné informace. Pro uvedené kritéria není potřeba uvažovat žádná úprava ceny pomocí koeficientů.

Nevýhodou uvedeného pozemku je, že je zatížen zástavním právem smluvním. Kvůli tomuto faktu uvažují srážku ve výši 5 %.

## 2. vzorek



Obrázek 6-11 - 2. vzorek (pohled na JZ)



Obrázek 6-12 - 2. vzorek (územní plán)

Pozemek, který je nabízen k prodeji prostřednictvím webového serveru sreality.cz realitní kanceláří Brněnské reality, má k dispozici napojení na všechny **inženýrské sítě** na rozdíl od oceňovaného pozemku. **Přístup na pozemek** je možný z přilehlé místní komunikace. Oproti oceňované nemovitosti už je přístup vybudován. Uvažují přírážku 10 %.

Pozemek je stejně **svažitý** a má podobný **tvar**. Uliční šířka je přibližně 25 metrů, délka okolo 120 metrů. Na pozemku se nenacházejí žádné **objekty**. Díky tomu neuvažují žádné srážky ani přírážky

Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. **Územní plán** však předpokládá výstavbu pro bydlení pouze na části pozemku, zbytek (větší část) je určena pro zahradničení. Uvažují srážku ve výši 30 %.

### 3. vzorek



Obrázek 6-13 - 3. vzorek (pohled na sever)

Obrázek 6-14 - 3. vzorek (pohled na jih)

Třetí srovnávací nemovitost je ve výběru výjimečná tím, že jako jediná z uvedených nemovitostí už byla prodaná v nedávné době, tzn. je nám známa její tržní cena a není potřeba cenu nijak redukovat.

Přirážky pro **technickou infrastrukturu** a **přístup k pozemku** uvažuji ve stejných hodnotách jako u předchozích vzorků ze stejných důvodů.

**Svažitost pozemku** je poměrně větší než u oceňované nemovitosti, proto uvažuji srážku ve výši 5 %.

Na pozemku se nenachází žádné **objekty** a jeho **tvar** odpovídá oceňovanému pozemku. Uliční šíře je přibližně 23 metrů. Dle **územního plánu** se zde předpokládá výstavba pro bydlení. Uvedené informace se shodují, díky tomu není potřeba cenu nijak upravovat.

Nevýhoda pozemku je, že se nachází přímo u hlavní komunikace. Uvažuji srážku ve výši 5 %.

### 4. vzorek



Obrázek 6-16- 4. vzorek (pohled na západ)

Obrázek 6-15 - 4. vzorek (pohled na východ)

Srovnávací pozemek se nachází přibližně 100 metrů od oceňované nemovitosti. Parcela je nabízena k prodeji prostřednictvím webového serveru [sreality.cz](http://sreality.cz) realitní kanceláří Kometa reality.

**Inženýrské sítě** jsou na hranici pozemku kromě kanalizace, která je vzdálená přibližně 30 metrů od pozemku. Uvažují přírážku 5 %.

**Přístup k pozemku** je možný ze stávající komunikace, avšak není proveden nájezd. Uvažují přírážku ve výši 5 %.

**Tvar pozemku** je podobný oceňovanému. Šíře pozemku je cca 13 metrů a délka je 140 metrů. Avšak pro stavbu je poměrně úzký. Díky tomu uvažují srážku ve výši 5 %

**Svažítost** terénu je stejná a na pozemku nestojí žádné **objekty**. Parcela je vedena v KN jako orná půda, avšak **územní plán** předpokládá výstavbu pro bydlení. Neuvažují žádnou úpravu ceny.

### Porovnávání informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB

Tabulka 6-2 - Informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB

<i>Vzorek</i>	1	2	3	4	<b>ON</b>	
<i>Typ ceny</i>	nabídková	nabídková	sjednaná	nabídková	odhadnutá	
<i>Cena pozemku [Kč]</i>	1 900 000	2 499 000	2 280 000	1 449 000	<b>1 609 300</b>	
<i>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</i>	1 156	3 240	2 280	1 610	1 694	
<i>Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]</i>	1 644	771	1 000	900	<b>950</b>	
<i>Koeficient redukce</i>	0,85	0,85	1,00	0,85	1,00	
<i>Redukovaná cena [Kč/m<sup>2</sup>]</i>	1 397,40	655,35	1 000	765	-	
<i>Jednotlivé koeficienty úpravy</i>	<i>Technická infrastruktura</i>	1,10	1,10	1,10	1,05	1,00
	<i>Přístup k pozemku</i>	1,10	1,10	1,10	1,05	1,00
	<i>Svažítost pozemku</i>	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
	<i>Stávající objekty</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Tvar pozemku</i>	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
	<i>Využití dle ÚP</i>	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00
	<i>Ostatní faktory</i>	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
<b><i>Index odlišnosti</i></b>	<b>1,1495</b>	<b>0,8470</b>	<b>1,0920</b>	<b>1,0474</b>	<b>1,0000</b>	
<i>Cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</i>	1 215	774	916	730		

Cena nemovitostí v tabulce je u všech vzorků přepočítána pomocí koeficientů. Je-li srovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, pak je koeficient větší jak 1 a naopak. Pokud je posuzovaná vlastnost na stejné úrovni, je použit koeficient 1.

Redukce pramene ceny je závislá na typu ceny. Při již zrealizovaném prodeji není potřeba cenu nijak upravovat, a proto nabývá koeficient hodnotu 1. Nabídkové ceny jsou většinou

nadvýšené a než dojde k prodeji nemovitosti, cena klesne. Z těchto důvodů je volena hodnota koeficientu redukce pramene ceny 0,85.

Pomocí aritmetického průměru upravených cen je cena oceňované nemovitosti stanovena na 909 Kč/m<sup>2</sup> se směrodatnou odchylkou ± 190 Kč/m<sup>2</sup>, tj. v rozmezí od 719 Kč/m<sup>2</sup> do 1 099 Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklou cenu stavebního pozemku je však nutné přesně vyčíslit, stanovují tedy obvyklou cenu na 950 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1 609 300 Kč za celý stavební pozemek.

### **6.1.7 Vyhodnocení ceny obvyklé**

Díky tomu, že existoval dostatečně velký trh s obdobnými nemovitostmi, bylo možno použít ke stanovení obvyklé ceny pozůstalosti porovnávací metodu. Při určování obvyklé ceny se vycházelo ve většině případů z inzerovaných nemovitostí, protože nebylo možno čerpat z realitních databází již prodaných nemovitostí.

Odhad obvyklé ceny není přesně definované číslo, ale interval, ve kterém se cena může pohybovat. Pro určení odměny soudního komisaře v dědickém řízení však cena musí být jasně stanovena.

Na základě analýzy trhu a provedených výpočtů odhaduji obvyklou cenu ve výši:

- 4 400 000 Kč za rodinný dům a pozemek v jednotném funkčním celku
- 1 609 300 Kč za stavební pozemky

Celková obvyklá cena aktiv pozůstalosti je odhadnuta na 6 009 300 Kč.

## **6.2 Dědické řízení**

Pro účely bakalářské práce uvažuji, že dne 11. 5. 2016 zemřel ženatý muž s jedním nezletilým dítětem a bez dalších osob ve společné domácnosti. Zůstavitel měl v době úmrtí evidované trvalé bydliště v Čebíně, kde se nacházejí i výše oceněné nemovitosti.

Následující popis procesu dědického řízení bude popsán zjednodušeně.

Ještě než se zahájí dědické řízení, **vznikají pasiva pozůstalosti ve výši cca 20 000 Kč za pohřeb zůstavitele.**

### **6.2.1 Zahájení řízení**

Na základě místní příslušnosti informuje městský úřad Kuřim (matrika) okresní soud pro Brno-venkov o úmrtí zůstavitele. Následně je řízení o pozůstalosti zahájeno dnem vydání usnesení o zahájení řízení.

Další úkony v řízení o pozůstalosti provádí jménem soudu pro Brno-venkov jako soudní komisař notář Mgr. Pavel Vavříček, kterého tím soud pověřil. O pověření rozhoduje soud usnesením.



Notář je pověřen na základě rozvrhu práce, který je vyvěšen na internetových stránkách Notářské komory České republiky ([www.nkcr.cz](http://www.nkcr.cz)).

### 6.2.2 Předběžná šetření

Poté, co notář převezme od pozůstalostního soudu dědický spis, učiní prvotní úkony, které vedou k zjištění majetku zůstavitele a právních nástupců.

Nejprve notář (nebo pověření zaměstnanci notáře) zjistí, zda zůstavitel nezanechal pořízení pro případ smrti evidované v Evidenci právních jednání pro případ smrti. **Vznikají hotové výdaje placené Notářské komoře ČR v souvislosti s lustrací v Evidenci právních jednání pro případ smrti ve výši 100 Kč.**

Díky tomu, že zůstavitel nesepsal za svého života žádné pořízení pro případ smrti ve formě veřejné listiny, v evidenci notář nic nedohledá. Listina neexistuje ani ve formě soukromé listiny, a proto se bude dědit na základě zákonné posloupnosti. Nejbližší příbuzní a možní dědicové se zjistí nahlížením do Centrálního registru obyvatel. Mezi ně patří manžel a jeden nezletilý potomek. Za nahlížení do Centrálního registru obyvatel nevznikají žádné hotové výdaje.

Zůstavitel byl v době úmrtí v manželském svazku, a proto se provede vyhledávání v Evidenci listin o manželském majetkovém režimu. Manželé v době sňatku uzavřeli předmanželskou smlouvu, ve které si sjednali režim oddělených jmění. **Vznikají hotové výdaje placené Notářské komoře ČR za poskytnutí sdělení o manželském majetkovém režimu ve výši 100 Kč.**

Dále notář (nebo pověření zaměstnanci notáře) provede vyhledání v katastru nemovitostí, zda byl zůstavitel vlastníkem nemovitých věcí na územní České republiky. Dle údajů z KN zůstavitel vlastnil v době úmrtí nemovitosti uvedené v příloze č. 3. Za nahlížení do KN nevznikají žádné hotové náklady.

Po provedení výše uvedených úkonů se předvolá k sepsání protokolu o předběžném šetření osoba, která se postarala o pohřeb zůstavitele. Ve zmiňovaném případě se jedná o manžela zůstavitele. Účel předvolání je ověření, zda zůstavitel opravdu nesepsal pořízení pro případ smrti ve formě soukromé listiny, a doplnění potřebných údajů o majetku zůstavitele a jeho dlužích, které nejsou možné zjistit z veřejných rejstříků nebo seznamů. Dle informací od manžela zůstavitele neměl v době úmrtí zemřelý žádný bankovní produkt, neměl sepsanou poslední vůli bez přítomnosti notáře, ani neměl žádné dluhy. **Vznikají hotové náklady za poštovné za předvolání manžela zůstavitele ve výši 61 Kč** (dle aktuálního ceníku České pošty, s. p., 1x doporučený dopis standart s dodejkou a do vlastních rukou).

Následně notář zjišťuje stav a obsah listin, které mají vliv na řízení o pozůstalosti. V našem případě se jedná o smlouvu o manželském majetkovém režimu. Dle notářského tarifu notáři náleží za daný úkon odměna, která je obsažena v odměně notáře jako soudního komisaře.

### 6.2.3 Zjišťování dědického práva

Díky tomu, že nebyla zanechána žádná listina, která by upravovala poslední vůli zůstavitele, bude se dědit na základě zákonné posloupnosti.

Dědické právo bylo tedy prokázáno těmto osobám:

- Manželovi zůstavitele
- Nezletilému potomkovi

Ačkoli je manžel zůstavitele jediný žijící zákonný zástupce nezletilého potomka, nemůže jej v dědickém řízení zastupovat, protože vzniká střet zájmu. Pro účely řízení o pozůstalosti jmenuje pozůstalostní soud zvláštního opatrovníka (advokáta) nezletilému potomku (odměnu, náhrady za hotové výdaje a DPH platí opatrovníku stát).

Soud vyrozumí každého potenciálního dědice, poučí ho o možnosti odmítnutí dědictví a o právu výhrady soupisu. Nikdo z uvedených neodmítl dědictví, ani se ho nevzdal. **Vznikají hotové výdaje za poštovné za vyrozumění potenciálních dědiců ve výši 122 Kč** (dle aktuálního ceníku České pošty, s. p., 2x doporučený dopis standart s dodejkou a do vlastních rukou).

### 6.2.4 Soupis pozůstalosti

V závislosti na skutečnosti, že mezi dědici je osoba pod zvláštní ochranou (nezletilý potomek), soud je povinen nařídít soupis pozůstalosti. Při soupisu se však provede pouze soupis aktiv pozůstalosti.

Soupis pozůstalosti nařídí soud usnesením. Po nabytí právní moci usnesení o nařízení soupisu, vyrozumí soud všechny osoby, které mají právo být přítomny soupisu, kdy a kde bude soupis pozůstalosti proveden. **Vznikají hotové výdaje za poštovné za vyrozumění o místu a době provedení soupisu ve výši 122 Kč** (dle aktuálního ceníku České pošty, s. p., 2x doporučený dopis standart s dodejkou a do vlastních rukou).

Provedení soupisu se uvede do protokolu. Při předpokladu, že soupis pozůstalosti trval vyhotovit hodinu a půl, **vzniká notáři nárok na odměnu za provedení soupisu pozůstalosti ve výši 2 000 Kč bez DPH, tj. 2 420 včetně DPH** (1 000 Kč za každou započatou hodinu).

### 6.2.5 Projednání pozůstalosti

Aktiva pozůstalosti zjistí soud ze soupisu pozůstalosti. Po zjištění všech aktiv, nařídí jednání, na které pozve všechny účastníky řízení o pozůstalosti. Při zjišťování pasiv pozůstalosti je soud odkázán pouze a jen na vlastní šetření a na údaje dědiců. Po provedení těchto úkonů vyrozumí soud o jednání všechny účastníky řízení o pozůstalosti. **Vznikají hotové výdaje za poštovné za vyrozumění účastníků řízení o pozůstalosti ve výši 122 Kč** (dle aktuálního ceníku České pošty, s. p., 2x doporučený dopis standart s dodejkou a do vlastních rukou). Seznam pozůstalosti:

*Aktiva:*

- Rodinný dům a pozemek v jednotném funkčním celku v katastrálním území 618764 Čebín
- Parcela č. 241/2 v katastrálním území 618764 Čebín
- Parcela č. 242/1 v katastrálním území 618764 Čebín

*Pasiva:*

- Náklady na pohřeb zůstavitele ve výši cca 20 000 Kč (pohřeb byl zaplacen manželem zůstavitele)

Dle zákona o ZŘS lze aktiva pozůstalosti ocenit na základě společného prohlášení dědiců, ocenění tím, kdo spravuje pozůstalost nebo ocenění znaleckým posudkem. Díky tomu, že mezi dědici je nezletilý potomek, bude se jednat o ocenění znaleckým posudkem. Určení obvyklé ceny nemovitostí je proveden v kapitole 6.1.

**V této fázi projednání pozůstalosti vnikají náklady dědicům za vypracování znaleckého posudku ve výši cca 8 000 Kč.** Ceny byly určeny v závislosti na průzkumu cenových nabídek znalců zabývajících se odhadem obvyklé ceny v okolí Brna. Částku nelze s jistotou přesně určit, závisí na oceňované nemovitosti a daném znalci.

Tabulka 6-3 - Náklady na ocenění aktiv pozůstalosti

<i>Oceňovaná nemovitost</i>	<i>Obvyklá cena [Kč]</i>	<i>Cena posudku [Kč]</i>
RD a pozemek v jednotném funkčním celku	4 400 000	5 000
Stavební pozemek	1 609 300	3 000
<b>Celkem</b>	<b>6 009 300</b>	<b>8 000</b>

### 6.2.6 Rozhodnutí v řízení o pozůstalosti

Než notář může přistoupit k rozhodnutí o dědictví, je třeba, aby bylo dědicům (manžel a nezletilý potomek) prokázáno dědické právo, a aby bylo zjištěno pozůstalostí jmění (výše zmiňované nemovitosti a výlohy na vypravení pohřbu).

Dědictví bude rozděleno na základě dědických podílů stanovených zákonem. Manžel zůstavitele a nezletilý potomek patří do první třídy dědiců, ve které dědí rovným dílem.

Tabulka 6-4 - Dědické podíly

<i>Dědic</i>	<i>Dědický podíl dle zákona</i>	<i>COB zděděné pozůstalosti</i>
Manžel	50 %	3 004 650 Kč
Nezletilý potomek	50 %	3 004 650 Kč

Vydáním rozhodnutí o dědictví je skončeno řízení o pozůstalosti. Právní mocí rozhodnutí také zaniká oprávnění notáře Mgr. Pavla Vavříčka provádět úkony soudu a představuje pro zmíněné dědice nabývací doklad ke zděděným nemovitostem. Je však jasné,

že nezletilý potomek bude mít do dovršení osmnáctých narozenin opatrovníka ve věcech týkajících se zděděné pozůstalosti. Opatrovníkem nemůže být rodič, protože by hrozil střet zájmů (opět jeho odměnu, náhradu hotových výdajů a DPH platí stát).

Poslední úkon notáře je vyzoomění katastr nemovitosti o změně vlastníka výše oceněných nemovitostí.

### 6.2.7 Odměna notáře v řízení o pozůstalosti

Notář má právo na odměnu za úkony, které provedl jako soudní komisař. Výpočet se provádí degresivně. V následující tabulce 6-5 je uveden postup výpočtu.

Tabulka 6-5 - Výše odměny soudního komisaře

<i>Základ odměny [Kč]</i>	<i>Zbylá část aktiv [Kč]</i>	<i>Procentuální výše odměny [%]</i>	<i>Dílčí odměna [Kč]</i>
100 000	5 909 300	2,0	2 000
400 000	5 509 300	1,2	4 800
500 000	5 009 300	0,9	4 500
2 000 000	3 009 300	0,5	10 000
3 009 300	0	0,1	3010
<b>Celková odměna notáře bez DPH</b>			<b>24 310</b>
<b>Daň z přidané hodnoty 21 %</b>			<b>5 105</b>
<b>Celková odměna notáře včetně DPH</b>			<b>29 415</b>

### 6.2.8 Vyhodnocení finančních aspektů dědění nemovitosti

Dle notářského tarifu má notář jako soudní komisař nárok od dědiců na odměnu za provedené úkony, na náhradu vzniklých hotových výdajů v průběhu řízení o pozůstalosti a také na náhradu za daň z přidané hodnoty (je-li notář plátcem DPH).

Náklady řízení o pozůstalosti se však mohou měnit v závislosti na těchto faktorech:

- *Znalecký posudek* – ne v každém dědickém řízení je nutno vypracovat znalecký posudek na určení obvyklé ceny aktiv pozůstalosti
- *Nemovitosti* – v případě, kdy je nutno vypracovat znalecký posudek, je jeho cena určena v závislosti na typu nemovitosti, na její velikosti, stavu a také závisí na znalci (není pevně stanovena částka, kterou si znalec smí vzít za provedení posudku)
- *Účastníci řízení* – čím více osob bude součástí řízení, tím větší budou hotové výdaje například za poštovní/datové schránky, lze i předpokládat prodloužení řízení, a tím například dojde k navýšení odměny správci pozůstalosti (pokud byl jmenován)
- *Obvyklá cena aktiv pozůstalosti* – odměna notáře za provedené úkony se počítá ze součtu aktiv pozůstalosti

- *Notář* – ne každý notář je plátcem daně z přidané hodnoty, jestliže plátcem nebude, dědici zaplatí méně
- *Složitost řízení* – notář má právo na navýšení odměny až o 100 % v závislosti na složitosti řízení
- *Správce pozůstalosti* – v případech, kdy je třeba se starat o pozůstalost až do ukončení řízení o pozůstalosti, a je povolán správce pozůstalosti, má i on nárok na odměnu
- *Právní jednání pro případ smrti a jiné listiny* – mnoho evidencí listin je zpoplatněno, mimo jiné notář má právo na odměnu za zjištění stavu a obsahu listin
- *Úkony notáře prováděné mimo jeho kancelář* – notář má nárok na náhradu cestovních výloh a promeškaný čas strávený cestou
- *Ceník České pošty, a.s.*
- *Atd.*

Uvedené faktory, které mají vliv na výši nákladů řízení o pozůstalosti, zcela jistě nejsou úplné a s jistotou nelze předem stanovit přesnou částku, kterou jsou dědici povinni zaplatit. Přesnou částku se dědici dozví, až po úplném skončení řízení.

V případě, který je popsán v případové studii, lze přibližně předpokládat níže popsané náklady vzniklé během řízení. S určitostí opět nelze určit přesnou výši.

*Odměna notáře jako soudního komisaře:*

- odměna notáře při projednání pozůstalosti	...	24 310 Kč
- odměna notáře za provedení soupisu pozůstalosti	...	2 000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>...</b>	<b>26 310 Kč</b>

*Náhrada za daň z přidané hodnoty:*

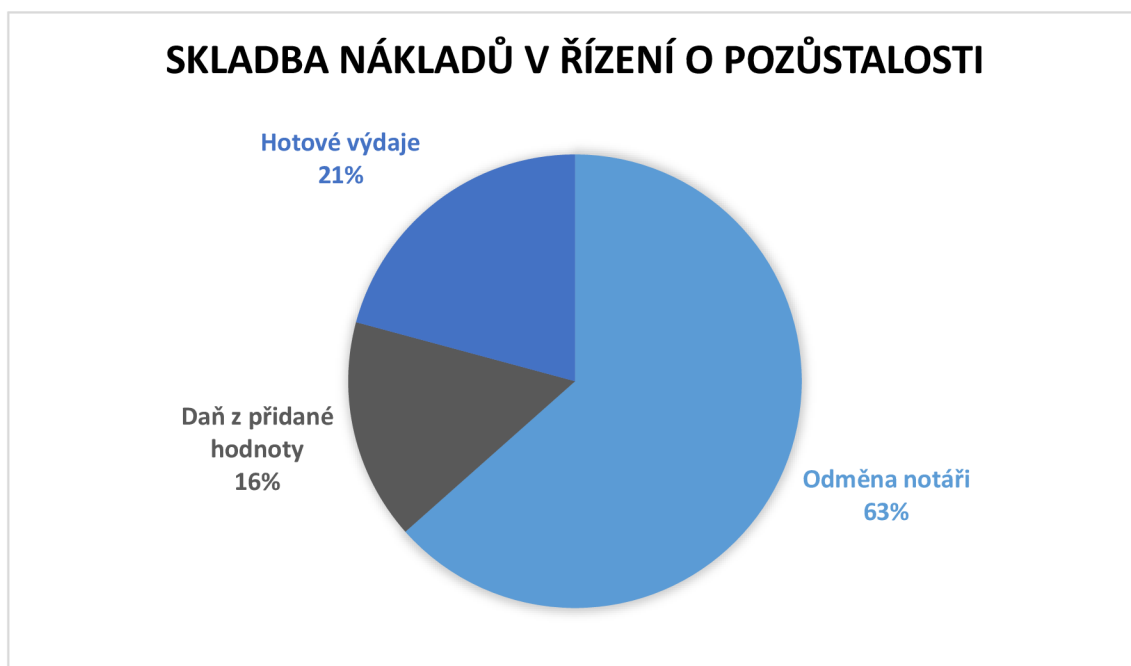
- DPH z odměny notáře při projednání pozůstalosti	...	5 105 Kč
- DPH z odměny notáře za provedení soupisu pozůstalosti	...	420 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>...</b>	<b>6 525 Kč</b>

*Náhrada za hotové výdaje:*

- Doručování písemností	...	cca 427 Kč
- Získání údajů z informačních systémů	...	200 Kč
- Znalecký posudek	...	cca 8 000 Kč
- Telekomunikační poplatky	...	nelze určit
- Cestovní výlohy	...	nelze určit
<b>CELKEM</b>	<b>...</b>	<b>cca 8 627 Kč</b>

**Celkové náklady vzniklé v řízení o pozůstalosti = cca 41 462 Kč**

## SKLADBA NÁKLADŮ V ŘÍZENÍ O POZŮSTALOSTI



Obrázek 6-17 - Skladba nákladů v řízení o pozůstalosti

Každý dědic platí výše uvedené náklady v závislosti na jeho dědickém podílu. Stejně tak i pasiva pozůstalosti se mezi dědice rozdělí poměrně, s ohledem na to, kdo je již zaplatil.

Tabulka 6-6 - Konečné vyúčtování

	<i>Celkem</i>	<i>Manžel</i>	<i>Nezletilý potomek</i>
<i>Aktiva pozůstalosti [Kč]</i>	6 009 300	3 004 650	3 004 650
<i>Pasiva pozůstalosti [Kč]</i>	20 000	- 10 000	- 10 000
<i>Náklady řízení o pozůstalosti [Kč]</i>	41 462	- 20 731	- 20 731
<i>Saldo [Kč]</i>	5 947 838	2 973 919	2 973 919
<i>Vyrovnání [Kč]</i>	-	+ 10 000	- 10 000
<i>Celková cena nabyté pozůstalosti [Kč]</i>	5 947 838	2 983 919	2 963 919

Po prostudování uvedené problematiky lze tvrdit, že finanční náročnost dědění nemovitosti je menší, než v době, kdy platil zákon o dědické dani. Ve zmiňovaném případě by však nikdo z dědiců nebyl povinen zaplatit dědickou daň (příbuzný v přímé linii a manžel zůstavitele). Momentálně by každý dědic ve zmiňovaném případě musel zaplatit z celkových aktiv pozůstalosti přibližně 1 %.

## 7 ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo definovat metody ocenění rodinného domu pro účely dědictví.

V úvodní části práce byly nejprve vysvětleny základní pojmy z dědického práva a popsán proces dědění. Uvedené poznatky se dané problematiky dotýkají pouze okrajově. Teoretická část práce byla zaměřena především na oceňování nemovitostí, ve které byly definovány základní pojmy, které jsou potřebné pro činnost znalce nebo odhadce, a vysvětleny jednotlivé metody ocenění. Nejdůležitějším zjištěním teoretické části práce, byl fakt, že i v dnešní době je v případech, které stanoví pozůstalostní soud, potřeba vypracovat znalecký posudek pro určení obvyklé ceny aktiv pozůstalosti, a poukázání na to, že v době, kdy byl platný zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, byl nutný i posudek na stanovení ceny zjištěné podle zvláštního předpisu.

V praktické části bylo vyhotoveno ocenění rodinného domu pro dědické účely, tedy pro rozdělení pozůstalosti mezi dědice a pro stanovení odměny notáře za provedené úkony v roli soudního komisaře. Na základě místního šetření a prostudování předložených podkladů byly nemovitosti popsány. Následně byly oceněny porovnávací metodou, při které se rodinný dům i stavební pozemek porovnávaly se vzorky. Odlišnosti byly zohledněny srážkami nebo přírážkami pomocí koeficientů. Po zjištění upravených cen vzorků byl proveden aritmetický průměr a následně stanovena obvyklá cena nemovitostí.

Výstupem práce je popis procesu dědění nemovitosti a stanovení finančních aspektů dědění nemovitosti. Po stanovení obvyklé ceny aktiv pozůstalosti byla vyčíslena odměna notáře a popsán proces dědění oceňované nemovitosti. Pozůstalost zůstavitele byla následně fiktivně rozdělena mezi dědice na základě zákonné posloupnosti.

Dle mého názoru má bakalářská práce ukázala vše nutné a potřebné pro oceňování nemovitostí pro dědické účely a splnila svůj cíl – definovat metody ocenění rodinného domu pro účely dědictví.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Literatura

#### Monografické publikace

- [1] NOVOTNÝ, Petr a Monika NOVOTNÁ. *Nový občanský zákoník: Dědické právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 143 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5168-9.
- [2] *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26. 3. 2012*. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] DÖRFL, Luboš. *Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.
- [5] SVOBODA, Jiří a Ondřej KLIČKA. *Dědické právo v praxi*. 1. Praha: C. H. Beck, 2014, 377 s. ISBN 978-80-7400-266-3.
- [6] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [7] MÁCHA, Pavel. *Dědění, darování, převádění nemovitostí: komentář zákona ČNR č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákonů, které souvisejí s jeho aplikací v praxi*. Praha: Newsletter, c1995. De iure. ISBN 80-901-7798-0.

#### Zákony, normy, vyhlášky

- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis č. 292/2013 Sb.: Zákon o zvláštních řízeních soudních. In: *Sbírka zákonů*. 2013, ročník 2013, částka 112, číslo 292. ISSN 1211-1244.
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 196/2001 Sb.: o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif). In: *Sbírka zákonů*. 2001, ročník 2001, částka 73, číslo 196.
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, ročník 2013, částka 99, číslo 256.
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2006, ročník 2006, částka 63, číslo 183.
- [12] ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Český normalizační institut, 2004.



- [13] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997, ročník 1997, částka 54, číslo 151.
- [14] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 2013, ročník 2013, částka 173, číslo 441.
- [15] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 36/1967 Sb.: zákon o znalcích a tlumočnících. In: *Sbírka zákonů*. 1967, ročník 1967, částka 14, číslo 36.
- [16] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 357/1992 Sb.: Zákon České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. In: *Sbírka zákonů*. 1992, ročník 1992, částka 73, číslo 357.
- [17] ČESKÁ REPUBLIKA. Předpis 586/1992 Sb.: Zákon České národní rady o daních z příjmů. In: *Sbírka zákonů*. 1992, ročník 1992, částka 117, číslo 586.

### **Elektronické zdroje**

- [18] *Finance.cz: Definice daně* [online]. Finance media a.s. [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/17291-definice-dane/>
- [19] *Daňový portál pro všechny: Daňové definice* [online]. 2011 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.berne.cz/dane/danove-definice/>
- [20] *Podnikatel.cz: Průvodce vaším podnikáním* [online]. Internet Info, s.r.o., 2007 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-357-1992-sb-o-dani-dedicke-dani-darovaci-a-dani-z-prevodu-nemovitosti/>
- [21] *Chci projekt domu: Vše pro realizaci stavby* [online]. 2010 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.chciprojekt domu.cz/nastroje/item/14-stavebni-slovník>
- [22] *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2005 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [23] *České reality.cz* [online]. 1999 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.ceskereality.cz/clanky/jak-se-stanovuje-cena-nemovitosti-pro-dedicke-rizeni-23713.html>
- [24] Soudní znalec. In: *Wikipedie* [online]. [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Soudn%C3%AD\\_znalec](https://cs.wikipedia.org/wiki/Soudn%C3%AD_znalec)

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

NOZ	Nový občanský zákoník
OZ	Občanský zákoník
ČSN	Česká technická norma
THU	Technickohospodářský ukazatel
ZP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor
MVC	Malta vápenocementová
KN	Katastr nemovitostí
LV	List vlastnictví (výpis z KN)
RD	Rodinný dům
ÚP	Územní plán
DPH	Daň z přidané hodnoty
Atd.	A tak dále
Např.	Například
Kč	Korun českých
Tzv.	Takzvané
Tzn.	To znamená
Popř.	Popřípadě
Tj.	To jest
Cca	Přibližně/circa

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1-1 - Časová osa změn v legislativě dědického práva .....	14
Obrázek 3-1 - Časová osa změn druhů cen pozůstalosti.....	22
Obrázek 6-1 - 1. vzorek (vnitřní pohled) .....	39
Obrázek 6-2 - 1. vzorek (vnější pohled).....	39
Obrázek 6-3 - 2. vzorek (vnitřní pohled) .....	40
Obrázek 6-4 - 2. vzorek (vnější pohled).....	40
Obrázek 6-5 - 3. vzorek (vnitřní pohled) .....	41
Obrázek 6-6 - 3. vzorek (vnější pohled).....	41
Obrázek 6-7 - 4. vzorek (vnitřní pohled) .....	42
Obrázek 6-8 - 4. vzorek (vnější pohled).....	42
Obrázek 6-9 - 1. vzorek (pohled na východ).....	44
Obrázek 6-10 - 1. vzorek (pohled na západ) .....	44
Obrázek 6-11 - 2. vzorek (pohled na JZ) .....	45
Obrázek 6-12 - 2. vzorek (územní plán) .....	45
Obrázek 6-13 - 3. vzorek (pohled na sever).....	46
Obrázek 6-14 - 3. vzorek (pohled na jih) .....	46
Obrázek 6-15 - 4. vzorek (pohled na východ).....	46
Obrázek 6-16- 4. vzorek (pohled na západ).....	46
Obrázek 6-17 - Skladba nákladů v řízení o pozůstalosti.....	54

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 2-1 - Odměna notáře při projednání pozůstalosti [9] .....	16
Tabulka 2-2 - Odměna notáře z likvidace pozůstalosti [9] .....	16
Tabulka 3-1 - Sazba daně dědické u osob zařazených do III. skupiny [16].....	21
Tabulka 5-1 - Alegorie jednotlivých metod oceňování.....	32
Tabulka 6-1 - Informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB .....	43
Tabulka 6-2 - Informace o vzorcích, o oceňované nemovitosti a výpočet COB .....	47
Tabulka 6-3 - Náklady na ocenění aktiv pozůstalosti .....	51
Tabulka 6-4 - Dědické podíly .....	51
Tabulka 6-5 - Výše odměny soudního komisaře.....	52
Tabulka 6-6 - Konečné vyúčtování .....	54

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1	Mapa oblasti
Příloha č. 2	Projektová dokumentace
Příloha č. 3	Výpis z LV
Příloha č. 4	Územní plán obce Čebín (okolí oceňované nemovitosti)
Příloha č. 5	Katastrální mapa
Příloha č. 6	Fotodokumentace z místního šetření