



**BDS design studio**<sup>®</sup>  
design.studioBDS@gmail.com  
ok.prodej@gmail.com  
TEL:+ 420:775 68 00 98,773 994 211,774 170 711  
www.prezentace-http://design-studio-bds.euweb.cz/  
OFFICE:Mostní 138 - Barlí,760 01 Zlín,CZECH REPUBLIC

## ODHADY A OCENĚNÍ NEMOVITÉHO A MOVITÉHO MAJETKU

(obecné pojmy, výklad)

### **Odhad nemovitosti je důležitý zejména:**

- v souvislosti s prodejem nebo koupí nemovitosti
- pro výpočet daně z převodu nemovitosti a darovací daně.

### **Nutný je v případě:**

- získávání hypotéky
- při pojištění nemovitosti
- při vyřizování dědictví
- rozdělení spoluvlastnictví

### **Administrativní odhad (úřední nebo znalecký odhad)**

Tento typ odhadu zpracovává soudní znalec. Soudní znalci jsou jmenováni příslušným krajským soudem.

Seznam soudních znalců lze získat u Komory soudních znalců nebo přímo na Krajském soudu.

Administrativní odhad se aplikuje například pro potřeby výpočtu daně darovací nebo daně z převodu nemovitostí dále ((koupě, prodej, darování, směna apod).

Odhad je zpracován dle prováděcí vyhlášky zákona o oceňování.

Například u oceňování nemovitostí se postupuje dle cenových předpisů (zákon č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláška č. 617/2006 Sb.)

Samozřejmostí je zajištění mlčenlivosti jak z hlediska závěrů expertíz, tak i informací získaných při jejich zpracování. Mlčenlivost soudního znalce vyplývá ze zákona č. 36/1967 Sb.

### **Tržní odhad (zjištění obecné – tržní ceny nemovitosti)**

Účelem tržního odhadu je objektivní posouzení ceny, za kterou je možné dům, byt nebo pozemek prodat. V tomto případě zpracovávají odhad koncesovaní odhadci (živnostenský list) kde koncesi k této činnosti vydává Ministerstvo průmyslu a obchodu.

V případě zpracování tržního odhadu jsou používány tři základní metody. Pomocí těchto metod vyjdou tři jednotlivé hodnoty nemovitosti:

- výnosová
- porovnávací
- věcná

Pro stanovení co nejpřesnější ceny se uvedené hodnoty kombinují.

Tento typ odhadu se aplikuje zejména:

- pro účely úvěrového řízení u bank a hypotečních ústavů
- pro účely dědického řízení pro převod nemovitostí nabytých dědictvím
- pro soukromé potřeby např. při mimosoudním vyrovnání majetku
- pro účely majetko-právního vypořádání
- při soudním vypořádání majetku, včetně zrušení společného jmění manželů pro rozvodové řízení
- pro potřeby exekučního řízení, restitučního řízení apod.

**Více info včetně aplikace v praxi najdete v dokumentu „Odhady v praxi“ – viz: <http://odhady.vyrobce.cz>**

Pozn.: Uvedené údaje byly zpracovány v souladu s platnou legislativou k datu: 30.12.2008