



BDS design studio[®]

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

(aplikace odhadů v praxi)

Darování nemovitosti (dědictví)

Pro darování je nutné uzavřít „Darovací smlouvu“. Posudek se v tomto případě zpracovává rovněž dle vyhlášky MF ČR. Cena se stanovuje u darované nemovitosti pro potřebu finančního úřadu ke stanovení výše daně darovací při dědickém řízení. Dědictví vyřizuje soudní komisař z pověření Okresního soudu. Tento komisař si vyžádá zmíněný znalecký posudek. V rámci dědického řízení provede soudní znalec ocenění dle vyhlášky MF ČR včetně stanovení návrhu ceny obvyklé, která vychází z porovnání s jinými prodanými nemovitostmi. Cena obvyklá uvedená v návrhu je zpracována za účelem přiměřeného a spravedlivého vypořádání dědiců v rámci dědického řízení. Rozhodujícím faktorem je respektování stavu nemovitosti vers použitá vyhláška MF ČR k datu úmrtí. V případě dohovoru mezi dědici si znalecký posudek opatří dědicové. Soudní znalec bývá vyžádán soudem v případě, že se dědicové nejsou schopni dohodnout.

Rozvodové řízení (vzájemné vypořádání manželů)

V případě rozvodového řízení, kdy se manželé na vypořádání nedohodnou- tj. v rámci vypořádání společného jmění manželů SJM (v případě, že jsou vlastníky nemovitosti oba manželé), provádí vypořádání soud na návrh jednoho z manželů. V tomto případě soud provede vypořádání jedním ze tří způsobů:

- reálné vypořádání dle výše podílů každého z manželů
- příkazem nemovitosti jednomu nebo více spoluvlastníkům
- prodejem nemovitosti a rozdělením výtěžku dle výše jednotlivých podílů

V případě vypořádání, kdy nemovitost vlastní jeden z manželů (nejedná se o SJM – společné jmění manželů), je oceňována výše vložených společných prostředků za manželství.

V tomto případě není podstatné zhodnocení či znehodnocení nemovitosti, ale výše prostředků ze společného jmění manželů, která byla spotřebována ve prospěch dotčené nemovitosti. Při prokazování jsou důležité doklady, zohledňující jak výši prostředků, tak i časovou souslednost. V případě soudního vypořádání je znalec stanoven soudem, který ocenění nemovitosti provede.

Skutečný stav nemovitosti (zohledňuje se opotřebení, stáří a provedení) je vztažen k datu nabytí právní moci rozsudku o rozvodu manželství.

Ocenění je provedeno k datu majetkového vypořádání manželů – stanovením návrhu ceny obvyklé.

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

Aplikace odhadu v rámci úvěrového řízení

V tomto případě jde o ocenění majetku pro potřeby peněžního ústavu, kdy je peněžním ústavem vyžadována záruka (ručení nemovitostí).

Většina peněžních ústavů má vypracovanou vlastní metodiku stanovení ceny nemovitosti a rovněž tak vlastní smluvní znalce, kteří musí stanovit odhad na základě zmíněných metodických postupů.

Většinou je ocenění provedeno v ceně obvyklé.

Kromě staveb dokončených (kolaudace) lze ocenit i stavby nedokončené včetně ceny budoucí podle projektové dokumentace – jako součástí stavebního povolení (potvrzená příslušným stavebním úřadem).

Výše půjčky je pak limitována odhadní cenou tj. 60 – 80 % ze zjištěné odhadní ceny.

Ve vztahu k finanční krizi lze předpokládat změny i v tomto ohledu tj. stanovení limitního podílu z odhadní ceny.

Součástí odhadu nemovitostí je i ocenění případných věcných břemen.

Například ve smlouvě darovací je taxativně vymezen rozsah využití nemovitosti a odhadce pak musí brát při ocenění na tyto skutečnosti zřetel.

V praxi provede odhadce zaměření místností včetně všech dotčených prostor a následně provede vyčíslení obvyklé hodnoty věcného břemena v souladu s podklady (dokumenty) dané obce.

Ocenění věcného břemene je prováděno zejména pro úpravu ceny při převodu nemovitostí jakož i například pro daňové potřeby ve vztahu k doživotnímu užívání nemovitosti.

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