



**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

(Praktické příklady)

### Koupě, prodej nemovitosti

Znalecký posudek je vhodné si nechat vypracovat již před plánovaným prodejem nemovitosti s ohledem na stanovení objektivní prodejní ceny.

Cena je za odhad je ovlivněna zejména faktory:

- druh oceňované nemovitosti
- náročnost zpracování posudku

Příkladně běžný administrativní odhad pro byt cca 800 000 Kč se pohybuje mezi 3000 – 4500 Kč. Lze však sjednat i časovou odměnu za práci znalce. V tomto případě je přiměřená hodinová sazba mezi 400 až 600 Kč. V případě doplnění posudku o neveřejné informace týkající se realitního trhu (tržní analýza) jsou hodinové sazby vyšší.

Odhady hodnoty nemovitosti se mohou vzájemně lišit s ohledem na účel zpracování (úvěr, daň z převodu nemovitostí) a stejně tak mohou být výrazně ovlivněny stávajícím stavem realitního trhu. V případě účelu – vyměření daně z převodu nemovitostí lze uvažovat s aplikací ceny dle vyhlášky.

V případě úvěrů mají banky zajištěny vlastní smluvní odhadce, kteří musí brát v potaz interní metodické pokyny pro oceňování nemovitosti.

Ve vztahu k dani z převodu nemovitosti je vhodné připomenout že byla v nedávné době snížena z 5% ceny nemovitosti na 3%.

#### Příklad výpočtu daně.

Prodejce chce prodat byt v OV (osobním vlastnictvím) velikosti 3+1 ve Zlíně za cenu 1700 000 Kč.

V rámci prodeje však musí nechat zpracovat znalecké ocenění bytu kde odhadní cena je stanovena znalce na 1600 000 Kč.

Daň je nutno v tomto případě počítat ze základu 1 700 000 Kč tj. 3% = 51 000 Kč.

Zde je nutno respektovat zásadu, že daň se počítá z vyšší ceny.

V případě že je uvedený byt oceněn znalcem na 1800 000 Kč je pak nutno (dle uvedené zásady) uvažovat s výpočtem daně z částky 1 800 000 Kč tj. 3% = 57 000 Kč.

Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

**Kompletní znění včetně aplikace v praxi najdete v dokumentu „Daň - nemovitosti“ – viz: <http://odhady.vyrobce.cz>**

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

### Standardní ceny za odhady nemovitostí

Cena za zhotovení odhadu je zpravidla sjednávána dohodou. Její výše by neměla být závislá na odhadnuté hodnotě nemovitosti, ale na základě reálné kalkulace vynaložených nákladů (pracnost) při jejím zhotovení.

Příkladně u ocenění standardní nemovitosti (rodinný dům) je obvyklá cena za posudek do 5 000 Kč bez DPH.

V případě ocenění bytového domu, rekonstrukce, rozestavěného domu, nástavby, vestavby je cena ovlivněna dispozičním členěním, konstrukčně – materiálovým uspořádáním, rozsahem stavebních úprav atd. Běžná cena je v tomto případě do 6 000 Kč bez DPH (objekt s obestavěným prostorem do 1000 m<sup>3</sup>).

K uvedeným částkám je nutno připočítat i cestovní výdaje včetně času stráveného na cestě.

V případě času stráveného na cestě jsou obvyklé taxy 400 – 500 Kč/hod. V případě použití vozidla je účtována taxa 8 – 9 Kč/km.