



Převody a oceňování nemovitostí

**Prohloubení nabídky dalšího vzdělávání v oblasti zeměměřictví
a katastru nemovitostí ve Středočeském kraji**

CZ.1.07/3.2.11/03.0115

Projekt je finančně podpořen Evropským sociálním fondem
a státním rozpočtem České republiky.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



- Dům, byt nebo pozemek se nejčastěji převádějí kupní nebo darovací smlouvou (dále jen „smlouva“).
- Nejčastěji smlouvu sepíše notář ve formě notářského zápisu
- Znalecký posudek o ceně nemovitostí k převodu není nezbytný.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



- **Poplatníci si mohou zvolit mezi zjištěnou cenou (podle znaleckého posudku) nebo směrnou hodnotou.**
- Směrná cena vychází z cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, tj. se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Na co si dát při převodu pozor?

- doložení oprávnění s nemovitostí disponovat
- plnou moc od vlastníka nemovitosti, pokud nejedná s vlastníkem osobně
- výpis z příslušného listu vlastnictví katastru nemovitostí

Pokud má nemovitost z pohledu kupujícího nějakou právní vadu, měl by kupující a prodávající věc řešit a je na kupujícím, aby zvážil, zda má i za těchto okolností o koupi nemovitosti zájem.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Zápisy vlastnického práva do KN

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do KN: **vkład**, **záznam a poznámka**, avšak podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Vklad

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídavné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



přídavné spoluvlastnictví,
správa svěřenského fondu,
výhrada vlastnického práva,
výhrada vlastnického práva,
výhrada práva zpětné koupě,
výhrada práva zpětného prodeje,
zákaz zcizení nebo zatížení,
výhrada práva lepšího kupce,
ujednání o koupi na zkoušku,
nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Záznamem se do katastru zapisuje např.:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst ...



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



K nemovitostem se zapisuje poznámka např. o:

- exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
- exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,
- usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
- usnesení o nařízení předběžného opatření,
- žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu,
- zahájení pozemkových úprav,
- rozhodnutí o schválení pozemkových úprav



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Vkladem se tedy od 1. 1. 2014 zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, zanikla, nebo se změnila ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním a i další práva, která se dříve zapisovala záznamem, například zánik zástavního práva, apod. – viz § 11 katastrálního zákona.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



- Návrh na vklad se i nadále podává pouze na stanoveném formuláři.
- Vkladová listina, bez ohledu na její charakter, se nově předkládá pouze v jednom vyhotovení.
- Pokud je třeba předmět zápisu zanést do katastrální mapy, pak je neoddělitelnou součástí vkladové listiny i geometrický plán.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba ve správním soudnictví. Bránit se lze až samotnému provedení vkladu a to v souladu s § 986 občanského zákoníku.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

- **Daň dědická** byla zrušena úplně, dědictví se nově vnímá jako bezúplatné nabytí a je podle § 4a zákona o daních z příjmů osvobozeno od daně z příjmů.
- **Dary**, nově označované jako **bezúplatné příjmy**, jsou zařazeny do kategorie „ostatní příjmy“ v [zákoně o daních z příjmů](#) (§ 10).
- **Daň z převodu nemovitostí** byla zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. transformována na [daň z nabytí nemovitých věcí](#).





Převody a oceňování nemovitostí



Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí (daně z převodu nemovitosti)

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí (dřív daň z převodu nemovitostí) je čtyři procenta ze základu daně.

Navzdory novému názvu je plátcem daně z nabytí nemovitých věcí prodávající, pokud se prodávající a kupující nedohodnou na opaku.

Základ daně činí buď cena nemovitosti, nebo takzvaná směrná hodnota

Pro účely výpočtu daně se ovšem nevychází z celé směrné hodnoty nemovitosti, ale pouze z jejích 75 procent.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



PŘEVODY, KTERÉ NEVYŽADUJÍ POSUDEK

- * rodinné domky a byty
- * chaty, chalupy, další rekreační objekty
- * garáže
- * pozemky tvořící s těmito stavbami funkční celek
- * pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby
- * pozemky bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž nebylo zřízeno právo stavby



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Ukázka - Nahlížení do katastru nemovitostí



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Veřejný dálkový přístup
k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí

- Novinky
- Provozní info a odstávky
- Často kladené otázky
- Technické předpoklady
- Uživatelská podpora
- Uživatelská příručka
- Základní registr RÚIAN

SYSTÉM ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Znalec

Znalec je osoba, která byla v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, jmenována znalcem v příslušném oboru ministrem spravedlnosti nebo jím pověřeným předsedou krajského soudu (v Praze předsedou Městského soudu).



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Odhadce

Odhadce není, na rozdíl od znalce, jmenován nějakým státním orgánem, ale byl mu vydán živnostenský list na činnost „Oceňování majetku“. Do 1. července 2008 se jednalo o činnost koncesovanou, po tomto datu již byly podmínky pro udělení zmírněny a jedná se jen o činnost vázanou na předchozí vzdělání, například technického nebo ekonomického směru. Odhadci nemohou zpracovávat znalecké posudky, nemohou se vyjadřovat kupř. k ceně zjištěné podle zvláštních předpisů (stanovení základu majetkových daní) a působí tedy jako cenoví nebo techničtí poradci.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Certifikovaný odhadce

Vzhledem k poměrně nižším požadavkům na kvalifikaci odhadce oproti znalci se do řad odhadců bohužel dostali i jedinci, kteří ne zcela splňují požadavky na tuto náročnou a odpovědnou práci. Proto se banky a spořitelny, jako největší odběratelé jejich služeb, rozhodly požadovat po odhadcích větší průkaz kvalifikace, než je jenom živnostenský list.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem

Hlavním rozdílem mezi znaleckým posudkem a odhadem je účel pro jaký se zpracovává a někdy i tom, kdo ho vypracuje.

Znalecký posudek vypracovává soudní znalec jmenovaný v daném oboru. Nejčastěji se zpracovává pro soudy, finanční úřady, obecní a krajské úřady, advokáty, notáře, exekutory, insolvenční správce, likvidátory a dražebníky.

Tržní odhad je odhad hodnoty majetku zpracovaný odhadcem, či soudním znalcem. Na rozdíl od znaleckého posudku nemusí splňovat některé legislativní náležitosti. Nejčastěji se zpracovává pro banky, finanční instituce, notáře (dědické řízení), soukromé a právnické osoby.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Ocenění nemovitostí lze provádět mnoha metodami a metodu ocenění nemovitostí znalec volí podle toho jaká cena má být znaleckým posudkem při ocenění nemovitosti určena. Je řada druhů cen a každá cena se používá pro jiné účely. Pro daňové účely se při ocenění nemovitosti cena neodhaduje, ale zjišťuje se podle cenových předpisů. Proto při oceňování nemovitostí pro daňové účely nelze použít metody určené pro odhad cen nemovitostí.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Orgány státní správy (finanční úřady, apod.) akceptují pouze znalecké posudky vypracované soudními znalci, nikoliv odhady nemovitostí vypracované odhadci.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Cena a hodnota

- Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo doopravdy zaplacenou částku za zboží nebo služby. Může mít vztah k hodnotě, kterou jí lidé přisuzují, ale není to podmínkou. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.
- Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.





Převody a oceňování nemovitostí



Druhy cen



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy Územní plánování a rozvoj města Geoportál hl. m. Prahy Náspověda
Od 19.3.2014 je spuštěna nová verze aplikace "Cenová mapa - CMP" © 2014 IPR, © 2014 ČÚZK

Cenová mapa pro rok 2014

Vyhledávání
Parcelly Adresy
Katastr např. 1050/9
Hledej

Katastr: Staré Město
Parcela: 365
Adresa: Jilská 527/2, Skořepka 527/1
Cena 2014:
Mapový list: 45
Cena: 30150 Kč/m²
Skupina: 2698

[Vyhláška o cenové mapě pro rok 2014 od 1.1.2014 - 30.4.2014](#)
[Vyhláška o cenové mapě pro rok 2014 od 1.5.2014](#)

Správce mapy: [Ing. Ivana Fousková](#)

Technická podpora aplikace (průvozní problémy): [Ing. Lukáš Lebr](#), 236 00 56 81

... cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: od 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Podklady u znaleckého posudku o ceně nemovitostí:

- specifikace předmětu ocenění (sděluje objednatel znalci)
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie příslušné katastrální mapy
- smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti
- kolaudační rozhodnutí, případně stavební povolení
- projektová dokumentace stavby
- doposud vyhotovené znalecké posudky
- informace o případných pronájmech nemovitosti a nájemní smlouvy
- informace o stáří stavby, nástavbách, přístavbách a rekonstrukcích
- informace o připojení nemovitosti na inženýrské sítě
- při ocenění lesního pozemku, údaje z lesního hospodářského plánu



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Místní šetření

- Místní šetření nemovitosti je odhadce povinen vždy provést osobně, případně za pomoci spolupracovníků. V nálezů se uvede datum a hodina místního šetření a jeho účastníci, dále pak počasí při místním šetření. Povinnost prohlídky neodpadá ani při dodatečném přecenění, například při změně kalendářního roku.
- Odhadce je povinen v rámci místního šetření změřit základní rozměry stavby, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možno bez kontroly spoléhat na výkresovou dokumentaci. V případě zjištěného rozdílu jsou pro ocenění rozhodující skutečné rozměry staveb; rozdíly se uvedou do posudku.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Pro jaké účely se posudek/odhad používá?

- Daňové povinnosti z prodeje a koupě nemovitosti
- Určení reálné ceny nemovitosti před jejím prodejem
- Při žádosti o hypotéku
- Při žádosti o úvěr (např. ze stavebního spoření, apod.)
- Při rozvodovém řízení, vypořádání společného jmění manželů (vlastníky nemovitosti jsou oba manželé)
- Při směně nemovitostí (např. bytů v osobním či jiném vlastnictví)
- Při exekuci prodejem nemovitosti
- Při dražbě nemovitosti a insolvenčním řízení
- Při náhradě za vyvlastněnou nemovitost
- Při vkladu nemovitosti do obchodního majetku společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ



Převody a oceňování nemovitostí



Děkuji za pozornost

Projekt

**Prohloubení nabídky dalšího vzdělávání v oblasti zeměměřictví
a katastru nemovitostí ve Středočeském kraji**

CZ.1.07/3.2.11/03.0115

je finančně podpořen Evropským sociálním fondem
a státním rozpočtem České republiky.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ