

Jaký je rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem ceny nemovitosti

Při nákupu či prodeji nemovitosti se pracuje často se znaleckým posudkem i odhadem tržní ceny. Je ale třeba mezi nimi odlišovat. Ačkoli je mnohdy zpracovávají stejní odborníci, každý se využívá k jinému účelu.

Ten, kdo někdy prodával nebo kupoval byt nebo dům, určitě alespoň jednou slyšel výraz „**znalecký posudek**“. Kromě tohoto slovního spojení ale slycháme také termíny jako například „**odhad tržní ceny**“, „**tržní ocenění**“ nebo jednoduše „**odhad**“. **Každý z nich ale znamená něco jiného a nelze je zaměňovat**, protože rozdíly mezi nimi jsou zásadní. Liší se v účelu a někdy i v tom, kdo je zpracovává.

Jak už i sám název napovídá, znalecký posudek připravuje soudní znalec. Tím ale může být jedině osoba jmenovaná soudem nebo Ministrem spravedlnosti podle Zákona č. 37/67 Sb. o znalcích a tlumočnících a podle Vyhlášky ministerstva spravedlnosti č.37/67 Sb. o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Znalci jsou přitom jmenováni pro různé obory a jejich seznam je k dispozici na oficiálních stránkách českého soudnictví zde: na www.justice.cz.

Většina z nás se se znaleckým posudkem nejčastěji setkává při běžné koupí a prodeji nemovitosti. Stát při těchto převodech vybírá daň ve výši tří procent. Proti snahám o snižování daňových odvodů z převodu nemovitostí se ale stát jistí znaleckým posudkem.

Někoho by třeba mohlo napadnout, že do smlouvy o prodeji nemovitosti napíše jen minimální částku, aby byla daň co nejnižší, a zbytek ceny si s kupujícím předají „bokem“.

Podle zákona o daních (Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí) proto musí ten, kdo prodává nemovitost, ve většině případů požádat soudního znalce, aby na nemovitost ke dni prodeje zpracoval znalecký posudek.

Znalec kvůli posudku nemovitost navštíví, změří si ji (nebo rozměry vyčte z výkresů), prozkoumá její stav a následně podle zákona o oceňování majetku vypočítá cenu (Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhláška č. 540/2002 Sb., o oceňování majetku). Tato cena ale nemá většinou s tržní cenou nemovitosti nic společného. Znalec prostřednictvím koeficientů snižujících nebo zvyšujících základní cenu sice přihlíží k velikosti města, stáří nemovitosti, použitému stavebnímu materiálu apod., protože se ale tento výpočet provádí podle vyhlášky nepravidelně aktualizované Ministerstvem financí, výsledné číslo nevyovídá nic o tom, jak velký je zájem o tuto nemovitost na trhu, tedy jaká je její tržní cena. Ta by zohledňovala například fakt, že pod okny projíždí každý den tisíce nákladních aut a kvůli tomu dům nikdo nechce. Anebo třeba skutečnost, že se jedná o poslední byt ve velmi populární lokalitě a zájemci o koupí se ve svých nabídkách předhánějí. Ani jedno ale tabulky ministerstva neobsahují.

Tyto informace by měl určitě zohledňovat odhad pro banku, která poskytuje hypotéku. Banku zajímá právě ta částka, za kolik by se nemovitost dala prodat. Půjčuje-li někomu tři miliony na nákup bytu, chce vědět, že když nebude hypotéku splácet, bude schopna jeho byt prodat a své peníze získat nazpět. Banka proto vyžaduje odhad tržní ceny. (Někdy se nazývá jako odhad „obvyklé ceny“.) Tento odhad může zpracovávat jedině osoba, kterou banka zjištěním pověřila. Seznam pověřených osob je k nahlédnutí v každé bance, zpravidla to je ovšem zaměstnanec banky nebo odhadce, který pro ni smluvně pracuje. Při zpracovávání odhadu dotyčný už nepřepočítává metry, nehodnotí stavební materiál a neurčuje hodnotu na korunu přesně. Bere sice stavební materiál a způsob provedení stavby v potaz, mnohem více jej ale zajímá, za kolik se prodaly obdobné byty v okolí. Právě tyto informace totiž rozhodují o tržní ceně, tedy o tom, kolik by mohli být lidé ochotni zaplatit za odhadovaný byt.

Příklad - Posudek versus tržní cena:

Postavíte-li za 100 milionů pomocí vrtulníků uprostřed odlehlého lesa luxusní podzemní 3+1 s pozlacenými kohoutky, vnitřním bazénem a soukromou přístavací plochou, pak znalec při výpočtu ceny pro daň z převodu nemovitostí bude počítat obestavěnou plochu, nadstandardní materiál, stovky metrů rozvodů, apod. Výsledné číslo mu možná kolem těch 100 milionů skutečně vyjde. Pokud byste ale tuto nemovitost chtěli prodat, pak kupující bude poukazovat na nedostatek příjezdové cesty, vysoké náklady na vytápění a údržbu, přílišnou vzdálenost od nejbližšího obchodu, bezpečnostní riziko, atd. a nabídne vám za takový byt třeba jen 5 milionů.

Stručně řečeno - znalecký posudek vypovídá o tom, kolik se toho prostavělo a před jakou dobou, zatímco odhad tržní ceny se týká především ceny srovnatelné nemovitosti v blízkém okolí. **Znalecký posudek a odhad tržní ceny jsou tedy dva zcela odlišné dokumenty**. V praxi je sice mnohdy zpracovávají stejní lidé, protože soudní znalci často působí i jako odhadci, suma, která je ale na poslední straně dokumentu k vybrané nemovitosti, je ve většině případů zcela odlišná.