

## Znalečné za posudky na Stanovení obvyklé hodnoty pozemků (vč. staveb a dalších součástí a příslušenství)

**Zdroj:** Znalecký výbor nezávislého města Landshut, Bayern, Deutschland

### Znalecký výbor města Landshut

Na základě příslušných ustanovení stavebního zákona zřídilo každé samostatné město, stejně tak i okresní města v Německu Znalecké výbory.

Hlavním cílem činnosti Znaleckých výborů je vytvoření transparentnosti na trhu s nemovitostmi, a to jak pro širokou veřejnost, tak i pro osoby činné na nemovitostním trhu, ať už na částečný nebo plný úvazek.

Takto jsou na základě sběru dat z Kupních smluv generovány směrné hodnoty pozemků a vytvářeny Zprávy o trhu s nemovitostmi, ve kterých jsou zveřejňována příslušná stanovení obvyklé hodnoty.

Transparentnost trhu je kromě toho zajištěna prostřednictvím vyhotovení fundovaných posudků na stanovení obvyklé hodnoty.

Znalecký výbor města Landshut vytváří ve dvouletém cyklu Mapu směrných cen pozemků města Landshut v souladu s § 196 stavebního zákona. Směrné hodnoty pozemků jsou průměrnými hodnotami za metr čtvereční v určitém místě (přístup je zdarma). Neodpovídají nutně přesné hodnotě určitého pozemku v té které zóně směrné hodnoty pozemku.

### Jak se dostat ke směrné hodnotě pozemku (Bodenrichtwert)?

Informace o Směrné hodnotě pozemku může být poskytnuta 3-mi různými způsoby:

1. Cenová mapa je vystavena v obvyklých úředních hodinách v Obchodním místě Znaleckého výboru k bezplatnému nahlédnutí
2. Online – pohodlné a rychlé informace přímo z vašeho pracoviště (25 Eur za 1 informaci)
3. Písemné informace mohou být také poskytnuty (30 Eur za 1 informaci)

### Immobilienmarktbericht – Zpráva o nemovitostním trhu

Znalecký výbor zveřejňuje Zprávu o nemovitostním trhu ve dvouletém cyklu. V této zprávě jsou analyzovány a představovány vývojové trendy na landshutském nemovitostním trhu.

Zpráva obsahuje rozsáhlý datový materiál o prodejkách pozemků a vývoj jejich cen v posledních letech (zastavěné a nezastavěné pozemky různé kvality a úrovně rozvoje – připravenosti); pojednává také o trhu s byty v osobním vlastnictví. Navíc jsou dokumentovány nemovitostní úrokové sazby a faktory věcné hodnoty (nákladové faktory).

### Immobilienwertgutachten – posudek o hodnotě nemovitosti

Posudky na stanovení obvyklé ceny (Verkehrswertgutachten) zhotovuje Znalecký výbor na základě objednávky vlastníků, nositelů práv, úřadů, soudů a justičních orgánů.

Obvykle bývá vyhotoven takový posudek např. pro účely dědictví nebo pro daňové řízení, ale také např. za účelem stanovení sanačních opatření, týkající se dávek nebo odškodnění ve vyvlastňovacím řízení.

### Beauftragung eines Gutachtens – vyžádání posudku

Žádost o vyhotovení posudku na ocenění musí být podána písemně do kanceláře.

Posudky budou vyhotoveny s ohledem na příslušné zákony a předpisy na úseku stavebního řádu a podle WertV (Nařízení o zásadách pro stanovení obvyklé hodnoty pozemků - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken), kde závaznost nastává pouze v případě, kdy se jedná o zákonná ustanovení a dohody. Při vyhotovování posudků postupuje Znalecký výbor tak, že působí jako kolegiální orgán, obvykle v obsazení tří rozhodčích a stanovuje tak obvyklou hodnotu.

Náklady za vyhotovení posudku jsou stanoveny v Bavorské znalecké vyhlášce a odvíjejí se od uvedené tržní hodnoty.

**Verkehrswert (obvyklá hodnota) – Marktwert (tržní hodnota)**

Obvyklá hodnota (tržní hodnota) je definována podle stavebního zákona a oceňovací vyhlášky (WertV) jako hodnota, která v dané době, ke které se ocenění vztahuje, by byla dosažena v běžném obchodním styku v souladu s právními podmínkami a skutečnými vlastnostmi, které odpovídají stavu a umístění majetku nebo předmětu ocenění bez ohledu na neobvyklé nebo osobní situace a která by byla dosažena.

Již od roku 1960 jsou v Bavorsku přenášeny různé požadavky samostatných měst a okresních měst na nezávislé **Znalecké výbory**.

Do těchto neutrálních odborných komisí jsou dobrovolně zapojeni experti z nejrozličnějších oblastí nemovitostních a stavebních oborů.

Znalecký výbor zřídil pro činnost obchodní místo (kancelář), které je v Landshutu spolu s dalšími odbory podřízeno Referátu 3 (Odbor pro veřejný pořádek a životní prostředí, Pohřební odbor, Odbor evidence půdy, Odbor evidence obyvatel, Odbor hygieny masa, Integrovaný záchranný systém, Znalecký výbor, Právní odbor, Přistěhovalecký odbor, Školský a mládežnický odbor, Sociální odbor, Odbor dopravy).

Na základě §§192-199 stavebního zákona provádí tato kancelář centrální sběr dat z Kupních smluv.

Dříve byla evidence prováděna formou kartotéky, od roku 1995 je sběr dat z Kupních smluv prováděn a vyhodnocován automaticky pomocí softwaru, který byl vyvinut Dolnosaským zeměměřičstvem.

Toto se provádí na základě příslušného ustanovení stavebního zákona...*každé ujednání, díky kterému je kdokoliv zavázán převést vlastnictví pozemku oproti odměně nebo směně, nebo založit dědičné právo stavby, se musí zaslat v ověřené kopii na Znalecký výbor...*a Znalecký výbor tak získá kompletní původní číselný a datový materiál o pozemkových transakcích.

Tento datový soubor je kanceláří Znaleckého výboru věcně a anonymně vyhodnocen a předán představitelům Znaleckého výboru.

Další povinnosti Znaleckého výboru, příp. obchodního místa jsou:

- Stanovení a zveřejnění směrných hodnot pozemků
- Stanovení a zveřejnění dalších cenově relevantních dat, zvláště pak nemovitostních úrokových sazeb, tržních faktorů (faktory věcné hodnoty), přepočítacích koeficientů, srovnávacích faktorů apod.:
- Stanovení obvyklé ceny nezastavěných a zastavěných pozemků (vč. bytů v osobním vlastnictví)
- Stanovení obvyklé ceny práv k pozemkům
- Informace o směrné hodnotě pozemků
- Informace z provedeného sběru dat z Kupních smluv (anonymizováno; podle §11 řádu Znaleckých výborů na základě požadavku úřadů, zabývajících se oceňováním a na základě požadavku místopřísežných soudních znalců, kteří mají oprávnění zabývat se oceňováním pozemků

Stanovení obvyklé hodnoty pozemků se provádí prostřednictvím Znaleckého výboru na základě požadavků :

- vlastníků nebo nositelů práv
- úřadů při plnění jejich úkolů podle stavebního zákona nebo jiných právních předpisů
- soudů a úřadů justice
- různých soukromých osob (se svolením vlastníků)

Za vyhotovení odborných posudků zvyšuje Znalecký výbor sazby znalečného a nákladových položek.

Ty jsou uvedeny v § 16 znalecké vyhlášky (**Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreis-sammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussV), vom 5. April 2005**).

V následující tabulce jsou uvedeny sazby znalečného odpovídající aktuální tržní hodnotě (stav k 01.05.2012).

Znalečné za ocenění zastavěného pozemku se řídí podle tržní hodnoty stanovené v posudku:

Verkehrswert	Gebühren	Verkehrswert	Gebühren	Verkehrswert	Gebühren
100.000 €	770 €	450.000 €	1.730 €	1.500.000 €	2.875 €
150.000 €	980 €	500.000 €	1.810 €	2.000.000 €	3.400 €
200.000 €	1.190 €	600.000 €	1.930 €	2.500.000 €	3.925 €
250.000 €	1.400 €	700.000 €	2.035 €	3.000.000 €	4.450 €
300.000 €	1.490 €	800.000 €	2.140 €	4.000.000 €	5.500 €
350.000 €	1.570 €	900.000 €	2.245 €	5.000.000 €	6.550 €
400.000 €	1.650 €	1.000.000 €	2.350 €	10.000.000 €	10.050 €

Obvyklá hodnota	Poplatek	Obvyklá hodnota	Poplatek	Obvyklá hodnota	Poplatek
2 700 000,00	20 790,00	12 150 000,00	46 710,00	40 500 000,00	77 625,00
4 050 000,00	26 460,00	13 500 000,00	48 870,00	54 000 000,00	91 800,00
5 400 000,00	32 130,00	16 200 000,00	52 110,00	67 500 000,00	105 975,00
6 750 000,00	37 800,00	18 900 000,00	54 945,00	81 000 000,00	120 150,00
8 100 000,00	40 230,00	21 600 000,00	57 780,00	108 000 000,00	148 500,00
9 450 000,00	42 390,00	24 300 000,00	60 615,00	135 000 000,00	176 850,00
10 800 000,00	44 550,00	27 000 000,00	63 450,00	270 000 000,00	271 350,00

V případě, že se jedná o posudek na stanovení tržní hodnoty nezastavěného pozemku, jakož i v případech, kdy se stanovuje pouze hodnota zastavěného pozemku bez stavby, pak se účtuje poloviční poplatek jako za zastavěný pozemek, nejméně však 400 € (10.800.-Kč).

Při zpracování posudku na stanovení tržní hodnoty práv k pozemkům a na žádost soudů, znalečné se vypočítává na základě spotřebovaného času. Výše znalečného se řídí v těchto případech podle zákona o justičních odměnách a o kompenzacích, JVEG (zákon o odměňování místopřísežných znalců, tlumočnic, tlumočnicků, překladatelek a překladatelů, stejně tak i o kompenzacích honorárních soudkyň a soudců, svědkyň, svědků a třetích osob.

Kromě znalečného se ve faktuře účtují náklady za zajištění mapových podkladů, výtahů z pozemkových knih, vytvoření potřebných dokladů, poštovné, cestovné a DPH.

V případě odstoupení od smlouvy se řídí znalečné § 19 odst. 6 vyhlášky o znalcích, avšak nejméně 50 €.