

Oceňování spoluvlastnických podílů

12.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Pokud vlastníte spoluvlastnický podíl nemovitosti a rádi byste jej prodali, je potřeba vědět několik věcí. Cena spoluvlastnického podílu může být nižší než při prodeji celé nemovitosti. Kdo vám může pomoci tuto cenu určit? Jaký je rozdíl mezi znaleckým posudkem a jednoduchým oceněním? V tomto článku se dozvíte vše potřebné.



Možnosti ocenění

Nejprve se tedy podíváme na vaše možnosti a kdo vám s oceněním může pomoci. Zde existuje hned několik možností.

Soudní znalec

Určitě jste už někdy slyšeli pojem **znalecký posudek**. Pro něj je zapotřebí soudního znalce. Zde se dočkáte nejodbornějšího posudku, jejich ceny jsou ale vyšší než u ostatních možností.

Odhadci živnostníci a realitní makléři

Jednou z možností je využít služeb tzv. odhadců živnostníků či realitních makléřů. U této možnosti počítejte s tím, že služby odhadců živnostníků bývají účtované, ale makléři u některých realitních kancelářích nabízejí odhad i zdarma.

Bankovní odhadci

Další možností jsou bankovní odhadci. S nimi se setkáte v případě, že byste nemovitost chtěli financovat pomocí hypotečního úvěru.

Online platformy

Poslední možností je odhad online. Existují stránky, které vám cenu nemovitosti pomohou určit i z pohodlí domova a zdarma, ty ovšem nabízejí odhad ceny nemovitosti jako celku. [Portál Podílů](#) jako jediný zpracovává odhad ceny konkrétního spoluvlastnického podílu na bytové jednotce nebo domě. Jedná se ale pouze o **orientační odhad**, cenu přesněji vám určí až jeden z výše uvedených odborníků.

Znalecký posudek nebo jednoduché ocenění?

Možná si nyní kladete otázku, zda potřebujete znalecký posudek, V jakém případě je potřeba si soudního znalce zaplatit a v jakém vám postačí odhad například realitního makléře?

Jak je uvedeno výše, znalecký posudek vám může dát pouze soudní znalec. Jeho služby jsou nejčastěji využívány až v případě, že se jedná o **exekuční dražbu nemovitostí (či jejího podílu), vypořádání majetku po rozvodu nebo v případě jiného soudního sporu**. Jednoduché ocenění vám postačí v případě, že **svou nemovitost prodáváte nebo potřebujete odhad na dědické řízení**.

Ceny u podílů a faktory ovlivňující její výši

Spoluvlastnictví představuje různá omezení, proto cenu není možné určit pouze výpočtem ze znalecky určené ceny celé nemovitosti. Je potřeba zohlednit i nižší obchodovatelnost podílu oproti obchodovatelnosti celé nemovitosti. Cena spoluvlastnického podílu je obvykle nižší, než cena při prodeji celé nemovitosti.

Kupříkladu, když vlastníte polovinu domu, nedostanete za ni 50 % z odhadu, ale méně. Pro cenu svého podílu **je potřeba odborné posouzení daného podílu**.

Faktory ovlivňující výši ceny se dělí na vady právní a vady faktické. O všech těchto vadách musí být kupující obeznámen, jinak se můžete setkat s obtížemi.

Vady faktické jsou takové, které brání či komplikují užívání nemovitosti. Tyto vady je možné napravit kupříkladu rekonstrukcí či opravou části objektu.

Pod pojmem **právní vady** spadají kupříkladu:

Minorita a majorita - nejen velikost podílu, který vlastníte ovlivňuje jeho cenu, ale i počet vlastníků. Čím více vlastníků, tím komplikovanější může být se domluvit na spravování a tudíž to snižuje i cenu vašeho podílu.

Exekuce - pokud je na nemovitost zapsána exekuce, je možné svůj podíl prodat pouze po dohodě s exekutorem či věřitelem, ideálně s pomocí právníka.

Vlastník bydlící v nemovitosti - pokud v nemovitosti bydlí jeden z vlastníků, cenu to také ovlivní. Omezují se totiž práva kupujícího a možnost s nemovitostí nakládat.

Doživotní užívání – pokud prodáváte nemovitost například i s dědečkem, který si zřídil věcné břemeno užívání, tudíž má právo v nemovitosti dožít, to na ceně samozřejmě nepřidá.

Nedohledatelný spoluvlastník – občas se můžete setkat i s případem, že s jedním či více spoluvlastníky se nedá spojit. Ať už je v zahraničí, či si pouze nevybírá poštu, cenu to též sníží.

Na závěr

Podíl vaší nemovitosti si můžete nechat ocenit u jednoho ze znalců. Můžete použít online portály, které vám dají přibližný nástrěl ceny, ale pokud chcete cenu znát přesněji, je lepší vyhledat služby soudního znalce, odhadce živnostníka či makléře. Soudní znalec vám dá tzv. znalecký posudek, který je potřeba v případě, že se jedná o exekuční dražbu, vypořádání majetku po rozvodu či jiný soudní spor. Odhadce živnostník a makléř vám postačí při prodeji nebo při řešení dědického řízení.

Je potřeba si dávat pozor i na faktory, které cenu vašeho podílu mohou ovlivnit a myslet na to, že kupující s těmito vadami musí být seznámen.