

**Univerzita Pardubice**

**Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

**Tržní oceňování nemovitostí za účelem získání bankovního úvěru**

**Tomáš Kalous**

**Bakalářská práce  
2013**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tomáš Kalous**  
Osobní číslo: **E100237**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**  
Název tématu: **Tržní oceňování nemovitostí za účelem získání bankovního úvěru**  
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Bakalářská práce se zabývá tržním oceňováním nemovitostí, kde cílem je charakteristika procesu pro získání bankovního úvěru, včetně metod využívaných v praxi na konkrétních případech.

Základní pojmy související s tématem bakalářské práce  
Současný stav a metody tržního oceňování  
Využití metod v praxi na konkrétních případech  
Význam pro banky  
Podmínky nutné pro získání bankovního úvěru  
Vlastní návrhy na zlepšení

Rozsah grafických prací: -  
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:

BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.


BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

KOKOŠKA, Jiří. Oceňování nemovitostí. Díl I. a II. vyd. 1. Praha: ARCH, 1998, 227 s. ISBN 80-861-6511-6.

OLIVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA. Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vyd. Praha: Linde, 2008, 542 s. ISBN 80-720-1727-6.


Vedoucí bakalářské práce:

  
Ing. Josef Novotný

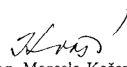
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: 28. června 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013

  
doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.

  
doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 9. října 2012

## PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 30. 4. 2013

Tomáš Kalous

## **PODĚKOVÁNÍ:**

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce ing. Josefu Novotnému Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Dále bych rád poděkoval rodině a své přítelkyni za trpělivost a porozumění, které se mnou měli po celou dobu mého dosavadního studia a také při psaní této práce.

## **ANOTACE**

*Tato práce bude zaměřena na tržní oceňování nemovitostí za účelem získání bankovního úvěru a hlavním cílem je charakteristika procesu pro získání bankovního úvěru včetně metod využívaných v praxi na konkrétních případech. Práce je psána popisnou formou a mohla by posloužit jako návod pro tržní ocenění nemovitostí a je v souladu s požadovanými náležitostmi bakalářské práce.*

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

*tržní oceňování, zástava, banky, úvěr, nemovitost, cena.*

## **TITLE**

*Market valuation of property in order to obtain a bank loan*

## **ANNOTATION**

*This work will be focused on market valuation of property in order to obtain a bank loan and its main target is the characteristic of process to obtain a bank loan including methods used in practise on the specific examples. The work is written by descriptive form and it could serve as a manual for market valuation of real estates and it is in compliance with requirements for bachelor work.*

## **KEYWORDS**

*market valuation, pledge, banks, loan, property, value*

## **OBSAH**

<b>Úvod</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Oceňování nemovitostí</b> .....	<b>11</b>
1.1 Účely oceňování nemovitostí .....	12
1.2 Zásady oceňování .....	13
1.3 Požadavky na expertízu .....	13
1.4 Ocenění nemovitostí v bankovníctví .....	14
<b>2 Základní pojmy</b> .....	<b>15</b>
2.1 Podle zákona .....	15
2.2 Podle platné legislativy .....	17
2.3 Pro účely bankovníctví .....	20
<b>3 Ceny a hodnoty</b> .....	<b>21</b>
<b>4 Metody oceňování</b> .....	<b>23</b>
<b>5 Přehled podkladů pro oceňování</b> .....	<b>30</b>
<b>6 Oceňování pro Českou spořitelnu a.s.</b> .....	<b>32</b>
<b>7 Tržní ocenění v praxi</b> .....	<b>38</b>
7.1 Tržní ocenění bytové jednotky .....	38
7.2 Tržní ocenění rodinného domu .....	44
<b>8 Význam pro banky a podmínky poskytnutí úvěru</b> .....	<b>52</b>
8.1 Posuzování vhodnosti klientů u České spořitelny .....	54
<b>9 Zhodnocení situace a vlastní návrhy na zlepšení</b> .....	<b>56</b>
<b>Závěr</b> .....	<b>57</b>
<b>Použité zdroje</b> .....	<b>58</b>

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Pozemky - bytová jednotka .....	40
Tabulka 2: Výměry podlahových ploch - bytová jednotka .....	40
Tabulka 3: Výpočet výnosové hodnoty - bytová jednotka .....	41
Tabulka 4: Stanovení koeficientů a jednotkových cen porovnávaných nemovitostí - bytová jednotka	43
Tabulka 5: Stanovení porovnávací hodnoty- bytová jednotka .....	43
Tabulka 6: Rekapitulace vypočtených hodnot – bytová jednotka .....	43
Tabulka 7: Pozemky - rodinný dům .....	46
Tabulka 8: Výměry podlahových ploch - rodinný dům .....	46
Tabulka 9: Výpočet obestavěného prostoru - rodinný dům .....	47
Tabulka 10: Stanovení koeficientů a jednotkových cen porovnávaných nemovitostí - rodinný dům...	49
Tabulka 11: Stanovení porovnávací hodnoty- rodinný dům .....	50
Tabulka 12: Rekapitulace vypočtených hodnot - rodinný dům.....	51

## SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Postup objednávky odhadu bankou .....	32
Obrázek 2: Postup objednávky odhadu klientem .....	32
Obrázek 3: Podíl jednotlivých typů úvěru na bydlení .....	53
Obrázek 4: Vývoj podílu úvěrů v selhání.....	53
Obrázek 5: Podíl hypoték na celkovém úvěrovém portfoliu České spořitelny .....	54
Obrázek 6: Vývoj objemu hypotečních úvěrů a jejich změna .....	55



## SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

VŠE	Vysoká škola ekonomická
VUT	Vysoké učení technické
THU	Technicko-hospodářské ukazatele
REV	Real-estate Valuators
LV	List vlastnictví
RD	Rodinný dům
ČS	Česká spořitelna
KN	Katastr nemovitostí
NP	Nadpodlaží
MHD	Městská hromadná doprava

## ÚVOD

Tato bakalářská práce se zabývá tržním oceňováním nemovitostí za účelem získání bankovního úvěru. Tato problematika je velmi obsáhlá, a proto je nejdříve vysvětleno, co znamená oceňování obecně, jeho historický vývoj a současný stav, kde jsou popsány osoby, které se touto činností dnes zabývají. Poté zde jsou rozebrány základní pojmy, které se této problematice týkají, navíc rozdělené podle zákona, legislativních norem a podle jejich souvislosti přímo s oceňováním pro bankovní účely.

Další kapitolou je kapitola ceny a hodnoty, ve které je vysvětlen rozdíl mezi cenou a hodnotou a zároveň zde jsou uvedeny jejich jednotlivé druhy, které je nutné pochopit a znát. Následují konkrétní metody tržního oceňování a jejich detailní popis, a postupy. Přesněji se jedná o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou a jejich podskupiny. Na konci teoretické části bakalářské práce jsou uvedeny možné podklady sloužící pro oceňování nemovitostí, rozdělené podle místa jejich zhotovitele a podle toho, kdo je obstarává.

Praktická část práce se zabývá konkrétními případy tržního ocenění a jejich významem pro banky a také pravidly, které banky určují při oceňování nemovitostí jako zástavy.

Problematiku oceňování nemovitostí upravují zákony a vyhlášky. Jedná se především o zákon o oceňování majetku, stavební zákon a občanský zákoník. Samozřejmě je zde i mnoho dalších nařízení a vyhlášek, které je třeba dodržovat.

Cílem této práce je charakteristika procesu pro získání bankovního úvěru, včetně metod využívaných v praxi na konkrétních případech a jeho vlivem na poskytování úvěru bankami. V dnešní době je to důležité téma, protože málo občanů disponuje dostatkem finančních prostředků, aby nemusel využít bankovní úvěr k překlenutí časového nesouladu, mezi potřebou finančních prostředků a jejich nedostatkem.

Na konci práce jsou popsány vlastní návrhy, které byly v průběhu vypracovávání práce zjištěny a precizovány.

# 1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je činnost, kdy je určité nemovitosti přiřazen peněžní ekvivalent. [5, str. 5]

## **Historie a současný stav tržního oceňování**

### *Historie a vývoj*

Vývoj a současný stav oceňování souvisí s vývojem trhu s nemovitostmi. Protože do roku 1989 byla v České republice centrálně plánovaná ekonomika, byly zde nastavené ceny, které žádným způsobem nereflektovali situaci na trhu. Proto se trh s nemovitostmi začal vyvíjet až po roce 1989. Jeho rozvoj byl spojen s odstraňováním administrativních a legislativních bariér. Zároveň se jednotlivé segmenty trhu nemovitostí rozvíjely rozdílným tempem, a proto bylo nutné sledovat postupně se vyvíjející nabídku a poptávku.

Zatímco oblast trhu s nebytovým využitím je regulována pouze slabě, tak regulace v oblasti bydlení je poměrně silná. Jedná se jednak o regulaci nájemného pro část nájemců, a také z hlediska trhu nemovitostí málo efektivní ochraně nájemců. Tento stupeň rozvoje a případné omezení je nutné zohlednit při oceňování. Mezi jeden z nejrozvinutějších trhů s nemovitostmi v České republice můžeme zařadit trh komerčních prostor zejména v Praze, na který vstoupilo už mnoho zahraničních institucionálních investorů. Tento trend spolu s celosvětovou globalizací probíhá na všech trzích, tedy i na trhu s nemovitostmi bude mít v budoucnu velký vliv na stále sílící používání mezinárodně uznávaných přístupů k oceňování nemovitostí i u nás.

Velký vliv na rozvoj praxe oceňování nemovitostí u nás má i vývoj na trhu hypotečního financování. Prvním impulsem tohoto trhu bylo poskytování státní podpory hypotečních úvěrů především fyzickým osobám, které probíhá od srpna roku 1996. Druhým impulsem, který umožnil výrazný nárůst objemů úvěrů, byl výrazný pokles úrokových sazeb z důvodu konkurenčního boje mezi poskytovateli úvěrů, což probíhá i v současnosti. [5, str. 57]

### *Současný stav*

V současné praxi oceňování nemovitostí se pohybují zejména tři skupiny osob, které tuto činnost vykonávají.

První skupinou jsou podnikatelé (právnícké i fyzické osoby), jejichž podnikání je podmíněno vydáním koncese Živnostenským úřadem podle živnostenského zákona. Tento

zákon také stanovuje požadavky na vzdělání žadatele o koncesi odhadce s ohledem na vybranou kategorii oceňování majetku a vymezuje požadavky na zamezení střetu zájmů, uchování důvěrnosti informací a na řádné provozování činnosti.

Druhou skupinou jsou znalci (fyzické osoby) a znalecké ústavy (právnícké osoby) jmenování ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu podle zákona 36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících v platném znění. Znalci jsou jmenováni na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování podávají státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, ale i organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu. O jmenování lze i osobně požádat. Každý znalec musí splňovat následující podmínky: české státní občanství, potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, osobní vlastnosti, které dávají předpoklad odpovědného a řádného výkonu činnosti a souhlas uchazeče se jmenováním.

Poslední skupinu tvoří zaměstnanci právníckých osob pracující v oboru oceňování, ale i v oborech souvisejících. Například většina bankovních ústavů má své interní odhadce.

V tomto oboru působí několik vzdělávacích institucí jako je Institut oceňování majetku VŠE v Praze, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Bankovní institut a.s., Ceduk s.r.o. a další. Dále jsou zde různé certifikační orgány a profesní svazy jedná se například o Českou komoru odhadců majetku. [4, str. 132]

## 1.1 Účely oceňování nemovitostí

Ocenění nemovitostí se provádí k různým účelům, kterými mohou být:

- jeho aktivace v podnikatelském účetnictví,
- využití hodnoty nemovitosti pro stanovení daňového základu,
- expertíza při oceňování nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní,
- podklad pro řešení právních sporů,
- může být součástí ocenění většího majetku (např. při oceňování podniku),
- stanovení pojistné částky a pojistného při sjednávání pojistek na nemovitosti nebo **oceňování nemovitostí jako zajištění úvěru** - což je stěžejní pro tuto bakalářskou práci.

Tato práce se zabývá pouze tržním oceňováním nemovitostí, jelikož je tento druh ocenění vyžadován bankami pro poskytnutí bankovního úvěru. Tržní oceňování je nutno považovat za

sice systematický, ale zároveň individuální tvůrčí proces, který spočívá především v hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze, a zvážení dalších vlivů a faktorů působících na hodnotu nemovitosti a to vše v konkrétních podmínkách tržního prostředí. Jako cenotvorné argumenty lze považovat především stav nabídky a poptávky, stability či rozkolísanosti, stav konkurenčního prostředí a další. Tržní cenu lze pouze odhadnout, a proto je oproti ceně administrativní (která má přesně daná pravidla) mnohem náročnější a vyžaduje větší zkušenosti odhadce. [5, str. 23]

## 1.2 Zásady oceňování

Ocenění by mělo splňovat následující podmínky:

- **Být komplexní** – nestranné a nezávislé přihlednutí ke známým relevantním zkušenostem, zvláště k cenotvornému charakteru.
- **Být úplné** – měla by zde být možnost srovnání s obdobným obchodovatelným majetkem.
- **Možnost opakovatelného ocenění** – odůvodněné metody a údaje, měl by být zopakován postup s obdobným výsledkem.
- **Být vnitřně konzistentní** – je třeba souladu mezi vypovídací schopností použitých vstupních informací a metodou s interpretací výsledku ocenění. [5, str. 24]

Je potřeba zohlednit mnoho faktorů a požadavků, které je třeba pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti respektovat. Může se jednat o věcná břemena, předkupní práva, přístup k nemovitosti a mnoho dalších. Účel ocenění má přímý vliv na obsah pojmu hodnoty nemovitosti, kterému musí odpovídat příslušná metoda ocenění. Existuje tedy několik metod ocenění, které lze použít a které nejsou vzájemně zaměnitelné.

## 1.3 Požadavky na expertízu

Informaci o tržní hodnotě nemovitosti sděluje odhadce pomocí písemně vyhotoveného ocenění. Je důležité, aby bylo ocenění jednoznačné, přehledné a průkazné, a proto by mělo obsahovat následující:

- **Datum ocenění** – datum, ke kterému je určená zjištěná hodnota, protože ceny v závislosti na čase kolísají.
- **Úkol odhadce** – mělo by být jasné, jaké bylo zadání objednatele a také o jaký účel ocenění se jedná.

- **Podklady pro ocenění** – podklady, které měl odhadce k dispozici a ze kterých vycházel. Jsou důležité pro průkaznost ocenění.
- **Identifikace oceňované nemovitosti** – je třeba přesně popsat, čeho se ocenění týká, aby nedošlo k nejasnostem. U budov se uvádí jejich číslo popisné nebo parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena. U pozemků parcelní číslo a u bytových a nebytových jednotek jejich označení podle katastru nemovitostí.
- **Popis oceňované nemovitosti** – jedná se o výměry, tvar, inženýrské sítě, ekologickou zátěž, míru využití a další.
- **Popis použitých metod** – je zde třeba uvést metody využití při ocenění, a proč byly zrovna tyto metody vybrány.

#### 1.4 Ocenění nemovitostí v bankovníctví

Problematika poskytování úvěrů je spojena s celou řadou rizik a mezi nejvýznamnější patří úvěrové riziko, tedy riziko, že klient banky nebude schopen splácet sjednané částky ve sjednaný čas, a tím bance vznikne finanční ztráta. Tohoto se banka snaží vyvarovat pomocí zástavního práva k nemovitostem. To jí umožňuje uspokojit svoji pohledávku zpeněžením zastavené nemovitosti.

Banky preferují nemovitosti jako zástavu hned z několika důvodů:

- jedná se o reálné aktivum, to znamená, že mají hmotnou povahu,
- pozemky a stavby jsou pevně spojené se zemí, tedy nepřesunitelné,
- dobře se s nimi obchoduje, protože existuje trh nemovitostí, na kterém lze nemovitosti zpeněžit,
- vlastnické právo k nemovitosti popřípadě i ostatní věcná práva jsou uvedena v katastru nemovitostí, což zvyšuje jistotu pro věřitele. [4, str. 118]

Oceňování pro zajištění úvěrových a ostatních obchodů banky nemovitostmi je velmi odpovědnou činností, jelikož zde jde o finanční zdraví bank. Od odhadců a znalců se očekává vysoká profesionalita a nezávislost, aby jistota zajištění skutečně skýtala záruku případné realizace zástavy. Je zde rozdíl v tom, že ocenění se provádí k určitému datu, zatímco úvěr se váže k delšímu časovému období. To znamená, že vývoj trhu může v průběhu trvání úvěru rozkolísat zjištěnou cenu. [7, str. 51]

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY

### 2.1 Podle zákona

**Nemovitost** – definuje ji § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů) „*Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“

**Stavba** – výsledek pracovní činnosti, který lze kategorizovat podle jejího druhu, účelu a využití. Jde vždy o jednotlivý stavební objekt. Toto platí i tehdy, pokud spolu objekty tvoří funkční celek. Konkrétní stavba je určena popisným číslem, druhem, katastrálním územím a evidenčním číslem. [2, str. 5]

#### ***Stavby podle zákona o oceňování majetku***

Pro účely oceňování se stavby člení podle § 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů na:

- *Stavby pozemní, kterými jsou:*
  - o *Stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.*
  - o *Venkovní úpravy.*
- *Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.*
- *Vodní nádrže a rybníky.*
- *Jiné stavby.*

#### ***Stavby podle stavebního zákona***

V § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů „*stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*“

**Pozemek** – podle katastrálního zákona (zák. č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů) je to část zemského povrchu, oddělenou od ostatních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků a rozhraním způsobu využití pozemků. [2, str. 5]

#### ***Pozemky podle zákona o oceňování majetku***

Pro účely oceňování se pozemky člení podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů na:

- *„Stavební pozemky.*
- *Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.*
- *Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.*
- *Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.*
- *Jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranní hráz, močál, bažina.“*

#### ***Pozemky podle stavebního zákona***

Podle § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů rozdělujeme pozemky na:

- *„Stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- *zastavěný stavební pozemek je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“*

**Parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě se svým parcelním číslem.

**Součást** – je definována v § 120 občanského zákoníku.

- *„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*
- *Stavba není součástí pozemku.“*

Jak ze zákona vyplývá, součástí jsou všechny neoddělitelné části. Může se jednat o zdi, schody, krovy, okna, dveře, kotel, kamna zapojená do komína. Za součást se považují i stavby, které jsou spolu provozně propojeny. To znamená, že tyto dvě stavby jsou propojeny



komunikačně, například chodbou, dveřmi, terasou apod. Naopak součástí nejsou elektrické spotřebiče zapojené pouze do zásuvky. [2, str. 11]

**Příslušenství** - je definováno v § 121 občanského zákoníku.

- „Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.
- Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
- Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“

Mezi příslušenství bychom mohli zařadit kůlnu, dřevník, žumpu, kanalizaci, přípojku vody a další. Příslušenstvím může být v některých případech i garáž, když je splněna podmínka, že není provozně spojena s domem. [2, str. 11]

**Vlastnické právo** – z právního hlediska je užitek, který plyne z nemovitosti bezprostředně spojen s vlastnickým právem. [4, str. 7]

„Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů vlastnických práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah.“ [1, str. 15] Toto právo je upraveno v občanském zákoníku a obsah subjektivního vlastnického práva je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovu věci. Tento postup je označován jako vlastnická triáda:

- a) právo věci užívat a používat její užitky a plody,
- b) právo s věcí disponovat,
- c) právo věc držet. [4, str. 8]

**Zástavní právo** – je spojené s určitou pohledávkou. Když zanikne pohledávka, zanikne i zástavní právo. Předmět zatížený tímto právem, může být použit pro uhrazení pohledávky po lhůtě splatnosti, pokud pohledávka není uhrazena jinak. Zástavní právo je vymezeno v občanském zákoníku. Zajištění poskytnutého úvěru úvěrovým věřitelem úvěrovému dlužníku je v případě nemovitostí realizováno právě pomocí zástavního práva. [4, str. 8]

## 2.2 Podle platné legislativy

**Podlaží** – Podle ČSN 73 4301 „Obytné budovy“, čl. 5 se pojem „podlaží“ používá místo dřívějšího pojmu „patro“. Podlaží dělíme na nadzemní a podzemní. Mezi podlaží se též

zahrnuje podkroví, kde nemusí být ani žádné bytové prostory, ale musí být stavebně upraveno. Ve vyhlášce č. 3/2008 sb. je v příloze č. 1 uvedeno:

- *„Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby oddělená:
  - a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
  - b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
  - c) u posledního podlaží horním lícem střešní konstrukce, případně podlahy půdy u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení.*
- *Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelům využití.*
- *Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.“*

**Podlahová plocha** – jedná se o vnitřní plochu místností měřenou u podlahy. Její velikost je dána s přesností na centimetry. [2, str. 23] Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku v §8 odst. 5 uvádí: *„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.“* Dále podlahovou plochu přesněji definuje příloha č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

**Zastavěná plocha** – jedná se o plochu půdorysného řezu vymezenou vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [2, str. 24]

Vyhláška č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb. uvádí o zastavěné ploše toto:

- **„Zastavěná plocha podlaží:**
  - o *Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb bez obvodových svislých konstrukcí je*

*zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*

- *Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží.*
- *Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. “*

- **„Zastavěná plocha stavby:**

- *Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*
- *Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*
- *Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha, ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. “*

**Obestavěný prostor** – prostorové vymezení stavebního objektu, který je ohraničen vnějšími vymežujícími plochami. Dělíme ho na obestavěný prostor základů ( $O_Z$ ), spodní části objektu ( $O_S$ ), vrchní části objektu ( $O_V$ ), a zastřešení ( $O_T$ ). Součtem těchto jednotlivých složek dostaneme základní obestavěný prostor ( $O_P$ ). Tedy:

$$O_P = O_Z + O_S + O_V + O_T$$

**Obestavěný prostor základů** – je objem základů, který je dán skutečnou kubaturou nosných základových konstrukcí. Shora ohraničen izolací, pokud není izolace tak spodní úroveň podlahové konstrukce.

**Obestavěný prostor spodní části objektu** – je ohraničen po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí. Zdola horní vymežující hranicí základů (izolace, spodní úroveň podlahové plochy). Shora ohraničen úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím spodní části objektu.

**Obestavěný prostor vrchní části objektu** – po stranách je opět ohraničen vnějšími plochami obvodových konstrukcí. Zdola ohraničený horní hranice obestavěného prostoru spodní části, pokud spodní část neexistuje, tak úrovní vymežující horní roviny základů. Shora úrovní povrchu nosné stropní konstrukce nad posledním podlažím.

**Obestavěný prostor zastřešení** – ze stran ohraničen vnějšími plochami obvodových konstrukcí. Zdola úrovní horní hranice obestavěného prostoru vrchní části objektu. Shora vnějšími plochami u sedlových, valbových, pultových, obloukových a segmentových střech. Pokud se jedná o ploché střechy, tak střední úrovní mezi nejvyšším a nejnižším místem jejich spádu. [2, str. 27]

### **2.3 Pro účely bankovníctví**

**Peněžní úvěry** – jedná se o poskytnutí peněžních prostředků klientovi k překlenutí nějakého časového období. Cena úvěru je vyjádřena v úrocích tedy procentem z poskytované částky.

**Zástava** – v problematice oceňování nemovitostí pro bankovní účely se jedná o nemovitost zatíženou zástavním právem. V tomto případě má zástavní právo k nemovitosti banka, která klientovi poskytuje úvěr. Pokud klient nesplatí pohledávku do lhůty splatnosti, tato zástava může být použita pro uhrazení pohledávky. [3, str. 232]

### 3 CENY A HODNOTY

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena může, ale nemusí mít vztah k hodnotě věci, které se cena týká. V současné době se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., § 1, odst. 2 [2, str. 47]

*„Cena je peněžní částka*

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo,*
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“*

#### **Cena versus hodnota**

Tyto dva pojmy je třeba rozlišovat, i když v praxi se mnohokrát děje, že jsou tyto pojmy zaměňovány a špatně chápány. Jak je popsáno výše, cena je pojem využívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku. Nemusí mít vztah k hodnotě věci, které se týká.

Naproti tomu hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se pouze o odhad, který by měl vyjadřovat vztah mezi zbožím a službami na straně jedné a kupujícím a prodávajícím na straně druhé. i zde existuje několik druhů hodnot (věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota apod.). Při oceňování je vždy nutné přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad konkrétní hodnoty uvádí. [4, str. 8]

#### **Druhy cen a hodnot**

- **Administrativní (úřední cena)** – cena zjištěná podle cenového předpisu, to je podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a následnými vyhláškami.
- **Pořizovací cena** – jedná se o cenu bez odpočtu amortizace, tedy o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb v době jejich postavení atd. Je to tedy *„cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“* (zákon o účetnictví č. 563/91 Sb. § 25). [2, str. 50]
- **Reprodukční cena** – cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně

podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, ale nejčastěji pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU), které udávají jednotkové ceny za jeden m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo za jeden m<sup>2</sup> zastavěné plochy obdobného typu majetku. [5, str. 18]

- **Věcná hodnota** – též někdy označována jako „substanční hodnota“. Je to reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří, stejné intenzitě používání a ve výsledku sniženou o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [2, str. 51]
- **Výnosová hodnota** – součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Tedy jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové míře uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [2, str. 51]
- **Obecná cena (tržní, obvyklá)** – cena, za kterou je možno věc v daný čas a na daném místě prodat nebo koupit.
- **Zadlužitelná hodnota** – jedná se o hodnotu, kterou banky akceptují jako hodnotu zástavy při dlouhodobých (např. hypotečních) úvěrů. Horní hranice této hodnoty je hodnota tržní. Využívá se z důvodu kolísání trhu, kdy může tržní hodnota klesnout pod aktuální výši úvěru a tím pádem zvýhodňovat dlužníka na úkor věřitele.
- **Jednotková cena** – je cena za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ha, ks, t).
- **Cena sjednaná (kupní)** – cena domluvená při prodeji mezi prodávajícím a kupujícím.

## 4 METODY OCEŇOVÁNÍ

*„Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikost rizik, míry substitučních, kontribučních a konformních prvků, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně - demografických a politicko - správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.*

*Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány, hodnoceny a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění. Tyto kroky jsou bezpodmínečně nutné a v písemné formě tržního ocenění nemohou chybět, jinak by postrádalo průkaznost a přezkoumatelnost. Všechny tyto skutečnosti v podobě popisů, údajů, dat, dílčích analýz a dílčích závěrů totiž tvoří nezbytný základ, bez kterého není možno přistoupit k vlastnímu procesu ocenění, ústícímu ke konečnému výsledku. “ [9 str. 57]*

Na základě těchto uvedených kritérií se tento proces ustálil na třech základních přístupech, jsou to:

- porovnávací metoda (komparativní metoda),
- výnosová metoda,
- nákladová metoda (substanční)

### **Porovnávací metoda (komparativní metoda)**

V literatuře bývá označována za metodu na bázi trhu. Většina rozvinutých tržních ekonomik tuto metodu využívá nejvíce, jelikož jsou zde reflektovány jak náklady, tak i výnosy spojené s nemovitostí a to přesně podle toho, jak je uznává trh. Právě proto je tato metoda nejen nejpoužívanější, ale také nejpřesnější. Ovšem musíme si zde dát pozor a popřípadě vyloučit tyto faktory: [10, str. 31]

- Nemovitost může být obchodována mezi příbuznými, kteří si stanovují ceny podle sebe a bývají zpravidla nižší, než skutečná cena na trhu.
- Prodej mezi spolupracujícími právníckými osobami. Zde je opět cena nižší než ta, která reflektuje trh.
- Legalizace špinavých peněz a s tím spojené spekulativní ceny nemovitostí.

- Odkup nemovitosti za příliš vysokou cenu, kupujícím je zde právnická osoba, jejíž pracovníci se s prodávajícím dělí o zisk.

### ***Podmínky***

Pro co nejpřesnější výsledek musí být při této metodě splněny čtyři základní podmínky:

- Oceňované a porovnávací nemovitosti musí být opravdu podobné a porovnatelné.
- Ceny u porovnávacích nemovitostí musí být ceny aktuální.
- Porovnávané ceny nemovitostí musí vycházet s dostatečného počtu realizovaných obchodů.
- Porovnání musí probíhat při stejných podmínkách, jak pro účastníky trhu, tak příslušného segmentu trhu, kde nemovitost působí.

Pokud tyto podmínky nesplňuje, například: je málo porovnatelných nemovitostí, uskutečnilo se málo obchodů s nemovitostmi nebo je zde velký časový rozdíl, je logické, že porovnávací metoda ztrácí smysl a ocenění je nepřesné, zkreslené a nemusí reflektovat ceny na trhu. Z toho plyne, že nelze přesně a pravdivě pomocí porovnávací metody oceňovat unikátní nemovitosti.

### ***Hlediska porovnání***

Porovnáváme s obdobnými nemovitostmi podle řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- technického stavu,
- velikosti,
- využitelnosti,
- umístění,
- projevy okolí.

### ***Druhy***

Tuto metodu můžeme rozdělit na několik dílčích metod a to na monokriteriální metodu, která zkoumá a porovnává na základě pouze jednoho kritéria, například velikosti. Další metodou je multikriteriální metoda, ta porovnává více kritérií, a proto je také mnohem více využívaná a průkaznější než předešlá.



Dále z trochu jiného pohledu můžeme porovnávací metodu rozdělit na metodu přímého porovnání a metodu nepřímého porovnání. Rozdíl mezi těmito dvěma přístupy je, že při přímém porovnání přímo porovnááme srovnávací nemovitosti s oceňovanou nemovitostí. Naproti tomu při nepřímém porovnání vytváříme pomocí srovnávacích nemovitostí jakousi standardní nemovitost a na základě ní určujeme cenu porovnávací nemovitosti. [2, str. 328]

### ***Koeficienty a index odlišnosti***

Tato metoda musí být ještě upravena několika koeficienty, které odráží rozdíly v atraktivitě, poloze atd.:

- *Koeficient technického stavu* - tento koeficient zohledňuje technický stav oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu.
- *Koeficient polohy* - odráží rozdíl v umístění a atraktivitě mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou nemovitostí.
- *Koeficient funkční využitelnosti* - vyjadřuje možnost dalšího využívání nemovitostí a s tím spojené omezení a očekávanou výnosnost.
- *Koeficient vybavenosti* - určuje rozdíl mezi vybaveností oceňované a srovnávané nemovitosti.
- *Koeficient dopravní dostupnosti* - zohledňuje rozdíl v dopravní dostupnosti mezi oceňované a srovnávané nemovitosti.
- *Koeficient velikosti pozemku* - odráží rozdíl ve výměře velikostí pozemku obou nemovitostí.
- *Index odlišnosti* - index vyjadřující vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Skládá se z kombinace několika koeficientů odlišnosti. Opět zde platí, že pokud je hodnota srovnávací nemovitosti menší, než cena oceňované, tak je tento index menší než 1. [2, str. 331]

### **Výnosová metoda**

Tato metoda je založena na principu očekávání. Výnosová hodnota, kterou touto metodou získáme, je součtem všech předpokládaných budoucích výnosů z ní diskontovaných na současnou hodnotu. Zjednodušeně řečeno nám tato metoda vyjadřuje návratnost investice. K tomuto účelu využíváme úrokové faktory, kterými jsou úročitel, odúročitel a další. Diskontujeme budoucí kapitál a jeho diskontované výnosy v budoucích letech následně sčítáme, a tím získáme částku, která, kdyby byla uložena na složeném úrokování, by v budoucnu stačila na proplacení uvažovaných budoucích výnosů.

Výnos z nemovitosti je rozdíl mezi všemi příjmy, které z vlastnictví nemovitosti plynou, a výdaji, které jsou s vlastnictvím nemovitosti spojené. Do příjmů z nemovitosti se zahrnuje především pronájem nemovitosti, dále pak součet příjmů z jednotlivých prostorů a částí spojených přímo s nemovitostí. Naopak mezi výdaje zařadíme veškeré platby týkající se údržby a provozu nemovitosti. Tyto výdaje můžeme rozdělit na fixní a variabilní. Do fixních nákladů můžeme zahrnout veškeré náklady, které jsou s nemovitostí spojeny, i když se nemovitost nevyužívá. Jedná se například o daň z nemovitosti nebo pojišťovací náklady. Naopak variabilní náklady jsou ty, které vznikají s využíváním nemovitosti, mohou to být správní náklady, náklady na údržbu, náklady na zabezpečení nemovitosti a další.

Na nemovitost se díváme čistě z ekonomického a podnikatelského pohledu a zajímá nás její výnos a užitek v budoucnu. Hodnota nemovitosti podle této metody je tedy taková cena, kterou je ochoten kupující zaplatit v souvislosti s očekávanými budoucími výnosy a užitky spojeným s touto nemovitostí. Současně kupující porovnává tuto investici s jeho dalšími možnostmi. Tuto investici přijímá, pokud mu z ní za stejnou cenu oproti jiným alternativám plyne vyšší užitek, výnos nebo další výhody. Samozřejmě uvažujeme zde i o riziku nebo návratnosti investice a dalšími faktory působícími na cenu nemovitosti. Zpravidla se tato metoda zaměřuje na oceňovanou nemovitost jako celek. Ale existují i případy, kdy je třeba posuzovat výnosnost pozemku a stavby na něm zvlášť. i zde uplatňujeme tři základní způsoby, jak zjistit výnosovou hodnotu oceňované nemovitosti. [9, str. 99]

### ***Potřebné analýzy***

- *Analýza příjmů* – vychází ze specifické prognózy, kterou formuje daná struktura užitných ploch, specifický účel nemovitosti nebo umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti podle účelu nemovitosti.
- *Analýza výdajů* – vychází z prognózy nákladů, které jsou spojené s provozem nemovitosti. Může se jednat o náklady na opravy, správu objektu, daň z nemovitosti, amortizace a další.
- *Analýza investic* – zde se berou v úvahu nutné investice do nemovitosti, které jsou třeba na udržení a růst životnosti staveb.
- *Analýza diskontní míry* – obsahuje posouzení finančního a obchodního rizika investice do konkrétní nemovitosti. [5, str. 27]

### ***Věčná renta***

Zde uplatňujeme následující postup:

1. Stanoví se čisté roční nájemné dosažitelné v daném čase a místě pro uvažovanou nemovitost.
2. Kvantifikace provozních nákladů, mezi které patří náklady na údržbu, správu, ztráty na nájemném nebo amortizace.
3. Provozní zisk, který získáme rozdílem ročního nájemného a provozních nákladů, se nazývá čistý roční výnos.
4. Tento čistý roční výnos představuje věčnou rentu, která se ještě musí převést pomocí kapitalizační míry na současnou hodnotu.
5. Takto vypočtená současná hodnota je výnosovou hodnotou uvažované nemovitosti. [4, str. 71]

Jedná se o nejčastější způsob použití výnosové metody. Můžeme jí použít pouze v případě, pokud výnosy budou konstantní po tak dlouhou dobu, že nelze určit konec této doby.

### ***Dočasná renta***

Zde je postup skoro stejný jako u věčné renty, až na pár výjimek:

1. Stanoví se čisté roční nájemné dosažitelné v daném čase a místě pro tuto nemovitost.
2. Opět jsou s provozem nemovitosti spojeny náklady na údržbu, ztráty na nájemném správu, ale v tomto případě ovšem bez amortizace, které se kvantifikují.
3. Provozní zisk, který získáme rozdílem ročního nájemného a provozních nákladů, se nazývá čistý roční výnos.
4. Od čistého ročního výnosu se musí odečíst podíl výnosu, který připadá na pozemek.
5. Zbývající podíl, který připadá stavbě, se převede po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí úrokového faktoru zásobitele.
6. Součinem podílu výnosu připadajícího na stavbu a zásobitele získáme výnosovou hodnotu stavby, ke které ještě přičteme hodnotu pozemku.
7. Součet těchto dvou hodnot, tedy výnosové hodnoty stavby a výnosové hodnoty pozemku, získáme výnosovou hodnotu nemovitosti. [4, str. 76]

### ***Metoda diskontovaného cash-flow (DCF)***

V tomto výpočtu používáme namísto výnosů a nákladů na kvantifikaci užítku příjmy a výdaje plynoucí z nemovitosti. Diskontují peněžní toky, zpravidla nominálních příjmů a výdajů závislých na konkrétních smluvních podmínkách a situaci na trhu nemovitostí.

Postup:

1. Stanovení délky sledovaného období.
2. Zjištění příjmů z nájemného za jednotlivé období.
3. Kvantifikace provozních výdajů spojených s nemovitostí.
4. Diskontování příjmů a výdajů v jednotlivých obdobích za účelem získat jejich současnou hodnotu.
5. Odhad prodejní ceny na závěr sledovaného období (časového) včetně výdajů, spojených s prodejem nemovitosti.
6. Diskontování příjmů plynoucích z prodeje nemovitosti na současnou hodnotu.
7. Současná hodnota všech čistých příjmů v jednotlivých obdobích představuje hodnotu nemovitosti stanovenou DCF. [4, str. 81]

### **Nákladová metoda**

Při tomto postupu se hodnota u nemovitého majetku rozkládá na svoje jednotlivé složky související s pozemky a stavbami a zařízeními.

Jako první fáze této metody je třeba odhadnout tržní hodnotu pozemku tak, jako kdyby byl nezastavěný a bylo by ho možné podnikatelsky upravit v souladu s principem nejvyššího a nejlepšího využití.

Poté se odhadne hodnota budovy na základě výpočtu reprodukčních nákladů (většinou pomocí THU nebo rozpočtu).

Nákladová metoda bývá také někdy označována za metodu na bázi věcné (substanční) hodnoty. Tato metoda je specifická tím, že nejprve porovnáváme možné substituce. Substitucí v tomto případě rozumíme možné náklady na výstavbu nebo realizaci podobných nemovitostí stejné velikosti, parametrů a užitečnosti. Je zřejmé, že kupující obvykle nekoupí nemovitost, která je dražší, než by byly náklady na stavbu, vybudování nové nemovitosti stejného rozsahu. Zde se uplatňuje ze všech metod nejvíce technický pohled na nemovitost, což může způsobit, že ocenění je pouze z technického hlediska a nebude odrážet tržní potenciál nemovitosti, který ovlivňuje například užitek z nemovitosti a její využitelnost.

Existuje mnoho způsobů, kterými můžeme dojít k věcné hodnotě nemovitosti. Nejvíce se v praxi využívají tyto způsoby. [5, str. 32]

### ***Propočet ceny pomocí THU***

Jedná se o nejjednodušší, ale zároveň nejméně přesnou (ale pro odhad většinou postačující) metodu. Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby například obestavěného prostoru, zastavěné plochy, hloubky, délky, výšky. Pro danou jednotku se v katalogu technickohospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena a vynásobením se získá cena reprodukční. Tato jednotková cena se většinou získává nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. [1, str. 76]

### ***Stavebnicový způsob***

Neboli také metoda agregovaných položek, představuje sdružení několika rozpočtových položek do jedné tak, aby byly sloučeny v rámci jedné agregace položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Opět se zde používá porovnání, ale jelikož se jedná vždy jen o nějaké určité díly, tak můžeme pružněji reagovat na odlišnosti v nemovitostech jako celku. Tato metoda slouží pro poměrně rychlé a přesné ocenění. [4, str. 66]

### ***Podrobný stavební rozpočet***

Je to nejpodrobnější a nejpřesnější a samozřejmě také nejpracnější způsob, jak je možné získat věcnou hodnotu nemovitosti. Rozlišují se zde jednotlivé stavební konstrukce na základě jejich druhu a výměry. Tyto výsledné objemy se poté jednotlivě vynásobí zjištěnou jednotkovou cenou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem těchto hodnot poté dostaneme reprodukční pořizovací cenu. Tuto metodu lze použít pouze v případě, pokud detailně známe jednotlivé konstrukce a jejich provedení, tedy buď se bude jednat o nově budované stavby, stavby, u kterých existuje podrobná stavební technická dokumentace, která souhlasí se skutečností. [4, str. 66]

## 5 PŘEHLED PODKLADŮ PRO OCEŇOVÁNÍ

Jedná se o dokumenty, listiny, které je znalec povinen uvést ve svém odhadu. U každého z těchto dokladu uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím a jeho přiměřeně dlouhý obsah.

### **Podklady zhotovené katastrálním úřadem:**

- **Výpis z katastru nemovitostí** – jedná se o jeden z klíčových podkladů pro ocenění. Neměl by být starší než 3 měsíce. Jsou zde uvedeny podstatné informace o nemovitosti, jako jsou například číslo parcely, jména vlastníků, vlastnický podíl, katastrální území, druh pozemku apod. Když je výpis z katastru nemovitostí starší než tři měsíce, je třeba, aby znalci bylo potvrzeno, že je výpis stále aktuální a nedošlo k žádným změnám. Znalec si může výpis ověřit přístupem do katastru nemovitostí.
- **Kopie příslušné části katastrální mapy** – mělo by zde být vyznačeno místo oceňované nemovitosti. Dále zde platí pravidla jako u výpisu z katastru nemovitostí, tedy neměla by být starší než 3 měsíce, případně by mělo být potvrzeno, že nedošlo ke změnám a je aktuální.
- **Výpisy z pozemkové knihy** - důležitý podklad právě tehdy, pokud se ocenění týká starších staveb.

### **Podklady opatřené odhadcem, znalcem**

- **Tržní ceny nemovitostí** - jedná se o důležitý podklad k určení pro porovnávací způsob oceňování. Nastává zde problém, že jsou tyto informace většinou nedostupné. Největším rizikem je zde velká pravděpodobnost zkreslení ceny.
- **Realitní inzerce** - je to další velmi důležitý podklad pro cenové porovnání. Je velmi důležité si uvědomit, že inzerované ceny jsou zpravidla vyšší, než za jaké se později obchod opravdu realizuje. Funguje zde takový postup prodeje, který začíná na co nejvyšší částce a postupně klesá, aby se nemovitost prodala za co nejvyšší cenu. Z toho vyplývá velmi důležité pravidlo, že cena oceňované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované za účelem prodeje.
- **Cenové mapy pozemků** - cenová mapa je grafické znázornění cen pozemků. Tyto ceny se určují podle souhrnných údajů realizovaných převodů vlastnictví na určitém území. Většinou je rozdělena na několik oblastí podle druhu a využití okolní zástavby. Může se jednat o obytnou zástavbu, komerční, rekreační apod. Každá z těchto oblastí má na

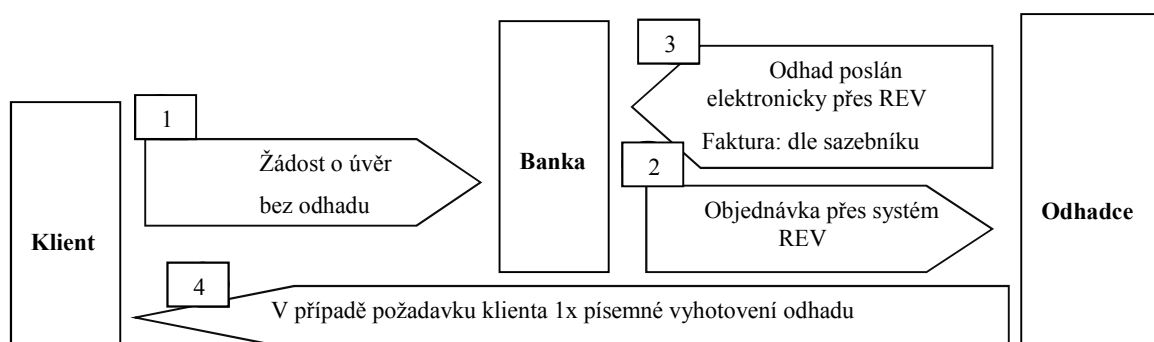
mapě základní cenu. Aby byla cenová mapa důvěryhodná, je nutné, aby se údaje sbírali nejméně 10 let a více a byl zde stabilizovaný trh s nemovitostmi.

- ***Vlastní databáze znalce*** - je důležité, aby si znalec vedl vlastní databázi cen nájmu a nemovitostí, a průběžně tuto databázi aktualizoval. Jedná se o vůbec nejdůležitější podklad pro oceňování.
- ***Výkresová dokumentace*** – výkres skutečně provedených stavebních prací. V ideálním případě schválená stavebním úřadem.
- ***Stavebně právní dokumentace*** – jedná se o stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, přehled rekonstrukcí a modernizací, územní rozhodnutí.
- ***Nájemní smlouvy*** - veškeré výměry nájemného, které se týkají nemovitosti.
- ***Pojistné smlouvy***
- ***Smlouvy o správě nemovitostí***
- ***Smlouvy o službách***
- ***Výsledky místního šetření***
- ***Příslušné předpisy a katalogy*** [2, str. 61]

## 6 OCEŇOVÁNÍ PRO ČESKOU SPOŘITELNU A.S.

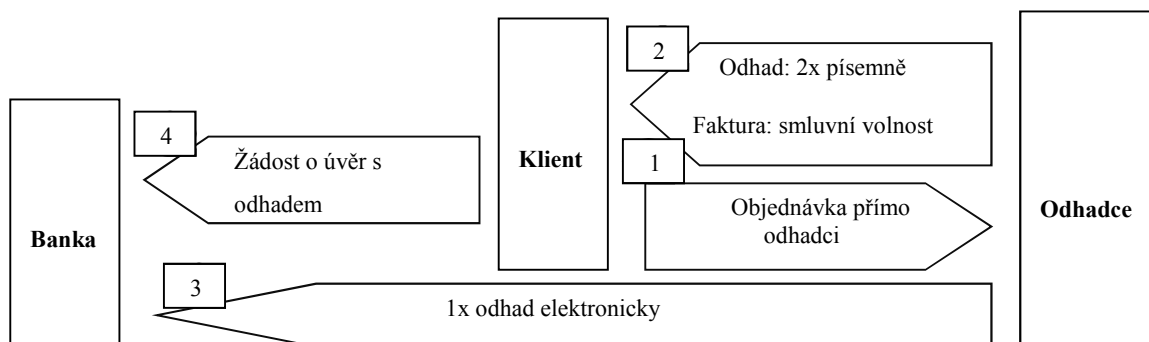
### Zásady oceňování pro ČS

Při stanovování hodnoty nemovitostí pro Českou spořitelnu, a.s. je třeba posuzovat jednotlivé objekty přesně podle specifik, jako jsou například charakter stavby, konstrukce, lokalizace nebo předpokládané využití. Zadávání objednávek odhadů banka zadává přes systém REV, kam mají přístup pouze znalci schválení Českou spořitelnou. Objednat ocenění zástavy si může jak banka, tak i klient, přičemž první možnost je častější. Tento proces je znázorněn na obrázcích 1 a 2.



Obrázek 1: Postup objednávky odhadu bankou

*Zdroj: vlastní zpracování*



Obrázek 2: Postup objednávky odhadu klientem

*Zdroj: vlastní zpracování*

Spolupráce znalce s obchodním místem České spořitelny probíhá, pokud odhadce využívá některých materiálů předložených klientem bance (LV, kopie katastrální mapy, kupní smlouva, nájemní smlouvy apod.). Další možností je informování banky o neznámých problémech a skutečnostech. Dále také v případě, že jsou zde rozpory mezi předloženou dokumentací a skutečností nebo právnímu stavu.



Česká spořitelna dělí nemovitosti podle účelu ocenění na:

- **residenční nemovitosti** - pro účely úvěrového řízení se residenční nemovitostí rozumí budova nebo prostor určený k bydlení (RD, garáž, bytová/nebytová jednotka, pozemek určený pro výstavbu RD) a dále objekt individuální rekreace (chata, chalupa, zahradní domek apod.) a rovněž i stavební pozemek. Residenční nemovitostí se rovněž rozumí i budova, kde více než 50 % užitných ploch je určeno k bydlení – účel bydlení tedy převažuje dle skutečností zjištěných při místním šetření (příklad: bytový dům/činžovní dům s nebytovými prostory apod.),
- **komerční nemovitosti** - pro účely úvěrového řízení se jí rozumí všechny ostatní nemovitosti, které nesplňují znaky vyjmenované pro residenční nemovitosti.
- **půdu** - pro účely úvěrového řízení se jí rozumí orná půda, vinice, chmelnice, sady, lesy a lesní porost a trvalé travní porosty.

### **Všeobecné požadavky na znalce ČS**

Kromě kvalifikačních a odborných požadavků musí znalec splňovat následující podmínky:

- nesmí provozovat realitní činnost (obchodovat) s nemovitostmi, u nichž provedl, provádí nebo provede ocenění pro ČS,
- není v obchodním, osobním či jiném vztahu ani k vlastníku oceňované nemovitosti, ani k jejímu nabyvateli, ani k oceňované nemovitosti,
- má s ČS uzavřenu Smlouvu o spolupráci a dodržuje ji,
- respektuje Metodiku ČS a používá ji při oceňování pro ČS,
- absolvuje školení, semináře a přezkoušení (test), organizované ČS nebo jí pověřenou společností,
- před přijetím do Seznamu smluvních znalců ČS je povinen doložit kromě dvou vzorových tržních ocenění i „Čestné prohlášení o spolupráci s bankou“ spolu se „Souhlasem se zpracováním osobních údajů“ a výpisem z Rejstříku trestů.

### **Rozdělení nemovitostí z hlediska vhodnosti pro zástavu**

#### ***Vhodné zajištění***

Tyto nemovitosti musí splňovat následující kritéria:

- technický stav umožňuje bezproblémové užívání,
- majetkoprávní/vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti je evidována v KN,

- existuje přístup z veřejné účelové komunikace nebo je tento přístup řádně zajištěn,
- nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobilé snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost,
- nemovitost tvoří funkční celek. Funkčním celkem se tedy zejména rozumí soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky (vlastní i cizí), zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků, všechny musí být předmětem zajištění bez ohledu na vlastnické vztahy.

Když je nemovitost posouzena jako vhodná, banka akceptuje nemovitost jako zástavu bez dalších podmínek týkajících se samotného účelu ocenění. Jedná se o nejideálnější variantu pro banku i pro klienta.

#### ***Podmíněně vhodné zajištění***

Za podmíněně vhodnou nemovitost se označuje nemovitost, která se vyznačuje následujícími znaky:

- nemovitost je zatížena věcným břemenem snižující zpeněžitelnost zajištění,
- k nemovitosti není zajištěn přístup z veřejné účelové komunikace,
- výstavba není v souladu s rozhodnutím příslušného stavebního úřadu resp. výstavba/rekonstrukce neprobíhá v souladu se schválenou projektovou dokumentací,
- nejedná se o samostatně prodejný soubor nemovitostí,
- technický stav neumožňuje bezproblémové užívání.

Ovšem uvedená omezení může klient v době před čerpáním úvěru odstranit. Úkol znalce je stanovit podmínky, po jejichž dosažení se podmíněně vhodný předmět zajištění stane vhodným předmětem zajištění. Tyto podmínky znalec uvede v ocenění. Například, že obvyklá stanovená cena je platná až po splnění následujících podmínek apod.

Vyhodnocení rizik náleží do kompetencí banky, nemovitost je možné akceptovat jako zajištění úvěru, konstrukci čerpání stanovuje a dohled nad splněním podmínek dozor zprostředkovává banka, resp. příslušný odpovědný zaměstnanec. Po splnění podmínek se tržní hodnota zajišťovacího prostředku rovná obvyklé ceně stanovené v ocenění.

Klasické příklady podmíněně vhodných zajištění:

- restaurační zařízení, které je předimenzované, nemá potencionální klientelu a jsou zde vysoké provozní náklady,
- bývalé vojenské nemovitosti, které jsou nekvalitně provedené, neodpovídají předpisům,
- výrobní areály a objekty, kde je zastaralá technologie, útlum odvětví.

Toto je jen zlomek možností tohoto druhu nemovitostí. Jsou zde uvedeny jen jako klasické příklady této kategorie.

### ***Nevhodné zajištění***

Pokud znalec v průběhu oceňování objeví existenci neopravitelné závady, a nemovitosti označí jako nevhodnou pro předmět zajištění. S tímto výsledkem kontaktuje banku a v oceňování pokračuje pouze se souhlasem odpovědného pracovníka. Jako nemovitosti nevhodné pro zajištění úvěru lze uvést následující:

- národní kulturní památky,
- sakrální objekty (kostely, kláštery, kapličky apod.),
- nemovitosti bez (zajištěného) přístupu,
- nepojistitelné nemovitosti umístěné v záplavovém pásmu,
- nemovitosti užívané v rozporu se stavem zápisu v Katastru (stavba je kolaudována jako dočasná, stavba je umístěna v demoličním pásmu, skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací, průběh výstavby neodpovídá ověřené projektové dokumentaci ve stavebním řízení),
- nemovitosti s nevyjasněnými vlastnickými nebo právními vztahy,
- nemovitosti s vysokým stupněm technického opotřebení (zpravidla 75% a více za podmínky, že účelem úvěru není rekonstrukce/modernizace předmětné nemovitosti),
- stavby předimenzované, velice obtížně prodejné se zhoršeným technický stavem,
- spoluvlastnické podíly na nemovitosti, pokud se nejedná o podíl na bytovém domě spojený s právem užívání konkrétní bytové jednotky, popř. se nejedná o ocenění vícero spoluvlastnických podílů tvořících jeden celek,
- nemovitosti zřízené na dobu dočasnou.

I nevhodné zajištění lze vzít do zástavy, ale znalec je povinen tuto skutečnost označit v samotném ocenění. Pokud se jedná o nemovitost s prokazatelně záporným vlivem

na životní prostředí nebo nemovitost, která je užívána v rozporu s platnými předpisy, tak banka nikdy neakceptuje tuto nemovitost jako zástavu.

### **Přístup k nemovitosti**

Jedná se o velmi důležitý prvek, který může ovlivnit posouzení nemovitosti jako vhodnou nebo nevhodnou zástavu. Zajištění přístupu k nemovitosti je základní podmínkou pro její využívání, proto musí být bankou sledováno a vyhodnocováno. Tato problematika je velmi složitá a individuální, a dále zabíhá do právnických oblastí.

Celkově by se dalo říct, že existují čtyři základní druhy přístupů:

- přes vlastní pozemek (tento pozemek se rovněž bere do zástavy)
- přes cizí pozemek na základě věcného břemene s účinky „in rem“ (to znamená, že je oprávnění vztaženo k nemovitosti a přechází se změnou na vlastníka nemovitosti)
- přes obecní pozemek
- z veřejně přístupných komunikací (silnice, místní komunikace, účelová apod.)

### **Věcná břemena**

Pro banku je důležité rozdělení podle vlivu věcných břemen na nemovitost. Dělíme je na věcná břemena:

- ***bez podstatnějších vlivů*** – vliv na nemovitost je velmi malý skoro až zanedbatelný. Tyto věcná břemena se zpravidla pouze konstatují a nemají vliv na určení vhodnosti zástavy,
- ***se zásadním vlivem*** – tato skupina je mnohem důležitější, je zde nutné prostudovat smlouvy na základě, kterých věcné břemeno vzniklo a dále jej posoudit.

### **Posouzení rozpočtových nákladů na výstavbu**

Když se jedná o nedokončenou stavbu, nebo stavbu v celkové rekonstrukci, je pro banku ve schvalovacím procesu důležité, jestli úvěrové prostředky poskytnuté bankou v kombinaci s vlastními prostředky klienta jsou dostatečné pro dokončení výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Banka se tímto především snaží:

- minimalizovat riziko vzniku nedokončených objektů s nižší očekávanou zástavní hodnotou/zpeněžitelností,
- snižovat riziko vzniku defaultní situace (není-li prvotní odhad proveden správně, klient je nucen hledat zdroje mimo bankovní sektor a více se zadlužuje, mnohdy nad únosnou míru),

- minimalizovat riziko snížení tržní hodnoty objektů, jsou-li v důsledku nedostatečných finančních zdrojů stavěny méně kvalitní technologií a za účasti nekvalifikovaných osob,
- snižovat transakční náklady při opětovném posuzování navyšování úvěrové angažovanosti.

V České republice s ohledem na dlouhotrvající trend je mnohem vyšší podíl svépomoci než ve vyspělých západoevropských zemích. Proto banka akceptuje, když se stavba realizuje svépomocnou rukou. Problém v tomto případě je, že rozpočet, který klient dodá, je většinou nižší než odhadnutá cena znalcem. Tento problém je přesně definován v interní metodice oceňování pro ČS, kde je popsáno při jakých rozdílech a podmínkách je znalec povinen dělat určité kroky. [6]

## 7 TRŽNÍ OCENĚNÍ V PRAXI

Tato kapitola se zabývá tržním oceňováním již v konkrétních podmínkách na konkrétních případech. Jelikož je oceňování široká oblast, nelze zde znázornit veškeré typy tržního ocenění pro banky. Proto jsou zde uvedeny pouze nejčastější typy ocenění, a to ocenění bytové jednotky a rodinného domu. V této kapitole nejsou uvedeny jména zúčastněných osob, jelikož se jedná o osobní údaje.

### 7.1 Tržní ocenění bytové jednotky

#### Popisy

##### *Popis obce*

Hradec Králové patří svou velikostí a významem mezi nejdůležitější centra osídlení v České republice. Je sídlem dosavadního stejnojmenného okresu i nově ustanoveného Královéhradeckého kraje. Město je centrem administrativy a správy, sídlem řady bank, finančních institucí, střediskem kultury, školství, vědy a duchovního života. Dále je i významným regionálním uzlem a střediskem pro severovýchodní Čechy.

##### *Popis polohy nemovitosti*

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Jedná se o bytovou jednotku č. 929/21 (o velikosti 2+1) v Resslerově ulici ve zděném bytovém domě, který se nachází nedaleko centra města jako rohový v městské řadové zástavbě v zástavbě starších domů v městské zástavbě na křižovatce ulic Resslerova a Průmyslová.

Dům byl postavený v roce 1940. Před pěti roky byla provedena nová fasáda a výměna oken za plastová. Též byla provedena výměna stoupacích potrubí. Bytová jednotka je v původním stavu, který vyžaduje rekonstrukci.

Výhodami bydlení je veškerá občanská vybavenost a vynikající dopravní dostupnost.

K bytové jednotce náleží odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech domu 5889/186466 a odpovídající podíl na pozemku. Pozemek je téměř rovinný. Vstup do domu je z chodníku Resslerovy ulice.

Nedaleko je parkovací dům Katschnerka, úřad práce a centrum města. Přístupová komunikace je zpevněná.

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řádu, kanalizace do řádu, elektřina, zemní plyn a telefon.

### ***Základní popis stavby***

Jedná se o pětipodlažní zděný bytový dům, který se nachází nedaleko centra města jako rohový v městské řadové zástavbě v zástavbě starších domů. Obytný dům nemá instalovány výtahy. Přístup k bytu je po teracovém schodišti.

### ***Popis objektu (bytové jednotky)***

Bytová jednotka je situována ve 4. NP podlaží zděného bytového domu s výhledem na jihozápad do ulice. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci v osmdesátých letech. Do budoucna bude nutno investovat do údržby a modernizace bytu.

Podlahy jsou pokryté PVC a dřevěnými parketami v pokoji. Vnitřní omítky jsou vápenné. Koupelna s WC jsou ve zděném bytovém jádru s obkladem keramickými obkládačkami. Okna a balkonové dveře jsou plastové s izolačním sklem, vnitřní dveře jsou plné a prosklené v ocelových zárubních, vstupní dveře do bytu jsou protipožární.

Byt je napojený na elektroinstalaci 220, na veřejný vodovod, zemní plyn, kanalizaci a dálkové vytápění. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je dálkové, radiátory jsou žebrové.

Obytný dům nemá instalovány výtahy. Přístup k bytu je po teracovém schodišti.

### ***Dispoziční řešení***

Jedná se o bytovou jednotku 2 + 1 sestávající pokoje, obývacího pokoje, kuchyně, chodby, koupelny s WC, spíže a sklepní koje. Jednotka 2+1 vznikla přestavbou z 1+1 rozdělením obývacího pokoje.

### ***Popis pozemku***

Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru, který je snadno přístupný z místní komunikace na pozemku ve vlastnictví města.

Na pozemek jsou přivedeny inženýrské sítě - vodovod, kanalizace dešťová i splašková, elektřina 220/380 a zemní plyn.

## Výpočty

### *Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem*

Hodnota pozemků je navržena na základě databáze znalce, která je tvořena sběrem informací o realizovaných cenách pozemků v dané lokalitě to jak informací realitních kanceláří, jejich inzerce, tak i zpracováním dostupných kupních smluv.

Hodnota stavebních pozemků včetně sítí se v předmětné lokalitě pohybuje v rozmezí cca 3000 - 4500,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze pozemku je navrhnutá hodnota 3000,- Kč/m<sup>2</sup>. Celkovou hodnotu pozemku znázorňuje tabulka 1.

**Tabulka 1: Pozemky - bytová jednotka**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku v Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 1050	598	5 889/186 466	56 658

*Zdroj: vlastní zpracování*

### *Výpočet věcné hodnoty bytové jednotky*

Výměry, které byly zjištěny místním šetřením, jsou popsány v tabulce 2.

**Tabulka 2: Výměry podlahových ploch - bytová jednotka**

Název	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj	8,71	1	8,71
pokoj	14,01	1	14,01
kuchyň	18,46	1	18,46
předsíň	9,57	1	9,57
koupelna s WC	4,13	1	4,13
špíz	1,04	1	1,04
sklep	2,97	0,5	1,48
<b>Celková podlahová plocha</b>	<b>58,89</b>		<b>57,4</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*



Podle databáze znalce a pomocí THU se jednotková cena bytu za m<sup>2</sup> stanoví na 26 477 Kč. Pak se tedy cena stavby vypočte jednoduchým způsobem a to:

$$57,4 \text{ m}^2 \times 26\,477 \text{ Kč/m}^2 = 1\,519\,779,8 \text{ Kč}$$

Do této hodnoty je nutné zahrnout i amortizaci neboli opotřebení, které podle odborného odhadu činí 56 %. Slovy se toto opotřebení dá vysvětlit, že z celkové životnosti 130 let, je bytová jednotka v provozu již 73 let. Opotřebení v Kč získáme výpočtem:

$$1\,519\,779,8 \text{ Kč} \times 0,56 = 851\,076,69 \text{ Kč}$$

Opotřebení odečteme od již vypočtené ceny stavby:

$$1\,519\,779,8 \text{ Kč} - 851\,076,69 \text{ Kč} = 668\,703,11 \text{ Kč}$$

Věcná hodnota této bytové jednotky tedy činí

$$668\,703,11 \text{ Kč} + 56\,658 \text{ Kč} = \mathbf{725\,361,11 \text{ Kč.}}$$

#### *Výpočet výnosové hodnoty – metodou věčné renty*

V této metodě jak je popsáno výše se cena zjišťuje podle výnosů z nemovitosti s odečtením nutných nákladů. Tedy cena se stanovuje podle zisku. Důležitým faktorem v této metodě je míra kapitalizace, která je pro tento odhad určena na 5 %. Ostatní hodnoty jsou získané z databáze znalce a jsou obecně platné. Tento výpočet je v tabulce 3.

**Tabulka 3: Výpočet výnosové hodnoty - bytová jednotka**

<b>Výpočet nájemného:</b>			
Měsíční nájemné:	7 500 Kč/měsíc	měsíce	12
<b>Výnosy z pronajímaného bytu (VC):</b>			
Nájemné			
byt	7 500,00 Kč × 12,00	Kč/rok	90 000,-
<b>Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Náklady na provoz		Kč/rok	6 000,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	6 000,-
Pojištění		Kč/rok	3 600,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 500,-
<b>Roční náklady celkem</b>	$N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>19 100,-</b>

Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	70 900,-
<b>Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	$i$		0,05
<b>Výnosová hodnota</b>	$V/i$	<b>Kč</b>	<b>1 418 000,-</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Výnosová hodnota tedy činí **1 418 000 Kč**. Tato metoda je zde uvedena spíše pro ukázkou, jelikož výnosovou metodou se běžné byty neoceňují, jelikož jejich hlavním cílem není dosahování zisků.

### ***Výpočet porovnávací hodnoty***

Tato metoda je pro klasické bytové jednotky nejvíce vhodná, jelikož nejlépe odráží realitu. Zde je uveden seznam porovnávaných nemovitostí. Stanovení koeficientů odlišnosti je v tabulce 4 a s tím spojené stanovení porovnávací hodnoty v tabulce 5.

Seznam porovnávaných nemovitostí:

- *Hradec Králové, ulice Resslova*: Bytová jednotka je situována do šestého nadzemního podlaží novostavby zděného bytového domu s jihovýchodním výhledem do vnitrobloku. Podlahy jsou betonové pokryté keramickou dlažbou a plovoucími podlahami. Vnitřní omítky jsou štukové a s obkladem v koupelně. Koupelna a WC jsou umístěni ve zděném bytovém jádru. Okna a balkonové dveře jsou plastové s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře jsou plně a prosklené v obložkových zárubních, vstupní dveře do bytu jsou protipožární. Byt je napojený na elektroinstalaci 220, na veřejný vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je dálkové, radiátory jsou deskové Radik. Obytný dům má instalovány výtahy. Jeho cena činí 2 850 000 Kč. Velikost je 86 m<sup>2</sup>.
- *Hradec Králové, ulice Karla Hynka Máchy*: Jedná se o starší byt o velikosti 2+1 v ulici K. H. Máchy v centru Hradce Králové. Byt situován je v druhém patře zděného bytového domu bez výtahu. V bytě jsou nová euro okna. Na domě je nová střešní krytina, zateplení a nová fasáda. K bytu náleží parkovací místo v oploceném prostoru dvora s uzamykatelnou brankou a hlavní bránou. Příslušenství tvoří sklep v prvním podzemním podlaží. Jeho cena činí 1 890 000 Kč. Velikost je 68 m<sup>2</sup>.
- *Hradec Králové, ulice Mánesova*: Jedná se o pěkný byt v udržovaném pětipodlažním zděném domě v centru města - Mánesova ulice. Jedná se o byt 3+kk ve 3.NP. Součástí

bytu je balkon a sklep. Byt je po částečné rekonstrukci - nová vana, rozvody, kuchyňská linka, plastová okna. Klidné, příjemné bydlení v centru města, neboť byt je otočen do dvora. Jeho cena činí 1 975 000 Kč. Velikost je 59 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 4: Stanovení koeficientů a jednotkových cen porovnávaných nemovitostí - bytová jednotka**

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K <sub>místa</sub>	K <sub>velikost</sub>	K <sub>vybavení</sub>	K <sub>technický stav</sub>	K <sub>zdroj ceny</sub>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Resslova 2+1					2 850 000 Kč	86,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,10	1,10	1,00	28 829,52 Kč	1,0
Karla Hynka Máchy 2+1					1 890 000 Kč	68,00 m <sup>2</sup>
1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	25 267,38 Kč	1,0
Mánesova 3+KK					1 975 000 Kč	59,00 m <sup>2</sup>
1,10	1,00	1,05	1,05	1,00	27 602,21 Kč	1,0

*Zdroj: vlastní zpracování*

$$\text{Jednotková cena} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{místa}} \times \text{K}_{\text{velikost}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{technický stav}} \times \text{K}_{\text{zdroj ceny}})$$

**Tabulka 5: Stanovení porovnávací hodnoty- bytová jednotka**

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>	25 267,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ )	27 233,04 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>	28 829,52 Kč
<b>Stanovení porovnávací hodnoty</b>	
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	27 230 Kč
Množství	57,40 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 563 002,- Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Konečná rekapitulace zjištěných hodnot bytové jednotky je v tabulce 6.

**Tabulka 6: Rekapitulace vypočtených hodnot – bytová jednotka**

<b>Věcná hodnota</b>	<b>725 361,11 Kč.</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 418 000,- Kč.</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 563 002,- Kč.</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

## **Stanovení ceny a zdůvodnění**

Oceňovaný byt se nachází nedaleko centra města na rohu rušné ulice, která je součástí vnitřního městského okruhu. V místě je městská hromadná doprava. Okolní zástavbu tvoří stávající zděné bytové domy v uliční zástavbě. Přístupová komunikace je zpevněná. Bytový dům byl před pěti lety revitalizován, bytová jednotka je po částečné rekonstrukci v osmdesátých letech. Do budoucna bude nutno investovat do údržby a modernizace bytu.

Jedná se o lokalitu v centru města se snadnou dostupností k lékaři, obchodům, restauracím apod. Nevýhodou je frekventovaná komunikace z obou stran. Zastávka MHD je cca 200 m. Jedná se o byt v původním stavu. Ceny obdobných obyvatelných starších bytů v původním stavu se standardním vybavením jsou dle srovnání realizovaných cen cca 1.563.002,- Kč. Předpokládané náklady na nezbytnou modernizaci bytu jsou cca 100.000,- Kč, současná cena oceňované bytové jednotky je tedy **1.450.000,- Kč**.

## **7.2 Tržní ocenění rodinného domu**

### **Popisy**

#### ***Popis polohy nemovitosti***

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Třebeš, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.

Rodinný dům je situován v klidné části obce zvané Stará Třebeš v lokalitě rodinných domů nedaleko slepých ramen řeky Labe. Pozemek je téměř rovinný oplocený osázený okrasnými rostlinami a keři.

Vstup na oplocený pozemek je ze jmenované ulice. Zpevněné plochy jsou provedené ze zámkové dlažby. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Nedaleko je restaurace Duran, základní a mateřská škola Štefánikova, zdravotnické středisko a zastávka MHD.

#### ***Základní popis stavby***

Jedná se o přízemní zděný objekt s obytným podkrovím bez suterénu se sedlovou střechou na dřevěném krovu pokrytou betonovými taškami BRAMAC. Klempířské konstrukce jsou provedené z měděného plechu včetně okapů a svodů.

Objekt je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z cihelných bloků PoroTherm, vodorovné konstrukce stropní panely Spiroll.

Schodiště je železobetonové s povrchem stupňů keramickou dlažbou. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou a plovoucími podlahami. Okna a vnější dveře jsou plastové i izolačním dvojsklem opatřeny žaluziemi a střešní okna VELUX v podkroví. Vnitřní dveře jsou plné a částečně prosklené v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, s obkladem keramickými obkládačkami v koupelnách, WC a kuchyni. V podkroví je sádkartón. Vnější omítka je provedena.

Objekt je napojený na elektroinstalaci 220/380, městský vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Na pozemku je studna s užitkovou vodou. Vytápění je zprostředkováno plynovým kotlem a radiátory, ohřev TUV je též plynovým kotlem. V obývacím pokoji je krb.

### ***Dispoziční řešení***

V přízemí se nachází zádveří, chodba, obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, pokoj, WC se sprchovým koutem a plynovým kotlem, komora, spíž pod schody a schodiště do podkroví.

V podkroví je chodba, tři pokoje a koupelna s WC a rohovou vanou.

### ***Technický stav***

Jedná se o nový přízemní zděný rodinný dům s obytným podkrovím bez podsklepení, který je situován v Machkově ulici v klidné části obce. Dům byl postavený jako novostavba a kolaudovaný v roce 2007.

### ***Popis pozemků***

Jedná se o rovinaté pozemky celkem pravidelného tvaru a úzkého tvaru, které jsou snadno přístupné z místní komunikace na pozemku ve vlastnictví města.

Na pozemek jsou přivedeny inženýrské sítě - vodovod, kanalizace dešťová i splašková, elektroinstalace 220/380 a zemní plyn.

### **Výpočty**

#### ***Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem***

Hodnota pozemků je navržena na základě databáze znalce, která je tvořena sběrem informací o realizovaných cenách pozemků v dané lokalitě to jak informací realitních kanceláří, jejich inzercí, tak i zpracováním dostupných kupních smluv.

Hodnota stavebních pozemků včetně sítí se v předmětné lokalitě pohybuje v rozmezí cca 2.300 - 2.850,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze pozemku je navržena hodnota 2.500,- Kč/m<sup>2</sup>. Výpočet celkové hodnoty pozemků je v tabulce 7.

**Tabulka 7: Pozemky - rodinný dům**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku
Zastavěná plocha a nádvoří	3/2	82	2500	205000
Zahrada	3/1	637	2500	1 592 500
Ostatní plochy	1001	281	2500	702 500
<b>Celková výměra pozemku</b>	<b>1000</b>		<b>Celková hodnota pozemků</b>	<b>2 500 000</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

### ***Výpočet věcné hodnoty RD***

Výměry zjištěné místním šetřením rozdělené na 1. NP a podkroví jsou v tabulce 8.

**Tabulka 8: Výměry podlahových ploch - rodinný dům**

Název	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koeficient	Započítaná plocha
<b>1.NP</b>			<b>67,94</b>
zádveří	3,19	1	3,19
chodba	4,18	1	4,18
pracovna	9,24	1	9,24
pokoj + kk	27,87	1	27,87
kuchyň	9,36	1	9,36
spíž	2,74	1	2,74
schodiště	4,35	1	4,35
koupelna a WC	3,42	1	3,42
technická místnost	3,59	1	3,59

<b>Podkroví</b>			<b>50,16</b>
chodba	3,41	1	3,41
pokoj – plocha nad 1,3m výšky	10,73	1	10,73
pokoj – plocha pod 1,3m výšky	2	0	0
pokoj – plocha nad 1,3m výšky	11,94	1	11,94
pokoj – plocha pod 1,3m výšky	3	0	0
Koupelna + WC – plocha nad 1,3m výšky	7,8	1	7,8
Koupelna + WC – plocha pod 1,3m výšky	3	0	0
pokoj – plocha nad 1,3m výšky	16,28	1	16,28
pokoj – plocha pod 1,3m výšky	4	0	0

*Zdroj: vlastní zpracování*

Zastavěná plocha objektu činí 82,41 m<sup>2</sup>. Výpočtem 8,2 × 10,05 (šířka × délka). Výpočet obestavěného prostoru získáme vynásobením zastavěné plochy v jednotlivých patrech jejich výškou a následným sečtením, jak je uvedeno v tabulce 9.

**Tabulka 9: Výpočet obestavěného prostoru - rodinný dům**

<b>Název</b>		<b>Obestavěný prostor (m<sup>3</sup>)</b>
Spodní stavba	82,41 × 0,35	28,84
Vrchní stavba	82,41 × 2,95	243,11
Zastřešení	82,41 × (0,9 + 3,0 × 0,5)	197,78
<b>Celkem</b>		<b>469,74</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Podle databáze znalce a pomocí THU se jednotková cena za m<sup>3</sup> stanoví na 5 279 Kč. Jelikož obestavěný prostor je vypočten už výše, reprodukční cenu vypočteme podle vzorce

$$469,74 \times 5\,279 = 2\,479\,757.$$

Jelikož je dům starý 6 let a celková životnost je odhadovaná na 100 let, proto v procentech opotřebení činí 6%. Hodnotu opotřebení vyjádřenou v penězích vypočteme opět jako

$$2\,479\,757 \times 0,06 = 148\,785,42.$$

Hodnota po opotřebení je tedy

$$2\,479\,757 - 148\,785,42 = 2\,330\,972.$$

Věcná hodnota činí

$$2\,330\,972 \text{ Kč} + 2\,500\,000 \text{ Kč} = \mathbf{4\,830\,972 \text{ Kč}}.$$

### ***Výpočet porovnávací metody***

Opět je zde tato metoda nejvíce vhodná, protože se jedná o residenční nemovitost a zde porovnávací hodnota nejlépe vystihuje cenu na trhu. Stanovení koeficientů odlišnosti je uvedeno v tabulce 10 a s tím spojené stanovení porovnávací hodnoty v tabulce 11.

Seznam porovnávaných nemovitostí:

- *Hradec Králové, ulice Machkova*: Jedná se o přízemní zděný objekt s obytným podkrovím bez suterénu se sedlovou střechou na dřevěném krovu pokrytou betonovými taškami BRAMAC. Klempířské konstrukce jsou provedené z měděného plechu včetně okapů a svodů. Objekt je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z bloků Porotherm, vodorovné konstrukce keramické Porotherm. Komínové těleso systém Schiedel. Schodiště je na ocelové konstrukci s dřevěnými stupni. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou a dřevěnými plovoucími podlahami v obytné části, v garáži betonová. Okna a vnější dveře jsou plastové s izolačním dvojsklem opatřeny vodorovnými žaluziemi. Vnitřní dveře jsou dýhované plné a částečně prosklené v dřevěných obložkových zárubních. Vrata do garáže jsou sekční. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, s obkladem keramickými obkládačkami v koupelnách, WC kuchyni. V podkroví je sádkartón. Vnější omítky jsou akrylátové se zateplením z minerální vaty a polystyrénu. V přízemí se nachází garáž, vstupní chodba, WC, technická místnost, obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, schodiště do podkroví. V podkroví je chodba, dva pokoje, ložnice, šatna a dvě koupelny s WC. Objekt je napojený na elektroinstalaci 220/380, městský vodovod a kanalizaci. Vytápění zprostředkováno plynovým kotlem a deskovými radiátory a podlahové vytápění. V kuchyni je nová kuchyňská linka, elektrický sporák se sklokeramickou deskou, digestoř a další spotřebiče. Celková cena stavby je 5 700 000 Kč. Velikost užité plochy je 159,06 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemku je 414 m<sup>2</sup>.



- *Hradec Králové, Třebeš:* Jedná se o nový přízemní rodinný dům s podkrovím v katastrálním území Třebeš. Nemovitost byla zkolaudována v roce 2007. Dům je postaven na pozemku o celkové výměře 1000 m<sup>2</sup> z toho zastavěná plocha činí 82 m<sup>2</sup>. Na zahradě je bazén a zahradní domek. Vjezd na pozemek je přes bránu na dálkové ovládání po zámkové dlažbě. Dům je postaven z ytongu na kterém je pěticentimetrová tepelná izolace z polystyrenu. Střecha je sedlová s betonovou taškou. V přízemí je technické zázemí s umístěnou pračkou, pokoj pro hosty a dále samostatná koupelna se sprchovým koutem, toaletou a plynovým kotlem, chodba, obývací pokoj s prostorem s jídelnou a kuchyňským koutem, kde je na míru vystavěná kuchyňská linka se spotřebiči. Z obývacího prostoru je pak možný vstup do zahrady přes francouzská okna a pergolu. Ve 2.NP jsou tři pokoje a koupelna s rohovou vanou a toaletou. Celková cena stavby je 6 140 000 Kč. Velikost užitné plochy je 137 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemku je 1000 m<sup>2</sup>.
- *Hradec Králové, ulice Domečkova:* Jedná se o kompletně zrekonstruovaný rodinný dům kategorie 4+1 v klidné části Hradce Králové. Dům byl postaven v roce 1929, v posledních dvou letech prošel důkladnou, velmi nákladnou rekonstrukcí, která byla provedena s maximálním důrazem na zachování původního stylu i dispozic tohoto domu. Střecha domu je členitá, sedlová, celý dům je zateplený, část domu je podsklepená. V přízemí je vstupní hala s točným schodištěm, vstup do sklepa, kuchyň, dva pokoje, koupelna s WC a sprchovým koutem. V prvním patře se nachází galerie, koupelna s vanou a WC, dva pokoje. Celý dům působí velmi příjemným, prvorepublikovým dojmem, ovšem s veškerým komfortem dnešní doby jako je vyhřívání podlaha, ústřední topení s velmi úsporným kondenzačním plynovým kotlem, rohová vana, dlažba, dřevěné podlahy atd. V blízkosti domu jsou sloupy elektrické napětí, které bude v nejbližší době převedeno do země. Za domem je zahrada se skladem na dřevo a zahradní nábytek. Celková cena stavby je 5 100 000 Kč. Velikost užitné plochy je 146 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemku je 407 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 10: Stanovení koeficientů a jednotkových cen porovnávaných nemovitostí - rodinný dům**

<b>Machkova</b>	
Výchozí cena (VC)	5 700 000,- Kč
Množství (m)	159,06 m <sup>2</sup>
$K_{mista}$ :	1,00
$K_{velikost}$ :	0,95
$K_{vybaveni}$ :	0,95

$K_{\text{technický stav}}$ :	1,00
$K_{\text{zdroj ceny}}$ :	1,00
$K_{\text{vliv pozemku}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	<b>44 118,85 Kč</b>
Váha (V):	1,0
<b>Třebeš</b>	
Výchozí cena (VC):	6 140 000,- Kč
Množství (M):	137,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{místa}}$ :	1,00
$K_{\text{velikost}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{technický stav}}$ :	1,00
$K_{\text{zdroj ceny}}$ :	1,00
$K_{\text{vliv pozemku}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	<b>44 817,52 Kč</b>
Váha (V):	1,0
<b>Domečkova</b>	
Výchozí cena (VC):	5 100 000,- Kč
Množství (M):	146,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{místa}}$ :	0,95
$K_{\text{velikost}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{technický stav}}$ :	0,90
$K_{\text{zdroj ceny}}$ :	1,00
$K_{\text{vliv pozemku}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	<b>45 395,07 Kč</b>
Váha (V):	1,0

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 11: Stanovení porovnávací hodnoty- rodinný dům**

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>	44 118,85 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ )	44 777,15 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>	45 395,07 Kč
<b>Stanovení porovnávací hodnoty</b>	
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	44 780 Kč
Množství	118,10 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 288 518 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Konečná rekapitulace zjištěných hodnot rodinného domu je uvedena v tabulce 12.

**Tabulka 12: Rekapitulace vypočtených hodnot - rodinný dům**

<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 830 972 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 288 518 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

### **Stanovení ceny a zdůvodnění**

Jedná se o žádanou klidnou lokalitu na okraji Hradce Králové. Objekt se nachází v klidné lokalitě rodinných domů. Přístup je po místní asfaltové komunikaci. Jedná se o novostavbu samostatného zděného nepodsklepeného rodinného domu s podkrovím. Dům odpovídá současným požadavkům na moderní bydlení. Velikost rovinatého pozemku pravidelného tvaru odpovídá běžnému užívání RD pro bydlení. Lokalita je na okraji HK. K zastávce MHD a autobusu je cca 10 min chůze. Okolní zástavbu tvoří starší i nově zbudované rodinné domy. Nedaleko je restaurace Duran, základní a mateřská škola Štefánikova, zdravotnické středisko a zastávka MHD.

Navržená hodnota odpovídá dosaženým prodejním cenám v dané lokalitě a jejím okolí s přihlédnutím ke stavu nemovitosti, vybavení, příslušenství, pozemkům a místním vlivům. Ceny obdobných nemovitostí v Hradci Králové se pohybují v cenách od 3 800 000,- Kč do 5 400 000,- Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost s tzv. „dobrou adresou“ a vzhledem k příslušenství budovy, je navržena současná hodnota předmětné nemovitosti blíže k horní cenové hranici v souladu s porovnávací hodnotou ve výši **5 290 000,- Kč**.

## 8 VÝZNAM PRO BANKY A PODMÍNKY POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

V poslední době se velmi zpřísnily podmínky pro poskytování hypoték, a to v důsledku finanční krize, která proběhla v letech 2008-2009. Ale i přes tyto fakta objem hypotečních úvěrů každým rokem roste a hypoteční úvěry tvoří drtivou část bankovního portfolia v úvěrech na bydlení, jak je patrné z obrázku 3. Banka pro poskytnutí hypotečního úvěru požaduje záruku ve formě nemovitosti. Tato nemovitost zůstává ve vlastnictví žadatele, ale banka si k ní s klientem sjednává zástavní právo. [12]

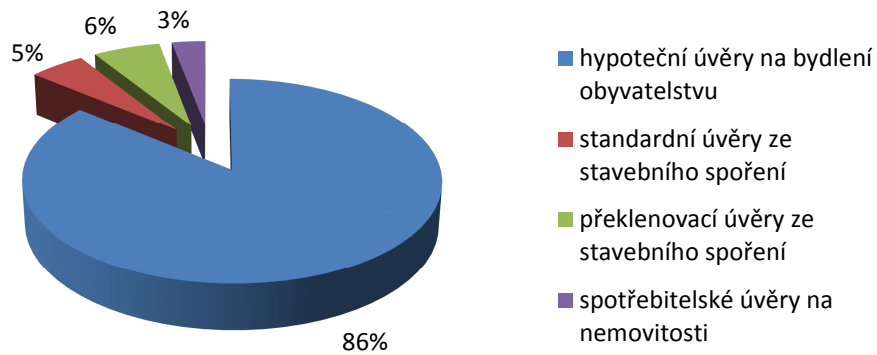
Pokud klient není schopen dostát svým závazkům, banka může nemovitosti prodat a z těchto prostředků uhradit svou pohledávku. Pro banku je to tedy úvěr s nízkým rizikem, a proto jsou zde i nižší úrokové sazby než u ostatních finančních produktů poskytovaných bankou. Tuto rizikovost zobrazuje obrázek 4.

Aby pro banku nemovitost měla význam, je nutné, aby byla správně oceněna, jelikož klienti žádající o úvěr mají většinou mylnou představu o tom, jakou hodnotu má jejich nemovitost. Hodnota podle klientů je drtivě většinou případů o mnoho vyšší než konečná tržní hodnota zjištěná pověřeným znalcem.

Kdyby znalec například nadhodnotil nemovitost, banka by při neuhrazení jejich pohledávek neměla možnost prodat nemovitost za jím stanovenou cenu tedy za takovou cenu, na jakou půjčovala hypotéku, a tím by přicházela o peníze. Tuto situaci můžeme označit jako nedostatečně zajištěný hypoteční úvěr. Naopak pokud by znalec nemovitost podhodnotil, klient by obdržel vyšší úrokovou míru na svůj hypoteční úvěr, to by mělo za následek, že by v krátkodobém hledisku banka vydělala, ale v dlouhodobém by přicházela o klienty a opět trátila, protože v České republice platí to, že pokud klient má v nějaké bance sjednaný hypoteční úvěr, v této bance při potřebě využívá i spotřební úvěry včetně dalších finančních produktů. Z toho plyne, že cílem banky i znalce je, aby při ocenění byla zjištěna taková hodnota, která přesně reflektuje situaci na trhu, a aby tato nemovitost takovou hodnotu opravdu měla.

V praxi potom platí, že čím více hodnota zastavované nemovitosti přesahuje částku požadovaného úvěru, tím je klient schopen dosáhnout na nižší úrokové sazby z úvěru. Tento poměr se nazývá LTD (z anglického loan-to-value). [8]

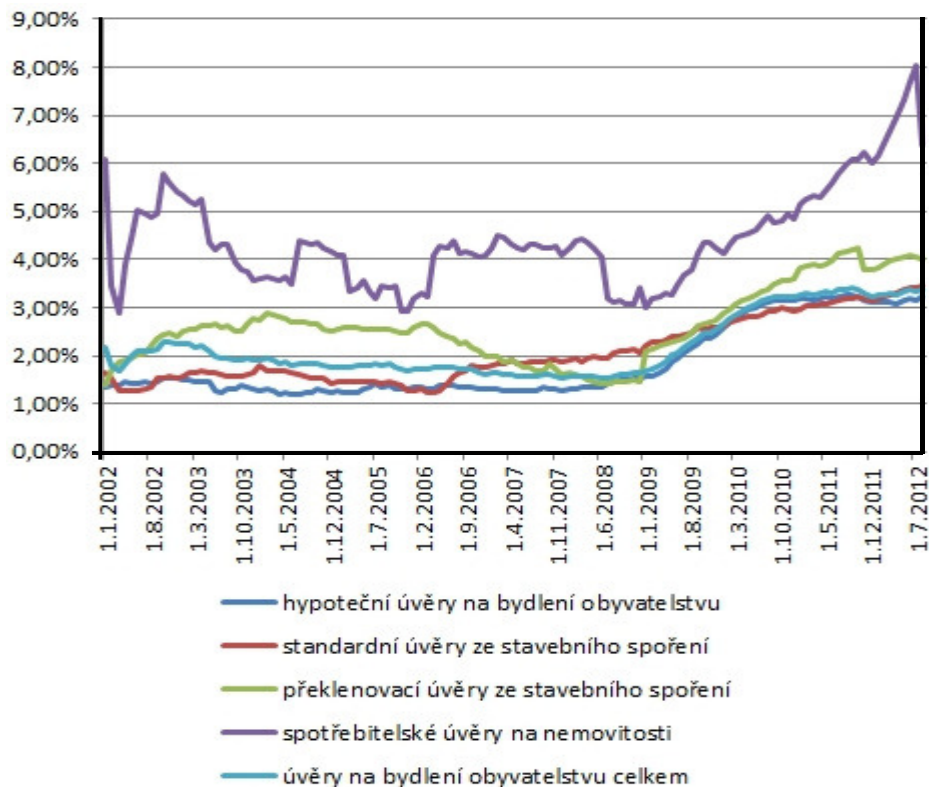
### Podíl jednotlivých typů úvěrů na bydlení k 31. 8. 2012



Obrázek 3: Podíl jednotlivých typů úvěru na bydlení

Zdroj: upraveno podle [12]

### Vývoj podílu úvěrů v selhání



Obrázek 4: Vývoj podílu úvěrů v selhání

Zdroj: [12]

Z těchto grafů je patrné, že pro banku mají hypotéky velký význam, protože je to zdaleka nejvíce využívaný úvěr na bydlení a také se řadí mezi ty, které je dlužník v drtivé většině

schopen splatit. To je také zapříčiněno tím, že banky nesolventnímu klientovi hypotéku neposkytnou. A proto je zde důležité tržní ocenění nemovitosti.

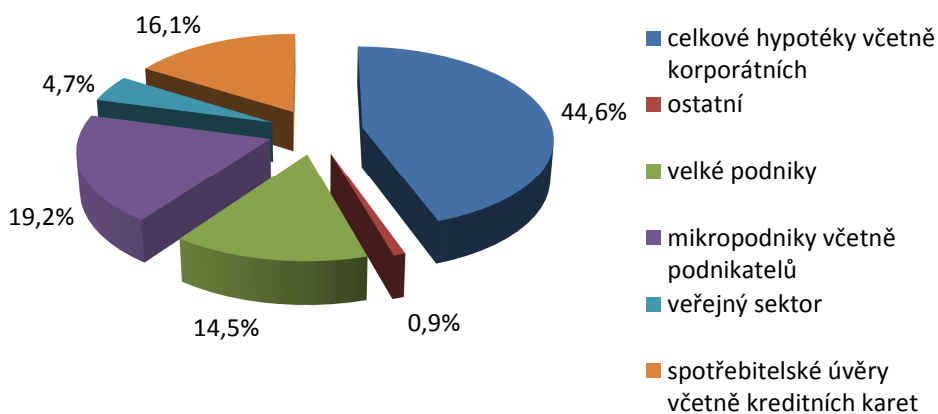
## 8.1 Posuzování vhodnosti klientů u České spořitelny

Na posuzování vhodnosti klientů neexistují žádné univerzální tabulky, podle kterých se banka řídí a jde o vysoce individualizovaný proces, který je zároveň interním a citlivým údajem pro banku. Dále tak i celkový objem zástav a celkový objem poskytnutých úvěrů nelze zveřejnit, jelikož banka na jeho základě sestavuje rizikové parametry při schvalování úvěrů a plánuje cenovou strategii.

Obecně v České spořitelně každý žadatel o úvěr prochází speciálním hodnotícím procesem (tzv. credit scoring), v rámci jehož se porovnávají nejen klientovy příjmy a výdaje, ale v potaz se berou i další informace. Dotazuje se také bankovního a nebankovního registru clientských informací. Roli při určení výše poskytnuté hypotéky hraje kromě příjmu i poměr úvěru vůči zastavované nemovitosti, zvolená délka splatnosti, volba délky fixace úrokové sazby apod. Česká spořitelna poskytuje pro své klienty hypotéky až do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti. Samozřejmostí je, že zástavou musí být nemovitost vhodná k zajištění, jak je popsáno výše. [8]

Přehled klientkých úvěrů České spořitelny podle segmentů za rok 2012 je na obrázku 5 a vývoj hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám v letech 2008 až 2012 reflektuje obrázek 6.

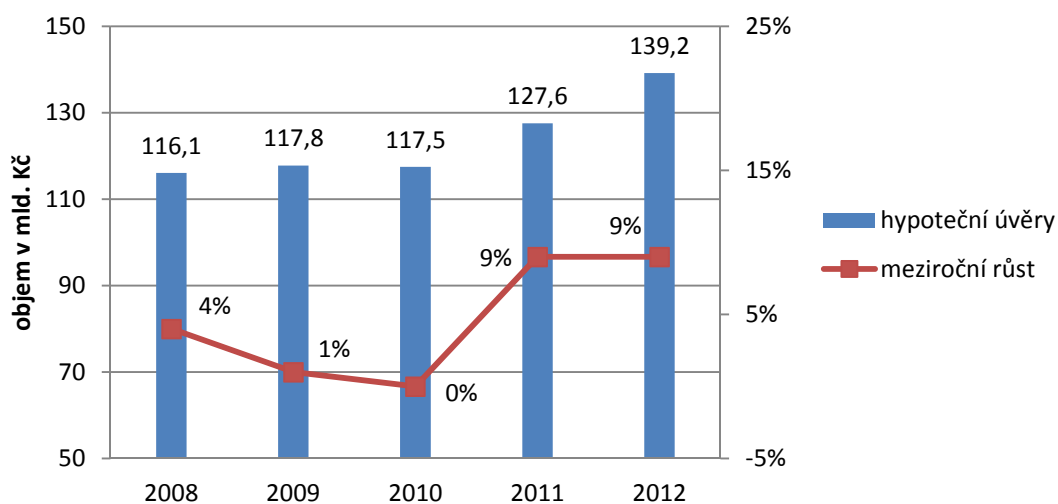
**Klientské úvěry banky podle segmentu k 31.12.2012**



**Obrázek 5: Podíl hypoték na celkovém úvěrovém portfoliu České spořitelny**

*Zdroj: upraveno podle [8]*

### Vývoj hypotečních úvěrů FO



Obrázek 6: Vývoj objemu hypotečních úvěrů a jejich změna

*Zdroj: upraveno podle [8]*

Zástavu Česká spořitelna zpeněžuje v průměru za 80 % ceny oproti ceně uvedené v odhadu vyhotoveném pro účely dražby (znalecký posudek se podle zákona musí vyhotovit před každou dražbou).

V roce 2012 byla průměrná hodnota úvěru k hodnotě nemovitosti 68,5 % což je skoro stejně jako v roce 2011, kdy tato hodnota činila 68,6 %. [8]

## 9 ZHODNOCENÍ SITUACE A VLASTNÍ NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ

Situace na českém trhu vypadá tak, že si lidé stále více berou hypoteční úvěry, z čehož plyne, že tržní oceňování zástav bude stále žádanější. V poslední době se začíná rozvíjet trend oceňování bez osobních prohlídek znalce. Tento způsob má pro banky určitě význam v úspoře nákladů, ale ocenění bez osobních prohlídek nebo pouze podle cenových map určitě neodráží realitu, která je na trhu a nerespektuje specifika toho, že každá nemovitost je vysoce individuální a nedá se na ně nahlížet jako na celek. Proto by tento trend neměl nastávat, nejen proto, aby měli znalci a odhadci zaměstnání, ale hlavně kvůli nepřesnostem, které by mohly vést v extrémních případech ke krachu bank a dalším krizím s tím spojených.

V České republice se banky při nedodržení závazků klientů dostávají přibližně v 80 % na hodnotu stanovenou pověřeným znalcem. V sousedních zemích jako je Rakousko a Německo se toto děje pouze u 60 % prodávaných zástav z důvodu jiného univerzálnějšího způsobu. Už tato skutečnost poukazuje na to, že by se tato činnost neměla zobecňovat a zjednodušovat. Na druhou stranu, jak je zmíněno výše, stále více roste poptávka po hypotečních úvěrech, což má za následek, že na znalce jsou kladeny stále větší požadavky, a když je neplní, tak je banka vyškrtne ze svého seznamu. Tyto dvě skutečnosti jdou navzájem proti sobě, protože znalece nutí pracovat rychleji, což u mnohých z nich může vést k nepřesnostem a chybám.

Celkově je tržní oceňování nemovitostí velice zajímavou disciplínou, která je úzce spjatá s bankovním systémem a vyžaduje velký přehled o situaci na trhu s nemovitostmi. Dále je nutná vlastní databáze znalce, která reflektuje období a vývoj cen nemovitostí. Znalci jsou taktéž povinni účastnit se mnoha školení, které pořádají různé banky. Při tržním oceňování by se měla brát na zřetel situace na trhu, a to nejen poptávka po nemovitostech, ale i jejich nabídka, dále také například schopnost předpovídat budoucí vývoj trhu a cen. Celý tento proces je časově velmi náročný.

Banky by se měli více snažit udržet kvalitní znalce a dávat jim více prostoru pro jejich práci, na druhou stranu je jasné, že se doba zrychluje a vyšší požadavky jsou kladeny na každého. Proto znalci, kteří vědí, že na ocenění nemají čas, by tuto zakázku ani neměli přijmout, protože jak pro banky, pro klienta, tak i pro znalce je hlavním cílem tržního ocenění pro účely poskytnutí úvěru stanovení dosažitelné a reálné ceny na trhu v určitém místě a v určitém čase.



## ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce byla charakteristika procesu pro získání bankovního úvěru, včetně metod využívaných v praxi na konkrétních případech a jeho vlivem na poskytování úvěru bankami. Dále byla vysvětlena problematika, tak aby byla podána srozumitelně a přehledně.

Nejprve bylo vysvětleno, co vlastně oceňování je, jeho vznik a současný stav. Kdo může být pověřen oceněním nemovitosti, jeho využití a další potřebné informace související s touto problematikou. Poté jsou uvedeny základní pojmy, bez kterých se při oceňování nedá obejít. Důležitou kapitolou jsou metody oceňování. Je zajímavé, že pro účely tržního ocenění se využívají zpravidla tři zmíněné metody, ale především a nejčastěji je využívána metoda porovnávací.

Praktická část bakalářské práce se zaměřuje na oceňování pro jednu konkrétní banku, a to Českou spořitelnu. Popsány jsou zde jak požadavky na znalce, ale i zásady oceňování a velmi důležitou věcí je zde rozdělení nemovitostí podle vhodnosti pro zástavu.

V další kapitole ukázáno, jak tržní ocenění vypadá a co vše k němu potřebujeme. V této kapitole je především kladen důraz na porovnávací metodu, která je pro toto ocenění nejdůležitější.

V poslední části práce je popsán význam pro banky. V této kapitole lze nalézt grafy, které znázorňují bankovní portfolio a také se snaží přiblížit celkový vliv ocenění pro banky. Jedná se o celkové podíly hypotečních úvěrů na bydlení a také graf úvěrových rizikovitostí. Je zde konkretizováno i posuzování vhodnosti klientů u České spořitelny. V grafu je uveden podíl hypotečních úvěrů na celkovém úvěrovém portfolio této banky a na dalším grafu vývoj hypotečních úvěrů v časové řadě.

Dále je zde také celkové zhodnocení problematiky s vlastními názory a návrhy na řešení a zlepšení situace s ohledem na současný stav této problematiky.

Tato bakalářská práce rámcově vystihuje podstatu tržního oceňování pro získání bankovního úvěru.

## POUŽITÉ ZDROJE

### Seznam použité literatury

- [1] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 1. vyd. Praha: Linde, 1996, 492 s. ISBN 80-720-1017-4.
- [2] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [4] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [5] HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - institut Franka Dysona, 2010, 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [6] Interní dokumentace České spořitelny: metodika oceňování
- [7] KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: ARCH, 2000, 202 s. ISBN 80-861-6523-X.
- [8] Oficiální vyjádření tiskového centra České spořitelny
- [9] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.
- [10] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.

### Seznam použitých internetových zdrojů

- [11] Česká komora odhadců majetku. [online]. [cit. 2012-12-07]. Dostupné z: <http://www.ckom.cz/index.php/ckom>
- [12] Hypoindex: Financování bydlení: Nejbezpečnější jsou hypotéky. [online]. [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/financovani-bydleni-nejbezpecnejsi-jsou-hypoteky/>
- [13] Hypoindex: Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. [online]. [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>