VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

OCEŇOVÁNÍ REZIDENČNÍCH STAVEB PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V PODMÍNKÁCH ČR
PROPERTY VALUATION FOR MORTGAGE LOANS IN THE CZECH REPUBLIC

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR
Petra Kovářová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR
Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2019

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Petra Kovářová
Název	Oceňování rezidenčních staveb pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	30. 11. 2018
Datum odevzdání	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D. Vedoucí ústavu	prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc. Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností
Související vyhlášky s regionální platností
Mezinárodní oceňovací standardy
Metodiky oceňování majetku na území ČR
Periodikum: Soudní inženýrství, CERM
Informace publikované na internetu

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:
1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zatřídění staveb a pozemků
4. Druhy cen
5. Druhy bankovních úvěrů
6. Metody stanovení ceny obvyklé
7. Analýza trhu s nemovitostmi
8. Metody oceňování pro bankovní účely
9. Případová studie
10. Vyhodnocení

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitého majetku pro bankovní účely. Součástí práce bude analýza trhu s nemovitostmi i vyhodnocení možných vlivů na cenu obvyklou, vč. případných rizik plynoucích z platné legislativy i potřeby bank. Výstupem práce bude případová studie stanovení ceny obvyklé reprezentativního typu nemovitosti podle metodiky vybrané banky.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:
1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Roman Staněk
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou spojenou s oceňováním majetku pro bankovní účely, zejména rezidenčních nemovitostí. V teoretické části jsou definovány pojmy, které jsou úzce spjaty s danou problematikou. Následně v praktické části je zpracován odborný posudek pomocí komparativní metody, kdy je stanovena cena obvyklá dané nemovitosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, obvyklá cena, bankovní úvěr, metody oceňování, odhad

ABSTRACT

The subject of this bachelor's thesis focuses on an assets valuation, especially on residential real estate for banking purposes.

The thesis is devided into two parts. The first part explains the theoretical concepts which are closely linked to an asset's evaluation, while the second part focuses on the practical areas which presents an expert opinion based on comparative methods when the price of a specific property is determined.

KEYWORDS

real estate, pricing, valuation methods, bank loan, estimation

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Petra Kovářová *Oceňování rezidenčních staveb pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR.* Brno, 2019. 60 s., 12 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Oceňování rezidenčních staveb pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 21. 5. 2019

Petra Kovářová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Oceňování rezidenčních staveb pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 21. 5. 2019

Petra Kovářová
autor práce

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce, panu Ing. Romanu Staňkovi, za odborné rady a cenné připomínky, které přispěly ke zdárnému vypracování mé práce. A dále mé rodině a přátelům, kteří mě celou dobu podporovali.

Obsah

1 Úvod 11
2 Základní pojmy 12
2.1 Nemovitá věc 12
2.2 Pozemek 13
2.3 Parcela 15
2.4 Stavba 15
2.4.1 Rodinný dům 16
2.4.2 Bytový dům 16
2.4.3 Byt 16
2.4.4 Rekreační objekty 16
2.5 Příslušenství rezidenčních staveb 17
2.6 Obestavěný prostor 17
2.7 Plocha zastavěná 17
3 Druhy cen 19
3.1 Cena 19
3.2 Hodnota 19
3.3 Cena zjištěná 19
3.4 Cena pořizovací 19
3.5 Cena reprodukční 19
3.6 Věcná hodnota 20
3.7 Výnosová hodnota 20
3.8 Cena obvyklá 20
3.9 Výchozí cena 20
3.10 Jednotková cena, základní cena 21
3.11 Koeficient prodejnosti 21
4 Druhy bankovních úvěrů 22
4.1 Krátkodobé 22
4.1.1 Kontokorentní úvěr (kontokorent) 22
4.1.2 Eskontní úvěr (směnky) 22
4.1.3 Revolvingový úvěr 23
4.1.4 Lombardní úvěr 23

4.1.5 Překlenovací úvěr 23
4.1.6 Spotřebitelský úvěr 24
4.2 Střednědobé a dlouhodobé 24
4.2.1 Hypoteční úvěr 24
4.2.2 Emisní půjčka 25
4.2.3 Investiční úvěr 25
5 Metody stanovení ceny obvyklé 26
5.1 Nákladová metoda 26
5.2 Porovnávací (komparativní) metoda 27
5.3 Výnosová metoda (komerčních objektů) 28
5.4 Metoda střední hodnoty 29
5.5 Naegeliho metoda váženého průměru 29
5.6 Bradáčova úprava metody váženého průměru 30
5.7 Metoda zbytku (reziduální) 30
6 Zatížení nemovitostí 31
6.1 Přístupy 31
6.2 Věcná břemena 31
6.2.1 Služebnosti 31
6.2.2 Reálná břemena 31
6.3 Zástavní právo 32
6.3.1 Budoucí zástavní právo 32
6.3.2 Podzástavní právo 32
6.4 Zadržovací právo 32
6.5 Nájem a pacht 33
6.5.1 Nájem 33
6.5.2 Pacht 33
6.6 Povodňové oblasti 33
6.7 Zatížení nemovitých věcí exekucí 33
7 Analýza trhu s nemovitostmi 35
7.1 Analýza inzerovaných cen pozemků 35
7.2 Analýza inzerovaných cen rezidenčních stavby 36
8 Oceňování pro bankovní účely 38

9 Případová studie 39
9.1 Charakteristika oceňované nemovitosti 39
9.1.1 Charakteristika lokality 39
9.1.2 Výpis s katastru nemovitostí 40
9.1.3 Popis nemovitosti 41
10 Závěr 52
11 Seznam literatury 53
12 Seznam obrázků 57
13 Seznam tabulek 58
14 Seznam použitých zkratek 59
15 Seznam příloh 60

1 Úvod

Pomocí mé bakalářské práce jsem se snažila přiblížit problematiku spojenou s oceňováním majetku pro bankovní účely. S oceňováním nemovitostí pro bankovní účely se můžeme setkat v situaci, kdy si budeme potřebovat zažádat o půjčku od bankovních institucí pro koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti (bytu, pozemku, rodinného domu). Jeden z nejčastějších typů poskytnutí finančních prostředků je hypoteční úvěr, kdy si banky zajišťují své klienty pomocí zástavního práva k nemovitosti, který se váže k danému úvěru. Pro stanovení výše hypotečního úvěru potřebují banky znát hodnotu bankovní zástavby, kterou jim určuje cena obvyklá. Pro její stanovení využívají různé typy metodik, které jsem zpracovala ve své práci a následně jsem jednu z nich použila pro zpracování praktické části. Při stanovení ceny obvyklé vycházíme ze shromážděných informací, týkajících se dané nemovitosti. Tyto informace nám pomáhají určit reálnou hodnotu ceny obvyklé. Největší podíl vlivu na cenu má lokalita nemovitosti a její technický stav, dále nás zajímá typ konstrukce, příslušenství stavby, velikost, dopravní obslužnost apod. Při výpočtech bereme v úvahu i možná rizika, která mohou nastat při stanovení ceny. Jedná se především o zatížení nemovitosti jiným zástavním právem, zadržovacím právem, věcným břemenem či zatížením exekucí, která je uvalena na danou nemovitost. Dalším rizikem je umístění stavby v povodňové oblasti, kdy banky většinou neposkytují hypoteční úvěr pro financování staveb ve 4. povodňové zóně, jelikož tyto stavby jsou zpravidla nepojistitelné. Všechny tyto informace je potřeba zahrnout do samotného ocenění nemovitosti.

V praktické části jsem poukázala na využití jedné z metod pomocí programu NEMExpress, který je využíván některými skupiny bank pro stanovení ceny obvyklé. Oceňovanou nemovitostí byl náš rodinný dům, který se nachází ve městě Soběslav. Za pomoci databáze rodinných domů, které jsem získala z internetových inzerátů, jsem při použití komparativní metody stanovila výslednou cenu obvyklou, ze které vychází výše hypotečního úvěru.

2 Základní pojmy

Na začátku mé práce bych se ráda věnovala základním a nejčastěji používaným pojmům a definicím, které úzce souvisejí s problematikou oceňování nemovitostí. Na některé pojmy jsem se zaměřila z několika pohledů, a to z pohledu občanského zákoníku, stavebního zákona, katastrálního zákona a zákona o oceňování majetku, včetně prováděcích vyhlášek a předpisů.

2.1 Nemovitá věc

Od nabytí platnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kde byly provedeny změny dle zákona č. 460/2016 Sb., došlo ke změně používání pojmu z nemovitosti na nemovitou věc, která je přesně definovaná takto:

§498
Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movitá.

Právo stavby

Obecné ustanovení

§ 1240
(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou, či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241
Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo příčící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242
Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243
(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci [1].

2.2 Pozemek

Pojem pozemek nalezneme definovaný jak v katastrálním zákoně, občanském zákoníku, stavebním zákoně a zákoně o oceňování majetku. Obecně lze o pozemku říci, že se jedná o část zemského povrchu odděleného určitými hranicemi. Součástí je prostor nad povrchem i pod povrchem, na němž jsou zřízené stavby či jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. I rostlinstvo na něm vzešlé a stavby, u kterých není podzemní stavba nemovitou věcí, i když zasahuje pod jiný pozemek. Ovšem liniové stavby a stavby s technickým zřízením, které s nimi provozně souvisí, nejsou součástí pozemku. Jednotlivé druhy pozemků mají svůj účel. Při umístění budoucí stavby mluvíme o stavebním pozemku, který se stává stavební parcelou [1].

Jednotlivé zákony definují pozemek takto:

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., rozděluje jednotlivé pozemky dle kritérií zvolenými pro účely oceňování. Pro nás podstatné jsou stavební pozemky, které se rozdělují na nezastavěné, zastavěné a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. Další rozdělení pozemků závisí na platných vyhláškách. Za stavební pozemek nelze považovat pozemek s podzemní stavbou, či nadzemní vedení včetně jejich příslušenství, či stavební pozemek zastavěný stavbami bez základů, ploty, studnami atd. [4].

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.,

§2
b) stavební pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), nebo regulačním plánem, [3]

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., který vyplývá ze změn provedenými danými zákony

§2
a) pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem,

hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, [2]

Vyhláška č. 357/2013 Sb., charakterizuje jednotlivé pozemky dle druhu:

Tabulka 1 – Technické podrobnosti pro správu katastru – 1. druh pozemku

Kód	***Název***	***Zkráceně***	***Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru***
2	*orná půda*		*Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídaní plodin.*
3	*chmelnice*		*Pozemek, na kterém se pěstuje chmel a který je opatřen opěrným zařízením pro jeho pěstování, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.*
4	*vinice*		*Pozemek rovnoměrně a souvisle osazený keři vinné révy opatřený opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.*
5	*zahrada*		*Pozemek,* *a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu,* *b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,* *c) funkční spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty.*
6	*ovocný sad*	*ovoc.sad*	*Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek.*
7	*trvalý travní porost*	*travní p.*	*Pozemek využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných pícnin, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin, a na kterém se mohou vyskytovat rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné pícniny i nadále převažují.*
10	*lesní pozemek*	*lesní poz*	*Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není–li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů[§3 odst. 1písm. a) zákona č.289/1995 Sb.].*
11	*vodní plocha*	*vodní pl.*	*Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.*

13	*zastavěná plocha a nádvoří*	*zast.pl.*	*Pozemek, na němž je* *a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,* *b) společný dvůr,* *c) zbořeniště,* *d) vodní dílo.*
14	*ostatní plocha*	*ostat.pl*	*Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.*

Zdroj: [2]

2.3 Parcela

Pod pojmem parcela si představíme pozemek, který je geologicky a polohově určen. A je mu přiděleno příslušné parcelní číslo, podle kterého danou parcelu dokážeme identifikovat v katastrální mapě na katastrálním úřadě.

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., který vyplývá ze změn provedenými danými zákony, definuje parcelu takto:

§2

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou [2]

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.,

§2

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami [3]

2.4 Stavba

V mé práci se především zabývám rezidenčními stavbami, které jsem se pokusila následně charakterizovat.

Pod pojmem stavba si každý dokážeme vybavit jednotlivý stavební objekt, který je výsledkem stavebních prací, splňující svůj účel využití dle druhu funkčnosti stavby. Zejména rodinný dům, rekreační chatu, garáž či vedlejší stavbu. Do vedlejších staveb řadíme sklad, kolnu, kůlnu. Při výstavbě budov můžeme objekt nazvat stavbou až tehdy, kdy obvodové zdi dosáhnou minimální výšky 1 m nad zemí či stavební úřad požaduje minimální dokončení obvodových zdí do plné výšky 1 NP [5].

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.,

§2

(3) 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. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu [3].

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., rozděluje stavby dle typu jejich evidence na budovy s číslem popisným, budovy s číslem evidenčním, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, vodní dílo a budovy s rozestavěnými jednotkami. A dále dle způsobu využití na rodinný dům, bytový dům, stavbu pro rodinnou rekreaci, stavbu pro shromažďování většího počtu osob atd. [2].

Jednotlivé stavby se také rozdělují dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a to na stavby pozemní, stavby inženýrské, speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. Do pozemních staveb řadíme stavby uzavřené, zastřešené budovy s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, což ve své podstatě plní rodinné domy, chaty atd. Dále na jednotky (byty), a venkovní úpravy (kanalizační, vodovodní přípojky, žumpy, plynovod, přípojky elektro, atd.) [4].

Hlavními předměty oceňování bývají zmíněné pojmy, které jsem se pokusila srozumitelněji vysvětlit z vyhlášky o oceňování majetku, z vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a z vyhlášky o technických požadavcích na stavby.

2.4.1 Rodinný dům

Rodinný dům je takový druh stavby, která z více než poloviny své plochy slouží pro bydlení. Smí obsahovat maximálně tři byty a musí být v povoleném rozsahu stavby, tedy o jednom podzemním podloží, dvou nadzemních podlažích a podkroví [6;7].

2.4.2 Bytový dům

Je takový dům, který z více než poloviny podlahové plochy odpovídá požadavkům a účelům pro trvalé bydlení [7].

2.4.3 Byt

Bytem se rozumí samostatná místnost či soubor místností, které svým stavebně technickým stavem a svým příslušenstvím splňují požadavky pro trvalé bydlení [8].

2.4.4 Rekreační objekty

Za rekreační domek se považuje stavba v zastavěném území obce s nejvýše 80 m^2 zastavěné plochy, včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Smí obsahovat maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží s podkrovím a jedno podzemní podlaží [6].

Za rekreační chalupu uvažujeme stavbu, u které byl změněn účel užití stavby na stavbu pro rodinnou rekreaci [6].

Za rekreační chatu se považuje stavba, která splňuje požadavky rekreačního domku s podmínkou, že obestavěný prostor musí být nejvýše 360 m^3 [6].

Za zahrádkářskou chatu se uvažuje stavba s nejvýše 25 m^2 zastavěné plochy a obestavěným prostorem nejvýše 110 m^3, včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Smí obsahovat maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží s podkrovím a jedno podzemní podlaží [6].

2.5 Příslušenství rezidenčních staveb

Rezidenční stavby mohou doplňovat vedlejší stavby zajišťující užívání hlavních staveb. Za vedlejší stavbu nepovažujeme garáž a zahrádkářskou chatu. Dle cenového předpisu lze považovat za vedlejší stavbu takovou stavbu, která svojí zastavěnou plochou nepřesahuje 100 m^2 [6].

2.6 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se skládá ze součtu obestavěných prostor spodní a vrchní stavby a zastřešení objektu [6].

Obestavěný prostor spodní stavby je po stranách vymezen vnějším pláštěm. Dole spodním lícem podlahy nejnižšího podlaží nebo prostoru. Nahoře spodním lícem podlahy 1 NP [6].

Obestavěný prostor vrchní stavby je po stranách vymezen vnějším pláštěm stavby. Dole spodním lícem podlahy v 1 NP, pokud mluvíme o nepodsklepených stavbách a je jejich podlaží výše než přiléhající terén. Připočte se prostor obestavěný po nadezdívku u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1 NP. V horní části, kde se nachází půda, ohraničuje horním lícem podlahy půdy; pokud se nachází v horní části plocha či sklonitá střecha bez půdního prostoru ohraničuje vnějším lícem střešní krytiny, a u teras horním lícem podlahy [6].

Obestavěný prostor zastřešení včetně šikmých, strmých střech a podkroví se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví, a to součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Pokud převažují jiné tvary, vypočteme obestavěný prostor, jako objem geometrických těles. Berme v úvahu, že se neodečítají jakékoliv otvory, výklenky v obvodových zdech, lodžie, balkony apod., či nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m^2 půdorysné plochy [6].

2.7 Plocha zastavěná

Zastavěná plocha stavby je plocha ohraničena kolmými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží do vodorovné roviny, kde neuvažujeme izolační přizdívky [6].

Zastavěná plocha podlaží je přesně definovaná v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., a to takto:

(1) 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 lodžií a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezená ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny [6].

3 Druhy cen

V následující kapitole se zaměřím na ceny a hodnoty, které jsou podstatnou částí samotného ocenění, resp. svojí podstatou určují způsob stanovení ceny či hodnoty. Existuje více druhů cen a hodnot, kde každá z nich má své specifické rysy, které se jinak hodnotí a také slouží k odlišným účelům.

3.1 Cena

Je pojem, který používáme pro nabízenou, požadovanou, eventuálně pro skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněná, zůstává ovšem historickým faktem. Může či nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby [9].

3.2 Hodnota

Není skutečně zaplacenou nabízenou nebo požadovanou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Na jedné straně stojí kupující, na druhé prodávající [10].

3.3 Cena zjištěná

(„administrativní“, „úřední“)

Cena zjištěná dle cenového předpisu, nyní dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a oceňovací vyhlášky č. 441/203 Sb., je cena, která není určená, jako cena obvyklá nebo mimořádná [4].

3.4 Cena pořizovací

(„historická")

Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí se jedná o cenu v době jejího postavení) bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se pořizovací cena vyskytuje v účetní evidenci [10].

3.5 Cena reprodukční

(„reprodukční pořizovací cena“)

Reprodukční cena se počítá obdobně jako cena pořizovací, s tím rozdílem, že u stejné nebo porovnatelné nové nemovitosti, kterou by bylo možné si pořídit v době ocenění, uvažujeme bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje vícero způsoby. Pracným podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomocí agregovaných položek. Nejčastěji se používá užití technicko-hospodářských ukazatelů, kdy používáme jednotkovou cenu za 1 m^3 obestavěného prostoru, za 1 m^2 zastavěné plochy apod. [9].

3.6 Věcná hodnota

(„substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“)

Je reprodukční cena stavby, která je snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení stavby stejného stáří a přiměřené intenzity užívání. V závěru se cena sníží o náklady, které vynaložíme na odstranění vážných závad, jelikož nám znemožňují okamžité užívání věci [9].

3.7 Výnosová hodnota

(„kapitalizovaná míra zisku“, kapitalizovaný zisk“)

Jedná se o součet diskontovaných očekávaných výnosů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jedná se o jistinu, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos z nemovitosti [5].

3.8 Cena obvyklá

(„obecná“, „tržní“)

Definice ceny obvyklé vyplývá ze dvou zákonů.
Ze zákona o cenách č.526/1990Sb. vyplývá cena obvyklá, jako peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji. Kde jsou promítnuty záležitosti hospodářského tendru a regulace cen, či je určená dle zvláštních předpisů k jiným účelům než k samotnému prodeji [13].

Pokud se jedná o vztah mezi prodávajícím a kupujícím, kteří nejsou navzájem ekonomicky, kapitálově či personálně závislí na daném trhu a nejsou ohroženi působením omezení hospodářského tendru, sjednáváme u nich cenu shodného nebo z hlediska užití porovnatelného či navzájem podobného zboží. Jestliže nelze zjistit obvyklou cenu na trhu, určíme ji kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku [13].

Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb. definuje cenu obvyklou, jako cenu, které by bylo dosaženo při prodeji totožného nebo podobného majetku. Při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku při oceňování, kdy musíme zvážit všechny okolnosti, které na cenu mají vliv. Nepatří sem mimořádné okolnosti na trhu, důsledky přírodních katastrof či osobní, rodinné, majetkové vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Tímto zákonem se řídíme tehdy, kdy předpisy na cenový či zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby slouží k jinému záměru než k prodeji. Nevztahuje se na sjednání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Pokud nelze stanovit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů, stanovujeme cenu zjištěnou [13].

3.9 Výchozí cena

Při výpočtech některých zmíněných cen a hodnot je výchozí cena pojem pro kompletní novou stavbu, bez odpočtu opotřebení. V pojistných podmínkách se jedná o novou cenu označující se CN [5].

3.10 Jednotková cena, základní cena

Jednotková cena je stanovena na mj. položky (Kč/m^3, Kč/m^2, Kč/m, Kč/ks, Kč/t) V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. nemáme sice přesně definovanou jednotkovou cenu, ale z jednotlivých standardů pro oceňování vyplývají dva druhy jednotkové ceny.

ZC…… základní cena – jednotková cena, která je stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení (např. ZC v Kč za m^3 obestavěného prostoru, ZC stavebního pozemku v Kč za m^2)
ZCU…. základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů (vybavení stavby, přepočet dle konstrukce apod.), srážek, přirážek [5]

3.11 Koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti se stanoví jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dotaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitosti určitého, resp. srovnatelného typu v určité době a v rozhodném místě. Zpravidla se s ním setkáme při porovnávací metodě ke zjištění ceny obvyklé. Označuje se Kp resp. KP [5].

$$K_p = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{COB_i}{C\check{C}_i}}{n} \qquad (1)$$

COB_i … dosažená cena nemovitosti
$C\check{C}_i$ … časová cena nemovitosti
n … počet nemovitostí pro výpočet K_p

Koeficient prodejnosti byl dlouhá léta součástí metodiky nákladového ocenění staveb podle oceňovací vyhlášky. Od vyhlášky č. 441/2013 Sb. je namísto K_p při nákladovém ocenění použit koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce [5].

$$pp = I_T \cdot I_p, \text{ kde značí} \qquad (2)$$

I_T … index trhu a
I_P … index polohy
[5]

4 Druhy bankovních úvěrů

Ve své práci se zabývám bankovními úvěry, které bankovní instituce nabízejí pro pořízení nemovitostí či pro další formy investování do budoucích investic nebo slouží pro poskytnutí dostatečných finančních prostředků při nízkém stavu běžného konta. Jednotlivé druhy úvěru jsem dle doby splácení rozdělila na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé úvěry.

U poskytování bankovní úvěrů kladou banky větší požadavky na bonitu klienta. Kdy zkoumají schopnost a důvěryhodnost žadatele splatit poskytovaný úvěr. Banky nabízejí serióznější přístup, výhodnější úrokové sazby oproti nebankovním institucím, u které sice snadněji získáme úvěr, ale později se nám jejich služby nemusí vyplatit. Poskytnutím úvěru se uzavře smluvní vztah mezi klientem a bankou. Na poskytování bankovních úvěrů dohlíží Česká národní banka.

4.1 Krátkodobé

4.1.1 Kontokorentní úvěr (kontokorent)

Kontokorentní úvěr je jedním z nejběžnějších krátkodobých úvěrů, které banky svým klientům nabízí. Postačí, aby klient byl zároveň majitelem běžného účtu v dané finanční instituci. Pouze při žádosti o kontokorent pro nově založený učet, požaduje banka doložit potvrzení o příjmech, výpisy z jiného účtu a někdy i pracovní smlouvy. Sjednáním kontokorentu umožňuje klientům čerpat finanční prostředky na svém účtu do mínusu. Při pravidelné a povinné platbě (inkaso, SIPO) se nemusíme bát, že platby při nedostatku peněz na účtu neproběhnou. Jelikož se jedná o krátkodobý úvěr, výše úvěru musí být splacena nejpozději do jednoho roku. U některých bank bývá stanovena kratší lhůta splatnosti, ale také je stanovena limitní částka, při jejíž překročení se připočítává vysoké penále okolo 25 %. K úplnému nebo částečnému splacení dochází při připsaní příchozí platby na účet (výplata). Kontokorent můžeme opakovat, pokud zaplatíme danou půjčku. Tedy navýšíme stav našeho účtu o částku, kterou jsme si půjčili včetně úroku. V případě, že bychom úvěr čerpali delší dobu než jeden rok, banky by nám zdvojily úroční systém. Poté je vhodnější se poohlédnout po jiném finančním produktu [34;35].

4.1.2 Eskontní úvěr (směnky)

Eskontní úvěr je zvláštní druh poskytování krátkodobého úvěru, který je založen na odkupu eskontu neboli směnky od jejího držitele finanční institucí. Eskontuje-li banka směnku, stává se jejím majitelem se všemi právy a povinnostmi s ní spojené, a zbavuje se jich v den její splatnosti. Její výše je dána směnečnou částkou, která je snížená o úrokovou sazbu za dobu od eskontu směnky až do její splatnosti. Přesná výše úroku bývá stanovena na základě smluvně dohodnutých podmínek mezi klientem a bankou. Eskontní úvěr je zpravidla poskytován jednorázově, ale k opakovanému uzavření může dojít na základě uzavření rámcové smlouvy o eskontu směnky. Vše se řídí dle zákona směnečném a šekovém. Výhody použití eskontního úvěru jsou ve využití finančních prostředků před splatností směnky, nejsou zapotřebí záruky. Je poskytována nízká úroková sazba, jelikož je úvěr zajištěn předmětnou směnkou. Nevýhody spočívají v nákladech spojených s poskytnutím úvěru, či v povinnosti splatit úvěr v případě, že směnečný dlužník nezaplatí [31].

4.1.3 Revolvingový úvěr

Jedná se o opakovaný bankovní úvěr, který je určený k financování provozních potřeb při kolísání stavu oběžného majetku. Funguje obdobně jako kontokorentní úvěr, jen s tím rozdílem, že má účelový charakter. Je tedy vhodný k financování pohledávek nebo nákupu zásob. Kromě nákupu na splátky nabízí finanční instituce možnost zřízení kreditní karty. Prostřednictvím které můžeme zaplatit nákup, který se nám ihned odečte z úvěru, jelikož máme ihned k dispozici finance v maximální výši dohodnutého úvěrového rámce. Ke splacení úvěru dochází v pevně stanovených termínech (např. měsíčně, čtvrtletně, půlročně), a to dohodnutou částkou s pevným úrokem. Ke splácení dochází i automaticky, a to po přijetí platby na účet, která vede ke stále finanční rezervě. Ovšem pro revolvingový úvěr platí stejná pravidla jako u kontokorentu, slouží jen pro vyplnění momentálních peněžních nedostatků či jako rezerva. Při dlouhodobém úvěru by se jeho pořízení nemuselo vyplatit, jelikož výše úroku značně narůstá [38].

4.1.4 Lombardní úvěr

Do kategorie krátkodobých úvěrů patří také lombardní úvěr, který je zajištěn zástavou movitých věcí (např. cenné papíry, šperky, drahé kovy, apod.), a to do výše jejich tržní ceny. Pro banky je tento typ úvěru velice výhodný, jelikož při nesplacení klientského úvěru může banka lombard prodat a z utržené finanční částky splatit. Nejrozšířenější formou lombardního úvěru je zástava cenných papírů, kdy je banka při nesplacení úvěru velmi rychle zpeněží. Ovšem klient nemusí cenné papíry ihned prodávat, ale muže je pouze zastavit. Přesto má nárok na jejich výnosy a nadále se mu inkasují úroky či dividendy, ale vše pod podmínkou, že bude udržovat hodnotu zástavy na předepsané výši. V případě snížení ceny zástavy může banka požádat o další zajištění úvěru. Nejčastěji se využívá ke krytí běžných potřeb a ke krytí krátkodobých výkyvů v hospodaření [30].

4.1.5 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je speciální typ úvěru, který mohou poskytovat pouze stavební spořitelny svým klientům, kteří žádají o získání peněžní částky pro financování bytových potřeb. Klienti se stavební spořitelnou uzavřou smlouvu o stavebním spoření, kde dohodnou cílovou částku, kterou chtějí naspořit. Tudíž do jaké maximální částky jim bude poskytnut daný úvěr. Klient na svůj účet posílá v domluvených termínech libovolnou částku, kterou nám stavební spořitelny úročí. Menší výhodou je také to, že na stavební spoření finančně přispívá stát, kdy můžeme každý rok dosáhnout na určitou státní podporu. Dle splňujících podmínek můžeme v průběhu spoření žádat buď o řádný, nebo překlenovací úvěr [33].

Pro zvolení řádného úvěru musí klient splňovat určité podmínky: dosáhnout minimálního procenta naspoření z celkové částky, které činí 40 %; musí mít uzavřené stavební spoření déle než 2 roky a dosáhnout určité výše proměnné, závislé na čase a výši úspory. Výhodou tohoto úvěru je garance úroku po celou dobu splácení. Dle zákona nesmí rozdíl úrokové sazby dělat více než tři procentní body [32].

Pokud klient nedosáhne na řádný úvěr, má možnost požádat o překlenovací úvěr, kde jedinou podmínkou je uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jde o období, než budeme

moci splnit podmínky pro získání řádného úvěru. Stavební spořitelna nám poskytne finanční částku, v maximální výši našeho spoření, kdy splácíme dohodnuté úroky, ale zároveň dále spoříme na daný účet, abychom splnili požadovanou částku pro udělení řádného úvěru. Pokud splníme požadovaných 40 % z celkové částky, překlenovací úvěr zanikne a vznikne nám řádný úvěr, kde splácíme dlužnou částku navýšenou o úroky. Úroky bývají o něco nižší a počítají se z aktuální dlužné částky [32].

4.1.6 Spotřebitelský úvěr

O spotřebitelský úvěr můžeme žádat banky i nebankovní společnosti, které řeší nenadálé finanční potřeby. Zejména pro nákup spotřebního zboží, vybavení domácností, automobilu, k financování různých služeb, v menších případech pro financování nákupu či rekonstrukce nemovitostí. Jsou určeny především fyzickým osobám, které dovršily osmnácti let věku a jsou držiteli státního občanství ČR. Některé banky požadují zřízení bankovního účtu. Dle výše půjčené částky je nebo není zajištěno ručení, obvykle je ručení vyžadováno u částky vyšší než 500 000 Kč [36].

4.2 Střednědobé a dlouhodobé

4.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jeden z nejběžnějších typů poskytnutí finančních prostředků od bankovních institucí, zejména na pořízení bytových potřeb. Od ostatních úvěrů se liší tím, že na daný úvěr je zajištěno zástavní právo k nemovitosti. Nejčastěji je využit ke koupi, výstavbě, rekonstrukci nemovitostí (stavby, pozemky) nebo k vyrovnání vlastnických vztahů (rozvod, dědictví) apod. [40].

Pro získání hypotečního úvěru musíme splnit řadu podmínek, které se s nynější ekonomikou na trhu zvýšily. Žadatel musí být osoba starší osmnácti let s trvalým pobytem na území České republiky. Musí prokázat své příjmy doložením bankovních účtů či potvrzení příjmů od zaměstnavatele a jeho momentální pracovní poměr. Banka za pomoci bankovních a nebankovních registrů zkoumá veškeré dosavadní pohyby půjček žadatele. Dle nově vydaných limitů ČNB by výše dluhu žadatele neměla překročit devítinásobek ročního čistého příjmu a současně splátka dluhu by měla být maximálně 45 % z jeho měsíčního čistého příjmu. V ojedinělých případech se to může lišit. Maximální výše úvěru by se měla pohybovat mezi 80 – 90 % z odhadu ceny nemovitosti, provedeným vybraným znalcem, který na základě oceňovacího posudku stanoví cenu obvyklou tzv. „zástavní hodnotu nemovitosti“ [39].

Zástavním právem se bankovní instituce zajišťují, že dojde-li k nesplacení dlužné částky, bude jim daná pohledávka splacena předmětem v zástavním právu. Vztahuje se na nově pořízenou či rozestavěnou nemovitost, kdy ke dni podepsání smlouvy o hypotečním úvěru nesmí být na nemovitost vázáno zástavní právo třetí osoby. Zástavní právo v užitek bance připadá vložením zástavní smlouvy do katastru nemovitostí. Nemovitost v zástavě je stále ve vlastnictví dlužníka (majitele nemovitosti), ovšem jako zástavci mají povinnost nemovitost udržovat takovým způsobem, aby nedošlo k jejímu znehodnocení. Po splatnosti celkového hypotečního úvěru pohledávka zanikne a na základě potvrzení o zániku zástavního práva katastr nemovitostí smlouvu odstraní [39].

Doba splatnosti u hypotečních úvěru se běžně pohybuje od 5 let do 40 let, proto je řadíme do kategorie dlouhodobých úvěrů. Ve většině případů úrok splácíme tzv. anuitní splátkou, která obsahuje úmor a úrok. Principem anuity je v prvních letech splacení větších částek z úvěru a méně z jistiny, který se v průběhu doby splácení (fixní období) převrátí, ovšem cena splátky je stále ve stejné výši. Po ukončení fixního období je klientovi nabídnuta jiná úroková sazba, popřípadě může refinancovat hypoteční úvěr u jiné banky či může jednorázově splatit zbývající částku hypotéky bez finanční sankce [40].

Refinancování hypotéky je splacení nynější hypotéky novou, příznivější hypotékou od jiné banky. Nejčastějšími důvody pro refinancování je neuspokojivá úroková sazba, prodloužení doby splatnosti nebo potřeba navýšení celkové částky či jiné důvody. Pokud se rozhodneme pro refinancování hypotéky, je velice důležité řešit přestup k jiné bance zavčasu, abychom nepřekročili dobu, kdy nám dovrší fixní období. Jediné, co v této době lze provézt, je refinancování úvěru bez inkasa [42].

4.2.2 Emisní půjčka

Emisní úvěr je poskytován na základě odkupu emise dluhopisů, dlouhodobých cenných papírů. Vydává je právnická osoba, obvykle akciové společnosti, které získávají finanční prostředky od jejich kupců. Splácení obligace je jednorázové, povolení uděluje ministerstvo financí se souhlasem ČNB [29].

4.2.3 Investiční úvěr

Investiční úvěr se nejčastěji používá k financování investic, které jsou poskytované na pořízení pozemků, výstavby nemovitostí, inženýrských sítí, administrativních budov, technologických linek apod. Většinou se jedná o dlouhodobý charakter, ale může být i krátkodobý či střednědobý. Tento typ úvěrů mívá delší dobu splatnosti, což souvisí s dobou návratnosti samotné investice. Hlavním zdrojem prostředků jsou totiž odpisy z pořízeného majetku [37].

5 Metody stanovení ceny obvyklé

5.1 Nákladová metoda

„*Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.*“ [17]

Nákladová metoda se nejčastěji uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty či při prokázání tržní hodnoty inženýrských staveb [9].

Tržní hodnotu, kterou zjistíme za pomoci nákladové metody, tvoří náklady na pořízení stavby, které jsou zpravidla snížené o hodnotu opotřebení a dále jsou zohledněny funkční a ekonomické nedostatky [9].

Strukturní popis výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou

- Popis majetku (Nález)
  - Přesná identifikace majetku, vstupní parametry pro stanovení tržní hodnoty
- Výpočet obestavěného prostoru
  - Dle ČSN 73 40 53, kde stavby bereme jako geometrická tělesa, včetně základů, střechy apod.
  - Dle cenových předpisů – podle platné vyhlášky k zákonu o oceňování majetku č. 151/97 Sb. příloha 1, zjednodušený postup, kde ani nezvažujeme základové konstrukce
- Stanovení typu objektu
  - Zatřídění podle typu stavby, za účelem zjištění reprodukční ceny
- Výpočet reprodukční ceny
  - Výchozí pro stanovení tržní hodnoty nákladovým způsobem
  - Základna pro renovace
- Životnost
  - Technická – doba od vzniku do zchátrání
  - Právní – doba od vzniku nemovitosti jako věci až po zánik jako věci
  - Ekonomická – rozdíl období, kdy stavba je výdělečná a kdy naopak je ztrátová
  - Morální
- Opotřebení
  - Je zcela podstatné zjistit opotřebení pro nákladovou metodu
    - Lineární metoda
    - Nelineární metoda
    - Analytická metoda
- Funkční nedostatky
  - Zohledňují morální zastarávání stavby
- Ekonomické nedostatky (koeficient prodejnosti)
  - Vyjadřují poměr mezi věcnou hodnotou majetku a tržní hodnotou

[17]

5.2 Porovnávací (komparativní) metoda

Jednou z nejrozšířenějších metod pro oceňování rezidenčních staveb je metoda komparativní, jelikož obsahuje informace týkající se reálného trhu s nemovitostmi. Princip této metody je v porovnání různých parametrů, stejných či podobných nemovitostí a jejich hodnoty. Při momentální fungující ekonomice v našem státě platí zásada, že při oceňování komparativní metodou by měly být k použití minimálně tři zrealizované ceny podobných nemovitostí za časové období ne delší než 1 rok [5;9].

Před zahájením výpočtu porovnávací metodou je důležité zajistit si dostatečné materiály, které obsahují prodejní a nabídkovou cenu nemovitostí, které se v uplynulém období uskutečnily. Ovšem musíme si uvědomit, že žádné stavby nejsou zcela shodné. Proto kromě ceny jsou podstatné i další informace, které nám přesně definují danou stavbu [5;9].

Na základě těchto všech aspektů dokážeme nemovitost správně zatřídit do dané databáze a poté aplikací porovnávací metody stanovit tržní hodnotu. Hlavními prostředky pro zjištění těchto informací nám poslouží realitní kanceláře, cenové mapy, webové stránky, inzerce apod. [5;9].

Zejména nás zajímají kritéria, která by měla být porovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Ta nám značně ovlivňují hodnotu nemovitosti.

- Lokalita (umístění stavby)
- Účel nemovitosti (pro bydlení, rekreaci, administrativu apod.)
- Stav (novostavby, před rekonstrukcí apod.)
- Typ (samostatně stojící, řadový apod.)
- Standardnost konstrukčního provedení a vybavení stavby
- Velikost (porovnávaný parametr – např. m^2 užitná, zastavěná plocha)
- Příslušenství (garáž, sklep)
- Dopravní dostupnost a obslužnost
- Životní prostředí
- Pozemky (zainvestovanost, velikost, dostupnost apod.)
- Služby
- Komunální a regulační opatření
- Zisk a ztráta

[5;9]

Existuje řada metod, které se od sebe liší v určitých hodnotách, kritériích, náročnostech, složitostech. Při porovnání nemovitostí na základě jednoho kritéria mluvíme o metodě monokritériální. V opačném případě, kdy porovnání je prováděno na základě více kritérií, se jedná o metodu multikriteriální. Metoda přímého porovnání spočívá v přímém porovnání mezi oceňovanou a srovnávací nemovitostí. Metoda nepřímého porovnání též „metoda bazická“ je výraz pro metodu, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávaná se standardním objektem, u kterého jsou přesně definované vlastnosti a cena [5;9].

5.3 Výnosová metoda (komerčních objektů)

Pokud budeme oceňovat nemovitost na základě součtu všech předpokládaných budoucích výnosů, kdy zjišťujeme předpokládaný zisk, který z pořízení nemovitosti nastane, mluvíme o metodě výnosové. Zásadním princem tržního oceňování je princip nabídky a poptávky, který vychází z jejich vztahu na daném trhu, který značně ovlivňuje odhad hodnoty budoucích výnosů z nemovitosti [9].

Výsledkem dosáhneme výnosové hodnoty, která nám stanovuje součet všech předpokládaných budoucích výnosů (zisk) vycházející z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Kdy kapitalizační míra muže být ovlivněna čtyřmi základními podmínkami:

- mírou návratnosti
- mírou inflace
- rizikovou mírou
- mírou ekonomické životnosti

[5]

$$Cv[Kč] = \frac{zisk\ (čistý\ výnos)\ z\ nemovitosti\ [Kč/rok]}{úroková\ míra\ [\%\ p.a.]} \times 100\% \qquad (3)$$

Kdy zisk (čistý výnos) (Z) vypočítáme ze vztahu:

$$Z = (K \cdot k) - N \qquad (4)$$

K … celkový hrubý roční příjem
k … koeficient současnosti, využitelnosti
N … náklady na dosažení příjmu (fixní náklady)
[5]

Do celkové výnosové hodnoty se promítne řada aspektů, které nám ovlivní konečný výsledek. Jedná se zejména o technický stav, funkčnost a užitkovost dané nemovitosti. Ale také o ekonomické, finanční a právní změny, které mají vliv na hodnotu ceny nemovitosti. Na základě výnosového přístupu předpokládáme vzrůstající kladnou přímou úměru v nárůstu ceny mezi počtem a rozsahem pronajatých ploch a kvalitou, které vedou ke zvýšení celkových výnosů. Budoucí užitek dosáhneme rozdílem mezi všemi příznivými účinky plynoucí z vlastních nemovitostí (výnosy) a mezi nevyhnutelnými negativními účinky (náklady) [24].

Výnosy z nájemného můžeme rozdělit na hrubé a čisté výnosy. Za hrubé výnosy považujeme peněžní částku hrazenou nájemcem, která nezahrnuje cenu plnění poskytovanou s užíváním stavby. Tato částka se promítne do čistého výnosu.
Do úhrad za plnění a služby spojené s užíváním řadíme např.

- vytápění
- voda
- úklid společných prostor
- vybavení bytu
- užívání společných prostor
- předepsané revize
- apod.

[24]

Výše provozních nákladů je závislá na vybavení a provozních podmínkách stavby, na technickém řešení, na dělbě provozních nákladů mezi vlastníkem a nájemcem [9].
Rozdělujeme je na:

- Fixní – nutno vynakládat bez ohledu na výnos
  - daň z nemovitosti
  - pojištění stavby
  - náklady na opravy a údržbu
  - správa nemovitosti
  - rezervy
  - amortizace
- Variabilní – provozní náklady, měnící se v závislosti na způsobu využívání nemovitosti
  - voda, topení
  - likvidace odpadu
  - náklady na údržbu a opravy
  - pravidelné revize
  - apod.
- Obnovovací – náklady spojené s průběžnými opravami spojenými s technickým stavem objektu

[9]

5.4 Metoda střední hodnoty

Jedná se o velmi častou metodu, která do roku 1933 byla předepsaná na základě exekučního řádu. V současnosti je považována za metodu méně vědeckou, tzv. metodou praktiků. Jedná se o metodu, která není příliš výhodná pro oceňování věcí v našich podmínkách. Zřídka se s ní můžeme setkat při oceňování podniků. Hodnota nemovitosti se stanovuje jako prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové: [5]

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \tag{4}$$

5.5 Naegeliho metoda váženého průměru

Neageliho metodu váženého průměru použijeme tehdy, pokud ke zjištěné hodnotě přiřazujeme určitou váhu než k hodnotě druhé:

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V} \tag{5}$$

COB … Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru
C_N … Cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem
v_N … Váha ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem
C_v … Cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem
v_V … Váha ceny (hodnoty) stanoveného výnosovým způsobem

Švýcarský architekt Naegile pozměnil metodu střední hodnoty na použití váženého průměru, s váhami věcné a výnosové hodnoty dle tabulky [5].

Tabulka 2 – Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou	Váha hodnoty		Součet vah (v_N+v_V)
	věcné (v_N)	výnosové (v_V)	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
40 a více %	1	5	6

Zdroj:[5]

5.6 Bradáčova úprava metody váženého průměru

Jedná se o upravenou Neageliho metodu váženého průměru, kde byly odstraněny nedostatky v podobě skokového nárůstu cen v závislosti na jednotlivých vahách [5].

$$COB = \frac{C_N + C_V \cdot v_V}{1 + v_V} \tag{6}$$

COB … Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovena váženým průměrem
C_N … Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovená nákladovým způsobem
C_v … Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovená výnosovým způsobem
v_V … Váha ceny stanovené výnosovým způsobem

a) je–li $C_N \leq C_V$, je $v_V=1$,
b) je–li $C_N \geq 1{,}4 \times C_V$, je $v_V=5$
c) jen v ostatních případech se v_V vypočte pomocí vzorce

$$n = \left(10 \cdot \frac{C_N - C_V}{C_V}\right) + 1 \tag{7}$$

[5]

5.7 Metoda zbytku (reziduální)

Jedná se o metodu, která se obvykle používá u nemovitostí, které nejsou ve stavu vhodnému k užívání či u nedokončených staveb. U nichž se zjišťuje obvyklá cena dokončené stavby, od které se odečte obvyklá cena nákladů na její dokončení [5].

6 Zatížení nemovitostí

V této kapitole se zaměřím na rizika, která se mohou značně projevit při stanovení cen. Z nich jsem uvedla ty nejpodstatnější.

6.1 Přístupy

Velkým rizikem při koupi nemovitosti je nezajištěný přístup k danému pozemku, na kterém se daná rezidenční stavba nachází. I přes smluvní dohodu s majitelem přístupové cesty není vždy zaručeno, že nám nikdy nebude bránit k používání dané cesty. Proto je přínosné se včas dohodnout na zařízení věcného břemena, které se zapíše do katastru nemovitostí. Zřízení věcného břemena může být bezúplatně nebo za úplatu, na dobu určitou či neurčitou. Dle platného občanského zákoníku má vlastník právo na přístup na vlastní pozemek, které lze uplatnit i soudní cestou. Dále je možnost cestu oficiálně užívat jako tzv. veřejnou cestu. Jedná se o cestu, která vede přes pozemek soukromé osoby za účelem veřejného užívání více osob [25;26].

6.2 Věcná břemena

Dle platného znění Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se věcná břemena nově rozdělují na služebnosti a reálná břemena. Můžeme mluvit o věcných břemenech uzavřených na dobu určitou či neurčitou, za úplatu nebo bezúplatně. K samotnému vzniku břemen může docházet několika způsoby: rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, písemnou smlouvou pořízenou pro případ smrti a vydržením. Ovšem především je důležité, jakým způsobem vznikají. Zda docílením účinnosti smlouvy či až zápisem do veřejného rejstříku, jelikož se zabýváme nemovitými věcmi, tak za veřejný rejstřík považujeme katastr nemovitostí, kde veškerá věcná břemena jsou snadno dohledatelná [14].

6.2.1 Služebnosti

Služebnost je založena na principu povinnosti něco snést či akceptovat určité činnosti jiných osob. Jedná se o vztah mezi oprávněnou osobou (ta, které se týkají výhody ze služebnosti) a osobou povinnou (ta, která podléhá povinnosti plnění dané smlouvy). Do pozemkových služebností řadíme: oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na vodu, právo pastvy, služebnost inženýrských sítí, služebnost stezky, průhonu a cesty. Nejčastěji dochází k řízení služebnosti za předpokladu, že neexistuje možnost daný pozemek nebo jeho část odkoupit či je využíván více osobami pro daný účel (příjezdová cesta) [15].

6.2.2 Reálná břemena

Na rozdíl od služebnosti mají reálná věcná břemena opačný smysl. Vlastník nemovitosti je povinen splnit požadované povinnosti ve prospěch oprávněné osoby, kde vše musí být zapsané ve veřejném rejstříku. Nejběžněji se můžeme setkat s tzv. výměnkem, kdy vlastník je povinen zaopatřit oprávněnou osobu, jak materiálně, tak finančně [16].

6.3 Zástavní právo

Zástavní právo je zřízeno k cizí věci, která slouží k zajištění pohledávky pro případ, že nedochází k řádnému nebo včasnému splacení dlužné částky. Můžeme zastavit dluh peněžitý i nepeněžitý, dluh o určité výši hodnoty peněz, nebo o výši, která se zjistí během trvání zástavního práva. Zástavní právo lze učinit na základě veřejné listiny, a to zástavní smlouvou, kde jednotlivé strany ujednávají, co je předmětem a pro jaký dluh je daná zástava zřízena. Předmětem mohou být veškeré věci, s nimiž lze obchodovat, takové, které již máme ve vlastnictví nebo kde vlastnické právo vznikne v blízké době, ovšem musí být již zapsané ve veřejném seznamu, u kterého se doplní zástavní právo se souhlasem vlastníka [1;2].

Pokud se podíváme na zástavní právo ve vztahu k bankovním institucím, za zástavní hodnotu považujeme nemovitost, která je posléze uznaná a odsouhlasená bankou jako zástavní hodnota pro daný úvěr. Ručit můžeme novou (budoucí) nemovitostí, dále nemovitostí, kterou již dlužník má v osobním vlastnictví, nemovitostí ve vlastnictví třetí osoby (např. příbuzný), či rozestavěnou nemovitostí, a to s podmínkou, že musí být již zapsaná v katastru nemovitostí. Výmaz zástavního práva je proveden tehdy, kdy je klient obeznámen potvrzením o zániku zástavného práva danou bankou, tj. pokud byl daný úvěr již zcela splacen. Poté je možno žádat o výmaz z veřejného seznamu (katastru nemovitostí) [1;2].

6.3.1 Budoucí zástavní právo

S budoucím zástavním právem se můžeme setkat při poskytování hypotečních úvěrů, kdy po změně nového občanského zákoníku se zjednodušily podmínky pro finanční instituce, které úvěry poskytují. Budoucí zástavní právo lze sjednat k věci, která dosud není ve vlastnictví dlužníka, ovšem na zástavní právo se změní v okamžiku, kdy se zástavní dlužník stane vlastníkem zastavené věci [1;18].

6.3.2 Podzástavní právo

Podzástavní právo vzniká tehdy, jakmile se předmětem zástavy stala pohledávka, která svědčí o zástavním právu. Účinky zřízení podzástavního práva nabývají platnosti zápisem do rejstříku zástav nebo do katastru nemovitostí. A to i přesto, že není potřeba souhlas zástavního dlužníka. Podzástavní věřitel má právo se domáhat k zajištění uspokojení z určité podzástavy místo podzástavce, jakmile je dluh zabezpečený podzástavním právem splatný [1;19].

6.4 Zadržovací právo

Se zadržovacím právem se nejčastěji ve vztahu k nemovitostem můžeme setkat v případě pronajímaní nemovitosti. Kdy pronajímatel kvůli nezaplacenému nájemnému může zadržet věci nájemce. Principem zadržovacího práva je oprávněně zadržet cizí movitou věc k zajištění splatného dluhu věřitele, kterému věc patří, která slouží jako motivace pro uhrazení daného dluhu. Zadržovací právo zanikne zajištěním dluhu nebo zadržené věci, pokud se vzdá pronajímatel zadržovacího práva jednostranně či ujednáním s vlastníkem věci, dostane-li se zadržená věc trvale z moci pronajímatele, je-li věřiteli daná dostatečná jistota [1;20].

6.5 Nájem a pacht

Dle nově platného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se nájemné a pacht rozdělily na dva samostatné instituty [1].

6.5.1 Nájem

Je takový právní vztah, kdy je nájemci umožněno užívat věc, která je ve vlastnictví pronajímatele, a to za úplatu (stanovená výše nájemného). Nájemce je povinen se k pronajaté věci chovat ukázněně, jako řádný hospodář, oznámit případné vady pronajímateli včas a platit nájemné. Naopak pronajímatel se nájemci zavazuje za zajištění bezproblémového užívání dané věci po celou dobu trvání nájemného k dohodnutému účelu. Jedná-li se o pronájem věci (nemovitosti), která je zapsaná ve veřejném seznamu, lze dle nového občanského zákoníku do něj zapsat nájemné právo. Celý vztah je založený na základě nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, která musí obsahovat určité náležitosti, jinak by nevzešla v platnost: předmět nájmu, vymezení příslušenství, adresa s přesným označením, současný stav objektu, přesný popis, výše nájemného, způsob platby [1;19].

6.5.2 Pacht

Na rozdíl od nájmu, pacht opravňuje pachtýře k užívání, ale i k požívání (zisk z určitého výnosu) dané věci ve vlastnictví propachtovatele. Kdy je pachtýř povinen zaplatit propachtovateli pachtovné (část výnosu). Podobně jako u nájmu platí stejná práva a povinnosti pachtýře a propachtovatele a také, pokud je věc zapsaná ve veřejném seznamu, zapíše se tam také na základě návrhu vlastníka i pachtovní právo [1;19].

6.6 Povodňové oblasti

Při koupi nemovitosti je velice důležité se dostatečně informovat o dané lokalitě, s tím souvisí i stupeň povodňové zóny, který lze zjistit pomocí povodňových map na veřejném portálu Asociace pojišťoven. Tyto zóny dle míry nebezpečí určují výši pojistného. Nemovitosti v zóně 1 jsou pojištěny bez problému v základní výši. V zóně 2–3 se výše pojistného zvýší o rizikový příplatek. Nemovitosti v zóně 4 jsou zpravidla nepojistitelné. Z toho plyne, že nemovitosti spadající do 4. zóny nelze financovat hypotečním úvěrem.

- Typy zón:
    - 1 – zóna se zanedbatelným rizikem povodně
    - 2 – zóna s nízkým rizikem povodně (území 100leté vody)
    - 3 – zóna se středním rizikem povodně (území 50leté vody)
    - 4 – zóna s vysokým rizikem povodně (území 20leté vody)

[27;28]

6.7 Zatížení nemovitých věcí exekucí

Jako poslední bod této kapitoly bych se ráda zmínila o koupi nemovitostí zatíženými exekucí. Může se jednat o velice zajímavou investici, kdy nemovitost můžeme pořídit za velice nízkou cenu. Ovšem musíme si důkladně prověřit veškeré informace o dané nemovitosti, abychom po koupi i my nebyli zatíženi dluhy. Zejména je důležité si zjistit, zda prodávající není v insolvenci nebo v konkurzu, či jestli už není zahájena exekuce.

Tyto informace si můžeme ověřit na internetových portálech např. justice.cz, centrální evidence exekucí, madluh.cz, exekuceinfo.cz [22; 23].

Pořizování takovéto nemovitosti mívá svoje výhody, ale i nevýhody, které se nám nemusí vyplatit. Jako hlavní výhodou je nízká cena, která je způsobena samotným zatížením exekuce. Na žádost exekutora ustanoví soudní znalec cenu obvyklou, ze které se poté stanoví nejnižší cenová základna pro dražbu. Ovšem, než dojde k samotné dražbě, uplyne dlouhá doba, ve které je možnost se s dlužníkem a exekutorem domluvit na případné koupi nemovitosti [22; 23].

Pokud se dlužník nedohodne s exekutorem na vyrovnání svých dluhů, nastává prodej nemovitosti dle exekučního příkazu, a to formou dražby. V dražební vyhlášce je uvedeno místo a čas konání, detailní popis prodávaných nemovitostí (věcná břemena, nájemní práva apod.) Samotné dražby se smí zúčastnit pouze vážní zájemci o koupi nemovitostí, kteří složí tzv. jistotu v předem uvedené výši [22; 23].

Jedna z hlavních nevýhod je, že ani po prověření veškerých informací nemáme stoprocentní jistotu, že již neexistují další pohledávky za prodávajícího. A dále nemůžeme očekávat žádnou spolupráci od majitele nemovitosti, jelikož k samotné dražbě dochází proti jeho vůli [22; 23].

7 Analýza trhu s nemovitostmi

Na základě podkladů, se kterými jsem pracovala v praktické části mé práce, jsem se pokusila zanalyzovat trh se stavebními pozemky a nemovitostmi v lokalitě Soběslav a jejím blízkém okolí. Cílem této analýzy bylo zjistit průměrnou nabízenou cenu nemovitostí a stavebních pozemků na současném trhu v této oblasti. Analýza se skládá z databáze stavebních pozemků a databáze rodinných domů, pro které byly využity internetové inzeráty, které jsem získala za uplynulý rok 2018/2019.

7.1 Analýza inzerovaných cen pozemků

Pro tuto analýzu jsem vybrala osm stavebních pozemků, viz příloha č. 9, které splňují tato kritéria:

- Pozemky ve většině případů mají obdélníkový tvar
- Pozemky se nacházejí v lokalitě Soběslav a v jejím blízkém okolí
- Většina pozemků je zasíťovaných (voda, kanalizace, elektřina, plyn)
- Pozemky jsou vhodné pro výstavbu rodinných domů
- Příjezdy k pozemkům jsou zajištěny po zpevněné obecní cestě
- Na všech pozemcích lze ihned zahájit výstavbu
- Pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny

Tabulka 3 – Vyhodnocení ceny pozemků

ID	Nabízená cena [Kč]	Koef. zdroje informací	Výměra pozemku [m^2]	Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m^2]	Index srovnávacího pozemku	Indexovaná jednotková tržní cena pozemku [Kč/m^2]
P1	2 046 800	1	2 408	850	1,46	1 242
P2	850 000	1	1 067	797	1,21	966
P3	550 000	1	1 410	390	1,33	518
P4	770 000	1	1 243	619	1,33	823
P5	990 000	1	3 774	262	1,75	458
P6	844 300	1	1 606	526	1,33	698
P7	799 000	1	1 606	498	1,33	661
P8	1 500 000	1	5 194	289	1,61	464
Počet hodnot celkem:					Ks	8
Celkem průměr:					Kč/m^2	729
Minimum:					Kč/m^2	458
Maximum:					Kč/m^2	1 242
Medián:					Kč/m^2	680
Směrodatná odchylka:					Kč/m^2	255,39
Směrodatná výběrová odchylka:					Kč/m^2	273,02

Zdroj: [5]; vlastní zpracování

Tabulka 4 – Výpočet srovnávacího indexu

ID	Redukce pramene ceny	Velikost pozemku	Poloha pozemku	Dopravní dostupnost	Možnost zastavění pozemku	Vybavenost pozemku	Úvaha zpracovatele ocenění	IO
P1	1,00	1,15	1,05	1,00	1,10	1,10	1,00	1,46
P2	1,00	1,05	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,21
P3	1,00	1,10	1,15	1,00	1,05	1,00	1,00	1,33
P4	1,00	1,10	1,15	1,00	1,05	1,00	1,00	1,33
P5	1,00	1,20	1,15	1,00	1,15	1,00	1,10	1,75
P6	1,00	1,10	1,15	1,00	1,05	1,00	1,00	1,33
P7	1,00	1,10	1,15	1,00	1,05	1,00	1,00	1,33
P8	1,00	1,05	1,15	1,10	1,00	1,10	1,10	1,61

Zdroj: [5]; vlastní zpracování

Při stanovení ceny obvyklé se samostatně neuvažuje cena pozemku, na kterém se stavba nachází. Ta je obsažena v celkové ceně za nemovitost. V tomto případě je stanovena cena pro určení hodnoty věcné.

Na základě výpočtu dle srovnávacích indexů (koeficientů) jsem zjistila, že průměrná cena pozemku je 729 Kč/m^2, minimální cena je 458 Kč/m^2 a maximální cena je 1 242 Kč/m^2. Výsledná cena 1 242 Kč/m^2 vyšla nižší, než cena, se kterou se následně počítalo v praktické části. Tato cena je určena pouze jako příklad a vychází z pozemků nacházejících se v blízkém okolí města Soběslav, na rozdíl od posuzovaného pozemku, který se nachází v centru města.

7.2 Analýza inzerovaných cen rezidenčních staveb

Tato podkapitola se zabývá teoretickým použitím výpočtu dle srovnávacích indexů (koeficientů) ke stanovení průměrné, minimální a maximální ceny nemovitosti za 1 m^2 užitné plochy, kterou jsem použila následně v praktické části.

Pro analýzu v praktické části byly zpracovány data pěti rodinných domů, které jsem vybrala na základě podobnosti s porovnávací stavbou. Rodinné domy splňují tato kritéria:

- Jsou užívané pro bydlení
- Jsou zapsány v katastrálním území Soběslav
- Jedná se o starší objekty se zděnou konstrukcí
- Ve většině případů se jedná o řadovou výstavbu
- Užitná plocha je ± 120 m^2
- Domy nejsou zatíženy věcnými břemeny

Zjištěné parametry a informace týkající se jednotlivých nemovitostí byly zpracovány dle tabulky 6, ve které byly stanoveny jednotlivé hodnoty indexů a výsledný index srovnávací nemovitosti, se kterým se následně pracovalo v tabulce 5. V této tabulce se stanovila indexovaná jednotková tržní cena nemovitosti, a to vynásobením výsledného indexu a nabízené ceny. Na základě indexované jednotkové tržní ceny nemovitosti byla stanovena průměrná, minimální a maximální cena.

Tabulka 5 – Tabulka pro vyhodnocení ceny nemovitostí

ID	Nabízená cena [Kč]	Koef. zdroje informací	Užitná plocha [m^2]	Jednotková tržní cena nemovitosti [Kč/m^2]	Index srovnávací nemovitosti	Indexovaná jednotková tržní cena nemovitosti [Kč/m^2]
RD1						
RD2						
RD3						
RD4						
RD 5						
Počet hodnot celkem:					Ks	
Celkem průměr:					Kč/m^2	
Minimum:					Kč/m^2	
Maximum:					Kč/m^2	
Medián:					Kč/m^2	
Směrodatná odchylka:					Kč/m^2	
Směrodatná výběrová odchylka:					Kč/m^2	

Zdroj: [5]

Tabulka 6 – Tabulka pro výpočet srovnávacího indexu

ID	Redukce pramene ceny	Velikost objektu	Poloha	Provedení a vybavení	Celkový stav	Garáž v objektu	Vliv pozemku	Úvaha zpracovatele ocenění	IO
RD1									
RD2									
RD3									
RD4									
RD5									

Zdroj: [5]

8 Oceňování pro bankovní účely

Pro bankovní potřebu se oceňují nemovitosti cenou obvyklou. Tato cena bance vyjadřuje hodnotu bankovní zástavy. Jednotlivé banky si pro určení hodnoty stanovují vlastní metodiky. Tyto metodiky se mohou v jednotlivých částech lišit, měly by však vést ke stejným závěrům, tj. k ceně obvyklé [5;9].

Oceňování nemovitostí pro bankovní účely řadíme do určité specifické oblasti, kdy na základě ocenění vydaného oprávněným znalcem nebo odhadcem, který je zapsán v jmenném seznamu banky, případně jejími interními pracovníky, je stanovena nominální hodnota zajišťovací nemovitosti. Nejedná se pouze o stanovení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty, ale především o vyhodnocování celé škály rizik. Ať už ekonomického, technického či právního charakteru. Kdy tato rizika značně ovlivňují rozhodnutí, zda daná navrhovaná nemovitost je považována za vhodnou, podmínečně vhodnou či nevhodnou zástavní nemovitou věcí. A zdali tržní hodnota zástavy je v dostatečné hodnotě, za kterou by daná nemovitost mohla být prodána v případě nesplacení úvěru a tím by došlo ke splacení dané pohledávky bance [5;9].

Aby se nemovitost mohla stát vhodnou zástavou, musí být právně zajištěný přístup k dané nemovité věci. Za takovýto právně zajištěný přístup lze považovat i pozemek, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví:

- Obce či města
- Kraje či České republiky
- Vlastníka zástavní nemovitosti, která je předmětem zástavního práva
- Společenství vlastníků jednotek, kterého je vlastník dané jednotky členem
- Právnické osoby, která je zřízena za tímto účelem a na které má vlastník odpovídající podíl, který je zastaven ve prospěch úvěrující banky
- Je-li zřízeno věcné břemeno
- Je přístupná komunikace vedena v rejstříku veřejných komunikací
- V některých případech je přístup řešený i ze zákona apod.

Při stanovení ocenění pro peněžní ústavy je stanovena taková obvyklá cena, která je přípustná pro banku, ale i pro klienta. Obvyklá cena by měla být taková, aby při nesplacení daných pohledávek mohla finanční instituce danou nemovitost prodat za nejpravděpodobnější tržní hodnotu a tím je splatit [5;9].

Metody používané při stanovení ceny obvyklé pro bankovní účely:

- Oceňování porovnávací metodou
    - Metodou standardní jednotkové tržní ceny SJTC
    - Porovnání nemovitostí jako celku
- Oceňování výnosovou metodou
- Oceňování nákladovou metodou

[5;9]

9 Případová studie

Cílem praktické části je stanovit obvyklou cenu za pomocí komparativní metody. Pro její zpracování jsem si zvolila metodiku používanou skupinou bank ČSOB, ČMSS apod., která pro stanovení ceny obvyklé využívá softwarový program NEMExpress od společnosti PLUTO-OLT s.r.o. Tuto metodiku jsem zpracovala na náš rodinný dům. Z důvodu zjištění hodnoty obvyklé ceny na současném trhu a prozkoumání trhu s nemovitostmi v mém rodném městě.

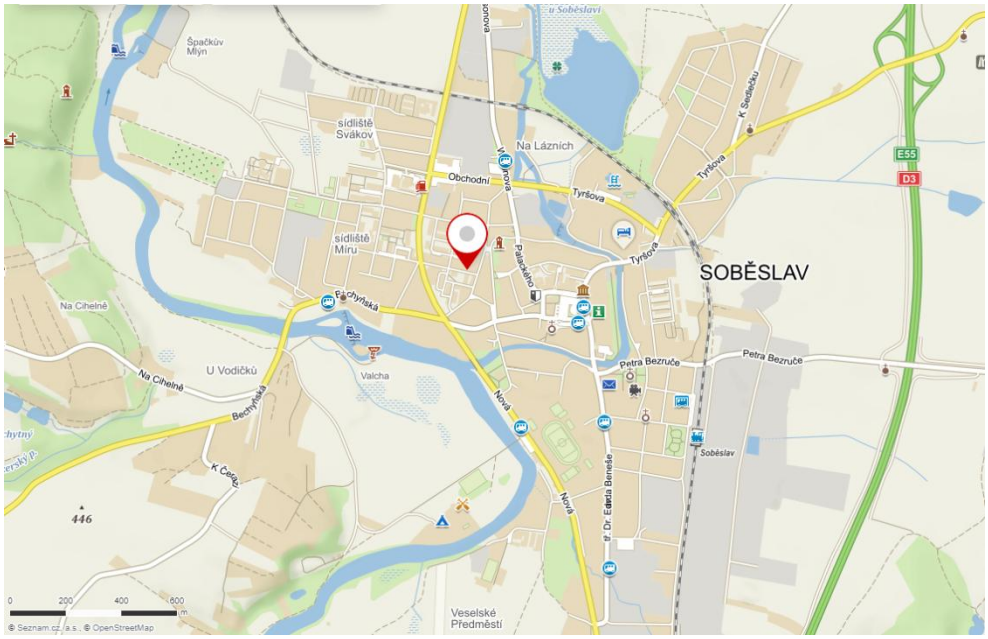
9.1 Charakteristika oceňované nemovitosti

9.1.1 Charakteristika lokality

Město Soběslav leží v Jihočeském kraji v okrese Tábor. 18 km jižně od krajského města Tábor. Žije zde 6 968 obyvatel. Ve městě je kompletní občanská vybavenost (zdravotnická zařízení, vzdělávací zařízení, sportovní a kulturní vyžití) a technická infrastruktura. Město je komunikačně napojeno na železniční koridor, dálnici D3 a mezinárodní silnici E55 z Prahy do Českých Budějovic. Na jihozápadní straně města se nachází vnitrostátní letiště.

Oceňovaná nemovitost leží v širším centru města Soběslav. V ulici Lužnická, s číslem popisným 95, v městské části Soběslav III. Na pozemku s parcelním číslem 1447. Přístup a příjezd k nemovitosti a na pozemek je přímo z přilehlé zpevněné komunikace (ulice Lužnická), která je ve vlastnictví Města Soběslav s parcelním číslem 3891.

Obrázek 1 – Mapa České republiky s vyznačením města Soběslav
Zdroj: *mapy.cz*



Obrázek 2 – Základní mapa města s označením polohy RD č.p. 95
Zdroj: *mapy.cz*

9.1.2 Výpis s katastru nemovitostí

Z výpisu z katastru nemovitostí je patrné, že stavba leží na pozemku s parcelním číslem 1447, který je zatříděn jako zastavěná plocha a nádvoří. Jeho plocha je vyměřena na 219 m^2 vycházející ze souřadnic v S-JTSK. Dům je ve společném jmění manželů, na který je vystaveno smluvní zástavní právo ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Obrázek 3 – Výpis z katastru nemovitostí
Zdroj: *nahlizenidokn.cuzk.cz*

9.1.3 Popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům ve starší řadové zástavbě. Stáří objektu není přesně známo, odhaduje se přibližný rok výstavby 1883. Dům je nepodsklepený, jednopodlažní s obytným přízemím, sedlovou střechou a nezařízeným půdním prostorem, hlavní nosná konstrukce je zděná, v některých částech ze smíšeného zdiva. V domě se nachází byt velikosti 2+1 s hygienickým zařízením (WC, koupelna) a s prostornou chodbou. Do bytu je možné vstupovat z průjezdu a ze dvora. Přístup do domu a na pozemek (dvůr) je z průjezdu, který majitelé používají jako parkovací stání pro auto. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, užitková voda je čerpaná ze společné studny se sousedním pozemkem. V domě je zařízeno ústřední vytápění na tuhá paliva a elektrokotel. Příslušenstvím hlavní stavby jsou vedlejší stavby: kotelna, místnost pro skladovaní nářadí a kryté posezení. Dům dle povodňových map asociace pojišťoven je zařazen do 2. povodňové zóny.

V roce 2006 byla provedena první rekonstrukce, kde byla vyměněna všechna okna za plastová s dvojitými termoskly, vyměněny dvoje vstupní dveře za plastové, předělané podlahy a dlažby, nově zařízena koupelna, WC a kuchyně včetně příslušenství a nových obkladů, zavedeno ústřední vytápění na kotel s tuhým palivem a elektrokotel, kombinovaný bojler na ohřev vody a byly provedeny veškeré rozvody elektro, vody a kanalizace. Dále byla vybudována nová střešní krytina nad chodbou, která se nachází v novém přístavku.

Od roku 2009 do roku 2016 byly postupně provedeny menší stavební úpravy. V roce 2009 a v roce 2011 bylo postupně provedeno odizolování celého domu od spodní vody pomocí nopové folie, včetně zateplení jedné strany domu na straně sousedního pozemku a byla provedena výměna střešního okna. V roce 2012 byla zbourána vedlejší stavba – kůlna, která byla znovu postavena z cihel plných pálených, včetně nové plechové střechy, která pokrývá i neuzavřený prostor, který slouží k letnímu posezení. Dále došlo k opravě stávající zdi (očištění a omítnutí), která rozděluje pozemek se sousedním pozemkem. V roce 2013 byla provedena přestavba dvora, která se týkala rekonstrukce studny, na kterou bylo napojeno nově zakoupené čerpadlo, z důvodu používání užitkové vody. Dále probíhala likvidace stávající betonové podlahy a pokládka zámkové dlažby, která se provedla také v průjezdu. Na přední části domu (pohled z ulice) byla vybudována nová provětrávaná fasáda systémem Lifebrick a zadní část (pohled ze dvora) byla omítnuta probarvenou omítkou. Na celém domě byly provedeny klempířské práce (okapy, parapety). Jako poslední byla výměna elektrokotle. V roce 2016 díky kotlíkové dotaci byl nově zakoupen kotel na tuhá paliva s automatickým podavačem, kvůli kterému musel být nově vyvložkován a vyfrézován komín a pro splnění podmínek došlo k zateplení půdních prostor nad ložnicí.

Tabulka 7 – Výměry oceňované nemovitosti

Hlavní stavba:	
Velikost pozemku	219 m^2
Zastavěná plocha:	147 m^2
Užitná plocha:	109 m^2
Obestavěný prostor:	561 m^3
Vedlejší stavby:	
Zastavěná plocha:	23 m^2
Obestavěný prostor:	67 m^3

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 8 – Základní informace o oceňované nemovitosti

Základní informace:	
Parcelní číslo:	1447
List vlastnictví (LV):	757
Dispozice:	2+1
Typ objektu:	RD zděný
Stav:	Velmi dobrý
Povodňová zóna:	2
Garáž:	Průjezd

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 4 – Pohled na přední část objektu, zadní část objektu
Zdroj: Vlastní fotografie

ODBORNÝ POSUDEK
číslo 01

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům, Rodinný dům**
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Soběslav, k.ú. Soběslav
Adresa nemovité věci:	Lužnická 95/4, 392 01 Soběslav III

Vlastnické údaje:	SJM Kovář Václav a Kovářová Jitka, Lužnická 95/4, 392 01 Soběslav III, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL:	**pan Václav Kovář**
Adresa objednavatele:	Lužnická 95/4, 392 01 Soběslav III

ZHOTOVITEL :	**VUT v Brně, FAST, Ústav stavební ekonomiky a řízení**
Adresa zhotovitele:	Veveří 95, 662 37 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**

Stav ke dni:	07. 05. 2019	Datum místního šetření:	07. 05. 2019

V Brně, dne 7.5.2019 **VUT v Brně, FAST, Ústav stavební ekonomiky a řízení**

NÁLEZ

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☒ nákupní zóna	Okolí:	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum – zástavba RD

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

RIZIKA

Pro tuto nemovitost nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující stanovení ceny obvyklé.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek, ulice Lužnická

Porovnávací metoda

Druh pozemku	P. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1447	219	2 500,00	1 / 1	547 500
Celková výměra pozemků			**219**	**Hodnota pozemků celkem**	**547 500**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům ulice Lužnická

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška[m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1NP	2,60	147,00 m^2	109,00 m^2
		147,00 m^2	109,00 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1Np	561	=	561,00 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1Np		561,00 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		561,00 m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	147
Užitná plocha (UP)	[m^2]	109
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	561,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 805 000
Stáří	roků	136
Další životnost	roků	
Opotřebení (odborným odhadem)	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 683 000**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	109,00 m^2
Obestavěný prostor:	561,00 m^3
Zastavěná plocha:	147,00 m^2
Plocha pozemku:	219,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům č. 1**
Lokalita:	ulice Jeronýmova 162/34, Soběslav II 392 01
Popis:	Přízemní rodinný dům před rekonstrukcí, částečně podsklepený, o dispozici 2+1 s hygienickým příslušenstvím a s možností podkrovní vestavby. Dům má vlastní studnu a dále je napojen na veřejný vodovod a kanalizace, možnost napojení na plyn. Ústřední vytápění na TP a přímotopy. Na pozemku se nachází garáž, kolna a vjezd na zahradu.
Pozemek:	530,00 m^2
Užitná plocha:	95,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu – Srovnatelná	1,00
K3 Poloha – Stejná povodňová zóna č.2	1,00
K4 Provedení a vybavení – Horší provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav – Před rekonstrukcí	1,10
K6 Garáž v objektu –- Ano	0,95
K7 Vliv pozemku – Větší pozemek	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Obě nemovitosti jsou podobně obchodovatelné a rozdíly jsou vyjádřeny výše	1,00

Zdroj: Inreka reality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 890 000	95,00	19 895	1,04	**20 691**

Název:	**Rodinný dům č.2**
Lokalita:	ulice Bezděkova 119/11, Soběslav I, 392 01
Popis:	Přízemní, řadový, rodinný dům po částečné rekonstrukci, se sedlovou střechou, nepodsklepený, o dispozici 3+1 s hygienickým příslušenstvím a s možností podkrovní vestavby. Dům má vlastní studnu a dále je napojen na veřejný vodovod a kanalizace, možnost napojení na plyn. Ústřední vytápění na elektrický kotel. Parkování před domem či na parkovišti. Rok výstavby 1926, rekonstrukce 2009
Pozemek:	516,00 m^2
Užitná plocha:	160,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu – Větší užitná plocha	1,05
K3 Poloha – Stejná povodňová zóna č.2	1,00
K4 Provedení a vybavení – Horší	1,05
K5 Celkový stav – Po částečné rekonstrukci	1,05
K6 Garáž v objektu – Pouze průjezd	1,00
K7 Vliv pozemku – Větší plocha	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Obě nemovitosti jsou podobně obchodovatelné a rozdíly jsou vyjádřeny výše.	1,00

Zdroj: M&M reality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 300 000	160,00	14 375	1,04	**14 950**

Název:	**Rodinný dům č.3**
Lokalita:	ulice Wilsonova 151/11, Soběslav III 392 01
Popis:	Přízemní rodinný dům se zahradou a uzavřeným dvorkem. V domě se nachází dvě bytové jednotky 4+1, 3+1 každý s vlastní koupelnou a WC. Byt 4+1 po kompletní rekonstrukci, byt 3+1 před dokončením. Vytápění krbovými kamny s výměníkem a rozvodem do ÚT. Dům má vlastní studnu a dále je napojen na veřejný vodovod, odpad do septiku, lze napojit na veřejnou kanalizaci, možnost napojení na plyn. Součástí domu je garáž a místnost (dříve obchod). Součástí domu je zahrada a uzavřený dvorek.
Pozemek:	858,00 m^2
Užitná plocha:	180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu – Větší	1,10
K3 Poloha – Stejná povodňová oblast č.2	1,00
K4 Provedení a vybavení – Srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav – Srovnatelný	1,00
K6 Garáž v objektu – Ano	0,95
K7 Vliv pozemku – Výrazně větší pozemek	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Obě nemovitosti jsou podobně obchodovatelné a rozdíly jsou vyjádřeny výše	1,00

Zdroj: M&M reality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 100 000	180,00	17 222	0,89	**15 328**

Název:	**Rodinný dům č.4**
Lokalita:	Zátkova 205/9, Soběslav II 392 01
Popis:	Řadový jednopodlažní rodinný dům s podkrovím po částečné rekonstrukci, o dispozici 5+kk s novým sanitárním zařízením. Dům má upravenou zahradu, kde se nachází zahradní domek a kruhový bazén. Je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění pomocí plynového kondenzačního kotle a krbovými kamny (1NP) a elektrickými přímotopy (2NP).
Pozemek:	239,00 m^2
Užitná plocha:	93,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu – Srovnatelná	1,00
K3 Poloha – Povodňová zóna č. 1	0,95
K4 Provedení a vybavení – Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav – Srovnatelný	1,00
K6 Garáž v objektu – Ne	1,10
K7 Vliv pozemku – Srovnatelný	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Obě nemovitosti jsou podobně obchodovatelné a rozdíly jsou uvedeny výše.	1,00

Zdroj: RK Stejskal.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 995 000	93,00	21 452	0,99	**21 237**

Název:	**Rodinný dům č.5**
Lokalita:	Mrázkova 306/44, Soběslav III, 392 01
Popis:	Starší, samostatně stojící, přízemní rodinný dům po částečné rekonstrukci, se sedlovou střechou, o dispozici 4+1 s hygienickým příslušenstvím a s možností podkrovní vestavby. Dům má vlastní studnu a dále je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahradní domek s letní kuchyní, menší sklep, dílna a dvě garáže.
Pozemek:	844,00 m^2
Užitná plocha:	120,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu – Srovnatelná	1,00
K3 Poloha – Povodňová zóna č.1	0,95
K4 Provedení a vybavení – Srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav – Horší	1,05
K6 Garáž v objektu – Ano (dvě)	0,90
K7 Vliv pozemku – Větší plocha pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Obě nemovitosti jsou podobně obchodovatelné a rozdíly jsou vyjádřeny výše	1,00

Zdroj: Reality GP

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 420 000	120,00	28 500	0,77	**21 945**

Minimální jednotková porovnávací cena	14 950 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 830 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21 945 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**18 830 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	109,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 052 470 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	**2 052 470 Kč**
Věcná hodnota	**2 230 500 Kč**
z toho hodnota pozemku	547 500 Kč
Stanovení ceny obvyklé	**2 100 000 Kč**

Mnou stanovená cena obvyklá porovnávané nemovitosti vychází z použité komparativní metody, kdy porovnávací hodnota vyšla 2 052 470 Kč z důvodu započítaní různých ekonomických vlivů cena byla zaokrouhlena na 2 100 000 Kč. Tato částka vyjadřuje hodnotu bankovní zástavy pro bankovní instituce, která je hlavním kritériem při stanovení výše hypotečního úvěru. Při dnešní ekonomické situaci bankovní instituce poskytují částku hypotečního úvěru ve výši 80 - 90 % ze stanovené ceny obvyklé. Přesná výše úvěru dále záleží na příjmu klienta, bonitě klienta a dalších kritériích. V tomto případě by nám banka půjčila částku pohybující se od 1 680 000 Kč do 1 890 000 Kč.

10 Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo objasnit problematiku spojenou s oceňováním majetku pro bankovní účely. V první části mé práce jsem se pokusila teoreticky přiblížit základní informace a postupy, které jsou spojeny s danou problematikou.

Jednotlivé pojmy jsem definovala z různých pohledů jednotlivých zákonů a platných legislativ, které spolu úzce souvisí a určují či napomáhají stanovit určitý postup k dosažení výsledné ceny. Ceny a hodnoty jsou hlavním tématem, jelikož naším cílem je určit předpokládanou výši jednotlivé ceny či hodnoty nemovité věci. Existuje jich celá řada, stanovují se různými způsoby, ze kterých vyplývají i různé účely využití. V mé práci jsem se především zabývala cenou obvyklou, která byla mým výsledkem při použití komparativní metody při oceňování nemovitosti. Cena obvyklá je jednou z nejdůležitějších cen, která bance stanovuje hodnotu bankovní zástavy. Tato hodnota slouží jako podklad pro stanovení výše hypotečního úvěru, který bankovní instituce poskytují svým klientům. Můžeme ji stanovit několika způsoby, a to nákladovou metodou či výnosovou metodou, kdy zjišťujeme rozdíl mezi výnosy a náklady spojenými s užíváním nemovitosti. Jednou z nejrozšířenějších metod je však metoda komparativní. Na rozdíl od ostatních uvedených metod v sobě obsahuje informace týkající se reálného trhu s nemovitostmi.

Na tuto metodu jsem následně poukázala v praktické části, kdy jsem stanovila cenu obvyklou rodinného domu, ve kterém se svou rodinou bydlím. Rodinný dům společně s pěti porovnávacími nemovitostmi se nachází v jižních Čechách, ve městě Soběslav. Jednotlivé nemovitosti byly vybrány z důvodu velké podobnosti s naším domem. Podobnost objektů je při této metodě velice důležitá, jelikož pomocí koeficientů posuzujeme podobnost porovnávané nemovitosti oproti ostatním. Výsledná porovnávací hodnota vyšla na 2 100 000 Kč (po zaokrouhlení), a to včetně dalších možných vlivů, které na cenu mohou zapůsobit. Pokud bych si chtěla sjednat hypoteční úvěr na tuto nemovitost, banky by mi poskytly částku v rozmezí od 1 680 000 Kč do 1 890 000 Kč.

Zpracování tohoto tématu pro mě bylo velice přínosné. Zjistila jsem spoustu nových informací a poznatků, které mi pomohly objasnit stanovení cen nemovitostí a s nimi spojenou situaci na trhu. Zároveň jsem si mohla ověřit zvýšení hodnoty našeho domu, který jsme před 11 lety koupili a následně dvakrát zrekonstruovali. Hodnota se po stanovení koeficientů při výpočtech zvýšila o půl milionu korun. S nabytými zkušenostmi spojenými s psaním této práce, jsem v závěru usoudila, že hodnota ceny obvyklé u nemovitosti, ve které spolu s rodinou bydlím, odpovídá běžným cenám nemovitostí v dané lokalitě. Závěrem bych chtěla podotknout, že ač jsem se vybraného tématu této práce lehce obávala, jsem velmi ráda, že jsem si ho nakonec zvolila. Otevřelo mi to spoustu dveří, ať už k realitním makléřům a prodejcům nemovitostí či k hypotečním a bankovním poradcům, kteří se mnou ochotně zkonzultovali možnosti úvěrů a půjček a osvětlili mi danou problematiku v praxi, což mi dalo, myslím si, mnohem více, než čtení definic na internetu či v odborné literatuře. Jsem si zcela jistá, že tyto zkušenosti využiji i v budoucnu.

11 Seznam literatury

[1] *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka... Ostrava*: Sagit, 2017–. ÚZ. ISBN 978–80–7488–201–2.

[2] *Katastr nemovitostí; Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady: redakční uzávěrka 5. 3. 2018*. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ: úplné znění: úplné znění: úplné znění. ISBN 978–80–7488–291–3.

[3] *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury: redakční uzávěrka... Ostrava*: Sagit, 2006–. ÚZ. ISBN 978–80–7488–293–7.

[4] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k... Ostrava*: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978–80–7488–280–7.

[5] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978–80–7204–930–1.

[6] vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, novelizované znění

[7] vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, novelizované znění

[8] vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, novelizované znění

[9] ORT, Petr a kolektiv autorů. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: Praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Verlaf Dashöfer, 2008. ISBN 1803–5159.

[10] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. 1. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978–80–01–04032–4. Skripta. České vysoké učení technické.

[11] *Finanční magazín EFK*[online]. [cit. 2019–02–18]. Dostupné z: http://www.efk.cz

[12] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. ISBN 978–80–7261–132–4.

[13] Komentář k určování obvyklé ceny. In: *Ministerstvo financí České republiky*[online]. Praha: Copyright, 2013, 26.09. 2014[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny–sektor/ocenovani–majetku/komentare/komentar–k–urcovani–obvykle–ceny–oceneni–19349

[14] KARMAZÍNOVÁ, Lucie. *Věcná břemena zapisovaná v katastru nemovitostí*. Brno, 2017. Bakalářská práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Vedoucí práce JUDr. Ivana Průchová, CSc.

[15] Věcná břemena – služebnosti a reálná břemena. *Právní linka: Právní poradna, smlouvy, právní řády, články*[online]. Copyright, 2018[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.pravnilinka.cz/obcansky–zakonik/vecna–bremena–sluzebnosti–a–realna–bremena

[16] MAZANCOVÁ, Markéta. Co jsou věcná břemena?. *České reality.cz*[online]. České Budějovice: ČESKÝ INTERNET, 2019, 26.08. 2015[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.ceskereality.cz/clanky/co–jsou–vecna–bremena–24041.html

[17] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978–80–87212–77–9.

[18] Budoucí zástavní právo. *KODAP skupina: společnosti pro daně,, právo, účetnictví a mzdy*[online]. Liberec: C26, 2016, 2015[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.kodap.cz/cs/pro–vas/periodika/ctvrtletnik/budouci–zastavni–pravo.html

[19] Nájem a pacht, zejména nemovitostí: Kapitola 6. *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export*[online]. Praha: Czech Trade, 2019, 29.09. 2017[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/najem–a–pacht–zejmena–nemovitosti–ppbi–59867.html#!&chapter=6

[20] SENETOVÁ, Nikola. ZADRŽENÍ MOVITÉ VĚCI PRONAJÍMATELEM. *Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o [*online]. Pardubice: Pixel Design[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.advokatijelinek.cz/zadrzeni–movite–veci–pronajimatelem–.html

[21] Budoucí zástavní právo. *Epravo.cz*[online]. Praha: Epravo.cz, 2019, 04.02. 2015[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/budouci–zastavni–pravo–96887.html

[22] Prodej nemovitostí v exekuci. Dají se koupit?. *Home Institute*[online]. Praha: Home Institute, 2015, 10.07. 2014[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: http://www.home–institute.cz/prodej–nemovitosti–v–exekuci–daji–se–koupit/

[23] TŮMOVÁ, Lucie. Koupě nemovitosti zatížené exekucí: Jak postupovat, abyste minimalizovali rizika. *ESTAV.cz*[online]. Praha: Topinfo, 2019, 21.02.2018[cit. 2019–04–30]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/6007.koupe–nemovitosti–zatizene–exekuci–jak–postupovat–a–co–vse–proverit–abyste–minimalizovali–rizika

[24] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. *Stavební klub*[online]. Praha: Verlag Dashöfer, 2019, 27.05. 2009[cit. 2019–05–01]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani–nemovitosti–vynosovym–zpusobem–uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/

[25] Pozor na vlastnictví přístupových cest k nemovitostem. *České reality.cz*[online]. České Budějovice: Český internet, 2019, 12.05.2015[cit. 2019–05–04]. Dostupné z: https://www.ceskereality.cz/clanky/pozor–na–vlastnictvi–pristupovych–cest–k–nemovitostem–23847.html

[26] MOTZKE, Radek. Nezapomínejte na právo cesty, přístup k nemovitosti není vždy samozřejmost. *ESTAV.cz*[online]. Praha: Topinfo, 2019[cit. 2019–05–04]. Dostupné z: https://www.estav.cz/cz/3169.nezapominejte–na–pravo–cesty–pristup–k–nemovitosti–neni–vzdy–samozrejmost

[27] Povodňové mapy a co to znamená pro majitele nemovitosti, když chce mít dům pojištěný. *Hypoteční info*[online]. Vyškov: PC Brno, 2019, 11.12.2018[cit. 2019–05–04]. Dostupné z: https://www.hypotecni.info/povodnove–mapy–a–co–to–znamena–pro–majitele–nemovitosti–kdyz–chce–mit–dum–pojisteny/

[28] Nemovitosti v záplavových zónách se navzdory realitní bublině prodávají „pod cenou“. *Hypoindex.cz*[online]. Praha: IPC Corporation, 2016, 04.06.2018[cit. 2019–05–04]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/tiskove–zpravy/nemovitosti–v–zaplavovych–zonach–se–navzdory–realitni–bubline–prodavaji–pod–cenou/

[29] Emisní půjčka. *Studenske.cz: Ekonomika*[online]. Studentske.cz, 2019[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: http://ekonomika-otazky.studentske.cz/2009/02/emisni-pujcka.html

[30] Co je lombardní úvěr. *Moneta money bank*[online]. Praha: MONETA Money Bank, 2019[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/slovnik-pojmu/detail/co-je-lombardni-uver

[31] Eskontní úvěry. *Finanční magazín EFK*[online]. efk.cz[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: http://www.efk.cz/clanek-eskontni-uvery.html

[32] Úvěr ze stavebka: Jak na překlenovací úvěr?. *Peníze.cz*[online]. Partners media, 2019, 05. 04. 2017[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/322305-uver-ze-stavebka-jak-na-preklenovaci-uver

[33] Překlenovací úvěr. *Stavebky.cz*[online]. Praha: Wordpress[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/

[34] Co to je kontokorentní úvěr?. *Finance.cz*[online]. Copyright, 2019[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kontokorentni-uvery-a-debety/abeceda-kontokorentnich-uveru/co-je-to/

[35] Kontokorentní úvěr. *Finanční magazín EFK*[online]. efk.cz[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: http://www.efk.cz/clanek-kontokorentni-uvery.html

[36] *Česká národní banka*[online]. Praha: ČNB 2019, 2019[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/

[37] Investiční úvěr. *Raiffeisenbank*[online]. Raiffeisenbank, 2019[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.rb.cz/podnikatele/financovani/investicni-uver-pro-podnikatele

[38] Co je revolvingový úvěr. *Finanční magazín EFK*[online]. efk.cz[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: http://www.efk.cz/clanek-revolvingovy-uver.html

[39] Od 1. října se zpřísňují podmínky k získání hypotéky!. *Finance.cz*[online]. Copyright, 2019, 25.09.2018[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.finance.cz/514726-cnb-hypoteka-nove-podminky/

[40] Hypoteční úvěr. In: *Wikipedia: the free encyclopedia*[online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

[41] Refinancování hypoték: Jak si sjednat výhodnou sazbu s předstihem. *Novinky.cz*[online]. Copyright, 2019, 08.10.2017[cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.novinky.cz/finance/450926-refinancovani-hypotek-jak-si-sjednat-vyhodnou-sazbu-s-predstihem.html

12 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Mapa České republiky s vyznačením města Soběslav 39
Obrázek 2 – Základní mapa města s označením polohy RD č.p. 95..... 40
Obrázek 3 – Výpis z katastru nemovitostí 40
Obrázek 4 – Pohled na přední část objektu, zadní část objektu 42

13 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Technické podrobnosti pro správu katastru – 1. druh pozemku 14
Tabulka 2 – Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho 30
Tabulka 3 – Vyhodnocení ceny pozemků 35
Tabulka 4 – Výpočet srovnávacího indexu 36
Tabulka 5 – Tabulka pro vyhodnocení ceny nemovitostí 37
Tabulka 6 – Tabulka pro výpočet srovnávacího indexu 37
Tabulka 7 – Výměry oceňované nemovitosti 42
Tabulka 8 – Základní informace o oceňované nemovitosti 42

14 Seznam použitých zkratek

a.s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
CN	nová cena
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSN	Česká technická norma
ČSOB	Československá obchodní banka
k.ú	katastrální území
Kč	korun českých
km	kilometr
LV	list vlastnictví
m	metr
m^2	metr čtvereční
m^3	metr krychlový
např.	například
p.č.	parcelní číslo
RD	rodinný dům
resp.	respektive
S – JTSK	souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální
Sb.	sbírka zákonů
SIPO	sdružené inkaso plateb obyvatelstva
SJM	společné jmění manželů
THU	technicko-hospodářský ukazatel
tj.	to je
TP	tuhá paliva
tzv.	takzvaně
ÚT	ústřední topení
VH	věcná hodnota
viz.	to znam**e**ná

15 Seznam příloh

Příloha č. 1/1 – Fotodokumentace porovnávané nemovitosti 61
Příloha č. 1/2 – Fotodokumentace porovnávané nemovitosti 62
Příloha č. 1/3 – Fotodokumentace porovnávané nemovitosti 63
Příloha č. 2/1 – List vlastnictví 64
Příloha č. 2/2 – List vlastnictví 65
Příloha č. 3 – Katastrální mapa p.č. 1447 66
Příloha č. 4 - Rodinný dům RD1 67
Příloha č. 5 - Rodinný dům RD2 68
Příloha č. 6 - Rodinný dům RD3 69
Příloha č. 7 - Rodinný dům RD4 70
Příloha č. 8 - Rodinný dům RD5 71
Příloha č. 9 – Charakteristika porovnávaných pozemků 72