



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY REALITNÍ ČINNOSTI

EVALUATION OF REAL PROPERTIES FOR THE NEEDS OF REAL ESTATE ACTIVITIES

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

MGR. KATEŘINA NEUMANNOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ANDREA PAVLÍKOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Mgr. Kateřina Neumannová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Oceňování nemovitostí pro potřeby realitní činnosti

v anglickém jazyce:

Evaluation of Real Properties for the Needs of Real Estate Activities

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je pojednat o metodách vhodných pro oceňování nemovitostí pro bydlení a to z hlediska jejich vhodnosti pro vybrané účely ocenění, které souvisí s nabídkou služeb realitních kanceláří.

V případové studii kvantifikovat pro vybrané obytné nemovitosti změny cen, ke kterým došlo mezi roky 2008 a 2009 a tyto vyhodnotit. Zejména se jedná o změny cen, ke kterým došlo změnou úrovně obvyklých cen, změnou cenových předpisů a podmínek pro poskytování úvěrů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je z hlediska obvyklých služeb nabízených realitními kancelářemi vymezit vhodné metody pro oceňování nemovitostí pro bydlení a na případové studii analyzovat změny cenových úrovní, ke kterým došlo v období mezi rokem 2008 a 2009 a na základě jejich zobecnění vyhodnotit možné dopady na obchodování s těmito nemovitostmi.

Seznam odborné literatury:

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. 8 vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0

Metodiky bankovních domů pro oceňování při poskytování úvěrů

Vedoucí diplomové práce: Ing. Andrea Pavlíková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práce pojednává o nabídce služeb nabízených tuzemskými realitními kancelářemi, které souvisí s hlavními činnostmi realitní kanceláře, tedy prodejem a koupí nemovitostí. Z těchto vyplývají různé způsoby ocenění nemovitostí. Kupující pro získání hypotečního úvěru potřebuje odhad obvyklé ceny nemovitosti a prodávající znalecký posudek (administrativní cenu) pro stanovení výše daně z převodu nemovitosti (jejího základu).

Práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické, které tuto problematiku rozvíjí. Stanovením obvyklé ceny jako takové se v práci zabývám obecně, ale především z hlediska stanovení její výše pro účely úvěrového řízení u bankovních institucí. Oceňování, teoreticky popsané v první části práce, je aplikováno na konkrétní nemovitosti pro bydlení v letech 2008 a 2009. Cílem praktické části práce je potvrdit či vyvrátit hypotézu, že jsou administrativní ceny srovnatelné s výší cen obvyklých. Na základě zobecnění výsledků z let 2008 a 2009 je popsán předpokládaný budoucí vývoj těchto cen.

ABSTRACT

This Diploma Theses deals with services offered by the domestic estate agencies. They are related to the main activities of an estate agency, which are selling and purchasing real estate. Based on the purposes mentioned above, different means of valuating needs to be applied. A purchaser needs an estimation of a usual market price of the real estate in order to obtain a mortgage loan. A seller needs an expert's opinion (the administrative price) for quoting the property tax.

The Diploma Theses has been divided into two parts. The first part is theoretical and the second is practical. The theoretical part deals with quoting a market price of real estate. I have focused on quoting market prices for the needs of banks to grant loans and credits. Valuating, which has been described in the theoretical part, has been applied on some concrete real estate from 2008 and 2009. The aim of the practical part is to investigate the hypothesis that administrative prices are at the same level with market prices. Based on the generalised results of the investigation from years 2008 and 2009, I have tried to describe some possible development of the prices.

KLÍČOVÁ SLOVA

služby realitní kanceláře, obvyklá cena, administrativní cena, zákon o oceňování majetku, hypoteční úvěr, majetkové daně

KEY WORDS

services of real estates, market price, administrative price, law for valuating real estate, mortgage loan, property tax

NEUMANNOVÁ, Kateřina. *Oceňování nemovitostí pro potřeby realitní činnosti: diplomová práce*. Brno, 2010. 80 s. , 78 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Andrea Pavlíková.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Andree Pavlíkové. Uvedla jsem všechny literární prameny a zdroje, ze kterých jsem čerpala.

V Brně dne 22. 5. 2010

Mgr. Kateřina Neumannová

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí mé diplomové práce, Ing. Andree Pavlíkové za cenné rady, bez kterých by tato práce nemohla být napsána. Dále bych chtěla poděkovat svým rodičům a partnerovi za podporu během celého studia.

OBSAH

ÚVOD	11
1. ZÁKLADNÍ POJMY	13
1.1. BYT	13
1.2. RODINNÝ DŮM	13
1.3. CENA	13
1.3.1. Časová cena	14
1.3.2. Cena obecná	14
1.3.3. Cena zjištěná	14
1.3.4. Reprodukční cena	14
2. OCEŇOVACÍ METODY	17
2.1. METODY PRO ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY	17
2.1.1. Metody cenového porovnání	17
2.2. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	18
2.3. OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ	18
2.3.1. Metodika Československé obchodní banky, a. s.	20
2.3.2. Metodika České spořitelny, a. s.	21
2.3.3. Metodika Živnostenské banky, a. s.	22
3. SLUŽBY REALITNÍ KANCELÁŘE	23
4. OCEŇOVACÍ METODY PODLE ÚČELU OCENĚNÍ	29
4.1. OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ	29
4.2. STANOVENÍ CENY PRO PŘEVOD VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM	29
4.3. DALŠÍ ZPŮSOBY OCENĚNÍ PRO SLUŽBY RK	30
5. OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU VE ZNĚNÍ PROVÁDĚCÍ VYHLÁŠKY	31
5.1. OCEŇOVÁNÍ BYTŮ VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ	31
5.1.1. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 25	31
5.1.2. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 25	32
5.2. OCEŇOVÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	34
5.2.1. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 5	34
5.2.2. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 26a	34
6. OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	37
6.1. CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ	37
6.2. OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ PODLE § 28 OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY	40
7. ÚVĚRY NA FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	41
7.1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	41
7.1.1. Úvěruschopnost klienta – bonita	43
7.2. ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	45
7.3. KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	47
8. MAJETKOVÉ DANĚ	49
8.1. DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI	49
8.2. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ	50
8.2.1. Daň z pozemků	50
8.2.2. Daň ze staveb	53
9. PRAKTICKÁ ČÁST	55
10. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI	57
10.1. POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI	57
11. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	59

11.1.	OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	59
11.1.1.	<i>Ocenění nákladovým způsobem podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	59
11.1.2.	<i>Porovnávací metoda podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.</i>	60
11.1.3.	<i>Ocenění pozemků u rodinných domů podle platné oceňovací vyhlášky</i>	60
11.1.4.	<i>Rekapitulace ocenění rodinných domů podle cenového předpisu</i>	61
11.2.	OCENĚNÍ BYTU VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	62
11.2.1.	<i>Porovnávací způsob podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	62
11.2.2.	<i>Porovnávací způsob podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.</i>	62
11.2.3.	<i>Ocenění pozemků pod bytovým domem podle cenového předpisu</i>	62
11.2.4.	<i>Rekapitulace ocenění bytů podle platné vyhlášky</i>	63
12.	OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ.....	65
12.1.	OCENĚNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ U ČSOB.....	65
13.	VÝPOČET MAJETKOVÝCH DANÍ	67
13.1.	VÝPOČET DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI	67
13.2.	VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITOSTI.....	68
13.2.1.	<i>Daň ze staveb</i>	68
13.2.2.	<i>Daň z pozemků</i>	69
14.	ROK 2010	71
14.1.	POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI	71
14.2.	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	72
14.3.	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ	74
	ZÁVĚR.....	75
	LITERATURA	79
	POUŽITÉ ZKRATKY A SYMBOLY	80
	PŘÍLOHY	81

Úvod

Záměrem této práce je vytvořit přehled o nabídce služeb tuzemských realitních kanceláří, se zaměřením na oceňování nemovitostí, které s těmito službami souvisí. Hlavními činnostmi, které realitní kancelář zprostředkovává, jsou prodej a koupě nemovitosti. Kupující potřebuje k získání hypotečního úvěru odhad obvyklé ceny a prodávající znalecký posudek, ve kterém je nemovitost oceněna podle cenového předpisu, a na základě kterého se vypočte základ daně z převodu nemovitosti. Realitní kancelář v rámci svých služeb nabízí i zprostředkování vyhotovení odpovídajících způsobů ocenění nemovitosti:

- ocenění pro účely úvěrového řízení, se kterým souvisí odhad obvyklé ceny
- ocenění podle cenového předpisu, jehož výstupem je cena administrativní.

Práce se mimo jiné zabývá stanovením těchto dvou cen v posledních dvou letech a jejich dalším vývojem. Vzhledem k tomu, že realitní kanceláře obchodují zejména s nemovitostmi pro bydlení, je na ně práce zcela zaměřena.

Diplomová práce obsahuje dvě části, teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy, kterých se problematika týká. Dále jsou zde popsány oceňovací metody, které souvisí s běžně nabízenými službami realitní kanceláře (RK) z hlediska oceňování nemovitostí. Stěžejní kapitolou je pojednání o službách nabízených realitními kancelářemi, od ní se odvíjejí další kapitoly, v nichž jsou popsány způsoby ocenění nemovitostí pro bydlení podle účelu ocenění – oceňování pro účely úvěrového řízení a podle oceňovacích předpisů, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek. Dále je popsán vývoj cenových map stavebních pozemků. V posledních dvou kapitolách teoretické části jsou zmíněny úvěry na financování bydlení a majtkové daně. Tyto dvě kapitoly jsou důležité jak pro potenciální klienty realitních kanceláří, tak pro pracovníky RK.

Praktická část je zaměřena na současný realitní trh a jeho vývoj v posledních letech. Metody, které byly teoreticky popsány v první části práce, jsou zde aplikovány na konkrétní nemovitosti pro bydlení, které byly skutečně obchodovány realitní kanceláří Matras & Matras, s. r. o. a jsou u nich známy skutečně realizované ceny. Jedná se o čtyři konkrétní nemovitosti na území Brna – města, představené v kapitole 9. Tyto nemovitosti jsou oceněny v letech 2008 a 2009 různými způsoby a výsledky jsou následně vyhodnoceny. Jedná se zejména o odhad obvyklé ceny pro účely úvěrového řízení a ocenění podle cenového předpisu.

Vyhodnocení je zaměřeno na meziroční změny, které vznikly změnou úrovně obvyklých cen, cenových předpisů a také podmínek pro poskytování úvěrů. Poslední kapitola je celá zaměřena na rok 2010. Nemovitosti jsou zde oceněny nejen podle současně platné oceňovací vyhlášky, ale je zde proveden i odhad obvyklé ceny pro účely úvěrového řízení v prvním čtvrtletí tohoto roku. Pro představu změn ve vývoji obvyklých a administrativních cen jsou v praktické části zpracovány jednotlivé typy ocenění a v závěru práce je provedeno zhodnocení vývoje těchto cen v letech 2008, 2009 a 2010, včetně komentáře ke skutečně realizovaným cenám nemovitostí. V závěru diplomové práce je také vyhodnocena předpokládaná hypotéza, že se administrativní ceny nemovitostí pro bydlení blíží výši obvyklých cen.

Moje diplomová práce by tedy mohla sloužit jako podklad pro realitní kanceláře, které mohou její poznatky využít pro rozšíření či zkvalitnění nabízených služeb, dále pro potenciální klienty, k získání informací co mohou v rámci komplexnosti služeb od RK požadovat a co vše s prodejem či koupí nemovitosti souvisí, a v neposlední řadě by práce mohla být využita také začínajícími znalci a odhadci.

1. ZÁKLADNÍ POJMY

1.1. BYT

Definice bytu existuje celá řada, záleží odkud je definice čerpána a k jakému účelu je používána. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 8, odst. 2 definuje byt jako místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství.¹⁾ Zákon č. 72/1994 o vlastnictví bytů v § 2, písm. b) označuje bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Podle § 3, písm. g) vyhlášky č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby, se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Obytnou místností se, podle stejného paragrafu, písm. i) této vyhlášky, rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

1.2. RODINNÝ DŮM

Pro účely vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se podle § 2, písm. a) rozumí stavbou pro bydlení rodinný dům (RD), ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Na tuto definici RD se odkazuje v § 5 i prováděcí vyhláška zákona o oceňování a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

1.3. CENA

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách definuje cenu jako peněžní částku, která je a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu ([3]) k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchýlně od předpisu. Omezení horní hranicí podle vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu (viz Výměr Ministerstva financí ČR – seznam zboží s regulovanými cenami).

1.3.1. Časová cena

Časová cena neboli věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Zákon o oceňování majetku uvádí, že obdobou časové ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem. V § 2, odst. 3 je uvedeno, že jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

1.3.2. Cena obecná

Obecná cena, nebo též obvyklá či tržní, je cena, za kterou lze věc v daném čase a místě prodat nebo koupit. Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.3.3. Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní, úřední) je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o cenách a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění k datu ocenění.

1.3.4. Reprodukční cena

Reprodukční nebo též pořizovací cena je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu

opotrebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³, 1 m² zastavěné plochy, apod.

2. OCEŇOVACÍ METODY

Oceňovacích metod ke zjištění ceny nemovitosti je celá řada, volba metody záleží samozřejmě na účelu ocenění a která cena je vlastně objednatelem posudku požadována. Všechny metody jsou velmi podrobně popsány v [1], já zde ale uvedu pouze ty, kterými se budu zabývat v praktické části této práce, tedy v kapitole 9. a dalších.

2.1. METODY PRO ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklá, obecná nebo též tržní je nejčastěji používanou cenou při obchodu s nemovitostmi, lze ji zjistit několika způsoby. Nejčastěji se obecná cena zjišťuje cenovým porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitostí v daném čase a místě, pokud jsou tyto informace dostupné. Dalšími metodami jsou např. metoda střední hodnoty, Naegeliho metoda váženého průměru, zjištění výnosové hodnoty, případně metoda zbytku, jejichž použití je podrobně popsáno v [1] v kapitole 9.3.

Ocenění výnosovým způsobem, podrobně viz [1], kapitola 6., vychází z příjmů z pronájmu nemovitosti. Pokud je nemovitost pronajímatelná a pro tento účel se používá, klade se na toto ocenění větší důraz než na porovnávací způsob. Výnosová hodnota nemovitosti je totiž součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Nemovitosti, které jsem si k ocenění ve své diplomové práci vybrala (viz kapitola 9.), ale nebyly při prodeji určeny k pronájmu a vzhledem k jejich povaze pronájem ani nepředpokládám. Kromě těchto vybraných nemovitostí pro bydlení mám, od realitní kanceláře Matras & Matras, s. r. o., k dispozici i skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí a použiji tedy ke zjištění obvyklé ceny porovnávací metodu.

2.1.1. Metody cenového porovnání

Též nazývané srovnávací nebo komparativní metody vycházejí přímo z porovnání s prodeji srovnatelných nemovitostí v podobných podmínkách. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou srovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Více viz [1], kapitola 7.

Nemovitost lze porovnávat jako celek nebo pomocí standardní jednotkové tržní ceny. Já se dále budu zabývat pouze porovnáním nemovitostí jako celku, kam patří metody porovnání pomocí indexu odlišnosti, odbornou rozvahou nebo Klimešova srovnávací metodika. První jmenovanou použiji pro zjištění obvyklé ceny v kapitole 10.1. Porovnání je

možné provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich skutečně realizovanými cenami. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, využití, technického stavu a realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Index odlišnosti je index vyjadřující vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované je index vyšší než 1. Tržní cena srovnávacího objektu, upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči oceňovanému na cenu oceňovaného objektu je indexovaná tržní cena. Více o indexu odlišnosti viz [1] str. 343-346. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny výpočtem (více informací je uvedeno v [1] na str. 365).

Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové ceny (SJTC) je podrobně popsána v [1] v kapitole 7.5.2., v podstatě jde o statistické zpracování jednotkových cen upravených pomocí systému indexů.

2.2. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pro účely praktického příkladu budu vybrané nemovitosti oceňovat podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho platných prováděcích vyhlášek. Jedná se o oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. a č. 456/2008 Sb. Postupy zjištění administrativní (úřední, zjištěné) ceny, jsou popsány podrobně v kapitolách č. 5. a 6. a tato teorie je aplikována na konkrétní nemovitosti v kapitole č. 11. Administrativní cenou, zjištěnou podle vyhlášky č. 460/2009 Sb., která je účinná od 1. 1. 2010, se zabývám v kapitole č. 14.

2.3. OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Každá bankovní instituce poskytující úvěry má své vlastní metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti, ze které se odvíjí výše poskytovaného úvěru, všechny jsou však založené na podobných principech. V této kapitole se budu zabývat především těmito metodami. Úvěry pro financování bydlení jsou blíže popsány v kapitole 7. Metodiky, které budou popsány stanovují obvyklou cenu, která je výchozí pro poskytnutí tzv. hypotečního úvěru, o kterém je podrobně psáno v kapitole 7.1. o hypotečních úvěrech.

Na českém trhu poskytuje hypoteční úvěry asi 15 bankovních institucí. Jejich počet se v jednotlivých letech, které zkoumám, víceméně nemění. Za zmínku stojí příchod mBank, a. s. v listopadu 2007, která nalákala spoustu klientů na nulové poplatky a veškeré

služby včetně hypotečních úvěrů poskytuje zejména prostřednictvím internetu a telefonu, čímž se výrazně odlišuje od ostatních bankovních institucí.

Bankám poskytujícím hypoteční úvěry zpracovávají odhady převážně externí odhadci najatí bankou a zapsaní v jejím seznamu. Banky ale mají zpravidla i své interní zaměstnance, kteří působí jako tzv. supervizoři externích odhadů, ti zejména posuzují správnost těchto odhadů, ale zároveň mohou zpracovávat odhady nemovitostí pro klienty banky samostatně. Záleží na každé jednotlivé bance, kolik takových supervizorů má a v jaké míře využívá služeb externích odhadců.

Při zpracování své práce jsem zjistila, že banky informace o svých postupech a metodice odmítají poskytovat, na moje dotazy odpověděli odmítavě nebo vůbec. Proto zde vycházím pouze z informací poskytnutých od vedoucí práce a z obecně dostupných informací na internetových stránkách. Následující tabulka ukazuje srovnání jednotlivých bank vzhledem k podmínkám vyhotovení odhadu. Odhady od externího odhadce, který je zapsán v seznamu banky, si klient zařizuje a hradí zcela sám a odhad tedy dostane k dispozici a k předložení v bance. Na internetových stránkách (odkaz viz [18]) tabulka obsahuje ještě sloupec „Poplatek za vyhotovení,“ kde jsou uvedeny ceny odhadů, ten jsem však nepovažovala pro účely této práce za podstatný.

Banka		Typ nemovitosti	Podmínky vyhotovení	Má klient odhad k dispozici?
Česká spořitelna, a. s.		všechny typy nemovitostí	interní odhad	NE
			externí odhadce ze seznamu banky	ANO
S k u p i n a Č S O B	Československá obchodní banka, a. s.	expresní ocenění bytu pro byty ve městech s 10 000 a více obyvateli	interní odhad	NE
		bytová jednotka, samostatný pozemek, nebytový prostor	externí odhad	ANO
		standardní RD, objekt pro individuální rekreaci		
	Hypoteční banka, a. s.	bytová jednotka - expresní odhad nemovitosti pro byty ve městech s 10 000 a více obyvateli	interní odhad	NE
		bytová jednotka s elektronickými podklady klienta	externí odhad	ANO
		bytová jednotka, samostatný pozemek, nebytový prostor		
		standardní RD, objekt pro individuální rekreaci		

	ostatní typy nemovitostí		
Komerční banka, a. s.	bytová jednotka	interní odhad	NE
	rodinný dům		
LBBW Bank CZ, a. s.	všechny typy nemovitostí	externího odhadce si zařizuje klient sám	ANO
GE Money Bank, a. s.	všechny typy nemovitostí	-	ANO
mBank, a. s.	všechny typy nemovitostí	odhadce si zařizuje klient sám	ANO
Oberbank AG	všechny typy nemovitostí	externí odhadce doporučený bankou	ANO
Raiffeisenbank, a. s.	všechny typy nemovitostí	interní odhad	NE
		externí odhadce doporučený bankou	ANO
UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	všechny typy nemovitostí	externí odhadce doporučený bankou	ANO
Volksbank CZ, a. s.	všechny typy nemovitostí	externí odhadce doporučený bankou	ANO
Wüstenrot hypoteční banka, a. s.	bytová jednotka, nebytový prostor	interní odhad	NE
	RD s pozemkem (max. 3 samostatné byty)		
	stavební pozemek (samotný) do 3000 m ²		
	stavba pro individuální rekreaci s pozemkem		
	ostatní nemovitosti		

Všechny bankovní instituce mají v zásadě stejný princip při ocenění nemovitosti pro účely úvěrového řízení. Účel ocenění je vždy stejný – stanovit obvyklou cenu nemovitosti, která zajistí úvěr zpravidla na tuto nemovitost poskytnutý nebo touto nemovitostí zajištěný. V dalších podkapitolách stručně popíši metodiky Československé obchodní banky, a. s., České spořitelny, a. s. a Živnostenské banky, a. s., z informací poskytnutých od vedoucí práce a dostupné z internetových stránek.

2.3.1. Metodika Československé obchodní banky, a. s.

Externí odhadci skupiny ČSOB, kam patří Československá obchodní banka, a. s., Hypoteční banka, a. s. a Českomoravská stavební spořitelna, a. s., stanovují obvyklou cenu nemovitosti na základě softwaru zpracovaného pro tuto banku. K ocenění podle tohoto programu je potřeba mít o nemovitosti maximální množství informací. Kromě informací, které lze zjistit na místním šetření (stavebně technický stav nemovitosti, orientace ke světovým stranám, svažitost pozemku,...), potřebují odhadci také podrobné informace

z katastru nemovitostí. Program si v katastru nemovitostí podle zadaného čísla listu vlastnictví (LV) ověří informace o parcelách, výměře i vlastnicích nemovitostí. Odhad obsahuje kromě popisu nemovitosti, lokality a pozemků také údaje o stáří nemovitosti, její poloze, dopravní dostupnosti, rizicích v okolí nemovitosti, omezení práv k nemovitostem, apod.

Z informací o ZP, UP, OP, konstrukcích a technickém stavu nemovitosti a výměře a druhu pozemků je stanovena reprodukční cena nemovitostí, tedy cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění. Stěžejní je pro výpočet obvyklé ceny porovnávací metoda, která vychází, jak již bylo zmíněno výše, ze srovnatelných nemovitostí, ideálně ve shodné lokalitě. Pokud je nemovitost pronajímána nebo se uvažuje její pronájem po koupi, vypočítá se i její výnosová hodnota. V závěru odhadu je zdůvodněná stanovená výše obvyklé ceny a je zde uveden i komentář k nabývací (kupní) ceně, která je na základě (budoucí) kupní smlouvy, v odhadu také uvedena. Konkrétní příklady postupu při ocenění nemovitostí pro účely úvěrového řízení touto metodikou jsou uvedeny v kapitole 12.

2.3.2. Metodika České spořitelny, a. s.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely úvěrového řízení v České spořitelně, a. s. je svým provedením velmi podobný odhadu pro skupinu ČSOB. Oba odhady obsahují v zásadě stejné informace a používají stejný postup ocenění. Pro ČS je také největší důraz kladen na obvyklou cenu získanou porovnáním oceňované nemovitosti se srovnatelnými, nejlépe ve stejné lokalitě. K dispozici bohužel nemám více odhadů pro srovnání, vycházím pouze z jednoho odhadu rodinného domu, pro bytovou by byl odhad založen na stejných principech ocenění. Jak je tedy odhad obvyklé ceny nemovitosti koncipován?

Titulní strana odhadu je obdobná jako u odhadu pro skupinu ČSOB, na obou jsou základní údaje o nemovitosti (adresa, katastrální území, vlastník,...), fotografie nemovitosti a údaje o objednateli a zhotoviteli posudku. Na titulní straně je také uvedena obvyklá cena nemovitosti, jejíž výpočet a zdůvodnění je uvedeno dále. Všechny tyto informace jsou na titulní straně uvedeny z důvodu přehlednosti, zejména aby pracovník banky, který smlouvu o poskytnutí úvěru s klientem uzavírá, ihned znal podstatné informace a nemusel je v celém posudku vyhledávat. Na druhé straně odhadu je stručně v bodech uveden stav posuzované nemovitosti (konstrukce, využití, poloha, dopravní dostupnost, připojení na IS), dále jsou zde uvedeny výměry stavby a pozemků, právní a povodňová rizika a také komentář ke kupní ceně

nemovitosti. V závěru této části je uvedena rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti, zde je uvedeno vyhodnocení porovnávací a věcné hodnoty nemovitosti a reprodukční cena pro pojištění. Důležitou součástí je i komentář ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti a podmínka vhodnosti zástavy. Dále je odhad dělen podobně jako znalecký posudek, tedy na nález a ocenění. V nálezové části odhad kromě informací o podkladech obsahuje charakteristiku obce a polohu nemovitosti v ní, popis všech oceňovaných staveb, účel jejího využití, popis technického stavu a příslušenství. V závěru nálezové části je dále uveden popis jednotlivých konstrukcí (prvky dlouhodobé i krátkodobé životnosti) a popis pozemků. Supervizor banky samozřejmě čte a kontroluje posudek celý, ale nejdůležitější částí odhadu je jistě ocenění, protože zde je uveden celý postup výpočtu jak odhadce k obvyklé ceně došel. Jsou zde uvedeny výpočty věcné hodnoty staveb, včetně podrobného výpočtu obestavěného prostoru, hodnoty pozemků porovnávacím způsobem, včetně stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku. Důraz je, stejně jako u metodiky ČSOB, kladen na výpočet porovnávací hodnoty. Je zde uvedena podrobná databáze srovnatelných nemovitostí, ze kterých se potom odvíjí výše obvyklé ceny, která je zdůvodněna dříve.

2.3.3. Metodika Živnostenské banky, a. s.

Použití metodiky oceňování nemovitostí pro účely poskytování hypotečních úvěrů v Živnostenské bance, a. s. je závazné pro zjištění ceny obvyklé, zjišťované pro potřeby hypotečního úvěrového řízení v Živnostenské bance, a. s. Odhady obvyklé ceny zpracovávají odhadci, kteří jsou zapsaní v seznamu odhadců Živnostenské banky, a. s., dle této metodiky.

Metodika oceňování je obecně stejná jako metodiky již uvedených bank. Jedná se opět o metody vedoucí ke zjištění věcné hodnoty nemovitosti a o porovnávací metodu. Přičemž za nejvíce vypovídající se považuje porovnávací metoda, samozřejmě pokud existuje dostatek srovnatelných nemovitostí. Zjištění výše obvyklé ceny je odborným odhadem, který vychází jak ze zjištěných pomocných hodnot, tak z dokonalé znalosti regionálního trhu s nemovitostmi, velmi výrazně se zde projevuje cit, zkušenost a znalosti odhadce.

V zásadě tedy všechny metodiky bankovních domů staví na stejném základě, tedy stanovit co nej přesněji obvyklou cenu nemovitosti, přičemž kladou důraz na objektivní databázi nemovitostí pro porovnávací metodu. Stanovení obvyklé ceny ale u žádné z bank nevychází pouze z této metody, její odhad je odborným posouzením všech výsledků použitých metod a velmi závisí na zkušenostech znalce, viz příklad nezodpovědného přístupu znalce při ocenění na str. 591 v [1].

3. SLUŽBY REALITNÍ KANCELÁŘE

Realitní kanceláře nabízejí svým klientům celou škálu různých služeb. Především nabízejí služby vyplývající přímo z povahy jejich činnosti jako jsou zprostředkování obchodní transakce a inzerce nemovitostí. Některé realitní kanceláře, zejména ty větší, nabízejí komplexní služby, kromě zprostředkování obchodu a inzerce nemovitostí nabízejí navíc doplňkové služby, například doporučení financování nemovitostí, zprostředkování právního servisu, zpracování daňového přiznání, pojištění, apod. Každá realitní kancelář by ale měla mít povinnost svého klienta zastupovat tak, aby nebyl touto spoluprací poškozen a předejít všem možným nepříjemnostem. Mezi nejčastější rizika patří neznalost právních postupů při prodeji, koupi, či pronájmu nemovitosti, komunikace s katastrem nemovitostí, finančním úřadem a další. Služby realitní kanceláře se tedy mohou dělit na standardní, které nabízí každá RK, a nadstandardní, které nabízí jen některé realitní kanceláře nebo RK s určitou specializací. Mezi standardní služby realitní kanceláře patří:

- **Poradenský servis** – každý realitní makléř by měl být ze svých zkušeností schopen stanovit rozpětí ceny, za kterou lze nemovitost prodat (nebo může využít služeb odhadce). Makléř by měl tedy dokonale znát realitní trh nejen ve „své“ lokalitě, ale i obecně v celém regionu a lépe v celé ČR. Dále by se měl orientovat ve vývoji cen do budoucna a vědět o situacích, které mohou ceny nemovitostí ovlivnit. Rozpětí ceny, které makléř určí, přizpůsobí přání klienta, možnostem nemovitosti a strategii a rychlosti prodeje.

- **Inzerce** – realitní makléř využívá marketingové možnosti realitní kanceláře pro kterou pracuje. Nemovitost lze nabízet na realitních webových portálech, ať už přímo na internetových stránkách realitní kanceláře nebo na větších serverech, kde nabízí nemovitosti více realitních kanceláří, např. Sreality.cz, NemovitostiOnline.cz, NReal.cz, apod. Další možností zveřejnění nemovitostí jsou realitní časopisy, kde nabízí nemovitosti k prodeji více RK a které jsou k dispozici zdarma na veřejných místech, např. GrandReal, realitní inzerce se dále objevuje na informačních tabulích ve výlohách poboček realitních kanceláří, na plakátech nebo billboardech přímo na obchodovaných nemovitostech, v letácích, novinách, ...

Doplňkové služby realitních kanceláří:

- **Právní servis** – Pokud realitní kancelář nemá přímo své právní oddělení, měla by být schopná klientovi s právními aspekty poradit. Doporučit mu advokáta (notáře), který s realitní kanceláří spolupracuje, a vysvětlit, co je nutno splnit pro hladký průběh obchodní

transakce z právního hlediska. Klient se také může nechat realitní kancelář zastoupit na základě plné moci, podle § 31 - 33 občanského zákoníku, a RK vyřídí za klienta vše, na čem se při sepsání plné moci dohodnou.

Jedná-li se o větší realitní kancelář, která má přímo své právní oddělení s advokátem, může klient vyřídít všechny záležitosti na místě. Právní oddělení zajistí aktuální výpis z katastru nemovitostí, který vypovídá o právním stavu nemovitosti, sepiše kupní smlouvu, kde jsou přesně popsány podmínky prodeje, způsob převedení vlastnického práva v katastru nemovitostí a způsob uhrazení kupní ceny. Klíčovým bodem při prodeji či koupi je změna vlastníka zápisem do katastru nemovitostí. Pro zápis změny vlastníka je potřeba nejdříve podat návrh na vklad změny vlastnického práva, které musí provést současný vlastník nebo na základě plné moci též jeho zástupce. Mezi podáním návrhu na vklad a zápisem změny do katastru nemovitostí je ze zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, § 7, dána lhůta 30 dnů. Kupující se stane majitelem až v momentě zápisu, ale prodávající chce samozřejmě peníze dříve. Pro vzájemnou bezpečnost obou stran je nejlepší platbu provádět skrze třetí osobu, jak demonstruje následující obrázek.



Při úschově peněz složí jedna strana (kupující) peníze pro druhou stranu (prodávajícího) na zvláštní účet nezávislé třetí osoby. Teprve při naplnění předmětu obchodu a splnění všech podmínek smlouvy, jsou peníze uvolněny prodávajícímu. Do té doby nemůže s penězi disponovat ani jedna ze zúčastněných stran. K účtu má přístup dle smlouvy pouze třetí, tedy nezávislá osoba.

Úschovu peněz poskytují pro fyzické osoby a podnikatele zejména notáři a advokáti. Při obchodu s nemovitostmi nabízejí tuto službu i některé realitní kanceláře. Jednotlivé instituce se mezi sebou nejvíce liší výší poplatku a úrovní právního zajištění.

Nejbezpečnější je úschova u notáře či advokáta, protože je definována zákonem a na dodržování pravidel dohlíží Komora notářů České republiky a Česká advokátní komora.

Zákon č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění ukládá notáři povinné pojištění odpovědnosti z výkonu povolání. Advokátní úschova, tzv. deposit u advokáta je popsán v § 56 zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění zák. č. 219/2009 Sb. Postup je v obou případech velmi podobný. Peníze do úschovy se skládají od každého klienta na zvláštní účet. Zájemce o úschovu peněz sepíše s advokátem zvláštní dokument například Smlouvu schovací. Sepsání této smlouvy má podobné náležitosti jako notářská úschova, která je definována zákonem. Cena za notářskou úschovu je fixní dle tarifu, který definuje vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 196/2001. Například za úschovu tří milionů korun bude notář účtovat 9 600 korun bez DPH. Oproti tomu cena za advokátní úschovu může být stanovena i smluvně.

Pokud má klient důvěru v realitní kancelář a o úschovu peněz požádá, může ušetřit na poplatku za tuto službu. Cena za ní je obvykle obsažena v provizi za služby realitní kanceláře. Nevýhodou je, že právní zajištění výplaty peněz z obecné úschovy u realitní kanceláře není právně zabezpečeno jako u předchozích způsobů a realitní kanceláře. RK nemají na rozdíl od advokátů a notářů ze zákona povinnost mít uzavřené pojištění odpovědnosti za způsobené škody. Což znamená, že by klient mohl, např. v případě úpadku RK, o uschované peníze přijít. Stejně tak, pokud by realitní kancelář byla neseriózní, riskuje klient zpronevěru. I takové případy už se bohužel v praxi staly.

- **Znalecký posudek** – realitní kancelář sama znalecké posudky pro svoji činnost nepotřebuje, tyto potřebují klienti pro vyřízení náležitostí s prodejem souvisejících (viz kapitoly 2.3., 7. a 8.). Větší realitní kancelář však může spolupracovat s externím znalcem, který znalecký posudek pro potřeby klienta vyhotoví. Znalec jmenovaný ke své činnosti soudem může vypracovat znalecký posudek pouze v případech, které upravuje zákon č. 36/1967 o znalcích a tlumočnících § 1, odst. 1 a 2: Účelem zákona je zajištění řádného výkonu znalecké činnosti v řízení před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů (dále jen "státní orgány"), jakož i znalecké činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Zákon se nevztahuje na podávání posudků, které je upraveno jinými předpisy, a na podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů a organizací; zejména se nevztahuje na expertizní činnost související s plněním výrobních úkolů organizací.

Znalecký posudek na ocenění nemovitostí je tedy vypracován zejména za účelem stanovení ceny např. pro výpočet základu daně z převodu nemovitostí, daně darovací, dědické, dále při dělení společného jmění manželů, výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti,

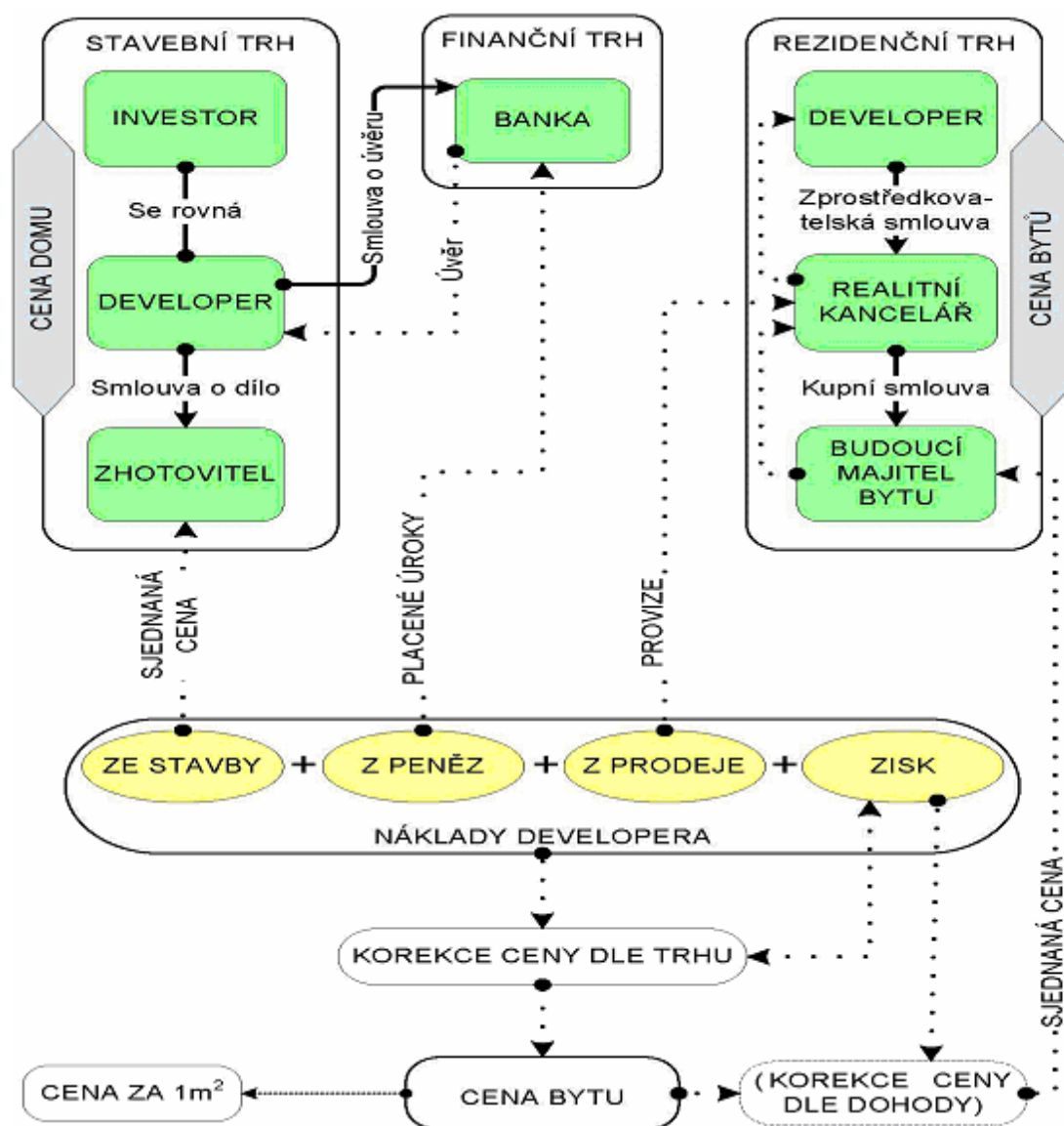
dále pro účely obchodního zákoníku, stanovení provedených stavebních prací, posouzení zhodnocení stavby provedenými stavebními pracemi a další. Více o ocenění pro daňové účely viz kapitola 8.

- **Financování nemovitosti** – obvykle si klient zajišťuje prostředky na nákup nemovitosti sám, buď má vlastní zdroje nebo, a to ve většině případů, žádá o úvěr banku, stavební spořitelnu, apod., o úvěrech na zajištění bydlení podrobněji v kapitole 7. Realitní kancelář, ale může úvěr zprostředkovat. Buď klientovi přímo doporučí banku nebo konkrétního finančního poradce, se kterým RK spolupracuje a nebo, pokud jde o větší realitní kancelář, může mít smlouvu přímo se společností, která hypoteční úvěry poskytuje. Např. realitní kancelář RE/MAX nabízí hypoteční úvěr prostřednictvím společnosti GEPARD FINANCE, více viz [12].

- **Pojištění nemovitosti** – stejně jako s financováním nemovitosti může realitní kancelář klientovi pomoci, prostřednictvím finančního poradce, či doporučením pojišťovny, i s výběrem vhodného pojištění nemovitosti.

- **Spolupráce s developery** – na závěr této kapitoly uvádím velmi speciální služby velkých realitních kanceláří, které spolupracují s developery. Realitní kancelář má buď s developerem zprostředkovatelskou smlouvu, že nově postavený objekt může nabízet k prodeji a prodávat jen ona a nebo, jak nabízí například realitní kancelář REAL Spektrum, a. s., může zajistit kompletní servis pro developery, který zahrnuje celou řadu podpůrných služeb. Jedná se o tzv. pozemkový development na klíč, určený pro privátní investory, který obsahuje od výběru lokality, vytipování investičních příležitostí, výkupů pozemků, přes zajištění projekční činnosti, územně-plánovací dokumentace, změnu územního plánu, vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a organizaci výběrových řízení na stavební dodavatele, projektový management o zajištění investorského dozoru, až po finanční poradenství k zajištění developerského úvěru, komplexní projektový marketing, zajištění portfolia nájemců, resp. prodej bytových a nebytových prostor, správu nemovitostí, zajištění institucionálního investora a realizace developerského exitu z projektu. Více o těchto službách viz [13].

Na následujícím obrázku je vidět zapojení realitní kanceláře do rezidenčního trhu, který je provázán s celou investiční výstavbou, trhem stavebním, potažmo finančním.



Za všechny nabízené služby hradí klient realitní kanceláři odměnu, tzv. provizi, která se řídí ceníkem realitní kanceláře, který není vždy veřejný, a některé kanceláře si výši provize stanovují libovolně, podle uvážení. Obvyklá výše provize je určena v procentech z výše kupní ceny, a to nejčastěji v rozmezí 3 - 5%, podle výše kupní ceny. U pronájmů nemovitostí se provize obvykle pohybuje ve výši měsíčního nájemného.

4. OCEŇOVACÍ METODY PODLE ÚČELU OCENĚNÍ

Ve druhé kapitole byly popsány nejrozličnější oceňovací metody. Každý účel ocenění vyžaduje svoji specifickou oceňovací metodu pro stanovení ceny nemovitosti. Na popsané služby realitních kanceláří v předchozí kapitole se zde podívám jako na účely ocenění. V následujících podkapitolách bude tedy uvedeno jaká oceňovací metodika se pro jednotlivé účely ocenění používá.

4.1. OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Při oceňování pro peněžní ústavy se setkávají dva subjekty: klient, který chce půjčit pokud možno co nejvíce a peněžní ústav, který za půjčené peníze vyžaduje záruku. Cena by neměla být příliš nízká, aby banka neměla zbytečně malý zisk, ale ani příliš vysoká, aby banka příliš neriskovala. Banka zřejmě není subjektem, který by totiž, v případě propadnutí nemovitosti (zástavy), tuto spravoval a čekal, až se ceny zvýší, jejím zájmem je nemovitost co nejdříve zpeněžit. Z toho tedy vyplývá, že při ocenění pro účely úvěrového řízení půjde u většiny bank o výpočet obvyklé ceny nemovitosti, tj. ceny, za kterou by se dala nemovitost nejlépe prodat, pokud by došlo k nesplacení úvěru. Ocenění zastavované nemovitosti samozřejmě není pro banku jediným podkladem pro poskytnutí úvěru, v dnešní době je důležitá i bonita žadatele (více o tomto tématu v kapitole č. 7.).

Každá banka má svůj oceňovací software a své vlastní postupy při oceňování (více viz kap. 2.3). Všechna ocenění by však měla mít jedno společné, měla by být přezkoumatelná ve všech svých fázích a natolik obecná, aby byla nezávislá na subjektu, jehož nepřítomnost by způsobila komplikace. Většina bank využívá služeb externích znalců a odhadců a vede oddělení pro kontrolu jejich posudků a odhadů.

4.2. STANOVENÍ CENY PRO PŘEVOD VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM

Způsob ocenění podle předpisu (zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky) je dán přímo předpisem. Otázkou zde bývá, ke kterému datu se ocenění provádí. Podle toho se potom určí odpovídající oceňovací vyhláška, podle které je znalecký posudek zpracován. Základem majetkových daní je cena nemovitosti zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a to i v případě, je-li sjednaná cena nemovitosti nižší než

cena zjištěná, což ale neplatí opačně. Tedy pokud je zjištěná cena nižší než sjednaná, považuje se za základ daně cena sjednaná. Více o majetkových daních viz kapitola č. 8.

4.3. DALŠÍ ZPŮSOBY OCENĚNÍ PRO SLUŽBY RK

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, každá realitní kancelář nabízí poradenský servis a každý makléř by měl být schopen ze svých zkušeností stanovit rozpětí tržní ceny nemovitosti. Pokud toto sám nezvládne, může se obrátit na odhadce, který stanoví tržní cenu např. porovnávací metodou z databáze srovnatelných nemovitostí, podrobněji viz kapitola 2.1.

Další službou realitní kanceláře může být zprostředkování pojištění nemovitosti. RK může přímo zaměstnávat pojišťovacího zprostředkovatele nebo mít dohodu s konkrétní pojišťovnou, jejíž zaměstnanci s klientem RK smlouvu o pojištění nemovitosti uzavřou. Při oceňování pro pojišťovny přichází v úvahu problematika stanovení hodnoty nemovitosti při uzavírání smlouvy a stanovení výše škody při pojistné události. Pojišťovny obvykle pracují s reprodukční cenou nemovitosti, do jejíž výše také obvykle hradí škodu v případě pojistné události. Způsob výpočtu výše škody je dán pojistnými podmínkami a pojistnou smlouvou – zda se bude kromě nákladů na opravu uvažovat i se zhodnocením či znehodnocením nemovitosti provedenou opravou. Většina pojišťoven stanoví reprodukční cenu metodou propočtu ceny, která je sice méně přesná, ale pro většinu pojišťoven postačující. Tato metoda bere v potaz velikost zastavěné plochy, vybavení objektu a jednotkovou cenu srovnatelného objektu podle katalogu technickohospodářských ukazatelů, což je statisticky zjištěná jednotková cena na základě indexů cen stavebních prací z hodnot odvozených od již realizovaných staveb. Tyto jednotkové ceny vydává např. Ústav pro racionalizace ve stavebnictví Praha, a. s. nebo firma RTS, a. s. Brno. (více o této problematice viz [1], kapitola 3.4.5).

5. OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU VE ZNĚNÍ PROVÁDĚCÍ VYHLÁŠKY

Pro vybrané nemovitosti, které jsou uvedené v kapitole 9. této práce, v této kapitole uvedu teoretický postup, jak je ocenit podle oceňovací vyhlášky. Také je zmíněn a popsán rozdíl mezi oceňovacími vyhláškami v jednotlivých letech včetně postupu ocenění. Jedná se o dva samostatně stojící rodinné domy, které se významně liší polohou a stářím a o dva byty, jeden v panelovém a druhý ve zděném vícebytovém domě.

5.1. OCEŇOVÁNÍ BYTŮ VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ

5.1.1. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 25

Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb. v hlavě III, oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem, uvádí v § 25 jakým způsobem ocenit byt ve vícebytovém domě:

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů²⁾ v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství³⁾, včetně podílu na společných částech domu⁴⁾ a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2. Základní cena uvedená v příloze č. 19 tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$ZCU = ZC \times K_{CP}$, kde ZCU je základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu, ZC základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 a K_{CP} koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CP_n} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}, \quad \text{kde } K_{CP_n} \text{ je koeficient cenového porovnání } n\text{-tého}$$

hodnoceného znaku a v_n váha n-tého hodnoceného znaku podle tabulky č. 2 přílohy č. 19.

²⁾ zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

³⁾ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

⁴⁾ § 2 písm. g) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu bytu jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 19. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3. Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CP_n} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny v tabulce č. 1 přílohy č. 19:

- a) K_{CP_n} pro I. kvalitativní pásmo = $1 - K_{CR}$,
- b) K_{CP_n} pro II. kvalitativní pásmo = $1 - K_{CR}/2$,
- c) K_{CP_n} pro III. kvalitativní pásmo = $1,000$,
- d) K_{CP_n} pro IV. kvalitativní pásmo = $1 + K_{CR}/2$,
- e) K_{CP_n} pro V. kvalitativní pásmo = $1 + K_{CR}$.

Koeficienty se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa. Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22 v tabulce č. 3 přílohy č. 19 výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I. a V., lze upravit ZCU za m^2 podlahové plochy bytu o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce

$$D = 0,1 \cdot \sum (d_n \times v_n),$$
 kde D je úprava ZCU v procentech, n číslo znaku 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22, d_n srážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I. v intervalu $\langle -10;0 \rangle$ nebo přírážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V. v intervalu $\langle 0;10 \rangle$ a v_n váha n -tého znaku.

Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání. Spoluvlastnický podíl k pozemku, popřípadě k pozemkům, příslušející k bytu, se oceňuje samostatně.

5.1.2. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 25

Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁵⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství⁶⁾, které je stavebně součástí stavby, a podílu na

⁵⁾ zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁾ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

společných částech domu⁷⁾, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce: $ZCU = ZC \times I$, kde ZCU je základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu, ZC základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1, I je index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$I = I_t \times I_p \times I_v$, kde I_t je index trhu stanovený podle vzorce:

$$I_t = 1 + \sum_{i=1}^3 t_i, \text{ kde } t_i \text{ je hodnota kvalitativního pásma } i\text{-tého znaku indexu trhu z přílohy}$$

č. 18a tabulky č. 1 a I_p index polohy stanovený podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n p_i, \text{ kde } p_i \text{ je hodnota kvalitativního pásma } i\text{-tého znaku indexu polohy z}$$

přílohy č. 18a tabulky č. 4, 5 nebo 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází, n je celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a a I_v index konstrukce a vybavení stanovený podle vzorce:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 v_i\right) \cdot v_{10}, \text{ kde } v_i \text{ je hodnota kvalitativního pásma } i\text{-tého znaku indexu}$$

konstrukce a vybavení z přílohy č. 19, tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.

Vyhláška č. 460/2009 Sb., kterou se novelizuje oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 25 o oceňování bytů ve vícebytovém domě porovnávacím

⁷⁾ § 2 písm. g) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

způsobem vůbec nemění, a tento byt se tedy oceňuje stejným způsobem, jaký popisuje vyhláška platná v roce 2009.

5.2. OCEŇOVÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ

5.2.1. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 5

V § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. je uvedeno, jak ocenit rodinný dům: Cena rodinného domu⁸⁾ se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p . Základní cena rodinného domu uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$, kde ZCU je základní cena upravená, ZC základní cena podle přílohy č. 6 a K_4 koeficient vybavení stavby, který se vypočte podle vzorce:

$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 0,54 je konstanta a n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění. Dále platí postup uvedený u definice n v § 3 odst. 3 písm. b). Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. nadstandardním provedením. Koeficient K_5 je koeficient polohový podle přílohy č. 14, K_i je koeficient změny staveb podle přílohy č. 38 a K_p je koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

5.2.2. Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., § 26a

Oceňování rodinných domů podle oceňovacího předpisu se mezi roky 2008 a 2009 výrazně změnilo. Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. se vůbec oceňování rodinných domů porovnávacím způsobem nevěnuje. V hlavě III se mluví pouze o oceňování garáží, bytů ve vícebytových domech, rekreační a zahrádkářské chaty. Oceňování RD porovnávací metodou uvádí až oceňovací vyhláška č. 456/2008 a sice pro rodinné domy o obestavěném prostoru

⁸⁾ § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

do 1 100 m³. Oba rodinné domy, které v praktické části oceňují mají obestavěný prostor do 1 100 m³ a proto se oceňují podle § 26a.

Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1 100 m³ se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V základní ceně rodinného domu je zahrnuto standardní vybavení uvedené v příloze č. 6. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$ZCU = ZC \times I$, kde ZCU je základní cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru, ZC základní cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1 a I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$I = I_t \times I_p \times I_v$, kde I_t je index trhu stanovený podle stejného vzorce jako v předchozí kapitole, I_p je index polohy stanovený podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n p_i, \text{ kde } p_i \text{ je hodnota kvalitativního pásma } i\text{-tého znaku indexu polohy z}$$

přílohy č. 18a tabulky č. 3, 4, 5 nebo 6 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se byt nachází, n je celkový počet znaků v příslušné tabulce a I_v index konstrukce a vybavení stanovený podle vzorce:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} v_i\right) \cdot v_{13}, \text{ kde } v_i \text{ je hodnota kvalitativního pásma } i\text{-tého znaku indexu}$$

konstrukce a vybavení z přílohy č. 20a, tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách příslušných příloh. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Není-li základní cena rodinného domu uvedena v příloze č. 20a tabulce č. 1, nebo je-li na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená pro podnikání, zjistí se jejich cena podle § 5. Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu užití.

Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 3.2, 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet

výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně. Pozemky a popřípadě trvalé porosty se ocení také samostatně.

Oceňovací vyhláška č. 460/2009 Sb., platná od 1.1.2010, výrazné změny v oceňování rodinných domů neuvádí. V tomto roce je tedy metodika oceňování stejná jako v roce 2009.

6. OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování se stavebním pozemkem rozumí:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění⁹⁾. Je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí¹⁰⁾. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. §10 tohoto zákona říká: Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

6.1. CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Podle oceňovacího zákona je cenová mapa stavebních pozemků grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Cenovou mapu stavebních pozemků blíže popisuje oceňovací vyhláška v § 27: Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

⁹⁾ § 32 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰⁾ § 3 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 190/1996 Sb.

Textová část obsahuje: a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,

b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,

c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části a výsledky jejich rozboru,

d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.

Grafická část obsahuje:

a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,

b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,

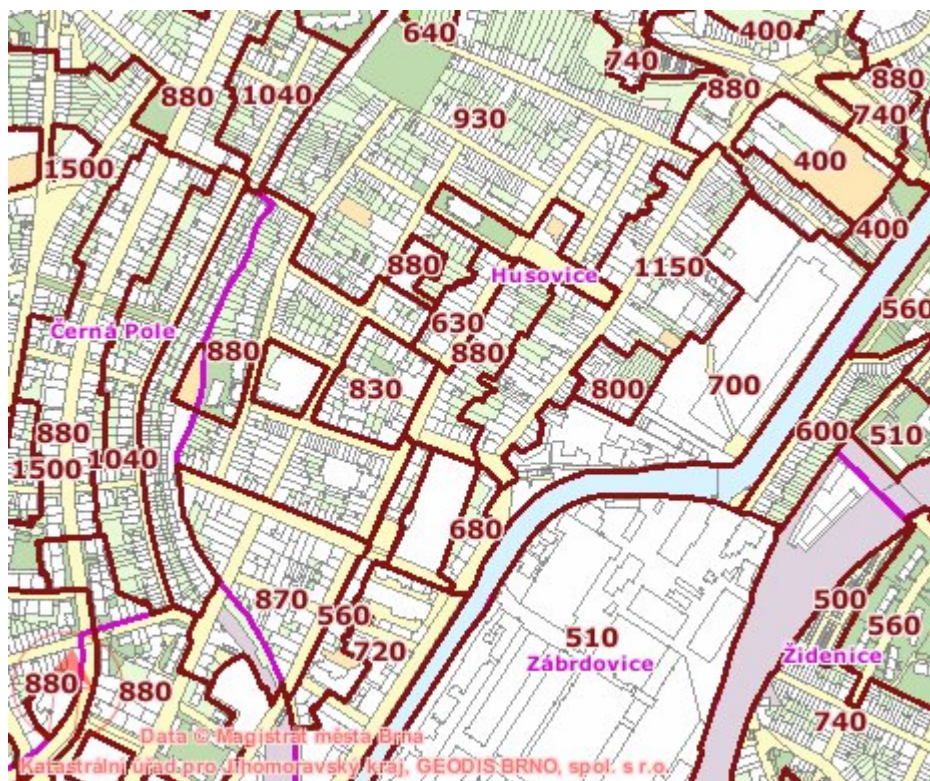
c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

Celkem 53 českých měst mělo nebo má cenovou mapu stavebních pozemků. V současné době je ale cenová mapa účinná pouze ve čtrnácti z nich, seznam viz [17]. První cenové mapy se objevily v roce 1992 v Hradci Králové, Karlových Varech, Havířově,... Hlavním problémem je udržet cenovou mapu aktuální, aby odrážela skutečné kupní ceny stavebních pozemků. Mnohá města mapu přestala aktualizovat a ta zastarala, např. Hradec Králové měl pouze jednu mapu v roce 1992, od té doby je zastaralá a neúčinná.

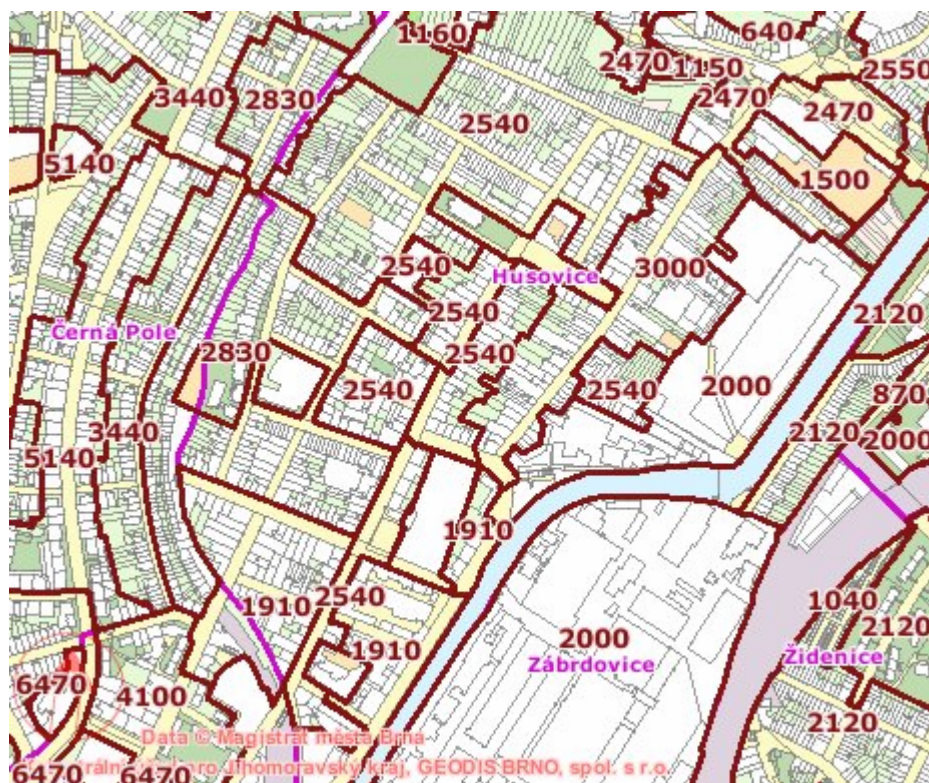
Město Brno mělo svou první cenovou mapu od 20. 12. 1993. Současná cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.7, kterou používám v praktické části mé práce, byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 6/2006, která nabyla účinnosti 1. 4. 2006. Tuto cenovou mapu nahradila obecně závaznou vyhláškou č. 22/2009 cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8, která nabyla účinnosti 1. 1. 2010. Mezi těmito cenovými mapami je výrazný cenový rozdíl, jak je patrné z následujících obrázků:

Na ukázce cenové mapy č. 7 jsou patrné ceny stavebních pozemků od 400 do 1 500 korun za m². Přičemž nejdražší pozemky jsou na tomto výřezu v oblíbené lokalitě Černých Polí, v lokalitě se zástavbou rodinných domů a s bohatou zelení. Na druhém obrázku je stejný výřez cenové mapy, ale nyní jde o cenovou mapu č. 8, která je účinná od 1. 1. 2010. Oproti

předešlé ceny výrazně vzrostly. Rozmezí nejnižší a nejvyšší částky je zde od 640 do neuvěřitelných 6 470 korun za jeden m². Zejména cena pozemku v okolí ulice Jugoslávská (levý dolní roh výřezu) vystoupala z 880 na plných 6 470 Kč/ m².



Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7



Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8

6.2. OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ PODLE § 28 OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se podle části třetí § 28 příslušné vyhlášky Ministerstva financí, Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků. Pro účely této práce, ale uvedu pouze odstavce, které využiji v praktické části:

(1) Základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

c) 1 100 Kč v Brně, Ostravě,

d) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce $ZC = C_p \times 3,50$.

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(5) Cenou v $Kč/m^2$ pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2 je cena stanovena podle odstavce 2, vynásobená koeficientem 0,40.

(9) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle odstavce 2.

(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 10 $Kč/m^2$.

7. ÚVĚRY NA FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

V minulých letech zaznamenalo financování nemovitostí bankovními úvěry neobvykle velký nárůst. Bylo to dáno zejména demografickými vlivy, tj. silné ročníky ze sedmdesátých let minulého století (tzv. Husákovy děti) dospěly a potřebovaly bydlet. Zvýšila se poptávka po rodinných domech a bytech, na což rychle zareagovaly stavební firmy celou řadou developerských projektů a realizací celých obytných celků - obce přípravou vhodných pozemků (územní rozhodnutí, zasíťování inženýrskými sítěmi,...) a developerské firmy zprostředkováním výstavby, výstavbou a prodejem.

7.1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Financování bydlení nejčastěji zajišťovaly banky pomocí tzv. hypotečních úvěrů, tj. dlouhodobý bankovní úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou. Podrobněji o této problematice viz [2], kap. 10.

Právní prostředí pro hypoteční úvěry se výrazně změnilo zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který uvádí, že již není vydávání hypotečních zástavních listů omezeno vydáním licence České národní banky (ČNB), ale emitent musí splnit podmínky dané zákonem o bankách. Hypoteční úvěr je (podle zákona č. 84/1995 Sb., o bankách) úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR, nebo na její výstavbu či pořízení, a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této rozestavěné, nebo jiné, nemovitosti na území ČR. Z této definice vyplývají následující „vlastnosti“ hypotečního úvěru:

1. **Účelovost**, tzn., že vždy jde pouze o financování určené výhradně do nemovitosti, ať už jde o její koupi, rekonstrukci, výstavbu, apod. Všechny nemovitosti nacházející se na území ČR podléhají ze zákona evidenční povinnosti katastrálními úřady, důkazem o jejich existenci je tedy výpis z katastru nemovitostí.

2. **Zajištění zástavním právem k nemovitosti**, tzv. hypotékou. Hypoteční úvěr může být obecně zajištěn: rodinným domem, bytem v osobním vlastnictví, stavebním pozemkem, bytovým domem, rekreační chalupou, atd. Tyto objekty mohou být i rozestavěné, podmínkou je zápis v katastru nemovitostí (KN) – právní existence stavby. Nemovitost, která tvoří zástavu pro hypoteční úvěr, musí mít patřičnou hodnotu, která musí být po dobu trvání úvěru stabilní a nemovitost musí být obchodovatelná na běžném trhu. Předmět hypotéky (zastavený objekt) a financovaný objekt jsou zpravidla shodné, pokud tento ke krytí nemovitostí nedostačuje nebo je potřeba zvýšit částku úvěru, lze zřídit zástavní právo i k další

nemovitosti. Banky zpravidla vyžadují, aby se stavbou byl zastaven i pozemek (zastavěná plocha a související pozemky tvořící funkční celek se zastavěnou plochou). Zastavěná nemovitost musí být dále pojištěna (proti živelným pohromám) alespoň ve výši úvěru.

3. **Dlouhodobost splácení úvěru.** Vzhledem k tomu, že předpokládaná životnost nemovitosti, k jejichž financování hypoteční úvěr slouží, je zpravidla 60-100 let, jsou tyto úvěry zpravidla dlouhodobými. Obecně mohou být tyto úvěry i krátko nebo střednědobé, ale není to běžné. V současnosti je doba splácení zpravidla od 1 roku do 20 let, maximální doba splácení je 30 let, ta je omezena životností stavby, opotřebením, ale i výší příjmu klienta, více viz kapitola 7.1.1.

4. **Relativně nízká úroková sazba** ve srovnání s jinými bankovními úvěry. To plyne z poměrně malé rizikovosti, která plyne z vyšší kvality zajištění (zejména RD poskytují bance jednu z nejlepších záruk). Při stanovení výše úrokové sazby platí jednoduché pravidlo čím je obchod pro banku rizikovější, tím je úroková sazba vyšší. Více o stanovení úrokové sazby podle rizikovosti klienta viz kapitola 7.1.1.

Základem hypotéky s pohyblivým úrokem je jednoměsíční sazba PRIBOR, tedy sazba na mezibankovním trhu, za kterou banky poptávají peníze s měsíční splatností. Banka si pak k sazbě PRIBOR 1M připočte 2,7% a tuto sazbu garantuje svým klientům jakožto úrokovou sazbu jejich úvěru. V následujícím grafu je vidět vývoj mezibankovní úrokové sazby od roku 2009.



Zdroj: Česká národní banka (http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/)

5. **Hypoteční úvěr mohou získat jak fyzické, tak právnické osoby.** Fyzické osoby (FO) musí mít trvalý pobyt na území ČR, právnické osoby (PO) oprávnění podnikat a být tuzemci ve smyslu¹¹⁾ na území ČR. Dále je potřeba mít způsobilost k právním úkonům, schopnost zajistit úvěr, úvěrovou způsobilost, neboli schopnost splácet. Za zvýšené riziko banky považují u FO nestabilní povolání (např. nízká kvalifikace), osobní rizika (věk, zdraví), nízkou důvěryhodnost (výstřední životní styl), apod. U PO je to potom např. neplnění závazků plynoucích z činnosti firmy (daně, důchodové zabezpečení, dříve poskytnuté úvěry,...), neplnění dodávek odběratelům, nízká kvalita výrobků,... Více o úvěruschopnosti klienta viz kapitola 7.1.1.

6. **Amortizovatelnost**, tzn., že hypoteční úvěr je možné splácet pravidelnými dílčími splátkami. Zpravidla se úročí a umořuje měsíčními anuitami, což je součet měsíční splátky úmoru jistiny (dluhu) a úroku (více viz [2], str. 241). Úvěr je u všech bank možné, za určitých podmínek, splatit před konečnou lhůtou splatnosti.

7. Poskytnutí hypotečního úvěru je možné až **do výše 100% obvyklé ceny** zastavené nemovitosti. Dnes už to však zdaleka není pravidlem. Poté, co obvyklé ceny nemovitostí vlivem finanční krize začaly klesat, zhoršila se ekonomická situace některých (i potenciálních) klientů banky a zastavené nemovitosti mnohdy nedosahovaly výše úvěru, banky tedy začaly poskytovat úvěry do výše 70-90% obvyklé ceny zastavené nemovitosti, podle svých individuálních podmínek.

8. Hypoteční úvěr je možné **čerpat jednorázově nebo postupně**. Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti zpravidla jednorázově, úvěr na výstavbu nebo dokončení stavby je uvolňován většinou postupně, dle průběhu výstavby. V případě postupného čerpání platí dlužník v průběhu provádění stavebních prací zpravidla pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky. Placení anuit a umořování úvěru v plné výši se zahájí až po úplném vyčerpání úvěru, resp. po kolaudaci objektu. K čerpání může samozřejmě dojít až po splnění podmínek hypotečního úvěru, zejména po vkladu zástavního práva do KN.

9. **Další zajištění hypotečního úvěru.** V případě, že je úvěrový obchod uzavírán na hranici přípustného rizika a je zvažováno, zda ho vůbec poskytnout, je možné se zástavním právem k nemovitosti použít další zajišťovací prostředky: zástavní právo k jiné nemovitosti nebo k věci movité, zástavní právo k pohledávce, cennému papíru nebo ručení třetí osobou.

¹¹⁾ § 1 písm. b) zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona

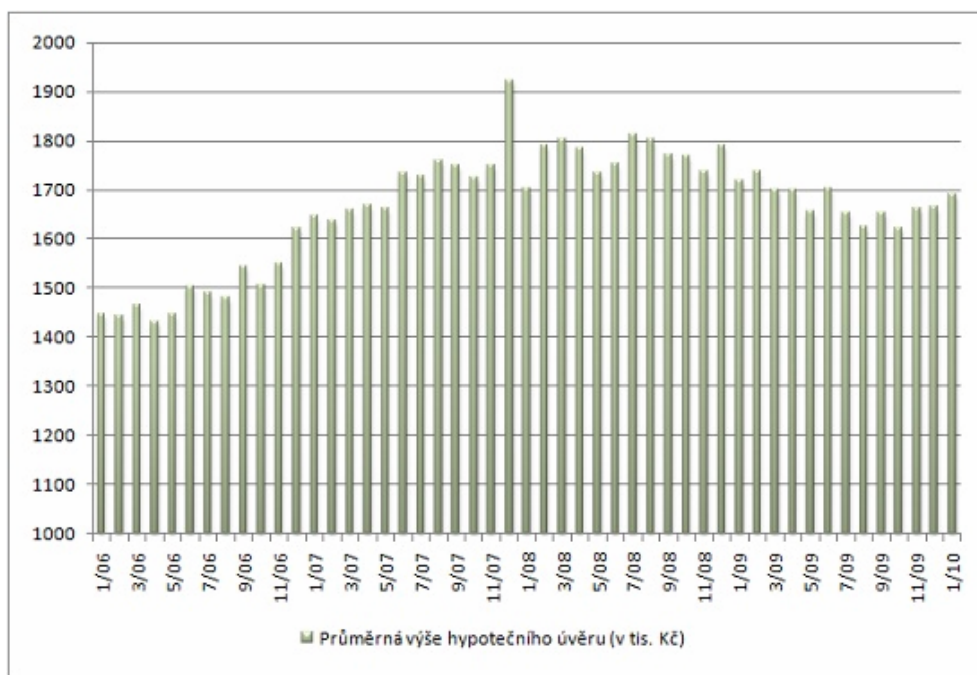
7.1.1. Úvěruschopnost klienta – bonita

V první fázi posuzování úvěrového obchodu musí banky prověřit schopnost klienta splácet úvěr. Posuzování je rozdílné u fyzických a právnických osob, což je dáno rozdílným způsobem získávání finančních prostředků, nutných ke splácení úvěru.

Fyzická osoba – občan, případně další spolužadatelé o úvěr (např. manželka) musí zejména prokázat své příjmy, buď potvrzením zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním za uplynulá období. Do příjmů se kromě měsíčních příjmů ze závislé činnosti započítávají i veškeré další příjmy z vedlejší činnosti, pronájmu nemovitostí, kapitálové výnosy, atd. Na základě prokázaných příjmů se stanoví měsíční disponibilní příjmy klienta, tj. částka se kterou může klient disponovat po odečtení pravidelných měsíčních výdajů. Od této částky se odečte rezerva na krytí nepředpokládaných výdajů, kterou jednotlivé banky stanovují individuálně mezi 20 a 40%, a teprve výsledná částka slouží ke splácení úvěru. Výsledná konstantní částka, kterou může klient měsíčně odvádět bance a možná délka splácení potom stanovuje celkovou maximální možnou výši úvěru. Praktické příklady o výpočtu úvěruschopnosti jsou uvedeny v [2] v kapitole 13.

Právnická osoba – podnikatelský subjekt prokazuje schopnost splácet úvěr svým podnikatelským záměrem, postupuje se tedy stejně jako u běžných podnikatelských úvěrů. Součástí podnikatelského záměru musí být přehled dosud dosažených hospodářských výsledků, reálně sestavený výhled činnosti, prokázání kvality managementu, předložení uzavřených hospodářských smluv, zpráva auditora, výroční zpráva, ...

Propad cen nemovitostí, ale také snížení limitu pro poskytování hypoték se promítlo také ve statistikách. Vývoj průměrné hodnoty poskytnutých hypoték je patrný z grafu. Až na pár výjimečných měsíců docházelo od července 2008 k neustálému snižování průměrné výše hypotečních úvěrů. Teprve v říjnu loňského roku se trend otočil a výše průměrné hypotéky po šestnácti měsících začala růst. Důvodem může být částečné uvolnění podmínek poskytování hypoték. Jinými slovy půjčování na vyšší hodnotu LTV (loan-to-value). Tedy poměru mezi částkou úvěru a cenou nemovitostí, která k úvěru slouží jako zástava.



Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX (<http://www.hypoindex.cz/>)

Stabilitu tohoto trendu otestují následující měsíce a případné uvolňování podmínek poskytování vyšších objemů hypoték.

7.2. ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Kromě běžných bank zajišťují financování nemovitostí ještě banky specializované, tzv. stavební spořitelny (SS). V ČR bylo toto financování zavedeno v roce 1993. Stavební spoření je účelové spoření, spočívající v přijímání vkladů od jeho účastníků, poskytování úvěrů těmto účastníkům a příspěvku (státní podpory). Obecně se předpokládá, že řešení bytových potřeb je motivující pro občana i pro stát a oba získávají ze spoluúčasti výhody. Pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření musí klient splňovat tyto zákonné podmínky: musí spořit nejméně 2 roky a naspořit minimální povinnou částku, což je u většiny stavebních spořitelien 40% cílové částky, na kterou se smlouva o stavebním spoření uzavírá. Dalším kritériem je dostatečně vysoké hodnotící číslo, které je obdobou bonity klienta (viz kap. 7.1.1). Dosažená přesná výše tohoto čísla při splnění ostatních podmínek stanoví pořadí klientů, kterým bude úvěr přidělen v daném období. Podrobněji o úvěrech pojednává [2], v kapitole č. 10.6.

Stavební spořitelny nabízejí celou řadu programů. Pro čerpání úvěru je výhodnější poohlédnout se po úvěrových variantách. U nich jsou nabízeny výhodnější podmínky úvěru (nižší úrokové sazby), ovšem také horší podmínky při spoření (také nižší úrokové sazby).

Pokud chce klient čerpat úvěr rychle, výhodnější bývá rychlá varianta tarifu. K přidělení úvěru s ní dojde dříve, ovšem má i své nevýhody, na rozdíl od pomalé úvěrové varianty sice klient úvěr dříve získá, ale musí ho také rychleji splatit.

Na následujícím příkladě je uvedeno srovnání jednotlivých stavebních spořitelen: Klient chce za dva roky získat prostředky na bydlení ve výši 2 mil. Kč. Kolik peněz musí u nejrychlejších úvěrových variant stavebních spořitelen na počátku vložit, aby za dva roky dosáhl požadovaného hodnotícího čísla? Státní příspěvek stavebního spoření není brán v úvahu. V počátečním vkladu jsou zahrnuty i poplatky za založení úvěrové smlouvy a za vedení účtu.

Výše počátečního vkladu pro dosažení hodnotícího čísla ve 24. měsíci				
Stavební spoř.	Tarifní varianta	Úrok z úvěru	Naspořeno	Počáteční vklad
ČMSS „Liška“	Atraktiv rychlá	3,70%	42,1%	840 688 Kč
SS Modrá pyramida	Kredit rychlá	5%	44,60%	884 928 Kč
Wüstenrot SS	Optimální speciální	3,70%	62,40%	1 243 353 Kč
Hypo SS	Nadstandard NU/EU	3,90%	40%	809 025 Kč
Raiffeisen STS	Úvěrový tarif	3,50%	53,8%	1 076 481 Kč
SSČS „Buřinka“	Rychlá varianta	4,75%	62,8%	1 242 230 Kč

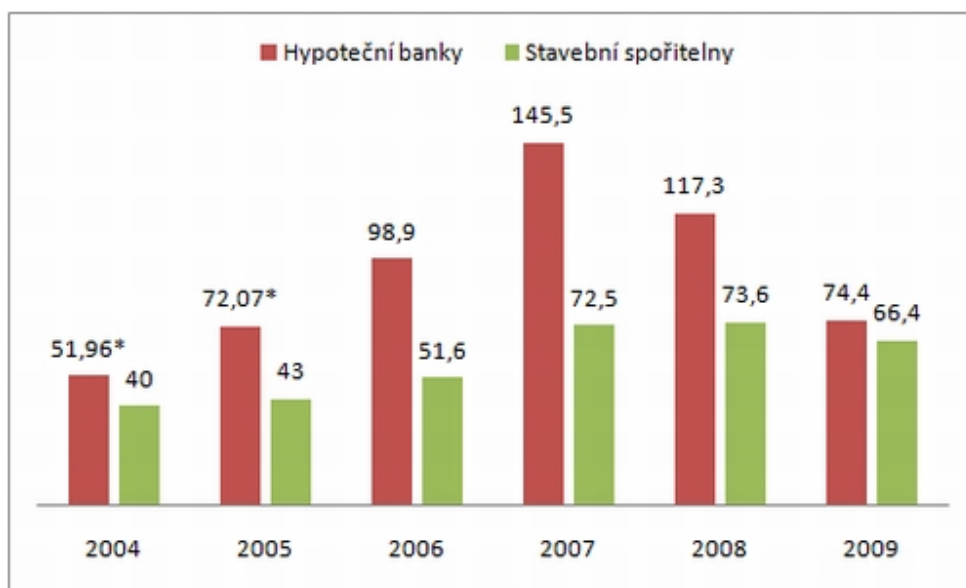
Zdroj: Analytické oddělení společnosti Fincentrum

Aby klient dosáhl u rychlé úvěrové varianty hodnotícího čísla po 24 měsících, musí nejméně vložit u Hypo stavební spořitelny, kde je ale úvěr přidělován volbou. U ČMSS klient musí vložit více než 840 tis. Kč a po dvou letech bude mít klient díky zhodnocení na účtu 42,1% cílové částky. Nejvíce musí klient vložit u Wüstenrot stavební spořitelny, téměř 1,25 mil. Kč.

Pravidelné spoření před získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření je vhodné zejména v kombinaci s překlenovacím úvěrem (viz následující kapitola). Některé stavební spořitelny zvýhodňují skladbou hodnotícího čísla klienty, kteří spoří pravidelně, jiné naopak klienty, kteří při uzavření smlouvy složí na účet stavebního spoření vyšší částku. Proto nelze jednoznačně říci, která stavební spořitelna nabízí nejlepší podmínky.

Na závěr ještě uvedu porovnání celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Je vidět, že se stavební spořitelny začínají hypotečním bankám

výrazně přibližovat a podle mého názoru, pokud hypoteční banky nesníží požadavky na klienty při poskytování hypotečních úvěrů, stavební spořitelny je v budoucnu překonají. Objemy jsou uvedeny v miliardách korun.



Zdroj: Fincentrum Hypoindex, AČSS, *Ministerstvo pro místní rozvoj

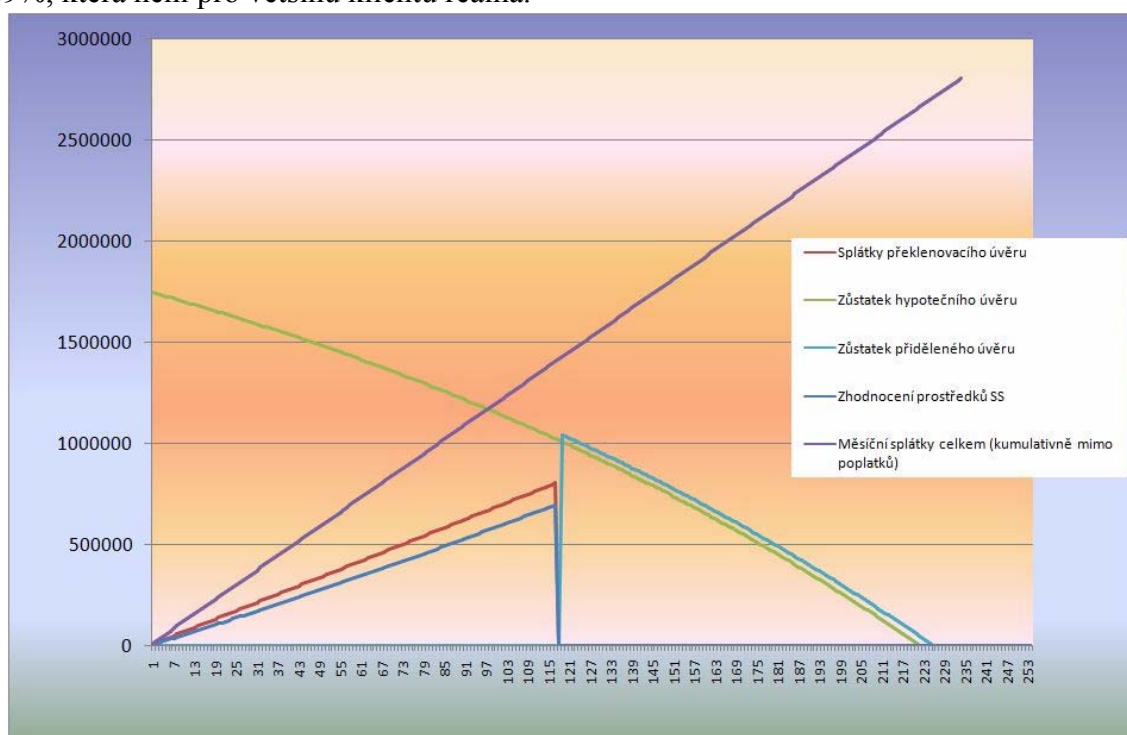
7.3. KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, nebo-li překlenovací úvěr umožňuje financování bydlení ve chvíli, kdy klient ještě nesplňuje podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření, jak už z názvu vyplývá, překlenovací úvěr se poskytuje pro překlenutí období, dokud klient nesplní podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěry jsou poskytovány často i zcela novým klientům, kteří ještě nezačali spořit.

Klient z překlenovacího úvěru platí jen úroky a smluvně danou minimální částku si spoří na nové smlouvě o stavebním spoření. Ve chvíli, kdy na spořicímu účtu má dostatečnou částku a vyhovuje hodnotícím kritériím je mu přidělen standardní úvěr ze stavebního spoření, kterým automaticky splatí překlenovací úvěr a začne splácet jak úroky tak jistinu řádného úvěru. Úroková sazba je pevná po celou dobu obchodu a úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. U tohoto úvěru se vždy musí jednat o investici do nemovitosti určené k bydlení, na rozdíl od hypotečního úvěru, z něhož lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti (např. projektovou dokumentaci, kuchyňskou linku,...). Výhodami překlenovacího hypotečního úvěru je možnost kombinovat zdroje stavebního spoření s

hypotečním úvěrem, klient si může zaplacené úroky odečíst od základu daně a velkou výhodou je i zpravidla neměnný úrok.

Následující graf simuluje porovnání úvěru Českomoravské stavební spořitelny a hypotéky České spořitelny, a znázorňuje průběh a výši plateb. Za povšimnutí stojí zlom po 118. měsíci, kdy se překlenovací úvěr "překlápí" na standardní přidělený úvěr ze stavebního spoření. Důležitý je také bod splatnosti úvěru a jemu odpovídající výše celkových splátek. Výsledky srovnání za stávajících podmínek jednoznačně hovoří ve prospěch hypotečního úvěru s nejnižší částkou celkových prostředků vynaložených na splacení úvěru, kdy klient přeplatí 960 845 Kč. Tato hodnota je však podmíněna konstantní úrokovou sazbou ve výši 4,89%, která není pro většinu klientů reálná.



Zdroj: <http://investujeme.cz/clanky/pro-uver-na-bydleni-do-banky-nebo-do-sporitelny/>

8. MAJETKOVÉ DANĚ

Majetkové daně jsou daně přímé, tzn. takové, které ten, který je nese (poplatník daně), hradí na úkor svého příjmu, svého majetku, a dopadají na něj přímo - formou daně. Přitom není možný jejich legální přenos na jiný subjekt. Podle stávajících českých právních předpisů patří mezi majetkové daně daň z nemovitosti (zákon č. 338/1992 Sb.), daň dědická, darovací, daň z převodu nemovitosti (zákon č. 357/1992 Sb.) a také daň silniční. Kromě daně silniční, jejímž předmětem jsou všechna motorová vozidla, která jsou používána k podnikání, se všechny mohou týkat nemovitostí. Pro mé účely se postačí podrobněji zabývat pouze daněmi z nemovitosti a převodu nemovitosti, které jsou s obchodem v realitních kancelářích bezprostředně spjaty, i tyto zde však nejsou popsány tak detailně jako v zákonech. Darovací a dědická daň jsou, dalo by se říci, speciálními případy při převodu vlastnického práva k nemovitostem. Podrobnější pojednání o nich by bylo nad rámec této práce, bližší informace lze nalézt v zákoně č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

8.1. DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI

Podle zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění změny zákona č. 215/2009 Sb., oddílu třetího, § 10, odst. 1, písm. a) je základem daně z převodu nemovitostí cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu [3], platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Základem pro výpočet daně z převodu nemovitostí je tedy administrativní cena objektu, která se zjistí na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění oceňovací vyhlášky platné ke dni nabytí nemovitosti. Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. Podkladem pro výpočet daně z převodu nemovitosti je znalecký posudek, který musí vypracovat znalec jmenovaný krajským soudem a uvedený v seznamu znalců, vzhledem k tomu, že se jedná o podklad pro státní orgány, což je zakotveno v zákoně č. 36/1967 o znalcích a tlumočnících § 1, odst. 1 a 2.

Podle tohoto zákona, § 8 je poplatníkem daně z převodu nemovitosti buď převodce (prodávající), nabyvatel (kupující) je v tomto případě ručitelem, nebo nabyvatel, jde-li o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí, vyvlastnění, vydržení, atp., a nebo oba, pokud jde

o výměnu nemovitostí, převodce i nabyvatel jsou v tomto případě povinni platit daň společně a nerozdílně.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně z převodu nemovitostí rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání. Vyměňují-li se nemovitosti, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod. Daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší. Podrobněji viz § 9 tohoto zákona.

Podle § 11 jsou osoby pro výpočet daně z převodu nemovitostí rozděleny do tří skupin, které vyjadřují vztah poplatníka k nabyvateli (převodci). Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manželé. Do II. skupiny patří a) příbuzní v řadě pobočné, tj. sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, b) manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele. Do III. skupiny patří ostatní fyzické a právnické osoby.

Sazba daně z převodu nemovitostí činí podle § 15 u osob zařazených do I., II. i III. skupiny 3% ze základu daně. O zaokrouhlování hovoří § 17 zákona: Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a daň na celé koruny nahoru. V § 20, odst. 2 je psáno, kdo je od daně z převodu nemovitostí osvobozen. V následujících paragrafech je uvedeno jak podávat daňové přiznání, kdy není potřeba znalecký posudek, atp. Na toto se tedy pouze odkazují. Pro tuto práci je podstatné, že daň z převodu nemovitosti činí 3% ze základu daně, který se vypočte podle oceňovací vyhlášky, pokud není nižší než cena sjednaná.

8.2. DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění změny zákona č. 362/2009 Sb. dělí daň z nemovitostí na daň z pozemků a daň ze staveb.

8.2.1. Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí, kromě pozemků zastavěných stavbami, lesních pozemků s ochrannými

lesy a lesy zvláštního určení, vodních ploch a pozemků určených k obraně státu. Poplatníkem daně z pozemku je podle § 3 vlastník pozemku nebo nájemce, jde-li o pronajaté pozemky evidované ve zjednodušené evidenci katastru nemovitostí. V § 4 tohoto zákona jsou uvedeny pozemky, které jsou od daně osvobozeny, jsou to např. pozemky ve vlastnictví státu, obce, pozemky tvořící jeden funkční celek (tj. část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce stavby) se stavbou sloužící školám, muzeím, knihovnám, zdravotnickým zařízením, ..., pozemky určené pro veřejnou dopravu, apod.

Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce¹²⁾ vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona. Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

Sazba daně činí podle § 6 u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75%, trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25%. Sazba u těchto pozemků zůstala v letech 2008, 2009 i 2010 stejná, sazby daně u ostatních pozemků se změnily, následující tabulka ukazuje jak:

Sazba daně u ostatních pozemků (v Kč/ m ²)	2008	2009	2010
zastavěné plochy a nádvoří	0,10	0,10	0,20
stavební pozemky	1,00	1,00	2,00
ostatní plochy, pokud jsou předmětem daně	0,10	0,10	0,20

Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se tato stavba stane předmětem daně ze staveb, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

V rámci daňové reformy byl schválen zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů. Část pátá tohoto návrhu zákona obsahuje Změnu zákona o dani z nemovitostí, která

¹²⁾ Vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek.

nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2008, a která umožnila obcím na základě vlastního uvážení osvobodit obecně závaznou vyhláškou některé zemědělské pozemky členěné podle druhu evidovaného v katastru nemovitostí na ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty od daně z pozemků. Osvobození od daně z pozemků se nevztahuje na zahrady, které sice jsou v katastrech nemovitostí vedeny jako zemědělský půdní fond, avšak jsou umístěny převážně v intravilánu obce. O případném osvobození pozemků od dani z nemovitosti rozhoduje zastupitelstvo obce v rámci samostatné působnosti obce.

Pokud jde o pozemky v zastavěném území obce nebo zastavitelné ploše obce, obec se může rozhodnout, že některé z těchto pozemků neosvobodí, neboť jsou určeny pro budoucí výstavbu. Zastavěné území a zastavitelná plocha jsou definovány v § 2 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Při vydání obecně závazné vyhlášky obec postupuje v souladu s lhůtami stanovenými v § 16a zákona o dani z nemovitostí, tj. obecně závazná vyhláška musí nabýt platnosti do 1. srpna předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna následujícího zdaňovacího období; má-li vyhláška zpětnou účinnost, je neplatná. Jestliže tedy obec vydala v souladu s § 16a zákona o dani z nemovitostí obecně závaznou vyhlášku, která nabyla platnosti do 1. srpna 2008, postupuje se podle této obecně závazné vyhlášky od zdaňovacího období 2009.

V roce 2008 se také poprvé uplatnily koeficienty, které upravují základní sazbu daně v malých obcích. Koeficient 0,3 v obcích do 300 obyvatel a koeficient 0,6 v obcích do 600 obyvatel jsou zrušeny a nahrazeny koeficientem 1,0, který doposud měly pouze obce s počtem 600 – 1000 obyvatel. Pro všechny obce do 1000 obyvatel se tak od zdaňovacího období 2008 stanoví koeficient 1,0. Pouze v případech, kdy obec již dříve vydala obecně závaznou vyhlášku, ve které stanovila pro část obce koeficient 0,3 nebo 0,6 a uvedená vyhláška je stále platná a účinná, uplatní se tyto koeficienty naposledy ve zdaňovacím období 2008. Ve zdaňovacím období 2009 a následujících bude ve všech případech nejnižší koeficient 1,0. Základní sazba daně stavebních pozemků se násobí koeficientem 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, kam patří i Brno, pro které budu daň vypočítávat. Další koeficienty jsou určeny podle počtu obyvatel v obci, viz § 6, odst. 4, písm. a).

V rámci výkonu samostatné působnosti mají obce možnost dle vlastní úvahy rozhodnout o stanovení místního koeficientu podle § 12 zákona o dani z nemovitostí. Obec pro všechny nemovitosti, které jsou předmětem zdanění na celém jejím území, stanoví pouze jeden koeficient v rozpětí 2, 3, 4 nebo 5 a tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníků. Jde o výlučnou pravomoc obce, místní koeficient stanoví obec obecně závaznou

vyhláškou. Místní koeficient 3 je stanoven např. v Hradci Králové, v Havířově či v Ústí nad Labem. Místní koeficient 2 je stanoven ve městech Pardubice, Jihlava, Liberec, Karlovy Vary. Pro město Brno je místní koeficient zatím stále 1, stejně jako v Ostravě. V Praze se situace liší podle jednotlivých městských částí.

8.2.2. Daň ze staveb

Předmětem daně ze staveb jsou podle § 7 zákona č. 338/1992 Sb. ve znění změny zákona č. 362/2009 Sb. o dani z nemovitostí, na území České republiky

a) stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,

b) stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,

c) stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané, anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,

d) byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí,

e) nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen samostatné nebytové prostory).

Podobně jako u dani z pozemků je poplatníkem daně vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. § 9 uvádí jaké stavby jsou od daně ze staveb osvobozeny, jsou to např. stavby ve vlastnictví státu, obce, kraje, veřejných výzkumných institucí, veřejných vysokých škol, ...

Základem daně ze stavby je podle § 10 tohoto zákona výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² (dále jen „zastavěná plocha“ nebo ZP) podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek. Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20 (dále jen „upravená podlahová plocha“).

O sazbě daně ze staveb se lze podrobně dozvědět v § 11 zákona, já zde uvedu rovnou

srovnání této sazby v letech 2008, 2009 a 2010, z kterého je patrné skokové zvýšení sazby mezi lety 2009 a 2010.

Sazba daně stavby, zastavěné plochy určené pro	2008	2009	2010
obytný dům	1 ^{**}	1 ^{**}	2 ^{**}
stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy	3 ^{**}	3 ^{**}	6 ^{**}
garáže vystavěné odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže	4 [*]	4 [*]	8 [*]
stavby sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1 [*]	1 [*]	2 [*]
stavby sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu	5 [*]	5 [*]	10 [*]
stavby pro ostatní podnikatelskou činnost	10 [*]	10 [*]	10 [*]
byty a ostatní samostatné nebytové prostory	1 ^{***}	1 ^{***}	2 ^{***}
ostatní stavby	3 ^{***}	3 ^{***}	6 ^{***}

* Kč/ m² ZP nebo upravené podlahové plochy

** Kč/ m² ZP

*** Kč/ m² upravené podlahové plochy

U staveb kromě bytů a ostatních samostatných nebytových prostor se sazba daně u jednotlivých podlaží zvyšuje o 0,75 Kč za každý 1 m² za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. Přičemž se podle zákona o dani z nemovitosti považuje za první nadzemní podlaží každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li v projektové dokumentaci stanoveno jinak. Všechna podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví se považují za další nadzemní podlaží.

Koeficienty, kterými se základní sazba daně násobí, a které se určí podle počtu obyvatel v obci jsou stejné jako u pozemků. Pro Brno je tedy koeficient 3,5, ostatní koeficienty viz § 11, odst. 3, písm. a) zákona o dani z nemovitostí. Další informace o dani ze staveb a pozemků viz příslušná ustanovení zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění změny zákona č. 362/2009 Sb.

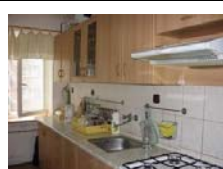
9. PRAKTICKÁ ČÁST

Výše uvedené teoretické poznatky v následujících čtyřech kapitolách aplikuji na konkrétní nemovitosti pro bydlení, které byly skutečně obchodovány v letech 2008 a 2009. Podklady pro ocenění mi byly poskytnuty z realitní kanceláře Matras & Matras, s. r. o., včetně podkladů pro databáze nemovitostí pro porovnávací metodu, uvedené v kapitolách 6. a 7.

V podstatě se jedná o situaci, kdy se setkává nabídka s poptávkou a úkolem znalce je tedy ocenit nemovitost a takto pomoci oběma stranám ke spokojenosti s celou obchodní transakcí. Obchod bude realizován na následujících brněnských nemovitostech:

Objekt	Novostavba samostatně stojícího RD v ulici Křivánky (Bosonohy)		
Užitná plocha	175 m ²	Foto (viz příloha A) 	
Obestavěný prostor	626 m ³		
Plocha pozemku	243 m ²		
Rok výstavby	2008		
Popis	Novostavba rodinného domu z roku 2008. Zastavěná plocha: 72 m ² . V 1.PP technické zázemí (el. kotel) a místnost o výměře 56 m ² půdorysně shodná s 1.NP. V 1.NP je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsíň, WC, koupelna s vanou a sprchovým koutem a balkon o výměře 4 m ² . V 2.NP jsou 3 samostatné ložnice a WC. V podkroví je půda o velikosti 30 m ² s výškou cca 1,70 m. Dům má veškeré IS, je napojen na obecní kanalizaci. V obytných místnostech je podlahové vytápění, plastová okna, v přízemí požární čidlo a čidlo pohybu.		
Realizovaná cena	4 990 000,- Kč		

Objekt	Samostatně stojící RD v ulici Šeříková (Jundrov)		
Užitná plocha	260 m ²	Foto (viz příloha B)	 
Obestavěný prostor	891 m ³		
Plocha pozemku	725 m ²		
Rok výstavby	1980		
Popis	Rodinný dům se zahradou, garáží a parkovacím stáním, zkolaudován v 80.letech, po částečné revitalizaci. Zastavěná plocha: 137 m ² . V 1.NP technické zázemí (plynový kotel), bytová jednotka 2+kk, 2 komory a garáž. V 2.NP bytová jednotka o velikosti 4+1. Dům je ve velmi dobrém stavu, má veškeré IS: obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V a plynovou přípojku. Kamna na tuhá paliva, plastová okna.		
Realizovaná cena	10 000 000,- Kč		

Objekt	Zděný byt v ulici Provazníková (Černá Pole)		
Užitná plocha	58 m ²	Foto (viz příloha C)	 
Typ	2+1		
Rok výstavby	60. léta		
Popis	Družstevní byt ve 3. patře čtyřpatrového panelového domu. Možný převod do osobního vlastnictví. Byt má nová plastová okna, novou kuchyňskou linku, dobře udržovaný. Dispozice bytu: z před síně samostatné vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, na WC a do koupelny, do ložnice je vstup z kuchyně. Přípojka na kabelovou televizi. Byt nemá balkon ani sklep.		
Realizovaná cena	2 350 000,- Kč		

Objekt	Panelový byt v ulici Kotěrova (Černá Pole)		
Užitná plocha	55 m ²	Foto (viz příloha D)	 
Typ	2+1		
Rok výstavby	60. léta		
Popis	Byt ve 3. patře čtyřpatrového panelového domu. Dům prochází kompletní revitalizací, (výměna oken za plastová, zateplení domu, výměna rozvodů). V bytě jsou všechny měřiče energií. Výměra místností: Pokoje 21 m ² (s nikou) a 12,5 m ² , kuchyň 8,7 m ² . Koupelna a WC oddělené. K bytu patří balkon a sklep.		
Realizovaná cena	2 000 000,- Kč		

10. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Teoreticky je problematika zjištění obvyklé, obecné nebo též tržní ceny popsána v kapitole 2.1., zde se budu zabývat tím, jak se obvyklá cena zjistí v praxi, pokud je k dispozici databáze srovnatelných nemovitostí. Jak jsem si předsevzala v kapitole 2.1.1., použiji k tomu metodu porovnání nemovitosti jako celku pomocí indexu odlišnosti.

10.1. POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI

Jak již bylo řečeno v kapitole 2.1., vzhledem k tomu, že mi byla realitní kancelář poskytnuta databáze nemovitostí obchodovaných v letech 2008 a 2009 včetně skutečně realizovaných cen, mohu tuto metodu bez problémů použít. Databáze pro jednotlivé objekty obsahuje osm a více srovnatelných nemovitostí, takže podle mého názoru jde o spolehlivou databázi, ze které lze vyvozovat průkazné závěry. Ještě lepší by samozřejmě bylo, kdyby databázi tvořily nemovitosti ze stejné lokality, tedy kdyby ke každé oceňované nemovitosti existovalo dostatečné množství prodaných nemovitostí ze stejného nebo sousedního katastrálního území. Takovou databázi ale v jednom roce jedna realitní kancelář velmi těžko nashromáždí a proto jsou ceny srovnávaných nemovitostí upraveny kromě jiného především podle lokality. Porovnání nemovitosti jako celku pomocí indexu odlišnosti je podrobně uvedeno v přílohách A4, B4, C4 a D3 této práce. V přehledných tabulkách je tam uvedeno porovnání srovnatelných nemovitostí s oceňovanými. Z upravených cen je vypočtena průměrná cena nemovitosti včetně směrodatné odchylky. Směrodatná odchylka vypovídá o podobnosti srovnatelných nemovitostí s oceňovanou a měla by být co nejmenší. Malá směrodatná odchylka nasvědčuje tomu, že jsou porovnávány nemovitosti podobné oceňované nemovitosti a vypočítaná průměrná cena je dobrým podkladem pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Průměrné ceny nemovitostí vypočítané z upravených cen nemovitostí pomocí indexu odlišnosti včetně směrodatné odchylky, jsou uvedeny v následující tabulce. Výpočet viz přílohy práce.

Objekt	2008		2009	
	Průměrná cena [Kč]	Sm. odchylka [Kč]	Průměrná cena [Kč]	Sm. odchylka [Kč]
RD novostavba	4 239 142	783 268	5 141 797	1 261 332
RD z 80. let	7 396 812	1 150 863	6 562 537	1 367 757
Zděný byt 2+1	2 327 646	274 762	2 209 026	164 432
Panelový byt 2+1	2 230 242	263 567	2 072 859	157 502

Z tabulky je patrné, že větší směrodatnou odchylku mají rodinné domy. To potvrzuje fakt, že se skutečně realizovaná cena jednotlivých porovnávaných RD liší. Následující tabulka ukazuje stanovení výše obvyklých cen vybraných nemovitostí na základě vypočítaných průměrných cen.

Objekt	Obvyklá cena v roce 2008	Obvyklá cena v roce 2009
RD novostavba	4 240 000 Kč	5 140 000 Kč
RD z 80. let	7 400 000 Kč	6 560 000 Kč
Zděný byt 2+1	2 330 000 Kč	2 210 000 Kč
Panelový byt 2+1	2 230 000 Kč	2 070 000 Kč

V roce 2008 je stanovená výše obvyklých cen téměř vždy vyšší než v roce 2009. To platí pro všechny typy nemovitostí, kromě novostavby RD, která by v oblíbenější lokalitě měla vyšší tržní cenu.

Stanovení výše obvyklé ceny tímto způsobem nemá z hlediska služeb nabízených realitními kanceláři velký význam, proto se tímto oceněním již dále nebudu zabývat a výši obvyklé ceny stanovím na základě odhadu pro účely úvěrového řízení (viz kapitola 12.)

11. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Cenovým předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Pro rok 2008 platná vyhláška č. 3/2008 Sb. a pro rok 2009 oceňovací vyhláška 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

11.1. OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Při oceňování rodinného domu k datu ocenění v roce 2008 postupujeme podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008, který je podrobně popsán v kapitole 5.2.1. V roce 2009 se způsob ocenění RD o obestavěném prostoru do 1100 m³ podle vyhlášky zásadně změnil. Podle oceňovací vyhlášky č. 465/2008 Sb. se tedy již rodinné domy neoceňují nákladově, jako ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., ale porovnávacím způsobem, podrobně v kapitole 5.2.2.

11.1.1. Ocenění nákladovým způsobem podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

V této kapitole popíšeme způsob ocenění rodinného domu podle vyhlášky, provedený k datu ocenění v roce 2008. Teoretický postup je uveden v podkapitole 5.2.1. Podrobný výpočet je proveden v přílohách č. B3.1 a C3.1 této práce, zde jsou uvedeny pouze výsledky ocenění.

Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle § 5 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Objekt	Novostavba RD Bosonohy	RD z roku 1980 Jundrov
Základní cena (příl. č. 6 vyhlášky)	1 900 Kč/ m ³	1 975 Kč/ m ³
Koeficient prodejnosti (K _p)	1,564	1,655
Koeficient vybavení (K ₄)	1,12	1,00
Základní cena upravená bez K _p	5 187, 47	4 813, 47
Obestavěný prostor	626 m ³	891 m ³
Výchozí cena	3 247 358,07 Kč	4 288 801,77 Kč
Cena po odpočtu opotřebení bez K _p	3 247 358,07 Kč	3 087 937,27 Kč
Cena po odpočtu opotřebení s K _p	5 078 868,03 Kč	5 110 536,18 Kč

K cenám staveb je třeba ještě přičíst ceny pozemků, které jsou vypočítány v kapitole 11.1.3. V následující kapitole ocením stejné objekty k roku 2009.

11.1.2. Porovnávací metoda podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

K datu ocenění v roce 2009 se rodinné domy o obestavěném prostoru do 1100 m³ neoceňují nákladovým způsobem, jako v předchozí kapitole, ale porovnávací metodou, která se objevuje až ve vyhlášce č. 456/2008 Sb., jde tedy o zcela jiný způsob ocenění, který, kromě vybavení, více zohledňuje okolí objektu a situaci na trhu. Porovnávací způsob, který je teoreticky popsán v kapitole 5.2.2., je zde aplikován na konkrétní rodinné domy.

Ocenění novostavby rodinného domu v Bosonohách porovnávacím způsobem podle § 26a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. je provedeno v příloze A3.4, ocenění rodinného domu v Jundrově podle § 26a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. je provedeno v příloze B3.2. V následující tabulce jsou porovnány výsledky ocenění rodinných domů v letech 2008 a 2009 podle cenových předpisů.

Rekapitulace zjištěné ceny rodinného domu bez pozemků podle oceňovací vyhlášky		
Objekt	RD Bosonohy	RD Jundrov
Ocenění nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.	5 078 868 Kč	5 110 536 Kč
Porovnávací metoda podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění č. 456/2008 Sb.	4 531 690 Kč	4 555 300 Kč

11.1.3. Ocenění pozemků u rodinných domů podle platné oceňovací vyhlášky

V kapitole 6. je teoreticky popsáno, jak definuje stavební pozemek zákon o oceňování majetku a postup ocenění tohoto pozemku podle cenového předpisu. V lokalitách, ve kterých oceňují rodinné domy, tedy Jundrov a Bosonohy, musím k ocenění pozemku v roce 2008 přistoupit rozdílně. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7 platná od 1. 4. 2006 totiž pozemek v Bosonohách nezahrnuje. Pozemky ocením podle cenové mapy pouze v Jundrově, v Bosonohách budu při ocenění postupovat podle § 28 oceňovací vyhlášky, viz kapitola 6.2.

Podrobně je ocenění pozemku uvedeno v příloze A3.2, zde uvádím pouze shrnutí:

Ocenění stavebních pozemků, které tvoří funkční celek s rodinným domem č. p. 747 v k. ú. Bosonohy, podle § 28 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.							
P. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	K _i	K _p	Cena [Kč]
2224/14	zastavěná plocha	plocha pod RD	72	1 100,00	2,031	1,564	246 546,00
2224/11	zahrada	kolem domu	171	1 100,00	2,031	1,564	234 218,70
Pozemky celkem [Kč]							480 764,70

Pro stavební pozemky na parcelních číslech 1369 a 1370/1 existuje v roce 2008 cenová mapa, proto se oceňují podle § 10 zákona o oceňování majetku. Výřez cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna, ze které je odvozena základní cena (ZC), je v příloze č. 2, na str. 27.

Ocenění stavebních pozemků, které tvoří funkční celek s rodinným domem č. p. 597 v k. ú. Jundrov, podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb.					
P. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1369	zastavěná plocha	plocha pod RD	137	1 050,00	143 850,00
1370/1	zahrada	kolem domu	588	1 050,00	617 400,00
Pozemky celkem [Kč]					761 250,00

Ocenění stejných pozemků v roce 2009, podle vyhlášky č. 456/2008 Sb., přinese změnu ceny pouze u stavebních pozemků v Bosonohách, protože pro pozemky v Jundrově platí stále stejná cenová mapa a výsledná cena pozemků proto bude shodná.

Podrobný výpočet je uveden v příloze A3.3, zde uvádím pouze shrnutí:

Ocenění stavebních pozemků, které tvoří funkční celek s rodinným domem č. p. 747 v k. ú. Bosonohy, podle § 28 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 465/2008 Sb.							
P. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	K _i	K _p	Cena [Kč]
2224/14	zastavěná plocha	plocha pod RD	72	1 100,00	2,142	1,622	269 663,76
2224/11	zahrada	kolem domu	171	1 100,00	2,142	1,622	256 180,23
Pozemky celkem [Kč]							525 843,99

11.1.4.Rekapitulace ocenění rodinných domů podle cenového předpisu

V tabulce je uvedeno srovnání administrativních cen rodinných domů stanovených podle oceňovací vyhlášky v roce 2008 a 2009.

Rekapitulace ocenění rodinného domu včetně pozemků podle oceňovací vyhlášky				
Předpis	Vyhláška č. 3/2008 Sb.		Vyhláška č. 456/2008 Sb.	
Objekt	RD Bosonohy	RD Jundrov	RD Bosonohy	RD Jundrov
Zjištěná cena RD [Kč]	5 078 868,03	5 110 536,18	4 531 689,12	4 555 299,87
Zjištěná cena pozemků [Kč]	480 764,70	761 250,00	525 843,99	761 250,00
Zjištěná cena [Kč]	5 559 632,73	5 871 786,18	5 057 533,11	5 316 549,87
Cena po zaokrouhlení	5 559 630 Kč	5 871 790 Kč	5 057 530 Kč	5 316 550 Kč

Z tabulky je patrný meziroční pokles administrativních cen rodinných domů. Pokles těchto cen je u obou rodinných domů více než půl milionu korun.

11.2. OCENĚNÍ BYTU VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Tato kapitola se věnuje ocenění bytu ve vícebytovém domě. Postup ocenění podle § 25 vyhlášky, teoreticky popsany v kapitole 5.1, provedu konkrétně na dvou bytech. Jedná se o zděný byt 2+1 v ulici Provazníková a panelový byt 2+1 v ulici Kotěrova. Oba byty jsou v k. ú. Černá Pole a existuje pro ně cenová mapa stavebních pozemků.

11.2.1. Porovnávací způsob podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Ocenění, teoreticky popsané v kapitole 5.2.1., je na byty aplikováno v přílohách C3.1 a D2.1 této práce. V tabulce jsou uvedeny výstupy výpočtu, tj. zjištěné ceny bytů podle § 25 oceňovací vyhlášky.

Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle § 25 a přílohy č. 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Č. p.	Objekt	Ulice	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1734/8	Zděný byt	Provazníková	58	32 415	36 272,39	2 103 798,33
1267/8	Panelový byt	Kotěrova	55	32 415	36 791,03	2 023 506,38

11.2.2. Porovnávací způsob podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění bytů ve vícebytovém domě v roce 2009 je popsáno v kapitole 5.2.2. a aplikováno v příloze C3.2 a D2.2. Zde uvádím pouze výstupy výpočtu.

Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle § 25 a přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.						
Č. p.	Objekt	Ulice	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1734/8	Zděný byt	Provazníková	58	35 529	34 450,54	1 998 131,23
1267/8	Panelový byt	Kotěrova	55	35 529	31 187,36	1 715 304,59

11.2.3. Ocenění pozemků pod bytovým domem podle cenového předpisu

Jak již bylo napsáno, pro pozemky pod oběma bytovými domy existuje v letech 2008 i 2009 stejná cenová mapa, ceny pozemků jsou tedy v obou letech úplně stejné. Poslední odstavec § 25 oceňovací vyhlášky platné v roce 2008 i 2009 zní: Spoluvlastnický podíl k pozemku, popřípadě k pozemkům, příslušející k bytu, se oceňuje samostatně podle části třetí. Přičemž část třetí - Oceňování pozemků, která je teoreticky popsána v kapitole 6., hovoří o ocenění pozemků podle cenové mapy. Výřez z cenové mapy pro bytový dům V provazníkově ulici je uveden v příloze C2. V přílohách C1 a D1, této práce, je uvedeno, kdo je vlastníkem pozemků pod bytovými domy. V případě pozemku p. č. 1642/5 je vlastníkem bytové družstvo, vlastník bytové jednotky má tedy na tomto pozemku podíl. Vlastníkem pozemku

p. č. 1457 je ale Česká republika, takže majitel bytové jednotky nemá na tomto pozemku žádný podíl.

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa						
P. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Podíl	Cena [Kč]
1642/5	zastavěná plocha	plocha pod BD	176	880,00	741/20564	5 580,92
1457	zastavěná plocha	plocha pod BD	213	880,00	0	0

11.2.4.Rekapitulace ocenění bytů podle platné vyhlášky

V přehledné tabulce uvedu srovnání cen bytů zjištěných podle § 25 oceňovacích vyhlášek v roce 2008 a 2009.

Rekapitulace ocenění bytu ve vícebytovém domě podle oceňovací vyhlášky				
Předpis	Vyhláška č. 3/2008 Sb.		Vyhláška č. 456/2008 Sb.	
Objekt	Byt Provazníkova	Byt Kotěrova	Byt Provazníkova	Byt Kotěrova
Zjištěná cena bytu [Kč]	2 103 798,33	2 023 506,38	1 998 131,23	1 715 304,59
Zjištěná cena pozemku [Kč]	5 580,92	0	5 580,92	0
Zjištěná cena [Kč]	2 109 379,25	2 023 506,38	2 003 712,15	1 715 304,59
Cena po zaokrouhlení	2 109 380 Kč	2 023 510 Kč	2 003 710 Kč	1 715 300 Kč

Ačkoliv se jedná o byt ve stejné lokalitě, s prakticky stejnou výměrou, ceny se liší. Administrativní ceny bytů ve vícebytových domech, stejně jako ceny rodinných domů, meziročně poklesly.

12. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Jak vypadá odhad obvyklé ceny pro účely úvěrového řízení bylo již popsáno v kapitole 2.3. Od vedoucí práce mi byla dána možnost ocenit vybrané nemovitosti (uvedené v kapitole 9.) pomocí programu na oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení pro skupinu ČSOB. Dále se tedy budu zabývat oceněním pro účely úvěrového řízení u Československé obchodní banky, a. s.

Odhady dvou rodinných domů a dvou bytů v letech 2008 a 2009 podle metodiky ČSOB jsou uvedeny v přílohách A5, B5, C5 a D4 této práce. Jak tomu bylo i v předchozích kapitolách praktické části, i zde budou uvedeny pouze výsledky ocenění. Všechny odhady, uvedené ve vyjmenovaných přílohách, by měly jako své přílohy obsahovat fotodokumentaci oceňované nemovitosti a výpisy z katastru nemovitostí, včetně kopie katastrálních map. Informace z katastru nemovitostí o všech oceňovaných nemovitostech jsou ale uvedeny v přílohách A1, B1, C1 a D1 této práce a fotodokumentace je součástí popisu nemovitostí v kapitole 9., neuvádím tedy tyto informace u odhadů obvyklých cen znovu. Jako podklady pro porovnávací databázi jsem použila několik nemovitostí z již zmíněné databáze, poskytnuté realitní kanceláří.

12.1. OCENĚNÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ U ČSOB

Obvyklou cenu, ze které se odvíjí výše poskytnutého úvěru jsem u všech nemovitostí pro bydlení stanovovala v letech 2008 a 2009. Pro přehlednost je výše stanovených obvyklých cen, z odhadů v přílohách A5, B5, C5 a D4, uvedena v následující tabulce.

Objekt	2008	2009
RD novostavba	4 660 000 Kč	5 030 000 Kč
RD z 80. let	7 300 000 Kč	6 000 000 Kč
Zděný byt 2+1	2 300 000 Kč	2 290 000 Kč
Panelový byt 2+1	2 160 000 Kč	2 130 000 Kč

Kromě novostavby rodinného domu v Bosonohách, kde cena meziročně vzrostla, se potvrzuje trend, že ceny nemovitostí začaly v roce 2009 klesat. U bytů jsou tyto rozdíly zanedbatelné, ale u rodinného domu z 80. let činí meziroční pokles ceny více než jeden milion korun. Obvyklé ceny v tomto odhadu vychází ze srovnatelných nemovitostí a jak již bylo řečeno u porovnávací metody v kapitole 10.1., rodinné domy nejsou tak dobře srovnatelné jako byty, a odhad velmi záleží na volbě vhodných nemovitostí do porovnávací databáze.

13. VÝPOČET MAJETKOVÝCH DANÍ

Problematika týkající se majetkových daní je popsána v kapitole 8, zde ji aplikuji na čtyři konkrétní nemovitosti, které jsem v jedenácté kapitole oceňovala. Jedná se tedy o dva rodinné domy s pozemkem s funkcí zahrady a o dva byty, zděný a panelový. Pro tyto nemovitosti uvedu výpočet daně z převodu nemovitosti a daně z nemovitosti.

13.1. VÝPOČET DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI

Jak jsem již uvedla v kapitole 8.1., poplatníkem daně je při běžném obchodním styku převodce (prodávající). Ten si samozřejmě přeje, aby prodal nemovitost za co nejvyšší cenu, ale zároveň chce zaplatit co nejnižší daň, aby měl co nejvyšší výdělek, což si samozřejmě vzájemně odporuje. Pokud tedy klient prodá nemovitost za cenu vyšší než je cena zjištěná podle cenového předpisu, platí daň z této vyšší ceny. Pokud je ale realizovaná cena nižší než zjištěná, platí prodávající daň z ceny zjištěné podle cenového předpisu. Na základě těchto podmínek srovnám realizované ceny se zjištěnými a podle toho určím základ daně z převodu nemovitosti.

Srovnání skutečně realizované ceny s cenou zjištěnou podle cenového předpisu			
Objekt	Vyhláška č.3/2008 Sb.	Vyhláška č.456/2008 Sb.	Realizovaná cena
RD Bosonohy	5 559 630 Kč	5 057 530 Kč	4 990 000 Kč
RD Jundrov	5 871 790 Kč	5 316 550 Kč	10 000 000 Kč
Byt Provazníkova	2 109 380 Kč	2 003 710 Kč	2 350 000 Kč
Byt Kotěrova	2 023 510 Kč	1 715 300 Kč	2 000 000 Kč

Z tabulky je patrné, že pro rodinný dům v Bosonohách je nejvyšším základem daně cena zjištěná podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento základ se podle zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. Základ daně z převodu nemovitosti v roce 2008 činí 5 559 700 Kč. Daň z převodu nemovitosti je 3% ze základu daně a prodávající by tedy v tomto případě zaplatil 166 791 Kč. Základ daně u stejné nemovitosti v roce 2009 činí 5 057 600 Kč a daň z převodu nemovitosti je 151 728 Kč. Meziroční rozdíl tedy činí více než 10 000 korun.

Jiná situace nastává v případě klienta, který prodává rodinný dům v Jundrově. Tam je skutečně realizovaná cena mnohem vyšší než cena zjištěná podle cenového předpisu a klient tedy zaplatí daň z ní. V tomto případě je tedy základ daně v obou letech 10 milionů korun a výše daně z převodu nemovitosti činí 300 000 Kč.

Stejná situace nastává v případě prodeje zděného bytu v Provazníkově ulici, kde je opět realizovaná cena v obou letech vyšší než zjištěná a prodávající tedy ze základu daně 2 350 000 zaplatí na dani z převodu nemovitosti 70 500 Kč.

Posledním příkladem je panelový byt v ulici Kotěrova v k. ú. Černá Pole, který klient prodal za dva miliony korun. Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky je v roce 2008 vyšší než realizovaná a klient by tedy jako základ daně z převodu nemovitosti musel použít zjištěnou cenu, tedy 2 023 600 Kč a vypočtená daň by pak činila 60 708 Kč. Základem daně z převodu nemovitosti by v roce 2009 však byla realizovaná cena a výše daně by činila 60 000 Kč.

13.2. VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITOSTI

Jak již bylo popsáno v kapitole 8.2., daň z nemovitostí se dělí na daň z pozemků a daň ze staveb. V podkapitolách kapitoly 8.2. jsou tyto daně popsány podrobněji i s odkazy na příslušné paragrafy zákona o dani z nemovitostí. Pro účely této práce postačí pro názornost uvést, jakým způsobem se tato daň vypočítá.

13.2.1. Daň ze staveb

Základem daně ze staveb je podle § 10 zákona o daních z nemovitostí výměra půdorysu nadzemní části stavby v m^2 (dále jen „zastavěná plocha“ nebo ZP). Základem daně z bytu je výměra podlahové plochy bytu v m^2 , vynásobená koeficientem 1,20 (dále jen "upravená podlahová plocha" nebo UPP), obě podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba daně ze staveb je přehledně uvedena v tabulce v kapitole 8.2.2. Dále je zde uvedeno, že u staveb kromě bytů se sazba daně u jednotlivých podlaží zvyšuje o 0,75 Kč za každý 1 m^2 za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. Pro RD v Bosonohách, který má 1 PP, 2 NP a podkroví, tedy budu počítat pouze jedno další nadzemní podlaží. Podkroví, které má pouze 30 m^2 a nedosahuje tedy 2/3 ZP, tedy do výpočtu nezahrnu. Sazba daně se násobí koeficientem podle počtu obyvatel v obci, ve které se nemovitost nachází. Tento koeficient je v obcích nad 50 000 obyvatel, kam patří i Brno, 3,5. Dalším koeficientem je tzv. místní koeficient, podrobněji popsáný v kapitole 8.2.1. Pro Brno je ale tento koeficient zatím stále roven jedné a neovlivní tedy výpočet daně.

V letech 2008 i 2009 je sazba daně pro mnou vybrané objekty, které oceňuji, stejná. Dále tedy uvedu výpočet daně z nemovitostí pro nemovitosti uvedené v kapitole 9:

Objekt	ZP / UPP	Základní sazba daně	Daň ze staveb
RD Bosonohy	72 m ²	(3 +0,75)x 3,5 Kč/ m ² ZP	946 Kč
RD Jundrov	137 m ²	(3+0,75)x 3,5 Kč/ m ² ZP	1 799 Kč
Byt Provazníkova	58 x 1,20 =69,6 m ²	1 x 3,5 Kč/ m ² UPP	245 Kč
Byt Kotěrova	55 x 1,20 =66 m ²	1 x 3,5 Kč/ m ² UPP	231 Kč

13.2.2.Daň z pozemků

Jak již bylo řečeno v kapitole 8.2.1., předmětem daně z pozemků jsou podle zákona č. 338/1992 Sb. pozemky na území ČR vedené v katastru nemovitostí, kromě pozemků zastavěných stavbami. Podle informací o parcele v příloze A1, je pozemek kolem rodinného domu v Bosonohách ostatní plocha a oceňuje se tedy podle § 5, odst. 3 tohoto zákona jako druh pozemku G, ostatní plocha. Základní sazba této daně je uvedena v tabulce v kapitole 8.2.1. Zahrada kolem rodinného domu v Jundrově má ale stanovenou BPEJ (viz příloha B1) a ocení se podle § 5 odst. 1 zákona jako druh pozemku A, zahrada. Ten se odkazuje na vyhlášku ministerstva zemědělství, která stanovuje základní ceny zemědělských pozemků. V roce 2008 to byla vyhláška č. 287/2007 Sb., která stanovovala pro k. ú. Jundrov základní cenu 3,38 Kč/ m², a v roce 2009 vyhláška č. 412/2008 Sb., kde je základní cena pro toto k. ú. 4,89 Kč/ m². Pozemky pod bytovými domy v k. ú. Černá Pole jsou celé zastavěné, takže se z nich daň podle tohoto zákona neplatí. Sazba daně se násobí koeficientem podle počtu obyvatel v obci jen pokud jde o stavební pozemek. O stavební pozemek v tomto případě nejde a protože je místní koeficient roven jedné, základní sazbu ničím nenásobím. Výpočet daně z pozemku, počítané pro rodinné domy tedy vypadá takto:

Objekt	Druh	Výměra	ZC zemědělských pozemků		Základní sazba	Daň z pozemku	
			2008	2009		2008	2009
RD Bosonohy	G	171 m ²	-		0,10 Kč/ m ²	18 Kč	
RD Jundrov	A	588 m ²	3,38 Kč/m ²	4,89 Kč/m ²	0,75%	15 Kč	22 Kč

14. ROK 2010

Poslední kapitola mé diplomové práce se věnuje změnám obvyklých a zjištěných cen v roce 2010. V tomto roce realitní trh stagnuje, s nemovitostmi se neobchoduje v tak velkém rozsahu jako dříve. Nacházíme se teprve v prvním čtvrtletí a pro kvalitní databázi srovnatelných nemovitostí není k dispozici dostatek informací. Databáze tedy není tak spolehlivá jako v letech 2008 a 2009. Obvyklá cena získaná na základě porovnávací metody pomocí indexu odlišnosti tedy nemusí být příliš objektivní. To, že jsou obvyklé ceny převážně vyšší než zjištěné, je z předchozích kapitol zřejmé. První kroky k potlačení rozdílů v těchto cenách udělala změna oceňovací vyhlášky č. 460/2009 Sb. Speciálně pro Brno vyšla nová cenová mapa stavebních pozemků, jejíž ukázkou jsem uvedla již v kapitole 6.1., a která oproti předchozí cenové mapě výrazně zvýšila ceny stavebních pozemků.

Druhá část této kapitoly se nebude zabývat detailním rozбором změny oceňovací vyhlášky nebo postupem při tvorbě oceňovací mapy, což není předmětem této práce, ale pouze na příkladech nemovitostí, které jsem oceňovala v letech 2008 a 2009, upozorní na výraznější změny a rozdíly.

14.1. POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI JAKO CELKU POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI

Obvyklá cena je pro realitní kanceláře jednou z nejdůležitějších. Odvíjí se od ní nejen provize makléře, ale především jde kupujícímu o investici do nemovitosti, která je u mnoha klientů jediná za život, a prodávajícímu o zisk, kterým potřebuje pokrýt své další záměry. Z databáze prodaných bytů v prvním čtvrtletí roku 2010, poskytnuté realitní kanceláří Matras & Matras, s. r. o., jsem vybrala deset zděných a 10 panelových bytů, srovnatelných s těmi, které jsem již porovnávala v letech 2008 a 2009 (viz kapitola 10.1.). Tato databáze nemovitostí je porovnána pomocí indexu odlišnosti v přílohách C4 a D3 této práce a je založena na skutečně realizovaných cenách. V následující tabulce jsou, stejně jako v kapitole 10.1. pouze srovnány výsledky výpočtu. Výše obvyklé ceny je stanovena na základě vypočítané průměrné ceny nemovitostí.

Objekt	Průměrná cena [Kč]	Sm. odchylka [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Zděný byt 2+1	2 399 771	426 017	2 400 000
Panelový byt 2+1	1 926 078	510 033	1 930 000

Pokud se obvyklé ceny bytů porovnají s roky 2008 a 2009, vyplývá z výsledků, že se v roce 2010 zvýšily rozdíly mezi zděnými a panelovými byty. Z celkového meziročního srovnání zděných a panelových bytů tedy plyne, že zděné byty zůstávají víceméně na stejné

úrovni obvyklých cen a tržní cena bytů v panelových domech postupně klesá. Popsané výsledky vyplývají z následující tabulky:

Rok	2008	2009	2010
Objekt	Obvyklá cena [Kč]	Obvyklá cena [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Zděný byt 2+1	2 330 000	2 200 000	2 400 000
Panelový byt 2+1	2 230 000	2 050 000	1 930 000

Obvyklou cenu rodinných domů v roce 2010 nemohu objektivně stanovit, neboť nemám k dispozici databázi skutečně realizovaných cen jako v předchozích letech. Vzhledem k této skutečnosti jsem chtěla zjistit alespoň nabídkové ceny rodinných domů a provést porovnání na nich. Na internetových stránkách realitní kanceláře Matras & Matras, s. r. o. (www.rkmatras.cz) k datu 23. 4. 2010 položka „rodinné domy – prodej“ obsahuje 25 objektů. Pouze osm z nich je v okrese Brno-město, ale žádný není srovnatelný s RD v Bosonohách ani v Jundrově. Šest domů je řadových, sice se srovnatelnou užitnou plochou, ale zastavěná plocha je mnohem menší a domy jsou většinou bez zahrady. Poslední dva objekty jsou vily v Masarykově čtvrti, jejichž nabídková cena činí 16 a téměř 27 milionů korun, což by samozřejmě odhad obvyklé ceny ovlivnilo.

14.2. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Zjištěná cena, je na rozdíl od obvyklé, stanovena novou oceňovací vyhláškou č. 460/2009 Sb. přesně a z rozdílů lze tedy vyvozovat objektivní závěry. Zejména nová cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna (viz kapitola 6.1.), platná od 1. 1. 2010, výsledné administrativní ceny hodně ovlivnila.

Metodika výpočtu podle vyhlášky č. 460/2009 Sb. je pro mnou vybrané rodinné domy a byty stejná. Paragrafy 25 a 26a se nezměnily a používá se tedy stejný postup ocenění jako v roce 2009. Výrazné změny jsou ale v přílohách této vyhlášky. Největší vliv na cenu nemovitostí má zvýšení základních jednotkových cen. Pro Brno 4, kam patří k. ú. Jundrov, se např. základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru rodinného domu zvýšila z původních 4 955 Kč/m³ na 6 523 Kč/m³. V následující tabulce je pro přehlednost uvedeno, jak by se změnila cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky k datu ocenění v roce 2010, oproti ocenění v roce 2009. Ceny jsou zaokrouhlené jen pro přehlednost, přesněji a včetně pozemků jsou zjištěné ceny v tabulce na konci kapitoly. Podrobný výpočet podle vyhlášky č. 460/2009 Sb. je uveden v přílohách A3.5, B3.3, C3.3 a D 2.3 této práce.

Srovnání cen nemovitostí zjištěných podle § 25 a § 26a oceňovacích vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009Sb. oceněných bez pozemků, které jsou ve funkčním celku se stavbou.		
Datum ocenění v roce	2009	2010
Rodinný dům v k. ú. Bosonohy	4 531 690 Kč	4 205 690 Kč
Rodinný dům v k. ú. Jundrov	4 555 300 Kč	5 641 400 Kč
Byt v k. ú. Černá Pole na ulici Provazníková	1 998 130 Kč	1 927 570 Kč
Byt v k. ú. Černá Pole na ulici Kotěrova	1 715 300 Kč	1 775 030 Kč

V tabulce jsou uvedeny pouze zjištěné ceny staveb bez pozemků. Velký vliv na zjištěnou cenu rodinného domu má změna základní ceny stavby v k. ú. Jundrov. Zjištěná cena zde vzrostla o více než milion korun a to pouze za stavbu. Další změnou, která výrazně ovlivňuje administrativní ceny nemovitostí, je nová cenová mapa stavebních pozemků, platná od 1. 1. 2010 (podrobněji viz kapitola 6.). Dále bude popsáno, jak její zavedení ovlivnilo zjištěné ceny nemovitostí.

Při ocenění stavebních pozemků postupujeme podle cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8, která je platná od 1. 1. 2010. V této mapě jsou již všechny parcely, které oceňují, výřezy z cenové mapy jsou v přílohách A2, B2 a C2. Při ocenění pozemku v k. ú. Bosonohy, který na cenové mapě č. 7 ještě nebyl, se postupovalo podle § 28 oceňovací vyhlášky. Jak je vidět z následující tabulky, která srovnává ceny stavebních pozemků v letech 2009 a 2010, rozdíly jsou velké. Zejména cena pozemku pod bytovým domem v Černých Polích se zvýšila téměř čtyřikrát. Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem v Bosonohách, pro které v roce 2009 cenová mapa neexistovala, svoji cenu nijak výrazně nezvýšily. Základní cena je sice v roce 2009 více než dvakrát nižší než v cenové mapě, ale koeficienty K_i a K_p ji v roce 2009 výrazně navyšují.

Srovnání ocenění stavebních pozemků v roce 2009 a 2010 podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa a § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění č. 456/2008 Sb.						
Datum ocenění v roce			2009	2010	2009	2010
p. č.	k. ú.	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	Cena [Kč]
2224/14	Bosonohy	72	1 100,00	2 400,00	269 663,76	172 800,00
2224/11	Bosonohy	171	1 100,00	2 400,00	256 180,23	410 400,00
Pozemky v k. ú. Bosonohy celkem					525 843,99	583 200,00
1369	Jundrov	137	1 050,00	2 540,00	143 850,00	347 980,00
1370/1	Jundrov	588	1 050,00	2 540,00	617 400,00	1 493 520,00
Pozemky v k. ú. Jundrov celkem					761 250,00	1 841 500,00
1642/5	Černá Pole	176	880,00	3 440,00	5 580,92	21 816,33

Srovnání administrativních cen nemovitostí včetně pozemků, zjištěných podle oceňovací vyhlášky v letech 2009 a 2010, je uvedeno v následující tabulce.

Srovnání cen nemovitostí zjištěných podle § 25, § 26a a § 27 oceňovacích vyhlášek č.456/2008 Sb. a č.460/2009Sb. oceněných včetně pozemků, které jsou ve funkčním celku se stavbou.		
Datum ocenění v roce	2009	2010
Rodinný dům v k. ú. Bosonohy	5 057 533,11 Kč	4 788 887,48 Kč
Rodinný dům v k. ú. Jundrov	5 316 549,87 Kč	7 482 895,31 Kč
Byt v k. ú. Černá Pole na ulici Provazníková	2 003 712,15 Kč	1 949 390,67 Kč
Byt v k. ú. Černá Pole na ulici Kotěrova	1 715 304,59 Kč	1 775 025,71 Kč

Zjištěná cena se odvíjí zejména od základní ceny uvedené ve vyhlášce. Z tabulky je patrné, že se základní cena pro oblast Brno 7, kam patří k. ú. Bosonohy, snížila, a naopak pro oblast Brno 4, kam patří k. ú. Jundrov, zvýšila. Cenu nemovitostí výrazně ovlivnila změna cenové mapy.

14.3. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

V kapitole 12. jsem oceňovala čtyři nemovitosti pro bydlení podle softwaru pro skupinu ČSOB v letech 2008 a 2009. Zde tento software na nemovitosti aplikuji v roce 2010. Podrobný postup, uvedený jako výstup ze softwaru pro odhad obvyklé ceny nemovitostí pro účely úvěrového řízení, je uveden v přílohách A5, B5, C5 a D4 této práce. Zde opět uvádím pouze výsledky odhadu.

Objekt	Obvyklá cena pro účely úvěrového řízení v roce 2010
Novostavba RD v k. ú. Bosonohy	4 600 000 Kč
RD z 80. let v k. ú. Jundrov	5 480 000 Kč
Zděný byt 2+1 v ulici Provazníková	2 390 000 Kč
Panelový byt 2+1 v ulici Kotěrova	1 990 000 Kč

Srovnáním ceny zjištěné podle vyhlášky č. 460/2009 Sb. a obvyklé ceny pro účely úvěrového řízení, zjišťuji, že administrativní cena v roce 2010 je u rodinných domů vyšší tržní. Z výsledků v roce 2010 tedy plyne, že nastal ve srovnání těchto cen obrat. V roce 2008 byla obvyklá cena vyšší než administrativní, v roce 2009 se tyto rozdíly snížily a v roce 2010 došlo k obratu, administrativní ceny jsou nyní vyšší než obvyklé. Tento trend je nejlépe vidět na rodinném domě v k. ú. Jundrov.

ZÁVĚR

Hlavní činností realitních kanceláří je prodej a koupě nemovitostí, s čímž souvisí i nabídka jejich služeb klientům. Realitní kancelář zajišťuje ocenění nemovitosti pro kupujícího a prodávajícího. Kupující potřebuje k získání hypotečního úvěru odhad obvyklé ceny a prodávající znalecký posudek, ve kterém je nemovitost oceněna podle cenového předpisu, a na základě kterého se vypočte základ daně z převodu nemovitosti.

RK nabízí v rámci komplexní nabídky služeb i zprostředkování vyhotovení odpovídajících typů ocenění:

- **ocenění pro účely úvěrového řízení**

Toto ocenění souvisí se zajištěním financování nemovitosti (viz kapitola 7.), které poskytují zejména banky a stavební spořitelny. Od obvyklé ceny pro účely úvěrového řízení se odvíjí výše poskytnutého úvěru. Stanovení výše obvyklé ceny je u většiny bank založeno na stejných principech, důraz je mimo jiné kladen na porovnání nemovitostí (podrobněji viz kapitola 2.3.).

- **ocenění podle cenového předpisu**

Úřední ocenění nemovitosti je prováděno podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména pro orgány státní správy. Na základě administrativní ceny se stanoví výše daně z převodu nemovitosti (základu daně) a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou (kupní cena) nižší než cena zjištěná. Je-li však kupní cena vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena kupní (více viz kapitoly č. 8 a 13.). Administrativní ceny jsou podřízeny platné oceňovací vyhlášce a metodice v ní popsané. Ve své práci se administrativní cenou pro nemovitosti pro bydlení zabývám teoreticky v kapitolách 5. a 6.2. a prakticky je tato cena vypočítána v kapitole 11.

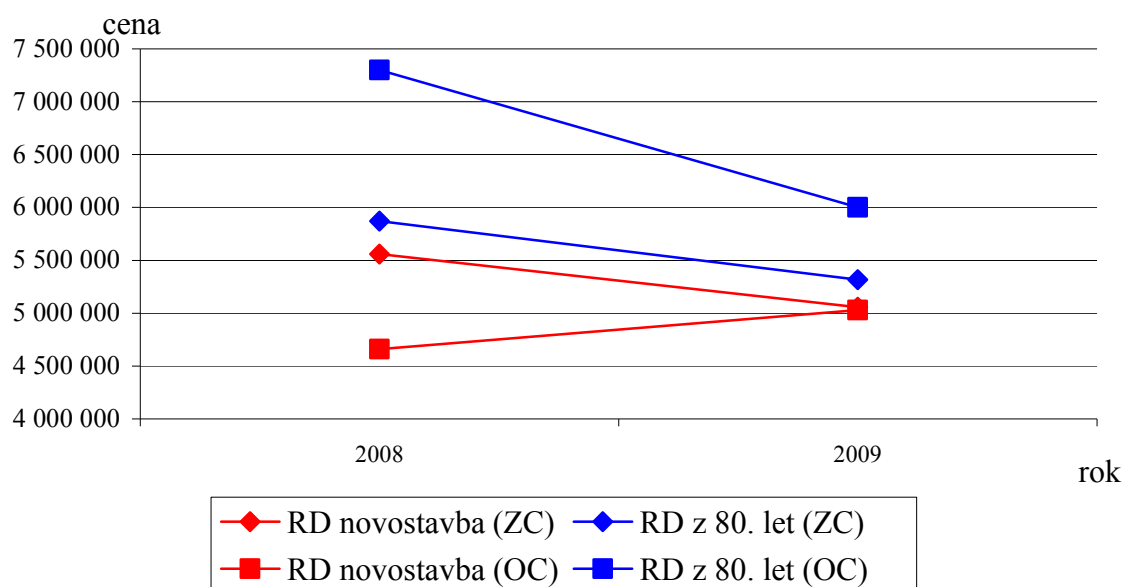
Zda lze na základě vývoje cen nemovitostí, zjištěných v praktické části práce, potvrdit předpokládanou hypotézu, že administrativní ceny korespondují s cenami obvyklými, vyplývá ze srovnání výsledků provedených typů ocenění v jednotlivých kapitolách praktické části práce. Pro přehlednost je toto srovnání uvedeno v následující tabulce.

Objekt	Skutečně realizovaná cena v roce 2008 [Kč]	Cena zjištěná podle cenového předpisu [Kč]		Obvyklá cena pro účely úvěrového řízení [Kč]	
		2008	2009	2008	2009
RD novostavba	4 990 000	5 559 630	5 057 530	4 660 000	5 030 000
RD z 80. let	10 000 000	5 871 790	5 316 550	7 300 000	6 000 000
Zděný byt 2+1	2 350 000	2 109 380	2 003 710	2 300 000	2 290 000
Panelový byt 2+1	2 000 000	2 023 510	1 715 300	2 160 000	2 130 000

Administrativní ceny většiny objektů jsou nižší než tržní, které meziročně vykazují pokles. Největší rozdíly v těchto cenách jsou u rodinného domu z 80. let v k. ú. Jundrov. U novostavby RD v k. ú. Bosonohy je tomu právě naopak, zjištěná cena je vyšší než obvyklá a skutečně realizovaná cena. To je, podle mého názoru, způsobeno zejména lokalitou, ve které se nemovitost nachází. Tentýž dům by měl v oblíbenější lokalitě pravděpodobně mnohem vyšší tržní cenu. Skutečně realizovaná cena při obchodu novostavby odpovídá tržní ceně. Toto však neplatí pro RD z 80. let, kde skutečně realizovaná cena vůbec neodpovídá obvyklé ceně v této lokalitě. Nemovitost byla prodána za výjimečnou cenu, což přisuzuji zvláštní oblibě kupujícího k dané nemovitosti. U zděného i panelového bytu je rozdíl úřední a tržní ceny malý a obvyklá cena je vyšší než administrativní. Skutečně realizovaná cena víceméně odpovídá obvyklé.

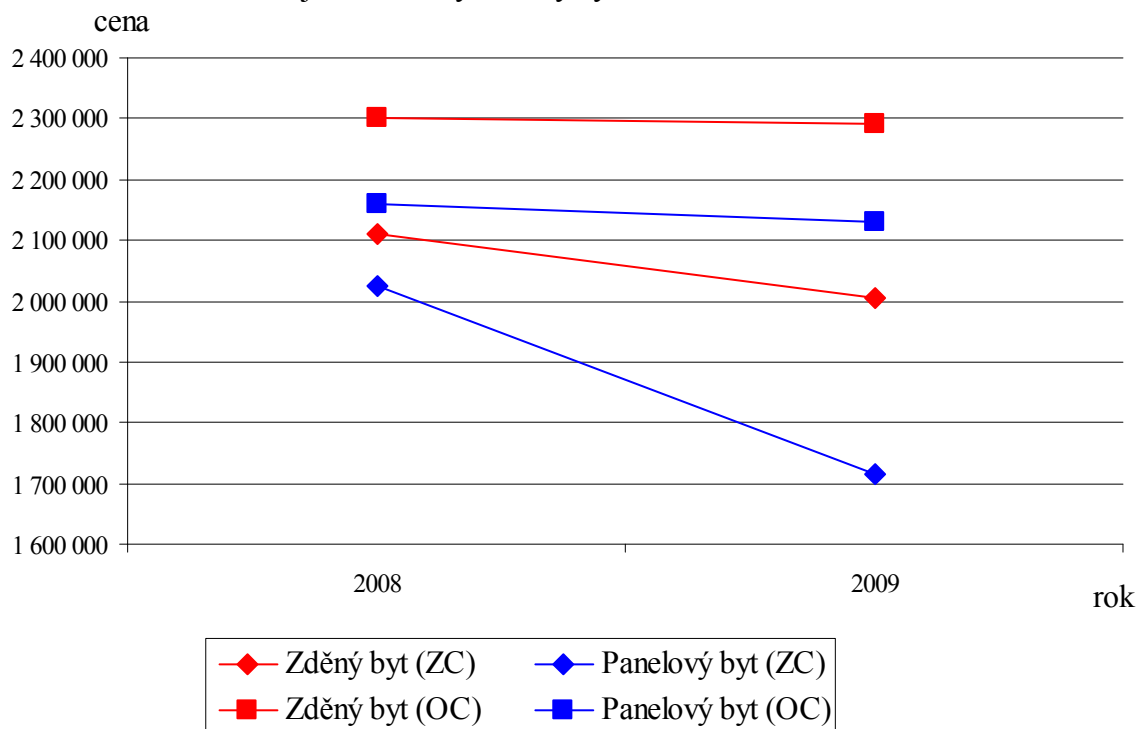
V následujících grafech je zobrazeno srovnání vývoje obvyklých a administrativních cen v jednotlivých letech. První graf porovnává ceny rodinných domů. Zjištěné ceny novostavby rodinného domu v Bosonohách víceméně odpovídají obvyklým cenám, v roce 2008 obvyklé ceny dokonce převyšují. Oproti tomu zjištěné ceny rodinného domu v Jundrově obvyklým neodpovídají, jsou vždy nižší. Nicméně obvyklé ceny vykazují u RD v Jundrově v mezi roky 2008 a 2009 klesající trend a dá se očekávat, že obvyklá cena rodinného domu v Jundrově bude v roce 2010 dále klesat. Naopak se dá očekávat, že administrativní ceny, zejména kvůli nové cenové mapě stavebních pozemků, porostou. Zkratky v legendách grafů rozlišují obvyklou cenu pro účely úvěrového řízení (OC), která byla odhadnuta pomocí softwaru skupiny ČSOB a zjištěnou cenu (ZC).

Srovnání zjištěné a obvyklé ceny rodinných domů v letech 2008 a 2009



Druhý graf znázorňuje vývoj obvyklých a administrativních cen bytů ve vícebytových domech v letech 2008 a 2009. Zjištěné ceny obou bytů jsou vždy pod úrovní obvyklých cen. V roce 2009 se také prohloubil rozdíl mezi zjištěnými cenami obou bytů, rozdíl zjištěných cen ale nekoresponduje s rozdílem obvyklých cen.

Srovnání zjištěné a obvyklé ceny bytů v letech 2008 a 2009



Přestože se administrativní cena aktualizuje (podle statistických údajů o skutečně realizovaných cenách, zjištěných z kupních smluv v katastru nemovitostí), nelze potvrdit předpoklad, že je vhodné při stanovení výše obvyklé ceny vycházet z administrativní ceny. Jaký je vývoj cen v roce 2010 ukazuje následující tabulka (výsledky vycházejí z ocenění v kapitole 14.). Z ní je patrné, že se úroveň obvyklých cen u rodinných domů meziročně snížila a administrativní cena oproti obvyklé vzrostla. To je způsobeno zejména novou cenovou mapou stavebních pozemků statutárního města Brna (viz kapitola 6.2.), která velmi navýšila ceny stavebních pozemků.

2010	Obvyklá cena pro účely úvěrového řízení	Cena zjištěná podle cenového předpisu
RD novostavba	4 600 000 Kč	4 788 890 Kč
RD z 80. let	5 480 000 Kč	7 482 900 Kč
Zděný byt 2+1	2 390 000 Kč	1 949 390 Kč
Panelový byt 2+1	1 990 000 Kč	1 775 030 Kč

Oproti předchozím rokům byl zaznamenán větší rozdíl mezi zděnými a panelovými byty a podle mého názoru bude tento trend dále pokračovat. Na rozdíl od RD nemá cena stavebního pozemku pod vícebytovým domem na zjištěnou cenu bytu velký vliv (viz kapitola 14.2.), proto je administrativní cena stále nižší než obvyklá.

Ze zjištěných výsledků lze teoreticky odhadnout vývoj cen nemovitostí pro bydlení v dalších letech. V roce 2008 byla administrativní cena u obou oceňovaných bytů nižší než obvyklá, stejné výsledky vyplývají i z ocenění těchto bytů v letech 2009 a 2010. Jiný vývoj ale nastal u cen rodinných domů. Tržní cena rodinného domu z 80. let byla v roce 2008 vyšší než zjištěná, v roce 2009 se již tento rozdíl snížil, ale stále byla vyšší obvyklá cena. V roce 2010 ale administrativní cena obou rodinných domů vzrostla nad úroveň obvyklé ceny. To je dáno zejména novou cenovou mapou stavebních pozemků, která administrativní ceny pozemků navýšila (u RD z 80. let více než dvojnásobně).

Vzhledem k tomu, že výše administrativních cen vychází ze statistických údajů o skutečně realizovaných cenách z kupních smluv v katastru nemovitostí, dá se předpokládat, že příští novela vyhlášky by mohla administrativní ceny snížit. Pokud by obvyklé ceny nemovitostí v tomto roce stagnovaly, mohly by se v příštím roce obvyklé ceny přiblížit administrativním. Jestli tomu ale bude skutečně tak, ukáže až novela oceňovací vyhlášky. K podrobnějším předpovědím by bylo zapotřebí ocenit více nemovitostí pro bydlení, ve více lokalitách, takto podrobná porovnání nemovitostí ale nejsou předmětem této práce.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí. VII. přepracované a doplněné vydání.* Akademické nakladatelství CERM s. r. o. Brno, březen 2008. ISBN 978-80-7204-578-5
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J. a kol.: *Rádce majitele nemovitostí. 2. aktualizované vydání.* Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6
- [3] zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhlášky
- [6] http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/6966/_s.155/699/place
- [7] <http://business.center.cz/BUSINESS/PRAVO/ZAKONY/>
- [8] http://gis.brno.cz/tms/html/cenova_mapa/
- [9] <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=1821>
- [10] http://www.nkcr.cz/doc/rady/notarsky_rad.pdf
- [11] http://www.euschova.cz/index.php?main_id=7&
- [12] <http://www2.remax-czech.cz/hypoteka.php>
- [13] <http://www.realspektrum.cz/sluzby-pro-developery>
- [14] <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/nemovitost/>
- [15] <http://znalci.info/index.php?j=cz&s=sluzby>
- [16] <http://investujeme.cz/clanky/>
- [17] <http://www.cenovemapy.cz/>
- [18] <http://www.nasepenize.cz/kolik-si-uctuji-banky-za-odhad-ceny-nemovitosti>
- [19] <http://www.finmag.cz/rubrika/reality/>
- [20] <http://www.novinky.cz/ekonomika/189086>
- [21] poznámky z přednášek z předmětu Teorie oceňování nemovitostí
- [22] poznámky z přednášek z předmětu Současné oceňovací předpisy

POUŽITÉ ZKRATKY A SYMBOLY

a. s.	akciová společnost
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
ČNB	Česká národní banka
č.p.	číslo popisné
ČS	Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
DPH	daň z přidané hodnoty
FO	fyzická osoba
IS	inženýrské sítě
K _{CP}	koeficient cenového porovnání
K _{CR}	koeficient cenového rozpětí
K _i	koeficient změny staveb
KN	katastr nemovitostí
K _p	koeficient prodejnosti
k. ú.	katastrální území
K ₄	koeficient vybavení stavby
K ₅	koeficient polohový
LV	list vlastnictví
NP	nadzemní podlaží
OC	obvyklá cena
OP	obestavěný prostor
p. č.	parcelní číslo
PO	právnícká osoba
PP	podzemní podlaží
RD	rodinný dům
RK	realitní kancelář
SS (STS)	stavební spořitelna (stavební spoření)
s. r. o.	společnost ručením omezeným
UP	užitná plocha
UPP	upravená podlahová plocha
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZP	zastavěná plocha

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A: NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU V K. Ú. BOSONOHY

- A1 Informace z katastru nemovitostí
- A2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- A3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - A3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - A3.2 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - A3.3 Ocenění pozemků v k. ú. Bosonohy podle § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - A3.4 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - A3.5 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- A4 Porovnání nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti v letech 2008 a 2009
- A5 Odhad obvyklé ceny RD pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA B: RODINNÝ DŮM ZKOLAUDOVANÝ V ROCE 1980 V K. Ú. JUNDROV

- B1 Informace z katastru nemovitostí
- B2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- B3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - B3.1 Ocenění rodinného domu podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - B3.2 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - B3.3 Ocenění rodinného domu podle § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- B4 Porovnání nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti v letech 2008 a 2009
- B5 Odhad obvyklé ceny RD z 80. let pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA C: ZDĚNÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE

- C1 Informace z katastru nemovitostí
- C2 Výřezy z cenových map stavebních pozemků statutárního města Brna
- C3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - C3.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - C3.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - C3.3 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- C4 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010
- C5 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB

PŘÍLOHA D: PANELOVÝ BYT VE VÍCEBYTOVÉM DOMĚ V K. Ú. ČERNÁ POLE

- D1 Informace z katastru nemovitostí
- D2 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU
 - D2.1 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
 - D2.2 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 456/2008 Sb.
 - D2.3 Ocenění bytu podle § 25 vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- D3 Porovnání bytů pomocí indexu odlišnosti v letech 2008, 2009 a 2010
- D4 Odhad obvyklé ceny bytu pro účely úvěrového řízení u skupiny ČSOB