



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A
ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

VALUATION OF REAL ESTATE FOR BANK PURPOSES

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

KATEŘINA TICHÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Kateřina Tichá
Název	Oceňování nemovitostí pro bankovní účely
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2011
Datum odevzdání bakalářské práce	25. 5. 2012

V Brně dne 30. 11. 2011

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM

Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM

Související zákony a vyhlášky s celostátní platností

Související vyhlášky s regionální platností

Související technické normy a technologická pravidla

Periodikum: Soudní inženýrství, CERM

Metodiky bankovních domů

Informace publikované na internetu

Zásady pro vypracování

Cílem práce je analýza bankovních postupů při oceňování majetku jako bankovních zástav.

1. Úvod
2. Základní pojmy
 - druhy cen
 - druhy úvěrů
 - obecné zařazení staveb
 - bankovní zástavy
3. Analýza trhu s nemovitostmi
4. Metody stanovení cen
5. Případová studie
6. Závěr

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....

Ing. Roman Staněk
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na analyzování obecných postupů odhadce nebo znalce při oceňování nemovitostí pro úvěrové účely banky. Tuzemské banky pro své účely vyžadují odhad ceny obvyklé. Dle zjištěných postupů byl proveden odhad ceny obvyklé administrativní budovy, nacházející se ve statutárním městě Havířov. Ke stanovení ceny obvyklé byly použity tři metody - metoda nákladová neboli metoda věcné hodnoty, porovnávací metoda a výnosová metoda.

Klíčová slova

Nemovitost, cena, hodnota, odhadce, znalec, metody oceňování, bankovní úvěry.

Abstract

The thesis is focused on analyzing the general practice appraiser or expert in the valuation of property for purposes of bank. Domestic banks for their own purposes require an estimate of a normal price. According to established procedures were estimated normal price of administrative building, located in the statutory city Havirov. To determine a normal price has been used three methods - cost method or material value, the comparison method and the yield method.

Keywords

Real estate, price, value, appraiser, expert, valuation methods, bank loans.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

TICHÁ, K. *Oceňování nemovitostí pro bankovní účely*. Brno, 2012. 56 s., 12 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

PROHLÁŠENÍ AUTORA O PŮVODNOSTI PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 17. 5. 2012

.....

podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce, panu Ing. Romanu Staňkovi, za odborné rady při zpracování bakalářské práce. Chtěla bych poděkovat i svým rodičům za praxi, kterou mi dopřáli na poli oceňování nemovitostí, za podklady pro zpracování praktické části bakalářské práce a za všestrannou podporu při studiu.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	POJMY U OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	11
2.1	Základní pojmy	11
2.1.1	Nemovitost	11
2.1.2	Stavba	11
2.1.3	Pozemek	11
2.1.4	Parcela	12
2.2	Podlahová a zastavěná plocha, obestavěný prostor	12
2.2.1	Podlahová plocha	12
2.2.2	Zastavěná plocha	12
2.2.3	Obestavěný prostor	13
2.3	Cena a hodnota	13
2.3.1	Jaký je rozdíl mezi cenou a hodnotou	13
2.3.2	Cena pořizovací	13
2.3.3	Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)	13
2.3.4	Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	13
2.3.5	Jednotková cena	14
2.3.6	Kupní cena (sjednaná cena)	14
2.3.7	Nabídková cena.....	14
2.3.8	Obvyklá cena (obecná cena nebo tržní cena).....	14
2.3.9	Věcná hodnota	15
2.3.10	Výnosová hodnota.....	15
2.4	Životnost staveb.....	15
2.5	Opotřebení staveb	16
3	PROCES OCEŇOVÁNÍ.....	18
3.1	Kdo může oceňovat nemovitosti	18
3.1.1	Znalec	18
3.1.2	Odhadce.....	18
3.2	Podklady pro ocenění nemovitosti	18
3.3	Ohledání nemovitosti	21
3.4	Pomůcky k měření	21
3.5	Analýza trhu s nemovitostmi.....	22
3.6	Vyhodnocení rizik	23
3.6.1	Omezení vlastnického práva	23
3.6.2	Přístup a příjezd k nemovitosti	23
3.6.3	Napojení na inženýrské sítě	24
3.6.4	Záplavové a poddolované oblasti.....	24
3.7	Oceňování pozemku	24

3.8	Metody oceňování	25
3.8.1	Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)	25
3.8.2	Porovnávací metoda (porovnávací způsob)	26
3.8.3	Výnosová metoda.....	27
4	BANKY A ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ.....	29
4.1	Typy úvěrů	29
4.2	Hypoteční úvěr	30
4.3	Analýza trhu s hypotečními úvěry	31
4.4	Bankovní zástavy	32
4.4.1	Vznik zástavního práva	32
4.4.2	Zánik zástavního práva.....	33
4.4.3	Vhodnost, podmíněná vhodnost a nevhodnost bankovních zástav	33
5	PŘÍPADOVÁ STUDIE	34
5.1	Odhad obvyklé ceny pro potřeby banky	34
5.1.1	Popis lokality oceňované nemovitosti	34
5.1.2	Popis oceňované nemovitosti.....	34
5.1.2	Seznam podkladů	35
5.1.3	Vyhodnocení rizik.....	35
5.1.4	Metoda věcné hodnoty	36
5.1.5	Porovnávací metoda	40
5.1.6	Výnosová metoda.....	46
5.1.7	Vyhodnocení ceny obvyklé	47
6	ZÁVĚR	48
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	50
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	52
9	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	53
10	SEZNAM TABULEK	54
11	SEZNAM GRAFŮ	55
12	SEZNAM PŘÍLOH.....	56

1 ÚVOD

Při zadání ocenění je důležité znát jeho účel. Účelem ocenění nemovitosti může být její pořízení – např. koupí, výstavbou, darováním, směnou, v dědickém řízení nebo při podílovém vyrovnání. Dalším účelem může být např. výpočet ceny pro daň z převodu nemovitostí nebo pro náhradu škody třeba při závadách výstavby nebo po požárech a živelních pohromách - záplavách. Podle účelu se volí další postup, způsoby a metody oceňování. Úkolem této práce je popsat a v případové studii ukázkově provést ocenění nemovitosti pro bankovní účely.

Investice do nemovitostí je poměrně drahá záležitost, proto si jen málokdo může dovolit investovat z vlastních zdrojů. Z tohoto důvodu se lidé obracejí na peněžní ústavy, které by jim mohly zapůjčit potřebný obnos peněz a tedy jim nabídnout nějaký druh úvěru. Aby banka pokryla riziko z nesplácení úvěru, požaduje po klientovi zpravidla ručení nemovitostí, kterou opatří zástavním právem. Důležitá je pro ni hodnota zastavené nemovitosti, kterou v případě nesplácení úvěru klientem musí prodat. Proto spolupracuje s okruhem znalců a odhadců, kteří pro ni vyhotoví odhad obvyklé ceny nemovitosti a zjistí možné rizika vyplývající z jejího zastavení.

Odhadnutá cena by neměla být příliš nízká, ale také by neměla o mnoho převyšovat skutečnou cenu nemovitosti. Při moc nízké ceně klient dostane méně peněz, než potřebuje, a banka taktéž méně vydělá na úrocích. Při moc vysoké ceně roste banky riziko, že v případě nesplácení úvěru může při prodeji zástavy vykázat ztrátu. Proto spolupracuje s odhadci a znalci, kteří jí cenu nemovitosti odhadnou. Ti využívají všechny dostupné a pro dané ocenění vhodné metody. Řídí se metodikou dané banky, která vychází z obecných zásad oceňování nemovitostí.

Každá banka si postupně vyvíjela svoji formu ocenění. Také si vychovávala odhadce a znalce, kteří jako jediní mohli pro tuto banku oceňovat. Ocenění od jiných odhadců a znalců nebo jiné formy ocenění nebyly touto bankou akceptovány.

Tržní oceňování nemovitostí se u nás prosazuje zejména po roce 1989 s postupným přechodem od plánovaného a řízeného hospodářství na tržní způsob hospodaření. Velký vliv na rozvoj oceňování nemovitostí pro peněžní ústavy měl i vývoj trhu hypotečního financování. V srpnu roku 1996 začalo poskytování státní podpory hypotečních úvěrů zejména fyzickým osobám. Navíc docházelo k nárůstu objemu úvěrů způsobeného výrazným poklesem úrokových sazeb, který byl doprovázen růstem konkurenčního boje mezi poskytovateli úvěrů.

Téma práce jsem si vybrala kvůli svému zájmu o oblast oceňování nemovitostí a o profesi odhadce, kterou bych v budoucnu ráda vykonávala.

2 POJMY U OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitost

OZ (§119, zákon č. 40 / 1964 Sb., ve znění dalších předpisů) rozděluje věci na movité a nemovité. Nemovitostmi jsou podle OZ pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

2.1.2 Stavba

Stavba je objekt (rozestavěný nebo dokončený), pevně spojený s pozemkem, který není součástí pozemku. Vzniká na základě lidské činnosti. Stavba je věcí nemovitou, nelze ji tedy libovolně přemísťovat, aniž by tato věc nezanikla. Důležitou vlastností staveb je jejich omezená životnost. [2]

Stavba je popsána druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí, popřípadě katastrálním územím, ve kterém se nachází. Pokud stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je popsána parcelním číslem pozemku, na němž je postavena. [1]

Stavbou je i stavba nepovolená nebo nezkolaudovaná. Stavba vzniká, jakmile začnou být zřetelné obrysy a dispozice 1. NP. Zaniká, pokud se její výška sníží pod úroveň stěn 1. NP. [1]

Podle nového stavebního zákona č. 183 / 2006 Sb. *se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Podle odstavce 4 se pak stavbou rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.* [1]

Podle zákona č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku, se stavby člení na:

- stavby pozemní (budovy a venkovní úpravy)
- stavby inženýrské a speciální pozemní
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby [13]

2.1.3 Pozemek

Katastrální zákon definuje pozemek jako část zemského povrchu odděleného od sousedících částí hranicí územní správní jednoty nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. [1]

Podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je *stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.*

Zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. [1]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pozemky člení na:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky
- lesní pozemky
- pozemky evidované v KN jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky [13]

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [1]

2.1.4 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen. Zobrazuje se v katastrální mapě a je označen parcelním číslem a názvem obce nebo katastrálního území, ve kterém se nachází. Výměra parcely vznikne po převedení plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny. Jednotkou jsou metry čtvereční, které se zaokrouhlují na celé číslo. Parcely je možné slučovat nebo rozdělovat za pomoci geodeta. [1], [3]

2.2 Podlahová a zastavěná plocha, obestavěný prostor

2.2.1 Podlahová plocha

Podlahová plocha je vnitřní plocha místností, měřená u podlahy. Jednotlivé plochy jsou ohraničeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). Měří se s přesností na centimetry, výsledek je vyjádřen v m², zaokrouhlený na dvě desetinná místa. [1]

2.2.2 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha podlaží je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. Sporné a nejednotné je započítání lodžie, verandy a balkonu do zastavěné plochy. Současný oceňovací předpis uvažuje započítat lodžii a verandu. [1], [13]

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch dělitelných počtem podlaží. [13]

2.2.3 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je prostor stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami. Do obestavěného prostoru se nezapočítávají římsy, atiky a ostatní nadstřešní zdivo (např. komíny, ventilace, požární zdi, štítové zdi, apod.). Obestavěný prostor se udává se v m³. [3]

Dle vyhlášek č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 je v příloze č. 1 uvedeno: „Obestavěný prostor se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající před líc zdi více než 0,5 m a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ [1], [13]

2.3 Cena a hodnota

2.3.1 Jaký je rozdíl mezi cenou a hodnotou

Cenou se rozumí používaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Částka může, ale nemusí být známa, může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [1]

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Můžeme se setkat s definicí více hodnot, např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Proto je při oceňování důležité definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1]

2.3.2 Cena pořizovací

Je cena, za kterou byla nemovitost pořízena nebo ji bylo možné pořídit v době její výstavby, bez odpočtu opotřebení. [4]

2.3.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Dá se zjistit buď pomocí podrobného položkového rozpočtu nebo využitím agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko - hospodářských ukazatelů (THU), kdy se využívá jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru nebo 1 m² zastavěné plochy apod. [1]

2.3.4 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Je cena zjištěná podle cenového předpisu. Řídí se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláškou Ministra financí ČR č. 3/2008 Sb. Používá

se nejčastěji pro úřední ocenění. Podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. se cena zjištěná používá k jiným účelům než k prodeji, např. k darovací dani a dani z převodu nemovitostí. [1]

2.3.5 Jednotková cena

Jednotková cena je cena za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t)

JCS ... jednotková cena srovnávaného objektu

JCO ... jednotková cena oceňovaného objektu

ZC ... základní cena - jednotková cena stanovená v předpisu pro objekty standardního provedení

ZCU ... základní cena upravená - jednotková cena získaná úpravou ze ZC, např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek, apod. [1]

2.3.6 Kupní cena (sjednaná cena)

Je cena, kterou sjedná kupující a prodávající, tedy cena, za kterou se nemovitost prodává nebo kupuje. Kupní cena se může od obvyklé ceny značně odlišovat. Vzniká uzavřením kupní smlouvy.

2.3.7 Nabídková cena

Je cena, za kterou se nemovitost nabízí k prodeji. V případě nabídek realitních kanceláří je tato cena obvykle vyšší než cena obvyklá z důvodu provize realitních makléřů.

2.3.8 Obvyklá cena (obecná cena nebo tržní cena)

Je to cena, za kterou je možné nemovitost v daném místě prodat nebo koupit. [1]

Výsledkem oceňování pro bankovní účely je především odhad obvyklé ceny.

V zákoně č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních katastrof 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. [13]

Již z definice obvyklé ceny vyplývá, že pro její odhad je potřeba provádět poměrně náročnou a rozsáhlou analýzu. Je to cena, která by měla být dosažena při prodeji. Za tuto cenu by měl být prodán stejný nebo obdobný majetek. Mělo by se jednat o prodej v tuzemsku a ke dni ocenění. Je zapotřebí zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv – u nemovitosti především poloha, dále velikost, stáří, opotřebení a mnohé další tržní cenotvorné faktory. Prověřují se i mimořádné okolnosti trhu jako osobní poměry prodávajícího a kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. To vše může obvyklou cenu ovlivňovat a deformovat.

Obvyklá cena nemovitostí se převážně odhaduje porovnáním s realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Pokud chybí informace pro srovnání s obdobnými prodeji a koupěmi, je třeba použít náhradní informace, např. nabídkové ceny z inzerce realitních kanceláří. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, proto se může od zjištěné obvyklé ceny odlišovat. [1]

2.3.9 Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti. [1]

Časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p . [1]

2.3.10 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk)

Výnosová hodnota je zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [1]

2.4 Životnost staveb

Životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a úprav. Udává se v letech. Při běžné údržbě se předpokládá životnost budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let. Konstrukční prvky lze rozdělit na prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Mezi konstrukční prvky dlouhodobé životnosti patří zejména základy, svislé nosné konstrukce, stropy, nosná schodiště a krovy. Ostatní konstrukční prvky patří mezi prvky krátkodobé životnosti. Znehodnocení stavby by se nemělo chápat pouze z hlediska technického, ale mělo by se zvážet i hledisko ekonomické, morální a externí vlivy, které působí na nemovitost mimo vlastní rámec stavby. Proto je možné vyjádřit životnost stavby z několika pohledů: [1], [12], [13]

- **Technická životnost**
Technická životnost je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku. Předpokladem je provádění běžné údržby v průběhu celého cyklu. Důraz je kladen na materiálové provedení. [12]
- **Ekonomická životnost**
Ekonomická životnost je doba od vzniku stavby až po okamžik ztráty její ekonomické užitečnosti. Tento stav je spojen s trvalou ztrátou výnosů, zatímco náklady zůstávají nepřiměřeně vysoké. Pak je lepší stavbu odstranit a nahradit ji stavbou novou a tím znovu zhodnotit pozemek. [1], [12]
- **Předpokládaná životnost**
Předpokládaná životnost je celková doba trvání stavby (délka života stavby). [1]
- **Zbytková životnost**
Zbytková životnost je doba dalšího trvání stavby. Při běžné údržbě je to doba do odhadu zchátrání stavby. [1]

2.5 Opotřebení staveb

Opotřebení zohledňuje stárnutí a postupnou degradaci stavby. Udává se v procentech z hodnoty nové stavby. [1]

Existuje mnoho metod pro výpočet opotřebení nemovitost. Podle cenového předpisu se u nás používají metody dvě – metoda lineární a metoda analytická.

- **Lineární metoda**
Předpokladem použití lineární metody je růst opotřebení přímo úměrně s časem. Opotřebení nové stavby je 0 % a opotřebení zcela zchátralé stavby 100 %. Používá se pouze u staveb, které nikdy nebyly přestavovány nebo modernizovány a mají průměrnou údržbu. Opotřebení lineární metodou může činit maximálně 85 %. [1], [11], [13]

$$A_L = \frac{S}{Z} * 100 \quad (2-1)$$

kde:

A_L ... opotřebení stavby vypočítané lineární metodou [%]

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby [1]

– **Analytická metoda**

Analytická metoda je přesnější metoda výpočtu opotřebení, ale zároveň je náročnější na výpočet. Metoda rozkládá stavbu na jednotlivé prvky (základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, omítky, okna, dveře, krytiny, výtahy apod.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení. [11]

Analytická metoda výpočtu opotřebení se používá v případech, kdy:

- stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu
- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %
- je oceňována kulturní památka
- je provedena nástavba, přístavba, vestavba
- je stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem) [13]

$$O = \sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \right) \quad (2-2)$$

kde:

O ... opotřebení stavby vypočítané analytickou metodou [%]

n ... počet položek konstrukcí a vybavení vyskytujících se ve stavbě

A_i ... objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení dané vyhláškou

B_i ... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení [13]

3 PROCES OCEŇOVÁNÍ

3.1 Kdo může oceňovat nemovitosti

Oceňovat nemovitosti v ČR mohou znalci a odhadci jako fyzické osoby nebo znalecké ústavy jako právnické osoby. Znalci a odhadci provádějí ocenění v podmínkách tržního prostředí za předem dohodnutou peněžní částku. Sdružují se v tzv. komorách odhadců a znalců. Posláním těchto komor je přispívat k dodržování etických principů, sledovat, kontrolovat a podporovat zvyšování profesní způsobilosti celé znalecké obce a kultivovat znalecké a odhadcovské prostředí. [3], [12]

3.1.1 Znalec

Znalci jsou specializováni na ceny a odhady nemovitostí. Zpracují znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé nebo stanoví ceny dle vyhlášky ministra financí. Znalci nejčastěji oceňují pro spory soudního řízení, včetně rozvodového, stanovují ceny pro daňové účely, především pro daň z převodu nemovitostí a daň darovací. Dále stanovují ceny pro dědické řízení a ceny tržní pro prodej. Znalce jmenuje ministr spravedlnosti nebo předseda krajského (v Praze městského) soudu podle místa bydliště znalce. Znalci jsou jmenováni na základě výběru mezi uchazeči, kteří splňují podmínky pro jmenování. Návrh na jmenování znalcem mohou podat různé instituce, ovšem i sám ten, který chce být jmenován. Pro každý obor je jmenováno tolik znalců, kolik stačí pokrýt potřebu posudků. [5], [15]

3.1.2 Odhadce

Odhadce je fyzická nebo právnická osoba, která se profesionálně, tedy živnostensky nebo námezdně, zabývá oceňováním majetku, práv a vztahů za účelem zjištění jejich ceny nebo hodnoty. Zpracovává odhad, ve kterém stanoví cenu obvyklou dle předepsaných postupů odhadem, s ohledem na účel ocenění, podklady a požadovanou podrobnost. Odhadci stanovují ceny např. pro úvěrové řízení, pro dědické řízení a tržní ceny pro prodej. [6], [15]

3.2 Podklady pro ocenění nemovitosti

Odhadce nebo znalec je povinen uvést ve svém odhadu nebo ocenění, v nálezové části, seznam všech použitých podkladů. Uvede se název podkladu a datum, kdy byl podklad vydán. [1]

Mezi podklady pro ocenění nemovitosti patří:

– **Výpis z KN**

Výpis by neměl být starší než 3 měsíce. V případě staršího výpisu je třeba, aby objednatel znalci potvrdil jeho aktuálnost. Informace z výpisu se dají ověřit nahlédnutím do KN na internetu – www.cuzk.cz. [1]

Z výpisu lze zjistit, zda vlastník uvedený v KN je shodný s prodávajícím a zda je také vlastníkem pozemku, na němž se nemovitost nachází. Dále zde mohou být uvedeny práva či omezení vlastnického práva (např. formou tzv. věcných břemen) a nabývací titul. Dle OZ je věcné břemeno definováno: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patřící určité osobě.*“ [2]

– **Kopie příslušné části katastrální mapy**

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, zobrazující všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. V kopii příslušné části katastrální mapy je třeba vyznačit oceňované pozemky, které odpovídají skutečnosti. Stejně jako u výpisu z KN, pokud je kopie příslušné části katastrální mapy starší než 3 měsíce, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil aktuálnost. [1], [3]

– **Geometrický plán**

Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do KN, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Geometrický plán musí být ověřen, zda svými náležitostmi a přesností odpovídá platným předpisům, a musí být opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel. [14]

– **Nabývací titul**

Nabývací titul je jistina, na základě které osoba nabyla právo k nemovitosti, např. kupní smlouva, smlouva o převodu nemovitosti, dědická smlouva, darovací smlouva, atd. [27]

– **Výpis z pozemkové knihy**

V pozemkových knihách se nachází stáří starších staveb. Informace o stáří starších staveb je také možné získat na příslušném obecním či městském úřadu nebo na magistrátu, pokud byl veden archiv evidující nemovitosti. Mohli by se zde nacházet informace o roku vzniku stavby, prvním majiteli, architektovi, zásadní přestavby, odstranění stavby apod. [1]

- **Cenová mapa pozemků**
V některých obcích či městech jsou graficky zaznamenány cenové mapy pozemků. Podkladem pro vytvoření cenové mapy je souhrn údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a zaznačení do mapy. Bývají zpracovány v různých stupních podrobnosti. Mapy se aktualizují každý rok nebo jednou za dva roky. Cenová mapa použitá pro odhad musí být aktuální. Slouží především k oceňování stavebních pozemků na území obce či města pro účely daně z převodu nemovitosti, či daně darovací a pro další případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. [3]
- **Výkresová dokumentace**
Výkresová dokumentace znázorňuje skutečné provedení stavby. Měla by být schválena stavebním úřadem. [1]
- **Stavebně právní dokumentace**
Mezi stavebně právní dokumentaci patří územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací. [1]
- **Nájemní smlouvy**
V nájemní smlouvě jsou uvedeny výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. [1]
- **Přiznání k dani z nemovitostí [1]**
- **Pojistné smlouvy**
Pojistné smlouvy jsou smlouvy na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu. [1]
- **Smlouvy o správě nemovitostí [1]**
- **Smlouvy o službách**
Smlouvy o službách spojené s údržbou, opravami nebo provozem nemovitosti. [1]
- **Výsledky místního šetření**
Ohledání nemovitostí provedené osobně znalcem nebo odhadcem. [1]
- **Příslušné předpisy, katalogy cen**
Je možné použít normy, odborné časopisy a vhodnou literaturu. [1]

Výše uvedené podklady je možné využít při různých typech oceňování nemovitostí. Banky si seznam podkladů a jejich stáří určují vlastními metodikami platnými pro danou banku.

3.3 Ohledání nemovitosti

Ohledání nemovitosti neboli místní šetření je odhadce nebo znalec povinen vždy provést osobně. Odhad se obvykle provádí ke dni ohledání nemovitosti. Při místním šetření odhadce nebo znalec ověří předložené podklady a porovná je se skutečností. Identifikuje stavbu a pozemek, změří základní rozměry stavby, ze kterých pak bude vycházet při ocenění. Dále zjistí dispoziční řešení, vybavení a technický stav stavby. Ověří možnost užívání nemovitosti, zdokumentuje všechny součásti a příslušenství, zhodnotí vazby na okolí a zajistí potřebnou fotodokumentaci. [7]

3.4 Pomůcky k měření

Pro měření při ohledání nemovitosti se nejčastěji používá:

- **Pásmo**
Pásmo se využívá na měření délek. Je třeba, aby bylo vyrobeno z neroztažného materiálu. [1]
- **Dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr**
Dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr se využívá pro měření kratších vzdáleností, např. tloušťek stěn. [1]
- **Teleskopická délkoměrná lať**
Teleskopická délkoměrná lať se skládá z hliníkové nebo laminátové teleskopicky zasouvatelné tyče s uvnitř odvíjeným pásmem. Využívá se pro měření výšek. [1]
- **Ultrazvukový dálkoměr**
Ultrazvukový dálkoměr je přístroj, který umožňuje za pomoci vyslaného ultrazvukového paprsku změřit vzdálenost kolmé plochy přibližně do 13 m. [1]
- **Laserový dálkoměr**
Laserový dálkoměr umožňuje měření vzdáleností pomocí laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Mezi jeho výhody patří přesnost, mezi nevýhody cena přístroje a špatné zaměřování při silnějším osvětlení na větší vzdálenosti. [1]
- **Měřické kolo**
Měřické kolo se používá pro měření na rovných plochách. Je náchylné na chybu z přímosti trasy a rovinnosti podkladu. [1]

- **Studnoměr**
Studnoměr se používá při měření hloubky studny. Hloubka studny se měří od terénu. [1]
- **Sklonoměr**
Sklonoměr se používá pro měření sklonu svahu. [1]
- **Fotoaparát**
Fotoaparát je důležitým přístrojem při místním šetření pro zhotovení dokumentárních snímků nemovitosti. [1]

3.5 Analýza trhu s nemovitostmi

Pro oceňování nemovitostí na tržních principech, tj. odhadování obvyklé ceny i pro bankovní účely, je sledování trhu a jeho analýza velice důležitou součástí ocenění. Správně provedena analýza má zásadní vliv na přesný a správný výsledek odhadu.

Odhadce přichází běžně do styku s realitními makléři, prodávajícími a kupujícími a sleduje především realizované ceny uskutečněných převodů nemovitostí. Takto získává data o skutečně realizovaných prodejních cenách. Informace si statisticky uchovává a analyzuje z pohledu definice obvyklé ceny. Každý odhadce si zpracovává svou databázi těchto dat, které potom využívá jako srovnatelné nemovitosti při použití porovnávací metody v odhadu nemovitosti. Aby těchto cenných dat pro porovnání měl odhadce co nejvíce, sdružuje se s jinými odhadci, nejlépe ze svého regionu, a tato data si navzájem vyměňují.

Existují také společnosti nabízející odhadcům za úplatu specializované databáze realizovaných prodejních cen nemovitostí převážně v rámci celé republiky, které získaly např. od realitních kanceláří. Nevýhodou těchto databází je, že v nich jsou realizované převody právě bez provedené analýzy.

Dalším zdrojem k provádění analýzy trhu s nemovitostmi je sledování denního tisku, časopisů nebo televize, kde se občas objevují vyjádření účastníků trhu. Média obecně svými komentáři a vyjádřeními mohou výrazně psychologicky ovlivňovat trh nemovitostí – svými optimistickým očekáváním nebo svými strachy.

Při oceňování nemovitostí pro bankovní účely má na výši obvyklé ceny největší vliv její poloha. Proto by znalec nebo odhadce měl oceňovat především v regionu, kde dokáže analyzovat vliv polohy na cenu.

Trh s nemovitostmi v naší republice ovlivňuje mnoho dalších jiných faktorů, které je zapotřebí analyzovat.

3.6 Vyhodnocení rizik

Odhadce nebo znalec musí po přezkoumání a ověření předložených podkladů a po provedení místního šetření zanalyzovat a vyhodnotit všechny rizika. Vyhodnocení rizik má vliv na vhodnost, nevhodnost či podmíněnou vhodnost zástavy.

3.6.1 Omezení vlastnického práva

Omezení vlastnické práva se nejčastěji vyskytuje formou věcného břemene, předkupního práva či zástavního práva.

- **Věcné břemeno**

Věcné břemeno patří mezi věcná práva k cizí věci, protože omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného tak, že je vlastník povinen něco trpět nebo se něčeho zdržet. Vzniká písemnou smlouvou, na základě závěti či dohody dědiců v dědickém řízení nebo pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu, zejména soudu. Věcné břemena jsou zapsána v KN. [28]

- **Předkupní právo**

Předkupní právo je právo oprávněné osoby požadovat, aby při zániku vlastnických práv současného vlastníka, byla věc nejprve nabídnuta ke koupi této oprávněné osobě. Předkupní právo může být věcné nebo smluvní. Předkupní právo věcné je třeba na základě návrhu na vklad zapsat do KN. Platí i pro všechny budoucí vlastníky nemovitosti. Předkupní právo smluvní je vázáno pouze smlouvou - nevkládá se do KN. Zavázán je pouze první kupující, na další osoby, které by případně nemovitost koupily dále, se již předkupní právo nevztahuje. [29], [30]

Předkupní právo je uplatňováno i mezi spoluvlastníky.

- **Zástavní právo**

Zástavní právo je popsáno v kapitole „Banky a úvěrová řízení“, v podkapitole „Bankovní zástavy“.

3.6.2 Přístup a příjezd k nemovitosti

Přístup a příjezd k nemovitosti by měl být právně zajištěn po vlastní, městské, krajské nebo státní parcele, popřípadě pomocí práva přístupu a příjezdu přes parcelu soukromého vlastníka. Toto právo bývá nejčastěji zajišťováno prostřednictvím věcného břemene.

3.6.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitost by měla být napojena na všechny v místě dostupné inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektrika).

3.6.4 Záplavové a poddolované oblasti

Nachází - li se nemovitost v záplavové či poddolované oblasti, může dojít k jejímu znehodnocení. Je tedy třeba nemovitost pojistit.

Při pojištění nemovitosti se vychází z daného rizikového pásma, ve kterém se nemovitost nachází. Např. Kooperativa pojišťovna, a.s. má vytvořenou metodickou pomůcku pro klasifikaci rizika povodně - záplavy pomocí programu Aquarius. Riziko klasifikuje jako: 1 - nízké, 2 - zvýšené, 3 - střední a 4 - nepojistitelné. Nemovitost nacházející se ve 4. rizikovém pásmu je pojišťovnou proti povodni / záplavě nepojistitelná a pro banku se stává nevhodnou zástavou.

V poddolované oblasti může ručit za škody způsobené důlními vlivy podle horního zákona organizace, která důl provozuje.

3.7 Oceňování pozemku

Zvláštností pozemků je jejich omezená rozloha v daném územním celku. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. [1]

Mezi hlavní vlivy na cenu pozemku patří:

- velikost a význam obce, ve které se pozemek nachází; hledisko turistického a cizineckého ruchu [1]
- územní plán obce - rozvoj, asanace, apod. [1]
- poloha nemovitosti v dané obci – parkovací možnosti v okolí, u komerčních nemovitostí množství lidí, kteří kolem denně projdou / projedou [1]
- zainvestovanost (inženýrské sítě, přístup,...)
- velikost a tvar pozemku
- orientace ke světovým stranám a slunci
- svažitost pozemku

Pozemek se oceňuje zvlášť jako součást nákladové metody. V porovnávací metodě je započten v ceně nemovitosti jako celku, stejně tak v metodě výnosové.

3.8 Metody oceňování

3.8.1 Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty)

Dle vyhlášky č. 3 / 2008 Sb. se výchozí cena budovy a haly zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu využití a upravenou koeficienty K₁ - K₅, K_i a K_p. Metodiky bank obvykle používají stanovení výchozí ceny dle vyhlášky, avšak bez použití koeficientu K_p a K₅. [13]

$$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i * K_p \quad (3-1)$$

kde:

ZCU ... základní cena upravená

ZC ... základní cena dle vyhlášky

K₁ ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K₂ ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti PZP podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňovací části, podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (3-2)$$

kde:

0,92 a 6,60 ... konstanty

PZP ... průměrná zastavěná plocha v m²

K₃ ... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ (pro budovy)} \quad (3-3)$$

kde:

2,1 a 0,30 ... konstanty

v ... průměrná výška podlaží v metrech

K₄ ... koeficient vybavenosti stavby, podle vzorce:

$$K_4 = 1 - 0,54 * (\sum N - \sum P - 1,852 * \sum C) \quad (3-4)$$

kde:

1 a 0,54 a 1,852 ... konstanty

N ... objemový podíl nadstandardní konstrukce

P ... objemový podíl podstandardní konstrukce

C ... objemový podíl chybějící konstrukce

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/nadstandardním provedením.

K_5 ... koeficient polohy (dle přílohy č. 14)

K_i ... koeficient změny cen staveb (podle přílohy č. 38), vztažený k cenové úrovni roku 1994

K_p ... koeficient prodejnosti (podle přílohy č. 39) [1]

Po výpočtu výchozí ceny se odečte opotřebení, spočítané lineární nebo analytickou metodou.

3.8.2 Porovnávací metoda (porovnávací způsob)

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Důležitou součástí porovnávací metody je analýza trhu s nemovitostmi. Při porovnávání je třeba zohlednit odlišnosti porovnávaných nemovitostí a časový posun. Je třeba brát v úvahu i vnější vlivy, které mohou ovlivňovat hodnotu nemovitosti, např. stav ekonomiky, regionální vlivy, dopravní dostupnost, životní prostředí a služby. Tyto vlivy je třeba identifikovat a do stanovené porovnávací hodnoty promítnout nejen současné, ale i budoucí potenciální hrozby a příležitosti. Výsledkem porovnávací metody je tzv. porovnávací hodnota. [1], [9]

Proces porovnání začíná průzkumem trhu a sběrem informací a dat. Informace mohou být primární - získané prostřednictvím vlastního výzkumu; sekundární - informace shromážděny někým jiným k jinému účelu, mající význam pro naše ocenění; interní - získané z vlastních záznamů a externí - všechny informace čerpané mimo vlastní zdroje. Na trhu s nemovitostmi je třeba prozkoumat nabídku a poptávku. S rostoucí nabídkou klesají ceny, naopak s rostoucí poptávkou ceny stoupají. Nabídkové ceny můžeme získat např. z nabídek realitních kanceláří. Realizovanou cenu můžeme zjistit přímo od účastníků konkrétního obchodu, zprostředkovaně od dalších účastníků trhu nebo na katastrálních úřadech (archivují kupní smlouvy). Informace o transakcích s nemovitostmi je možné čerpat i z externích databází (databáze MOISES, registr porovnávaných nemovitostí České republiky (RPN), Cenové mapy stavebních pozemků, databáze Českého statistického úřadu a databáze cen a nájmu IRI). [9], [10]

Výběr vzorků pro porovnání závisí na tom, zda předmětem ocenění budou nemovitosti jako celek nebo dílčí části. Obvykle používáme porovnání nemovitosti jako celku, protože k ní většinou bývá vztažena realizovaná i nabídková cena (není vymezeno, jaká část ceny připadá na stavby a jaká část na pozemek). Při výběru vzorků je vhodné preferovat nemovitosti z blízkého sousedství nebo nemovitosti, jejichž poloha je srovnatelná (např. vesnice, město, pohraničí, předměstí), nemovitosti obdobného účelu

využití (např. bydlení, administrativa, rekreace), nemovitosti podobné velikosti, podobného vybavení, využitelnosti a hodnoty. Ve výběru by se měly nacházet vzorky lepší i horší kvality než oceňovaná nemovitost. Upřednostňujeme co nejaktuálnější vzorky. [9]

Porovnávací jednotky jsou veličiny sloužící pro porovnání nemovitosti se vzorkem. Většina vzorků je charakterizována údajem o ceně za nemovitost jako celek - Kč/nemovitost. Je možné volit i jiné porovnávací jednotky např. pozemek - Kč/m² (cena vztažená na celý pozemek bez rozlišení zastavěnosti); m² - podlahové, užité nebo pronajimatelné plochy; případně m³ - obestavěného prostoru. [9]

Korekční činitelé zohledňují odlišnosti mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí pro porovnání. Ceny porovnatelných nemovitostí - vzorků je třeba vhodně upravit podle stupně odlišnosti. Cenové úpravy můžeme realizovat ve formě srážek a přírážek. [9]

Při srovnání s více vzorky získáme několik dílčích výsledků, které bývají rozdílné. Naším úkolem je získat z těchto několika výsledků výsledek jeden. K jeho získání můžeme použít tři způsoby. Při použití prvního způsobu se přikloníme k výsledku, který patří nejvhodnějšímu vzorku, a prohlásíme jej za porovnávací hodnotu. Při použití druhého způsobu spočítáme střední hodnotu (pomocí aritmetického průměru, váženého průměru, mediánu, modusu) dílčích výsledků a označíme ji za porovnávací hodnotu. Při použití třetího způsobu zvolíme porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky. [9]

$$I = K_1 * K_2 * .. * K_n \quad (3-5)$$

kde

I ... index odlišnosti
K₁-K_n ... jednotlivé koeficienty úpravy [1]

$$CO = CS * K_r / I \quad (3-6)$$

kde

CO ... cena oceňovaného objektu
CS ... cena stavby (vzorku)
K_r ... koeficient redukce pramene ceny [1]

3.8.3 Výnosová metoda

Výnosová hodnota nemovitosti se rovná součtu všech očekávaných budoucích výnosů z nemovitosti, přepočtených na současnou hodnotu peněz. Lze říci, že nemovitost nebyla pořízena pro užívání, ale proto, aby vydělávala peníze. Majitel nemovitosti očekává, že mu z jejího vlastnictví poplynou takové příjmy, které přiměřeným

způsobem pokryjí jeho investici. Příjmy z vlastnictví nemovitosti jsou v určitém ekonomickém vztahu k investované částce. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se používá tento vztah: [1], [3]

$$C_v = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti}}{\text{úroková míra}} \quad (3-7)$$

kde:

CV je výnosová hodnota [Kč]

čistý výnos (zisk) z nemovitosti [Kč / rok]

úroková míra [% p. a.]

Uvažovaný výnos z pronájmu je třeba vynásobit tzv. koeficientem současnosti neboli koeficientem dosažitelného pronajmutí prostor, který uvažuje nestabilitu konstantního ročního nájmu, např. vlivem změny nájemců - dočasné nepronajmutí všech prostor budovy nebo nezaplaceného nájmu.

Čistý výnos tvoří rozdíl výnosů a nákladů. [1]

Výnosy z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možné reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. Diskutabilním problémem je, zda je třeba počítat s výnosy před zdaněním daní z příjmu nebo s výnosy po zdanění. Pro ocenění nemovitostí se uvažuje čistý výnos před zdaněním. [1]

Mezi náklady na dosažení výnosu z nájemného patří:

- daň z nemovitosti - výše daně se určí z daňového přiznání
- pojištění stavby - 1,5 - 2,3 ‰ z RCS
- opravy a údržba - 0,5 - 1,5 % z RCS
- roční opotřebení a amortizace [1]

Výše úrokové míry kapitalizace musí odrážet situaci na trhu a riziko daného typu nemovitosti. Nelze proto běžně používat míry kapitalizace uváděné v cenovém předpisu MF. Stanovená výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti (stavby i pozemku).

4 BANKY A ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Banky jsou instituce poskytující finanční služby. Jejich základní činností je shromažďování dočasně volných peněžních prostředků, které formou úvěru nabízí k dispozici a nastavováním úroků je zhodnocují. Takto umožňují pohyb peněz v ekonomice. [16]

4.1 Typy úvěrů

Banky mají širokou nabídku nejrůznějších typů úvěrů, mezi nejznámější patří např.:

- **Akceptační úvěr**

Akceptační úvěr patří mezi úvěry závazkové, které jsou nabízeny pouze nejdůležitějším klientům. Banka akceptuje od svého klienta na ni vystavenou cizí směnku a zavazuje se zaplatit směnku za dlužníka ve lhůtě její splatnosti bez ohledu na to, zda ji klient složí či nesloží prostředky k pokrytí závazku. Akceptačním úvěrem banka nedává dlužníkovi peníze, nýbrž přejímá jeho závazek. Za poskytnutí tohoto úvěru si banka účtuje akceptační provizi. Pokud klient stihne složit peníze před splatností, nepotřebuje banka vydávat peníze. Pokud to však klient nestihne, banka za něho směnku zaplatí a jeho úvěr se mění ze závazkového na peněžní. [17], [18], [19]

- **Eskontní úvěr**

Eskontní úvěr je krátkodobý úvěr, u nás poskytovaný především Komerční bankou a Českou spořitelnou. Podstata eskontního úvěru spočívá v odkupu směnky bankou před lhůtou její splatnosti, přičemž si sráží úrok – diskont za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky. Výše eskontního úvěru je určena směnečnou částkou a doba splatnosti dobou splatností směnky. Výše úroku je smluvně dohodnuta mezi klientem a bankou. [17], [20]

- **Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, při kterém vyžaduje banka zajistit nemovitost pomocí zástavního práva. Můžeme se setkat s dvěma základními typy hypotečního úvěru:

- účelová hypotéka
- neúčelová hypotéka, tzv. americká hypotéka

Účelovou hypotéku je nutné využít na investici do nemovitostí, oproti tomu úvěr na americkou hypotéku lze využít na financování čehokoliv. [17], [21]

- **Kontokorentní úvěr**

Kontokorentní úvěr je krátkodobý úvěr pro majitele běžného účtu, kterému je dovoleno čerpat do mínusu. Výši úvěru stanoví banka. Jakmile půjčku včetně úroků splatí, může čerpat do mínusu účtu znovu. Úroky tohoto úvěru jsou vysoké. [17], [22]

- **Spotřebitelský úvěr**

Spotřebitelský úvěr představuje nejjednodušší formu získání peněz k různým účelům. Výše úvěru je ovlivněna příjmem klienta. Úroky jsou relativně vysoké kvůli riziku pro banky spojené s tímto úvěrem. [17], [23]

4.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, který je určený pro fyzické i právnické osoby. Nejčastěji je využíván za účelem:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví
- financování výstavby (nástavby, vestavby, přístavby) nemovitosti
- financování rekonstrukcí, modernizace a oprav nemovitosti [24]

Při hypotečním úvěru si banka zajišťuje nemovitost pomocí tzv. zástavního práva. Aby měla představu o ceně nemovitosti, požádá odhadce nebo znalce o vyhotovení odhadu obvyklé ceny. Zástavním právem banka eliminuje riziko vyplývající z nesplácení úvěru. Není-li v budoucnu klient schopen úvěr splatit, banka se snaží nemovitost prodat a zpeněžit. [2], [24]

Výše a podmínky úvěru se u jednotlivých bank liší. Banky mají nastavený spodní limit úvěrů a pak vrchní limit procentem z odhadnuté částky odhadcem. Doba splatnosti, kdy je klient povinen bance splatit úvěr se pohybuje přibližně od 1 roku do 40 let. Žadatel úvěr dostane pouze po splnění všech požadavků zadaných bankou. Účelové úvěry, u kterých banka zná, co je úvěrem financováno (nemovitost), mají lepší podmínky (obvykle nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové. Další typy hypotečního úvěru: [24]

- **Hypotéka bez dokládání příjmu**

V praxi jsou dražší než ostatní, banka půjčí maximálně 50 - 60 % z ceny nemovitosti. [24]

- **Hypotéka na pronájem**

V případě koupě nemovitosti sloužící k pronájmu banka umožní započítat do příjmů žadatele příjmy z budoucího pronájmu (asi 60 % budoucího nájemného, odhadnutého externím odhadcem banky). Současně však musí být externím odhadcem potvrzena pronajimatelnost nemovitostí v dané lokalitě. [24]

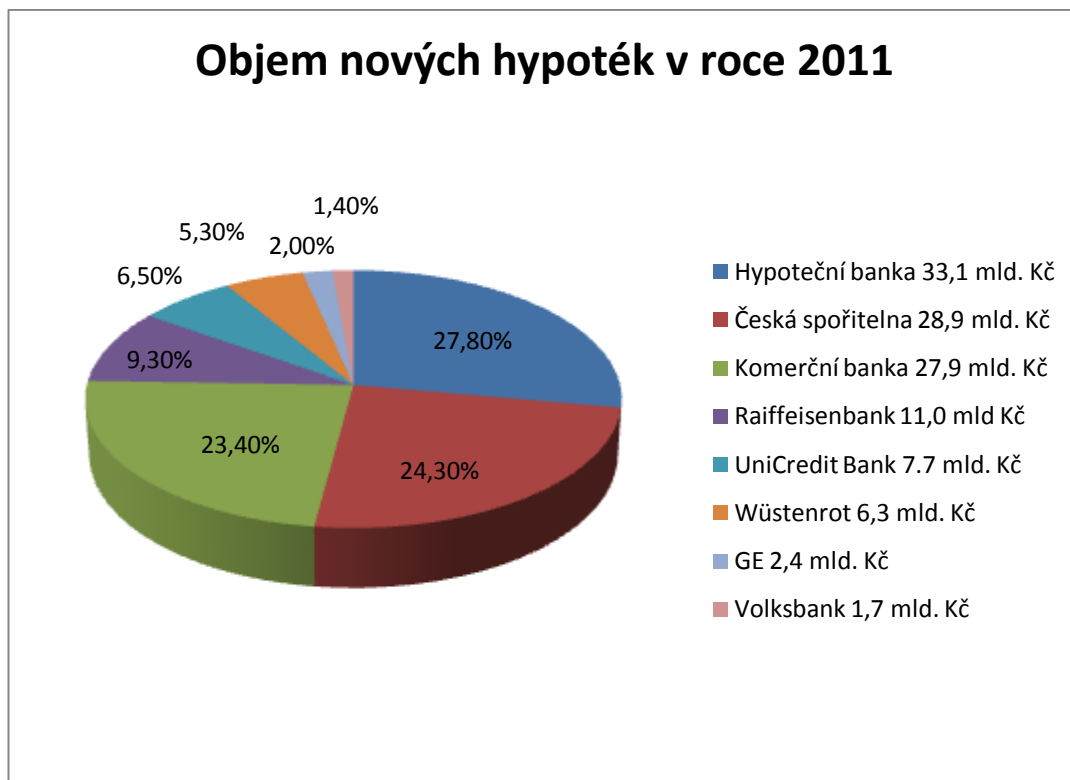
- **Hypotéka s neúčelovou částí**
Část investice, která se neinvestuje do nemovitosti, se může použít na jiný účel (tzv. neúčelová část), který banka nesleduje (měl by však být spojený s nemovitostí, např. pro financování vnitřního vybavení nemovitosti). [24]
- **Kombinovaná hypotéka**
Kombinovaná hypotéka je hypotéka kombinovaná s investičním životním pojištěním. Klient splácí jen úroky a zbytek investuje do investičního životního pojištění. [24]
- **Předhypoteční úvěr**
Předhypoteční úvěr je typ spotřebitelského úvěru, který je určen pro financování investic do nemovitostí. Je poskytován s následujícím hypotečním úvěrem. Je vhodný pro klienty, kteří nemají na přechodnou dobu k dispozici nemovitost vhodnou k zastavení. [24]

V současné době na trhu nabízejí hypoteční úvěry tyto banky:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- Unicredit Bank Czech Republic, a.s.
- Volksbank CZ, a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

4.3 Analýza trhu s hypotečními úvěry

Kromě vysoce konkurenčního prostředí bankám v loňském roce v růstu hypoték nahrály i stabilizující se ceny nemovitostí a hrozba zdražení bytů až o statisíce korun kvůli zvýšení sazby DPH z 10 % na 14 %. Hypotéku si podle statistiky ministerstva pro místní rozvoj pořídilo přes 71 tisíc lidí, kteří si půjčili přes 119 miliard. Trh tak meziročně vzrostl o 40,5 %. Tím se loňský rok stal druhým nejsilnějším v historii hypoték, hned po rekordním roce 2007. Banky stále vnímají hypotéky jako svou prioritu, tudíž se žádné zásadní změny v dostupnosti neočekávají. Výjimkou mohou být stoprocentní hypotéky, kde kvůli obavám z růstu nezaměstnanosti mohou banky jejich podmínky přitvrdit. [31]



Graf 4-1 – Objem nových hypoték v roce 2011 a podíl bank na trhu [31]

4.4 Bankovní zástavy

Oblíbené bankovní zástavy jsou nemovitosti. Výhodou nemovitostí je vlastnost, že se jedná o pozemky a stavby pevně spojené se zemí, tudíž se nemohou přemísťovat. Kdykoliv je možné je zpeněžit na trhu s nemovitostmi, kde se s nemovitostmi běžně obchoduje. Vlastnické a případně i další práva a povinnosti k nemovitostem jsou evidovány v katastru nemovitostí, což zvyšuje míru jistoty pro věřitele - banky. Ovšem ne každá nemovitost je vhodná k zástavě. Zástava by měla mít dlouhodobou schopnost udržet si svou hodnotu a být dlouhodobě prodejná. Na tyto dvě vlastnosti zástavy má vliv typ objektu, obraty na trhu s nemovitostmi, životnost nemovitosti a omezení vlastnického práva. [2]

Podle OZ nemusí být zástavou jen nemovitosti. Je možné zastavit např. i věci movité nebo pohledávky. [25]

4.4.1 Vznik zástavního práva

Podle OZ zástavní právo k nemovitým věcem, k bytům a k nebytovým prostorům vzniká zápisem do KN, nestanoví-li zákon jinak. Jsou-li zástavou nemovité věci, které se neevidují v KN, musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu. Po uzavření zástavní smlouvy provede notář zápis zástavního práva do Rejstříku

zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Cizí nemovitosti mohou být zastaveny pouze se souhlasem vlastníka. [25]

4.4.2 Zánik zástavního práva

Podle OZ se při zániku zástavního práva provede výmaz z KN nebo z Rejstříku zástav. Zástavní právo zaniká:

- zánikem zajištěné pohledávky
- zánikem zástavy
- vzdá - li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem
- uplynutím doby, na niž bylo zřízeno
- složí - li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy
- písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem
- v případech stanovených zvláštními právními předpisy [26]

Zástavní právo nezaniká promlčením zajištěné pohledávky. [26]

4.4.3 Vhodnost, podmíněná vhodnost a nevhodnost bankovních zástav

Každá banka si individuálně ve svých pokynech a metodice stanoví, jaká nemovitost je pro její zástavu vhodná, podmíněně vhodná a nevhodná. U každé banky mohou být tyto podmínky vhodnosti různé, i když zásadní podmínky by měly být platné pro všechny banky.

Nemovitosti vhodné k zástavě jsou nemovitosti, které jsou evidovány v KN, jejich technický stav umožňuje bezproblémové užívání a je k nim právně zajištěn přístup. Nemovitosti by měly mít vyjasněny vlastnické vztahy a právní stav nemovitosti by měl být shodný se skutečným stavem nemovitosti. Nemovitost by neměla být zatížená riziky nebo omezeními, které by znemožnily nebo zkomplikovaly prodej nemovitosti.

K nemovitosti podmíněně vhodné jsou znalecm nebo odhadcem připsané podmínky, při jejichž splnění se z nemovitosti podmíněně vhodné stane nemovitost vhodná. V případě nesplnění podmínek je nemovitost nevhodná k zástavě. Příkladem nemovitosti podmíněně vhodné může být např. věcné břemeno doživotního užívání (podmínka si klade za cíl věcné břemeno zrušit).

Nemovitosti nevhodné k zástavě jsou např. nemovitosti, u nichž byly zjištěny takové závady, které nejsou z hlediska možností vlastníka nemovitosti v daném čase nebo reálném okamžiku odstranitelné. Mohou to být např. nemovitosti opatřené nevýhodnou (znehodnocující) dlouhodobou nájemní smlouvou na dobu určitou nebo stavby na pozemku jiného vlastníka (nebude - li pozemek zastaven spolu s nemovitostí).

5 PŘÍPADOVÁ STUDIE

5.1 Odhad obvyklé ceny pro potřeby banky

Výsledkem oceňování nemovitostí pro bankovní účely je především odhad obvyklé ceny. Ten slouží bance jako podklad pro poskytnutí bankovního úvěru.

Předmětem ocenění pro úvěrové řízení je stávající administrativní budova. Účelem žádosti o úvěr je koupě nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden ke dni 15. 3. 2012.

5.1.1 Popis lokality oceňované nemovitosti

Nemovitost se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Karviná, ve statutárním městě Havířov, který je vzdálený asi 15 km od okolních velkých měst Ostravy, Orlové, Karviné, Českého Těšína a Frýdku Místku.

Havířov je bývalé hornické město a nejmladší město ČR přibližně s 80 000 obyvateli. Je to spíše sídlištní město než průmyslové, proto je zde vyšší než průměrná nezaměstnanost v kraji.

Oceňovaná nemovitost leží na okraji města, na vrcholu Bludovického kopce s výhledy na Beskydy, přímo u okružní křižovatky na ulici Na Záguří, u hlavního komunikačního tahu ve směru do centra Havířova, na Ostravu, na Frýdek – Místek, Český Těšín a Karvinou. V blízkosti kruhového objezdu se nacházejí čtyři autobusové zastávky městské i meziměstské dopravy. Naproti se nachází pizzerie Le Café s velkým veřejným parkovištěm pro cca 20 aut a v sousedství kolem ulice Na Záguří je souvislá zástavba RD.

5.1.2 Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o podsklepený dům s dvěma nadzemními podlažími, plochou střechou, s malou zahradou, přístřeškem na auta, zahradním altánkem a garáží. Hlavní stavba byla postavena jako rodinný dům v roce 1973. Do roku 2005 byla užívána původními vlastníky k bydlení pouze v 1. NP, 2. NP nebylo využíváno. Poté došlo ke koupi nemovitosti současným vlastníkem, který v roce 2006 celou stavbu kompletně zrekonstruoval a zmodernizoval se změnou využití na stavbu pro administrativu. Od roku 2009 je celé 2. NP pronajímáno. 1. PP a 1. NP nadále využívá vlastník. Tento objekt je dle současného stavu užívání oceňován jako administrativní budova.

Oceňovaná nemovitost tvoří jednotný funkční oplocený celek přibližně lichoběžníkového tvaru. Parcela č. 1761/2 je plně zastavěná stavbou pro administrativu. Na parcele č. 1761/1 se nachází příjezdová a parkovací plocha pro 6 aut

zpevněná zámkovou dlažbou, dřevěný přístřešek pro dvě auta a dřevěný zahradní altán. Zbývající plocha je upravena jako okrasná zahrada s částečným zatravněním a částečným osazením okrasnými trvalými porosty.

Dle zápisu v KN se oceňovaná nemovitost skládá ze dvou parcel: parcely č. 1761 / 1 vedené jako orná půda o výměře 723 m² a parcely č. 1761 / 2 vedené jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m², a ze stavby pro administrativu č. p. 682, to vše v katastrálním území Bludovice.

Dispoziční uspořádání:

1. PP - chodba a schodiště (11,61 m²), sklad nářadí - původní garáž (30,09 m²), sklad (9,32 m²), sklad (9,94 m²), kotelna (14,37 m²)
1. NP - zádveří (2,69 m²), schodiště (4,73 m²), chodba (8,71 m²), koupelna (2,89 m²), WC (1,53 m²), kancelář (9,23 m²), kancelář (13,28 m²), kancelář (20,60 m²), kancelář (15,07 m²), balkón (2,25 m²)
2. NP - schodiště (7,85 m²), chodba (8,49 m²), koupelna (2,89 m²), WC (1,53 m²), kancelář (13,28 m²), kancelář (9,23 m²), kancelář (20,60 m²), kancelář (15,07 m²) balkón (2,25 m²)

5.1.2 Seznam podkladů

- 1) Výpis z KN (ze dne 15. 3. 2012)
- 2) Kopie katastrální mapy (ze dne 15. 3. 2012)
- 3) Nabývací titul (kupní smlouva dle LV, ze dne 16. 11. 2005)
- 4) Nájemní smlouvy (ze dne 24. 8. 2009)
- 5) Projektová dokumentace (z ledna 2006)
- 6) Přiznání k dani z nemovitosti (ze dne 10. 5. 2011)

5.1.3 Vyhodnocení rizik

Příjezd k objektu je přímo z hlavní ulice Na Záguří, z parcely ve vlastnictví Moravskoslezského kraje p. č. 1632 / 1 a po úzké parcele ve vlastnictví statutárního města Havířov p. č. 1632 / 10 zpevněné zámkovou dlažbou.

V místě oceňované nemovitosti je možnost napojení na téměř veškeré veřejné inženýrské sítě, tj. rozvod vody, elektřiny, plynu a splaškové kanalizace. Hlavní oceňovaný objekt je na všechny tyto sítě připojen. Chybí zde veřejná dešťová kanalizace. Od roku 1973 je dešťová voda svedena do místní vodoteče přes soukromé parcely č. 1764 a 1736 / 1 a městské parcely č. 1737 a 498, jejichž vlastníkem je statutární město Havířov, bez smluvního zajištění věcného břemene.

Oceňovaná nemovitost neleží v záplavovém ani na poddolovaném území.

Dle předloženého LV není nemovitost zatížena žádným omezením vlastnického práva, tj. např. věcným břemenem, předkupním právem nebo zástavním právem.

V platném územním plánu města je nemovitost vedena ve stávající zóně bydlení s možností drobných podnikatelských aktivit občanské vybavenosti. V současné době se zadává zpracování nového územního plánu, který by měl platit předběžně od roku 2014. Dle zjištění na odboru územního plánování se žádné změny využití v daném území nepředpokládají.

Z předložené katastrální mapy a provedeného místního šetření je zřejmé, že nad částí parcely č. 1761/1 vede elektrické nadzemní vedení vysokého napětí. Majitelem nemovitosti bylo dále sděleno, že po severním okraji parcely č. 1761/1 vede podzemní telekomunikační vedení a přípojka vody pro jiný vzdálený rodinný dům.

Tato omezení nejsou samostatně oceňována, protože nemají na obvyklou cenu nemovitosti podstatný vliv. V odhadu obvyklé ceny jsou však zohledněna.

Na základě výše vyhodnocených rizik považují nemovitost za vhodnou zástavu.

5.1.4 Metoda věcné hodnoty

Reprodukční cena a věcná hodnota je vypočtena pomocí aktuální oceňovací vyhlášky s vypuštěním polohového koeficientu a koeficientu prodejnosti. Cena pozemků je odhadnuta porovnávací metodou.

Hlavní stavby - Administrativní budova:

Výpočet zastavěné plochy

Tabulka 1 – Výpočet zastavěné plochy

Podlaží	Výpočet	Výsledek[m ²]
1. PP	$10,2 * 9,9 - 3,9 * 0,15 - 3,9 * 0,3 - 2,1 * 0,3$	98,60
1. NP	$10,3 * 10 - 3,9 * 0,15 - 2,1 * 0,3 - 3,9 * 0,3$	100,62
2. NP	$10,3 * 10 - 3,9 * 0,15 - 2,1 * 0,3 - 3,9 * 0,3$	100,62

Zastavěná plocha 1. PP je 98,60 m², 1. NP a 2. NP je 100,62 m². Zastavěné plochy se dále využijí při výpočtu obestavěného prostoru.

Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka 2 - Výpočet obestavěného prostoru

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Výška [m]	Balkon [m ²]	Výsledek [m ³]
1. PP	98,60	2,40	-	236,64
1. NP	100,62	2,80	+ 2,5 * 1	283,97
2. NP	100,62	2,80	+ 2,5 * 1	283,97
Celkem				804,57

Obestavěný prostor oceňované administrativní budovy je 804,57 m³.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení jsou popsány a zaříděny v Tabulce 7 (Příloha A) - N (nadstandard), S (standard), P (podstandard), C (chybí) a X (neuvažuje se pro výpočet).

Výpočet koeficientu K_4 a přepočet objemového podílu

Všechny konstrukce a vybavení mají vyhláškou stanovený objemový podíl. Výpočet koeficientu K_4 a následný přepočet objemového podílu do 100 % je uveden v Tabulce 8 (Příloha B). Velikost koeficientu K_4 je 0,9860.

Výpočet opotřebení analytickou metodou

V Tabulce 9 (Příloha C) je proveden výpočet opotřebení analytickou metodou. Opotřebení administrativní budovy spočítané analytickou metodou je 25,42 %.

Ocenění administrativní budovy

Základní cena (dle přílohy č. 2)	=	2 807 Kč / m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle přílohy č. 4)	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + 6,6 / \text{PZP}$	*	0,9860
Koeficient $K_3 = 0,30 + 2,1 / v$	*	1,0975
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	*	0,9860
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38)	*	<u>2,1270</u>
Základní cena upravená	=	5 981,89 Kč / m ³
Reprodukční cena: 804,57 m ³ * 5 981,89 Kč / m ³	=	4 812 849,24 Kč
Opotřebená analytickou metodou: 25,42 %	-	<u>1 223 426,28 Kč</u>
Cena po opotřebení	=	3 589 422,96 Kč

Věcná hodnota administrativní budovy je 3 589 400 Kč.

Vedlejší stavby – přístřešek na auta

Jedná se o přístřešek na parcele p. č. 1761 / 1 pro dvě auta o průměrné výšce 2,57 m.

Výpočet zastavěné plochy

$$= (2,59 + 2,84 + 0,16 + 2,9 * 2 + 0,16) * 3,08 / 2 + (2,33 + 2,32 + 0,16 + 2,59 + 2,84 + 0,16) * 3,08 / 2 \\ = \mathbf{33,803 \text{ m}^2}$$

Zastavěná plocha přístřešku na auta je 33,803 m².

Výpočet obestavěného prostoru

$$= 33,803 * 2,57 = \mathbf{86,87 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor přístřešku na auta je 86,87 m³.

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 let

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 * 5 / 40 = **12,5 %**

Opotřebení přístřešku na auta spočítané lineární metodou je 12,5 %.

Ocenění přístřešku na auta

Základní cena (dle přílohy č. 8)	=	750 Kč / m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příloha č. 38)	*	2,1030
Základní cena upravená	=	1577,25 Kč / m ³
Reprodukční cena: 86,87 m ³ * 1577,25 Kč / m ³	=	137 021,56 Kč
Opotřebení lineární metodou: 12,5 %	-	17 127,69 Kč
Cena po opotřebení	=	119 893,86 Kč

Věcná hodnota přístřešku na auta je 119 900 Kč.

Venkovní úpravy – zahradní altán

$$\text{Výměra: } 0,865 * 5 * (1,42 * 2 + 0,355 * 2) = \mathbf{15,35 \text{ m}^2}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 let

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 * 5 / 40 = **12,5 %**

Opotřebení zahradního altánu spočítané lineární metodou je 12,5 %.

Ocenění zahradního altánu

Základní cena (dle přílohy č. 11)	=	3 250 Kč / m ²
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	*	2,339
Základní cena upravená	=	7 601,75 Kč / m ²
Reprodukční cena: 15,35 m ² * 7 601,750 Kč / m ²	=	116 686,86 Kč
Opotřebení lineární metodou: 12,5 %	-	14 585,86 Kč
Cena po opotřebení	=	102 101,00 Kč

Věcná hodnota zahradního altánu je 102 100 Kč.

Venkovní úpravy – zámková dlažba

Betonová dlažba zámková šedá, tl. 80 mm.

Výměra: 271 m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 let

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 * 5 / 50 = **10 %**

Opotřebení zámkové dlažby spočítané lineární metodou je 10 %.

Ocenění zámkové dlažby

Základní cena (dle přílohy č. 11)	=	515 Kč / m ²
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	*	2,274
Základní cena upravená	=	1 171,11 Kč / m ²
Reprodukční cena: 271 m ² * 1 171,11 Kč / m ²	=	317 370,81 Kč
Opotřebení lineární metodou 10 %	-	31 737,08 Kč
Cena po opotřebení	=	285 633,73 Kč

Věcná hodnota zámkové dlažby je 285 600 Kč.

Pozemek

Dle průzkumu nabídek realitních kanceláří se pohybují ceny pozemků v této lokalitě od 587 do 1890 Kč / m², nejčastěji v rozmezí 650 - 900 Kč / m². Oceňovaný pozemek má výhodně situovanou polohu s výhledem na Beskydy, s dobře umístěným přístupem z hlavní cesty hned u kruhového objezdu, z něhož vedou hlavní tahy z Havířova na Karvinou, Těrlicko a Horní Bludovice. S rostoucí výměrou pozemku klesá jednotková cena za m². Vzhledem k menší celkové výměře pozemku a dobré poloze, odhaduji jednotkovou cenu pozemku na 900 Kč / m².

Celková výměra: 828 m²

Odhadnutá cena za m²: 900 Kč / m²

Cena pozemku: $828 \text{ m}^2 * 900 \text{ Kč/m}^2 = 745\,200 \text{ Kč}$

Věcná reprodukční hodnota pozemku je 745 200 Kč.

Rekapitulace reprodukční ceny a věcné hodnoty

Tabulka 3 – Rekapitulace reprodukční ceny a věcné hodnoty

Nemovitost	Reprodukční cena	Věcná hodnota
Administrativní budova	4 812 800	3 589 400
Zpevněná plocha	317 400	285 600
Stavby k reprodukci celkem	5 130 200	3 875 000
Pozemky	745 200	745 200
Přístřešek	137 000	119 900
Altán	116 700	102 100
Celkem	6 129 100	4 842 200

Celkovou reprodukční cenu oceňované nemovitosti odhaduji na 6 100 000 Kč a po odpočtu opotřebení celkovou věcnou hodnotu oceňované nemovitosti na 4 800 000 Kč.

5.1.5 Porovnávací metoda

Pro porovnání bylo zvoleno 5 různých nemovitostí. Jeden realizovaný prodej a čtyři nabídkové ceny z nabídky realitních kanceláří, z čehož tři RD a dvě komerční nemovitosti.

Popis vybraných vzorků nemovitostí

1. vzorek



Obrázek 5-1 – 1. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 5-2 – 1. vzorek (vnitřní pohled)

První srovnávanou nemovitostí je realizovaný prodej RD v Havířově - Bludovicích (ulice Na Stezce), nedaleko oceňované nemovitosti. Jedná se o samostatně stojící zděný RD s dvěma bytovými jednotkami (2 + 1 a 4 + 1), s garáží a dvěma balkóny. Dům je podsklepený s 2 NP. Kromě hlavní stavby se na pozemku nachází hospodářská budova

s přístřeškem, zahradní altán, skleník s betonovým základem a zpevněná plocha. Stavba byla postavena roku 1973. Zásadní změna stavby proběhla v roce 1999.

K prodeji došlo v říjnu 2012 a vzhledem k realizovanému prodeji není třeba cenu u pramene nijak redukovat. Tržní cenu realizovanou při prodeji tohoto rodinného domu lze považovat za cenu obvyklou. Jednalo se o obvyklý prodej prostřednictvím realitní kanceláře v období 3 - 6 měsíců.

Vzhledem k oceňované nemovitosti má porovnávaná nemovitost užitnou plochu větší asi o 30 %, přidala jsem proto přírážku 30 %.

Přestože srovnávaná nemovitost leží ve stejně atraktivní lokalitě, je k ní méně snadný přístup. Leží asi 100 - 200 m od hlavní silnice v zástavbě rodinných domů. Proto jsem polohu redukovala srážkou 5 %.

Stejně jako u oceňované nemovitosti se i v tomto rodinném domě nachází garáž. Pro administrativní budovu by bylo třeba vybudovat parkovací plochy u domu, proto srážím 10 %.

Celkový stav porovnávané nemovitosti je stejný jako u oceňované nemovitosti. Nemovitosti mají přibližně stejné stáří, podobný rok rekonstrukce, tedy i obdobné opotřebení. Obě srovnávané stavby se těší dobré údržbě. Uvnitř se nachází novější vybavení, především v kuchyni a v obývacím pokoj, venku se nachází zahradní altán, budova s přístřeškem a zpevněná plocha, obdobně jako u oceňované nemovitosti. Není třeba koeficient nijak upravovat.

Pozemek porovnávané nemovitosti je o 64 m² menší. Při přepočtu na stejnou cenu - 900 Kč / m² a přepočtu rozdílu mezi oběma pozemky vzhledem celkové ceně stavby, je rozdíl zanedbatelný. Proto žádnou srážku neuvažuji.

2. vzorek



Obrázek 5-3 – 2. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 5-4 – 2. vzorek (vnitřní pohled)

Druhou porovnávanou nemovitostí je administrativní budova s nebytovými prostory v Českém Těšíně, která je nabízena k prodeji prostřednictvím webových stránek SReality.cz realitní kanceláří Sting. Stavba je celopodsklepená s 2 NP. V budově se nachází 6 místností, které by byly vhodné pro pronájem kanceláří. Před budovou se nachází vlastní malé parkoviště.

Po konzultaci s makléřem jsem se dozvěděla, že nabídková cena je cca o 20 % vyšší z důvodu provize realitní kanceláře a požadavku majitele nemovitosti na úvodní vyšší nabídkovou cenu s možností postupné slevy. Výše uvedenou skutečnost jsem zohlednila srážkou 20 %.

Porovnáním užitné plochy porovnávané nemovitosti s užitnou plochou oceňované nemovitosti jsem zjistila rozdíl o asi 15 %, který jsem zohlednila srážkou 15 %.

Porovnávaná nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě s přístupem k nemovitosti přímo od hlavní silnice. Úprava koeficientu zde není zapotřebí.

Přímo před nemovitostí se nachází parkovací stání. Není zde tedy zapotřebí úprava ceny koeficientem.

Celkový stav odpovídá přibližně celkovému stavu oceňované nemovitosti. Vybavení kanceláří je nové, údržba objektu dobrá. Úprava ceny zde není zapotřebí.

Pozemek je o 128 m² menší než pozemek oceňované nemovitosti. Při přepočtu na stejnou cenu - 900 Kč / m² a přepočtu rozdílu mezi oběma pozemky vzhledem celkové ceně stavby, je rozdíl zanedbatelný. Proto žádnou srážku neuvažuji.

3. vzorek



Obrázek 5-5 – 3. vzorek (přední pohled)

Třetí srovnatelná nemovitost je administrativní budova v Horním Těrlicku nedaleko oceňované nemovitosti. Budova má 3 nadzemní podlaží a je podsklepená. V garáži se

nachází stání pro 4 automobily. Nemovitost se nabízí k prodeji na webových stránkách SReality.cz společností LISTRUM real. Dům je v původním stavu.

Dle sdělení realitního makléře je cena nemovitosti vyšší asi o 25 % z důvodu provize realitní kanceláře a rezervy pro případné snižování ceny. Srážku 25 % jsem zohlednila pomocí koeficientu.

Z poměru užitné plochy porovnávané nemovitosti k oceňované nemovitosti jsem zjistila, že užitné plochy jsou skoro stejné, tudíž není zapotřebí žádné srážky.

Objekt se nachází v centru Těrlicka. Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti není třeba žádné srážky.

U budovy se nachází dostatečná kapacita parkovacích míst. Parkovací stání tedy není nutné redukovat žádným koeficientem.

Celkový stav budovy je vzhledem k původnímu stavu budovy horší. Bude zapotřebí více investovat do oprav, popřípadě do rekonstrukce, odhaduji srážku 10 %.

Pozemek je o 369 m² větší. Při přepočtu na stejnou cenu - 900 Kč / m² a přepočtu rozdílu mezi oběma pozemky vzhledem k celkové ceně stavby, vychází rozdíl okolo 5 %. Proto uvažuji přírážku ve výši 5 %.

4. vzorek



Obrázek 5-6 – 4. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 5-7 – 4. vzorek (vnitřní pohled)

Čtvrtou srovnávanou nemovitostí je rodinný dům 6 + kk v Havířově-Bludovicích. Dům o 2NP je podsklepen. Nemovitost nabízí k prodeji na Sreality.cz DRUŽSTVO REALITNÍCH KANCELÁŘÍ.

Dle sdělení realitního makléře je cena navýšena o 10 % provizi. Na základě této informace redukuji cenu koeficientem 0,9.

Z porovnání užitné plochy porovnávané nemovitosti k užitné vychází rozdíl asi o 15 %. Proto je zohledněna srážka 15 %.

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě s příjezdem z vedlejší komunikace. Nemovitost leží v zástavbě RD. Kvůli složitějšímu příjezdu odhaduji srážku 5 %.

U domu se nenachází žádné parkovací stání. Uvažuji srážku 15 %.

Celkový stav nemovitosti odhaduji o 10 % horší. V domě se nacházejí nedokončené prostory pro sociální zařízení. Dům je po částečné modernizaci vnitřního vybavení, nacházejí se zde původní okna a dveře.

Pozemek je větší než pozemek oceňované nemovitosti. S rostoucí výměrou klesá jednotková cena pozemku (Kč / m²). Vzhledem k celkové výměře pozemku odhaduji přírážku 5 %.

5. vzorek



Obrázek 5-8 – 5. vzorek (vnější pohled)



Obrázek 5-9 – 5. vzorek (vnitřní pohled)

Pátou porovnatelnou nemovitostí je rodinný dům v Havířově -Prostřední Suché na ulici Budovatelů. Jedná se dvougenerační dům s garáží a balkónem. Horní patro je po rekonstrukci. V domě jsou plastová okna, nový kotel na tuhá paliva a krbová kamna. Na zahradě se nachází bazén a altánek. Jedná se o nabídku webové inzerce SReality.cz realitní kanceláře Beruška.

Dle sdělení realitního makléře je cena navýšena o 10 % provizi. Na základě této informace redukuji cenu koeficientem 0,9.

Z porovnání užitné plochy porovnávané nemovitosti k užitné ploše oceňované nemovitosti vychází rozdíl přibližně o 5 %. Rozdíl zohledňuji koeficientem 0,95.

Nemovitost se nachází v okrajové méně atraktivní lokalitě s příjezdem z vedlejší komunikace. Nemovitost leží v zástavbě RD. Kvůli složitějšímu příjezdu odhaduji srážku 5 %.

U domu se nenachází vhodné parkovací stání. Proto zohledňuji srážku ve výši nákladů na vybudování parkoviště ve výši 15 %.

Celkový stav porovnávané nemovitosti je obdobný se stavem oceňované nemovitosti. Vnitřní vybavení domu je nové. Není třeba cenu upravovat koeficientem.

Velikost pozemku srovnávané nemovitosti je skoro stejná jako velikost pozemku oceňované nemovitosti. Cenu není třeba nijak upravovat.

Porovnávané informace o vzorcích a oceňované nemovitosti

Tabulka 4 – Informace o vzorcích a oceňované nemovitosti

Vzorek	1	2	3	4	5	ON
Typ nemovitosti	RD	kom.obj.	kom.obj.	RD	RD	oceňovaná
Typ ceny	realizovaná	nabídková	nabídková	nabídková	nabídková	odhadnutá
Cena [Kč]	3 900 000	3 900 000	4 500 000	2 680 000	3 020 000	3 602 505
Užitná plocha [m ²]	308,96	196,00	240,00	200,00	230,00	237,50
Zastavěná plocha [m ²]	141,00	64,00	-	110,00	126,00	100,62
Plocha pozemku [m ²]	764,00	700,00	1 197,00	1 800,00	800,00	828,00
Upravená cena [Kč]	3 508 772	3 670 588	3 571 429	3 718 639	3 543 099	
Průměrná upravená cena [Kč]					3 602 505	

Parametry

Tabulka 5 – Úprava ceny vzorků pomocí parametrů

Vzorek	1	2	3	4	5
Redukce pramene ceny	1,00	0,80	0,75	0,90	0,90
Vliv užitné plochy	1,30	0,85	1,00	0,85	0,95
Poloha	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95
Parkovací stání	0,90	1,00	1,00	0,85	0,85
Celkový stav	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
Vliv pozemku	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
Celkový koeficient KC	0,90	0,94	0,79	1,39	1,17

Základní cena v tabulce je u všech vzorků přepočítána pomocí koeficientů. Je-li srovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, pak je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud je na stejné úrovni, je použit koeficient 1. Upravené ceny všech pěti vzorků jsou zprůměrovány do průměrné upravené ceny (ceny obvyklé) – 3 602 505 Kč. Porovnávací hodnotu odhaduji zaokrouhleně, tj. ve výši 3 600 000 Kč.

5.1.6 Výnosová metoda

Výpočet ročního nájemného

Tabulka 6 - Výpočet ročního nájemného

Podlaží	Typ výnosu	Plocha [m ²]	Nájem[Kč/(m ² *rok)]	Nájem [Kč/rok]
1. PP	Výnosy ze sklad. prostor	75,33	850	64 030
1. NP	Výnosy z kancelář. prostor	78,29	1 700	133 093
2. NP	Výnosy z kancelář. prostor	81,19	1 700	138 023
			Celkem	335 146

Dosažitelný nájem z nemovitosti je odhadován ve výši 335 146 Kč/rok. Při odhadu obvyklé ceny se dosažitelné nájemné upravuje tzv. dosažitelným koeficientem pronajmutí prostor, které je dle vyhodnocení možných rizik max. 0,90. V tomto případě na atraktivním frekventovaném a dobře viditelném místě lze toto procento odhadovat ve výši 90 %.

Výpočet nákladů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti je odváděna současnými vlastníky ve výši **3 424 Kč / rok**.

Pojištění staveb

Pojištění staveb se uvažuje 1,5 - 2,3 ‰ z RCS. Při uvažování 1,7 ‰ z 5 130 200 Kč vyjde pojištění stavby na **8 721 Kč / rok**.

Údržba a oprava

Údržba a oprava se uvažuje 0,5 - 1,5 % z RCS. Oceňovaná nemovitost je po komplexní rekonstrukci a modernizaci při použití kvalitních materiálů, proto uvažuji tyto náklady ve výši 0,5 % z RCS, tj. **25 651 Kč / rok**.

Roční opotřebení a amortizace

Roční opotřebení a amortizace uvažuji ve výšce 1 % z RCS, tedy **51 302 Kč / rok**.

Výnos po odečtení nákladů

Výnosy z pronajatých místností za rok celkem	=	335 147
Dosahované procento pronajmutí prostor	*	<u>0,90</u>
Upravené výnosy z pronajatých prostor	=	301 632
Daň z nemovitosti	-	3 424
Pojištění staveb	-	8 721
Údržba a oprava	-	25 651
Roční opotřebení	-	<u>51 302</u>
Po odečtení nákladů	=	212 534

Výnos po odečtení nákladů činí 212 534 Kč / rok.

Úroková míra kapitalizace je podle oceňovací vyhlášky pro administrativní budovu v jednotné výši 7 %. Banky s ohledem na možná rizika požadují kapitalizační míru vyšší, tj. v současné době v rozpětí 8,5 - 12 %. Tato míra se skládá z bezrizikové míry dané výnosy z dlouhodobých státních dluhopisů, které se v současné době pohybují v rozpětí 3,5 - 4 %, a z míry rizika. Jelikož se nemovitost nachází na velice dobrém, viditelném a dostupném místě s vlastními parkovacími místy, v dobrém technickém stavu a plně využita, jsem toho názoru, že kapitalizační míru lze uvažovat ve výši 8,5 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová metoda = (dosažený nájem – náklady) * 100 / úroková míra kapitalizace

Výnosová hodnota = $212\,534 * 100 / 8,5 = 2\,500\,394$ Kč

Výnosovou hodnotu stavby odhaduju na 2 500 000 Kč.

5.1.7 Vyhodnocení ceny obvyklé

Souhrnná rekapitulace oceňovaného majetku

Věcná hodnota	4 800 000 Kč
Porovnávací metoda	3 600 000 Kč
Výnosová metoda	2 500 000 Kč

Výsledné vyhodnocení ceny obvyklé

Věcná hodnota popisuje nákladovou stránku nemovitostí, proto v ní nejsou zohledněny hlavní tržní faktory jako výnosnost investice a situace na trhu nemovitostí. Není charakterizována stavem nabídky a poptávky po daném typu majetku. Tato hodnota je pouze orientační, ve většině případů není trhem v dané výši akceptována. Je spočítána pomocí vyhlášky bez použití koeficientu K_p a bez koeficientu K_5 .

Výnosová hodnota vychází z výnosnosti investice při pronájmu oceňovaného majetku a požadované míry výnosnosti z dané investice. Situaci na trhu zohledňuje pouze z pohledu obvyklých nájmů a požadované míry výnosnosti. Nezohledňuje situaci na trhu z pohledu nabídky a poptávky. Nevyjadřuje hodnotu pro vlastníka jako uživatele nemovitosti, ale pro vlastníka investora, který bude nemovitost pronajímat. Lze předpokládat, že hodnota pro vlastníka může být vyšší než hodnota pro investora.

Porovnávací hodnota nejvíce ze všech tří metod zobrazuje situaci na trhu. Vychází z porovnání s nedávno realizovanými prodeji nebo nemovitostmi, které jsou nabízeny k prodeji.

Na základě analýzy trhu, provedených výpočtů a vyhodnocení výše uvedených metod odhaduji obvyklou cenu ve výši porovnávací hodnoty, tj. ve výši 3 600 000 Kč.

6 ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo popsat a analyzovat postupy při oceňování nemovitostí jako bankovních zástav.

V teoretické části bylo shrnuto vše, co by odhadce nebo znalec mohl potřebovat pro oceňování pro bankovní ústavy. Kromě základních pojmů a uvedení do problematiky oceňování byl popsán celý proces oceňování nemovitostí, kterým odhadce nebo znalec při zpracování ocenění pro bankovní účely prochází. Teoretická část je ukončena poznatky o bankách, úvěrech, které poskytují, o zástavách a analýzou trhu s hypotečními úvěry.

V praktické části bylo pro názornou ukázkou vyhotoveno ocenění administrativní budovy pro bankovní účely, tedy pro získání úvěru u banky.

Na základě místního šetření, prohlídky celé nemovitosti a prostudování předložených podkladů byla nemovitost popsána a zanalyzována možná rizika. V této fázi lze určit, zda se jedná o nemovitost vhodnou, podmíněně vhodnou či nevhodnou k zástavě. Oceňovaná administrativní budova není zatížena žádným omezením vlastnického práva, je k ní právně zajištěn přístup, je napojena na všechny v daném místě dostupné inženýrské sítě a v rámci územního plánování se do budoucna nepředpokládá žádná změna účelu využití v lokalitě oceňované nemovitosti. Jedinými omezeními oceňované nemovitosti jsou - elektrické nadzemní vedení, které vede přes část pozemku, podzemní telekomunikační vedení, vedené po severním okraji pozemku a přípojka vody pro jiný vzdálený dům. Tyto omezení nemají podstatný vliv na odhad obvyklé ceny. Na základě vyhodnocených rizik lze považovat nemovitost za vhodnou zástavu.

Oceňovaná nemovitost byla oceněna pomocí tří metod, používaných k oceňování nemovitostí - metody nákladové neboli metody věcné hodnoty, metody porovnávací a výnosové metody.

V rámci nákladové metody byla spočítána reprodukční cena oceňované nemovitosti a následný odpočet opotřebení. Oceňovaný celek se rozdělil na administrativní budovu, vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Pro administrativní budovu byl použit výpočet analytického opotřebení z důvodu nedávné rekonstrukce stavby. U vedlejších staveb a venkovních úprav bylo uvažováno opotřebení lineární, které se používá u staveb, které nebyly nikdy přestavovány nebo modernizovány a mají průměrnou údržbu. U pozemku k opotřebení v čase nedochází.

Při porovnávací metodě byla oceňovaná nemovitost porovnána s 5 - ti vzorky a odlišnosti byly zohledněny srážkami nebo přírážkami pomocí koeficientů, pomocí nichž byla odhadnuta porovnávací hodnota oceňované nemovitosti.

Výnosová metoda je založena na výpočtu výnosu, který z vlastnictví dané nemovitosti může plynout. Od odhadovaného budoucího výnosu jsou odečteny odhadované náklady potřebné na údržbu nemovitosti podělené mírou kapitalizace. Výsledkem je výnosová hodnota.

Srovnání, popis a závěr výsledků všech tří použitých metod je popsán v kapitole „Vyhodnocení ceny obvyklé“, kde je i zdůvodnění stanovení ceny obvyklé.

Domnívám se, že má bakalářská práce ukázala vše nutné a potřebné k oceňování nemovitostí pro bankovní účely a splnila svůj cíl – analyzování postupů při oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení banky.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Monografické publikace (knihy)

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, VIII. přepracované vydání*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DUŠEK, D. *ZÁKLADY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ*. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [3] HEŘMAN, J. *Oceňování majetku*. Praha : Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4.
- [4] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č.279/1997 Sb., díl I. a II.* Praha : ARCH., 1998. ISBN 80-86165-11-6.
- [5] BRADÁČ A., PORADA V., STRAUS J. *SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ*. Praha : Policejní akademie České republiky, 2001. ISBN 80-7251-059-2 .
- [6] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí díl.III, Oceňování obvyklou cenou*. Praha : ABF, a.s., 2000. ISBN 80-86165-23-X.
- [7] BRADÁČ, A. *METODIKY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ vč. úvěrů hypotečních V ČESKÉ SPOŘITELNĚ, a.s.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 1995.
- [8] ŠTEFAN, R. *Oceňování nemovitostí*. Praha : Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0547-9.
- [9] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Praha : České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [10] DROZEN F., RYSKA J., VACEK A. *Oceňování majetku*. Praha : Vysoká škola ekonomická, 1997. ISBN 80-7079-932-3.
- [11] DORFL L., KRATĚNA J., ORT P., VÁCHA V. *SOUDNÍ ZNALECTVÍ aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2009. ISBN 978-80-01-04307-3.
- [12] HUTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978 -80-904261-5-3.

Zákony, normy, vyhlášky

- [13] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P. *ÚŘEDNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU 2012, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška)*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2011. ISBN 978-80-7204-772-7.
- [14] *ÚZ-KATASTR NEMOVITOSTÍ, ZEMĚMĚŘICTVÍ, podle stavu ke dni 20.11.2001*. Ostrava-Hrabůvka: nakladatelství Jiří Motloch - Sagit, 2001

Internetové zdroje

- [15] <http://www.odhadyhora.cz/informace.html>
- [16] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Banka>
- [17] <http://dumfinanci.cz/uvery/typy-bankovnich-uveru>
- [18] <http://business.center.cz/business/pojmy/p1333-akceptacni-uver.aspx>
- [19] <http://www.i-uver.eu/akceptacni-uver/>
- [20] <http://www.domacifinance.cz/355/eskontni-uver/>
- [21] <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/>
- [22] <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kontokorentni/kontokorentni/>
- [23] <http://spotrebitelskyuver.com/>
- [24] http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9B_r
- [25] <http://obcansky-zakonik.eu/vznik-zastavniho-prava/>
- [26] <http://obcansky-zakonik.eu/zanik-zastavniho-prava/>
- [27] <http://www.tecnocasa.cz/cs/glossar/nabyvaci-titul/>
- [28] http://cs.wikipedia.org/wiki/Věčné_břemeno
- [29] http://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99edkupn%C3%AD_pr%C3%A1vo
- [30] <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/texty/pravo-sebeobrana/predkupni-pravo-smluvni-a-vecne-vysvetleni-pojmu>

Noviny a časopisy

- [31] Hospodářské noviny z 31. 1. 2012, str. 18

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví (výpis z KN)
MF	ministerstvo financí
NP	nadzemní podlaží
OZ	občanský zákoník
PP	podzemní podlaží
PZP	průměrná zastavěná plocha v m ²
RCS	reprodukční cena stavby
RD	rodinný dům

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 5-1 – 1. vzorek (vnější pohled)

Obrázek 5-2 – 1. vzorek (vnitřní pohled)

Obrázek 5-3 – 2. vzorek (vnější pohled)

Obrázek 5-4 – 2. vzorek (vnitřní pohled)

Obrázek 5-5 – 3. vzorek (přední pohled)

Obrázek 5-6 – 4. vzorek (vnější pohled)

Obrázek 5-7 – 4. vzorek (vnitřní pohled)

Obrázek 5-8 – 5. vzorek (vnější pohled)

Obrázek 5-9 – 5. vzorek (vnitřní pohled)

10 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Výpočet zastavěné plochy

Tabulka 2 – Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka 3 – Rekapitulace reprodukční ceny a věčné hodnoty

Tabulka 4 – Informace o vzorcích a oceňované nemovitosti

Tabulka 5 – Úprava ceny vzorků pomocí parametrů

Tabulka 6 – Výpočet ročního nájemného

Tabulka 7 – Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Tabulka 8 – Výpočet koeficientu K_4 a přepočet objemových podílů

Tabulka 9 - Výpočet opotřebení administrativní budovy analytickou metodou

11 SEZNAM GRAFŮ

Graf 4-1 – Objem nových hypoték v roce 2011 a podíl bank na trhu

12 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
Příloha B	Výpočet koeficientu K_4 a přepočet objemového podílu
Příloha C	Výpočet opotřebení administrativní budovy analytickou metodou
Příloha D	Fotodokumentace
Příloha E	Mapa oblasti
Příloha F	Výpis z KN
Příloha G	Kopie katastrální mapy
Příloha H	Projektová dokumentace

Příloha A

Tabulka 7 - Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení	Část[%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	ze škvárobetonových tvárnic, tl.30cm, zateplené polystyrén tl. 10 cm	S	100
3. Stropy	betonové, monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá jednoplášťová, zateplená	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný živičný pás s břidlicovým posypem	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné plechové se speciální povrchovou úpravou (bezúdržbové)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky hladké s malbou	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	probarvená omítka	S	100
9. Vnitř. obklady keramické	koupelna, WC	S	100
10. Schody	ŽB monolitické s keramickým obkladem	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové, vstupní plastové	S	100
12. Vrata	viz. 25. Ostatní	X	-
13. Okna	plastová, dvojskla	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí laminátové, betonové, mramorová a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým turbo kotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová (230/400 V)	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastový rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastová ze všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	proveden k plynovému kotli	S	100
21. Ohřev vody	plynovým kotlem se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	-	X	-
23. Vnitřní hygienické vybavení	2 x sprchový kout, 2 x umývadlo, 2 x splachovací WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	garážová vrata se sekčním pohonem a dálkovým ovládáním, okenní žaluzie, datová a telekomunikační síť	S	100
26. Instalační prefabrikované jádra	-	X	-

Tabulka 8 - Výpočet koeficientu K_4 a přepočet objemových podílů

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl	Koef.	Upravený obj. podíl [%]	Přepočítaný obj. podíl [%]
1. Základy	S	0,082	1,00	8,20	8,32
2. Svislé konstrukce	S	0,174	1,00	17,4	17,65
3. Stropy	S	0,093	1,00	9,30	9,43
4. Krov, střecha	S	0,073	1,00	7,30	7,40
5. Krytiny střech	S	0,021	1,00	2,10	2,13
6. Klempířské konstrukce	S	0,006	1,00	0,60	0,61
7. Úprava vnitř. povrchů	S	0,069	1,00	6,90	7,00
8. Úprava vnějš. povrchů	S	0,033	1,00	3,30	3,35
9. Vnitř. obklady keram.	S	0,018	1,00	1,80	1,83
10. Schody	S	0,029	1,00	2,90	2,94
11. Dveře	S	0,031	1,00	3,10	3,14
12. Vrata	X	-	-	-	-
13. Okna	S	0,052	1,00	5,20	5,27
14. Povrchy podlah	S	0,032	1,00	3,20	3,25
15. Vytápění	S	0,042	1,00	4,20	4,26
16. Elektroinstalace	S	0,057	1,00	5,70	5,78
17. Bleskosvod	S	0,003	1,00	0,30	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	0,032	1,00	3,20	3,25
19. Vnitřní kanalizace	S	0,031	1,00	3,10	3,14
20. Vnitřní plynovod	S	0,002	1,00	0,20	0,20
21. Ohřev vody	S	0,017	1,00	1,70	1,72
22. Vybavení kuchyní	X	-	-	-	-
23. Vnitřní hyg. vybavení	S	0,030	1,00	3,00	3,04
24. Výtahy	C	0,014	0,00	0,00	0,00
25. Ostatní	S	0,059	1,00	5,90	5,98
26. Instalační pref. jádra	X	-	-	-	-
Součet upravených objemových podílů [%]				98,60	100,00
Koeficient K_4				0,9860	

Výpočet dle vzorce:

$$K_4 = 1 + 0,54 \times (N - P - 1,852 \times C) = 1 + 0,54 \times (0 - 1,85 \times 1,4 / 100) = \mathbf{0,9860}$$

Příloha C

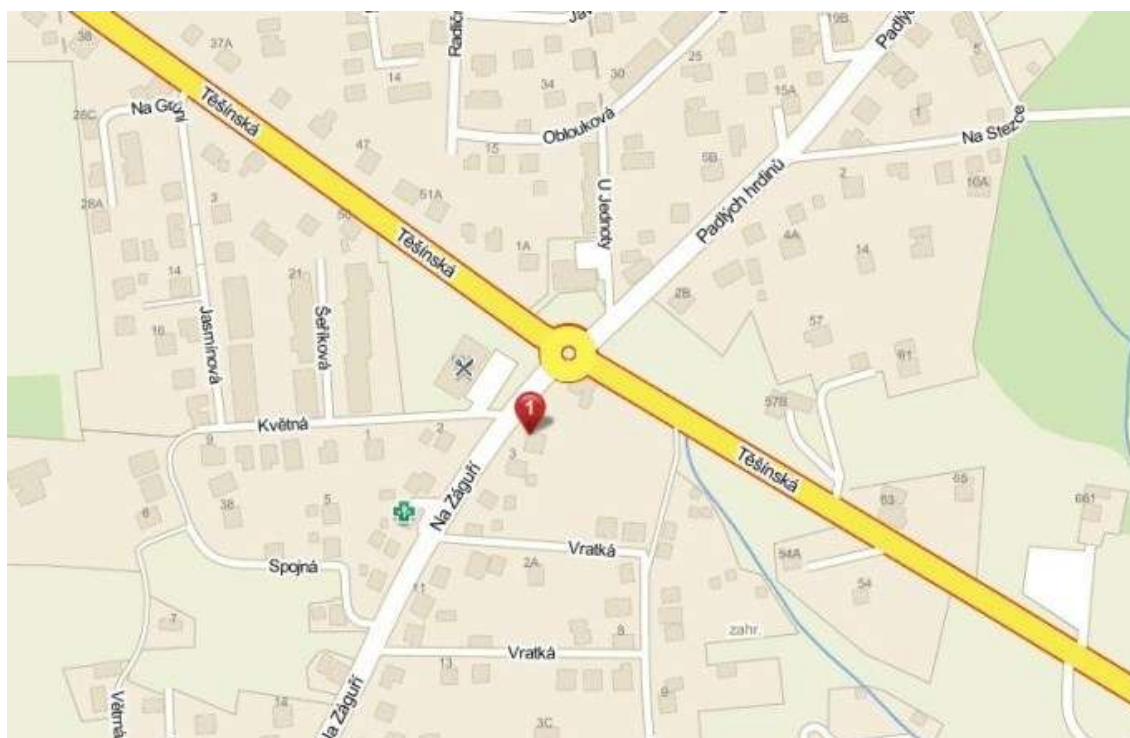
Tabulka 9 - Výpočet opotřebení administrativní budovy analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	Přepočítaný podíl (A)	Stáří (B)	Další živ.	Celková živ.(C)	(B/C)	Opotřebení (100*A*B/C)
1. Základy	0,0832	39	111	150	0,260	2,16
2. Svislé konstrukce	0,1765	39	111	150	0,260	4,59
3. Stropy	0,0943	39	111	150	0,260	2,45
4. Krov, střecha	0,0740	39	111	150	0,260	1,92
5. Krytiny střech	0,0213	6	34	40	0,150	0,32
6. Klempířské konstrukce	0,0061	6	34	40	0,150	0,09
7. Úprava vnitřních povrchů	0,0700	39	11	50	0,780	5,46
8. Úprava vnějších povrchů	0,0335	6	34	40	0,150	0,50
9. Vnitřní obklady keramické	0,0183	6	34	40	0,150	0,27
10. Schody	0,0294	39	111	150	0,260	0,76
11. Dveře	0,0314	6	44	50	0,120	0,38
12. Vrata	-	-	-	-	-	neuvažuje se
13. Okna	0,0527	9	41	50	0,180	0,95
14. Povrchy podlah	0,0325	6	24	30	0,200	0,65
15. Vytápění	0,0426	6	24	30	0,200	0,85
16. Elektroinstalace	0,0578	6	34	40	0,115	0,87
17. Bleskosvod	0,0030	6	34	40	0,115	0,05
18. Vnitřní vodovod	0,0325	6	34	40	0,115	0,49
19. Vnitřní kanalizace	0,0314	6	34	40	0,115	0,47
20. Vnitřní plynovod	0,0020	6	34	40	0,115	0,03
21. Ohřev vody	0,0172	6	24	30	0,200	0,34
22. Vybavení kuchyní	-	-	-	-	-	neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,0304	6	24	30	0,200	0,61
24. Výtahy	0,0000					0,00
25. Ostatní	0,0598	6	24	30	0,200	1,20
26. Instalační pref. jádra	-	-	-	-	-	neuvažuje se
Opotřebení						25,42 %

Příloha D



Příloha E



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2012 11:57:35

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Haviřov

Kat.území: 637696 Bludovice

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ESTIM - odhady, s.r.o., Na Záguří 682/1, Bludovice, 736 01 Haviřov 1	25847619	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1761/1	723	orná půda		zemědělský půdní fond
1761/2	105	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Bludovice, č.p. 682		adminis.		1761/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2005.

V-1618/2005-833

Pro: ESTIM - odhady, s.r.o., Na Záguří 682/1, Bludovice, 736 01
Haviřov 1

RČ/IČO: 25847619

- o Rozhodnutí o povolení změny užívání stavby Magistrátu města Haviřova -/ SÚ/18857/Mot/2006 ze dne 23.03.2006. Právní moc ke dni 12.04.2006.

Z-5936/2006-833

Pro: ESTIM - odhady, s.r.o., Na Záguří 682/1, Bludovice, 736 01
Haviřov 1

RČ/IČO: 25847619

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1761/1	64710	723

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Haviřov, kód: 833.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 15.03.2012 11:57:38

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Haviřov
Kněšíková Lenka

Řízení PÚ: 15/102

Podpis, razítko:

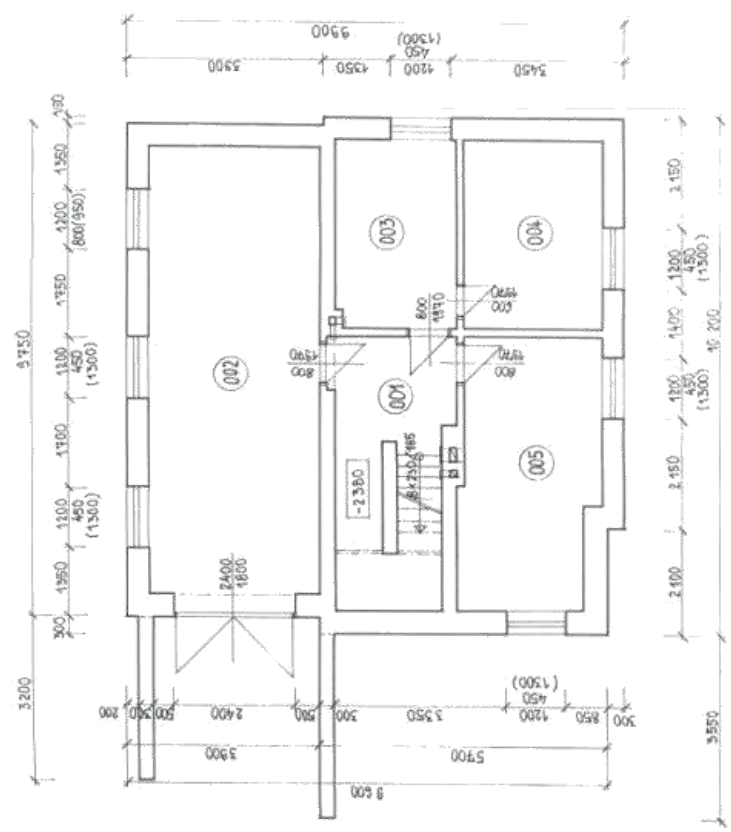
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Haviřov, kód: 833.

strana 1



15.3.2012

PŮDORYS I.PP - NOVÝ STAV



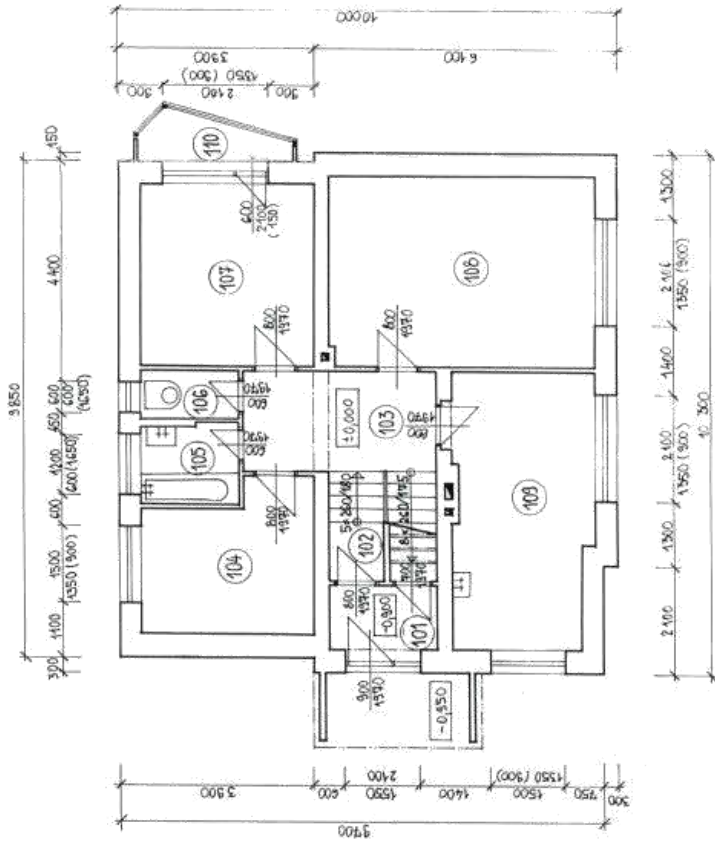
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č	NAZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA (m²)
001	Chodba a schodiště	5,40 x 2,15 = 11,61
002	Sklad zahradního nářadí	8,85 x 3,40 = 30,09
003	Sklad	3,75 x 2,50 = 9,38
004	Sklad	3,75 x 2,65 = 9,94
005	Koridra	5,40 x 2,55 = 13,77
	Součet podlahové plochy	75,33



Projektová dokumentace změny účelu užívání	
ZAKRESLENÍ NOVEHO STAVU	01/2006
INVESTOR - ESTIM - odhady, s.r.o., Široká 490/3, Havlíčkov-Město M 1 75	Přidružený I.PP
MÍSTO STAVBY: Na Zámečnické 682/1, Havlíčkov - Blatovce	
VYPRACOVALA - Ing. Barbara Tichá	2/2006
ZODP. PROJEKTANT - Ing. Robert Lhotáček	1

PŮDORYS I.NP - NOVÝ STAV



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.	NAZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA (m²)
101	Zadveří	1,25 x 2,15 = 2,69
102	Schodiště	2,20 x 2,15 = 4,73
103	Chodba	4,25 x 2,05 = 8,71
104	Kancelář	3,45 x 2,35 + 0,65 x 1,80 = 9,23
105	Koupelna	1,70 x 1,70 = 2,89
106	WC	1,70 x 0,90 = 1,53
107	Kancelář	3,85 x 3,45 = 13,28
108	Kancelář	3,85 x 3,35 = 20,60
109	Kancelář	2,60 x 5,45 + 0,30 x 3,50 - 0,15 x 1,00 = 15,07
110	Balkón	3,00 x 0,45 + 3,00 x 0,60 / 2 = 2,25
Součet podlahové plochy		80,98

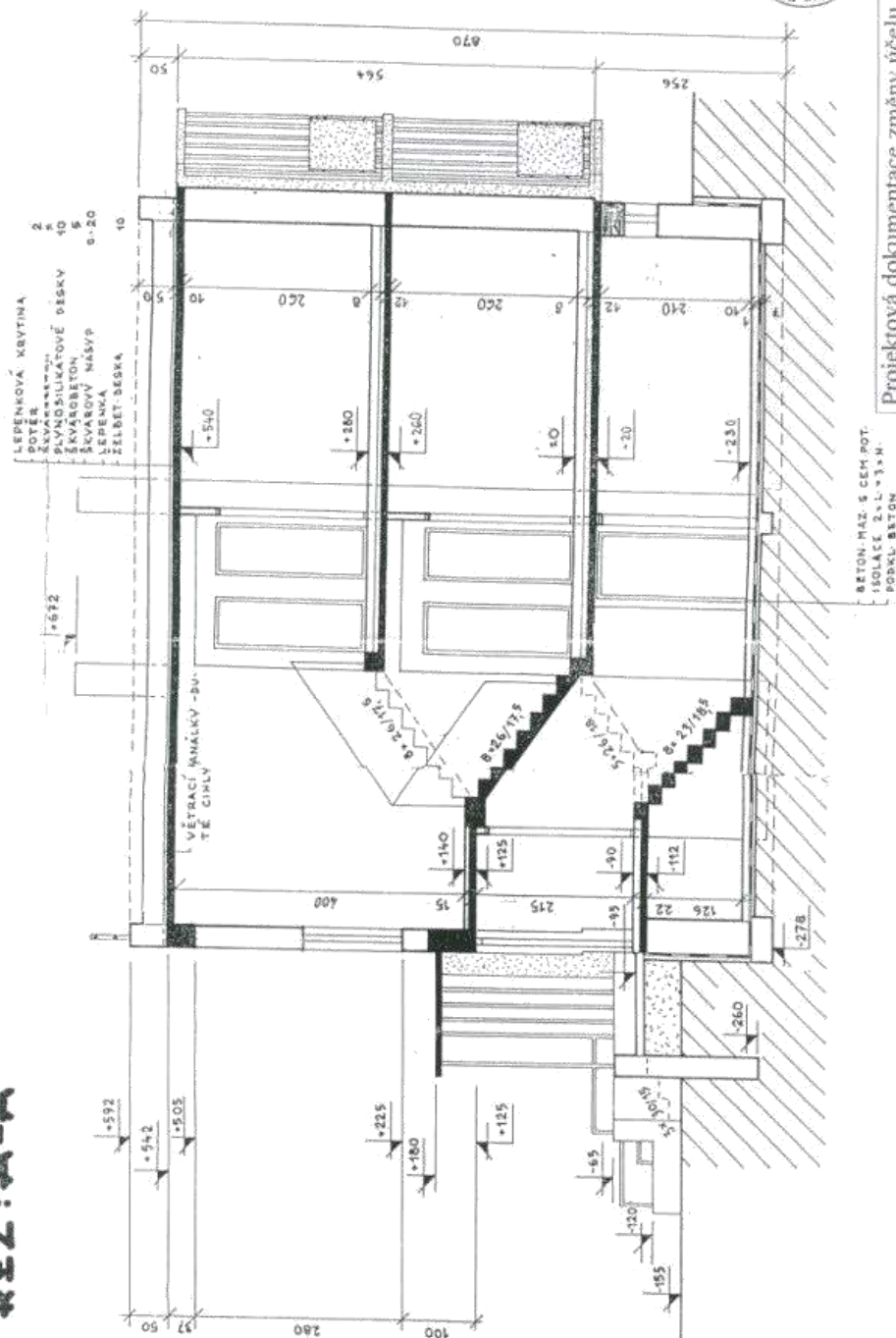


Projektová dokumentace změny účelu užívání			
ZAKRESLENÍ NOVÉHO STAVU			01/2006
INVESTOR: ESTIM - odhady, s.r.o., Široká 590/3, Havířov-Město			M 1:75
MÍSTO STAVBY: Na Záhřbí 682/1, Havířov - Bludovice			Půdorys I.NP
VYPRACOVALA: Ing. Barbara Tichá			
ZODP. PROJEKTANT: Ing. Robert Lhotský			2

Architectural floor plan of the second floor. The plan shows a central staircase area with rooms 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, and 208. Dimensions are provided in meters and feet. The overall dimensions are 9.550m by 10.000m. The plan includes a north arrow pointing towards the top right.

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA (m ²)
201	Schodistiště	3,65 x 2,15 = 7,85
202	Chodba	2,00 x 2,05 + 1,95 x 2,25 = 8,40
203	Kancelář	3,45 x 2,35 + 0,65 x 1,80 = 9,23
204	Koupelna	1,70 x 1,70 = 2,89
205	WC	1,70 x 0,90 = 1,53
206	Kancelář	3,85 x 3,45 = 13,28
207	Kancelář	3,85 x 5,35 = 20,60
208	Kancelář	2,60 x 3,45 + 3,30 x 3,50 + 0,15 x 1,00 = 15,07
209	Hálek	3,00 x 0,45 + 3,90 x 0,60 + 2 = 2,25
Součet podlahových ploch		81,19

ZAKRESLENÍ NOVEHO STAVU	01/2006
INVESTOR: ESTIM - odhad, s.r.o., Šimkova 500/3, Havlíčkov-Město	M 1:75
MÍSTO STAVBY: Na Záhřeví 682/1, Havlův - Bludovice	Podpisy 2 x P
VYPRACOVALA: Ing. Barbára Tichá	3
ZODP. PROJEKTANT: Ing. Robert Lhotský	NA



Projektová dokumentace změny účelu užívání

ZAKRES PRÁVNÍ AKADEMIK ZEMĚNÍ	01/2006
ZAKRES PRÁVNÍ AKADEMIK ZEMĚNÍ	01/2006
INVESTOR - ESTIM - obdoby, s.r.o. Široká 990/3, Havlíčkov-Město	M 1: 50
MÍSTO STAVBY Na Zápatí 682/1, Havlíčkov - Bludovice	REZ A-A
VYPRACOVÁVALA - Ing. Barbura Tichá	4
ZODP. PROJEKTANT - Ing. Robert Lhoták	

BEYON-MAZ. 5 CEM POT.
ISOLACE 20 L. + 3 M.
PODKL. BETON

