



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

METODICKÝ POSTUP KOUPE RODINNÉHO DOMU NA HYPOTEČNÍ ÚVĚR Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

METHODICAL PROCEDURE FOR BUYING A HOUSE WITH A MORTGAGE LOAN FROM THE POINT OF VIEW
OF THE BUYER

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Martin Olejník

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Student: Bc. Martin Olejník
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: Ing. Milada Komosná, Ph.D.
Akademický rok: 2018/19
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Metodický postup koupě rodinného domu na hypoteční úvěr z pohledu kupujícího

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student vytipuje rodinný dům ve vybrané lokalitě a zpracuje o něm základní informace a podklady, které mají zásadní vlivy na koupi nemovitosti. Přehledně zpracuje, jak probíhá postup koupě a popíše jednotlivé kroky směřující k zajištění koupi nemovitosti hypotečním úvěrem u zvoleného bankovního ústavu a u stavební spořitelny. Hypoteční úvěr bude zajišťován zástavním právem k dané nemovitosti. Dále se bude zabývat okolnostmi a riziky spojené s tímto druhem transakce, které budou zapracovány ve vytvořeném procesním modelu.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce bude vytvořit procesní model při koupi nemovitosti financovaný hypotečním úvěrem. Součástí diplomové práce bude vyhotovení odhadu tržní hodnoty pro banku, u které bude zřízen hypoteční úvěr.

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, J. Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, Praha, 2011
WEISSBURG, A., DREYFUS, C., STEIN, J.. Best practices in commercial real estate financing multi-state loan transactions. Briefings in Real Estate Finance [online]. Chichester, UK: John Wiley & Sons, 2005, 4(4), 301-307 [cit. 2018-10-12]. DOI: 10.1002/bref.1. ISSN 1473-1894.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá postupem při koupi vybrané nemovitosti se zástavou dané nemovitosti bance, u které bude zřízen hypoteční úvěr. Názorné vyobrazení procesu koupě nemovitosti na hypoteční úvěr ve vytvořeném grafického procesního modelu a ocenění dané nemovitosti dle bankovních standardů České Národní banky. Vysvětluje zákonem definované pojmy a postupy, uvádí čtenáře do problematiky výběru možných finančních produktů u jednotlivých hypotečních bank či stavebních spořitelen.

Abstract

Master thesis focuses on selected real estate with mortgages. Opinions on displaying processes for buying a property for a mortgage loan in the created graphic process of the Czech Banking Association. Explaining legislation on mortgage banks or building societies.

Klíčová slova

Koupě nemovitosti, hypoteční úvěr, stavební spořitelna, hypoteční banka, ocenění nemovitosti

Keywords

Real estate purchase, mortgage loan, building society, mortgage bank, real estate valuation

Bibliografická citace

OLEJNÍK, Martin. *Metodický postup koupě rodinného domu na hypoteční úvěr z pohledu kupujícího* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112349>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Milada Komosná..

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Metodický postup koupě nemovitosti na hypoteční úvěr z pohledu kupujícího jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za odborné a přínosné rady při psaní této práce. Dále bych chtěl poděkovat za podporu mého okolí a především mamince za její péči a podporu, bez které bych se nedostal až sem.

OBSAH

OBSAH.....	11
1 ÚVOD.....	13
2 SOUČASNÝ STAV NA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	15
2.1 Vymezení pojmů.....	15
2.2 Subjekty vstupující do procesu a jejich funkce.....	16
2.3 Realizace realitního obchodu ze strany kupujících.....	19
2.3.1 Podmínky pro získání hypotečního úvěru po zavedení změn v roce 2018.....	19
2.3.2 Vyřízení hypotečního úvěru u stavební spořitelny.....	22
2.3.3 Makroekonomický vývoj trhu.....	25
2.4 Zajištění hypotečního úvěru nemovitostí.....	27
2.4.1 Nemovitost a její zastavitelnost.....	27
2.4.2 Vyhodnocení rizik spojených se zástavou.....	28
2.4.3 Nemovitost a její ocenění.....	30
2.5 Srovnání hypotečních úvěrů s Itálií.....	33
2.5.1 Nabídka nemovitosti.....	33
2.5.2 Smlouva o smlouvě budoucí.....	33
2.5.3 Spolupráce s notářem a převod nemovitosti.....	34
2.5.4 Daně a poplatky.....	34
2.5.5 Hypotéka a aktuální úrokové sazby.....	34
2.6 Standardy vydané Českou Národní bankou.....	36
2.6.1 Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí.....	36
2.6.2 Základní nároky na oceňovací systém a jeho parametry.....	36
2.6.3 Odhadce.....	36
2.6.4 Ocenění.....	37
2.6.5 Rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení.....	37
2.6.6 Nemovitosti vhodné pro účely zástavy.....	37
2.6.7 Započitatelná plocha.....	38
2.6.8 Věcná hodnota nemovitosti.....	38
2.6.9 Výnosový přístup k oceňování nemovitostí.....	38
2.6.10 Srovnávací hodnota nemovitosti.....	38
2.6.11 Obsah odhadu a podklady pro ocenění.....	38
2.7 Metodický postup koupě nemovitosti ze strany kupujících.....	39
2.7.1 Obecný procesní model.....	40
2.7.2 Návrh postupu koupě se zaměřením na bezpečnost kupujícího.....	41
3 STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ A POUŽITÉ METODY K JEJICH ŘEŠENÍ.....	52
4 VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	53

4.1	Výběr nemovitosti	53
4.2	Výběr banky	54
4.3	Odhad vybrané nemovitosti	56
4.3.1	<i>Popis města a lokality</i>	<i>56</i>
4.3.2	<i>Historie</i>	<i>57</i>
4.3.3	<i>Pozemek</i>	<i>57</i>
4.3.4	<i>Trvalé porosty</i>	<i>58</i>
4.3.5	<i>Katastrální mapy nemovitosti.....</i>	<i>59</i>
4.3.6	<i>Dispoziční řešení.....</i>	<i>61</i>
4.3.7	<i>Konstrukční řešení a vybavenost.....</i>	<i>61</i>
4.4	Porovnávací metoda	62
4.5	Určení obvyklé ceny	72
4.6	Validní procesní model	72
5	DISKUZE.....	74
6	ZÁVĚR	76
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
	SEZNAM TABULEK.....	79
	SEZNAM GRAFŮ	79
	SEZNAM OBRÁZKŮ	80
	SEZNAM PŘÍLOH	80

1 ÚVOD

Privatizace nemovitých věcí, kdy se hromadně převáděl státní majetek do soukromých vlastnictví, přinesla do života obyvatel status vlastnictví nemovitosti jakožto určitý symbol jejich životní úrovně. Zakoupení nemovitosti se stalo žádoucím jevem nejen ze strany státu, ale také určitou sociální normou. Lidé se začali přiklánět k tzv. „bydlení ve vlastním“, znamenalo to pocit jistoty i domova, od nájemního bydlení se začali postupně distancovat. Stalo se zvykem, že se založením rodiny je potřeba koupit byt či rodinný dům, ve kterém bude rodina bydlet – nájemní bydlení bylo vhodné spíše pro jednotlivce a mladé nesezdané páry. Stát tento symbol podporoval vznikem státních podpor. Po roce 1993 se již malým dětem zakládalo stavební spoření, aby jej mohly v dospělosti použít k pořízení vlastního bydlení. Stalo se morálním étosem, že některé dluhy jsou špatné a některé správné – úvěr na bydlení se stal standardem, který v některých případech ani nebyl sociálně považován za způsob zadlužení rodiny.

Obliba v pořizování vlastního bydlení se i nadále zachovala. Lidé jsou ochotni se kvůli vlastnictví nemovitosti zadlužit na několik desítek let. Od roku 1993 se však také zásadně rozrostl finanční trh nabízející úvěry na pořízení těchto nemovitostí a výrazně se rozšířilo také množství subjektů, které do celého procesu koupě nemovitostí vstupují. Tím se stal finanční trh značně nepřehledným. Pozitivní ekonomická situace, nízká míra nezaměstnanosti, zvyšování průměrných mezd, nízké úrokové sazby a pozitivní makroekonomická prognóza jsou entity, které na tomto trhu motivují k dalšímu nakupování nemovitostí. Česká národní banka už od roku 2015 do tohoto procesu vstupuje zaváděním určitých doporučení, jejichž cílem je zamezit nadměrné poskytování úvěrů na bydlení a vyhnout se tak riziku značné finanční nestability v budoucích letech. Tato doporučení se však stávají mediálním nástrojem, prostřednictvím kterého dochází paradoxně k opačnému efektu – před zavedením nových doporučení lze zaznamenat zvýšený zájem o uzavření smluv o hypotečním úvěru ze strany potenciálních kupujících. Důvod lze spatřit v obavách z toho, že po zavedení avizovaných doporučení nebude možné sjednat hypoteční úvěry, které před zavedením ještě sjednat lze. Žadatelé tak usilují o uzavření nových úvěrových smluv za stávajících podmínek. Tento trend lze vysledovat za poslední tři roky, jelikož zavedení nových doporučení zpravidla provází výrazná mediální kampaň. I proto dochází k tomu, že ačkoli se doporučení zavádějí s cílem snížit počet nově uzavřených úvěrových smluv, jejich počet se každým rokem naopak zvyšuje. Zavádění regulace hypoték tak má v současné době kontraproduktivní charakter. Přesto nelze opomenout fakt, že počet realitních obchodů realizovaných prostřednictvím hypotéky i přes postupné omezování nadále stoupá.

Každý kupující musím brát v potaz nejen svoji současnou finanční situaci a situaci trhu či ekonomiky obecně, ale i jejich následný možný vývoj. Náhlá ztráta zaměstnaní či úraz může vést ke ztrátě příjmu až k osobnímu bankrotu. Proto je potřeba se na tomto trhu coby kupující pohybovat hodně obezřetně, myslet na rizika v budoucnosti, a i přes finanční zatížení myslet na co největší bezpečnost.

To znamená – vycházet ze současného stavu, co se týká nabídek bank – vybrat si opravdu takovou nabídku, která je v dnešní době nejvhodnější, ale zároveň nejbezpečnější pro něj samotného.

Cílem této práce je tedy vypracování procesního modelu koupě nemovitosti na hypoteční úvěr z pohledu kupujícího, s ohledem na bezpečnost transakce a s přihlédnutím k aktuálním podmínkám na finančním trhu. Pro tyto účely bude vybrána koupě rodinného domu.

2 SOUČASNÝ STAV NA TRHU NEMOVITOSTÍ

2.1 VYMEZENÍ POJMŮ

Pojem „nemovitá věc“ definuje Nový občanský zákoník (NOZ), kde je v § 498, odst. 1 uvedeno: *„Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* [1]

Konkrétněji se lze poté setkat s následujícím dělením nemovitě věci:

- bytové jednotky
- rodinné domy
- pozemky
- rekreační objekty (chata, chalupa)
- komerční objekty (výrobní haly, sklady)
- ostatní (garáže, vinné sklípky a ostatní nemovitosti, které nespádají do jiné kategorie)

Pro účely této práce bude pozornost věnována rodinnému domu, popřípadě pozemku, na kterém dům stojí, a pozemku, který k danému domu náleží.

Rodinný dům byl dříve definován ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, tato vyhláška však byla k 26. srpnu 2009 zrušena. V současné době lze definici nalézt v ČSN 73 4301, kde je rodinný dům popsán jako *„stavba pro bydlení, která musí odpovídat svým stavebním řešením požadavkům na rodinné bydlení a více než polovina podlahové plochy místností je určena k bydlení. Oproti původní normě není rodinný dům omezen počtem místností, ani zastavěnou plochou. Jediné omezující kritérium je stanoveno na tři samostatné byty a počet podlaží: jedno podzemní, dvě nadzemní a podkroví.“* [2]

Součástí rodinného domu je rovněž pozemek, ať už pozemek, na kterém samotný rodinný dům stojí, nebo pozemek okolo domu. Pozemkem se podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Od roku 2014 je opět v platnosti zásada „superficies solo cedit“, v překladu „povrch ustupuje půdě“, V praxi to znamená, že stavba přestává být samostatnou věcí, ale stává se součástí pozemku, na kterém je postavena. Tato zásada byla zakotvena již v římském právu a platila do roku 1951, kdy ji zákon č. 141/1950 Sb. (střední občanský zákoník) přestal respektovat a zavedl pravidlo, dle něhož byla stavba samostatnou věcí a jako taková tedy mohla mít jiného vlastníka než toho, kdo vlastnil pozemek pod stavbou. [3] Navrácením

původního zákona, tedy tzv. splynutím stavby s pozemkem, se mnoho právních záležitostí zjednodušilo, zároveň začalo docházet k jednodušší zastavitelnosti nemovitých věcí bankami.

Hypoteční úvěr se řadí mezi spotřebitelské úvěry a je řízen především zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli. [4]

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je poté spotřebitelský úvěr

- zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,
- účelově určený k: nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součástí nemovité věci
- poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření. [4]

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit na dva typy:

1. Účelový hypoteční úvěr – povinností klienta je využít tyto finanční prostředky na pořízení nemovitosti.
2. Neúčelový hypoteční úvěr – tento hypoteční úvěr je taktéž znám pod pojmem „americká hypotéka“. Finanční prostředky u tohoto typu úvěru lze použít na cokoli. [5]

V obou případech však platí, že pokud je úvěr označen jako hypoteční, vždy musí být zajištěn zástavním právem k nemovité věci.

V této práci bude pozornost věnována výhradně účelovému hypotečnímu úvěru.

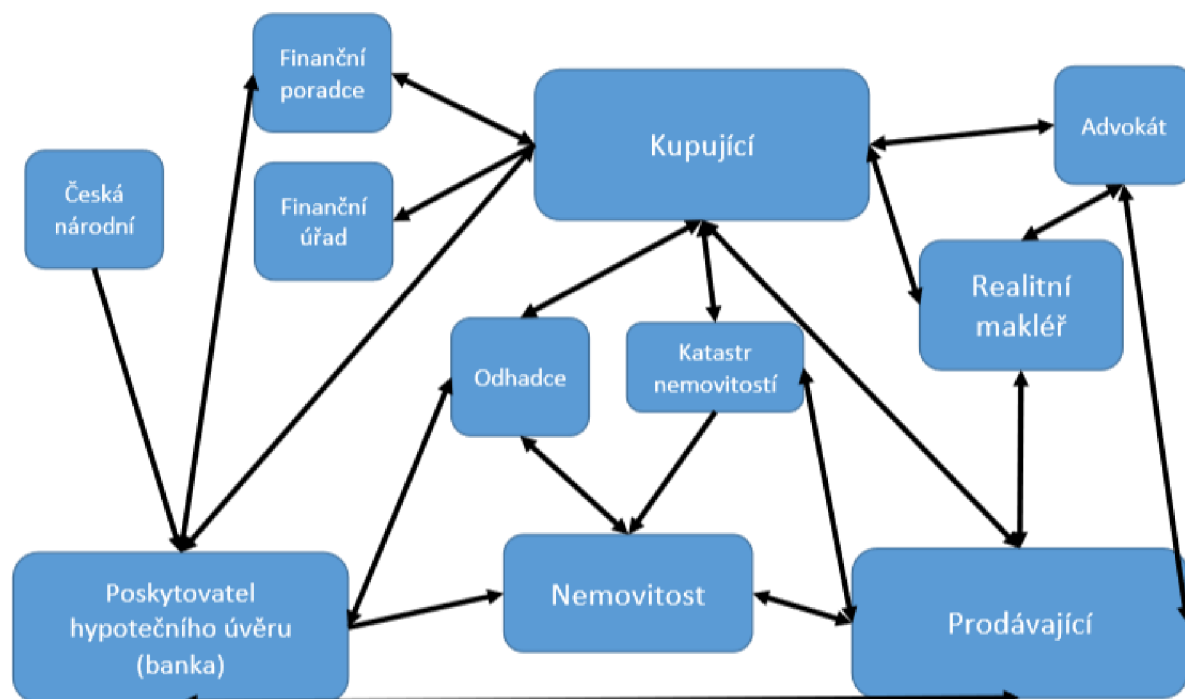
2.2 SUBJEKTY VSTUPUJÍCÍ DO PROCESU A JEJICH FUNKCE

Celý proces koupě nemovitosti se řídí především třemi právní předpisy:

1. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
2. Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pro případ poskytnutí hypotečního úvěru prostřednictvím stavebního spoření je nutno zmínit zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Do procesu realitního obchodu prostřednictvím hypotečního úvěru vstupuje několik subjektů, které se podílí na realizovaném obchodě nebo jeho části. Následující schéma popisuje jejich vzájemnou interakci.



Obr. č. 1 - Převod nemovitosti [vlastní zpracování]

Česká národní banka zde vystupuje prostřednictvím vydávání doporučení a bankovních standardů, které jsou následným vodítkem pro jednotlivé peněžní ústavy. Její hlavní funkcí je udržovat finanční stabilitu země, prostřednictvím vydávání doporučení tak usiluje o prevenci finanční nerovnováhy. V procesu koupě nemovitosti určuje všeobecné podmínky, kterými se banky řídí v procesu schválení hypotečního úvěru žadatelům.

Kupující hraje v celém procesu stěžejní roli. Zároveň je to osoba, která je ve vzájemné interakci se všemi subjekty v celém procesu.

Finanční poradce působí jako zprostředkovatel mezi poskytovatelem hypotečního úvěru a žadatelem o tento úvěr (kupujícím). V procesu představuje odborníka v oblasti hypotečních úvěrů. Kupujícímu pomáhá s výběrem nejvhodnějšího poskytovatele i konkrétní nabídky s ohledem na situaci kupujícího. V procesu realitního obchodu není nutným článkem.

Poskytovatel hypotečního úvěru je institucí, která je podle zákona o spotřebitelském úvěru oprávněna poskytovat úvěry se zajištěním nemovitosti. V České republice je touto institucí banka nebo stavební spořitelna.

Odhadce zde figuruje ve dvou případech, a to v případě stanovení odhadu pro účely schválení hypotečního úvěru a pro účely stanovení výše daně z nabytí nemovitosti. Jedná se o dva rozdílné odhady, jejichž výsledná hodnota není stejná (z toho důvodu nelze využít jeden odhad pro oba případy). Rovněž každý z těchto odhadů vypracovává jiný odhadce. Náklady na vypracování odhadu hradí kupující. Abychom se vyhnuli nákladům na dva odhady, lze ke stanovení výše daně z nabytí použít

směrnou hodnotu, kterou můžeme jednoduše spočítat na stránkách státní správy, kde vyplníme interaktivní formulář.

Prodávající je zpravidla majitel nemovitosti (ne však výhradně). V procesu poskytování hypotečního úvěru hraje důležitou roli při koordinaci s odhadcem a při uzavírání smlouvy o zástavě nemovitosti, kdy je jednou ze smluvních stran.

Realitní makléř představuje zprostředkovatele mezi kupujícím a prodávajícím. Zastupuje buď prodávajícího, nebo kupujícího, ve většině případů se však jedná o nezávislou stranu. Jeho úkolem je najít vhodnou nemovitost pro kupujícího, najít vhodného zájemce o nemovitost pro prodávajícího a zajištění bezpečného průběhu celého obchodu. V případě koupě nemovitosti na hypoteční úvěr koordinuje proces realitní makléř s finančním poradcem, případně s bankou. V případě, že je součástí obchodu i finanční poradce, spolupracuje s ním za účelem koordinace hypotečního úvěru a převedení nemovitosti. Je také vyjednávacím článkem mezi smluvními stranami a advokátem. Stejně jako u finančního poradce se nejedná o nezbytný subjekt v realitním obchodě. [13]

Advokát stejně jako realitní makléř zastupuje buď kupujícího nebo prodávajícího či oba zároveň. Jeho úkolem je vypracování kupních smluv, případně úschova finančních prostředků.

Katastr nemovitostí je stěžejní institucí při převádění samotné nemovitosti. Na katastru se zřizuje zástavní právo a posléze se převádí nemovitost na nového majitele. Vklad zástavního práva na katastr nemovitostí je nezbytnou podmínkou pro uvolnění finančních prostředků z banky (zpravidla do úschovy). Následný převod vlastnického práva na nového majitele poté znamená převedení finančních prostředků na účet prodávajícího.

Finanční úřad je příjemcem daně z nabytí nemovitosti. Povinnost podání daňového přiznání a úhradu daně má poplatník daně, tedy nabyvatel (kupující).

Všechny subjekty vstupují do obchodu ve vzájemné interakci, avšak ne vždy ve stejném pořadí, a ne vždy je potřeba zapojení všech těchto subjektů. Je třeba upozornit na fakt, že větší počet subjektů zapojených do obchodu neznamená nutně vyšší bezpečnost pro kupujícího.

V případě, že se hypoteční úvěr zajišťuje v bance (což je nejčastější případ), lze vybírat z následujících:

- Velké banky: existence:
 - Česká spořitelna, a.s. od roku 1991
 - Československá obchodní banka, a.s. od roku 1964
 - Komerční banka, a.s. od roku 1992
 - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. od roku 1996

- Střední banky:
 - Hypoteční banka, a.s. od roku 1991
 - J & T BANKA, a.s. od roku 1992

- MONETA Money Bank, a.s. od roku 1998
 - PPF banka a.s. od roku 1992
 - Raiffeisenbank, a.s. od roku 1993
- Malé banky:
 - Air Bank a.s. od roku 2011
 - Banka CREDITAS a.s. od roku 2017
 - Česká exportní banka, a.s. od roku 1995
 - Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. od roku 1992
 - Equa bank a.s. od roku 1993
 - Expobank CZ a.s. od roku 1991
 - Fio banka, a.s. od roku 2010
 - Sberbank, CZ a.s. od roku 1997
 - Wüstenrot hypoteční banka a.s. od roku 2002

2.3 REALIZACE REALITNÍHO OBCHODU ZE STRANY KUPUJÍCÍHO

Česká národní banka vydává doporučení, na základě kterých upravují jednotlivé banky své podmínky pro schválení hypotečního úvěru. Ačkoli je možné v praxi tyto podmínky splnit různými způsoby, je vhodné myslet na to, že tyto podmínky chrání nejen svěřené finance banky, tedy banku samotnou, ale ve stejné míře také kupujícího. Ačkoli si zájemci přibírají do obchodu finančního poradce za účelem pomoci s vyřízením hypotečního úvěru a nalezením toho nejlepšího řešení, není výjimkou, že finanční poradci využívají různých variant a postupů pro to, aby tyto podmínky byly za každou cenu splněny bez ohledu na bezpečnost klienta (například získání chybějících vlastních finančních prostředků dalším úvěrem). V následující části proto budou analyzovány jednotlivé podmínky tak, aby byl zřejmý účel splnění těchto podmínek pro kupujícího.

2.3.1 Podmínky pro získání hypotečního úvěru po zavedení změn v roce 2018

Od roku 2015 je kladen stále větší důraz na tzv. úvěruschopnost klienta, jíž se zabývá zákon o spotřebitelském úvěru. § 3 odst. 1 písm. c) zákona č. 257/2016 Sb. definuje posouzení úvěruschopnosti spotřebitele jako posouzení jeho schopnosti splácet spotřebitelský úvěr. [4] Je tedy nezbytné, aby před uzavřením smlouvy o úvěru byla posouzena a ověřena schopnost a vůle spotřebitele úvěr splatit. Je to důležitý krok nejen pro banku, ale především pro samotného žadatele, pro kterého nedostatečná úvěruschopnost znamená značné riziko do budoucna – v případě změny jeho finanční situace nebo změny výše úrokové sazby po ukončení doby fixace nemusí být schopen, v případě nedostatečné úvěruschopnosti, dostát svým finančním závazkům.

Není výjimkou, že se poskytovatel úvěru setkává s potvrzeními o příjmu nepravdivými, ať již je potvrzení falšováno samotným spotřebitelem na straně jedné nebo je s nepravdivými údaji vystaveno údajným zaměstnavatelem na straně druhé. Banky tak musí hlídat a ověřovat pravdivost údajů na

příslušných místech, například telefonicky přímo u zaměstnavatele. V současné době se z důvodu nabytí platnosti GDPR od tohoto postupu ustupuje. [6] Je však potřeba v ověřování úvěruschopnosti chápat bezpečí klienta. Banka zde nevystupuje jako překážka v poskytnutí úvěru, naopak, pro banku jakožto poskytovatele úvěru je uzavření smlouvy o hypotečním úvěru žádoucím stavem. Před účinností změn v zákoně o spotřebitelském úvěru bylo možné se setkat v některých případech s poměrně laxním přístupem bank k problematice úvěruschopnosti klienta a bylo možné získat i hypotéku bez dokazování příjmů. S nástupem zákona o spotřebitelském úvěru však přibyla bankám povinnost přísněji posuzovat žadatele o úvěr z pohledu úvěruschopnosti. V případě, že by banka neprověřila klienta dostatečně a klient by úvěr získal, může až tři roky zpětně podat námitku neplatnosti smlouvy. Poté může úvěr splatit podle svých možností bez úroků a poplatků. [6] Zákon tak postupoval s cílem ochrany spotřebitele (čili klienta) a banky tím byly nuceny zpřísnit kritéria pro získání hypotečního úvěru.

Úvěruschopnost žadatele se nyní skládá ze dvou složek: schopnost tzv. strictu sensu (anglicky ability) a vůle (anglicky propensity) úvěr splatit. V praxi lze toto vysvětlit tak, že žadatel o úvěr může mít příjmy natolik vysoké, aby byl bez problémů schopen úvěr splácet, avšak v důsledku své nezodpovědnosti či rozmařilého životního stylu tak nečiní – nechybí tedy schopnost úvěr splácet, ale chybí vůle. Naopak v případě velmi zodpovědného žadatele se může ukázat, že takový klient dokáže své příjmy a výdaje uzpůsobit tak, že úvěr dokáže splácet i s takovými příjmy, se kterými by jiný spotřebitel selhal. Je však třeba upozornit na to, že ani vysoká vůle splácet nemůže nahradit absolutní nedostatek příjmů. [8] Spotřebitel má podle § 84 povinnost poskytnout informace, které jsou nezbytné k posouzení úvěruschopnosti. § 86 se věnuje posouzení úvěruschopnosti spotřebitele, kdy říká, že „*poskytovatel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti spotřebitele vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti spotřebitele spotřebitelský úvěr splácet.*“ [4] V odst. 2 se dále říká, že poskytovatel posuzuje zejména schopnost spotřebitele splácet sjednané pravidelné splátky spotřebitelského úvěru, a to na základě:

- porovnání příjmů a výdajů spotřebitele
- způsobu plnění dosavadních dluhů. [8]

V souvislosti s úvěruschopností klienta je třeba zmínit ještě rok 2016 a převratnou změnu, co se týká úhrady daně z nabytí nemovitosti. 1. června 2016 byla schválena novela zákona č. 340/2013 Sb. (zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí), z níž se stala z hlediska hypotečních úvěrů zásadní změna v podobě poplatníka daně. Před účinností tohoto zákona byl poplatníkem převodce, nabyvatel se poplatníkem daně mohl stát dohodou obou stran. Zákon č. 340/2013 Sb. striktně nařizuje, že „*poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.*“ [9] Z toho tedy vyplývá, že kupující musí počítat s větší finanční rezervou, tedy s kupní cenou nemovitosti a úhradou daně z nabytí kupované nemovitosti (případně s náklady spojenými s podáním daňového přiznání). Společně se snížením finanční rezervy a současným zavedením parametrů pro zpřísnění poskytování hypotečních úvěrů lze počítat s tím, že úspěšných žadatelů, kteří získají hypoteční úvěr, bude procentuálně po těchto opatřeních méně, ač počet žadatelů o úvěr vzrostl.

Od roku 2017 začal být u hypotéky dalším významným kritériem tzv. LTV (loan to value), neboli částka k zapůjčení. Tato hodnota vyjadřuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Jinými slovy – tato hodnota ukazuje, jakou výši úvěru si klient bere oproti hodnotě nemovitosti. Vypočítává se takto:

$$LTV = \frac{\text{výše úvěru}}{\text{hodnota zastavované nemovitosti}} \times 100 \quad (1)$$

Ukazatel LTV byl důležitým vždy, protože pro banku označuje výši záruky v případě nehrazení hypotéky ze strany klienta. U klienta je důležitý proto, že jej banka podle tohoto ukazatele přiřadí do určité skupiny a na základě tohoto přiřazení získává klient úrokovou sazbu. Tedy – čím vyšší LTV, tím nižší úroková sazba. Poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti je vyjádřen číslem, např. LTV 90 – to poté znamená, že výše hypotečního úvěru bude odpovídat 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. [6]

Za zlomové období, které mělo za následek pozdější zavedení hodnoty LTV coby ukazatele pro získání či nezískání hypotečního úvěru, lze spatřit rok 2015. Za rok 2015 byly poskytnuty hypotéky v celkové výši 190 miliard korun. Důvodem tohoto rekordního počtu však bylo mimo jiné poskytování hypoték s hodnotou LTV vyšší než 100. Současně s tímto počtem však zároveň stoupal počet dlužníků, kteří nebyli schopni hypotéku splácet. Už v roce 2011 bylo upozorněno na fakt, že rodiny, které nesplácí hypoteční úvěr, už bankám dlužily téměř 20 miliard korun. [10]

Česká národní banka proto jako prevenci před cenovou bublinou zavedla od října 2016 na základě doporučení zásadu neposkytovat hypotéky v takových případech, kdy hodnota LTV překračuje 90. Zároveň začalo platit, že ze všech hypoték, které banky poskytnou, mohou úvěry s LTV 80–90 tvořit maximálně 15 % všech hypotečních úvěrů. Také se znemožnilo dofinancování úvěru jiným úvěrem, což byla dřívější praxe v případě, že klient neměl dostatečnou hotovost. Tyto zásady zůstaly do současné doby neměnné.

Výše povolené limity však některé banky vyčerpaly již v první polovině roku 2017. Byly tedy nuceny vyřešit situaci buď přesunutím žádostí o hypoteční úvěry na další období, nebo snížit počet žádostí zvýšením úrokové sazby. Například mBank vyčerpala úvěry překračující hranici LTV 80 již v květnu 2017. Tento stav vyřešila zvýšením úrokových sazeb o 1,2 %, u pětileté fixace o 1,25 %. Hypoteční banka, která byla v podobné situaci, zavedla nižší úrokové sazby v případě LTV do 70 a naopak vyšší úrokové sazby v případě LTV nad 80. [11]

Další zpřísnění nastoupilo v roce 2018, kdy 1. října 2018 vstoupilo v platnost rozšíření doporučení České národní banky, které zpřísnuje schválení hypotečního úvěru o další dva ukazatele sledující výši příjmu. Jedná se o ukazatele DTI a DSTI.

DTI, neboli debt-to-income, znamená poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu čistému příjmu. [12] Při současném doporučení, kdy je maximální hodnota DTI 9, tak znamená, že si žadatel může půjčit maximálně devítinásobek svého ročního příjmu.

DSTI, neboli debt-service-to-income, vyjadřuje poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů (včetně aktuálně žádaného úvěru) proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu. [12] Podle současných podmínek by tento ukazatel neměl překročit 45 %.

Ve specifických případech bude možné tyto limity překročit, avšak poměr těchto specifických případů nesmí překročit 5 % všech poskytnutých hypotečních úvěrů. [12]

Závěrem je vhodné upozornit na to, že kupující coby klient má podle Standardu ČBA č. 18/2005 (Zásady poskytování předmluvních informací souvisejících s úvěry na bydlení) nárok na posouzení možnosti úvěru poskytnutím konkrétních a jasných informací o nabízených úvěrech na bydlení. V rámci úvěru na bydlení se jedná o tyto informace: [15]

- účely, na které může být úvěr na bydlení použit
- způsob zajištění
- popis jednotlivých typů nabízených úvěrů na bydlení obsahující krátké vysvětlení rozdílů mezi produkty s pevnou a pohyblivou sazbou, a to včetně důsledků, které z toho pro klienta vyplývají
- druh úrokové sazby – pevná, pohyblivá, případně kombinace obou
- informace o tom, s jakými náklady musí klient počítat u typického úvěru na bydlení
- soupis dalších nákladových položek (správní náklady, náklady na pojištění, právní poradenství atd.)
- volitelné varianty splácení úvěru (včetně počtu, frekvence a výše splátek)
- případná možnost předčasného splacení (pokud ano, za jakých podmínek)
- případná nutnost zjištění tržní hodnoty majetku (pokud ano, kdo ji má provést)
- všeobecné informace o daňovém zvýhodnění úroků z úvěru na bydlení nebo o jiné běžné veřejně poskytované podpoře, nebo informace o tom, kde je možné získat další rady

Pokud bude mít zájemce o úvěr seznam všech požadavků o informace (viz výše), není přípustné, aby mu banka odmítla informace o posouzení možnosti úvěru, poskytnout z jakéhokoli důvodu. Neposkytnutí těchto informací je v rozporu s uvedeným Standardem.

2.3.2 Vyřízení hypotečního úvěru u stavební spořitelny

Stavební spoření lze navrhnout jako alternativu či záchranný bod pro variantu, kdy nejsme schopni dosáhnout na hypoteční úvěr. Vzhledem k nevýhodám, které v současné době stavební spoření nabízí, se jedná spíše o krajní řešení, které zkušený finanční poradce pokaždé zváží, než to klientům skutečně nabídne. Jinak je tomu v případě, pokud si kupující ukládá peníze na stavební spoření, již více než dva roky.

Stavební spořitelny patří mezi specializované banky, které mohou, dle bankovní licence udělené Českou národní bankou, především přijímat vklady od účastníků stavebního spoření, poskytovat jim úvěry na řešení jejich bytových potřeb a bytových potřeb osob blízkých a poskytovat příspěvek fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření (formou státní podpory stavebního spoření).

V zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, se pojem „stavební spoření“ vymezuje jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů těmto účastníkům a poskytování příspěvků (státní podpora) těmto účastníkům. [16]

Pro žadatele o úvěr ze stavebního spoření je základem uzavřená smlouva o stavebním spoření. Součástí uzavření smlouvy je určení cílové částky. Jedná se o částku, jež bude mít účastník stavebního spoření k dispozici po smluvené době za splnění smluvních podmínek. Vypočítává se následovně: [16]

$$\text{Cílová částka} = (v + s + ú - p) + h \quad (2)$$

kdy:

v = součet všech vkladů

s = součet státních podpor stavebního spoření

$ú$ = úrok

p = poplatky

h = výše úvěru

Uzavření této smlouvy je zpoplatněno ve výši 1 % z cílové částky. Když je tedy stavební spoření uzavřeno na cílovou částku 1.500.000, - Kč, poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí částku 15.000, - Kč. Může se jednat o značnou nevýhodu v případě, kdy si chce klient pouze spořit.

Základní podmínkou pro získání úvěru ze stavebního spoření je doba spoření (minimálně 2 roky) a minimální naspořená částka (zpravidla 40 % cílové částky). Poté je možné získat řádný úvěr, který doplňuje zbývající část do cílové částky.

Je však možné získat úvěr i bez splnění těchto podmínek. V takovém případě se sjednává tzv. překlenovací úvěr, tedy úvěr, prostřednictvím kterého se získají chybějící naspořené finanční prostředky. Slouží tedy k překlenutí doby, než splní podmínky pro řádný úvěr, lze jej uzavřít současně s uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Překlenovací úvěr má však vyšší úrokovou sazbu a finanční zatížení pro klienta je v takovém případě v prvních letech vyšší. Klient musí totiž platit dvě části:

- úroky z cílové částky
- dospoření potřebné částky

Nedochází tedy k umořování dluhu.

Rozdíl čerpání úvěru ze stavebního spoření oproti hypotékám je i ve variabilitě úrokové sazby. Na rozdíl od hypotečního úvěru u úvěru ze stavebního spoření zůstává stálý úrok, klient tedy úrok nefixuje, ale smluvený úrok zůstává po celou dobu stejný. Výjimkou jsou takové případy, kdy stavební spořitelna nabídne pro první roky nižší úrokovou sazbu. Reálně je to koncipováno tak, že úroková částka je ve smlouvě nastavená v určité výši a pro určité časové období je garance slevy na tomto úroku. Lze

tedy počítat s tím, že se úroková sazba a s ní spojené splátky po uplynulé době zvýší. Na druhou stranu však klient zná dopředu strop této sazby, což je právě procento sjednané ve smlouvě.

Reálně se tedy může žadatel o úvěr ze stavebního spoření setkat se třemi typy smluv:

1. smlouva o stavebním spoření (součástí vkladový účet)
2. úvěrová smlouva – řádný úvěr
3. úvěrová smlouva – překlenovací úvěr

U stavebního spoření je dále, při splnění podmínek, garantována státní podpora. Jedná se o finanční příspěvek státu poskytovaný účastníkům stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, v platném znění. Poskytován je formou ročních záloh ve výši 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však 2 000 Kč za kalendářní rok. V případě splnění nároku na zisk státní podpory v daném kalendářním roce, dojde k připsání nárokové výše roční zálohy této státní podpory na účet stavebního spoření. [17]

Obecně lze tedy říci, že stavební spoření se vyplatí pouze v případě, kdy ho má klient již sjednané a dva roky splácí. V současné době lze uvažovat nad uzavřením smlouvy o stavebním spoření a počkat do doby splnění podmínek pro řádný úvěr. Tato varianta může být výhodná i z hlediska cen nemovitostí – jelikož jsou ceny nemovitostí vysoko, lze očekávat, že po dvou letech nemusí dosahovat takové výše.

Na českém trhu lze stavební spoření sjednat u jedné z pěti stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. od roku 1993
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. od roku 1993
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. od roku 1993
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. od roku 1994
- Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. od roku 1992

Výhody a nevýhody hypotečního úvěru oproti stavebnímu spoření

Tab. č. 1 – Srovnání hypotečního úvěru

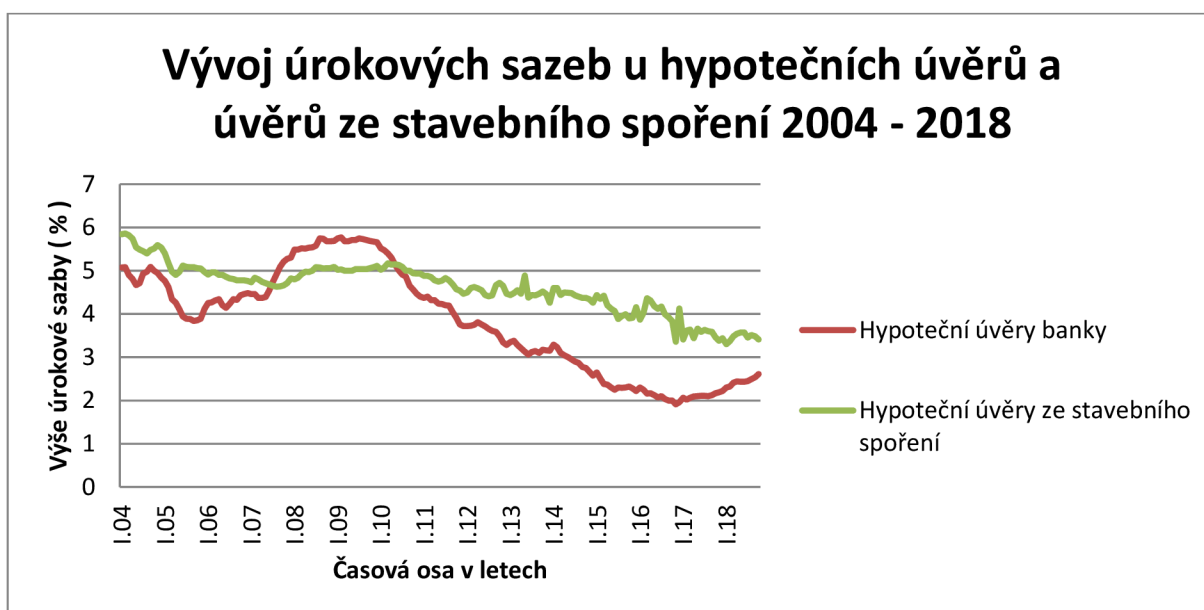
Hypoteční úvěr	
Výhody	Nevýhody
Nízké úrokové sazby	Nelze předčasně splatit bez sankcí
Možnost refinancování	Poplatek za odhad nemovitosti
Možnost volby doby fixace úroku	Nevhodné pro malé částky
Většinou bez poplatku za sjednání	

Tab. č. 2 – Srovnání stavebního spoření

Stavební spoření	
Výhody	Nevýhody
Nárok na státní podporu	Vysoký úrok překlenovacího úvěru
Bez zajištění nemovitosti	Poplatek při zakládání smlouvy
Možnost kdykoliv splatit	Kratší doba splatnosti
Vhodné i pro nižší částky	Refinancování pouze se ztrátou podpory

2.3.3 Makroekonomický vývoj trhu

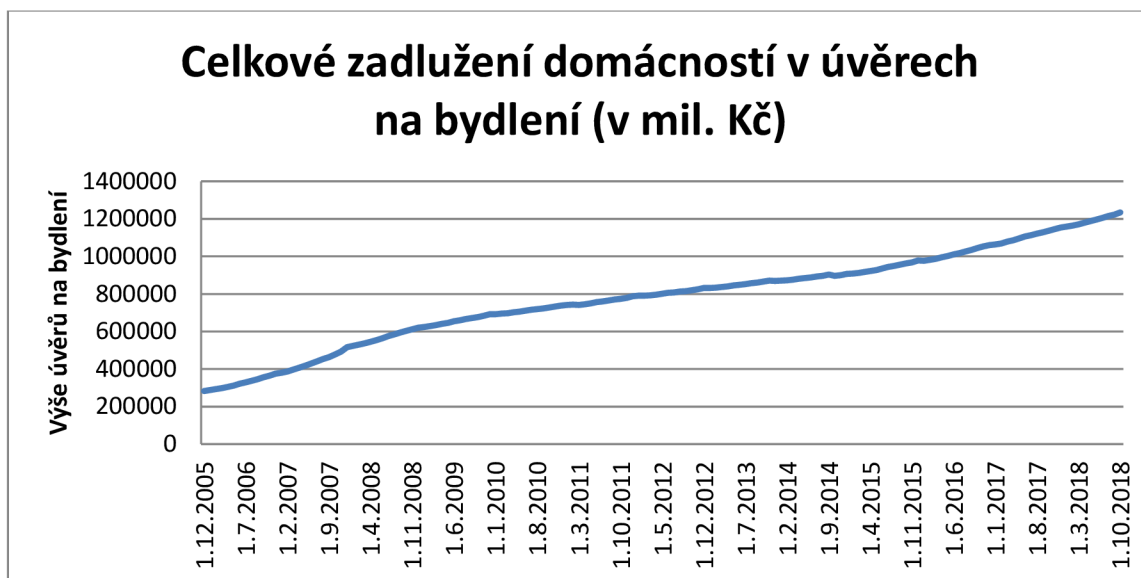
Přestože se ekonomice v posledních letech dařilo, realizované změny v podmínkách získání hypotečního úvěru měly na změnu úrokové sazby vliv. Níže jsou zpracována data z České národní banky ohledně výše úrokových sazeb v letech 2004–2018.



Graf č. 1 - Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů [vlastní zpracování podle České národní banky]

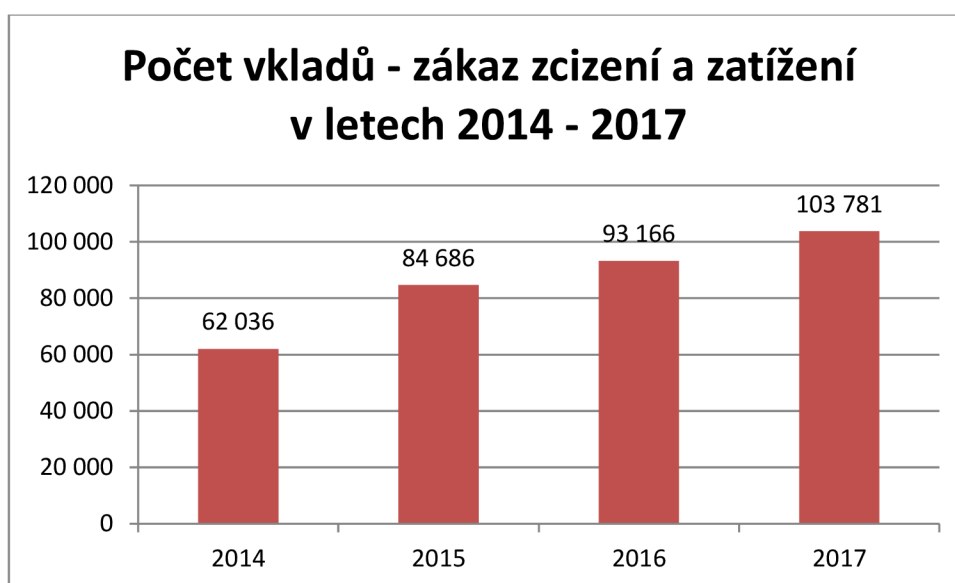
Jak lze z grafu vyčíst, úrokové sazby hypotečních úvěrů bank jsou oproti úrokovým sazbám hypotečních úvěrů ze stavebního spoření značně kolísavé a více je ovlivňují vnější vlivy. Na přelomu let 2010 a 2011 si však lze povšimnout stálého klesání úrokové sazby až na minimum 1,91 % v listopadu 2016. Poté však začala rovnoměrně stoupat, v říjnu 2018 dosáhla 2,61 % p.a..

Nutno však upozornit na fakt, že na celkové zadlužení domácností tyto změny prozatím přímý vliv nemají. Níže uvedený graf ukazuje, že objem poskytnutých finančních prostředků na bydlení neustále stoupá, od roku 2016 dokonce stoupá rychleji.



Graf č. 2 - Celkové zadlužení domácností v úvěrech na bydlení [vlastní zpracování podle České národní banky]

Příčinu však lze spatřit v očekávaných změnách, které mělo přinést zpřísnění hypoték prostřednictvím doporučení České národní banky. Jednalo se o problematiku, která byla mediálně známá, a trh s úvěry na bydlení se stal z důvodu nejasných informací ohledně plánovaných změn pro potenciální zákazníky krátkodobě nestabilním. Zjednodušeně řečeno – lidé, kteří v budoucnu plánovali nákup nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru, se na základě nejistého prostředí dostávají do tlaku, prostřednictvím kterého následně činí bezprostřední kroky, aby zamezili případnému neschválení hypotečního úvěru z důvodu zavedení nových změn. To ostatně potvrzuje i počet vkladů omezení vlastnického práva – zákazu zcizení a zatížení, které bývá v současné době součástí vkladu zástavního práva na list vlastnictví zastavované nemovitosti. [14]



Graf č. 3 - Počet vkladů - zákaz zcizení a zatížení [vlastní zpracování podle Katastru nemovitostí]

Do roku 2013 nebyla tato statistika vedena, i přesto čísla ukazují, že v roce 2017 bylo podáno téměř dvojnásobek vkladů zákazu zcizení a zatížení oproti roku 2014. V roce 2018, přesněji k 30. září, je evidován počet vkladů ve výši 83.479. V roce 2016, taktéž k 30. 9., byl stav podaných vkladů ve výši 68.048, a v roce 2017, ve stejném období, ve výši 78.046. Z těchto výsledků je patrné, že stav počtu vkladů zákazu zcizení a zatížení na konci roku 2018 bude opět vyšší než v minulých letech. [18]

Český statistický úřad dále uvádí, že objem úvěrů poskytnutých domácnostem po celý rok 2017 rostl. Za 12 měsíců se zvýšil o 109,6 mld. korun (úvěry v korunách; úvěry v cizí měně jsou u českých domácností zanedbatelné) a ve 4. čtvrtletí roku celkový objem úvěrů poskytnutých domácnostem překonal 1,5 bilionu korun. Výrazný nárůst se odehrával především v první polovině roku (52,9 mld. korun), 2. pololetí 2017 za stejným obdobím předchozího roku zaostávalo o 2,8 mld. České domácnosti úvěrem řeší především nákup nemovitostí. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů loni vzrostl o 91,5 mld. (o 14,5 mld. více než v roce 2016) a k 31. 12. dosahoval 1 035,2 mld. korun. Údaje o počtu nových smluv u hypotečních úvěrů (dostupné jen k 30. 9.) přitom ukazují, že zatímco objem úvěrů rostl, počet nových smluv meziročně klesal ve 2. i 3. čtvrtletí. Za vrchol lze označit 4. čtvrtletí roku 2016, kdy bylo uzavřeno 60,0 tis. nových smluv (meziroční nárůst o 12,5 tis., počet meziročně rostl i v 1. kvartálu 2017). Důvodem takového vývoje mohlo být očekávané zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů i prudký růst cen nemovitostí. Objem úvěrů na spotřebu loni vzrostl o 13,1 mld. korun (o 1,6 mld. méně než v roce 2016) a k 31. 12. činil 198,5 mld. korun. Celkové zadlužení domácností k 31. 12. činilo 1 595,8 mld. korun. Dluhy související s bydlením se na něm podílely 72,2 %. [18]

2.4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NEMOVITOSTÍ

Účelový hypoteční úvěr je specifický nejen povinností použití poskytnutých finančních prostředků na pořízení nemovitosti, ale také zajištěním nemovitosti pro případ neschopnosti tento úvěr splatit. Toto se provádí vkladem zástavního práva smluvního ke konkrétní nemovitosti, kdy je toto zaneseno do katastru nemovitosti.

Česká bankovní asociace vydala tzv. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, kde uvádí, že „*banka by měla akceptovat pouze takové nemovité věci, které jsou obvykle obchodované na realitním trhu, evidovány v katastru nemovitostí, mají vyjasněné vlastnické vztahy, zástavní nebo jiná věcná práva, jejich technický stav umožňuje bezproblémové užívání. Nemovitá věc není zatížena podstatnými riziky nebo jiným omezením, jež by výrazně omezila prodej (likviditu) takové nemovitosti, případně je určuje individuálně.* [20] Každá banka má poté ve svých vlastních metodikách kritéria pro zastavitelné nemovitosti určena blíže.

2.4.1 Nemovitost a její zastavitelnost

Legislativa dává bankám příležitost určit nemovitosti, které banka zastaví, a které nikoli. Jedná se tak o eliminaci rizika zastavení takové nemovitosti, která v případě nutnosti jednorázového splacení dluhu není schopna tento dluh pokrýt. Důvodem může být i nejistý vývoj tamějších podmínek v místě,

kde se nemovitost nachází. Může se například jednat o oblast, ve které je plánována těžba uhlí a hrozí tak v budoucnosti prudké snížení hodnoty této nemovitosti v důsledku těžby, případně zřízení celé nemovitosti v důsledku poddolování. Tato hlediska se například při stanovení odhadní ceny pro účely dědictví nezohledňují. Existují však i další podmínky pro to, aby nemovitost byla zastavitelná. Mezi základní patří:

1. K nemovitosti musí být vždy zajištěn přístup a příjezd.
2. Právo nakládání s nemovitostí nesmí být omezeno nebo znemožněno:
 - zástavním právem jiného subjektu
 - omezení vlastnických práv ve smyslu nakládání s nemovitostí
 - věcným břemenem doživotního užívání dané nemovitosti
 - exekuce, insolvence
3. Technický stav nemovitosti nesmí být důvodem k vydání rozhodnutí o odstranění stavby.
4. Nemovitost nesmí být zatížena ekologickou zátěží, která přímo ohrožuje životní prostředí.
5. Další podmínky stanovené konkrétními bankami. [6]

Česká spořitelna uznává nemovitou věc jako zajišťovací prostředek v případě, že se jedná o obytnou nemovitost, tedy stavbu nebo její část, která je na základě kolaudačního rozhodnutí nebo obdobného rozhodnutí stavebního úřadu určena k trvalému bydlení. Obytnou nemovitostí se tak rozumí:

- bytový dům, ve kterém více než 50 % podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena
- rodinný dům, ve kterém více než 50 % podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určen; může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a podkroví
- bytová jednotka, tedy místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- stavba pro rodinnou rekreaci, tedy jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci (rekreační domek, chata, chalupa); může mít nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví [21]

UniCredit Bank má navíc v podmínkách, že nemovitost musí být zapsána v katastru nemovitostí, není evidováno právo stavby a nemovitost není v záplavové oblasti ve skupině IV. dle evidence České asociace pojišťoven. Její zbytková životnost je alespoň 20 let. [22]

U ostatních bank nebyla zjištěna vlastní (rozdílná) specifika.

2.4.2 Vyhodnocení rizik spojených se zástavou

Opět je zde třeba zmínit, že pojistka ve formě kritérií pro zastavitelnost nemovitosti je důležitá i pro samotného kupujícího. Je pravdou, že již při výběru konkrétní nemovitosti by měl být jedním z rozhodujících faktorů (kromě samotného účelu a místa) i předpoklad dostatečné hodnoty dané

nemovitosti i v budoucnosti. V případě, že by byla hodnota nemovitosti v následujícím časovém období výrazně nižší, mohla by nastat situace, že v případě neočekávaných událostí, jejichž důsledkem by byl prodej dané nemovitosti, tržní cena nedosáhne požadované částky zajišťující splacení úvěru. V takovém případě by se prodávající dostal do situace, kdy již nemá dotčenou nemovitost, přesto je nucen dále splácet úvěr, který sjednával za účelem jejího pořízení. Česká bankovní asociace na tyto případy myslí a ve Standardech oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí má pro banku doporučení v podobě vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí. Toto vyhodnocení rizik je posléze součástí odhadu. V rámci tohoto vyhodnocení jsou pro oblast posuzování rizik dokončeného rodinného domu následující okruhy problémů:

1. Identifikace nemovitosti pro účely zástavy
 - a. možnost zástavy (vzniku zástavního práva)
 - b. celistvost majetku
 - c. přístupy k nemovitostem z veřejné komunikace
 - d. napojení na inženýrské sítě
 - e. rizika ze změn v lokalitě a blízkém okolí
 - f. porovnání právního stavu v katastru se skutečným stavem na místě při místním šetření
 - g. stavby nezapsané v katastru nemovitostí
 - h. technický stav nemovitosti vzhledem k běžnému užívání
2. Vlastnické vztahy a omezení vlastnického práva
 - a. věcná břemena omezující nemovitost nebo naopak ve prospěch oceňované nemovitosti
 - b. kontrola smluvních dokumentů
 - c. existence předkupních práv
 - d. zástavní práva
3. Nájemní smlouvy pronajímatelných prostor
 - a. hodnocení nájemného a reálnosti budoucích příjmů z nájemného
 - b. výše a doba aktuálního nájemného
 - c. procenta aktuálně pronajatých ploch
 - d. počet nájemců a jejich bonita
 - e. výše servisních poplatků
4. Dokumenty související s povolením stavby
 - a. soulad možné zastavitelnosti pozemku ve smyslu stavebního zákona s plánovanou výstavbou
 - b. ověření, zda je užívání stavby v souladu se stavebním zákonem
5. Územní plán obce, zastavitelné území obce a umístění nemovitosti

- a. celistvost pozemků pro výstavbu a z hlediska užívání a provozu nemovitosti
- b. přístupnost pozemků z veřejné komunikace
- c. budoucí vývoj lokality
- d. dopravní dostupnost a obslužnost
- e. potenciál pro další rozvoj
- f. ochranná pásma
- g. památková ochrana
- h. záplavové území, území s ekologickým zatížením
- i. rizika pozemku, cena pozemku [20]

2.4.3 Nemovitost a její ocenění

Po úspěšné realizaci předchozích bodů přichází na řadu samotné ocenění nemovitosti. Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv, přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny bohužel zaměňují.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou a skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, ...), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [3] V praxi se v případě oceňování používají různá označení ceny. Pro účely této práce lze zmínit cenu obvyklou a cenu tržní.

Cena obvyklá

V § 492 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, je obvyklá cena definována jako cena věci. *„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“* [1]

V § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, se dále obvyklá cena definuje následovně: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“* [23]

Z toho vychází obvyklá cena nemovitosti, která je rovněž zakotvena v legislativě, a to konkrétně v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“ [24]

Obvyklá cena se tedy stanoví porovnávací metodou, pro kterou je však nutné mít databázi o určitém počtu nemovitostí. Z této databáze se následně vybírají nemovitosti vhodné k porovnání. Jejich počet bývá omezen nejen disponibilním množstvím nemovitostí v dané lokalitě, ale také shodností určitých ukazatelů, které rovněž určují hodnotu dané nemovitosti. Jedná se například o to, zda je součástí dané nemovitosti garáž nebo zda je nemovitost podsklepená. Součástí databáze by pak měly být minimálně následující informace:

- nabídková cena
- zastavená plocha
- výměra pozemku
- cena pozemku
- příslušenství a vybavení nemovitosti
- a další faktory

Cena tržní

Podle Standardu oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí se cenou tržní rozumí „*odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení*“. [20]

Bradáč ve své literatuře uvádí definici tržní hodnoty z hlediska banky následovně: „*Tržní hodnota je určena cenou, kterou by bylo možno dosáhnout k datu, ke kterému je ocenění zpracováno, v běžném obchodním styku při zohlednění všech právních skutečností, skutečných vlastností, ostatních poměrů a polohy nemovité věci nebo jiného předmětu ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy.*“ [6] Lze tedy říci, že hodnota nemovitosti stanovená znaleckým posudkem pro banku, vychází především z aktuálních skutečných kupních cen realizovaných v daném období, avšak nejedná se o jediný rozhodující údaj. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, hovoří v souvislosti se zastavením nemovitých věcí o ceně obvyklé, ve které se zohledňují:

- trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti nemovité věci
- výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí
- práva a závady s nemovitou věcí spojené
- místní podmínky trhu s nemovitými věcmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje [25]

Česká spořitelna umožňuje tři způsoby stanovení hodnoty nemovitosti: [21]

- online ocenění
 - je možné ho použít v případě odhadu bytové jednotky ve městě nad 10.000 obyvatel
 - max. výše poskytovaného úvěru činí 3 miliony korun (pro lokality Praha a Brno je maximální úvěr 5 milionů korun)
 - LTV do 80 %
- posudkem smluvního znalce České spořitelny
 - nejčastější varianta
 - provádí se na základě podepsané Žádosti o hypoteční úvěru a dokladu o zaplacení ceny za posouzení vhodnosti zástavy
- posudkem nesmluvního znalce
 - pouze ve výjimečných případech
 - úvěr je poskytován do 60 % hodnoty nemovitosti dle odhadu

Komerční banka, a.s. využívá jako způsob ocenění službu Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou formou DTS (z anglického výrazu Desktop System). DTS je možné použít u dokončených bytových jednotek a dokončených rodinných domů. Nemovitost nesmí být pronajata a musí se nacházet v obci nad 2.000 obyvatel. Zkráceně lze říci, že se jedná o předběžnou cenu na dálku – žadatel o úvěr dodá potřebné dokumenty a aktuální fotodokumentaci, prohlídka nemovitosti je provedena až následně. [26]

UniCredit Bank akceptuje stanovení odhadu následovně: [22]

- objednáním externího odhadu od smluvního odhadce banky
- oceněním podle původního odhadu
 - zpracovatel odhadu nesmí být uvedený na tzv. „black listu“
 - jedná se o ocenění pro refinancování nebo kombinaci účelu refinancování s dalším účelem
- interním oceněním vypracovaným pro potřeby banky
- ocenění prostřednictvím aplikace Lux Property Index (LPI)
 - jedná se o nástroj online ocenění bytových jednotek
 - LTV do 70 %

2.5 SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ S ITÁLIÍ

Se zvyšováním cen v České republice se úzce pojí nákup nemovitostí v zahraničí. Přestože se zvýšení cen nemovitostí týkalo i jiných států Evropské unie, Česká republika se stala v prvním čtvrtletí roku 2017 zemí s nejrychlejším zdražením nemovitostí v rámci celé Evropy. Zatímco průměrné meziroční navýšení cen v rámci zemí Evropské unie bylo podle statistik Eurostatu o 4,5 %, v České republice bylo navýšení o 12,8 %. Naopak pokles cen byl zaznamenán v Chorvatsku, a to o 0,4 %, a v Itálii (-0,1 %). [31] Dále, podle studie společnosti Rellox, specializující se na prodeje nemovitostí v zahraničí, bylo zjištěno, že největší zájem je o nemovitosti v Rakousku, Chorvatsku, Španělsku a Itálii. [40] Zájem lze spatřit především v tom, že se nemovitosti jsou pořizovány kvůli částečnému obývání a částečnému pronájmu. [7]

V Itálii, na rozdíl od České republiky, není běžné kupovat nemovitost bez prostřednictví realitní kanceláře, na rozdíl od ČR, kde se kupující snaží realizovat obchody bez účasti realitní kanceláře a vyhnout se tak poplatkům a provizím realitním kancelářím. [39] Díky této snaze se daří i projektu bezrealitky.cz, která nabývá v ČR na popularitě. V Itálii je sice možné prodávat nemovitost bez realitní kanceláře, avšak zájemce se s tímto může setkat pouze velice výjimečně. Realitní makléři musí projít specializovaným školením a testy, aby mohli získat tzv. „makléřskou licenci“. Musí znát italské zákony, které se týkají nákupu a prodeje nemovitostí. Podepisovat smlouvy mohou pouze certifikovaní makléři a zástupci realitních kanceláří. [32] V České republice je možné se taktéž setkat s certifikací makléřů – buď nezávislá certifikace prostřednictvím ARKČR (Asociace realitních kanceláří České republiky) nebo certifikace konkrétní realitní kanceláře (například ReMax). Tyto certifikace však nejsou legislativně ukotveny a realitní makléř může práci vykonávat i bez tohoto osvědčení. V Itálii sice také pracují začínající makléři bez licence, avšak tito se nedostávají ke konkrétním případům.

V samotném procesu koupě nemovitosti jsou poté určité rozdíly oproti procesu v České republice:

2.5.1 Nabídka nemovitosti

Před samotnou rezervací dostává zájemce tzv. nabídku, jejíž součástí jsou technické informace o nemovitosti, dále podmínky úhrady kupní ceny a případné další informace. Poté následuje rezervace nemovitosti, která však ještě neopravňuje realitní kancelář ke stažení nabídky. [38] U rezervace se platí, stejně jako v České republice, záloha, která je složena na účet realitní kanceláře. Poté zájemce předkládá vlastní návrh průběhu obchodu prodávajícímu. Pokud s tím prodávající souhlasí, jsou mu vyplaceny peníze, které uhradil kupující (záloha). Pokud s tím nesouhlasí, je možné ještě v tuto chvíli odstoupit od prodeje. [37]

2.5.2 Smlouva o smlouvě budoucí

V Itálii se před uzavřením kupní smlouvy uzavírá smlouva o smlouvě budoucí, ve které jsou upřesněny podmínky daného obchodu včetně popisu realizace. Na základě této smlouvy je možné

sjednat hypoteční úvěr u jedné z místních bank. V okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní má zájemce rovněž nárok na přednostní koupi a nemovitost se v tuto chvíli stahuje z nabídky realitní kanceláře. [19]

2.5.3 Spolupráce s notářem a převod nemovitosti

Kromě realitního makléře vstupuje do procesu notář. Notář ručí za správnost dokumentace potřebné k převodu nemovitosti. Za přítomnosti notáře se rovněž podepisuje kupní smlouva. V České republice toto nahrazuje nutnost úředně ověřených podpisů, není však podmínka mít toto ověření od notáře. [36] Na rozdíl od České republiky se novým vlastníkem stává kupující podpisem této kupní smlouvy. Notář následně registruje převod v katastru nemovitostí. [25]

2.5.4 Daně a poplatky

Daň z nemovitosti činí v Itálii 0,2 - 0,4 % z ceny nemovitosti. Jedná se tedy pouze o zlomek částky oproti 4 % v Česku. Oproti tomu je však nutné počítat s poplatky za notáře (1,5 %) a poplatek za registraci v registru nemovitostí (1,5 %). Celkově je nutné počítat s poplatky, které činí 12–13 % z ceny nemovitostí (notář, kolky, odhad, daně). [33]

V Itálii je běžné, že tyto poplatky hradí nabyvatel nemovitosti, tedy kupující. Je však možné domluvit se individuálně.

2.5.5 Hypotéka a aktuální úrokové sazby

Ve zprávě ze září 2018 italského serveru Economia je uvedeno, že žádosti o hypotéku pocházejí převážně od osob s bydlištěm v severní Itálii (41,4 %), ve věkovém rozmezí 36 - 45 let, zaměstnaní (83 %), s příjmy 1.500 - 2.000 euro. [35] V současné době je možné poskytnout hypotéku do 60 % hodnoty nemovitosti. [34] Cizinci mají stejná práva jako Italové.

V Itálii je dále běžné, že si lidé půjčují s delší fixací úrokové sazby, avšak zájemci získávají informace nejen o aktuální úrokové sazbě, ale také prognózy, jak se budou úrokové sazby vyvíjet. Zajímavostí přitom je, že sledují úrokové sazby pro jednotlivé fixace zvlášť. Níže je uvedena tabulka aktuálních úrokových sazeb se čtvrtletní, půlroční a roční prognózou. [29]

Tab. č. 3 - Vývoj úrokových sazeb a jejich prognóza (Itálie) [Interessi ipotecari. [online]. CreditSuisse.com. 24.12.2018. [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: <https://www.credit-suisse.com/ch/it/clienti-privati/ipoteca/services/tassi-ipotecari.html>]

	Stav k 1. 10. 2018	Prognóza za 3 měsíce	Prognóza za 6 měsíců	Prognóza za 1 rok
flexibilní úroková sazba	1,18 %	1,18 %	1,18 %	1,18 %
fixace 3 roky	1,29 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
fixace 5 let	1,38 %	1,40 %	1,50 %	1,60 %
fixace 10 let	1,80 %	1,90 %	1,95 %	2,10 %

Tab. č. 4 - Srovnání realitního trhu ČR vs. Itálie [vlastní zpracování]

	Itálie	Česká republika
Cílová skupina pro hypoteční úvěry	36–45 let, průměrný plat 1500–2000 eur měsíčně	35–40 let, průměrný plat 30–35 tisíc měsíčně
LTV	60-70%	80%
Daně z nemovitosti a z koupě nemovitostí	0,2 – 0,4%	4%
Maximální doba splácení hypotéky a maximální věk k doplacení hypotéky	25 let splácení/ 75 let	Min. 5 let a max. 30 let/ věková hranice pro doplacení stanovena není
Meziroční navýšení cen nemovitostí za rok 2017-2018	-0,1%	+12,8%
Podmínky realitních kanceláří	Makléřská licence povinností, upraveno zákony o realitním makléřství	Není legislativně ukotvena podmínka licence
Postup koupě nemovitosti	platí se rezervační částka jako záloha – rezervační smlouva (peníze na účet RK), zájemce předkládá vlastní návrh obchodu prodávajícímu	platí se rezervační částka jako záloha – rezervační smlouva (peníze na účet RK), aby měl kupující čas na rozmyšlenou či na jednání s bankou
Smlouvy a další náležitosti	Před kupní smlouvou se uzavírá smlouvě o smlouvě budoucí, na jejímž základě lze sjednat hypotéku a díky ní získáváme přednostní rozhodnutí o koupi u RK a RK stahuje nemovitost z nabídky – pak následuje kupní smlouva za dohledu notáře	V CZ je smlouva o smlouvě budoucí možná, ne však nutná – zpravidla se uzavírá pouze smlouva rezervací a následně pak kupní (na jejímž základě uzavíráme hypotéku) – RK stahuje nabídku po uzavření kupní smlouvy
Podmínky k uzavření smlouvy	Přítomnost notáře u podpisu smlouvy, certifikovaný makléř	Úředně ověřený podpis (Czech-point, atp.)

2.6 STANDARDY VYDANÉ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vznikly za účelem sjednocení a harmonizace jednotlivých pojmů a přístupů k ocenění nemovitosti pro potřeby zástavy. Oceňování nemovitých věcí ve finančních institucích se má řídit jasnou a jednoznačnou metodikou jak v oblasti systémové, tak v oblasti odborné. Za tímto účelem vznikly právě tyto obecné standardy pro banky, každá banka pak bere v potaz tyto standardy a přidává k nim své drobné odchylky, dle svých interních pravidel, která však veřejně neposkytuje. [20]

Tyto standardy obsahují pouze hlavní zásady k ocenění nemovitostí bez zmínek o hlubších podrobnostech, jelikož se předpokládá, že k nim budou přistupovat pouze kvalifikovaní odborníci, kteří tomuto tématu a odvětví rozumí.

Standardy obecně popisují pojmy, se kterými se při ocenění setkáte, hlavní pozornost má pak kapitola, rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení.

2.6.1 Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí

Cena obvyklá

Cena obvyklá je označení pro takovou cenu, která by měla být dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ve dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [20]

Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení. [20]

Zástavní hodnota

Zástavní hodnota představuje cenu obvyklou, podle Zákona o oceňování majetku se zohledněním trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti, výnosu dosažitelných třetí osobou, práv a závad s nemovitostí spojených a místních podmínek trhu s nemovitostmi. Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou ani tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí. [20]

2.6.2 Základní nároky na oceňovací systém a jeho parametry

Banka má vypracovaný transparentní oceňovací systém nemovitých zástav.

2.6.3 Odhadce

Banka by měla zajistit proces zadání a zpracování ocenění kvalifikovaným expertem nezávislým na všech účastnících procesu. Expert může být interní nebo externí. Odhadce nesmí být na výši odhadu

hodnoty a vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou osobně přímo či nepřímo zainteresován. Banka by měla zabezpečit adekvátní mechanismy a postupy, které ochrání nezávislost experta před neoprávněnými zásahy a tlakem obchodních míst a účastníků transakce. Externí odhadce může být fyzická i právnická osoba, kterou specializovaný útvar oceňování v bance vybere a eviduje pro externí spolupráci. Na spolupráci s bankou není právní nárok. Smluvním partnerem banky může být i třetí oprávněná osoba, která zastřeší ostatní odhadce a zajistí naplnění dále uvedených požadavků. Banka má jasně definovaná pravidla na výběr odhadců – vzdělání, praxe, certifikace. S ohledem na zaručení dostatečné znalosti místních podmínek na trhu nemovitostí by měl odhadce oceňovat nemovitosti zejména v místě svého převažujícího působiště. [20]

2.6.4 Ocenění

Oceňování nemovité věci by mělo být vypracováno průkazným a transparentním způsobem založeným na aplikaci relevantních pomocných oceňovacích metod.

Ocenění by mělo být vypracováno pro účely ohodnocení zajištění finanční instituce a této instituci určeno, že tato finanční instituce je oprávněna udělovat odhadci doporučení ohledně způsobu vypracování ocenění, ne však ohledně jeho výsledku. Součástí ocenění musí být i provedení místního šetření, jehož součástí je kontrolní zaměření těch výměr staveb, které jsou pro odhad hodnoty určující a datum místního šetření, resp. datum, ke kterému je hodnota odhadována. Předmětem ocenění pro potřeby zajištění obchodů věřitele nemovitými věcmi jsou vždy a pouze nemovité věci, nikoliv podnikatelská činnost či výnosy z ní nebo výnosy související s provozem obchodní závodu. [20]

2.6.5 Rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení

V rámci vyhodnocení rizik jsou posuzovány zejména následující okruhy problému:

- Identifikace nemovitosti pro účely zástavy: možnost zástavy, možnost vzniku zástavního práva
- Vlastnické vztahy a omezení vlastnického práva jako například věcná břemena, zástavní práva atp.
- Nájemní smlouvy pronajímatelných prostor, pachtovní smlouvy atp.
- Dokumenty související s povolením stavby a uvedením do užívání
- Územní plán obce, zastavitelné území obce, umístění nemovitosti, rizika a cena pozemku, památková ochrana atp.
- Stavební náklady a celkové náklady projektu a stavby

2.6.6 Nemovitosti vhodné pro účely zástavy

Banka by měla akceptovat jako zajištění pouze takové nemovité věci, které jsou obvykle obchodovatelné na realitním trhu, evidovány v katastru nemovitostí, mají vyjasněné vlastnické vztahy, zástavní nebo jiná věcná práva, jejich technický stav umožňuje bezproblémové užívání. Nemovitá věc

není zatížena podstatnými riziky a nebo jiným omezením, jež by výrazně omezila prodej (likviditu) takové nemovitosti, případně je určuje individuálně. [20]

2.6.7 Započitatelná plocha

V případě nemovitostí určených k bydlení je jejich výměna popsána také prostřednictvím tzv. započitatelné plochy. Započitatelná plocha by se měla stanovit přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti a povoleného koeficientu v rozmezí 0%, 50% resp. 100%.

2.6.8 Věcná hodnota nemovitosti

Věcná hodnota sestává z věcné hodnoty staveb a ceny pozemků.

Věcná hodnota je stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu. Pro účely stanovení pojistných hodnot staveb se v rekapitulaci uvede reprodukční hodnota – tj. cena hlavní stavby bez odpočtu opotřebení. [20]

Hodnota pozemků je stanovena na základě vyhodnocení realizovaných prodejů a místního trhu nemovitostí, schválených cenových map obcí nebo doporučených směrných cen pozemků pro jednotlivé zóny obcí. Každý pozemek prochází určitými fázemi vývoje, které mají dopad na jeho hodnotu.

2.6.9 Výnosový přístup k oceňování nemovitostí

Výnosový přístup je založen na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu. [20]

2.6.10 Srovnávací hodnota nemovitosti

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečněných prodejů a pronájmů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Toto porovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů odhadce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. V odhadu musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, porovnávané charakteristiky a hodnoty porovnaných nemovitostí. Pro běžné nemovitosti je nutné při srovnávací metodě respektovat porovnatelnou lokalitu porovnávaných nemovitostí, tj. není možné porovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod. Ve srovnávací metodě by měly být zohledněny existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí. Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí dosažené např.: při běžném prodeji. [20]

2.6.11 Obsah odhadu a podklady pro ocenění

Základní součástí odhadu je přesná identifikace nemovitosti. Každý odhad by měl být zpracován tak, aby banka získala maximum informací k oceňovaným nemovitostem na minimálním počtu stránek.

Poklady, které by měly být součástí odhadu ve formě příloh: kopie aktuálního výpisu z katastru, kopie aktuálního snímku katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků a staveb, kopie schváleného a odsouhlaseného geometrického plánu KN, plánek polohy nemovitosti v obci s vyznačením místa oceňovaných nemovitostí, minimálně dvě charakteristické barevné fotografie hlavní stavby, místní šetření, které probíhá osobně (odhadcem), místopis nemovitosti, popis jednotlivých oceňovaných taveb, popis pozemků, stručný popis příslušenství nemovitostí, a prověření postupu výstavby. [20]

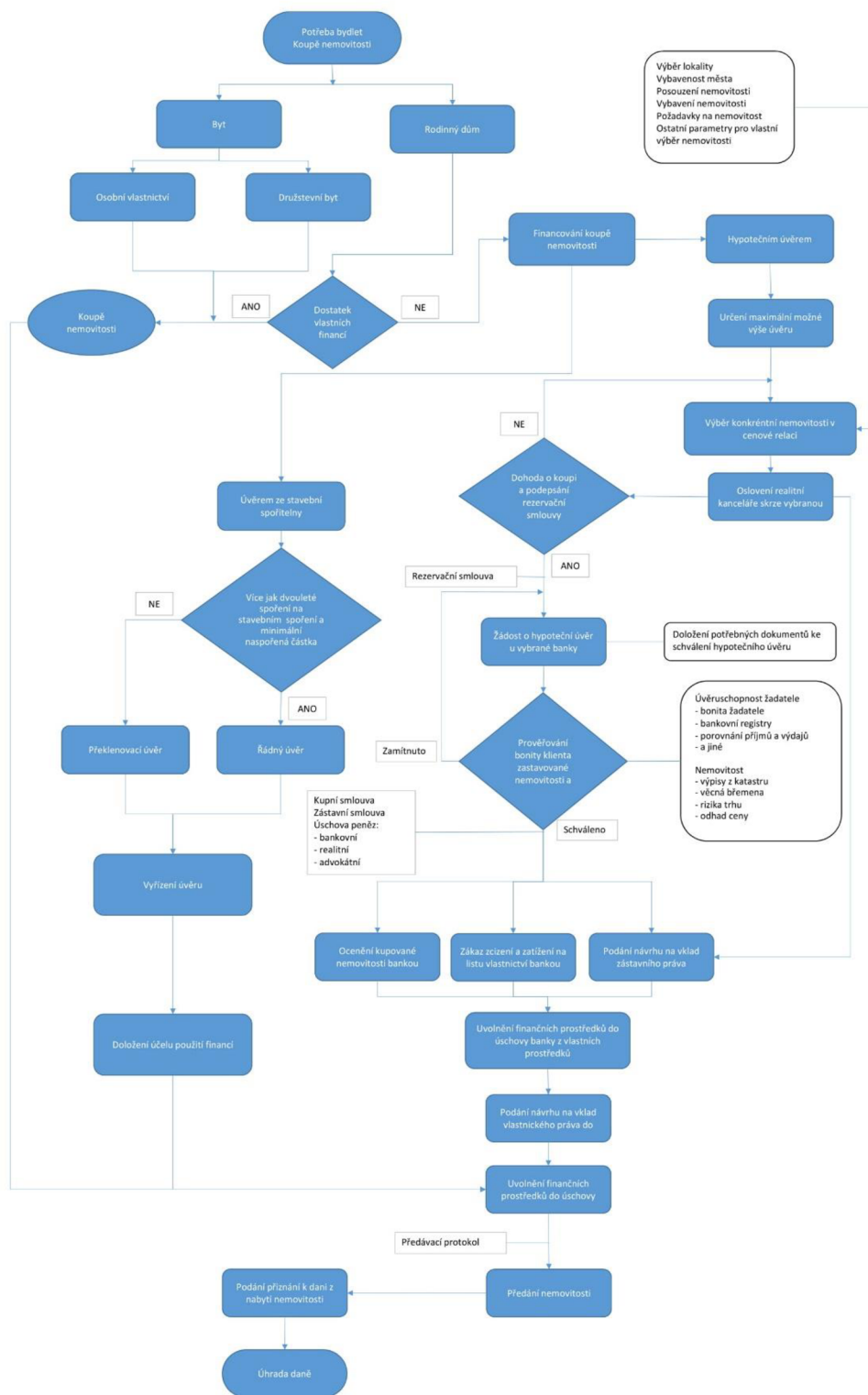
Protokoly se předávají a autorizují stejným způsobem jako odhady tj. v elektronické a tištěné verzi, dle požadavku banky. Banka může použít rovněž plně elektronické aplikace, kde bude možné provést audit všech informací. [20]

2.7 METODICKÝ POSTUP KOUPE NEMOVITOSTI ZE STRANY KUPUJÍCÍHO

Postupy koupě nemovitosti jsou různé – liší se jak počtem subjektů zapojených do realitního obchodu, tak i faktickým stavem nemovitosti, ale také odlišnými požadavky jednotlivých bank poskytujících na pořízení dané nemovitosti hypotéku. Během jakéhokoli postupu by se však měl kupující setkat s následující smluvní dokumentací:

- rezervační smlouva
- kupní smlouva
- návrh na vklad vlastnického práva
- smlouva o úschově finančních prostředků
- smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
- zástavní smlouva
- návrh na vklad zástavního práva
- + zákaz zcizení a zatížení na listu vlastnictví bankou
- předávací protokol

2.7.1 Obecný procesní model



Obr. č. 2 - Procesní model koupě rodinného domu [vlastní zpracování]

2.7.2 Návrh postupu koupě se zaměřením na bezpečnost kupujícího

Pro účely této práce je v následující části navrhnout postup koupě nemovitosti na hypoteční úvěr se zaměřením na bezpečnost klienta.

Postup vychází z již získaných poznatků v souladu s platnými podmínkami bankovních standardů i standardních postupů katastru nemovitostí.

Určení maximální možné výše poskytnutého hypotečního úvěru

Ačkoli lze tento bod vynechat nebo jej řešit později, lze jednoznačně doporučit před výběrem konkrétní nemovitosti provést tzv. analýzu vlastní finanční situace. Především se to týká stanovení maximální výše vlastních finančních prostředků, kterými je kupující schopen uhradit část kupní ceny. Čím vyšší tato částka je, tím je větší pravděpodobnost získání potřebného dočerpání hypotečním úvěrem. Výše hypotečního úvěru dále ovlivňuje i výši LTV a s ní spojenou výši úrokové sazby. Součástí analýzy by měl být také roční příjem žadatele, který je směrodatný pro stanovení ukazatele DTI, a výše měsíčního příjmu a všech úvěrů pro stanovení ukazatele DSTI.

V praxi to může vypadat následovně:

Tab. č. 5 - Srovnání podmínek při rozdílné výši vlastních finančních prostředků [vlastní zpracování]

Výše vlastních finančních prostředků	200.000, - Kč	500.000, - Kč	1.000.000, - Kč
LTV	80	80	80
Kupní cena nemovitosti	2.900.000, - Kč	3.200.000, - Kč	3.700.000, - Kč
Měsíční příjem	35.000,-	35 000,-	35 000,-
Roční příjem	420 000,-	420 000,-	420 000,-
Měsíční splátky úvěrů*	6 445,-	7 111,-	8 222,-
DTI	9	9	9
Maximální výše úvěru dle DTI	315 000,-	315 000	315 000
DSTI max.	15 750,-	15 750,-	15 750,-
DSTI skutečnost	18,5%	20%	24%
Maximální výše úvěru dle DTI a DSTI	3 780 000,-	3 780 000,-	3 780 000,-

* při získání úvěru ve výši 2.700.000, - Kč s dobou splácení 30 let s úrokovou sazbou 3,19 % p.a. a absolutní absencí jiných úvěrů kromě žádaného

Výběr konkrétní nemovitosti v odpovídající cenové relaci s minimálním rizikem

Po vlastní finanční analýze je jednodušší vybírat nemovitost v již konkrétním cenovém rozpětí. Kupující se tak může soustředit na ostatní parametry, jako jsou vlastní preference dané nemovitosti

(vzhled, dispozice, lokalita) a eliminace budoucích rizik (územní plán, vývoj kriminality, vývoj nezaměstnanosti, riziko povodní).

Zvláštní pozornost je třeba věnovat zastavitelnosti nemovitosti a její hodnotě nejen v době koupě, ale také v budoucnosti. Je tedy třeba vybírat takovou nemovitost, která bude dobře zastavitelná (a tím i dobře obchodovatelná), ale také bude zhodnocena i v budoucnu. K určení, zda je nemovitost vhodná ke koupi na hypoteční úvěr z hlediska bezpečnosti pro kupujícího může sloužit proces odhadu nemovitosti. Proto je věnována část této práce problematice odhadu a jeho vypracování je realizováno i v praktické části.

Výběr konkrétního hypotečního úvěru v konkrétní bance či stavební spořitelně

Teprve v tomto kroku následuje výběr konkrétního úvěru u konkrétní banky. Rovněž stojí za zvážení spolupráce se zkušeným finančním poradcem. Pokud má kupující uzavřené stavební spoření trvající déle než dva roky, je vhodné uvažovat o úvěru ze stavebního spoření – v jiném případě je vhodnější volit bankovní ústav. Některé banky nabízejí i kombinaci hypotečního úvěru se stavebním spořením. [27] Jednotlivé banky nabízejí hypotéky za rozdílných podmínek, úrokové sazby je možné sjednat na různou dobu fixace, a toto vše ovlivňuje výši úrokové sazby. Úroková sazba se tak stává marketingovým nástrojem i motivačním faktorem – prostřednictvím úrokové sazby klienti preferují hypotéku jedné banky před druhou, zároveň jsou motivováni k uzavření takových smluv, které jsou výhodné pro banku z hlediska plnění určitých podmínek (například uzavření životního pojištění), klient získává odměnu ve formě nižší úrokové sazby. Tyto nástroje se staly běžnou součástí nabídky hypoték, a proto, aby potenciální klient udržel svou objektivnost i po prezentaci nabídek, je vhodné u nabídek hypotečních úvěrů zaměřovat pozornost následujícím směrem:

- doba trvání úvěru a úroková sazba
- počet, četnost a výše splátek
- vedlejší nástroje nutné k uzavření dané smlouvy o úvěru za daných podmínek (přidružené životní pojištění, pojištění nemovitosti, ...)
- RPSN
- délka fixace úrokové sazby

Samostatnou kapitolou při výběru nejhodnější hypotéky je ukazatel RPSN. Roční procentní sazba nákladů (RPSN) - ustanovení § 3 odst. 2 písm. b) bodu 3 zákona 257 / 2016 Sb. o spotřebitelském úvěru [4] definuje roční procentní sazbu nákladů takto: celkové náklady spotřebitelského úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše spotřebitelského úvěru, které se počítá podle následujícího vzorce (1):

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^m D_l (1+X)^{-s_l} \quad (1)$$

kde:

X je roční procentní sazba nákladů

m je číslo posledního čerpání

k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$

C_k je částka čerpání k

t_k je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$

m je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů

D_1 je výše splátky jistiny nebo nákladů

S_1 je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů

Význam této definice je ten, že zakotvuje smysl roční procentní sazby nákladů jako vyjádření vztahu mezi celkovými náklady spotřebitelského úvěru a celkovou výší spotřebitelského úvěru, a to na roční bázi. [6] Tato informace je pro klienta důležitá ze dvou důvodů:

- RPSN udává celkové náklady vyjádřené jako roční procento celkové výše úvěru, je tedy na rozdíl od úrokové sazby „obohacen“ o náklady úvěru (vstupní poplatek, náklady na vyřízení úvěru, poplatky za vedení účtu atd.),
- RPSN je tak výborným srovnávacím ukazatelem při rozhodování mezi jednotlivými úvěry.

Současné produkty některých bank

Každá banka poté nabízí svoje vlastní produkty, ze kterých je možné vybírat konkrétní hypotéku. Následuje výběr bank s jejich produkty hypotečních úvěrů.

UniCredit Bank, a.s.

Unicredit Bank nabízí tři typy hypotečních úvěrů: účelový, neúčelový a kombinovaný.

Tab. č. 6 - Porovnání produktů UniCredit Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika UniCredit Bank, a.s.]

	Splatnost	LTV	Fixace úrokové sazby	Výše úvěru	Max. část neúčelové částky
Účelová hypotéka	1-30 let	max. 90 %	1-10 let	min. 200.000,- Kč	---
Kombinovaná hypotéka	1-30 let	max. 80 %	1-10 let	min. 200.000,- Kč	max. 40 % max. 1 mil. Kč
Neúčelová hypotéka	1-20 let	15 - 70 %	1-10 let	200.000 - 10 mil. Kč	---

Neúčelová hypotéka je v tomto případě úvěrem, při jehož poskytnutí banka nepožaduje prokázání účelu použití poskytnutých finančních prostředků. [22]

Poskytnuté finanční prostředky se tedy nemusí použít na nákup zajištěné nemovitosti.

Raiffeisen Bank, a.s.

Raiffeisen Bank, a.s. nabízí dva typy hypotečních úvěrů: účelový a neúčelový.

Tab. č. 7 - Porovnání produktů Raiffeisen Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Raiffeisen Bank, a.s.]

	Splatnost	LTV	Fixace úrokové sazby	Výše úvěru
Účelová hypotéka	5-30 let	max. 90 %	1-15 let	300.000 - 26.500.000,- Kč
Neúčelová hypotéka	5-30 let	max. 70 %	1-15 let	100.000 - 5.000.000,- Kč

Banka nabízí možnost financování dozajištěním doplňkové nemovitosti. To pak vypadá následovně:

Tab. č. 8 - Porovnání LTV u financování doplňkové nemovitosti u Raiffeisen Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Raiffeisen Bank, a.s.]

Financování:	max. LTV
jedné nemovitosti	90 % účelová, 70 % neúčelová
dvou nemovitostí	70 % účelová, 70 % neúčelová

MONETA Money Bank, a.s.

MONETA Money Bank, a.s. nabízí celkem pět typů hypotečních úvěrů:

- pružná hypotéka s fixní sazbou
 - účelový úvěr, který díky zápočtu úspor na běžném účtu umožňuje snížit výdaje na splátky úvěru, a to buď formou zkrácení doby splatnosti nebo snížením měsíční splátky
 - klient hradí úroky z rozdílu mezi zůstatkem hypotečního úvěru a zůstatkem na běžném účtu
 - úroková sazba je stanovena jako pevná pro celé úrokové období
 - úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení na území ČR a zapsané v katastru nemovitostí
- variabilní hypotéka
 - účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení na území ČR a zapsané v katastru nemovitostí
 - úroková sazba je stanovena jako variabilní, která je složena z pevné a variabilní části, přičemž variabilní část sazby se mění v závislosti na aktuální situaci na trhu peněz, a to maximálně jednou měsíčně
- živnostenská hypotéka
 - účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR a zapsané v katastru nemovitostí, přičemž se nemusí jednat o objekt typicky rezidenčního charakteru
 - tímto úvěrem je možné financovat nemovitosti, kde převažují nebytové prostory, a to až do 100 % užitné plochy
- americká hypotéka
 - neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí
 - tento typ úvěru lze použít například na refinancování jiného neúčelového úvěru, vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.
- konsolidace půjček zajištěná nemovitostí
 - neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí
 - jedná se o produkt určený na splacení a ukončení vybraných nezajištěných úvěrových produktů klienta u jiných bank, splátkových společností a zajištěných úvěrových produktů od bankovních společností [28]

Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s. nabízí různé kombinace hypotečních úvěrů:

Tab. č. 9 - Porovnání produktů Komerční banky, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Komerční banky, a.s.]

	Splatnost	LTV	Fixace úrokové sazby	Výše úvěru
Hypoteční úvěr	max. 30 let	max. 90 %	1-10 let	min. 200.000,- Kč
Flexibilní hypotéka	max. 30 let	---	3-10 let	---
Hypotéka 2v1	max. 30 let	max. 80 % (nižší úroková sazba) max. 90 % (vyšší úroková sazba)	1-10 let	min. 250.000,- Kč, z toho: 200.000,- Kč účelové, 50.000,- Kč neúčelové

Při tvorbě úrokové sazby nabízí při min. 20 % vlastních zdrojů klienta nižší sazbu (0-80 %) a při min. 10 % vlastních zdrojů klienta vyšší sazbu (80–90 %). V případě, že klient nemá žádné zdroje, nabízí banka sazbu na základě výsledku ocenění dle hodnoty LTV. [26]

Flexibilní hypotéka je typ hypotečního úvěru s možností odložení splátek. Hypotéka 2 v 1 je kombinací účelové a neúčelové hypotéky. Je tedy rozdělena na účelovou část (investice do nemovitosti) a na neúčelovou část, jehož účel banka nesleduje. Minimální podíl účelové části je 50 %.

Kromě výše uvedených nabízí refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů, hypoteční úvěr na financování výstavby či rekonstrukce, avšak tyto úvěry nelze použít k pořízení nemovitosti. Komerční banka nabízí k dofinancování hypotečního úvěru (v případě absence potřebných finančních prostředků) i předhypoteční úvěr, který je určen pro financování investic do nemovitosti a je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem. [26]

V koordinaci s vyřizováním hypotečního úvěru vyřizování kupních smluv

Kupní smlouva je nedílnou součástí realitního obchodu, jejíž vypracování zajišťuje buď advokát, nebo realitní kancelář. Pokud byla nemovitost vybrána prostřednictvím nabídky realitní kanceláře, bývá standardem, že před zpracováním kupních smluv dochází k podpisu tzv. rezervační smlouvy. Ta bývá buď dvoustranná (realitní kancelář + zájemce o koupi) nebo třístranná, kde do smluvního vztahu vstupuje také prodávající. Jejím smyslem je smluvní závazek kupujícího jakožto projev vážné vůle danou nemovitost koupit. Podpisem rezervační smlouvy se kupující zavazuje uhradit rezervační poplatek, který je zaslán na účet realitní kanceláře.

Z hlediska bezpečnosti kupujícího je výhodnější trvat na třístranné rezervační smlouvě, protože v takovém případě smlouva obsahuje také závazek prodávajícího nemovitost danému zájemci prodat.

V případě, že by prodávající odstoupil od smlouvy, je tedy možné po něm vymáhat smluvní pokutu (pokud není v rezervační smlouvě uvedeno jinak).

Pokud je vše v pořádku, obchod s účastí realitní kanceláře by měl být bezpečnější i kooperativnější. Součástí rezervačních smluv bývá zpravidla i článek o tom, že se klientovi vrátí rezervační poplatek v případě, že nedosáhne na hypoteční úvěr. Tato podmínka je však splnitelná pouze v případě, že vyřízení hypotečního úvěru zajišťuje daná realitní kancelář. Tento článek pak může mít takové znění:

„Pokud Zájemce využije k získání finančních prostředků k uhrazení kupní ceny za Nemovitosti služeb společnosti, IČ:, se sídlem, a uvedená společnost Zájemci sdělí, že mu nelze finanční prostředky k uhrazení kupní ceny poskytnout a v důsledku toho nebude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí ani kupní smlouva, smluvní strany sjednávají, že nárok na smluvní pokutu v takovém případě nevznikne. Tato dohoda v takovém případě zanikne a zprostředkovatel vydá složený rezervační poplatek zájemci nejpozději do pracovních dnů ode dne, kdy obdrží písemnou výzvu zájemce.“¹

Po podpisu rezervační smlouvy a uhrazení rezervačního poplatku už nic nebrání vypracování kupních smluv. Nutno však říci, že rezervační smlouvy se v České republice uzavírají převážně pouze v případě koordinace s realitní kanceláří.

Kupní smlouva musí obsahovat veškeré náležitosti dané legislativou. O její konečné podobě rozhoduje poskytovatel úvěru, který určuje pohyb finančních prostředků a podmínky, na základě kterých dojde k uvolnění těchto financí. Zvláštní pozornost je třeba věnovat termínům plateb – v případě vyřizování hypotečního úvěru je totiž nutné počítat s určitými časovými prodlevami, které mohou vzniknout během schvalování.

Koordinace uzavření smlouvy o hypotečním úvěru s uzavřením kupní smlouvy

Protože se jedná o proces zahrnující hypoteční úvěr, je kontrola kupní smlouvy před jejím podpisem poskytovatelem úvěru nutností a eliminací pozdějších možných problémů. V případě, že by byla podepsána kupní smlouva, s jejímž zněním by banka nesouhlasila, a prodávající odmítl podepsat dodatek ke smlouvě, stává se z kupujícího osoba, která neplní závazky vyplývající z podepsané smlouvy, s čímž jsou spojené nemalé smluvní pokuty (problematika se týká hlavně toku peněz a plnění konkrétních podmínek).

Protože se kupní smlouvy vyřizují zároveň se smlouvami hypotečními, z důvodu eliminace rizik lze jednoznačně doporučit podpis kupní smlouvy před podpisem smlouvy o hypotečním úvěru. Důvod je nasnadě – ačkoli je vše domluveno, mohou se okolnosti změnit a prodávající může od smlouvy odstoupit.

¹ Text byl vyňat z rezervační smlouvy společnosti Fincentrum reality, a.s..

V případě, že již kupující podepsal smlouvu o hypotečním úvěru, může být rovněž vystaven riziku vyměření smluvní pokuty.

Podpis zástavní smlouvy prodávajícím

Součástí smluvní dokumentace ohledně hypotečního úvěru je zástavní smlouva, na základě které dochází ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Zde je důležité zachovat správný postup, aby nedošlo ke znehodnocení určitých kroků v procesu.

Problematika zástavního práva je upravena v § 1309–1389 občanského zákoníku. Zástavní právo je věc a je způsobem věcného zajištění dluhu. [1] Při zajištění dluhu zástavním právem vzniká věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše. Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat, avšak pokud je předmětem zástavy nemovitá věc, musí být toto zapsáno v katastru nemovitostí. [27]

Pro vklad zástavního práva do katastru nemovitostí je nutné mít uzavřenou Smlouvu o zřízení zástavního práva, která je dohodou mezi zástavním věřitelem (zpravidla bankou) a zástavcem (majitelem nemovitosti).

Vklad zástavního práva do katastru nemovitostí je standardní podmínkou bank pro následné uvolnění finančních prostředků na účet úschovy. [21] Protože banky vyžadují zřízení zástavního práva dříve, než dojde k samotnému převodu nemovitosti, zástavní smlouvy musí podepsat současný majitel nemovitosti, který souhlasí s tím, že jeho nemovitost bude zastavena ve prospěch banky ještě před samotným prodejem. Prodávající se tak stává zástavcem. Protože odmítnutí podpisu této smlouvy může degradovat celý obchodní proces, je vhodné, a zároveň bezpečné pro stranu kupujícího i prodávajícího, aby byly zástavní smlouvy podepsány zároveň se smlouvami kupními.

V této souvislosti je zajímavé zmínit případ, kdy se prodává nemovitost, která již v minulosti byla pořízena na hypoteční úvěr, a tudíž je v současnosti zatížena zástavním právem jiné banky. Takový případ není výjimečným stavem a pamatuje na něj i legislativa. K přeúvěrování takové hypotéky může sloužit institut uvolnění zástavy, kdy je nově poskytnutému dluhu poskytnuto zpětně výhodnější pořadí, než jaké by mu jinak náleželo. Ve chvíli, kdy zanikne původní zástavní právo, vlastník zástavy žádá o jeho výmaz, nebo může požádat o uvolnění zástavního práva. Výhodou uvolněného zástavního práva je, že jej vlastník nemovitosti může spojit s novým dluhem, který nepřevyšší dluh původní. Po zániku zástavního práva tedy vlastník nemovitosti nepožádá o výmaz, ale pouze ho uvolní a připraví tak na novou zástavu, která si přidrží původní pořadí. Toto uvolnění se provádí poznámkou, na základě žádosti vlastníka nemovitosti doložené listinou prokazující zánik zástavního práva. Po uvolnění se na listu vlastnictví vymaže údaj o zástavním věřiteli, ostatní údaje o zástavním právu se ponechávají a připojí se poznámka o uvolnění zástavního práva. Toto právo se obsazuje vkladem nového zástavního práva, na základě návrhu, v němž je žádáno, aby byl zápis proveden v pořadí náležejícím konkrétnímu uvolněnému zástavnímu právu. Po provedení vkladu je u zástavního práva uveden nový zástavní věřitel,

výše nové pohledávky (nesmí být vyšší než původní) a údaje o listině, na základě které byl zápis proveden. [27]

§ 1761 občanského zákoníku dále definuje zákaz zcizení nebo zatížení, což je další omezení vlastnického práva, které se vkládá na katastr a je uvedeno na listu vlastnictví. Od roku 2014 je toto omezení vkládáno na katastr současně se zástavním právem banky a provádí se na dobu trvání daného zástavního práva. Pojem zcizení je zde chápán ve smyslu převedení vlastnického práva (nová kupní smlouva, darovací smlouva). Pojem zatížení se pak spojuje s omezením práva, jako dalším zástavním právem, věcným břemenem a jinými. [27]

Podání návrhu na vklad zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí

Podání návrhu na vklad zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí je v realitním obchodě zlomovým krokem, na základě kterého dochází zpravidla, po ověření tohoto kroku informací o řízení z listu vlastnictví, k uvolnění finančních prostředků banky do úschovy. V některých případech banka vyžaduje, aby před tímto krokem zaslal vlastní finanční prostředky do úschovy kupující. Splnění těchto dvou podmínek však zpravidla postačuje k tomu, aby byl potřebný úvěr vyplacen.

Co se týká zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení, je vhodné upozornit na to, že banky pracují i s termínem „soubor funkčně propojených nemovitostí“. Tento pojem znamená, že v případě, že je předmět zástavy například rodinný dům, zastavuje se nejen tento rodinný dům, ale veškeré nemovitosti, které s tímto rodinným domem tvoří funkční celek – tedy v případě rodinného domu i přilehlý pozemek (zahrada). [30]

Uvolnění finančních prostředků do úschovy bankou a z vlastních zdrojů kupujícího

Smlouva o úschově finančních prostředků je běžnou součástí všech realitních obchodů, kde vstupuje do procesu banka coby poskytovatel úvěru. V praxi je možné setkat se se čtyřmi typy úschov dle poskytovatele úschovy:

- advokátní úschova
- notářská úschova
- realitní úschova
- bankovní úschova

Služba úschovy finančních prostředků je zpoplatněna. Kdo platí úschovu, je stanoveno v kupní smlouvě (realitní úschova je zpravidla hrazená v rámci provize, nejčastější je advokátní úschova, často hrazená ze strany kupujícího).

Podmínky, na základě kterých dochází k uvolnění finančních prostředků do úschovy, jsou stanoveny v kupní smlouvě. Zpravidla jsou vázány na podpis kupních smluv a vklad zástavního práva smluvního ve prospěch poskytovatele úvěru do katastru nemovitostí.

Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je momentem, na základě kterého dochází ke změně vlastnického práva na nabyvatele, tedy kupujícího. Součástí návrhu je nabývací titul, na základě kterého má ke změně dojít - v tomto případě kupní smlouva.

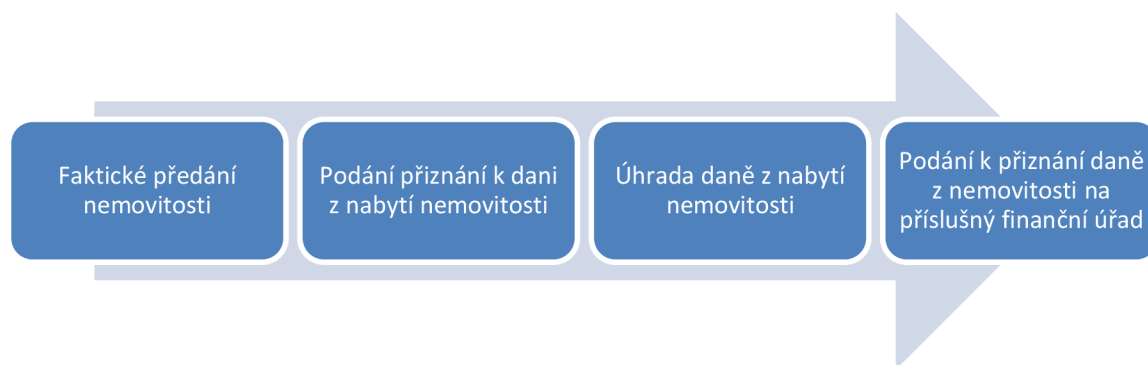
Aby se eliminovalo riziko podvodu, je podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. stanovena ochranná lhůta 20 dnů, kdy po uplynutí této lhůty je povoleno vklad vlastnického práva provést. [30] V této lhůtě dochází k obeslání současných majitelů o úmyslu převodu vlastnického práva na nabyvatele. V případě, že by se jednalo o podvod, má tímto majitel prostor celý proces anulovat. V jiném případě dochází ve lhůtě dalších deseti dnů k provedení vkladu. V katastrálním zákoně se dále říká, že „v případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.“ [30]

Uvolnění finančních prostředků z úschovy prodávajícímu

Na základě nového listu vlastnictví, kde je v části A formuláře listu vlastnictví nový vlastník nemovitosti, dochází k uvolnění finančních prostředků z úschovy prodávajícímu. Ve výjimečných případech lze vybrat i jiný termín výplaty, avšak z hlediska bezpečnosti kupujícího lze považovat tento postup za nejrelevantnější.

Poprodejní postup

Ve chvíli, kdy je vlastníkem nemovitosti kupující a prodávající má již k dispozici finanční prostředky, završuje celý obchod následující schéma:



Obr. č. 3 – Poprodejní postup [vlastní zpracování]

Faktické předání nemovitosti je finálním krokem, kdy dochází k závěrečné prohlídce nemovitosti, na které se ověřuje, že stav nemovitosti odpovídá domluvenému stavu, včetně příslušného vybavení, které je uvedeno v kupní smlouvě. Během tohoto předání dochází k předání klíčů od nemovitosti. Výstupním dokumentem je předávací protokol, na kterém je uvedeno kromě data a případných nesrovnalostí i stav elektroměru, vodoměru, případně plynoměru. Tento protokol poté slouží při přepisu energií u jednotlivých společností.

Nabyvatel nesmí opomenout na podání přiznání k dani z nabytí nemovitosti, jehož lhůta je „do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci.“ [9]

Ačkoli je každý realitní obchod jedinečný a vyžaduje si samostatný postup a přístup, lze říci, že výše uvedených jedenáct bodů je univerzálních pro všechny obchody, ve kterých si kupující sjednává hypoteční úvěr a který zajišťuje bezpečný průběh celého realitního obchodu.

3 STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ A POUŽITÉ METODY K JEJICH ŘEŠENÍ

Cílem této diplomové práce je řešení koupě vybrané nemovitosti financované hypotečním úvěrem se zástavou dané nemovitosti z pohledu kupujícího. Co vše musí člověk podstoupit, pokud se rozhodne ke koupi nemovitosti, jaké jsou rizika spojená s koupí nemovitosti na hypoteční úvěr a vytvoření procesního modelu, který má pomoci kupujícímu zorientovat se, které kroky jej čekají, na co je dobré se připravit a co může očekávat, než bude nemovitost doopravdy v jeho vlastnictví.

V diplomové práci jsou zmíněny obecné náležitosti, které banky od žadatelů vyžadují, je zde seznam všech hypotečních bank včetně jejich nabízených produktů na trhu, ze kterých lze vybrat hypoteční úvěr, který bude nejvíce vyhovovat modelové situaci. Současně bude proveden a vytvořen odborný odhad pro komerční banku, u které bude zřízen hypoteční úvěr, ocenění proběhne dle platných obecných bankovních standardů vydaných Českou bankovní asociací. A to s ohledem na fakt, že banky odmítnou poskytnout své interní pokyny a standardy pro ocenění nemovitosti, je ocenění provedeno dle obecných standardů.

Popsaná metodika práce je pouze obecného charakteru. Předpokládá se, že pokud bude postup výběru a ocenění nemovitosti opakován, bude k tomuto přistupovat člověk odborně způsobilý. Metod k řešení cílů této diplomové práce bylo použito několik. V první řadě byla použita metoda písemných pramenů, která byla využita v úvodní části, kdy došlo k výběru vhodných zdrojů ke zpracování dané problematiky. Další použitou metodou byla analýza, která byla využita při zkoumání teoretického základu v oblasti hypotečních úvěrů a situace na trhu nemovitostí. Metoda komparace byla použita při porovnávání hypotečních úvěrů oproti úvěrům ze stavebních spoření. Stejně tak byla použita k porovnání produktů jednotlivých bank na trhu.

Odhad nemovitosti byl proveden pomocí porovnávací metody s ohledem na bankovní standardy vydané Českou bankovní asociací, které vyzdvihují rizika, které je třeba zohlednit a další faktory, které jsou zmíněné v samostatné kapitole bankovních standardů. Výběr lokality nemovitosti a nemovitosti samotné je velice individuální, a každý kupující vybírá dle svých preferencí a možností. Proto byl podrobný postup výběru lokality a nemovitosti popsán v samostatné kapitole.

4 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Tato část práce je již věnována vlastním řešením, tudíž zde nalezneme odborný odhad nemovitosti, již vybrané nemovitostí, jejíž výběr byl proveden dle faktů uvedených v předchozí kapitole. Jejichž základem je výběr vhodné lokality, které město je mi nejbližší, kde by chtěl kupující v podstatě strávit zbytek života, jelikož koupě nemovitosti je krok na mnoho let dopředu. Jaká je vybavenost a infrastruktura daného města a lokality, případně jaký je v dané lokalitě trh s nemovitostmi, od nějž se odvíjí cena nemovitosti a v neposlední řadě, jaká je pracovní nabídka v daném městě a další aspekty. Odhad byl proveden dle standardů české bankovní asociace. Původním plánem bylo vytvoření odhadu nemovitosti podle konkrétních kritérií jedné z vybraných bank, bohužel však banky své interní pokyny a standardy pro odhady nemovitostí veřejnosti neposkytují, je třeba provést odhad pouze za pomoci obecných standardů.

Po výběru banky a ocenění nemovitosti je odhad zasazen do modelové situace, ve které se realizuje pokus o získání hypotečního úvěru u banky. Zásadním kritériem pro banku, po ověření bonity klienta a dalších náležitostí je fakt, zda je nemovitost bez problémů zastavitelná a nenese riziková věcná břemena, případně se nenachází v rizikové lokalitě, například v povodňové oblasti případně v lokalitě s nestálým a nevyzpytatelným trhem s nemovitostmi, jelikož mezi jedno z rizik oceňované bankovními standardy je právě budoucí vývoj trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

4.1 VÝBĚR NEMOVITOSTI

Výběr samotné nemovitosti nemusí být až tak jednoduchý, jak se může na první pohled zdát. Do role vstupuje spousta proměnných, na které je třeba brát zřetel a důkladně je všechny projít. Dle mého osobního názoru a tím i metodou v této diplomové práci, je primárním bodem, lokalita dané nemovitosti. Při výběru lokality si pokládám tyto otázky. Ve kterém městě chci žít? Velké krajské město jako třeba Praha či Brno nebo menší město jako je Jihlava, Pardubice nebo třeba menší vesnice či obce, případně oblast blízko za větším městem. Jakmile si dokáži vypsycifikovat, jaká lokalita je pro mě ideální je třeba se zajímat o její občanskou vybavenost a další. Zda-li se mohu napojit na potřebné inženýrské sítě a také zda se v městě či obci nachází vše potřebné k mému spokojenému životu. Počínaje školami, úřady, obchody přes restaurace, kina, divadla až po posilovny, dětská hřiště a jiné pro mne důležité aspekty. Je jasné, že ne vždy lze naplnit tato očekávání a požadavky do posledního bodu, poté je potřeba přejít ke kompromisům, kde ze svých nároků budu ustupovat.

V případě, že jsem dokázal pro sebe najít tu správnou lokalitu, respektive město či obec, postupuji blíže k výběru konkrétní lokality ve městě. V této fázi se ptám, zda chci bydlet v centru města, poblíž centra nebo na samém okraji města. Blíže zkoumám, kde se nachází veškerá možná občanská vybavenost, která je pro mě prioritní a dle nároků a požadavků vybírám konkrétní oblast v daném městě či obci. Dalším kritériem může být trh práce a pracovní nabídka v daném městě. Přeci jen je základní

potřebou zajistit si finanční příjem, a to ideálně s prací ve svém okolí. Je zde však i možnost do zaměstnání dojíždět, to už je však na každém z nás.

Tyto výběry míst, kde by chtěl člověk bydlet jsou specifické pro každého jedince zvláště, sto lidí sto chutí. Jakmile se však přes tento výběr dokáží dostat, pátrám po nemovitosti jejíž koupi si mohu, ať z vlastních prostředků nebo díky hypotečnímu úvěru pořídit. Abych si mohl vybrat pro mě finančně dostupnou nemovitost je třeba si spočítat, její maximální cenu v souvislosti s mými finančními možnostmi splácení a pravděpodobnosti schválení hypotečního úvěru. Touto problematikou se zabývám v předchozích kapitolách, kde se jim věnuji dopodrobna.

Nyní si ukážeme má vlastní kritéria, dle kterých jsem vybral danou nemovitost. V mém hledáčku se nacházeli zejména tyto tři města, Praha, Brno a Jihlava. Důvodem je můj požadavek na to, žít ve větším městě, kde se nachází veškerá možná občanská vybavenost. Jihlava je mé rodné město, které znám a vím, že zde najdu vše, co potřebuji ke svému spokojenému životu. V Brně jsem 6 let studoval, vím, že je to velké město s lepší občanskou vybaveností než zmiňované Jihlava, Brno znám a je mi za roky studia blízké ne však tolik jako Jihlava. Posledním městem v hledáčku byla Praha, asi nejhlavnějším důvodem je pracovní nabídka a tím i moje aktuální práce. Naštěstí je moje práce nevázaná na konkrétní pracovní místo a lze ji vykonávat po celé ČR. Praha je největším městem a zároveň i nejdražším z mnou vybraných. Náklady na pořízení bydlení jsou zde velice vysoké a vzhledem k tomu, že mým kritériem je koupě rodinného domu, bylo by jeho pořízení alespoň někde kousek ve městě, nikoliv na samém okraji, finančně nedostupné. Finančně dostupné jsou nemovitosti až mimo Prahu, daleko od požadované občanské vybavenosti, a tudíž jsem možnost koupě nemovitosti v Praze zavrhl. Druhým největším městem, které bylo v mém hledáčku již zmiňované Brno. Bohužel situace v Brně je velice podobná. Pro mě přípustné a dostupné bydlení se nachází pouze ve velice krajních částech města s horší dostupností do centra. Ač by mi bydlení při kraji města příliš nevadilo, absence MHD a jiných možností přepravy, krom dopravy autem, do centra města je pro mne nepřipustná. Posledním městem tak zůstává Jihlava, která je oproti prvním dvěma městům mnohem menší, avšak občanská vybavenost je, zda absolutně dostačující. Trh s nemovitostmi zde není tak finančně nedostupný a některé nemovitosti s polohou téměř u centra města se pohybují v cenové relaci jako nemovitosti ve velice krajních částech dvou předchozích měst. Pro mé potřeby a požadavky, však bydlení přímo v centru nevyžaduji. Pracovní nabídka a její finanční ohodnocení je v tomto městě dostačující, sídlí zde mnoho velkých firem a celkově dle svého uvážení myslím, že je město Jihlava v rostoucím trendu. Nemovitosti zde naštěstí ještě nejsou tak drahé a tudíž pro mě i cenově dostupné. Vybral jsem si klidnější část města s velice dobrou dostupností do nedalekého centra a veškerou mou preferovanou občanskou vybaveností poblíž. Veškeré detaily o nemovitosti.

4.2 VÝBĚR BANKY

Mezi základní faktory pro výběr banky je bezesporu výše úroku v návaznosti na dobu fixace. Ovšem jako první krok je třeba si zvolit takovou banku, která vůbec hypoteční úvěry poskytuje, ač je jich

v dnešní době velice málo, je třeba se nad tímto krokem zamyslet. Dalším kritériem je takzvaná pověst banky a její vstřícnost vůči jejím klientům. A v neposlední řadě již zmiňovaný úrok a poskytnutá doba fixace úroku. V poslední době se objevil marketingový trik s velice nízkým úrokem, ač například ostatní banky mají úroky na hypotéku klidně i o celé procento vyšší. Jak je to možné? Za všechno může právě doba fixace, která se standardně pohybuje od 2-5 let, avšak pokud banka nabídne nestandardně nízký úrok, doba fixace bude s největší pravděpodobností třeba jen půl roku, poté pak může banka s úrokem hýbat dle hodnot na trhu, ekonomického vývoje a dalších faktorů. Po uplynutí doby fixace, lze s bankou vyjednat další dobu fixace, případně úvěr refinancovat i jiné banky, která vám nabídne lepší podmínky, zde je však na nutné položit si otázku, zda je kupující ochoten každý rok refinancovat svůj úvěr případně dohadovat s bankou nové podmínky. K úroku se také váže tzv. RPSN, což je procentuální vyjádření celkových nákladů na hypotéku za rok, včetně všech poplatků atd.

Vzhledem k doporučení, nabídce produktů a hodnocení konkrétní banky, byla pro účel diplomové práce zvolena Moneta Money Bank, která disponuje nejvíce druhy hypotečních úvěrů v jejichž základních informacích nejsou vymezena přesná specifika dané hypotéky, což kupujícímu otvírá možnost například dosáhnout na co nejvyšší možné LTV. Byla vybrána pružná hypotéka s fixním úrokem.

Modelová situace

Již byla vybrána konkrétní nemovitost a hypoteční úvěr. Nyní se již jedná s bankou, zda hypoteční úvěr poskytne či nikoliv.

V úvodu je potřeba doložit několik dokumentů, které již byly zmíněny v předchozích kapitolách.

- Doklady totožnosti.
- Znat výši aktuálních závazků.
- Kupní smlouva na nemovitost.
- Doložení výše vlastních finančních prostředků.
- Potvrzení o příjmu.
- Pojistná smlouva na nemovitost, vinkulace pojistného plnění.
- Vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Pro modelovou situaci byl zvolen, čistý příjem ve výši 35 000,- Kč, s naspořeným 1 000 000,- Kč. Cena nemovitosti dle inzerce činí 5 500 000,- Kč. Žadatel nemá žádné jiné závazky. V tabulce níže, jsou vypočítány, potřebné parametry, pro schválení výše úvěru. Bohužel již v tomto bodě dle výpočtů bylo zjištěno, že na potřebný hypoteční úvěr nedosáhne z důvodu nízkého měsíčního příjmu.

V tabulce č. 11 je zobrazeno srovnání maximální výše úvěru dle příjmu. Jsou-li brány v potaz aktuální ceny nemovitostí, lze spatřit určitou nedostupnost koupě vlastního bydlení na hypoteční úvěr. Pro vybranou nemovitost by potřebná výše měsíčních příjmů činila přes 40 000,-Kč. Bohužel při analýze trhu s nemovitostmi v Jihlavě bylo zjištěno, že startovací ceny rodinných domů jsou na hodnotě 3 500 000,-Kč, již pro tuto částku je třeba mít měsíční příjem vyšší než 30 000,-Kč.

Tab. č. 10 - Srovnání podmínek při rozdílné výši vlastních finančních prostředků [vlastní zpracování]

Výše vlastních finančních prostředků	1 000.000,- Kč
LTV	80
Kupní cena nemovitosti	5.500.000,- Kč
Měsíční příjem	35.000,-
Roční příjem	420 000,-
Měsíční splátky úvěrů*	12 222,-
DTI	9
Maximální výše úvěru dle DTI	315 000,-
DSTI max.	15 750,-
DSTI skutečnost	34,92 %
Maximální výše úvěru dle DTI a DSTI	3 780 000,-

* doba splácení 30 let s úrokovou sazbou 3,19 % p.a. a absolutní absenci jiných úvěrů kromě žádaného

Tab. č. 11 – Srovnání maximální výše úvěru dle příjmů [vlastní zpracování]

Měsíční příjem	30 000,- Kč	40 000,- Kč	50 000,- Kč	60 000,-
Maximální výše úvěru dle příjmu	3 240 000,- Kč	4 320 000,- Kč	5 400 000,- Kč	6 480 000,-

4.3 ODHAD VYBRANÉ NEMOVITOSTI

4.3.1 Popis města a lokality

Statutární město Jihlava, které je od roku 2000 krajským městem kraje Vysočina. Jedná se o moravské město, které svou severozápadní částí leží již v Čechách.

Celková výměra obce je 78, 85 km². Jihlava je rozdělena na 16 částí a skládá se z 18 katastrálních území.

Jihlava je vzdálena 21 km jižně od Havlíčkova Brodu, 27 km východně od Pelhřimova, 30 km severozápadně od Třebíče, 115 km jihovýchodně od Prahy a 78 km severozápadně od Brna. Jedná se o historické město, které bylo založené ve 13. století jako hornické s těžbou stříbra. Od roku 1982 patří mezi městskou památkovou rezervaci.

Technická vybavenost města je standardní. Na celém území obce je veřejný vodovod, kanalizace, ČOV, plynofikace, hasičský záchranný sbor, sbor dobrovolných hasičů, obvodní oddělení policie ČR a městská policie.

Co se týče kulturní vybavenosti města, je zde několik veřejných knihoven, kino, divadla, muzeum, galerie a výstavní sítě, středisko pro volný čas dětí a mládeže, sakrální stavby, hřbitovy a smuteční síň.

Na území města Jihlava se nachází řada školních zařízení jesle, mateřské školy, základní školy, celkem 16 středních škol a jedna státní vysoká škola – Vysoká škola polytechnická Jihlava.

Zdravotní péči poskytuje Krajská nemocnice Jihlava. Pro obyvatele je také k dispozici Sportovní zařízení města (letní koupaliště, krytý bazén, sauna a masáže, wellness)

Oceňovaný majetek – rodinný dům č.p. 2836/11, se nachází na severu v zastavěné části Jihlavy, cca 1 km od vlakového nádraží Jihlava, 1,5 km od vlakového nádraží Jihlava – město, 2,5 km od Masarykova náměstí, 250 m od zastávky trolejbusu a 250 m od zastávky autobusu, na adrese U Hraničnicku 11. Celkový charakter lokality je klidné bydlení v rodinných domech středního a vyššího standardu. Jedná se o boční ulici s nízkým provozem. V obci je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Jesle s kapacitou 40 dětí, dvě státní a tři soukromé mateřské školy, deset základních škol, šest státních středních škol, čtyři vyšší odborné školy a jedna vysoká škola. Zároveň je ve městě bohatá síť obchodů a služeb. Lokalita má vysoký rozvojový potenciál. Parkování je možné jak před domem, tak v garáži domu či na přilehlém pozemku. Kvalita místní komunikace je průměrná. Výhledový horizont tvoří okolní rodinné domy.

4.3.2 Historie

Rodinný dům byl postaven v roce 1970 a od svého vzniku měl 2 majitele, a to pouze pana Antonína Bartoše staršího a Antonína Bartoše mladšího, syna původního majitele. V roce 2011 došlo k rekonstrukci druhého patra, kdy došlo k částečnému narovnání střechy, čím se docílilo standartního vzhledu kolmých stěn místností namísto šikmých podkrovních. Podkroví bylo zachováno.

4.3.3 Pozemek

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém stojí rodinný dům, a přilehlý nezastavěný pozemek. Pozemky tvoří dohromady jednotný funkční celek. Poloha pozemků je vůči sousedům řadová. Má obdélníkový tvar. Pozemek p.č. 4941/2 s výměrou 177 m² je z převážné části zastavěn budovou č.p. 2836, zbytek tvoří příjezdová cesta ke garáži a vstupu do budovy a menší travnatá plocha před domem. Pozemek p.č. 4941/1 s výměrou 645 m² je nezastavěný a slouží jako zahrada u rodinného domu. Na zahradě jsou v zadní části vysázeny ovocné stromy, dále se zde nachází zpevněné plochy, záhony a volná zatravněná plocha. Dům je napojen na všechny základní inženýrské sítě (elektrina, voda, plyn, kanalizace), na. Vzhledem k tomu, že pozemky tvoří funkční celek, budou oceněny společně jako jediný pozemek o celkové rozloze 822 m². Na pozemku nejsou žádné vedlejší stavby.

4.3.4 Trvalé porosty

Na zahradě se nachází celkem 10 stromů, z toho 6 jabloní, 2 třesně, 1 meruňka a 1 hruška. Odhadované stáří stromů je 40-50 let. Jejich tržní hodnota nebude indikována samostatně, ale bude zohledněna při indikaci celkové hodnoty.

Pro účely stanovení odhadu v této práci byla vybrána nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. 86 v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava. Jedná se o patrový dům nacházející se na ulici U Hraničnicku, s následujícími informacemi.

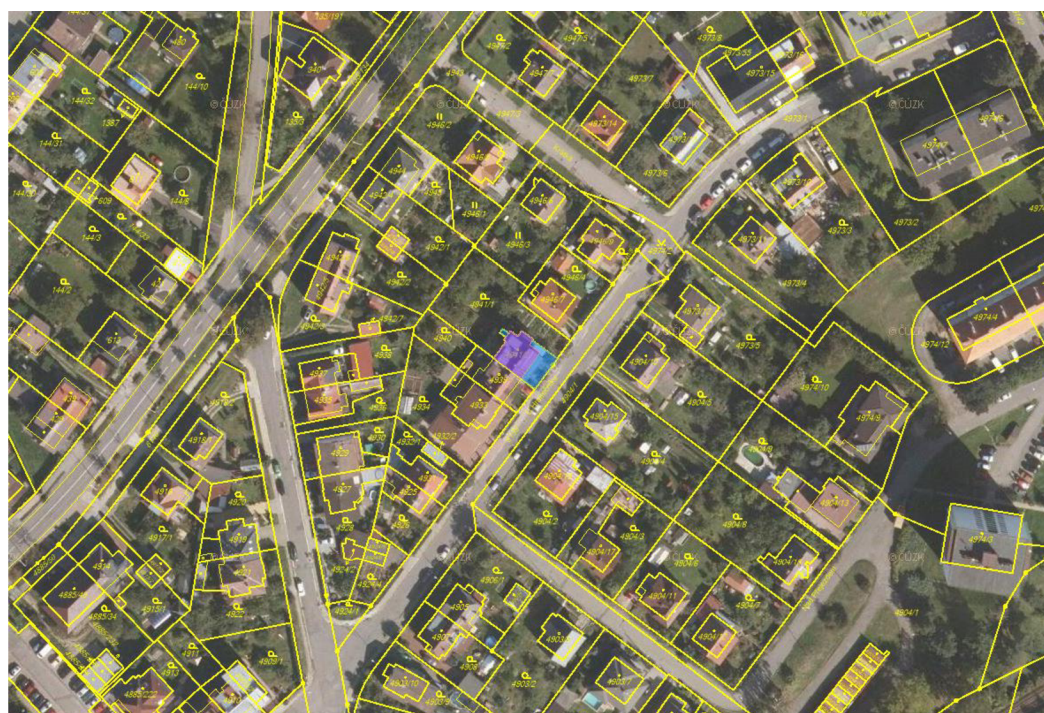
Tento objekt k bydlení je postaven na pozemku p.č. 4941/2, který je zapsán na listu vlastnictví č. 86 v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava. S daným pozemkem sousedí pozemek p.č. 4941/1 s výměrou 645 m². Tento dům a uvedené pozemky tvoří dohromady jednotný funkční celek.

Lokalita:	Jihlava
Zastavěná plocha:	177 m ² zastavěná plocha a nádvoří
Užitná plocha:	260 m ² (zjištěno místním šetřením)
Garáž:	ano
Sklep:	ano
Terasa:	ano
Typ domu:	patrový
Poloha domu:	řadový
Stavba:	cihlová

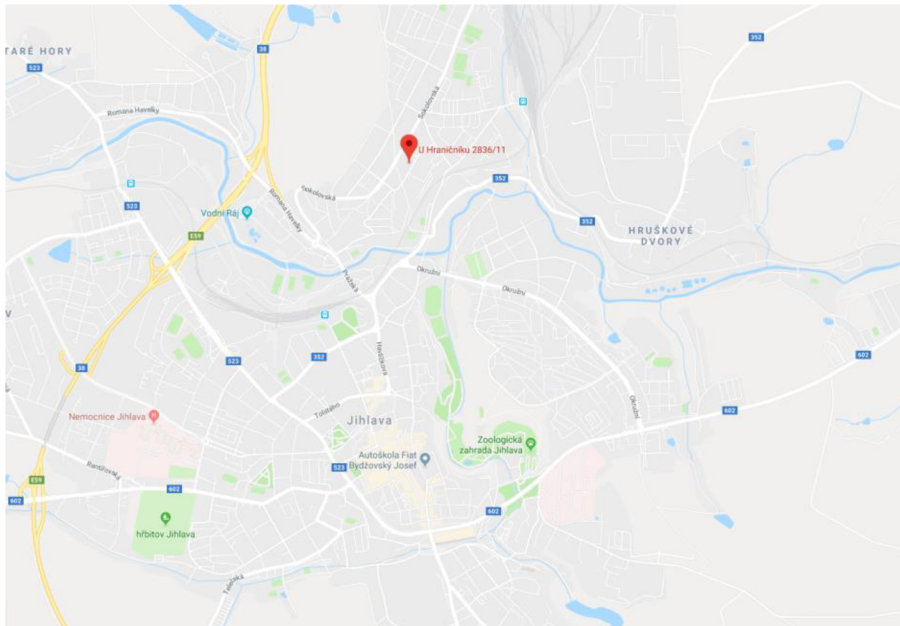
4.3.5 Katastrální mapy nemovitosti



Obr. č. 4 – Výřez z katastrální mapy [vlastní zpracování z CUZK.cz]



Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy + ortofoto [vlastní zpracování z CUZK.cz]



Obr. č. 6 - Mapa s vyznačením umístění nemovitosti [vlastní zpracování z maps.cz]



Obr. č. 7 - Foto oceňované nemovitosti [vlastní zpracování]



Obr. č. 8 - Foto oceňované nemovitosti [vlastní zpracování]

4.3.6 Dispoziční řešení

U rodinného domu se jedná o stavbu obdélníkového typu se třemi nadzemními podlažními, a podkrovím. První nadzemní podlaží je tvořeno garáží a sklepem. Druhé a třetí nadzemní podlaží tvoří obytné místnosti. V třetím nadzemním podlaží je vybudována terasa.

V druhém nadzemním podlaží je vstupní hala v ní se nachází schodiště, přes které se vstupuje do obytné části domu v prvním patře a zároveň do druhého patra obytné části domu. Druhém nadzemní podlaží je řešeno jako 2+1, nachází se zde, ložnice, obývací pokoj, koupelna, kuchyň a WC. Třetí nadzemní podlaží disponuje třemi pokoji, koupelnou, WC a terasou s výhledem do zahrady. Podkroví domu není nijak využíváno. Dispoziční řešení domu je tedy 5+1.

4.3.7 Konstrukční řešení a vybavenost

Základy rodinného domu jsou betonové, hydroizolace je v dobrém stavu. Nosné zdivo je klasické, cihlové. Stropy jsou rovné, betonové. Střecha je z poloviny sedlová a z poloviny pultová, krytinu tvoří plech.

Vnitřní omítky jsou štukové. Obklady se nachází v kuchyni kolem kuchyňské linky a na podlaze, v koupelně a WC. Schody jsou provedeny ze železobetonu. Dveře jsou dřevěné v kombinaci se skleněnou výplní. Dveře jsou původní osázené do původních zárubní z dřeva. Okna jsou plastová, tříkomorová. Podlahy obytných místností jsou dřevěné parkety, případně překryty kobercem.

Vytápění domu je ústřední, s litinovými radiátory. Zdrojem tepla je plynový kotel v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalace je zavedená s pojistkami. Dům je vybaven dvěma bleskosvody. Rozvod vody je proveden z ocelových trubek. Zdrojem teplé vody je plynový bojler. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a myčkou nádobí. Vnitřní vybavení obsahuje vanu, sprchový kout a umyvadlo. Záchod je standardní, splachovací. Na domě je nainstalována televizní anténa. Připojení k internetu řešeno bezdrátovým spojením od poskytovatele.


4.4 POROVNÁVACÍ METODA


Ocenění rodinného domu je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. cenou inzerovanou.


Pro určení porovnávací hodnoty daného rodinného domu je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných bytů je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích bytů odvozena hodnota oceňovaného bytu. Odlišnosti jednotlivých rodinných domů jsou zohledněny koeficienty K_1 až K_5 , z nichž je vypočten index odlišnosti IO. Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací (koeficient redukce na pramen ceny) KCR, který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu. Dodržen je postup: Bude-li srovnávací rodinný dům v daném kritériu lepší než byt oceňovaný, bude $K_i > 1$. Bude-li srovnávací horší, bude $K_i < 1$. Indexem odlišnosti se pak cena po redukci na pramen ceny dělí.

K porovnání byly použity nabídky nemovitostí k prodeji v Jihlavě či blízkém okolí z nabídky ze serveru srealty.cz. Prvky databáze ze serveru srealty.cz byly použity v adjustační matici a dále se v práci již pracuje s vlastními výpočty.

Tab. č. 12 – Databáze porovnávaných nemovitostí [vlastní zpracování]


Č.	Popis	Cena
1	<p>Helenínská, 3+1</p> <p>Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou v klidné části krajského města Jihlavy. Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji rodinný dům, který se nachází v klidné lokalitě krajského města Jihlavy, v ulici Helenínská. Vnitřní dispozice této nemovitosti je aktuálně 3+1. Ve zvýšeném přízemí domu je k dispozici vstupní chodba, prostorná kuchyně s jídelním koutem, dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta a uzavřené schodiště do podkrovní části domu, kde se v současné chvíli nachází jeden pokoj a navazující pěkné půdní prostory, které nabízí dobudování dalších pokojů. Další zázemí domu zajišťují i velké suterénní místnosti, z nichž je i přímý výstup do zahrady a technický prostor pod schodištěm. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Celková plocha pozemku je 726 m² s tím, že předzahrádka, dům a část zahrady za domem je v rovině a část zahrady cca 400 m² je umístěna ve svahu a je možné ji upravit do terasovitého stylu, což zajišťuje majitelům domu exkluzivní výhled do přilehlého údolí.</p> <p>Plocha užitná: 116 m² Pozemek: 726 m² Datum aktualizace: 27.1.2019 ID zakázky: 2477</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava- ulice-heleninska/1907461724#img=3&fullscreen=false</p>	3750000,-


Č.	Popis	Cena
2	<p>Helenínská 5+1</p> <p>Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům, po částečné rekonstrukci v žádané lokalitě na Kalvárii. Dům byl průběžně rekonstruován a je z větší části podsklepen. V 1.NP se nachází kuchyně s jídelním koutem a navazujícím obývacím pokojem a dále pokoj, ze kterého je vstup do koupelny s vanou a sprchovým koutem, samostatná toaleta s umyvadlem a schodiště do 2.NP, ve kterém jsou tři pěkné pokoje. Z jednoho pokoje je vstup na balkon s nádherným výhledem, opět samostatná toaleta s umyvadlem. Dům má plastová okna, elektřinu v mědi. Vytápění je řešeno plynovým kombinovaným kotlem. K domu náleží zděná kůlna a zahrada s krbem a posezením.</p> <p>Plocha užitná: 204 m² Pozemek: 660 m² Datum aktualizace: 10. 4. 2019 ID zakázky: 014-N02748</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava-ulice-heleninska/739085916#img=0&fullscreen=true</p>	4300000,-

Č.	Popis	Cena
3	<p>Hálkova 3+1</p> <p>Nabízíme Vám prodej řadového domu v Heleníně. V přízemí domu se nachází místnost pro kuchyň, obývací pokoj, dále vstupní chodba, koupelna a toaleta. V 2.NP jsou k dispozici další dvě místnosti, v podkroví prostorná půda. Přímo k domu je přistavěna technická místnost, dílna a garáž. Dům určený k rekonstrukci je částečně podsklepen a napojen na veškeré inženýrské sítě. Těsně za domem je tenisové v hřiště, poblíž najdete park s dětským hřištěm. Z občanské vybavenosti se v obci nachází pošta, mateřská škola, SUŠP, malý obchod s potravinami. Cca 50m od domu zastávka MHD.</p> <p>Plocha užitná: 194 m² Pozemek: 188 m² Datum aktualizace: 9. 4. 2019 ID zakázky: 113844</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava- ulice-halkova/1370328668#img=0&fullscreen=true</p>	2595000,-

Č.	Popis	Cena
4	<p>Šafaříkova 5+kk</p> <p>třípodlažní rodinný dům 5+kk s garáží a zahradou v Jihlavě. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, dílna s plynovým kotlem, garáž, dále prádelna s toaletou, sauna a prostorná místnost se vstupem do zahrady. V prvním patře je kuchyně s jídelním koutem a navazujícím obývacím pokojem s krbem a východem na terasu, dále pracovna, samostatná toaleta a schodiště do druhého patra, ve kterém jsou tři pěkné pokoje, opět samostatná toaleta a prostorná koupelna se dvěma vchody, jeden z chodby a druhý z ložnice. Oba dětské pokoje mají výstup na lodžii. Dům má nová plastová okna, novou střechu, elektřinu v mědi. Vytápění je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem. Voda je čerpána z obecního vodovodu. K domu náleží i pěkná navazující zahrada se skleníkem a ovocnými stromy. Zahrada je i samostatně přístupná ze zadní části.</p> <p>Plocha užitná: 280 m² Pozemek: 424 m² Datum aktualizace: 5. 4. 2019 ID zakázky: 2467</p> <div data-bbox="236 819 1137 1160">  </div> <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava-ulice-safarikova/3945631324#img=26&fullscreen=true</p>	4590000,-

Č.	Popis	Cena
5	<p>Filipa Bartáka 3+1 2+kk</p> <p>k prodeji velice pěkný, dvougenerační rodinný dům s dvougaráží, zahradou, zahradním altánkem a pergolou ve vyhledávané části krajského města Jihlavy. V prvním podlaží se nachází byt o velikosti 2+kk a v druhém podlaží je prostorný byt o velikosti 3+1 s příslušenstvím a podlouhlou lodžii s výhledem do zahrady. Celý dům je kompletně podsklepen. Nachází se zde technické místnosti a kotelna s kotlem na plyn. Vedle vstupu do domu jsou i vchodové dveře do dvougaráže, která má dvoje samostatná vjezdová vrata. Dům prošel rekonstrukcí, při níž bylo provedeno zateplení s novou fasádou, nová střešní krytina, byla osazena nová plastová okna, nová elektřina v obytných částech domu, nové dlažby a koupelny. U domu je oplocená, udržovaná zahrada s vydlážděnou příjezdovou plochou ke garážím. V zahradě je dále zahradní altán a pergola pro letní posezení s grilováním. V těsné blízkosti domu je školka, obchod i škola.</p> <p>Plocha užitná: 180 m² Pozemek: 553 m² Datum aktualizace: 30. 3. 2019 ID zakázky: 2436</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava-ulice-filipa-bartaka/2169876060#img=5&fullscreen=true</p>	6250000,-

Č.	Popis	Cena
6	<p>Hany Kvapilové 5+1</p> <p>Exkluzivně nabízíme k prodeji RD v Jihlavě. Dům je řadový podsklepený, s dvojgaráží. Dispozičně jej lze užívat jako 5+1 nebo dvougeneračně 1+1 a 3+1. Současné dispozice: I.NP – dvojgaráž, prádelna, sušárna, "sklepní prostory", do dvora pak zimní zahrada. II.NP - kuchyň, pokoj, sprch. kout, samostatné WC, terasa nad zimní zahradou III.NP - kuchyň, obývací pokoj, koupelna, pracovna, spižárna. Podkroví – ložnice, pokoj, technická místnost. Dále k domu patří dvůr se zahradou s koupacím jezírkem a posezením s možností grilování apod. Technické info: podlahy – vinyl, plovoucí, dlažba. Voda a odpady – obecní. Topení ústřední - plyn. Výhodou tohoto domu je mj. poloha téměř v centru (Citypark 400 m, Masarykovo náměstí 700m).</p> <p>Plocha užitná: 340 m² Pozemek: 176 m² Datum aktualizace: 21. 3. 2019 ID zakázky: 014-N02731</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava-ulice-hany-kvapilove/162831964#img=16&fullscreen=true</p>	4990000,-

Č.	Popis	Cena
7	<p>U Hraničníku 5+1</p> <p>Prodej rodinného domu 5+1 se zahradou v klidné části Jihlavy. Celková plocha je 354 m². Dům je podsklepený, s dílnou a garáží. V 1. podlaží je kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna a samostatné WC. Z chodby je vchod na zahradu a do sklepa. Ve 2. podlaží jsou 3 místnosti, komora a WC. Toto podlaží lze přebudovat na byt 2+1. Dům je udržovaný, ve velmi dobrém stavu. V blízkosti zastávka MHD, obchody, MŠ a ZŠ.</p> <p>Plocha užitná: 200 m² Pozemek: 354 m² Datum aktualizace: 10. 4. 2019 ID zakázky: 0430</p>  <p>https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/jihlava-cast-obce-jihlava-/1619959388#img=15&fullscreen=false</p>	4390000,-

Tab. č. 13 - Databáze nemovitostí k porovnání

Zjištění ceny porovnáním prodeje							
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Užitná plocha	Plocha pozemku	Cena	Technický stav	Jiné
Byt	U Hraničníku	5+1	260	822	?	Před rekonstrukcí	dvě garáže, terasa,
1	Helenínská	3+1	116	726	3750000,-	Velmi dobrý	bez balkonu, bez garáže
2	Helenínská	5+1	204	660	4300000,-	Dobrý	balkon, zděná kůlna, zahradní krb, bez garáže
3	Hálkova	3+1	194	188	2595000,-	Před rekonstrukcí	garáž, dílna,
4	Šafaříkova	5+kk	280	424	4590000,-	Velmi dobrý	garáž, sauna, skleník,
5	Filipa Bartáka	5+1kk	180	553	6250000,-	Po rekonstrukci	dvougenerační, altán, pergola, dvougaráž,
6	Hany Kvapilové	5+1	340	176	4990000,-	Dobrý	dvojgaráž, terasa, zimní zahrada, jezírko
7	U Hraničníku	5+1	200	354	4390000,-	Dobrý	garáž,

Tab. č. 14 - Přímé porovnání nemovitostí

Zjištění ceny prodejní porovnáním											
Č.	Požadovaná cena	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	cena objektu
		pramen ceny KCR		Polo- ha	Užitná plocha	Tech. stav	Plocha pozemku	Vybave- nost	Úvaha znalce	.	
1	3750000	0,95	3 562 500	1,00	0,85	1,00	0,95	0,90	0,99	0,94	4 947 917
2	4300000	0,95	4 085 000	1,00	0,95	1,10	0,95	0,93	1,00	1,03	4 440 217
3	2595000	0,95	2 465 250	0,90	0,90	0,99	0,80	0,99	0,98	0,73	3 976 210
4	4590000	0,95	4 360 500	0,90	1,00	1,05	0,90	1,00	1,01	1,09	5 070 349
5	6250000	0,95	5 937 500	1,10	0,90	1,05	0,95	1,10	1,01	1,38	5 397 727
6	4990000	0,95	4 740 500	1,10	1,1	1,00	0,80	1,00	0,99	1,04	4 938 021
7	4390000	0,95	4 170 500	1,00	0,90	1,00	0,90	0,99	0,99	1,10	5 279 114
Celkem průměr										Kč	4 864 222
Výběrová směrodatná odchylka										Kč	496 664
Minimum										Kč	3 976 210
Maximum										Kč	5 397 727
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu										
K3	Koeficient úpravy na technický stav										
K4	Koeficient úpravy na plochu pozemku										
K5	Koeficient úpravy na vybavenost										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
KC	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

4.5 URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky oceňované nemovitosti:

- Poloha – nedaleko centra města s výbornou dostupností MHD
- Parkování u domu či ve vlastní garáži
- Klidné okolí
- Přístup z veřejné komunikace k domu
- Velká zahrada

Slabé stránky oceňované nemovitosti:

- Energetická náročnost budovy

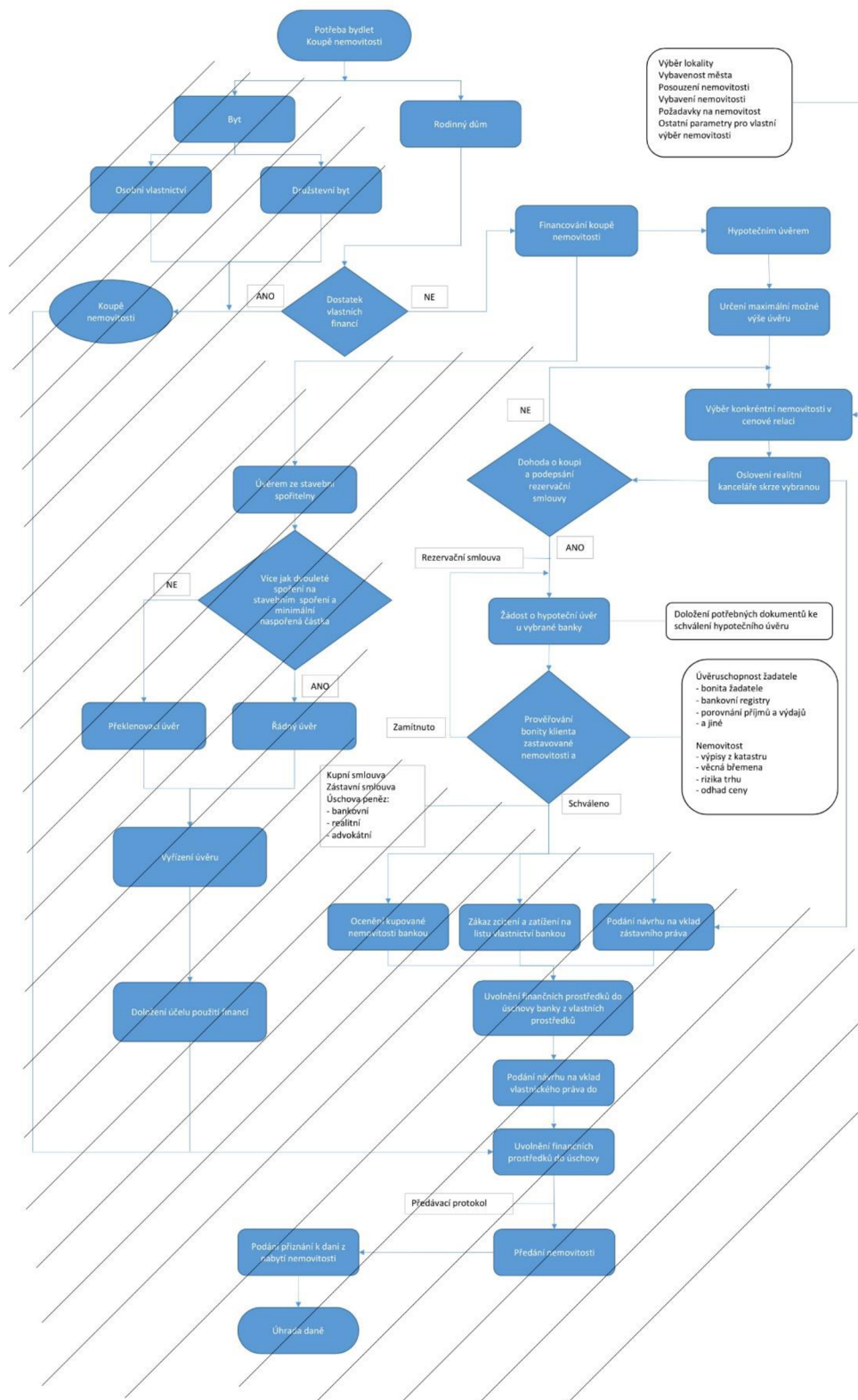
Rizika spojená s oceňovanou nemovitostí:

- U pozemku p.č. 4941/1 je v části D-omezení vlastnického práva, evidováno věcné břemeno užívání.
- U pozemku p.č. 4941/2 a rodinného domu je v části D-omezení vlastnického práva, evidováno věcné břemeno bytu.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného rodinného domu, vzhledem k cenové hladině bytů a rodinných domů v Jihlavě a blízkém okolí, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, na základě výše stanovených hodnot, jsem určil pomocí porovnávací metody obvyklou cenu ve výši **4 860 000 Kč**.

4.6 VALIDNÍ PROCESNÍ MODEL

V této kapitole bude vyobrazena cesta v procesním modelu, která byla použita v konkrétním případě této modelové situace. Nepoužité procesy a rozhodnutí jsou vyšrafovány, pro lepší přehlednost modelu.



Obr. č. 9 – Validní procesní model koupě rodinného domu [vlastní zpracování]

5 DISKUZE

Jak bylo možné upozorovat, na trhu s hypotečními úvěry je mnoho nabídek a produktů, které banky nabízejí. Každá banka se řídí svými vlastními pravidly o tom, jaké produkty bude nabízet a co klientovi nabídne. Před výběrem hypotečního úvěru je vhodné si nechat vypracovat více variant u různých bank a ty následně porovnat. Ač se na první pohled může zdát, že je úrok rozhodující, není tomu tak. Na úrok se váže také doba fixace a důležitějším ukazatelem pro úrok je RPSN, které udává veškeré náklady na hypotéky včetně poplatků za vedení, sjednání, daný úrok a další možné skryté poplatky, procentuálním vyjádřením.

Koupě nemovitosti není zanedbatelným výdajem a úkonem běžného člověka, proto je třeba se na vše předem dobře připravit. Nelze očekávat, že se koupě nemovitosti zrealizuje během pár dnů, kupující by měl počítat s několikátýdenním procesem od podepsání rezervační smlouvy s prodávajícím, respektive s realitní kanceláří, která prodávajícího zastupuje až po vyřízení úvěru u hypoteční banky. Již v první fázi je třeba být obezřetný ohledně podepsání rezervační smlouvy případně smlouvy kupní. Kupující by si měl ověřit, zda může a za jakých podmínek prodávající od smlouvy ustoupit, v případě odstoupení od smlouvy prodávajícím vznikají kupujícímu náklady, které mu však nebudou nikým nahrazeny, v případě, že má nedostatečně zabezpečenou rezervační smlouvu.

Rizikem pro kupujícího, který žádá o hypoteční úvěr můžou být i nevědomé hříchy z předchozích let. Například může jít o pozdní splátky předešlého úvěru nebo pouze jen o nečasné zaplacení paušálu k mobilnímu telefonu, díky čemuž se může dostat kupující na seznam v úvěrových registrech, ať jde o úvěrové registry bankovní či nebankovní. V případě takového škraloupu, banka odmítá kupujícímu poskytnout hypoteční úvěr. Nadějí pro kupujícího je fakt, že po čtyřech letech od zapsání v úvěrovém registru, lze požádat o výmaz z těchto registrů a banka je tak svolná k poskytnutí hypotečního úvěru.

Nejčastějším zamítnutím u bank je právě zmiňovaný záznam v úvěrových registrech následovaný nedostatečným příjmem pro získání hypotečního úvěru. V tomto případě je dobré si před žádostí a defacto i přes samotným zvažováním koupě nemovitosti spočítat, zda je vůbec kupující natolik bonitní, aby mu mohl být úvěr schválen. Modelovou situací a následnými výpočty bylo zjištěno, že koupě vlastního bydlení se opravdu stává méně dostupné. Ceny nemovitostí vůči mzdám a platům neúměrně rostou a Česká Národní banka svými opatřeními zužuje výběr potenciálně úspěšných žadatelů o úvěr.

V diplomové práci byla také porovnána realitní situace na trhu s realitním trhem v Itálii. Všechny podrobnosti jsou obsaženy v kapitole porovnání hypotečních úvěrů s Itálií. Zde budou vyzdvíženy ty největší rozdíly a zároveň návrh, jak by mohly změny, které jsou na italském trhu pomoci na tom českém.

V první řadě, jde o kvalifikaci realitního makléře u nás a v Itálii. V České republice nejsou žádné legislativně ukotvené nároky na vzdělání či kvalifikaci realitního makléře, může jej tak vykonávat téměř kdokoliv. Kdežto v Itálii je povinnost realitního makléře mít předepsaný certifikát, stejně tak realitní kancelář musí mít příslušnou licenci. Tento rozdíl by dle mého názoru mohl v České republice pomoci

k bezpečnosti kupujícího, který se tak může setkat s naprosto neprofesionálním makléřem, jež může, ať ve smlouvách, v prepisech a dalších možných dokladech potřebných k převodu a koupě nemovitosti udělat spousty závažných chyb. Tento rozdíl oproti Česku zajišťuje v Itálii větší bezpečí pro kupujícího, který je tak svěřen v rukou kvalifikovaných makléřů.

Co naopak považuji za méně výhodné v Itálii, je fakt, že u podpisu kupní smlouvy musí být certifikovaný makléř společně s notářem, což zvyšuje náklady na podepsání smlouvy a zároveň i čas, který je potřeba, aby se dotyční sešli. V České republice pak stačí pouze ověřený podpis na jakémkoliv místě CzechPoint.

Česká republika zažívá aktuálně velký boom na trhu nemovitostí, kdy jsou ceny nemovitostí na svých historických maximech, a proto je čím dál víc těžší dosáhnout na hypoteční úvěr. Ke zjištění, proč dochází k tak rapidnímu nárůstu cen na trhu s nemovitostmi je zapotřebí rozsáhlé analýzy kompletního trhu. Důvodů může být několik, těmi se však tato práce nezabývala.

Posledním větším a podstatným rozdílem mezi Českou republikou a Itálií je procentuální výše daně z nabití nemovitosti. V Česku tato daň činí 4%, kdežto v Itálii pouhých 0,4%. Nutno však podotknout, že v Itálii jsou s koupí nemovitosti spojeny ještě další nemalé náklady. Služby notáře jsou zpoplatněny dle ceny a náročnosti operace, obvykle však zhruba 3%. Dalším nákladem je pak odměna makléři, za odhady, kolky atp. Celková suma nákladů na pořízení nemovitosti se pak pohybuje okolo 10-12%. V České republice jsou pak tyto náklady velice proměnlivé, jelikož provize makléři se mohou pohybovat od 1% až po 10%, vše záleží na makléři případně realitní kanceláři, hodnotě nemovitosti a také na náročnosti celé operace. Vysoké poplatky makléři v Itálii jsou dle mého způsobeny právě potřebou licence a kvalifikace, pro výkon tohoto povolání.

Aktuálně se v České republice projednává zrušení daně z nabití nemovitosti. Zda tento návrh projde či nikoliv je však otázka vlády.

Dalším cílem a předmět k diskuzi je modelová situace žádosti o hypoteční úvěr. Bohužel z důvodu překročení maximální povolené měsíční splátky a celkové sumy úvěru se ukázalo, že úvěr na naši vybranou nemovitost nelze získat. Při čistém měsíčním příjmu 35 000,- Kč je maximální možná výše úvěru pouze 3 780 000,- Kč oproti potřebným 4 500 000,- Kč. Což vybízí k zamyšlení. Zda se dá v dnešní době opravdu dosáhnout na dostatečnou výši úvěru v námi stanovené cenové hladině. Průměrná mzda v České republice činí zaokrouhleně 30 000,- Kč, což znamená maximální výši úvěru 3 240 000,- Kč. Jsou-li brány v potazy byty v menších městech, pak je tato hodnota v některých případech dostačující ke koupi bytu o dispozici 3+1. Bohužel tato mzda je ovšem hrubá nejedná se o průměrný čistý měsíční příjem, tím pádem výše možného úvěru ještě o něco klesá. Tento příklad však slouží pro menší města, otázkou zůstává, jaká je situace v Praze či Brně? Samozřejmě s ohledem na vyšší mzdy jsou zde však i mnohem vyšší ceny nemovitostí. Modelový příklad bytu 3+1 začíná v Brně dle srovnání ze serveru sreality.cz na ceně 4 500 000,-Kč, což téměř odpovídá ceně rodinného domu, který byl vybrán pro ocenění bankou. Vystává otázka, jak je možné si dovolit koupě takovéto nemovitosti? A kam až budou růst ceny nemovitostí do budoucna.

6 ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo vytvoření procesního modelu při koupi nemovitosti z pohledu kupujícího, vyhotovení odhadu kupované nemovitosti pro banku a vytvoření modelové situace koupě nemovitosti.

Vytvořený procesní model v grafickém znázornění vývojového diagramu by měl kupujícího seznámit s veškerými možnými cestami a kroky k úspěšné koupi nemovitosti, zároveň by měl být nápomocen vyvarovat se možných chyb a nedopatření. Veškeré potřebné informace byly zjištěny při analýze současného stavu a daly tak vzniknout mnou vytvořenému procesnímu modelu. Součástí diplomové práce je i odborný odhad vybrané nemovitosti pro účely banky k zástavě dané nemovitosti dle standardů České bankovní asociace, který odhady nemovitosti upravuje a poukazuje na možná rizika při ocenění.

V teoretické části práce je popsáno srovnání se zahraničím, konkrétně se státem Itálie, kde bylo vyzdvíženo několik odlišností oproti České republice.

Budoucnost hypotečních úvěrů je i nadále nestálá a neustále se vyvíjející. Česká národní banka a další ekonomové chtějí potlačit úvěrový boom a zpomalit tak růst cen nemovitostí.

V modelové situaci koupě nemovitosti na hypoteční úvěr byl pokus o získání hypotečního úvěru bohužel neúspěšný, na úvěr pro danou nemovitost nebylo dosaženo, ač byl zvolen vyšší než průměrný měsíční příjem. Nehledě na fakt, že i při volbě dostatečného příjmu by banka přesto úvěr odmítla poskytnout a to z důvodu věcného břemene na zastavované nemovitostmi které je pro banku nepřijatelné. Průměrný člověk se tak musí spokojit s koupí levnějšího bytu.

Jelikož se ekonomika neustále vyvíjí mohlo by v budoucnu dojít ke zlepšení ekonomické situace obyvatelstva a tím i k lepšímu přístupu na dosažení hypotečních úvěrů, současně je také potřeba snížit ceny nemovitostí, které jsou jedny z nejdražších ve střední Evropě.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] KRAMLOVÁ J., KAŇKA J., PAPEŽ K. *Obytné budovy: komentář k aktualizované ČSN 73 4301*. Praha : Informační centrum ČKAIT, 2006. ISBN 80-86769-70-4.
- [3] FIALA, Petr, JUDr. *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit*. Epravo.cz. [Online] 24.. srpen 2012. [Citace: 11. 12 2018.] <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>.
- [4] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. Zlín : Tigris, spol. s r.o., 2015. ISBN 978-80-7490-067-9.
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [7] RAVINDRA, Dave. *Successful Real Estate Investing. 2*. Indiana: Trafford Publishing, 2012. ISBN 1466964170.
- [8] SLANINA, Jan. *Zákon o spotřebitelském úvěru: komentář*. Praha : C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-645-6.
- [9] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
- [10] URBÁNEK, Vladimír. *Tisíce lidí nesplácejí hypotéky. Na hypotečních úvěrech dluží 20 miliard*. Kurzy.cz. [Online] 19. květen 2011. [Citace: 12. 12. 2018.] <https://www.kurzy.cz/zpravy/266229-tisice-lidi-nesplaceji-hypoteky-na-hypotecnich-uverech-dluzi-20-miliard/>.
- [11] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Aktuální sazby hypoték: Hypotéky s vyšší LTV docházejí*. Hypoindex.cz. [Online] 6. červen 2017. [Citace: 12. 12. 2018.] <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-hypoteky-vyssi-ltv-dochazeji/>.
- [12] Hypoteční slovník. *Banky.cz*. [Online] [Citace: 12. 12. 2018.] <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/>.
- [13] HISCOCK, Kyle. *Top 10 Things You Need To Know Before Selling A Home*. Chicago: Blue Print, 2018.
- [14] *Real Estate in a Digital Age 2017 Report* [online]. In: . National Association of REALTORS®, 2017, s. 33 [Citace: 15.. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/reports/2017/2017-real-estate-in-a-digital-age-03-10-2017.pdf>
- [15] Standard ČBA č. 18/2005 - Zásady poskytování předsmělných informací souvisejících s úvěry na bydlení.
- [16] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.
- [17] *Lexikon stavebního spoření . Modrá pyramida*. [Online] [Citace: 15.. 12. 2018.] <https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/lexikon-stavebniho-sporeni>.
- [18] *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN*. Český úřad zeměměřičský a katastrální. . [Online] [Citace: 13. 12. 2018.] [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-1).aspx).
- [19] TURNER, Brandon. *The Book on Managing Rental Properties*. London: Bigger Pockets, 2015. ISBN 0990711757.
- [20] Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. Standardy bankovních aktivit. místo neznámé : Česká bankovní asociace, 2015.

- [21] *Metodické pokyny pro poskytování spotřebitelských úvěrů České spořitelny, a.s.* místo neznámé : Česká spořitelna, a.s., 22.10.2018.
- [22] *Předpis pro poskytování hypotečních úvěrů v UniCredit Bank.* místo neznámé : UniCredit Bank, a.s., 2018.
- [23] Zákon č. 526/1990, o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [24] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [25] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- [26] *Metodika spotřebitelských úvěrů na bydlení Komerční banky, a.s.* místo neznámé : Komerční banka, a.s., 19.9.2018.
- [27] *Základní informace o hypotečních úvěrech pro fyzické osoby: studijní materiál pro externí obchodní zástupce.* místo neznámé : Raiffeisen Bank, a.s., 2018.
- [28] Hypoteční úvěry od MONETA Money Bank, a.s.: *Metodická kniha pro externí partnery.* místo neznámé : MONETA Money Bank, a.s., 2018.
- [29] *BUYING A HOME: MORTGAGES: Banca D'Italia* [online]. 2018, , 32 [Citace: 27. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.bancaditalia.it/publicazioni/guide-bi/guida-mutuo/IL_MUTUO_PER_LA_CASA_-_INGLESE_2017.pdf
- [30] Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- [31] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Zahraniční nemovitosti jsou v kurzu, jejich ceny nerostou jako v Česku.* Hypoindex.cz. [Online] 9. 8. 2017. [Citace: 27. 12. 2018.] <https://www.hypoindex.cz/clanky/zahranicni-nemovitosti-jsou-kurzu-ceny-nerostou-jako-cesku/>.
- [32] Reality Itálie: *O které nemovitosti je primárně zájem a jak fungují tamní realitní kanceláře.* Reality Morava. [Online] 18. 11. 2014. [Citace: 27. 12. 2018.] <https://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/1089-reality-italie-o-ktere-nemovitosti-je-primarne-zajem-a-jak-funguji-tamni-realitni-kancelare>.
- [33] Jak koupit nemovitost v Itálii. Nemovitosti v Itálii. [Online] 2018. [Citace: 27. 12. 2018.] <http://www.nemovitostivitalii.eu/jak-koupit-nemovitost-v-italii/>.
- [34] Postup při pořízení nemovitosti. Alpine Home. [Online] [Citace: 27. 12. 2018.] <https://www.alpinehome.cz/postup-pri-porizeni-nemovitosti-italie>.
- [35] Italia, mutui in aumento per la prima casa. *Economia*. [Online] 19.. 9. 2018. [Citace: 27. 12. 2018.] https://www.ilmessaggero.it/economia/flashnews/italia_mutui_in_aumento_per_la_prima_casa-3983568.html.
- [36] Monetary Policy, Mortgages and Consumption: Evidence from Italy [online]. 2016, , 45 [Citace: 15. 3. 2019]. Dostupné z: <http://www.csef.it/WP/wp454.pdf>
- [37] SICLARI, Domenico. *Italian Banking and Financial Law: Regulating Activities: Palgrave Macmillan Studies in Banking and Financial Institutions*. 3. London: Palgrave Mcmillan, 2015. ISBN 978-1137507587.
- [38] FRASCHINI, Gabriele. *The Italian Real Estate Industry*. 2. Scotts Valley: CreateSpace Independent Publishing Platform, 2017. ISBN 978-1542636636.
- [39] How to Buy a House: *What Everyone Should Know Before They Buy or Sell a Home*. Manchester: Independently published, 2017. ISBN 978-1521055656.
- [40] KILBY, Marti. *Home Buying Power: The Savvy Shopper's Guide to Paying Less and Getting More in Any Real Estate Market*. USA: Marti Kilby, 2018. ISBN 978-0578430690.

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Srovnání hypotečního úvěru	24
Tab. č. 2 – Srovnání stavebního spoření	25
Tab. č. 3 - Vývoj úrokových sazeb a jejich prognóza (Itálie) [Interessi ipotecari. [online]. CreditSuisse.com. 24.12.2018. [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: https://www.credit-suisse.com/ch/it/clienti-privati/ipoteka/services/tassi-ipotecari.html]	35
Tab. č. 4 - Srovnání realitního trhu ČR vs. Itálie [vlastní zpracování]	35
Tab. č. 5 - Srovnání podmínek při rozdílné výši vlastních finančních prostředků [vlastní zpracování]..	41
Tab. č. 6 - Porovnání produktů UniCredit Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika UniCredit Bank, a.s.].....	44
Tab. č. 7 - Porovnání produktů Raiffeisen Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Raiffeisen Bank, a.s.].....	44
Tab. č. 8 - Porovnání LTV u financování doplňkové nemovitosti u Raiffeisen Bank, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Raiffeisen Bank, a.s.].....	44
Tab. č. 9 - Porovnání produktů Komerční banky, a.s. [vlastní zpracování podle Metodika Komerční banky, a.s.].....	46
Tab. č. 10 - Srovnání podmínek při rozdílné výši vlastních finančních prostředků [vlastní zpracování]	56
Tab. č. 11 – Srovnání maximální výše úvěru dle příjmů [vlastní zpracování]	56
Tab. č. 12 – Databáze porovnávaných nemovitostí [vlastní zpracování].....	63
Tab. č. 13 - Databáze nemovitostí k porovnání	70
Tab. č. 14 - Přímé porovnání nemovitostí	71

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů [vlastní zpracování podle České národní banky]	25
Graf č. 2 - Celkové zadlužení domácností v úvěrech na bydlení [vlastní zpracování podle České národní banky]	26
Graf č. 3 - Počet vkladů - zákaz zcizení a zatížení [vlastní zpracování podle Katastru nemovitostí].....	26

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Převod nemovitosti [vlastní zpracování]	17
Obr. č. 2 - Procesní model koupě rodinného domu [vlastní zpracování]	40
Obr. č. 3 – Poprodejní postup [vlastní zpracování].....	50
Obr. č. 4 – Výřez z katastrální mapy [vlastní zpracování z CUZK.cz].....	59
Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy + ortofoto [vlastní zpracování z CUZK.cz]	59
Obr. č. 6 - Mapa s vyznačením umístění nemovitosti [vlastní zpracování z maps.cz]	60
Obr. č. 7 - Foto oceňované nemovitosti [vlastní zpracování]	60
Obr. č. 8 - Foto oceňované nemovitosti [vlastní zpracování]	61
Obr. č. 9 – Validní procesní model koupě rodinného domu [vlastní zpracování]	73

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí.....	81
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí.....	82
Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí informace o dané nemovitosti	83

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	4941/2
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	86
Výměra [m ²]:	177
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jihlava [412317] č. p. 2836; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4941/2
Stavební objekt:	č. p. 2836
Ulice:	U Hraničnicku
Adresní místa:	U Hraničnicku 2836/11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoš Antonín, U Hraničnicku 2836/11, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.05.2019 19:00:00.

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4941/1
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	96
Výměra [m ²]:	645
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoš Antonín, U Hraničniku 2836/11, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	645

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.05.2019 19:00:00.

Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí informace o dané nemovitosti

Stavební objekt - detail

Kód: 12288632

Obec:	Jihlava	Informace k datu
Část obce:	Jihlava	Zobrazit v mapě
Městská část/obvod:		Údaje o vlastnictví
Parcela a katastrální území:	4941/2 Jihlava	
Přejít na:	<input type="text" value="Stát"/> ▼	Přejít

Číslo popisná nebo evidenční:	2836
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Způsoby ochrany:

Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:		Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:		Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:			

Definiční bod Y: 668949,94 X: 1128420,00