



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

UŽÍVANÉ METODIKY OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY UNICREDIT BANK A ČSOB

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. MIROSLAV MAREŠ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MILAN ŠMAHEL, PH.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Miroslav Mareš

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

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

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

Užívané metodiky oceňování pro účely UniCredit Bank a ČSOB

v anglickém jazyce:

Valuation methodology used for the purpose of UniCredit Bank and ČSOB

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se bude zabývat potupy při oceňování nemovitostí dle metodik používaných u vybraných bank UniCredit Bank a ČSOB. V práci dále student provede popis zásad ocenění majetku, zmíněny budou základní pojmy z bankovníctví. Bude proveden podrobný rozbor, popis a srovnání metodik ocenění používanými vybranými bankami a metodikami používanými v běžné znalecké praxi. Na základě zjištěných skutečností student provede analýzu jednotlivých metodik a vystihne v přehledném závěru základní odlišnosti ve způsobu oceňování a ve výsledcích.

Cíle diplomové práce:

Ověření současného stavu používaných metodik oceňování nemovitostí u konkrétního bankovního ústavu - UniCredit Bank a ČSOB. Zpracování ocenění vybraných nemovitostí podle těchto metodik.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 6.11.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt (vzor)

Diplomová práce se zabývá analýzou postupů při oceňování nemovitostí dle metodik používaných u bank UniCredit Bank a ČSOB. V diplomové práci je proveden popis zásad ocenění majetku, zmíněny jsou základní pojmy z bankovníctví. Je proveden podrobný rozbor, popis a srovnání metodik ocenění používanými vybranými bankami a metodikami používanými v běžné praxi odhadce, který zpracovává ocenění pro tyto bankovní ústavy. Na základě zjištěných skutečností je provedeno vyhodnocení jednotlivých metodik.

Abstract

Diploma thesis deals with the procedures for valuation of property according to the methodologies used by banks UniCredit Bank and ČSOB. This diploma thesis describes the principles of valuation of assets. In this thesis there are mentioned basic concepts of banking. It carries out a detailed analysis, description and comparison of selected valuation methodologies used by banks and methodologies used in appraiser's work, who prepares evaluations for banking institutions. Based on the findings an analysis of the different methodologies is made.

Klíčová slova

Odhadce, odhad, nemovitosti, banky, hypotéční úvěry, zástavní hodnota, úroková sazba, porovnávací metoda, tržní ocenění, byt, Občanský zákoník, Nový občanský zákoník, workflow.

Keywords

Appraiser, valuation, property, banks, mortgage loan, loan to value, interest rate, market approach, market based valuation, flat, Civil Code, new Civil Code, workflow.

Bibliografická citace:

MAREŠ, M. Užívané metodiky oceňování pro účely UniCredit Bank a ČSOB. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 153 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Milanu Šmahelovi, Ing. Janu Moravcovi a Ing. Josefovi Pavlovskému za vedení a pomoc při tvorbě mé diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	11
2.1	Základní pojmy Oceňování nemovitostí.....	11
2.1.1	<i>Hodnota, tržní hodnota a cena</i>	12
2.1.2	<i>Obvyklá cena</i>	13
2.1.3	<i>Nemovitost, pozemek, parcela</i>	14
2.1.4	<i>Stavba, součást stavby, příslušenství stavby</i>	16
2.1.5	<i>Zastavěná plocha, obestavěný prostor, podlahová plocha</i>	19
2.1.6	<i>Rodinný dům, bytový dům, byt</i>	21
2.1.7	<i>Započítatelná plocha a její srovnání s oceňovací vyhláškou</i>	22
2.2	Metody tržního oceňování nemovitostí	25
2.2.1	<i>Porovnávací metoda</i>	26
2.2.2	<i>Výnosová metoda ocenění</i>	30
2.2.3	<i>Nákladová metoda ocenění</i>	32
2.2.4	<i>Závěrečná analýza tržní hodnoty</i>	33
3	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ.....	34
3.1	Legislativa spojená s oceňováním majetku pro úvěrová řízení	38
3.2	Stručná charakteristika bank a hypotečních úvěrů v České republice.....	39
3.2.1	<i>Obchodní výsledky a tržní podíly analyzovaných bank</i>	42
3.2.2	<i>Představení UniCredit Bank Czech Republic, a.s.</i>	44
3.2.3	<i>Představení Československé obchodní banky, a.s.</i>	45
3.3	Role klienta v procesu oceňování pro bankovní účely	46
3.3.1	<i>Požadavky na žadatele</i>	46
3.3.2	<i>Dokumenty předkládané klientem pro ocenění nemovitosti</i>	47
3.3.3	<i>Pojištění nemovitosti</i>	47

3.4	Role banky v procesu oceňování pro bankovní účely	48
3.4.1	<i>Definice využívané v jednotlivých metodikách</i>	49
3.4.2	<i>Nemovitosti nevhodné pro hypoteční financování</i>	50
3.4.3	<i>Nemovitosti podmíněně vhodné</i>	51
3.4.4	<i>Nemovitosti vhodné</i>	52
3.4.5	<i>Shrnutí a srovnání se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů</i>	53
3.4.6	<i>Ceny odhadů v jednotlivých bankách a srovnání se znaleckou praxí</i>	53
3.4.7	<i>Náležitosti bankovního odhadu pro stanovení tržní hodnoty</i>	54
3.4.8	<i>Krycí list odhadu</i>	55
3.4.9	<i>Titulní list odhadu</i>	55
3.4.10	<i>Textová část odhadu</i>	57
3.4.11	<i>Výpočtová část odhadu</i>	58
3.5	Role odhadce v procesu oceňování pro úvěrová řízení	65
3.5.1	<i>Požadavky na odhadce pracujícího pro banku</i>	66
3.5.2	<i>Srovnání činnosti odhadce s činností znalce</i>	69
4	PRAKTICKÁ ČÁST – OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI	73
5	ZÁVĚR	76
	Seznam použité literatury a zdrojů	78
	Seznam příloh	80

1 ÚVOD

Téma této diplomové práce zní „*Užívané metodiky oceňování pro potřeby Unicredit bank a ČSOB*“. Toto téma jsem si vybral vzhledem k mé předchozí bankovní praxi v Unicredit Bank na pozici klientského poradce, kde jsem se často setkával s hypotečními úvěry a odhady zpracovanými za účelem poskytnutí hypotečního úvěru. Dalším důvodem bylo to, že toto téma není v současné době moc často řešeno v odborné literatuře nebo učebnicích. Tomuto tématu je věnována pouze malá kapitola v knize profesora Bradáče *Teorie oceňování nemovitostí* [č. 14. 7] a jedna kapitola ve vysokoškolských skriptech doktora Orta – *Oceňování nemovitostí na tržních principech* [č. 2]. Moje práce na toto téma by také mohla mít teoretický přínos pro budoucí praxi absolventů oboru Realitního inženýrství. Vzhledem k současné legislativní situaci ohledně možnosti být jmenován soudním znalcem v oboru odhadů nemovitostí, je velice pravděpodobné, že se současní absolventi tohoto oboru, budou pohybovat právě v oblasti vypracovávání odhadů pro bankovní instituce.

Každá diplomová práce by zajisté měla přinášet určité nové poznatky z oboru, za tímto účelem byla dále zvolena možnost spolupráce s dalším bankovním ústavem působícím v České republice. Tímto bankovním ústavem je ČSOB. Na svých webových stránkách přímo nabízí možnost spolupráce a poskytování podkladů k bakalářským, diplomovým a dizertačním pracím. Je zde možnost konzultace s manažery a produktovými specialisty, kteří se přímo v praxi setkávají s problematikou oceňování nemovitostí.¹ Poznatky uvedené v této diplomové práci jsou tedy přímo z odhadcovské praxe, metodiky a postupy zde popisované jsou běžně využívány v praxi odhadců, pracujících pro tyto banky.

Cílem této diplomové práce je v její první teoretické části přiblížení základních pojmů používaných při zpracovávání odhadů pro úvěrové řízení a právních norem, které se dotýkají problematiky oceňování nemovitostí. V další části bude přiblížena teorie a nejdůležitější pojmy z bankovníctví a budou zde představeny oba dva bankovní ústavy, se kterými jsem spolupracoval při tvorbě své práce. V navazujících kapitolách budou představeny jednotlivé role účastníků procesu oceňování pro bankovní účely. Bude zde zkoumána role obou bankovních ústavů, role odhadce a v neposlední řadě také role klienta. V praktické části

¹ ČSOB. Kariéra u nás: Diplomové práce [online]. 2013. vyd. [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Kariera-u-nas/Stranky/Bakalarske-diplomove-a-disertacni-prace.aspx>

budou zpracovány dva modelové případy ocenění pro potřeby úvěrového řízení a to ocenění bytu podle současně využívané metodiky Unicredit bank a metodiky ČSOB. V závěru této práce bude provedena celková analýza a finální zhodnocení poznatků z oblasti řešené problematiky.

2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí a majetku je v České republice upraveno zákonem číslo 151/1997 Sb., O oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, který platí s několika novelizacemi až do roku 2013. Můžeme říci, že zákon je poměrně obecný a stručný. Jednotlivé cenotvorné údaje nejsou obsaženy přímo v zákoně, ale můžeme je nalézt v prováděcí vyhlášce vydávané Ministerstvem financí ČR. V současné době je od 1. 1. 2013 aktuálně platná vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento zákon upravuje různé způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Do zákona je promítnut určitý tržní prvek, za základní způsob ocenění je považováno stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Pojem obvyklá cena je blízký pojmu tržní hodnota. Oba termíny budou blíže vysvětleny v další kapitole. Zákon také uvádí další způsoby oceňování a to například způsob porovnávací, výnosový, nákladový a kombinovaný.

Tyto způsoby ocenění jsou v modifikované podobě využívány také při oceňování majetku pro potřeby poskytnutí hypotečních úvěrů. Je tu ovšem jedna zásadní odlišnost a to je, že se při oceňování přímo nevyužívá zákona o oceňování majetku. Využívá se takzvaného ocenění na tržních principech a zjišťuje se tržní hodnota. To může být v některých případech poměrně problematické. Je to hlavně z toho důvodu, že na rozdíl od jiných zemí Evropské unie, kde už trh s nemovitostmi funguje přes 60 let, v České republice funguje pouhých 23 let. Může se tedy například stát, že při aplikaci porovnávací metody ocenění nenajdeme dostatek srovnatelných nemovitostí, které byly v minulosti obchodovány nebo jsou v současné době nabízeny na trhu a je pak tedy problematické tuto metodu využít při ocenění nemovitosti. Mohou to být nemovitosti různého druhu jako například výrobní areály, pozemky v centru velkých měst či brownfieldy (termín, který označuje určité opuštěné území s neobývanými či neobyvatelnými objekty, většinou je potřeba toto území asanovat od ekologické zátěže či konzultovat rekonstrukci s orgány památkové ochrany).

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování majetku je činnost, při které je určitému souboru prvků hmotného či nehmotného charakteru přisouzena určitá objektivizovaná hodnota. Před započítáním každého oceňování je potřeba mít vyjasněné některé pojmy využívané v procesu oceňování nemovitosti. To platí při odhadu nemovitosti pro bankovní účely ještě důrazněji. Banka

půjčuje fyzické či právnické osobě určitou sumu peněz a je na odhadci, aby zjistil, jakou má úvěrovaná nemovitost hodnotu k datu ocenění a následně je tato hodnota brána v potaz při posuzování, jak vysoký úvěr může banka klientovi poskytnout.

2.1.1 Hodnota, tržní hodnota a cena

Člověk, který se při sjednávání hypotečního úvěru poprvé v životě setká s odhadem jeho kupované nemovitosti, která je předmětem úvěrového řízení, může být poměrně zmatený z pojmů zde využívaných. Tyto dva pojmy, uvedené výše, bývají často zaměňovány. Můžeme zde tedy blíže vysvětlit, jaký je jejich vztah.

„O vztahu hodnoty a ceny platí: Teorie hodnoty je ve své podstatě psychologická nebo subjektivní; cenová teorie je tržně orientovaná. Rozlišuje mezi tím, jak si jednotlivec cení aktiva (hodnoty), a mezi cenou aktiva pro směnu trhu.“²

Vymezením pojmu cena a hodnota se také zabývá docent Kledus ve své publikaci Oceňování movitého majetku [č. 2]. Pojem cena je dle jeho publikace vymezen na základě mezinárodních oceňovacích standardů takto:

„Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.“³

Pojem cena se tedy vztahuje k určité realizované obchodní transakci na, které se shodly obě strany. S tímto pojmem se tedy nejčastěji setkáme při obchodu s realitami. Na rozdíl od pojmu hodnota, který nás bude zajímat v případě ocenění nemovitosti. Ten je vymezen takto:

„Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k

² NĚMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. Oceňování majetku v pojišťovnictví. 15. 2. 2010. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, s. r. o., 2010, s. 19. ISBN 978-80-7400-114-7.

³ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství. Brno, 2012, s. 16. ISBN 978-80-214-4563-5.

jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užítku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.“³

Hodnota je tedy značně subjektivizovaná částka. Pro každého z nás znamená tato částka něco jiného. Pro někoho je rodinný dům s hodnotou 1 000 000 Kč výhodná koupě, pro jiného to znamená celoživotní úspory. Pro stejný objekt nemovitého charakteru také můžeme stanovit různé typy hodnot v závislosti na tom, jakou oceňovací metodou, jsme k této hodnotě došli. Každá z těchto hodnot bude vyjádřena jinou peněžitou částkou.

Definice tržní hodnoty je dle Kleduse následující:

„Pojem tržní hodnota vymezují Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) takto: „Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení.“⁴

Jak bylo uvedeno v kapitole 2, stanovení tržní hodnoty nemusí být jednoduché, většinou se kombinuje několik typů hodnot, které vznikly aplikací určité oceňovací metodiky. Vždy je však potřeba specifikovat její typ. Můžeme zde uvést příklad: hodnota bytu v Praze zjištěná výnosovým způsobem se bude lišit od hodnoty bytu v Praze zjištěné pomocí porovnávacího způsobu. Může to být například z toho důvodu, že v dané lokalitě se byty pronajímají velice málo a převažuje zde prodej bytů.

2.1.2 Obvyklá cena

Tento pojem se často vyskytuje v odhadech pro úvěrová řízení. Je to výsledek celého ocenění. *„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají:*

- *vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit),*

⁴ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství. Brno, 2012, s. 18. ISBN 978-80-214-4563-5.

- *vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (rozumí se zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím),*
- *vliv zvláštní obliby (rozumí se zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim).“⁵*

2.1.3 Nemovitost, pozemek, parcela

Nemovitost

Podle současně platného Občanského zákona (jeho platnost by měla skončit 31. 12. 2013 a od 1. 1. 2014 by měl začít platit Nový občanský zákoník) – zákona č. 40/1964 Sb., je nemovitost definována v § 119 Občanského zákoníku takto:

„§ 119

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“⁶

Tato definice je poměrně jasná a nepotřebuje žádné další komentáře. Vedle věcí nemovitých máme ještě věci movité, tj. takové, které můžeme uchopit a přemístit na jiné místo.

Pozemek

Definici pozemku najdeme v katastrálním zákonu č. 344/1992 Sb. „*Pozemek je určitá část zemského povrchu oddělená od sousedních hranicí například hranicí katastrálního území nebo vlastnickou hranicí.*“⁷ V současné době, před účinností Nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v českém právním řádu platí zásada superficies solo non cedit. Tato latinská fráze znamená, že stavby nejsou součástí pozemku. Stavba nebo pozemek mohou mít každá jiného majitele. Můžeme zde nastínit, jak bude vypadat situace po začátku účinnosti Nového občanského zákoníku. Je zde několik poměrně zásadních změn. Nemovitostmi budou:

⁵ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství. Brno, 2012, s. 11 - 12. ISBN 978-80-214-4563-5.

⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 119.

⁷ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v platném znění, § 27.

- „a) pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. stavba metra, samostatné podzemní sklepy atd.),
- b) věcná práva k nemovitostem uvedeným ad a) a b) (nemovitostí tak např. bude i zástavní právo k pozemku či služebnost),
- c) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby, tj. právo mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu),
- d) věci, o kterých právní předpis prohlásí, že nejsou součástí pozemku, ačkoliv je nelze přenést z místa bez porušení jejich podstaty.“⁸

Stavby přestanou být nemovitostmi, ale také celkově věcí. Budou jen součástí věci, na které stojí. To znamená například pozemku, na kterém stojí. To je přesně ustanoveno v § 506 Nového občanského zákoníku:

„§ 506

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“⁹

Nový občanský zákoník také v § 507 pojednává o tom, že se součástí pozemku stane rostlinstvo na něm vzešlé. Naopak inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, energetická vedení nejsou součástí pozemku.

Parcela

Parcela je dle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., pozemek, který je polohově geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměru parcely můžeme označit jako plošný průmět obsahu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, které jsou zaokrouhleny na celé čtvereční metry. Může

⁸ Pojem a druhy věci v novém občanském zákoníku. LEGAL NEWS: BŘEZEN 2012 [online]. 2012, s. 2 [cit. 2013-03-01]. Dostupné z: <http://www.glatzova.com/files/download/glatzova-newsletter-legal-news-pojem-a-druhy-veci-v-novem-obcanskem-zakoniku.pdf>

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník v platném znění, § 506 odst. 1 a 2.

zde také nastat situace, že je pozemek složen z několika parcel. Pozemek je definován parcelním číslem, názvem obce a názvem katastrálního území.

2.1.4 Stavba, součást stavby, příslušenství stavby

Stavba

Definování těchto pojmů je velice důležité. Hlavně z toho důvodu, že banka přijímá stavbu do zástavy a předpokládá, že v případě nedoplnění úvěru dlužníkem bude moci zastavenou stavbu zpeněžit a umořit tak svůj dluh. Pokud tedy banka přijme do zástavy něco, co není dle těchto předpisů stavbou, může ztratit poměrně značnou sumu peněz. Tuto „stavbu“ nebude možno prodat na realitním trhu. Definici stavby můžeme najít v českém právním řádu současně ve dvou právních předpisech. Těmito předpisy jsou stavební zákon a zákon o oceňování majetku.

Podle v současné době platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se v § 2, odstavci 3 stavbou rozumí:

„ § 2

(3) Veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“¹⁰

Další důležitá definice stavby je obsažena v zákoně o oceňování majetku, pojednává o problematice skutečného účelu využití. Přesnou definici stavby pro účely oceňování je možno nalézt v zákonu č. 151/1997 Sb., v § 3, odstavci 1 a 2:

„ § 3

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, §2 odst. 3.

2. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.¹¹

Zákon o oceňování majetku tedy v prvním odstavci taxativně vyjmenovává, co může být předmětem ocenění. Je to poměrně důležitá definice, protože v případě, že by došlo k soudnímu sporu ve věci nemovitosti oceňované pro potřeby banky a nebylo by jasné, zdali je oceňovaná nemovitost stavbou anebo není, může odhadce a popřípadě právní zástupce bankovního domu s touto definicí argumentovat. Druhý odstavec je neméně důležitý. Jakákoliv stavba mohla být v minulosti zkolaudována například jako nebytový prostor, za mnoho desetiletí se ovšem mohlo vystřídat několik majitelů a jeden z nich nebytový prostor mohl rekonstruovat na byt bez vědomí stavebního úřadu. Soudní znalec, ale také odhadce musí tedy vycházet ze skutečného způsobu užívání stavby. V tomto případě by tedy odhadce pracující pro banku oceňoval nemovitost jako byt.

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění, §3 odst. 1 a 2.

Součást stavby

Definici součásti jako takové, můžeme nalézt v § 120, odstavci 1 občanského zákoníku:

„(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“¹²

Pokud tuto definici aplikujeme na nemovitosti, vyjde nám, že součástí rodinného domu jsou konstrukce s ním spojené. To znamená základy, obvodové zdi, stropy, schodiště, střecha atd. Pokud bychom některou z těchto konstrukcí z domu odebraly, dům by se absolutně znehodnotil. Za součást nemovitosti naopak nepovažujeme její vybavení, jako jsou sporáky, myčky, pračky. Ty můžeme z nemovitosti odebrat a ta rozhodně nebude znehodnocena.

Může ovšem nastat další situace a to, že budou dva rodinné domy provozně propojeny. To znamená, že budou mít společnou chodbu nebo schodiště. V tomto případě bude druhý rodinný dům brán jako součást stavby.¹³

Příslušenství stavby

Příslušenství je definováno v § 121, odstavci 1 až 3 občanského zákoníku:

„ § 121

(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“¹²

Za příslušenství stavby tedy můžeme například považovat garáž, přípojku plynu, přípojku kanalizace atd.

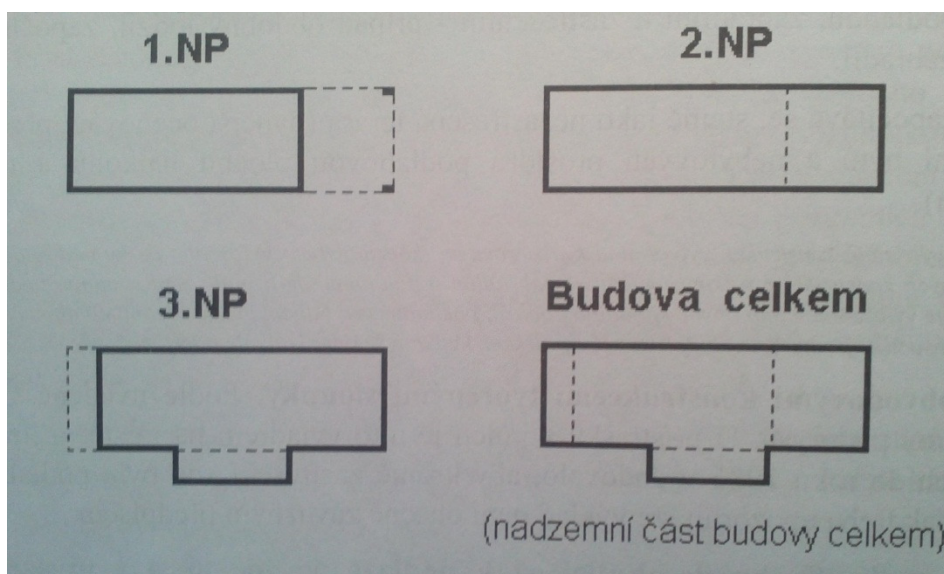
¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, § 120 - §121.

¹³ BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 11. ISBN 978-80-7204-630-0.

2.1.5 Zastavěná plocha, obestavěný prostor, podlahová plocha

Zastavěná plocha

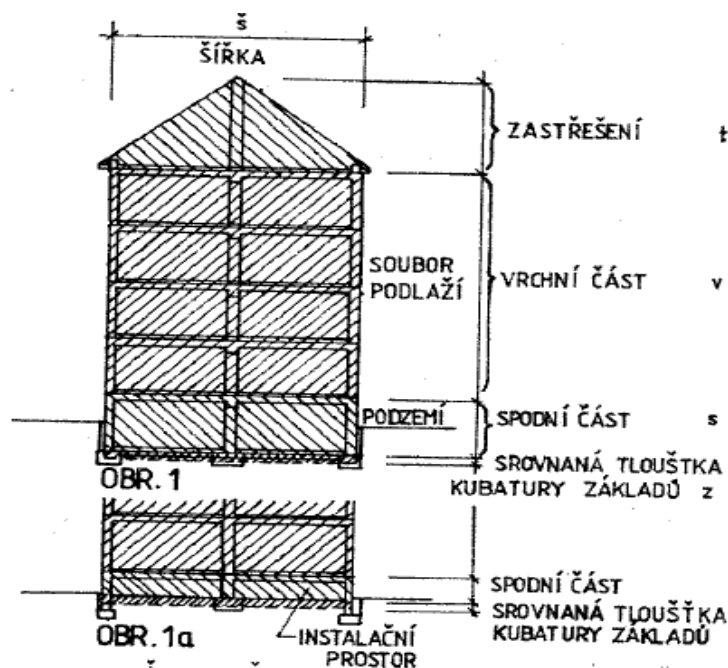
Zastavěná plocha objektu je definována v ČSN 73 4055 – Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Je to plocha půdorysného řezu, vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí (viz. Obrázek 1). Pokud je na objektu provedena izolační přízdivka, nepřipočítává se. Je počítána v m².



Obrázek 1 – Zastavěná plocha objektu (zdroj: Bradáč – Teorie oceňování nemovitostí)

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor by měl být vypočítán co nejpřesněji. Pokud oceňujeme nemovitost pro bankovní účely, přepočítává se celková cena nemovitosti na jednotkovou cenu vztaženou na m³. Na tuto jednotkovou cenu má vliv mnoho tržních faktorů, jako například: poloha, dostupnost MHD, dostupnost občanské vybavenosti, stav objektu a mnoho dalších. Definici najdeme také v ČSN 73 4055 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Obestavěný prostor stavby zjistíme jako součet jednotlivých stavebně odlišných částí. Stavba se skládá z těchto částí: základy, spodní část objektu, vrchní část objektu a zastřešení (viz. Obrázek 2). Pokud bychom oceňovali nemovitost na základě oceňovacích předpisů, ve výpočtu neuvažujeme s obestavěným prostorem základů. Obestavěný prostor je počítán v m³.



Obrázek 2 – Obestavěný prostor objektu (zdroj: Bradáč –
Teorie oceňování nemovitostí)

Podlahová plocha

Podlahová plocha je vnitřní plocha místnosti, kterou měříme od líce zdi. Měří se na centimetry. Výsledek uvádíme v m^2 s přesností na dvě desetinná místa. Definici podlahové plochy najdeme v příloze č. 1, zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku. V odstavci 2 až 5 je vyjmenováno, co vše se započte do celkového úhrnu podlahové plochy a naopak co se nezapočítává.

„(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m^2 a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkonů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.¹⁴

2.1.6 Rodinný dům, bytový dům, byt

V následující kapitole budou často používány tyto pojmy, můžeme si je tedy v této části diplomové práce blíže vysvětlit.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví.¹⁵

Bytový dům

Stavba, ve které je více než $\frac{1}{2}$ podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.¹⁵

Byt

Soubor místností, popřípadě jednotlivá místnost (například garsoniéra), která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.¹⁶

¹⁴ Cenový věstník 1/2013: Příloha č. 1 k vyhlášce č. 450/2012 Sb. In: Sbírka zákonů ČR. 2012. Dostupné z: www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Legislativa_zakon_1997-151_Zakon_o_ocenovani_majetku_UZ_20121123.pdf

¹⁵ Vyhláška 501/2006 Sb.: §2. In: Sbírka zákonů ČR. 2005. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=501~2F2006&rpp=15#seznam>

¹⁶ Zákon č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, § 4.

2.1.7 Započítatelná plocha a její srovnání s oceňovací vyhláškou

Jedná se o přepočtení celkové podlahové plochy nemovitosti v případě, že kromě místností k bydlení obsahuje také plochy lodžií, balkonů a teras. Tato metodika byla vydána v roce 2012 jako příloha Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných při České bankovní asociaci. Pojednává o rezidenčních nemovitostech při stanovení obvyklé ceny pro hypoteční úvěry. Toto sjednocení může usnadnit tvorbu databází pro porovnání nemovitostí. Započítatelné plochy jsou využívány pro:

- Budovy – rodinný dům, objekty pro individuální rekreaci.
- Jednotky – bytová jednotka, nebytová jednotka.
- Pozemky pro výstavbu.

Započítatelná plocha se stanoví přepočtem z podlahové plochy určité místnosti a povoleného koeficientu. U budov (rodinný dům / rodinný dům s nebytovými prostory, objekty pro individuální rekreaci) se počítá z ploch místností, které jsou uvnitř budovy hlavní a ploch lodžií, balkonů a teras. Pro jednotky (bytová jednotka, nebytová jednotka) se počítá z ploch místností vlastní jednotky, ploch místností mimo jednotku a ploch lodžií, balkonů, teras.

Typ místnosti / prostoru	Započítatelná plocha z podl. plochy	Koeficient započ. plochy - KZp
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení., (mimo níže uvedené)	100%	1,00
místností se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%	1,00
místností se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%	0
galerie , ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%	0,50
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní - započítatelné pouze 1 x schodiště - otevřené schodiště v místnosti -je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	100% jen 1x	1,00 0
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%	1,00
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%	0,50
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%	1,00
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - maximálně však 20% z podl.pl. bytu	50%	0,50
garáže a garážová stání - v budovách /patřící k jednotkám -počítají se samostatně dle počtu stání	0%	0
průjezdy budovou , ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako garážové stání)	0%	0
místností stavebně neupravené	0%	0

Tabulka 1 - Přehled místností, prostor a jejich započítatelné plochy v % a koeficientů započítatelné plochy (Zdroj: Doporučené zásady oceňování nemovitostí vydané při České bankovní asociaci)

Koeficienty započitatelné plochy v podstatě upravují podlahovou plochu oceňované nemovitosti. Přibližují ji realitě, kterou pozorujeme z hlediska nejvíc hodnototvorných vlastností objektu.

Do podlahové a následně do upravené započitatelné plochy se nezapočítávají:

- Plochy vstupu do budovy, pokud se nejedná o stavebně uzavřený prostor ze 4 stran.
- Společné prostory v budovách, které jsou rozděleny na jednotky – například chodby, schodiště.
- Prostory a místnosti ve vedlejších stavbách – například skleníky.
- Venkovní prostory, kterými mohou být venkovní schody, venkovní bazény, terasy.
- Garáž – ta se oceňuje vždy samostatně.

Můžeme si tuto problematiku demonstrovat na reálném příkladu. Budeme mít byt v bytovém domě, tento byt bude mít celkovou výměru 100 m^2 a obvyklou cenu stanovenou odhadcem 1 800 000 Kč (cena za 1 m^2 tedy je 18 000 Kč) Do této výměry odhadce bez znalosti této metodiky započítal lodžii o výměře 10 m^2 a komoru o výměře také 10 m^2 . Tyto dvě místnosti ovšem nejsou plochu, která tvoří největší hodnotu bytu. Největší hodnotu bytu tvoří obytné místnosti jako obývací pokoj, ložnice atd. Pokud aplikujeme tuto metodiku na celkovou výměru bytu – musíme vynásobit výměru lodžie a komory koeficientem 0,5 (viz. Tabulka 1), vyjde nám následující:

- $100 \text{ m}^2 - (10 * 0,5) - (10 * 0,5) = 90 \text{ m}^2$

V odhadu pro úvěrové řízení bude tedy počítáno s výměrou 90 m^2 , a správná obvyklá cena nemovitosti tedy bude $18 000 \text{ Kč} * 90 \text{ m}^2 = 1 620 000 \text{ Kč}$. Nemovitost má tedy úplně jinou hodnotu a banka musí poskytnout hypoteční úvěr o menším objemu. Můžeme říci, že aplikace těchto koeficientů má své opodstatnění. Lodžie nebo komora netvoří největší hodnotu bytu, pokud máme na mysli hodnotu tvořenou obytnou plochou – byt o větší podlahové ploše bude dražší (hodnotu nemovitosti tvoří také mnoho dalších faktorů).

Pokud srovnáme tuto problematiku používanou v bankovních odhadech s oceňovací vyhláškou v aktuálním znění (č. 450/2012 Sb.) můžeme v Příloze č. 1 odstavci 4. nalézt tyto informace:

„(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.¹⁷

Pokud tedy srovnáme tyto doporučené zásady a vyhlášku zjistíme, že:

- Místnost se zkoseným stropem nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou je započítána celou podlahovou plochou. Pokud je světlá výška menší jak 1,3 m, nezapočte se podlahová plocha. Na rozdíl od vyhlášky, kde je uvedeno, že pokud je světlá výška místnosti menší než 2,0 m (pokud jsou místnostmi), je podlahová plocha vynásobena koeficientem 0,8.
- Vyhláška započítává celou podlahovou plochu arkýřů a lodžii.
- Plocha teras, balkónů a pavlačí se násobí koeficientem 0,17 na rozdíl od koeficientu 0,50 u doporučených zásad.
- Vyhláška využívá koeficient 0,10 při určení podlahové plochy sklepů, doporučené zásady počítají s koeficientem 1,00.

Pokud provedeme shrnutí výše uvedených poznatků, zjistíme, že vyhláška využívá nižší koeficienty. Vše je uvedeno v přehledné tabulce (viz. Tabulka 2).

¹⁷ Cenový věstník 1/2013: Příloha č. 1 k vyhlášce č. 450/2012 Sb. In: Sbírka zákonů ČR. 2012.

Koeficient započitatelné plochy u:	Oceňovací vyhláška	Doporučené zásady
Místnosti se zkoseným stropem nad 1,3 m sv. výšky nad podlahou	0,80	1,00
Místnosti se zkoseným stropem pod 1,3 m sv. výšky nad podlahou	0,80	0
Sklepů	0,10	1,00
Komor, technických místností	1,00	1,00
Lodžii	1,00	0,50
Teras, balkónů, pavlačí	0,17	0,50

Tabulka 2 – Shrnutí rozdílů u započitatelné plochy (Zdroj: autor diplomové práce)

2.2 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Základními metodami, které se v současné době používají pro tržní oceňování nemovitostí, jsou:

- Metoda porovnávací - přímá a nepřímá (market approach)
- Metoda výnosová (income approach)
- Metoda nákladová (cost approach)

Český výraz metoda je poměrně zavádějící, nejde totiž o určitou mechanicky aplikovatelnou metodu, ale o proces hledání optimální tržní hodnoty.

Metoda porovnávací je založena na porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí podobných nemovitostí, které byly v nedávné době obchodovány na realitním trhu. Je ovšem potřeba zohlednit odlišnosti jednotlivých nemovitostí, protože můžeme říci, že na rozdíl od movitého majetku (automobily) neexistuje nemovitost, která je stejná na 100% s oceňovanou nemovitostí. I když půjde o typový panelový dům, vždy bude například v jiné lokalitě nebo v jiném stavebně technickém stavu.

Výsledkem tohoto porovnání je porovnávací hodnota. Tato hodnota vychází přímo z trhu, měla by se tedy nejvíce blížit ceně nemovitosti.¹⁸

Metoda výnosová využívá zcela jiný pohled na nemovitost a to pohled ekonomický. Analyzuje možné budoucí užitky plynoucí z vlastnictví nemovitosti. Tuto nemovitost je možno pronajímat za nájemné. Výsledkem je výnosová hodnota rovnající se součtu všech budoucích výnosů z nemovitosti přepočítaných na současnou hodnotu pomocí kapitalizace.¹⁸

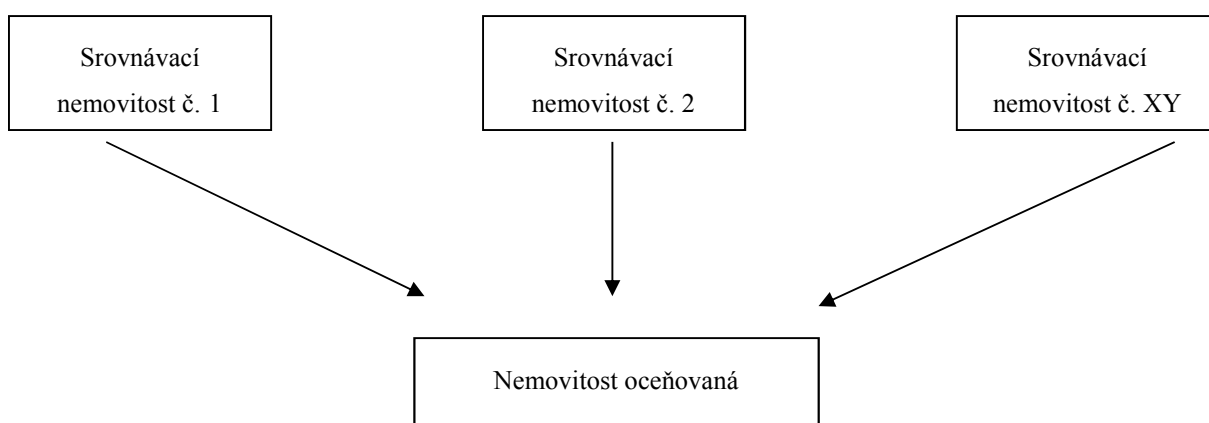
Metoda nákladová využívá technický pohled na nemovitosti. Analyzuje cenu jednotlivých konstrukcí nemovitosti a jejich opotřebením. Odpovídá na otázku, jaké by byly náklady na znovu postavení oceňované nemovitosti k dnešnímu datu včetně nákladů na koupi pozemku.¹⁸

Aplikací těchto třech metod získáme tři různé hodnoty a dále je na odhadci, aby je správně interpretoval a dal jim odpovídající váhu pro stanovení správné tržní hodnoty nemovitosti.

2.2.1 Porovnávací metoda

Na začátku této kapitoly je důležité zmínit několik základních pojmů týkajících se problematiky porovnávací metody:

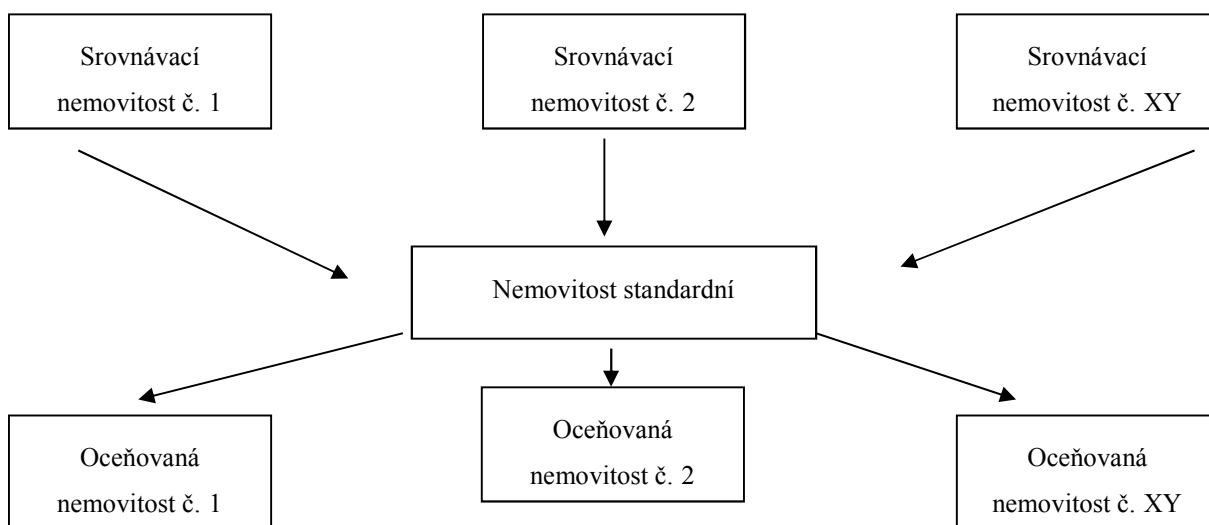
- Nemovitost oceňovaná = nemovitost, jejíž cenu potřebujeme zjistit.
- Nemovitost srovnávací = nemovitost, u které známe cenu, za kterou byla obchodována na realitním trhu nebo cenu, za kterou je na realitním trhu nabízena.
- Metoda přímého porovnání = porovnání mezi nemovitostí srovnávací a oceňovanou.



Obrázek 3 – schéma přímého porovnání

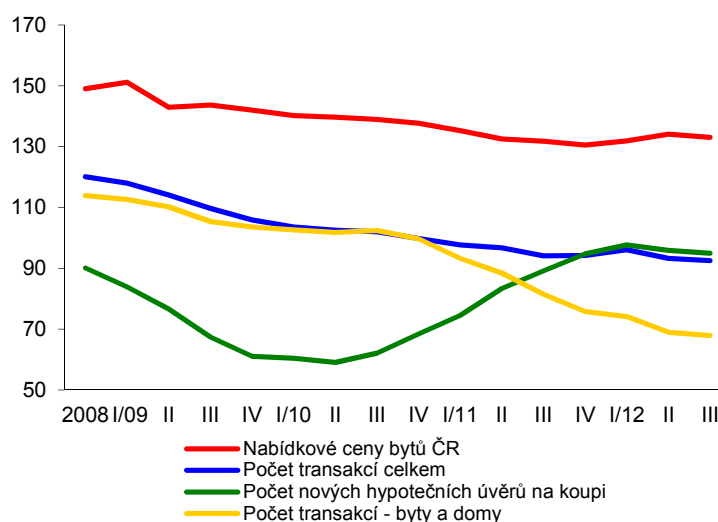
¹⁸ ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1996. vyd. Praha: Ceduk, 1996, s. 57-58. ISBN 80-902109-0-2.

- Metoda nepřímého porovnání = tato metoda porovnává oceňovanou nemovitost se standardní nemovitostí. Standardní nemovitost je vytvořena z několika srovnávacích nemovitostí, přesněji z jejich vlastností a cen.






Obrázek 4 – schéma nepřímého porovnání

Při aplikaci této metody oceňování je nutné využít databázi nemovitostí. Tu by měl sestavovat každý znalec či odhadce při výkonu svého povolání. Pro porovnávací metodu by měl odhadce sestavovat databázi cen, pro výnosovou metodu databázi nájemného. Tyto údaje může odhadce získat přímo z kupních, nájemních smluv. Ty jsou k dispozici na katastrálním úřadě. Každý může za určitý poplatek a po předložení průkazu totožnosti nahlížet do katastru a pořizovat pro svou potřebu opisy. V případě, že znalec nemá k dispozici kupní smlouvy, musí využít realitní inzerci. Realitní trh prochází od roku 2008 krizí, klesaly nabídkové i realizované ceny bytů, uskutečnilo se také méně obchodů. Ceny zde inzerované budou tedy zpravidla vyšší než prodejní.



Obrázek 5 – Počty transakcí na trhu nemovitostí. (Zdroj: Zpráva o inflaci 2012. Česká národní banka [online]. 2012 [cit. 2013-03-17]. Dostupné z: www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2012/2012_IV/zoi_2012_IV_grafy.html)

Databáze by měla obsahovat tyto informace o nemovitosti: obec, poloha, velikost, technický stav, výměry, cena nemovitosti atd. Příklad viz Obrázek 6.

Č.	Informace o RD	Popis RD	Foto RD
1	Lokalita	Karlovy Vary - Třeboňská	
	Počet místností	5	
	Plocha zastavěná (m ²)	100	
	Plocha pozemku (m ²)	755	
	Užitná plocha (m ²)	150	
	Druh inzerce	Internet	
	Datum vložení	1.9.2012	
Cena	2 990 000,00 Kč		
2	Informace o RD	Popis RD	Foto RD
	Lokalita	Karlovy Vary - Rybáře Počernická ulice	
	Počet místností	11	
	Plocha zastavěná (m ²)	130	
	Plocha pozemku (m ²)	1058	
	Užitná plocha (m ²)	130	
	Druh inzerce	Internet	
Datum vložení	1.9.2012		
Cena	3 690 000,00 Kč		
3	Informace o RD	Popis RD	Foto RD
	Lokalita	Karlovy Vary - Třeboňská	
	Počet místností	6	
	Plocha zastavěná (m ²)	288	
	Plocha pozemku (m ²)	414	
	Užitná plocha (m ²)	100	
	Druh inzerce	Internet	
Datum vložení	10.9.2012		
Cena	3 830 000,00 Kč		

Obrázek 6 – Databáze nemovitostí k prodeji, rodinné domy (Zdroj: vlastní tvorba autora)






V okamžiku, kdy máme zpracovanou databázi nemovitostí, můžeme přistoupit k vlastnímu ocenění. Cenu nemovitosti přepočítáme na jednotkovou cenu. Tato jednotková cena může být vztažena na m² podlahové plochy, m² zastavěné plochy, m² výměry pozemku, m³ obestavěného prostoru. Poté je nutné aplikovat koeficienty odlišnosti nebo index odlišnosti. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti (například technický stav) na rozdíl v ceně nemovitosti oproti obdobné nemovitosti. Index odlišnosti vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně.¹⁹

Nemovitosti srovnávací by neměly být zvoleny tak, že všechny budou „lepší“ nebo všechny „horší“. Oceňovaná nemovitost by měla ležet někde v intervalu hodnot těchto srovnávacích nemovitostí. Dále při aplikaci koeficientů odlišnosti by žádný z použitých koeficientů neměl být vyšší než 0,50. Se vzrůstající odchylkou klesá přesnost ocenění. Každý z korekčních činitelů by měl být podložen výpočtem nebo statistickým šetřením.²⁰

¹⁹ BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 328 - 331. ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁰ ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: BIVŠ, 2007, s. 16-17. ISBN 978-80-7265-113-9.

Tabulka 3 zobrazuje princip aplikace korekčních činitelů při oceňování nemovitosti. Index odlišnosti u srovnávacího objektu vyjadřuje, kolikrát je jednotková cena srovnávacího objektu vyšší než cena objektu oceňovaného. Index odlišnosti oceňovaného objektu vyjadřuje, kolikrát je cena oceňovaného objektu vyšší než cena objektu standardního.²¹

Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitosti			
Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovaný		
		větší než u objektu oceňovaného	$ > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$ = 1$
		menší než u objektu oceňovaného	$ < 1$

Tabulka 3 – Index odlišnosti při přímém porovnání (upraveno, zdroj: Bradáč – Teorie oceňování nemovitostí)

Na tomto místě můžeme uvést praktický příklad porovnávací metody, tabulka porovnání s koeficienty odlišnosti. Postup bude následující: přepočteme celkovou cenu nemovitosti na jednotku výměry a hodnotíme nemovitosti podle jednotlivých kritérií. Jestli je horší nebo lepší než srovnávací nemovitost. Nemovitosti je třeba přesně identifikovat. Dále se hodnotí právní údaje, technické parametry, a ostatní parametry. Pomocí koeficientů odlišnosti upravíme jednotlivé ceny za jednotku výměry. Výslednou porovnávací hodnotu zjistíme váženým průměrem vypočteným z jednotlivých porovnávacích hodnot srovnávacích nemovitostí.

Příklad takového porovnání je uveden v následující viz Tabulka 4. Zeleně zvýrazněná část tabulky je oceňovaný objekt. Ostatní tři sloupce jsou srovnávací nemovitosti.

²¹ BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 331. ISBN 978-80-7204-630-0.

D. Technické parametry				
Lokalita	Výborná	Dobrá	Velmi dobrá	Dobrá
Korekce		1,2	1,1	1,2
Upravená hodnota		8 392 Kč	24 750 Kč	18 837 Kč
Technický stav objektu	Prostor po rekonstrukci	Částečná rekonstrukce	Nově postavená budova	Prostor po rekonstrukci
Korekce		1,1	0,9	1
Upravená hodnota		9 231 Kč	22 275 Kč	18 837 Kč
Tech. vybav. budovy	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		9 231 Kč	22 275 Kč	18 837 Kč
Funkční využ. budovy	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		9 231 Kč	22 275 Kč	18 837 Kč

Tabulka 4 – Příklad cenového porovnání, zkrácená tabulka (zdroj: vlastní tvorba autora)

2.2.2 Výnosová metoda ocenění

Jak již bylo uvedeno na začátku této kapitoly, výnosový přístup k ocenění pohlíží na nemovitosti ekonomickým pohledem, jde o výnosy a náklady. Zajímá nás tedy, jaké budoucí peněžní výnosy nám může nemovitost přinést po odpočtu nákladů nutných na provoz a údržbu této nemovitosti. Výnosy jsou diskontovány na současnou hodnotu. Diskontování je vypočteno pomocí míry kapitalizace, která se liší pro jednotlivé typy nemovitosti (byty, rodinné domy, bytové domy, administrativní budovy atd.). Výnos z nemovitosti je většinou nájemné. Je to peněžní částka, kterou hradí pronájemce pronajímateli, za možnost užívat nemovitosti. Vlastník nemovitosti musí z nájemného pokrýt náklady na provoz a údržbu nemovitosti. Nájemné by také vlastníku nemovitosti mělo přinést určitý zisk.

Teorie oceňování nemovitostí zná více druhů nájemného, je to:

- Nájemné ekonomické – pokryje vlastníku nemovitosti náklady spojené s provozem nemovitosti a dále mu přinese ekonomický užitek ve formě zisku.

- Nájemné nákladové – pokrývá pouze náklady spojené s provozem a vlastnictvím nemovitosti, tedy bez ekonomického užítku ve formě zisku.

Pronajímatel nemovitosti tedy získá výnos z nájemného, od toho musí odpočítat náklady na provoz a údržbu nemovitosti, aby získal čistý výnos z nájemného. Náklady jsou například:

- Pojištění nemovitosti – náklady na pojištění dle pojistné smlouvy.
- Daň z nemovitosti – určená zákonem o dani z nemovitostí.
- Amortizace.
- Náklady na opravy a údržbu – průměrně zpravidla činí 0,5 – 1,5 % z reprodukční ceny stavby (bez odpočtu opotřebení).
- Správa nemovitosti – náklady můžeme vypočítat, jako mzdu pracovníka, který by prováděl správu nemovitosti, včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění.

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je nutné použít míru kapitalizace. Tu můžeme stanovit dvěma způsoby:

- Najdeme jí v prováděcí vyhlášce č. 450/2012 Sb., k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Příloha č. 16.
- Stanovení kapitalizační míry porovnáním z již realizovaných prodejů a pronájmů nemovitostí.

Pro příklad zde můžeme uvést stanovení kapitalizační míry pomocí porovnání:

	Měsíční nájem RD	Roční nájem z_j	Prodejní cena RD COB_j	Kapit. míra (roční nájem / prodejní cena)
	30 000,00	360 000,00	2 999 000,00	0,12
	29 000,00	348 000,00	3 690 000,00	0,09
	30 000,00	360 000,00	3 830 000,00	0,09
	20 000,00	240 000,00	3 290 000,00	0,07
	17 000,00	204 000,00	2 790 000,00	0,07
	15 000,00	180 000,00	3 999 000,00	0,05
Suma	141 000,00	1 692 000,00	20 598 000,00	0,49
Počet objektů (n)	6			
Kapitalizační míra (i_r)	8,17			

Tabulka 5 – Stanovení kapitalizační míry porovnáním (zdroj: vlastní tvorba autora)

Kapitalizační míra je stanovena vzorcem: $i_r = \frac{1}{r} * \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$

kde: n = počet objektů, z_j = dosažený čistý roční výnos, COB_j = prodejní cena

Celková výnosová hodnota po odpočtu všech nákladů souvisejících s provozem a údržbou stavby bude vypočtena podle vzorce: $VH = \frac{V}{i}$

kde: VH = výnosová hodnota, V = čistý roční výnos, i = kapitalizační míra

2.2.3 Nákladová metoda ocenění

V tomto případě pohlížíme na nemovitost technickým pohledem. Základní princip nákladové metody ocenění je zjištění reprodukčních nákladů stavby. Tedy takových nákladů, které by nám zajistili znovupostavení obdobné nebo podobné nemovitosti v současné době po odpočtu opotřebení. K výši nákladů se obvykle také připočítává hodnota pozemku, na které nemovitost stojí.

Hodnotu nemovitosti zjištěnou nákladovým způsobem můžeme zjistit třemi základními přístupy:²²

- Na základě rozpočtových ukazatelů, získaných ze skutečných nákladů realizovaných staveb.
- Na základě rozpočtových ukazatelů pro jednotlivé konstrukční části stavby a jejich následnou sumarizací.
- Vypracováním podrobného stavebního rozpočtu, který obsahuje výkaz výměr a kalkulaci jednotlivých položek stavby.

Další možností, která není tolik náročná na sběr podkladů a vypracovávání stavebních rozpočtů je využití cenového předpisu pro zjištění reprodukční ceny. Tímto cenovým předpisem je prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Reprodukční ceny uváděné v tomto předpise vycházejí ze statistik Českého statistického úřadu. Každá stavební firma v České republice je povinna poskytovat tomuto úřadu statistické údaje o nákladech prováděných stavebních prací a staveb. Využití cenového předpisu pro zjištění nákladové hodnoty nemovitosti má několik výhod:²³

- Nejdůležitější - reprodukční ceny jsou zakotveny v právním předpisu. Odhadce nemůže být obviněn, že vycházel z nedůvěryhodných zdrojů.

²² ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1996. vyd. Praha: Ceduk, 1996, s. 135. ISBN 80-902109-0-2.

²³ ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: BIVŠ, 2007, s. 59. ISBN 978-80-7265-113-9.

- Reprodukční ceny zjištěné na základě tohoto předpisu jsou využívány různými oceňovacími programy (například NEM 3000).
- Rychlost, jednoduchost a srozumitelnost zde uvedených hodnot. Odhadce nemusí vypracovávat podrobné stavební rozpočty.
- Neméně zajímavá je také ekonomická stránka věci, software pro tvorbu stavebních rozpočtů stojí mnohdy několik tisíc korun. Vyhlášku je možné získat zdarma z internetových stránek Ministerstva financí.

Je zde ovšem také nevýhoda. Cenový předpis vychází 1x ročně. Je tedy do jisté míry neaktuální.

Pokud známe reprodukční cenu stavby, je nutné stanovit opotřebení stavby. Opotřebení je pokles kvality nemovitosti způsobený stářím stavby a vlivy prostředí. Tyto vlivy působí na stavbu zvenku i zevnitř. Je mnoho metod pro zjištění opotřebení stavby, jmenovitě to jsou metody: lineární (s rostoucím stářím stavby lineárně roste opotřebení, v půlce životnosti tedy 50%), nelineární – kvadratická, semikvadratická a analytická. Analytická metoda je nejpřesnější, ale také nejpracnější.

2.2.4 Závěrečná analýza tržní hodnoty

Pokud v ocenění nemovitosti využijeme všechny tři výše popsané metody, vyjdou nám tři různé hodnoty nemovitosti. Každá z těchto hodnot má jinou váhu na výsledné hodnotě. Hodnoty se liší se podle typu oceňované nemovitosti. Výslednou hodnotu získáme matematicky, vypočtením váženého průměru z těchto tří hodnot. Výpočet může vypadat následovně, pro příklad můžeme vzít byt v krajském městě:

Tržní hodnota majetku zjištěná porovnávací metodou	60 %
Tržní hodnota majetku zjištěná výnosovou metodou	30 %
<u>Tržní hodnota majetku zjištěná nákladovou metodou</u>	<u>10 %</u>
Výsledná tržní hodnota	100%

Váha 60 % pro porovnávací metody by byla zvolena z toho důvodu, že byty se v krajských městech často obchodují na realitním trhu. Výnosová hodnota má také svojí váhu, protože potencionální majitel nemovitosti se může rozhodovat mezi vlastnictvím bytu (a užíváním bytu k bydlení) nebo pronájmem tohoto bytu (majitel nemovitosti může tento byt pronajímat a získávat výnosy z nájemného). Nákladová hodnota není obvykle využívána při oceňování bytů na tržních principech, je tedy zvolena váha 10%.

3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Tato kapitola je nosnou částí této diplomové práce. Problematika oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení je poměrně obsáhlá a komplikovaná. Jde zde především o přiblížení principu oceňování majetku pro úvěrová řízení. Teorie a definice se dají vždy nalézt v odborné literatuře o oceňování majetku. V této kapitole bude řešena bankovní problematika týkající se oceňování majetku pro úvěrová řízení. V podstatě se zde setkávají tři hlavní subjekty, jejichž role bude podrobně analyzována. Tyto tři subjekty se zajímají o stejný objekt. Tímto objektem je nemovitost. Subjekty jsou klient, banka, odhadce. Budeme se pohybovat v oblasti retailového bankovníctví (viz kapitola 3.2).

Z hlediska klienta je to nemovitost, kterou si klient vybral například v inzerci některé realitní kanceláře a má v úmyslu nabít vlastnická práva k této nemovitosti. Nabytí vlastnických práv je možné po podepsání kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím a poté, kdy jsou vlastnická práva zapsána do katastru nemovitostí České republiky. Zapsáním vlastnických práv do katastru nemovitostí vzniká vlastnické právo k nemovitosti. Pokud klient nemá dostatek vlastního volného kapitálu na koupi nemovitosti, může financovat nemovitost hypotečním úvěrem u jedné z bank, které v České republice poskytují hypoteční úvěry. Je velké množství druhů hypotečních úvěrů. Klient se zajisté bude zajímat o velikost budoucí splátky hypotečního úvěru, poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru, rychlost vyřízení úvěru a mnoho dalších aspektů spojených s poskytovaným úvěrem. Klient musí dále splňovat mnoho kritérií, jmenovitě jsou to například následující: české občanství nebo povolení k pobytu, věkové rozmezí žadatele, dostatečná bonita, čistý záznam v bankovních i nebankovních registrech, dobrý zdravotní stav atd.

Dalším subjektem působícím v tomto procesu je bankovní ústav. Zjednodušeně by se dalo říci, že bankovní ústav stanovuje pravidla pro klienty, pracovníky poskytující hypoteční úvěry, odhadce pracující pro bankovní ústav a poskytuje bankovní kapitál pro zájemce o hypoteční úvěr. V neposlední řadě také poskytuje odměnu za vypracované odhady odhadcům. Bankovní ústav si ovšem nemůže dělat, co chce. Je kontrolovaný Českou národní bankou, té se zodpovídá ze svého hospodaření, musí splňovat podmínky kapitálové přiměřenosti. Každá banka stanovuje pravidla a kritéria pro klienty, viz předchozí odstavec. Dále stanovuje maximální možnou vypůjčenou částku, maximální dobu splácení úvěru, maximální možný poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. V České republice v současné době (k 1. 4. 2013) působí celkem 20 bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry, viz Obrázek 7.

Název banky	Logo	Co nabízí	Maximální LTV	Max. doba fixace hypo. úvěru	Max. doba splatnosti
Komerční banka		klasické hypoteční úvěry, hypotéku bez dokládání příjmů, americkou hypotéku, hypotéku sjednanou až 6 měsíců před výběrem nemovitosti, předhypoteční úvěr a hypotéku i s neúčelovou částí	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
Hypoteční banka		klasické hypoteční úvěry, předhypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování příjmů a účelu, speciální hypotéky určené pro refinancování a hypotéku na financování bydlení za účelem pronajímání	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 30 let	40 let
Česká spořitelna		klasické hypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování příjmů a účelu, speciální hypotéky určené pro refinancování a hypotéku na financování bydlení za účelem pronajímání	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
Unicredit Bank		klasické hypoteční úvěry, americkou hypotéku, hypotéku s plovoucí úrokovou sazbou a speciální hypotéky určené pro refinancování	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	30 let
mBank		klasické hypoteční úvěry, hypotéku s plovoucí úrokovou sazbou a americkou hypotéku	až do 80 % hodnoty nemovitosti	až 5 let	40 let
Equa Bank		klasické hypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování účelu a hypotéky určené pro refinancování s uzavřením až 6 měsíců dopředu	až do 90 % hodnoty nemovitosti	až 5 let	35 let
Axa Bank		standardní hypoteční úvěr pro financování bydlení a také refinancování hypotečního úvěru	až do 85 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	25 let
ČSOB		klasické hypoteční úvěry, hypotéku bez dokazování příjmů i americkou hypotéku	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 30 let	40 let
Ge Money Bank		klasické hypoteční úvěry, hypotéku s plovoucí sazbou a americkou hypotéku	až do 80 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	30 let
Raiffeisen Bank		hypotéku bez prokazování výše příjmů či účelu, offsetovou hypotéku, hypoteční kontokorent, včetně možnosti zvýšení již čerpaného úvěru	až do 90 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
LBBW Bank		klasické hypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování příjmů a účelu, speciální hypotéky určené pro refinancování a hypotéku na financování bydlení za účelem pronajímání	až do 90 % hodnoty nemovitosti	až 20 let	30 let
Oberbank AG		klasické hypoteční úvěry, hypotéku s plovoucí sazbou, americkou hypotéku bez dokládání účelu, hypotéku na financování komerčních prostor za účelem pronajímání, speciální hypotéky pro refinancování	až do 80 % hodnoty nemovitosti	až 5 let	25 let
Sberbank		klasické hypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování příjmů, speciální hypotéky určené pro refinancování a hypotéku s neúčelovou částí, rovněž bez dokazování příjmů	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	30 let
Wüstenrot		klasické hypoteční úvěry, hypotéky bez dokazování příjmů a účelu, speciální hypotéky určené pro refinancování a hypotéku na financování bydlení za účelem pronajímání	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	30 let
Stavební spořitelna ČS		klasické hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a speciální úvěry určené pro refinancování	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
Českomoravská stavební spořitelna		klasické hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a úvěry pro refinancování	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 30 let	40 let
Modrá pyramida		klasické hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a úvěry pro refinancování	až do 90 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
Raiffeisen stavební spořitelna		široký výběr hypoték, úvěrů ze stavebního spoření a úvěry určené pro refinancování	až do 90 % hodnoty nemovitosti	až 15 let	30 let
Wüstenrot stavební spořitelna		klasické hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a úvěry určené pro refinancování	až do 100 % hodnoty nemovitosti	až 10 let	30 let
Akcenta		hypotéku a americkou hypotéku s možností změny zajištění v průběhu splácení	až do 70 % hodnoty nemovitosti	x	20 let

Obrázek 7 - Banky poskytující hypoteční úvěry, stav k 1. 4. 2013 (Zdroj: vlastní tvorba autora)

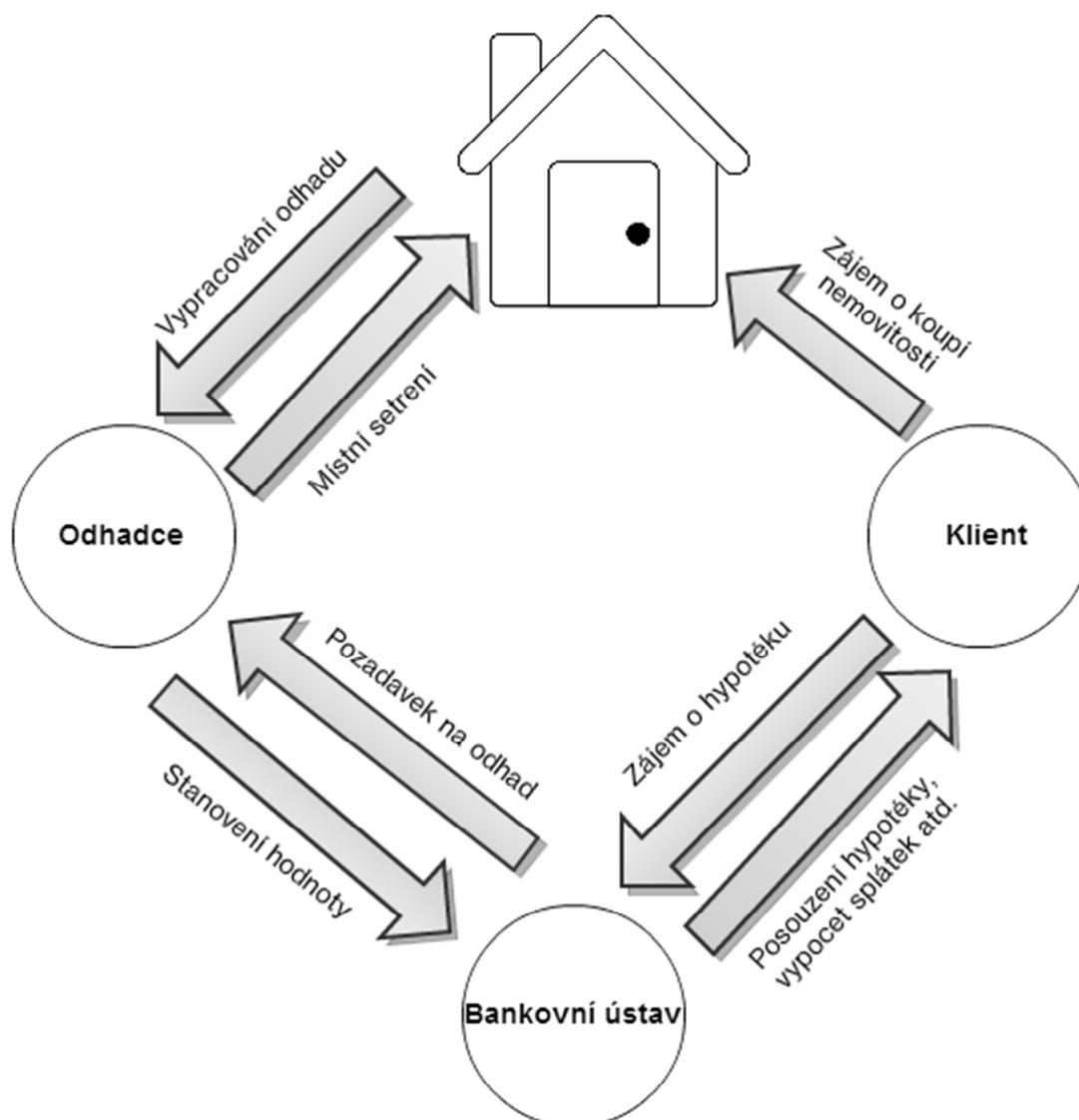
Každá z těchto bank musí určitým způsobem stanovit hodnotu zajišťované nemovitosti. Využívá k tomu metody založené na tržních principech. Další činností, kterou provádí bankovní ústav je, že vydává pro své interní potřeby metodiku pro oceňování nemovitých ale také movitých věcí. Podle této metodiky se poté řídí externí nebo interní odhadci banky. Obsah takové bankovní metodiky pro oceňování nemovitostí může vypadat následovně:

- Vybrané definice používané při oceňování majetku v bance.
- Rozdělení nemovitostí na vhodné, podmíněně vhodné a nevhodné.
- Vhodnost movitého majetku, jako zástavy.
- Aktivita provádění při oceňování majetku (například posouzení hodnoty majetku, posouzení investičního záměru, externí a interní ocenění, přecenění).
- Monitorování zastaveného majetku (jak roste či klesá jeho hodnota, které nemovitosti budou vyřazeny z portfolia zastaveného majetku).
- Podklady potřebné pro ocenění (externí nebo interní).
- Workflow případu (znamená to sled činností pracovníka banky, ať již klientského poradce, ředitele banky nebo odhadce).
- Vzorový případ oběhu dokumentů (jaké dokumenty musí odhadce zpracovat).

Posledním subjektem působícím v tomto procesu je odhadce. Jeho role je poměrně jasná, musí pomocí nástrojů cenové dokumentace, svých zkušeností a vlastního úsudku správně odhadnout hodnotu zajišťovaného majetku. Cenová dokumentace to jsou různé podklady, které nám dokumentují hodnotu majetku. Mohou to být databáze, statistiky, katastry nemovitostí, stavební rozpočty. Můžeme říci, že se o tyto dokumenty opírá celý odhad nemovitosti. Odhadce musí mít určité vzdělání, certifikaci dokládající jeho odbornost a v neposlední řadě také vlastní zkušenosti z odhadcovské nebo znalecké praxe. Měl by se řídit metodikou banky, pro kterou odhad vypracovává. Není překážkou, když odhadce spolupracuje s více bankovními ústavy.

Všechny tři subjekty působí v určitém procesu. Ten můžeme rozdělit a definovat jako proces externí a interní. Externí proces můžeme popsat, jako sled činností mezi klientem, odhadcem, bankou a oceňovanou nemovitostí. Interní proces banky, můžeme popsat jako sled činností a oběh dokumentů mezi odhadcem a bankou potřebných k stanovení hodnoty majetku, dá se také označit anglickým slovem *workflow* (schéma provádění komplexnější činnosti za podpory softwaru).

Pro snadnější pochopení řešené problematiky externího a interního procesu si zde můžeme uvést jednoduché schéma:



Obrázek 8 - Externí proces ocenění nemovitosti pro úvěrové řízení (Zdroj: vlastní tvorba autora)

Obrázek 8 znázorňuje jednotlivé vazby procesu. Je zde ovšem ještě jedna možnost vazby. Tou je vazba mezi klientem a odhadcem. Bankovní ústav tedy nevydává požadavek na odhad. Tento požadavek vydá sám klient, který přímo kontaktuje odhadce s žádostí o odhad předmětné nemovitosti. Odhadce potom vypracuje ocenění a odešle ho bankovnímu ústavu. Tato možnost není v současné době tak obvyklá, proto není v Obrázku 8 znázorněna.

3.1 LEGISLATIVA SPOJENÁ S OCEŇOVÁNÍM MAJETKU PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Jak znázorňuje Obrázek 8, v procesu oceňování se setkávají tři subjekty, které se řídí mnoha legislativními předpisy. Jmenovitě jsou to následující právní předpisy:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákon v. V tomto zákoně můžeme najít úpravu zástavního práva, které se využívá při zajištění hypotečního úvěru. Zákon také například upravuje situaci, kdy se člověk stává nositelem práv a kdy může konat právní úkony.
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákon. V tomto zákoně můžeme najít právní úpravu smlouvy o úvěru.
- Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku. Zde můžeme například nalézt definici obvyklé ceny, postup ocenění pozemku podle cenové mapy.
- Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Zákon vysvětluje pojmy hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, popisuje vztahy mezi těmito instituty a vztah majitele hypotečního zástavního listu k zastavené nemovitosti.
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Zákon upravuje vztahy související se vznikem, podnikáním a zánikem bank, stanovuje pravidla bankovního dohledu. Dále definuje, že bankami se rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost, kterým byla udělena licence od České národní banky.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Zákon definuje katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Co je důležité pro bankovní ústavy, do katastru nemovitostí se zapisují právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona, tedy například zástavní práva ve prospěch banky.

V právním systému České republiky existuje zákon, který se týká výkonu znalecké praxe a potažmo oceňování majetku. Je jím zákon č. 444/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Novela zákona nabyla účinnosti 1. 1. 2012. Tato problematika bude podrobně popsána v kapitole Role odhadce (3.5).

3.2 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA BANK A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE

V této kapitole představíme banky, se kterými jsem spolupracoval při tvorbě této diplomové práce. Jedná se o přední české obchodní banky s poměrně velkým tržním podílem a vysokými ročními výnosy. Definice obchodních bank je dle Poloučka následující:

„Banky jsou finanční instituce, které přijímají depozita a poskytují úvěry. V bankovní teorii jsou obvykle funkce bank vymezeny šířeji a často jsou členěny do čtyř oblastí: nabídka přístupu k platebnímu a zúčtovacímu mechanismu; transformace (alokace zdrojů), resp. přeměna úspor v investice; řízení rizika; zpracování informací a monitorování dlužníků.“²⁴

Obchodní banky se dále dělí dle rozsahu poskytovaných služeb na:²⁵

- Maloobchodní (retail banking). Provádějí se tradiční bankovní operace, velké počty malých operací, velké množství bank i poboček.
- Velkoobchodní (wholesale banking). Provádění bankovních obchodů ve velkém měřítku, úvěry ve vysokých částkách, různé bankovní záruky, exportní financování atd. Menší počet bank i poboček, velká ekonomická síla těchto subjektů.

Oba dva typy bank jsou provozovány nezávisle vedle sebe v jedné bance. Pokud si toto dělení ukážeme na reálném příkladu banky UniCredit, je dělení na maloobchodní a velkoobchodní bankovníctví dle ročního obrátu subjektu.

Subjekty spadající do maloobchodního bankovníctví:

- Fyzické osoby – těm jsou poskytovány klasické bankovní služby. Stručný výčet služeb poskytovaných tomuto subjektu je následující: účty a konta, platební karty, spotřebitelské úvěry, hypotéky, investice, pojištění atd.

²⁴ POLOUČEK A KOL., Stanislav. Bankovníctví. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 14. ISBN 80-7179-462-7.

²⁵ KOLEKTIV AUTORŮ. Bankovníctví. 6. vydání. Praha: Bankovní institut, a.s., 2006, s. 29. ISBN 80-7265-099-8.

- Fyzické osoby podnikající a malé firmy – s ročním obratem do 50 miliónů Kč. Podnikají na základě živnostenského oprávnění nebo jako právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku (akciová společnost, společnost s ručením omezeným, komanditní společnost atd.). Patří mezi ně také takzvaná svobodná povolání. Svobodná povolání jsou například lékaři, právníci, notáři, znalci, odhadci atd.

Subjekty spadající do velkoobchodního bankovníctví:

- Právnické osoby a veřejný sektor – s ročním obratem nad 50 miliónů Kč.

V této diplomové práci se pohybujeme v oblasti oceňování majetku pro poskytování hypotečních úvěrů, můžeme tedy na tomto místě uvést definici hypotečních úvěrů a popsat nejdůležitější vlastnosti hypotečních úvěrů, kteří mají několik specifických vlastností.

Hypoteční úvěry se liší od klasických spotřebitelských úvěrů několika vlastnostmi. Zaprvé je to objemem poskytnutých finančních prostředků. Ty na rozdíl od spotřebitelských úvěrů, jejichž objem je v řádech desítek až stovek tisíc korun, dosahují řádově až několika desítek miliónů korun. Další důležitou vlastností hypotečního úvěru je délka splácení. Ta může být až několik desítek let (maximálně cca 30 let). Další vlastností hypotečního úvěru je to, že zastavovaná věc (movitá i nemovitá) musí být pojištěna a pojištění je vinkulováno ve prospěch bankovního ústavu. Poslední vlastností hypotečního úvěru je jeho zajištění. Hypoteční úvěr bývá vždy zajištěn nemovitostí. Je tedy vysoce účelový a peněžní prostředky jsou poskytovány na koupi, výstavbu, rekonstrukci nemovitosti nebo v případě takzvaných amerických hypoték na splacení dříve poskytnutých krátkodobých nebo střednědobých úvěrů. Zastavena může být vlastní i cizí nemovitost. Banky vždy zajímá tržní ocenění a vzhledem k velkým výkyvům cen nemovitostí je obvykle poskytován úvěr pouze na většinovou část odhadní ceny (zhruba 70 – 80%). Je to zejména z toho důvodu, že banka se nespécializuje na správu či zhodnocování nemovitosti. Její hlavní náplň podnikání je jiný. Pokud dojde k realizaci zástavního práva a banka musí nemovitost odprodat, bude ji vždy lépe odprodávat za menší cenu, než kdyby poskytla 100 % hypoteční úvěr a musela poté sanovat ztráty.²⁶

²⁶ POLOUČEK A KOL., Stanislav. Bankovníctví. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 377 - 380. ISBN 80-7179-462-7.

Hypoteční úvěr je splácen anuitními splátkami. To znamená, že splátky mají konstantní výši a mění se poměr splácení úroků a umoření půjčky. Na začátku splácení úvěru tvoří velký podíl anuity úroky, poté se podíl mění ve prospěch umořování půjčky.²⁶

Zdrojem finančních prostředků bank pro poskytování hypotečních úvěrů jsou hypoteční zástavní listy. Je to specifický druh cenných papírů. Jsou definovány v § 28 zákona č. 530/1990 Sb. O dluhopisech.²⁶

„§ 28

(1) Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

(2) Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

(3) Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

(5) Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.²⁷

²⁷ Zákon č. 530/1990 Sb., O dluhopisech v platném znění, § 28.

3.2.1 Obchodní výsledky a tržní podíly analyzovaných bank

Pokud se podíváme na úspěšnost těchto bank a jejich obchodní výsledky v minulých letech zjistíme následující informace. ČSOB se řadí k druhé nejlepší bance, co se týká čistého zisku a čistých úrokových výnosů (úroky, které jsou příjmem věřitele, se po odečtení daně z příjmů stávají čistým úrokovým výnosem). Naopak je zde velmi výrazný pokles čistých poplatkových výnosů (tím rozumíme výnosy z poplatků vybíraných bankou například při vkladu nebo výběru hotovosti, poplatky spojené s vedením běžných a úvěrových účtů). Banka UniCredit je v tomto srovnání na čtvrtém místě, nejzajímavější je obrovský nárůst čistého zisku oproti roku 2011, jedná se o nárůst v řádech stovek procent.

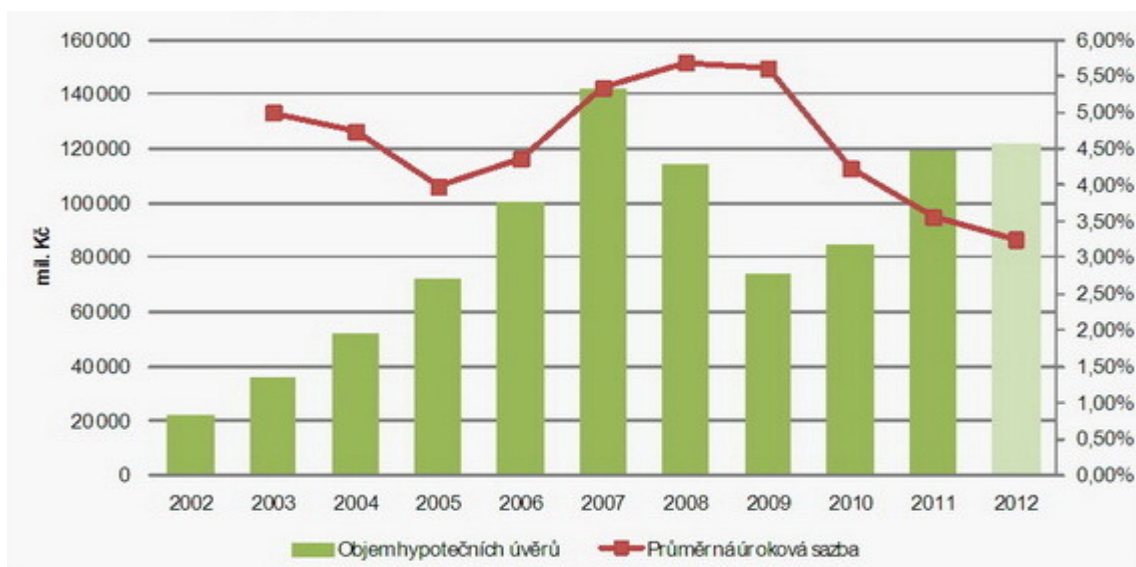
Banka	Čisté úrokové výnosy			Čisté poplatkové výnosy			Čistý zisk		
	2012	2011	2012/2011	2012	2011	2012/2011	2012	2011	2012/2011
Česká spořitelna	23,074	23,414	-1,50%	8,725	9,161	-4,80%	11,787	9,555	23,40%
ČSOB	18,927	18,559	1,98%	4,229	4,629	-8,64%	11,516	8,909	29,26%
Komerční banka	16,5	16,519	-0,12%	5,264	5,585	-5,75%	10,918	7,041	55,06%
UniCredit Bank	4,701	4,761	-1,26%	1,43	1,294	10,51%	2,274	0,768	196,10%
Raiffeisenbank	4,869	5,139	-5,25%	1,634	1,652	-1,09%	2,104	1,775	18,54%
GE Money Bank	6,832	6,57	3,99%	2,433	2,518	-3,38%	3,067	3,129	-1,98%
Volksbank	0,97	0,971	-0,10%	0,277	0,283	-2,12%	0,242	0,25	-3,20%
Equa Bank	0,139	0,080	74%	x	x	x	-0,293	-0,276	6,10%

Tabulka 6 - Výsledky českých bank po 3. čtvrtletí 2012, hodnoty v miliardách Kč (Zdroj²⁸)

Pokud blíže analyzujeme hypoteční trh v České republice, zjistíme, že v posledních letech došlo k prudkému růstu objemu poskytnutých úvěrů. Od roku 2009 do roku 2012 cca o 45 miliard Kč. Dle mého názoru je to z důvodu stále klesajících úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů činila v roce 2009 cca 5,61 % p. a. V současné době činí 3,17 % p. a.²⁹ Dalším důvodem mohou být nízké ceny nemovitostí, které po velké hypoteční krizi před několika lety stále nezačaly stoupat. Veškeré další podrobnosti vývoje hypotečního trhu v České republice podrobně znázorňuje následující Obrázek 9.

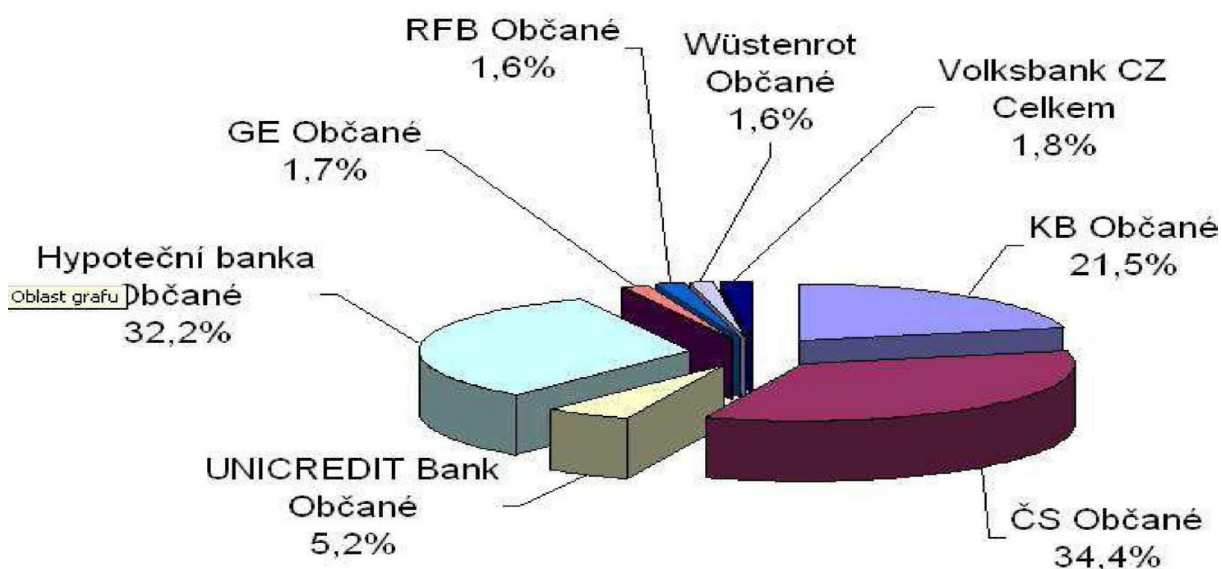
²⁸ Výsledky českých bank po 3Q 2012 - poplatky masivně padají, výjimku tvoří UCB. *Bankovnipoplatky.com* [online]. 2012 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/vysledky-ceskych-bank-po-3q-2012----poplatky-masivne-padaji-vyjimku-tvori-ucb-18937.html>

²⁹ Úrokové sazby u hypoték se vrátily na rekordní minimum. KUČERA, Petr. *Aktualne.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=777155>



Obrázek 9 - Objem hypotečních úvěrů v uplynulých letech a vývoj průměrné úrokové sazby (Zdroj³⁰)

Dále můžeme pokračovat v analýze úspěšnosti těchto bank z pohledu poskytnutých hypotečních úvěrů. Jedničkou v poskytování hypotečních úvěrů v České republice je Česká spořitelna. V roce 2012 poskytla svým klientům hypoteční úvěry v celkovém objemu 36,3 miliardy Kč. Další v pořadí byla Hypoteční banka a třetí v pořadí Komerční banka. Dohromady ovládají více jak 85 % trhu s hypotékami. UniCredit banka skončila jako čtvrtá s 5,2 % tržního podílu. Detailnější informace znázorňuje Obrázek 10.



Obrázek 10 - Podíl hypotečních bank dle celkového objemu HÚ pro fyzické osoby 2012 (Zdroj³¹)

³⁰ Rok 2012 byl pro hypoteční trh rokem mimořádným. *Finparada.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-18]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1164-.aspx>

³¹ Stavební fórum. PETRÁŠ, Marek. Hypotéky 2012 [online]. 2012 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2012/prezentace/0524_petras.pdf

3.2.2 Představení UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Banka patří do mezinárodní bankovní skupiny UniCredit s celoevropskou působností. Počátky této skupiny sahají až do roku 1473, kdy byl v Itálii založen bankovní dům Rolo Banca. Skupina UniCredit Group vznikla sloučením devíti italských bank a následně v roce 2005 spojením s německou bankovní skupinou HVB. V České republice banka zahájila činnost na konci roku 2007. Vznikla spojením bank HVB bank a Živnostenské banky.³²

Banka je jednou z nejsilnějších bank v České republice v oblasti financování velkých korporací. Řadí se na první příčku v oblasti financování komerčních nemovitostí. Silnou pozici má také v oblasti akvizičního financování. V oblasti retailu má standární portfolio produktů, jako například běžné účty a konta, úvěry, vydává platební karty, nabízí různé kanály přímého bankovníctví. V oblasti hypotečních úvěrů banka nabízí následující produkty:³³

- Refinancování hypotéky – znamená to přechod hypotéky, kterou klient platí u jiné banky k bance UniCredit. Klient může ušetřit na splátkách díky nižší úrokové sazbě, která je v současné době na rekordně nízké hodnotě.
- Hypotéka na bydlení s fixní sazbou – maximální délka fixace úrokové sazby je 20 let.
- Hypotéka na bydlení s variabilní úrokovou sazbou – úroková sazba není fixována na určitou dobu, ale může se měnit podle vývoje referenční úrokové sazby 1M PRIBOR. Mění se v závislosti na vývoji sazeb na mezibankovním trhu.
- Neúčelová hypotéka – hypotéka, která nemusí být využita na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Může být využita například na splacení dluhů.
- Hypotéka na nemovitost k rekreaci – například na koupi chaty nebo chalupy k individuální rekreaci.

Banka má v České republice k 31. 12. 2012 na 96 poboček a zaměstnává celkem 1956 zaměstnanců. Organizační schéma banky popisuje Příloha 1.

³² Skupina UniCredit. *unicredit.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/o-bance/skupina-unicredit>

³³ Hypotéky. *unicredit.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky>

3.2.3 Představení Československé obchodní banky, a.s.

Podobně jako banka UniCredit patří ČSOB do mezinárodní bankovní skupiny KBC. Skupina KBC je bankopojišťovací skupina se zaměřením na klienty z oblasti fyzických osob, podniků a korporací. Společnost sídlí v Belgii a působí v zemích střední a východní Evropy. V roce 2011 banka obsluhovala na svých trzích zhruba 9 miliónů klientů a zaměstnávala okolo 48 tisíc zaměstnanců.³⁴

V České republice byla banka ČSOB založena v roce 1964 pro účely financování zahraničního obchodu. V roce 1999 byla privatizována a vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je členem skupiny KBC. Banka působí v retailovém segmentu pod dvěma obchodními značkami a to ČSOB a Poštovní spořitelna. V diplomové práci bude popisována pouze metodika oceňování využívaná bankou ČSOB. Banka nabízí standartní portfolio produktů pro fyzické a právnické osoby jako například osobní a podnikatelská konta, půjčky, úvěry, konsolidace úvěrů, různé kanály přímého bankovníctví a v neposlední řadě také různé druhy pojištění. V oblasti hypotečních úvěrů banka nabízí tyto produkty:³⁵

- V první řadě banka nabízí takzvanou Půjčku na lepší bydlení. Ta nabízí možnost získat až 600 000 Kč bez ručitele a zajištění nemovitosti a poměrně výhodnou sazbu 7,9 %. Doba splatnosti může být až deset let.
- Dále banka nabízí Hypotéku s bonusem. Bonus v podobě odpuštění 5 % z výše úvěru klient získá, pokud zůstane u ČSOB po celou dobu splácení hypotéky a nevyužije možnost refinancování u jiné banky.
- Bezstarostná hypotéka – možnost rozložení doby splácení od 5 do 40 let.
- Hypotéka s garantovanou výší splátky – doba splácení 5 až 30 let, neomezená maximální výše úvěru, neměnná úroková sazba po celou dobu splácení hypotéky.
- Hypotéka bez dokládání příjmů a Americká hypotéka.

Banka zaměstnává k 30. 9. 2012 celkem 7820 zaměstnanců, v České republice má 253 poboček a celkem 3072 klientů.

³⁴ O skupině KBC. *Csob.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Stranky/O-Skupine-KBC.aspx>

³⁵ Bydlení. *Csob.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>

3.3 ROLE KLIENTA V PROCESU OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

Klient přichází do banky jako žadatel o hypoteční úvěr a musí splňovat mnoho požadavků pro úspěšné schválení hypotečního úvěru. Banka UniCredit má pro schvalování hypotečních úvěrů nastaveny své interní předpisy, které jsou pravidelně aktualizovány. Název předpisu je „*Hypoteční úvěry fyzickým osobám*“ a měli by se podle něj řídit následující pracovníci banky: Franšizant, Osobní bankéř, Privátní bankéř, Manažer pobočky, Úvěrový specialista, Pracovník administrace úvěrů a Produktový manažer. Předpis vymezuje různé oblasti poskytování hypotečních úvěrů, jako například: požadavky na žadatele, spolužadatele, vymezení započitatelných příjmů, povinnosti klienta při odhadu nemovitosti, povinnosti pojištění zastavované nemovitosti, různé varianty čerpání hypotečního úvěru při koupi, výstavbě, rekonstrukce nemovitosti, stanovení úrokové sazby a také vzorové postupy úvěrového procesu při výstavbě nebo koupi nemovitosti.

3.3.1 Požadavky na žadatele³⁶

- Žadatelem může být fyzická osoba, která ke dni podání žádosti o úvěr dosáhla věku 18 let a nesmí být starší než 67 let k datu předpokládané splatnosti úvěru (maximální věk může být až 70 let, ale klient musí mít uzavřenou životní pojistku).
- Klient může být občanem České republiky s příjmy v České republice nebo v zahraničí, občanem Slovenské republiky (v tomto případě musí doložit další dokumenty) nebo cizinec s trvalým pobytem v ČR, českým rodným číslem a příjmem v ČR.
- Klient nesmí mít negativní historii v registrech. Těmito registry máme na mysli bankovní a nebankovní registr klientských informací (CBCB, LLCB). Dále nesmí mít záznam v registru dlužníků Solus (do tohoto registru zapisují negativní informace například telefonní operátoři, energetické společnosti atd.). Pokud má záznam v těchto registrech, znamená to v 99 % zamítnutí žádosti o hypoteční úvěr. V bankovní terminologii se takový záznam nazývá KO kritérium.
- Klient dále musí prokazovat své příjmy. Posuzuje se takzvaná bonita klienta, ve které je zohledněn příjem ze závislé činnosti na základě třech posledních vyplacených mezd. Žadatel nesmí být ve zkušební nebo výpovědní době. Pracovní poměr by měl být sjednaný

³⁶ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1530 PR 014 - Hypoteční úvěry fyzickým osobám, s. 4 – 5.

na dobu neurčitou popřípadě na dobu určitou, který byl alespoň jedenkrát prodloužen. Jsou akceptovány také příjmy ze zahraničí, ty jsou ovšem určitým způsobem diskontovány. Dále jsou akceptovány také příjmy z podnikání a nájmu, příjmy z vlastní společnosti, důchod atd. Do celkové bonity klienta se započítávají také výdaje. Ty jsou tvořeny osobními náklady žadatele a každého člena domácnosti. Započítávají se do nich například: splátky úvěrů, úvěrové limity kreditních karet, kontokorentů atd. V bankách se pro tyto výpočty využívají specializované kalkulačky většinou vytvořené v tabulkovém procesoru Microsoft Excel.

3.3.2 Dokumenty předkládané klientem pro ocenění nemovitosti³⁷

Pro poskytnutí hypotečního úvěru je vždy nutné doložit ocenění nemovitosti. To může být provedené externím nebo interním odhadcem. Banka stanovuje, jaký typ odhadce je nutné využít. V případě, že je využit externí odhadce, je zadavatelem odhadu klient, který musí předat odhadci následující dokumenty:

- Formulář pro objednávku odhadu. K dispozici na obchodním místě popřípadě na webu.
- Výpis z katastru nemovitostí na předmětné jednotky, budovy a pozemky. Nesmí být starší než 3 měsíce.
- Kopie katastrální mapy. Nesmí být starší než 1 rok.
- Projektová dokumentace k předmětné nemovitosti, která obsahuje řezy, půdorysy, pohledy.
- Další požadované dokumenty mohou být například: územně plánovací informace, územní souhlas, územní rozhodnutí, stavební povolení, prohlášení vlastníka, smlouva o dílo.

3.3.3 Pojištění nemovitosti³⁷

Všechny nemovitosti, které banka přijme do zástavy, musí být pojištěny a pojištění vinkulováno ve prospěch banky. Klient si tedy musí sjednat toto pojištění u některé z komerčních pojišťoven. Je to z důvodu, pokud by například předmětná nemovitost vyhořela a banka by tak přišla o zástavu. Výjimku tvoří pozemky. Budovy musí být pojištěny na reprodukční hodnotu, rozestavěná stavba musí být také pojištěna na stejnou hodnotu. Bytová jednotka se pojišťuje na tržní hodnotu.

³⁷ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1530 PR 014 - Hypoteční úvěry fyzickým osobám, s. 16 – 17.

3.4 ROLE BANKY V PROCESU OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

V této kapitole bude blíže popsáno, jaká je role banky v procesu oceňování nemovitostí. Každá banka má své oddělení, které se zabývá oceňováním majetku. V rámci organizační struktury banky UniCredit můžeme útvar Oceňování nemovitostí najít pod útvarem Úvěrových operací. Nadřazeným útvarem v organizační struktuře banky je útvar Řízení rizik. Útvar oceňování nemovitostí se nachází v Praze. Kompletní organizační schéma banky UniCredit popisuje Příloha 1. Organizační schéma banky ČSOB není tak podrobné, nepodařilo se tedy zjistit, pod jaký útvar spadá útvar REA – tak se v bance ČSOB nazývá útvar oceňování majetku. Můžeme předpokládat, že bude v organizační struktuře banky umístěn velice podobně. Útvar se nachází v Praze. Kompletní organizační strukturu banky ČSOB popisuje Příloha 2.

V obou bankách útvary zajišťují oceňování a posuzování nemovitostí pomocí interních odhadců, externích odhadců a dalších zaměstnanců banky. Seznamy externích odhadců jsou k dispozici na webových stránkách jednotlivých bank a budou uvedeny v kapitole Role odhadce (3.5). Ve vnitřních předpisech bank jsou popsány hlavní zásady, procedury a procesy probíhající při oceňování nemovitostí.

Banka dále stanovuje požadavky na zaměstnance pracující pro útvar oceňování majetku. Tyto požadavky budou blíže popsány v kapitole Role odhadce (3.5). Banka dále stanovuje zadlužitelnou hodnotu nemovitosti (takzvané LTV). Ta se liší podle typu oceňované nemovitosti.

Banka definuje vhodnost nemovitosti pro účely hypotečního financování. Nemovitosti se dělí podle jednotlivých metodik na: nemovitosti vhodné, nemovitosti podmíněně vhodné a nemovitosti nevhodné.

Banka také stanovuje jednotlivé výstupy produkované útvarem oceňování nemovitostí (předběžný odhad, odhad, zpráva o stavu výstavby). Dále banka stanovuje, jaké podklady jsou potřeba pro vypracování odhadu, stanovuje také postupy při výpočtu hodnoty nemovitosti a obsahovou a vzhledovou podobu odhadu.

Bankovní ústav dále stanovuje cenu, kterou musí klient zaplatit za vypracování odhadu pro hypoteční úvěr a v poslední řadě bankovní ústav také stanovuje odměny pro odhadce. Cena odhadů u jednotlivých bank bude blíže popsána v kapitole 3.4.6. Z této částky případně odhadci jen poměrná část.

3.4.1 Definice využívané v jednotlivých metodikách

Definice	UniCredit ³⁸	ČSOB ³⁹	Zákon č. 151/1997 Sb.	Mezinárodní oceňovací standardy IVS ⁴⁰
Tržní hodnota	<i>„Je určena cenou, kterou by bylo možné dosáhnout k datu, ke kterému je ocenění zpracováváno, v běžném obchodním styku při zohlednění všech právních skutečností, skutečných vlastností, ostatních poměrů a polohy nemovitosti nebo jiného předmětu ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy.“</i>	<i>„Je objektivně zjištěná hodnota majetku (nemovitého nebo movitého) vyjadřující, za co by byl tento majetek prodejny v daném místě a čase na volném trhu.“</i>	§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku	<i>„Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.“</i>
Zadlužitelná hodnota	<i>„Hodnota nemovitosti stanovená odhadcem na základě obezřetného posouzení budoucí prodejnosti nemovitosti při zohlednění jejich dlouhodobých a trvalých vlastností, obvyklých podmínek místního trhu a jejich skutečného i alternativního způsobu využití. Při ocenění zadlužitelnou hodnotou se nezohledňují spekulativní faktory. Ocenění zadlužitelnou hodnotou musí být vypracováno transparentním a průkazným způsobem.“</i>	Není přesně definováno. Podobné jako definice hodnota zajištění: <i>„Hodnota vyjadřující za co by byl dle banky majetek prodejny v daném místě a čase na volném trhu, která odpovídá aktuální tržní hodnotě stanovené externím nebo interním odhadcem.“</i>	Není definováno	Není definováno

Tabulka 7 - Základní definice hodnot využívané v bankách (Zdroj: vlastní tvorba autora)

Toto jsou základní definice využívané v odhadech, na jejichž základě odhadce zjistí hodnotu nemovitosti. Můžeme říci, že banka UniCredit má tyto definice nejpodrobnější.

³⁸ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 2.

³⁹ Vnitřní předpis ČSOB, a.s. Procedura oceňování zajištění, s. 4.

⁴⁰ MAŘÍK, Miloš. Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku. [online]. 2013, s. 4 [cit. 2013-04-21]. Dostupné z: www.vse.cz/polek/download.php?jnl=aop&pdf=249.pdf

3.4.2 Nemovitosti nevhodné pro hypoteční financování

UniCredit

Pro zajištění hypotečního úvěru nelze v bance UniCredit využít tyto nemovitosti:⁴¹

- Nemovitosti, které nejsou pevně spojené se zemí (stavební buňky, kontejnerové objekty).
- Objekty, u kterých není vlastník stavby vlastníkem pozemku a pozemek zároveň není předmětem zástavy (výjimka v případě, kdy je zřízeno dlouhodobé věcné břemeno užívání pozemku).
- Nezastavěné pozemky, u kterých není zajištěna možnost stavět.
- Stavby postavené svépomocí za použití neobvyklých technologií a konstrukčních systémů.
- Družstevní byty, pokud není zástavce vlastníkem.
- Pozemky v zjednodušené evidenci.
- Nemovitosti bez zajištěného přístupu. Musí být vždy zařízen přístup z veřejné komunikace. Pokud není tento přístup zřízen, je třeba zřídit věcné břemeno cesty přes pozemek jiného vlastníka.
- Nerekonstruované objekty se zbytkovou životností kratší než 20 let.
- Energetické stavby liniového charakteru.
- Kontaminované objekty a pozemky.
- Nemovitosti s omezením, například zástavní právo ve prospěch jiné banky, nemovitosti zatížené exekucí.

ČSOB

Pro zajištění hypotečního úvěru nelze v bance ČSOB využít tyto nemovitosti:⁴²

- Nemovitosti, které fyzicky existují, ale nejsou evidovány v katastru nemovitostí.
- Nemovitosti, na které působí kombinace různých škodlivých vlivů (ekologická zatížení, poddolovaná území).

⁴¹ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 2 - 3.

⁴² Vnitřní předpis ČSOB, a.s. Procedura oceňování zajištění, s. 5.

- Nemovitosti, které nelze obchodovat na trhu s nemovitostmi (například zatížené věcnými břemeny užívání, nemovitosti na cizím pozemku, nemovitosti se složitými majetkoprávními vztahy).

3.4.3 Nemovitosti podmíněně vhodné

UniCredit

Jedná se o nemovitosti, které může banka přijmout do zástavy pouze ve specifických případech, To se ovšem pojí s určitými komplikacemi, jako například delší doba zpracování odhadu, nutnost podrobnějších podkladů. Je zde také mnohem větší možnost odmítnutí oceňované nemovitosti do zástavy. Jedná se tedy o:⁴³

- Nezastavěné pozemky, kde je dostatečně zajištěna možnost výstavby.
- Objekty zvláštní obluby (takové objekty, které se svým architektonickým charakterem výrazným způsobem odlišují od charakteru okolní zástavby).
- Montované domy na bázi dřevní hmoty a domy postavené s použitím zvláštních a netradičních stavebních konstrukcí, kromě objektů uvedených v seznamu bankou akceptovatelných výrobců montovaných rodinných domů.
- Panelové domy (včetně bytů a nebytových jednotek). Zde je problematika zbývající životnosti těchto nemovitostí. Pokud jsou revitalizované je možné je přijmout do zástavy bez problémů.
- Chaty, chalupy pro rekreaci.
- Stavby realizované svépomocí.
- Objekty v záplavové oblasti
- Objekty občanské vybavenosti (nákupní střediska).
- Objekty využívané pouze v souvislosti s poskytovanými službami (hotelová apartmá).
- Poddolované pozemky.
- Nemovitosti, jejichž vlastnické právo je omezeno předkupním právem.
- Nemovitosti, jejichž vlastnické právo je zásadním způsobem omezeno právem věcného břemena.

⁴³ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 3.

ČSOB

V případě ČSOB se jedná o následující nemovitosti:⁴⁴

- Nezkolaudované stavby, dočasné stavby.
- Stavby s užíváním v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.
- Inženýrské stavby (některé ovšem patří do kategorie nevhodných).
- Nemovitosti, u kterých není věcnými břemeny právně zajištěn přístup přes cizí pozemky.
- Nemovitosti, které mají špatnou tržní obchodovatelnost a ty které jsou na trhu s nemovitostmi obchodovány zřídka.
- Nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví.

3.4.4 Nemovitosti vhodné

UniCredit

Nemovitosti, které jsou definovány jako vhodné pro zástavní účely, jsou následující:⁴⁵

- Rodinné domy neobsahující nebytové prostory, které jsou určeny k pronájmu.
- Byty v osobním vlastnictví.
- Montované rodinné domy, jejich výrobce je uveden v seznamu bankou akceptovatelných výrobců montovaných rodinných domů.
- Chaty a chalupy pro individuální rekreaci.
- Nezastavěné pozemky, kde je zajištěna možnost dodatečné výstavby.

ČSOB

Banka ČSOB definuje jako vhodné nemovitosti takové, které jsou běžně obchodovány na realitním trhu.

⁴⁴ Vnitřní předpis ČSOB, a.s. Procedura oceňování zajištění, s. 5.

⁴⁵ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 4.

3.4.5 Shrnutí a srovnání se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Jak je vidět výše v jednotlivých kapitolách, přístup bank UniCredit a ČSOB k definování vhodnosti zastavovaného majetku je odlišný. Banka UniCredit taxativně vyjmenovává jednotlivé druhy nemovitosti a jejich potencionální vhodnost či nevhodnost. Může se tak lépe chránit před případným přijetím nevhodné zástavy. Banka ČSOB využívá tržní princip při stanovení vhodnosti. Nemovitost, kterou lze obchodovat bez problémů na realitním trhu nebo nemovitost, která již byla v minulosti obchodována na realitním trhu je považována za podmíněně vhodnou či vhodnou. Tento přístup může být poměrně problematický v situaci, kdy je bance nabízena určitá méně standartní nemovitost. Realitní trh v České republice funguje poměrně krátkou dobu, na rozdíl od realitních trhů v Evropě.

Pokud srovnáme výše řešenou problematiku se zákonem o oceňování majetku, zjistíme, že v zákoně nejsou uvedeny žádné definice a podmínky vhodnosti oceňovaného majetku. Jedinou podobnost můžeme nalézt v případě, pokud se objekt nedá označit za stavbu. Definice stavby je uvedena v kapitole 2.1.4. Pokud objekt nemůžeme označit za stavbu, nemůžeme využít ocenění podle zákona o oceňování majetku a také není možné přijmout objekt, jako zástavu hypotečního úvěru. Znalec, který vypracovává posudek, oceňuje nemovitost přesně podle metodiky, která je uvedena v zákoně. Nemá možnost se od zákona odchýlit. Zákon pouze člení v § 3 jednotlivé stavby na druhy, jak bylo uvedeno v kapitole 2.1.4. V prováděcí vyhlášce k zákonu můžeme dále v § 2 nalézt bližší vysvětlení jednotlivých druhů staveb, uvedených v zákoně v § 3.

3.4.6 Ceny odhadů v jednotlivých bankách a srovnání se znaleckou praxí

Každá nemovitosti, která je přijata jako zástava hypotečního úvěru, musí být oceněna. Ceny odhadů se v jednotlivých bankovních ústavech moc neliší. Pohybují se zhruba v úrovni od 2000 Kč do 5000 Kč dle typu nemovitosti. Novinkou je takzvané online ocenění, kdy banka na základě své cenové mapy nemovitostí, kterou vytváří postupně z jednotlivých vypracovaných odhadů, může odhadnout cenu nemovitosti bez nutnosti návštěvy externího či interního odhadce banky. Toto ocenění bývá většinou zdarma a využívá se pro ocenění bytových jednotek. Má ho v nabídce banka ČSOB, UniCredit zatím ne. Z dalších bank, které toto ocenění využívají, můžeme jmenovat například Českou spořitelnu. Detailní srovnání v tabulce na stránce 54. Znalec, který zpracovává posudky na nemovitosti, může postupovat při určení ceny za posudek dvěma způsoby. Může zpracovávat posudek za paušální sumu,

kteřá se bude lišit pouze podle typů nemovitosti. Nebo může pro stanovení odměny využít vyhlášku č. 432/2002 Sb., kterou se mění vyhláška ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících č. 37/1967 Sb. V tomto předpise je v § 16 uvedeno:

„Odměna za znalecký posudek činí podle jeho náročnosti a podle míry odborných znalostí, které bylo nutné k jeho podání vynaložit, za jednu hodinu práce 100 až 350 Kč.“⁴⁶

Cena odhadů / znaleckého posudku			
Typ nemovitosti	UniCredit	ČSOB	Znalec
Byt	3500 Kč	Expresní ocenění bytové jednotky s využitím cenové mapy - ZDARMA. Jinak sazba 3500 Kč za odhad.	Paušálně nebo odměna dle času stráveného při vypracování posudku: 100 Kč/hod - 350 Kč/hod dle zákona.
Rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci i s pozemkem	5000 Kč	4500 Kč za odhad.	Paušálně nebo odměna dle času stráveného při vypracování posudku: 100 Kč/hod - 350 Kč/hod dle zákona.
Bytový dům, ostatní	X	Individuální cena od 5000 Kč za odhad.	Paušálně nebo odměna dle času stráveného při vypracování posudku: 100 Kč/hod - 350 Kč/hod dle zákona.

Tabulka 8 – Cena odhadů v jednotlivých bankách a srovnání se znaleckou praxí (Zdroj: vlastní tvorba autora)

3.4.7 Náležitosti bankovního odhadu pro stanovení tržní hodnoty

Odhady jsou vypracovány odhadci pomocí softwaru, který je schválený bankou. V případě banky UniCredit se využívá softwaru na bázi tabulkového procesoru od firmy Microsoft – Excel. Tento software není veřejně dostupný. Banka ČSOB využívá pro ocenění software od firmy Pluto - Olt s názvem NemExpress. Software NemExpress je možno stáhnout na internetových stránkách firmy i s šablonou umožňující vytvářet odhady pro ČSOB. Odhad se provádí ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení odhadu se odesílá útvaru oceňování nemovitostí a zůstává majetkem banky. Originál se předává zadavateli odhadu. Odhad se skládá z těchto částí:⁴⁷ krycí list, titulní list, textová část, výpočtová část, shrnutí

⁴⁶ Předpis č. 432/2002 Sb. *Zakonyprolidi.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-24]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-432>

⁴⁷ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 13.

informací o odhadu, přílohy. V následujících kapitolách popíšeme, co obsahují jednotlivé části odhadu vypracovaného pro UniCredit. Metodika oceňování banky ČSOB je poměrně stručná a tyto informace o podobě a obsahu posudku nepopisuje.

3.4.8 Krycí list odhadu

„Krycí list poskytuje základní informace o ocenění a to prostřednictvím fotografie, typu a adresy nemovitosti, klienta, odhadce a data ocenění. Dále je zde uvedeno, že ocenění se zpracovává pouze pro interní potřebu.“⁴⁸

Odhad banky ČSOB neobsahuje krycí list. Veškeré informace z této části jsou obsaženy rovnou v titulním listu, najdeme zde evidenční číslo odhadu, popis předmětu odhadu, objednatele odhadu, fotografii nemovitosti a stanovení obvyklé ceny.

3.4.9 Titulní list odhadu

„Titulní list představuje souhrn všech popisných a hodnotících údajů nemovitosti. Skládá se z následujících částí:

Evidence zakázky

Zde jsou uvedeny informace týkající se identifikace zadavatele ocenění, data zadání, interního odhadce a dat ocenění a prohlídky.

Adresa objektu a identifikace klienta

Jedná se zásadně o adresu oceňované nemovitosti, nikoli klienta. Součástí adresy je PSČ, město/obec, katastrální území, ulice, č. p., č. orient., okres / kraj, počet obyvatel města/obce. Klient je identifikován jednak svým jménem resp. firmou, jednak pokud, je uvedeno na žádosti o ocenění číslem, pod kterým je úvěrový případ zpracováván.

Charakteristika objektu

Charakteristika objektu spočívá v popisu jeho základních vlastností a jeho heslovitým zhodnocením. Popis základních charakteristik objektu představují:

- *Druh objektu*

⁴⁸ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 13.

- *Kód typu nemovitosti*
- *Rok výstavby případně modernizace/rekonstrukce (dle kolaudačního rozhodnutí)*
- *Parcelní čísla oceňovaných pozemků*
- *Celková výměra oceňovaných pozemků*
- *Čísla oceňovaných jednotek v případě rozdělení nemovitosti dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění*
- *Spoluvlastnické podíly oceňovaných bytových a nebytových jednotek v případě rozdělení nemovitosti dle zákona č. 72/1994 Sb. V platném znění*
- *Celková obytná plocha*
- *Počet jednotek využitých k účelu bydlení*

Heslovité zhodnocení klíčových vlastností objektů:

- *Poloha*
- *Vybavení*
- *Dispoziční řešení*
- *Stav objektu*
- *Realizovatelnost*

Zhodnocení objektu

Odhadce zhodnotí důležité údaje týkající se nemovitosti pomocí slovního vyjádření. Pokud je to možné, měly by být zhodnoceny zejména následující vlastnosti: poloha, koncepce, pronajimatelnost, prodejnost, kupní cena, náklady, konkurence, celkový dojem.

Omezení platnosti hodnoty

Nemovitost se ocení buď v současném stavu (např. při financování kupní ceny) nebo v budoucím stavu (tj. po dokončení resp. rekonstrukci např. při financování výstavby). Rozhodující je přitom zadání od zadavatele. V případě, že vypočtená hodnota neplatí pro nemovitost v současném stavu, je třeba slovně platnost této hodnoty omezit. Standardně se uvádí výraz po dokončení resp. po rekonstrukci. Odhadce může dle svého uvážení tuto informaci změnit nebo doplnit. V případě, že se jedná o ocenění stavby na pozemku jiného vlastníka, uvede se sem tato skutečnost rovněž: oddělené vlastnictví staveb a pozemků.

Tržní hodnota ke dni ocenění

Uvádí se stanovená hodnota, která je navíc informativně přepočtena na 1 m² obytné plochy.

Zástavní hodnota

Uvádí se stanovená hodnota, která je informativně přepočtena na 1 m² obytné plochy. Pokud nebyla zástavní hodnota stanovena, uvede se: zástavní hodnota nebyla stanovena.

Zadlužitelná hodnota

Je-li zadlužitelná hodnota stanovena, uvádí se tato hodnota, která je informativně přepočtena na 1 m² obytné plochy. Pokud nebyla zadlužitelná hodnota stanovena, uvede se: zástavní hodnota nebyla stanovena.

Kupní cena

Pokud je známa, odhadce uvede kupní cenu, datum transakce a případně zpřesňující poznámku k této ceně.

Stupeň rozestavěnosti

Uvede se orientační stupeň rozestavěnosti v %.

Rizika

Odhadce uvede souhrnný výpočet rizik vč. nestandardních pojistných rizik, která jsou s danou nemovitostí spojena.

Přílohy

Odhadce uvede kompletní seznam příloh ocenění.⁴⁹

3.4.10 Textová část odhadu

V této části posudku odhadce popisuje oceňovanou nemovitost, shrnuje zde všechny vlastnosti nemovitosti a podklady, z kterých vycházel při ocenění. Textová část se skládá z těchto bodů:⁴⁹

- Podklady, z kterých odhadce vycházel při tvorbě odhadu, viz kapitola 3.3.2.

⁴⁹ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 13 - 15.

- Poloha nemovitosti - zde odhadce popisuje polohu ve vztahu k centru obce, umístění nemovitosti v rámci obce, charakterizuje nejbližší okolí a dopravní infrastrukturu.
- Charakteristika pozemku - jeho tvar, napojení na inženýrské sítě, případná kontaminace pozemku.
- Charakteristika budovy - konstrukce budovy, vybavení budovy, dispozice.
- Stavebně - technický stav - popis, v jakém stavu se oceňovaná nemovitost nachází.
- Venkovní úpravy - jejich popis a charakteristika.

3.4.11 Výpočtová část odhadu

Srovnávací metoda

Dle metodiky banky UniCredit je tato metoda využívána jako podpůrná při ocenění pozemků u rodinných domů, rodinných domů, bytových a nebytových jednotek, rekreačních objektů a garáží. Metodika banky ČSOB nepojednává o využití srovnávací metody.⁵⁰

Výnosová metoda

Metodika banky ČSOB nepojednává o využití výnosové metody. Pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti jsou v metodice UniCredit banky využívány následující proměnné.⁵⁰

Čisté roční nájemné – nájemné bez DPH a případných poplatků, které je nucen hradit nájemce nad rámec nájemného za různé služby. Využívá se tržního nájemného a podle metodiky je potřeba zohlednit stav trhu nemovitostí, jejich poptávku a nabídku.

Provozní náklady – provozní náklady se dělí na 4 typy a to: náklady na správu, náklady na opravy a údržbu, ztráty na nájemném, riziko modernizace. Metodika stanovuje obvyklé hodnoty, které jsou stanoveny jako minimální a obvyklé a jsou vypočteny určitým procentem z čistého nájemného. Tabulka popisuje několik druhů nemovitostí od bytů, bytových domů, administrativních budov, dále skladové haly, garáže atd. Provozní náklady u bytů a bytových domů, můžeme názorně předvést v tabulce 9.

⁵⁰ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 16 - 19.

		Správní náklady	Nákl. na opravy a udržování	Ztráty na nájemném
		Kč / jednotka resp. % čistého nájemného	Kč / m ² obytné resp. užitné plochy	% čistého nájemného
Byty s regulovaným nájemným	obvyklé	10 - 15 % čistého nájemného		
	minimální	min. 10 % čistého nájemného		
Bytové domy	obvyklé	1 800 - 5 000 Kč	200 – 250 Kč / m ²	2 - 3 %
	minimální	min. 1 800 -5 000 Kč nebo min. 1% čistého nájemného	min. 200 Kč / m ² nebo 0,5 % z reprodukční hodnoty stavby	min. 2 %

Tabulka 9 – Započitatelné náklady u bytů a bytových domů, upraveno (Zdroj⁵¹)

Pokud srovnáme tuto problematiku s teorií, která je řešena v publikaci prof. Bradáče – Teorie oceňování nemovitostí, můžeme v kapitole 6.8.3, která pojednává o nákladech na opravy a údržbu nemovitosti, nalézt následující informace:

„Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu. U velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného vyšší.“⁵²

Bradáč dále v kapitole 6.8.6 pojednává o nákladech na správu nemovitosti, uvádí zde dvě možnosti výpočtu těchto nákladů:⁵²

- Náklady je možno vyčíslit jako mzdu pracovníka s dostatečnou kvalifikací pro provádění správy nemovitostí. Je nutné započítat veškeré přidružené náklady (sociální, zdravotní pojištění atd.)
- Náklady je možno vyčíslit procentem z vybraného nájemného. Pro výpočet můžeme použít u bytů 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

⁵¹ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 19.

⁵² BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 306 - 307. ISBN 978-80-7204-630-0.

Jestliže budeme dále pokračovat ve srovnávání, řešenou problematiku můžeme nalézt také v zákoně o oceňování majetku, přesněji v § 23, odstavec 4. Zde je uvedeno:

„Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, sníží se o 5 % z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28 a § 28a. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odst. 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.“⁵³

Jak můžeme vidět z řešené problematiky, přístupů pro stanovení nákladů pro výpočet výnosové hodnoty je v problematice oceňování mnoho. Banka UniCredit odlišuje náklady na správu nemovitosti, náklady na opravy a údržbu, ztráty na nájemném. V teorii prof. Bradáče pro změnu najdeme výpočet nákladů na opravy vypočtený z reprodukční hodnoty stavby. Správa nemovitosti je vypočtena procentem z nájemného. Zákon využívá titulu paušálních nákladů na správu, opravu a údržbu celé stavby. Můžeme tedy tyto informace shrnout do následující přehledné tabulky (RH značí reprodukční hodnotu stavby).

		Správní náklady	Nákl. na opravy a udržování	Ztráty na nájemném	Bradáč		Zákon č. 151/1997 Sb.
		Kč/jednotka resp. % čistého nájemného	Kč/m ² obytné resp. užitné plochy	% čistého nájemného	Opravy a údržba	Správa nemovitosti	Paušální náklady
Byty s regulovaným nájemným	obvyklé	10 -15 % čistého nájemného			0,5 % - 1,5 % z RH	5 % z nájemného u bytů	roční nájemné snížené o 40 %
	minimální	min. 10 % čistého nájemného					
Bytové domy	obvyklé	1 800 Kč - 5 000 Kč	200 Kč – 250 Kč	2 - 3 %	0,5 % - 1,5 % z RH	5 % z nájemného u bytů	roční nájemné snížené o 40 %
	minimální	min. 1 800 Kč - 5 000 Kč min. 1% čistého nájemného	min. 200 Kč / m ² nebo 0,5 % z reprodukční hodnoty stavby	min. 2 %			

Tabulka 10 – Výpočet nákladů pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti (Zdroj: vlastní tvorba autora)

⁵³ Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění, §23 odst. 4.

Pro stanovení výnosové hodnoty je důležitá kapitalizační míra. Metodika banky UniCredit stanovuje minimální kapitalizační míru a její možné rozpětí. Kapitalizační míra odráží výnosnost daného typu nemovitosti a také její riziko. Metodika banky ČSOB tyto informace neposkytuje. Kapitalizační míru pro oceňování nemovitostí můžeme také nalézt v zákoně o oceňování majetku.

Název položky	Míra kapitalizace v %		UniCredit bank	
	Budovy	Haly	Rozpětí míry kapitalizace v %	Minimální míra kapitalizace v %
Nemovitosti pro výrobu	7,5	9,5	7,5 - 9,0	7,5
Nemovitosti pro garážování	11	10	x	x
Nemovitosti pro obchod	7	8	7,0 - 8,0	7,0
Nemovitosti pro administrativu	6,5		7,0 - 8,0	7,0
Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5		7 - 8,5	7,0
Nemovitosti pro dopravu, spoje	7		x	x
Nemovitosti pro školství	8		x	x
Nemovitosti pro kulturu	7		x	x
Nemovitosti pro zdravotnictví	8		x	x
Nemovitosti pro zemědělství	6	7,5	x	x
Nemovitosti pro skladování	6	6,5	7,5 - 9,0	7,5
Nemovitosti pro sport	7	7	x	x
Bytové domy typové	5,5	x	x	x
Bytové domy netypové	4,5	x	x	x
Byty s regulovaným nájemným	x	x	2,0 - 3,0	4,0
Byty s tržním nájemným	x	x	4,0 - 5,0	4,0
Ostatní nemovitosti neuvedené	8		x	x
Majetková práva	12		x	x

Tabulka 11 – Srovnání kapitalizační míry UniCredit a kap. míry využívané v zákoně, upraveno (Zdroj^{54, 55})

Pokud blíže analyzujeme výše řešenou problematiku, zjistíme, že zákon například nerozlišuje mezi kapitalizační mírou u bytů s regulovaným a tržním nájemným. Byty rozlišuje pouze na domy typové a netypové. Metodika banky UniCredit přisuzuje bytům s regulovaným nájemným nejmenší kapitalizační míru. Je to zejména z toho důvodu, že

⁵⁴ Cenový věstník 1/2013: Příloha č. 16 k vyhlášce č. 450/2012 Sb. In: Sbíрка zákonů ČR. 2012. Dostupné z: www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Legislativa_zakon_1997-151_Zakon_o_ocenovani_majetku_UZ_20121123.pdf

⁵⁵ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 22.

nájemné, které platí potencionální nájemníci v bytu s regulovaným nájemným, zdaleka nedosahuje výše tržního nájemného. Dále je zajímavá situace u nemovitostí určených pro skladování, zde banky využívají jednu z nejvyšší kapitalizačních mír. Dle mého názoru, je to zejména díky značnému rozvoji logistických center v České republice, které jejich majitelé financují pomocí úvěrů. Z dalších typů nemovitostí, které jsou zajímavé pro srovnání metodiky se zákonem, jsou nemovitosti využívané pro administrativu. Zde metodika banky UniCredit přisuzuje o 0,5 % - 1,5 % více než kapitalizační míra využívání v zákoně. Může to být z podobného důvodu, jako u nemovitostí pro skladování. Nemovitosti využívané pro administrativu v poslední době přitahují mnoho zahraničních investorů (například stavba administrativního komplexu v Praze na Florenci za cca 200 miliónů eur).

Schéma výpočtu výnosové metody

Výnosová hodnota nemovitosti se dle metodiky banky UniCredit vypočte u jiných než vhodných nemovitostí, podle následujícího schématu výpočtu:

	Čisté roční nájemné	= nájemné v Kč/m ² za měsíc x pronajatelná plocha m ² x 12
-	Provozní náklady	náklady na správu + náklady na opravu a udržování + ztráty na nájemném + riziko modernizace
=	Čistý roční výnos	
-	Podíl nájemného připadajícího na pozemek	= hodnota pozemku x diskontní míra
=	Čistý roční výnos	
x	Zásobitel	= funkce diskontní míry a zbývající životnosti
=	Výnosová hodnota budov	
+	Hodnota pozemku	
=	Výnosová hodnota nemovitosti	

Tabulka 12 – Schéma výpočtu výnosové hodnoty v metodice banky UniCredit (Zdroj⁵⁶)

⁵⁶ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 18.

Nákladová metoda (označována v metodice UniCredit jako věcná hodnota)

Metodika banky ČSOB blíže nepojednává o využití ani postupu při aplikaci nákladové metody oceňování. Schéma výpočtu nákladové metody v bance UniCredit je následující:

	Reprodukční hodnota staveb	= obestavěný prostor m ³ dle DIN 277/1950 x průměrné stavební náklady v Kč / m ³
-	Technicko - ekonomické opotřebení	Semikvadratickou metodou
+	Venkovní úpravy	paušálně 3 - 5 % hodnoty stavby
-	Bankovní srážka	= pouze pro zadlužitelnou hodnotu
=	Hodnota staveb	
+	Hodnota pozemku	= výměra pozemku v m ² x průměrná hodnota pozemku tvořícího funkční celek v Kč / m ²
=	Věcná hodnota	

Tabulka 13 – Schéma výpočtu nákladové hodnoty v bance UniCredit (Zdroj⁵⁷)

Můžeme zde blíže analyzovat problematiku nákladové metody v bance UniCredit. Prvním rozdílem mezi oceňováním podle metodiky UniCreditu a podle metodiky obsažené v zákoně o oceňování majetku je výpočet obestavěného prostoru stavby. Zákon pro výpočet obestavěného prostoru stavby definuje v příloze č. 1 k vyhlášce č. 450/2012 Sb., postup výpočtu (viz. kapitola 2.1.5). Metodika banky využívá pro výpočet obestavěného prostoru normu DIN 277/1950, využívanou v SRN. Prof. Bradáč ve své publikaci Teorie oceňování majetku uvádí následující:

„Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Plně se počítá spodní i vrchní stavba, včetně obestavěného prostoru vymezeného podezdívkou nepodsklepené části nad úrovní terénu. Obestavěný prostor neupravené půdy se počítá jednou třetinou. Neuvažují se: svislá střešní okna a střešní nástavby s přední pohledovou plochou do 2 m², balkony nevystupující více než 0,5 m z fasády, přesazení střechy, římsy, předložené nepodsklepené schody do 3 stupňů, sklepní světlíky a osvětlovací příkopy.“⁵⁸

⁵⁷ Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí, s. 16.

⁵⁸ BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 34. ISBN 978-80-7204-630-0.

Dalším rozdílem mezi metodikou a zákonem je postup při stanovení opotřebení staveb. Zákon definuje opotřebení staveb v příloze č. 15 vyhlášky č. 450/2012 Sb., následovně:

„Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.“⁵⁹

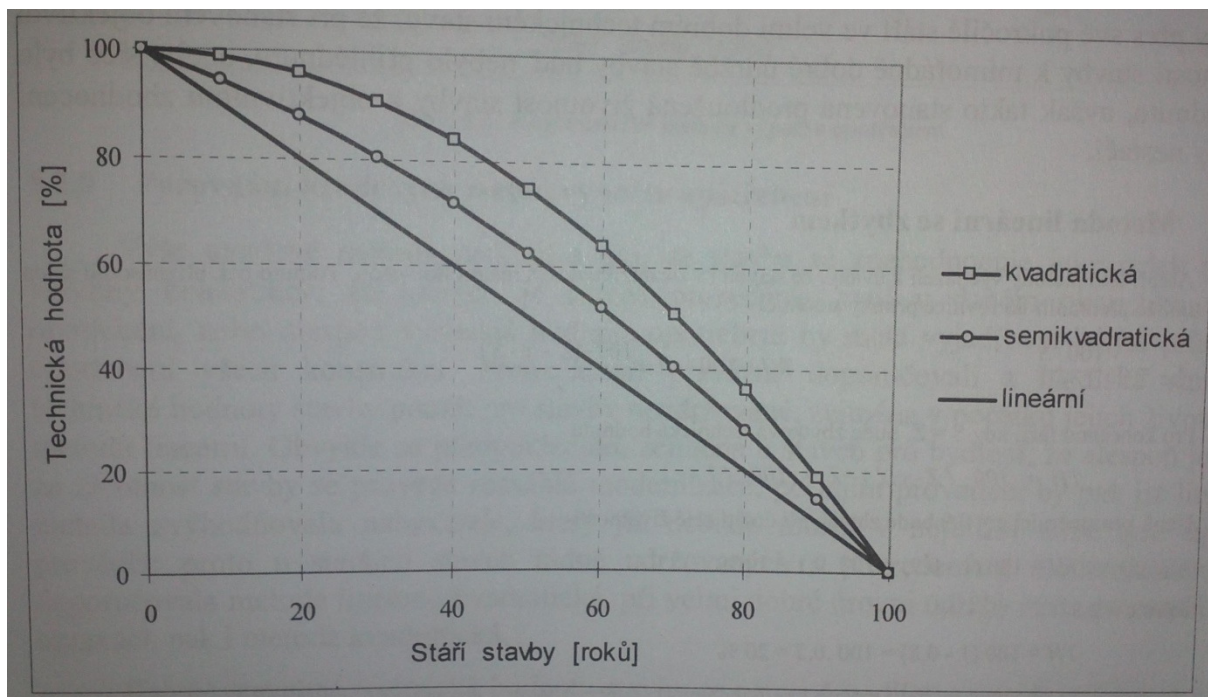
Zákon dále definuje možnost výpočtu opotřebení staveb pomocí analytické metody. Ta spočívá ve výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby a použije se v následujících případech:⁵⁹

- Stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu.
- Stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu.
- Výpočet opotřebení stavby lineární metodou by byl nevýstižný nebo je opotřebení objektivně větší než 85 %.
- Ocenění kulturní památky.
- Je provedena nástavba, přístavba, vestavba.
- V případě, kdy je stavba poškozena vlivem živelní pohromy (povodní, požárem).

Lineární metoda je početně velice jednoduchá, má ovšem svoje nevýhody. Jednou z největších je skutečnost, že jednotlivé prvky životnosti stavby, se opotřebovávají různou rychlostí, například nosné zdivo se opotřebovává velice pomalu na rozdíl od oken, dveří atd. Další nevýhodou lineární metody je skutečnost, že nejméně 1x za životnost stavby proběhne její rekonstrukce či modernizace a lineární metoda tedy přesně neodráží celkové opotřebení stavby. K metodě semikvadratické prof. Bradáč uvádí, že využití této metody podává

⁵⁹ Cenový věstník 1/2013: Příloha č. 15 k vyhlášce č. 450/2012 Sb. In: Sbírka zákonů ČR. 2012. Dostupné z: www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Legislativa_zakon_1997-151_Zakon_o_ocenovani_majetku_UZ_20121123.pdf

neobjektivní výsledky. Nejvíce v první polovině životnosti stavby, kdy nebylo nutno provádět údržbu. Naopak v druhé polovině životnosti stavby je tato metoda velice vhodná.⁶⁰



Obrázek 11 – Srovnání lineární, kvadratické a semikvadratické metody opotřebení staveb (Zdroj⁶⁰)

3.5 ROLE ODHADCE V PROCESU OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Role odhadce v procesu oceňování pro úvěrová řízení je poměrně jasná. Musí správně interpretovat tržní hodnotu zastavovaného majetku. Správná interpretace tržní hodnoty je velice důležitá, jak z pohledu banky, tak z pohledu klienta. Banka čím více peněz půjčí, tím více získá na úrocích. Pokud ovšem dojde k realizaci zástavního práva ve prospěch banky a banka prodá nemovitost, která byla odhadnuta na moc vysokou částku, bude tato nemovitost špatně prodejná a banku čeká ztráta. Klient naopak ve většině případů požaduje, aby byla odhadnutá částka za nemovitosti co největší. Je to z toho důvodu, že chce většinou získat co největší úvěr.

Jsou dva druhy odhadců, kteří mohou pracovat pro bankovní ústav. Prvním z nich je odhadce interní. Ten je zaměstnán přímo bankou na základě pracovní smlouvy a jeho

⁶⁰ BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009, s. 221 - 222. ISBN 978-80-7204-630-0.

pracovní zařazení může být například specialista oceňování nemovitostí nebo manažer oceňování nemovitostí. Odhadce je povinen se při své činnosti řídit vnitřními předpisy banky. Interní odhadci musí být držiteli certifikace a pravidelně se dále vzdělávat.

Dalším druhem odhadců jsou odhadci externí. Výběr těchto odhadců zajišťuje útvar oceňování nemovitostí na základě předem stanovených kritérií. Jsou vybíráni výběrovým řízením, během kterého je hodnoceno:

- Jestli jsou držiteli koncesované živnosti.
- Je hodnocena jejich regionální působnost.
- Je hodnoceno jejich dosavadní vzdělání, certifikace.
- Dále je hodnocena délka jejich dosavadní praxe a reference.
- V poslední řadě je hodnocena délka zpracování odhadu a cena, kterou si účtují za vypracování odhadu.

Spolupráce s externími odhadci je upravena smlouvou, ve které jsou definovány jejich práva a povinnosti. Banka přiděluje externím odhadcům jednotlivé zakázky. Odhady pro banky může vypracovávat také právnická osoba.

3.5.1 Požadavky na odhadce pracujícího pro banku

Pokud se například absolvent magisterského studijního oboru Realitní inženýrství rozhodne pracovat v oboru oceňování nemovitostí a bude chtít vypracovávat odhady pro bankovní ústavy, musí splnit následující podmínky.

Zájemci musí být držitelem certifikace. Tou je prokazováno jejich vzdělání a odbornost. Certifikace také zajišťuje jednotnou úroveň odbornosti odhadců nemovitostí. Je to zejména kvůli skutečnosti, že odhady nemovitého majetku v České republice v dnešní době může zpracovávat člověk se středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním, právník nebo stavař atd. Certifikaci pro oceňování nemovitého majetku v České republice vydává několik institucí. Jsou to například: Společnost pro personální certifikaci (<http://www.sppc.eu/>), Certifikační ústav Vysoké školy ekonomické v Praze (<http://cu.vse.cz/>), Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství v Brně (<http://www.vutbr.cz/usi/certifikacni-organ>), oddělení Certifikace při Bankovním institutu vysoké škole v Praze (<http://www.bivs.cz/certifikace-osob>).

Žadatel o certifikaci musí splňovat jeden z těchto následujících požadavků na vzdělání:⁶¹

- Musí mít vysokoškolské vzdělání stavebního oboru a minimálně 3 roky praxe v oboru oceňování nemovitostí a absolvovat specializační studium v rozsahu nejméně 150 hodin.
- Musí mít vysokoškolské vzdělání v nestavebním oboru a mít minimálně 3 roky praxe v oboru oceňování nemovitostí a absolvovat specializační studium v rozsahu minimálně 200 hodin.
- Musí mít minimálně středoškolské vzdělání a 5 let praxe v oboru oceňování nemovitostí a být absolvovat specializační studium v rozsahu minimálně 150 hodin.

Dále musí žadatel prokázat reference od klientů, tím dokazuje svojí dostatečnou odbornou úroveň a také musí předložit výpis z rejstříků trestů (žadatel nesmí být trestán za majetkovou trestnou činnost nebo trestnou činnost spojenou s oceňováním majetku).

Pro udělení certifikace je nutné složit zkoušku u jedné z certifikačních organizací. Žadatel před zkouškou předkládá tři ocenění, nad kterými probíhá odborná rozprava během samotné zkoušky. Zkouška se skládá z písemné a ústní části. Certifikace je žadateli udělena na základě úspěšného složení této zkoušky. Certifikát je udělen na dobu 3 roků, poté je nutná recertifikace a certifikát je vydán na dobu 5 roků. Cena certifikace se pohybuje podle jednotlivých certifikačních organizací okolo 10 000 – 11 000 Kč. Recertifikace poté stojí 4000 – 6000 Kč.⁶²

Externí odhadce vlastně není zaměstnancem banky, dostává pouze přidělené jednotlivé „zakázky“. Musí tedy být držitelem živnostenského listu. Činnost odhadců nemovitého majetku patří podle přílohy č. 2 k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání mezi takzvané živnosti vázané. Ty jsou udělovány na základě určitých kvalifikačních předpokladů.

⁶¹ Požadavky na žadatele. *Cu.vse.cz* [online]. 2010 [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: <http://cu.vse.cz/certifikovany-odhadce-pro-ocenovani-nemovitosti/pozadavky-na-zadatele-nemovitosti/>

⁶² Průběh zkoušky. *Cu.vse.cz* [online]. 2010 [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: <http://cu.vse.cz/certifikovany-odhadce-pro-ocenovani-nemovitosti/prubeh-zkousky-nemovitosti/>

Pro udělení živnostenského listu pro oceňování věcí nemovitých musí žadatel splňovat následující podmínky:

„a) vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo

b) vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo

c) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo

d) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo

e) minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo

f) osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let praxe v oceňování majetku.“⁶³

Pokud tedy zájemce o práci externího odhadce pro bankovní ústav splní výše uvedené podmínky a úspěšně projde výběrovým řízením je zapsán do seznamu externích odhadců některého z bankovních ústavů působících v České republice. Obě analyzované banky požadují pro výkon práce externího odhadce certifikaci. Každá banka má ve svém seznamu zapsáno několik desítek externích odhadců, kteří pokrývají celou Českou republiku. Například v Karlových Varech je k 1. 5. 2013 zapsáno v seznamu externích odhadců banky UniCredit celkem 6 odhadců a 4 odhadkyně.⁶⁴

⁶³ Příloha č. 2 k zákonu č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. *Business.center.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/zivnost/priloha2.aspx>

⁶⁴ Seznam externích odhadců. *Unicredit.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/externi-odhadci>

3.5.2 Srovnání činnosti odhadce s činností znalce

Je mnoho rozdílů mezi výkonem odhadcovské činnosti a znalecké činnosti při oceňování nemovitého majetku. Požadavky na výkon odhadcovské činnosti pro banky jsou blíže popsány v kapitole 3.5.1. V první řadě odhadce pracuje pro soukromou sféru, mohou to být bankovní ústavy, pojišťovny. Není ovšem vyloučeno, že by odhadce nemohl pracovat také pro státní sféru. Může například vypracovávat odhady pro prodej obecního majetku. Odhadce pracující pro bankovní ústavy dostává přidělené zakázky od banky. Tyto zakázky jsou v podobě jednotlivých žadatelů o hypoteční úvěr. Odhadce je v procesu úvěrového řízení přibírán v následující situaci. Pracovník banky, který zpracovává hypoteční úvěry, zjistí dotazem pomocí specializovaného softwaru do úvěrových registrů finanční situaci klienta, jeho bonitu a případné další úvěry, které klient platí. V případě pokud klient projde hodnocením bonity a má čisté záznamy v úvěrových a neúvěrových registrech (viz kapitola 3.3.1), je na základě objednávky bankovního odhadu přibrán odhadce. Bankovní metodika určuje, jaký typ odhadce je nutné přibrat (externí nebo interní). Odhadce musí při místním šetření posoudit vhodnost navrhované zástavy, celkový technický stav nemovitosti a pomocí jednotlivých oceňovacích metod správně odhadnout tržní hodnotu nemovitosti.

Požadavky pro výkon znalecké činnosti v oboru oceňování nemovitostí jsou naprosto odlišné od požadavků na odhadce pracující pro bankovní ústav. V této problematice ale na druhou stranu můžeme nalézt několik podobnosti. Výkon znalecké činnosti je v České republice upraven zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Tento zákon byl v roce 2011 novelizován zákonem č. 444/2011 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2012. Znalecká činnost je prováděna s cílem vypracovat znalecký posudek. Provádí se v oboru soudního znalcetví. Znalecká činnost může být prováděna před několika subjekty. Jsou jimi:⁶⁵

- Státní orgány,
- Občané a další organizace v souvislosti s jejich právními úkony (prodej a koupě, převod vlastnictví, reklamace).

Fyzická osoba může provádět znaleckou činnost, pouze pokud je k výkonu této činnosti jmenována. Jmenování znalců do funkce provádí ministr spravedlnosti nebo z pověření ministra předseda krajského soudu podle místa bydliště znalce.

⁶⁵ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. Úvod do soudního znalcetví. 1. vydání. Brno: Cerm, 2004, s. 13. ISBN 80-7204-365-X.

Dle Novely zákona o znalcích a tlumočnících může být do funkce soudního znalce jmenován ten, kdo:

„1) je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,

2) je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,

3) je bezúhonný,

4) nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočníků pro porušení povinností podle tohoto zákona,

5) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou činnost, jde-li o jmenování pro obor, v němž je taková výuka zavedena,

6) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat,

7) se jmenováním souhlasí.“⁶⁶

Po jmenování je znalec zapsán do seznamu znalců, který je veřejně dostupný na internetu (<http://www.justice.cz>). Seznam je členěn podle jednotlivých oborů. Zde nalezneme jednu z mála podobností s činností odhadce pracujícího pro banky. Ti jsou také zapsáni v seznamu, v tomto případě v seznamu odhadců pro určitou banku. Znalec je při výkonu své činnosti povinen dodržovat následující povinnosti:⁶⁶

- Znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro který byl jmenován.
- Znalec je dále povinen zachovat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozvěděl během výkonu znalecké činnosti. Mlčenlivosti ho může zbavit pouze orgán veřejné moci.
- Znalec je povinen vést znalecký deník v papírové nebo elektronické formě.

⁶⁶ Rok 2012 a novela zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. *Znaleckyportal.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-29]. Dostupné z: www.znaleckyportal.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=182:rok-2012-a-novela-zakona-c-361967-sb-o-znalcich-a-tlumocnicich&catid=204:znalectvi-obecne&Itemid=306

Zde můžeme nalézt jasný rozdíl mezi činností znalce a odhadce. Odhadce pracující pro banku musí pro výkon svého povolání splňovat podmínky uvedené v kapitole 3.5.1. Není jmenován ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Odhadce si vybírá banka, přesněji útvar oceňování nemovitostí. Odhadce ovšem musí zajisté plnit svou činnost ve stanovené lhůtě a je dle mého názoru povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozví během výkonu odhadcovské činnosti. Neměl by také prozrazovat interní metodiky banky, pro kterou pracuje. Proces oceňování nemovitostí může být u každé banky lehce odlišný a odhadce by tedy neměl prozrazovat její know-how.

Znalec, který byl jmenován, může ovšem také být odvolán. Zákon stanovuje pět možných důvodů, kvůli kterým může být znalec vyškrtnut ze seznamu. Jsou to tyto důvody:⁶⁷

- Pokud se dodatečně ukáže, že nebyly splněny podmínky jmenování nebo tyto podmínky odpadly.
- Po jmenování nastanou skutečnosti, kvůli kterým nemůže znalec vykonávat svoji činnost.
- Znalec i přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti (například nedodržování lhůt pro vypracování posudku).
- Pokud znalec nemůže vykonávat svou činnost z důvodu jiného pracovního poměru a tato znalecká činnost mu brání ve výkonu závislé činnosti.
- Znalec může sám požádat o odvolání.

S odhadcem pracujícím pro bankovní ústav může být v případě interního odhadce zrušen pracovní poměr (důvodů pro výpověď danou zaměstnavatelem může být mnoho, například opakované neplnění pracovních povinností) nebo v případě interního odhadce mu banka může vypovědět smlouvu, na základě které zpracovává odhady (zde může být také mnoho důvodů, například odhadce vypracovává chybné odhady nemovitostí, neúměrně prodlužuje lhůty pro vypracování odhadu, neúspěšně absolvuje recertifikační zkoušky atd.).

Dalším rozdílem ve výkonu praxe odhadce a znalce je jejich případná trestní odpovědnost. Odhadce, který vědomě podá nepravdivý odhad, zamlčí určité skutečnosti o oceňované nemovitosti nebo posoudí nemovitost nevhodnou pro zástavu, jako vhodnou, se vystavuje riziku trestního stíhání. Může se tady například dopustit trestného činu podvodu.

⁶⁷ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. Úvod do soudního znaleství. 1. vydání. Brno: Cerm, 2004, s. 18. ISBN 80-7204-365-X.

Zákon č. 444/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, pamatuje také na porušování povinností znalců a jejich případnou trestní odpovědnost. Ministerstvo spravedlnosti nebo předseda krajského soudu může znalci udělit výstrahu. Výstraha se uděluje v případě, kdy znalec poruší své povinnosti a toto porušení nelze kvalifikovat jako správní delikt postižitelný podle zákona o znalcích a tlumočnících. Zákon taxativně vyjmenovává situace, kdy se znalec dopustí přestupku:⁶⁸

- 1) *Nevypracuje znalecký posudek ve stanovené lhůtě nebo ho vypracuje v oboru a odvětví, který mu nepřísluší – pokuta do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců.*
- 2) *Nevypracuje znalecký posudek osobně – pokuta do 50 000 Kč.*
- 3) *Poruší povinnost zachovávat mlčenlivost nebo o této povinnosti nepoučí další osoby, které se podílely na znalecké činnosti – pokuta do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců.*
- 4) *Má poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům; neprodleně neoznámí skutečnosti, pro které je vyloučen – pokuta do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců.*
- 5) *Bez vážných důvodů odmítl orgánu veřejné moci podat znalecký posudek – pokuta do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců.*
- 6) *Opakovaně nepodepsal nebo nepřipojil otisk pečeti na písemný znalecký posudek – pokuta do 50 000 Kč.*
- 7) *Nevedl znalecký deník nebo ho nevedl řádně – pokuta do 50 000 Kč.*
- 8) *Nesprávně vyúčtoval odměnu za podání znaleckého posudku – pokuta do 50 000 Kč.*
- 9) *Vykonával činnost znalce v době pozastavení práva vykonávat tuto činnost – pokuta do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců.*⁶⁸

Pokud srovnáme přímo proces oceňování nemovitosti, jsou zde také jasné rozdíly. Odhadce pracující pro banku využívá převážně oceňovacích metod založených na tržních principech. Na druhou stranu znalec, který oceňuje nemovitosti, může také využít aktuálního oceňovacího předpisu. Záleží to na zadání znaleckého úkolu, které má znalec vyřešit.

⁶⁸ Rok 2012 a novela zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. *Znaleckyportal.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-29]. Dostupné z: www.znaleckyportal.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=182:rok-2012-a-novela-zakona-c-361967-sb-o-znalcich-a-tlumocnicich&catid=204:znalectvi-obecne&Itemid=306

4 PRAKTICKÁ ČÁST – OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI

V poslední části diplomové práce je analyzována tržní hodnota bytové jednotky situované v lázeňské části Karlových Varů. Tato lokalita je velmi vyhledávaná a lukrativní. Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Raisova v lázeňské části katastrálního území Karlovy Vary - lokalita Na vyhlídce. Město Karlovy Vary je krajské město s kompletní občanskou vybaveností. Okolní zástavbu domu tvoří bytové domy, některé z nich mají v 1. nadzemní podlaží nebytové prostory (prodejny, restaurace). Do ulice je možný vjezd pouze na povolení, parkování je možné také pouze na povolení. Možnost parkování je ze severní a jižní strany bytového domu. Zastávka MHD je vzdálena cca 100 m.

Bytová jednotka má dispozici 4 + 1 a započítatelnou plochu 84 m². Je umístěna v 1. patře zděného bytového domu. Dům je postaven jako vnitřní řadový, plně podsklepený. V roce 1987 byl dům rekonstruován, včetně umakartových bytových jader. Po odkoupení bytového domu od města v roce 2003 byla vyměněna střešní krytina, provedena nová fasáda, okna a etážové plynové vytápění v jednotlivých bytech. V současné době (k 1. 5. 2013) probíhá zateplení severní fasády domu a je nově zbudovaný osobní výtah. V bytě bylo před cca 12 lety odstraněné umakartové jádro a příčky mezi koupelnou a WC byly provedeny ze sádkartonových desek. Současně proběhla výměna zařizovacích předmětů v koupelně (vana, umyvadlo, WC). V kuchyni byla osazena kuchyňská linka plynovým sporákem. Na podlahách jsou položeny koberce, v chodbě je osazen plynový kotel zajišťující ohřev TUV a také vytápění. Vybavení bytu je standardní.

Pro stanovení hodnoty bytové jednotky byly použity tři metody ocenění založené na tržních principech. Jedná se o metody porovnávací, výnosovou a nákladovou. Porovnávací metoda je vypracována pomocí analýzy nabídkových cen bytových jednotek z realitní inzerce (www.sreality.cz), které byly v poslední době nabízeny na trhu nemovitostí. Mezi nemovitostmi ovšem existují rozdíly, proto byly provedeny korekce nabídkové ceny z inzerce. Pro porovnání bylo použito 10 srovnatelných nemovitostí (bytové jednotky s dispozicí 4 + kk, 4 + 1 a srovnatelnou započítatelnou plochou cca 80 – 120 m²), které se nacházejí v Karlových Varech. Nemovitosti použité pro porovnávací metodu jsou uvedeny v Příloze 5.

Dále byla pro ocenění využita příjmová metody, která analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z nemovitosti. Pro stanovení měsíčního výnosu oceňované nemovitosti bylo použito obvyklé měsíční nájemné bytů s dispozicí 4 + kk a 4 + 1 v Karlových Varech.

Byty č.	Inzerovaný nájem [Kč/měsíc]	Redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]
1	6 000,00	1,00	6 000,00	82,00	73,17
2	10 000,00	1,00	10 000,00	98,00	102,04
3	10 000,00	1,00	10 000,00	80,00	125,00
4	10 000,00	1,00	10 000,00	83,00	120,48
5	10 000,00	1,00	10 000,00	82,00	121,95
6	7 000,00	1,00	7 000,00	84,00	83,33
7	8 500,00	1,00	8 500,00	90,00	94,44
8	8 000,00	1,00	8 000,00	90,00	88,89
9	15 000,00	1,00	15 000,00	85,00	176,47
10	10 800,00	1,00	10 800,00	96,00	112,50

Tabulka 14 – Dosažitelné měsíční nájemné pro byty s dispozicí 4 + kk, 4 + 1 v Karlových Varech (Zdroj: vlastní tvorba autora)

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	10
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	73,17
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	176,47
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	27,79
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	82,04
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	137,62
Průměr použitých hodnot [Kč/m ²]	109,83
Užitná plocha oceňovaného objektu [m ²]	84,00
Měsíční výnos bytové jednotky	9 225,72

Tabulka 15 – Výpočet měsíčního výnosu bytové jednotky (Zdroj: vlastní tvorba autora)

Pro indikaci výnosové hodnoty bylo dále použito míry kapitalizace 5 %, která je využívána v metodice oceňování banky UniCredit.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení nemovitého majetku jakožto nového. Náklady se při ocenění snižují o případné opotřebení nemovitosti.

V diplomové práci jsou zpracována dvě ocenění nemovitého majetku. Ocenění banky UniCredit je zpracováno v programu na bázi tabulkového procesoru firmy Microsoft – Excel. Tento program mohou používat pouze externí nebo interní odhadci. V diplomové práci je z tohoto důvodu uveřejněn pouze převzatý příklad takového ocenění nemovitosti, zpracovaný externím odhadcem pracujícím pro banku UniCredit. Ocenění nemovitosti podle metodiky banky ČSOB je zpracováno autorem diplomové práce v programu NemExpress, který je volně ke stažení. Obě dvě vypracované ocenění jsou uvedeny v Příloze 3 a Příloze 4.

	Typ nemovitosti	Použitá oceňovací metoda	Porovnávací hodnota nemovitosti	Výnosová hodnota nemovitosti	Nákladová hodnota nemovitosti	Tržní hodnota
UniCredit	Byt 4 + 1	Porovnávací Nákladová	2 790 000 Kč	Není indikována	2 130 000 Kč	2 790 000 Kč
ČSOB	Byt 4 + 1	Porovnávací Výnosová	2 343 000 Kč	1 736 940 Kč	Není indikována	2 101 000 Kč

Výsledné tržní hodnoty oceňovaného majetku se od sebe liší v řádech statisíců. Nejvíce se liší porovnávací hodnota nemovitosti v ocenění nemovitosti podle metodiky banky UniCredit. Pokud analyzujeme indikovanou porovnávací hodnotu v ocenění nemovitosti banky UniCredit, můžeme zjistit následující:

- Není použit dostatečný reprezentativní vzorek nemovitostí pro porovnání. Pro indikaci porovnávací hodnoty jsou využity pouze 3 nemovitosti.
- Jsou použity pouze byty s malou započitatelnou plochou (64m^2 - 79m^2) a dispozicí 3 + 1.
- Srovnávací nemovitosti využité pro ocenění mají cenu 2 000 000 - 2 600 000 Kč. Vzhledem k současné situaci na trhu nemovitostí jsou za tuto cenu jen velmi těžko prodejné.

Můžeme tedy uvažovat, že ocenění zpracované pro úvěrové řízení banky UniCredit správně nereflektuje tržní hodnotu nemovitosti. Je to také z toho důvodu, že velké byty s dispozicí 4 + kk, 4 + 1 nejsou snadno obchodovatelné na trhu nemovitostí. Kupce v dnešní době spíše zajímají menší byty s dispozicí 2 + 1, popřípadě 3 + 1. Pokud by banka musela realizovat zástavní právo a nemovitost v budoucnosti prodat, nejspíše by utrpěla finanční ztrátu.

5 ZÁVĚR

Význam oceňování nemovitostí pro potřeby úvěrového řízení bude vždy velký. Zvláště v současné době v roce 2013, kdy se úroková sazba hypotečních úvěrů dostala na historické minimum a je velká poptávka po hypotečních úvěrech. Bankovní ústavy tedy musí zpracovávat velké množství odhadů nemovitostí.

Každá nemovitost přijatá bankou do zástavy musí být posouzena externím nebo interním odhadcem banky. Existuje pouze jedna situace, kdy banka nemusí posuzovat zástavu a to tehdy, když je provedeno refinancování hypotéky z jedné banky do druhé. To znamená, že dlužník přechází s hypotečním úvěrem od jednoho věřitele k druhému (většinou z důvodu lepší úrokové sazby, menších poplatků spojených se splácením úvěru). Pro zpracování takového ocenění není nikdy využit institut administrativní ceny. Tedy ocenění, které je zpracováno podle prováděcí vyhlášky Ministerstva financí k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí. Existuje mnoho důvodů, proč tomu tak není. Je to zejména proto:

- Vyhláška je aktualizována pouze jednou ročně. Hodnoty, které se podílejí na stanovení ceny, jsou tedy do jisté míry zastaralé a nejsou převzaté přímo z aktuální situace na trhu nemovitostí. Vyhláška tedy reflektuje minulý stav. Na rozdíl od situace, kdy bude banka nucena realizovat zástavní právo k nemovitosti. To může být učiněno někdy ve vzdálené budoucnosti (například za 10 až 30 let).
- Jsou zde taxativně vyjmenovány situace, kdy lze použít jakou oceňovací metodu. Odhadce pracující pro banku je sice povinen řídit se aktuálně platnou oceňovací metodikou, ta se ovšem může aktualizovat několikrát ročně podle potřeby.
- Ve vyhlášce jsou pevně stanovené některé proměnné. Například míra kapitalizace, která tedy není přímo převzata z aktuální situace na trhu nemovitostí. Banky mohou stanovit vlastní míru kapitalizace na základě svých vlastních databází nemovitostí, které jsou velmi rozsáhlé a aktuální (banky poskytují mnoho hypotečních úvěrů jak fyzickým, tak i právnickým osobám).
- Stát využívá ocenění podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. například pro stanovení daně z převodu nemovitosti, dědické daně atd. Na rozdíl od banky, která stanovuje tržní hodnotu, jež by měla platit i v budoucnosti.

Problematika oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení není v České republice přímo upravena žádnou legislativou. Pouze v zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech najdeme v § 28 odstavec 3 definici hypotečního úvěru.

Cílem této diplomové práce bylo ověření současného stavu používaných metodik oceňování nemovitostí u konkrétního bankovního ústavu. Oceňování zpracovávané pro potřeby úvěrového řízení je tedy zpracováno pomocí metod založených na tržních principech a je stanovena tržní hodnota nemovitosti. Ta by měla být odrazem skutečných dosažitelných cen na trhu nemovitostí. Každá banka využívá svojí oceňovací metodiku, která je velmi podobná. Je to zejména z toho důvodu, že banky využívají ocenění založené na tržních principech. Liší se zejména v cenách za vypracování ocenění a některé banky v současné době využívají online ocenění pomocí cenové mapy nemovitostí.

Dalším cílem této diplomové bylo ocenění nemovitosti podle bankovní metodiky. Byla analyzována tržní hodnota bytové jednotky s dispozicí 4 + 1 a započítatelnou plochou 84 m², která se nachází v lázeňském území Karlových Varů. Pro stanovení tržní hodnoty bylo použito porovnávací a výnosové metody. Výsledná tržní hodnota této nemovitosti k datu 1. 5. 2013 byla stanovena na 2 101 000 Kč.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. Úvod do soudního znaleství. 1. vydání. Brno: Cerm, 2004. 242 str. ISBN 80-7204-365-X.
- [2] BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. vydání. Brno: Cerm, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství. Brno, 2012. 95 str. ISBN 978-80-214-4563-5.
- [4] KOLEKTIV AUTORŮ. Bankovníctví. 6. vydání. Praha: Bankovní institut, a.s., 2006. 280 str. ISBN 80-7265-099-8.
- [5] NĚMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. Oceňování majetku v pojišťovnictví. 2010. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, s. r. o., 2010. 172 str. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [6] ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: BIVŠ, 2007. 74 str. ISBN 978-80-7265-113-9.
- [7] POLOUČEK A KOL., Stanislav. Bankovníctví. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 718 str. ISBN 80-7179-462-7.
- [8] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1996. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 str. ISBN 80-902109-0-2.
- [9] Doporučené zásady oceňování nemovitostí vydané při ČBA
- [10] Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a. s. Procedura 1530 PR 014 - Hypoteční úvěry fyzickým osobám.
- [11] Vnitřní předpis UniCredit Bank Czech Republic, a. s. Procedura 1500 PR 037 - Procedura oceňování nemovitostí.
- [12] Vnitřní předpis ČSOB, a. s. Procedura oceňování zajištění.
- [13] Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění.
- [14] Vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- [15] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.
- [16] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v platném znění.
- [17] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník v platném znění.
- [18] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.
- [19] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- [20] Zákon č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.

- [21] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákon v platném znění.
- [22] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění.
- [23] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících v platném znění.
- [24] Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech v platném znění.
- [25] <http://www.csob.cz>
- [26] <http://www.glatzova.com>
- [27] <http://www.cnb.cz>
- [28] <http://www.bankovnipoplatky.com>
- [29] <http://aktualne.centrum.cz>
- [30] <http://www.finparada.cz>
- [31] <http://www.stavebni-forum.cz>
- [32] <http://www.unicreditbank.cz>
- [33] <http://www.vse.cz>
- [34] <http://www.zakonyprolidi.cz>
- [35] <http://www.mfcr.cz>
- [36] <http://cu.vse.cz>
- [37] <http://business.center.cz>
- [38] <http://www.znaleckyportal.cz>
- [39] <http://portal.gov.cz>
- [40] <http://www.sreality.cz>
- [41] <http://www.justice.cz>
- [42] <http://www.sppc.eu>
- [43] <http://www.vutbr.cz/usi/certifikacni-organ>
- [44] <http://www.bivs.cz/certifikace-osob>