



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ZDROJE FINANCOVÁNÍ PŘI KOUPI REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

FINANCIAL RESOURCES FOR PURCHASING A RESIDENTIAL PROPERTY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Josef Matoušek

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2020



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Josef Matoušek
Název	Zdroje financování při koupi rezidenční nemovitosti
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	31. 3. 2019
Datum odevzdání	10. 1. 2020

V Brně dne 31. 3. 2019

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

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

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

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Úvod
2. Základní pojmy z oblasti nemovitých věcí
3. Druhy cen a metody oceňování
4. Obecné zařídění staveb
5. Druhy staveb pro bydlení
6. Subjekty na trhu s nemovitostmi
7. Úvěry jako zdroje financování
8. Bankovní domy na území ČR
9. Možné projekty financování
10. Analýza trhu s nemovitostmi
11. Případová studie
12. Vyhodnocení

Cílem diplomové práce je seznámení s problematikou financování nemovitých věcí při jejich pořizování. Součástí práce bude analýza trhu s nemovitostmi i vyhodnocení možných vlivů na stanovení ceny, vč. případných rizik plynoucích z platné legislativy, místních podmínek, podmínek kladených bankovními domy, apod..

Výstupem práce bude případová studie, ve které diplomant prokáže správnou orientaci v dané problematice.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce),
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

Ing. Roman Staněk
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá problematikou financování nemovitých věcí při jejich pořizování. Konkrétně se jedná o koupi rezidenční nemovitosti za pomoci hypotečního úvěru. V souvislosti s hypotékou je u vybrané nemovitosti posouzena vhodnost zástavy na základě vyhodnocení rizik. Následně za pomoci srovnávací metody ocenění stanovují zástavní hodnotu nemovitosti. Praktická část obsahuje analýzu účetních výkazů šesti bankovních institucí a analýzu vybraného segmentu realitního trhu s rezidenčními nemovitostmi. Teoretická část se zabývá problematikou oceňování nemovitých věcí, vymezením subjektů na trhu s nemovitostmi a mechanismem hypotečního úvěru. Hlavním výstupem praktické části je srovnání nabízených hypotečních úvěrů a výběr toho nejvýhodnějšího.

KLÍČOVÁ SLOVA

rezidenční nemovitost, hypoteční úvěr, zástavní hodnota, oceňovací předpis, cizí zdroje financování, bankovní instituce, úroková sazba

ABSTRACT

This diploma thesis deals with financial issues of immovable property acquisition. Specifically, the residential property purchase using mortgage. In this context, the suitability of the collateral is being assessed on the basis of a risk assessment. Subsequently, I determine the collateral value of the property using the comparative valuation method. The practical part includes financial records of six banks and an analysis of a selected segment of the residential real estate market. The theoretical part deals with immovable property valuation, the definition of entities in the real estate market and mortgage mechanism. The main output of the practical part is offered mortgage loans comparison and selection the most favourable of them.

KEYWORDS

residential property, mortgage, collateral value, valuation regulation, external financial sources, banking institutions, rate of interest

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Josef Matoušek *Zdroje financování při koupi rezidenční nemovitosti*. Brno, 2020. 106 s., 17 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Zdroje financování při koupi rezidenční nemovitosti* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 2. 1. 2020

Bc. Josef Matoušek
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Zdroje financování při koupi rezidenční nemovitosti* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 2. 1. 2020

Bc. Josef Matoušek
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Především bych touto cestou chtěl poděkovat mému odbornému vedoucímu panu Ing. Romanu Staňkovi, který mě vedl při zpracování diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat všem kantorům z VUT, kteří mě po dobu mého studia vzdělávali a dovedli k této práci.

Také bych chtěl poděkovat celé své úžasné rodině, přítelkyni a všem přátelům za morální a emoční podporu, kterou mi poskytli během studia.

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Základní pojmy z oblasti nemovitých věcí.....	13
2.1 Nemovitá věc	13
2.2 Pozemek	14
2.3 Parcela	15
2.4 Stavba	16
2.5 Plocha zastavěná	16
2.6 Byt.....	17
2.7 Bytová jednotka	18
2.8 Plochy bytu.....	19
2.8.1 Podlahová plocha	19
2.8.2 Užitná plocha	20
2.8.3 Obytná plocha	20
2.9 Měření ploch	20
3 Obecné zatřídění staveb.....	22
3.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů	22
3.2 Klasifikace stavebních děl.....	23
3.3 Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění.....	24
3.4 Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění.....	25
3.5 Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění.....	25
4 Druhy staveb pro bydlení	27
4.1 Rodinné domy	27
4.2 Bytové domy	28
4.3 Obecné požadavky	29
5 Druhy cen a metody oceňování	30
5.1 Cena a legislativa	30
5.2 Cena.....	32
5.2.1 Cena obvyklá.....	32
5.2.2 Cena mimořádná	32
5.2.3 Cena zjištěná	32
5.2.4 Cena průměrná	33
5.2.5 Cena pořízení	33
5.2.6 Cena pořizovací.....	33
5.2.7 Reprodukční pořizovací cena.....	33

5.2.8 Tržní cena.....	33
5.2.9 Tržní cena v tísní.....	33
5.3 Hodnota.....	34
5.3.1 Tržní hodnota.....	34
5.3.2 Zástavní hodnota.....	34
5.3.3 Pojistná hodnota.....	34
5.3.4 Věcná hodnota.....	35
5.3.5 Výnosová hodnota.....	35
5.4 Metody oceňování nemovitostí.....	35
5.4.1 Srovnávací metody.....	35
5.4.2 Nákladová metoda.....	37
5.4.3 Výnosová metoda.....	38
5.5 Oceňování pro úvěrové řízení.....	39
5.5.1 Bankovní definice tržní hodnoty.....	39
6 Subjekty na trhu s nemovitostmi.....	40
6.1 Realitní kanceláře.....	40
6.2 Banky.....	41
6.3 Stavební spořitelny.....	41
6.4 Stát.....	43
6.5 Soukromí investoři.....	44
6.6 Investiční podniky.....	44
7 Úvěry jako zdroje financování.....	46
7.1 Úvěry obecně.....	46
7.2 Hypoteční úvěr.....	48
7.2.1 Úroková sazba.....	48
7.2.2 RPSN.....	50
7.2.3 Regulace ČNB.....	52
7.2.4 Splácení hypotečních úvěrů.....	53
8 Bankovní domy na území ČR.....	54
8.1 ČS, Česká spořitelna, a.s.....	55
8.2 ČSOB, Československá obchodní banka, a.s.....	56
8.2.1 Hypoteční banka, a.s.....	56
8.3 KB, Komerční banka, a.s.....	57
8.4 Moneta Money Bank, a.s.....	58
8.5 Unicredit Bank, a.s.....	58
8.6 Equa bank, a.s.....	59

9 Analýza trhu s nemovitostmi.....	61
10 Případová studie.....	64
10.1 Odhad hodnoty vybrané nemovitosti	67
10.2 Administrativní cena nemovitosti	75
10.3 Výběr financování a zajištění nemovitosti.....	81
11 Vyhodnocení	93
12 Závěr.....	96
13 Seznam použitých zdrojů	98
14 Seznam zkratk	103
15 Seznam tabulek.....	104
16 Seznam grafů a obrázků.....	105
17 Seznam příloh	106

1 Úvod

Tématem mojí diplomové práce jsou zdroje financování při koupi rezidenční nemovitosti. Hlavním cílem práce je seznámit se s problematikou financování nemovitých věcí při jejich pořizování. Obsahem bude tedy popis mechanismu získání cizího finančního zdroje, v mém případě hypotečního úvěru. V období ekonomického růstu, nízkých úrokových sazeb, nízké nezaměstnanosti a vysoké poptávky po rezidenčních nemovitostech je toto zajímavé téma často diskutováno.

Hypoteční úvěr je specifický svým druhem zajištění v podobě zvolené nemovitosti. Z tohoto důvodu se v práci také zaměřuji na stanovení zástavní hodnoty pořizované rezidenční nemovitosti.

Práce se skládá z teoretické a praktické části, které se navzájem doplňují. V teoretické části se zabývám problematikou oceňování nemovitých věcí, vymezením subjektů na trhu s nemovitostmi a mechanismem hypotečního úvěru. Tyto hlavní tři témata jsou podrobně rozebrána v druhé až sedmé kapitole.

Praktická část začíná osmou kapitolou. V této kapitole jsem se zaměřil na analýzu poskytovatelů hypotečních úvěrů. Vybral jsem a analyzoval účetní výkazy z výročních zpráv za období od roku 2010 do roku 2018 u celkem šesti bankovních institucí působících na našem trhu. Výstupem jsou grafy, které znázorňují počty klientů, čisté zisky/ztráty a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech. Následující devátá kapitola obsahuje analýzu vybraného segmentu trhu s rezidenčními nemovitostmi v lokalitě Brno-Líšeň za období mezi roky 2018 a 2019. Vlastní analýza je ještě doplněna o vyhodnocená statistická data z veřejné databáze Českého statistického úřadu, která se vztahují k cenám nemovitostí.

V případové studii nejprve nadefinuji svoje klienty a jejich příjmy za pomoci průzkumu trhu práce. Výsledky jsou porovnány se statistickými údaji. Informace o příjmech žadatelů jsou požadovány při žádosti o nabídku hypotečního úvěru a po zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték posuzovány za pomoci ukazatelů DSTI a DTI. Jakmile jsou známy finanční možnosti klientů a jejich požadavky, je vybrána rezidenční nemovitost. U této nemovitosti následně ověřuji za pomoci srovnávací metody oceňování, zda za zástavní hodnotu nemovitosti lze považovat její nabídkovou cenu. Dále pak na základě vyhodnocení rizik souvisejících s právními vztahy k nemovitosti, umístěním nemovitosti atp. posuzuji vhodnost nemovitosti k účelu bankovní zástavy. Při pořízení nemovitosti kupující platí 4% daň z nabytí nemovité věci. Pro určení základu daně stanovuji administrativní cenu. Za základ daně je považována vyšší hodnota z upravené ceny administrativní (ve výši 75 %) a ceny uvedené v kupní smlouvě. V posledním kroku případové studie vybírám z šesti nabízených hypotečních úvěrů nejvýhodnější variantu. Na základě doplnění souvisejících poplatků ze sazebníků poskytovatelů hypotečních úvěrů a dopočítání roční procentuální sazby nákladů vybírám nejvýhodnější nabídku financování. Jako klíčové kritérium je stanovena celková zaplacená suma za dobu fixace úvěru 5 let.

Výstupem této práce bude analýza účetních výkazů šesti bankovních institucí, analýza vybraného segmentu trhu s rezidenčními nemovitostmi a rozbor souvisejících statistických dat z veřejně dostupné databáze, stanovení odhadu tržní hodnoty vybrané nemovitosti s vyhodnocením rizik a posouzením vhodnosti její zástavy, stanovení administrativní ceny bytové jednotky včetně podílu na pozemku dle platné legislativy, stanovení základu pro výpočet daně z nabytí nemovité věci, posouzení dopadu úrokové sazby a doplňkových služeb při sjednání hypotečního úvěru na daň z příjmů, srovnání nabídek hypotečních úvěrů s výběrem té nejvýhodnější, vyčíslení výdajů klientů na pořízení vlastní rezidenční nemovitosti po dobu fixace úrokové sazby 5 let.

2 Základní pojmy z oblasti nemovitých věcí

V úvodní kapitole teoretické části se zaměřuji na definování pojmů, které se váží k problematice oceňování nemovitých věcí. Při oceňování jsou zpravidla používány pojmy, které definuje zákon, vyhláška nebo různá nařízení, např. nařízení vládní. Zejména jedná-li se o stanovení ceny pro úřední účely. V tomto případě je postup dán výhradně vyhláškou. Vždy se tedy jedná o legislativu platnou pro daný případ, a to k datu zpracování posudku. Kapitola obsahuje také obecné charakteristiky.

2.1 Nemovitá věc

Nemovitá věc je věc v právním smyslu, jejíž podstata vychází z latinského immobilium „to, co se nedá přemístit“. Nemovité věci někdy také bývají nazývány realitami. Toto označení pochází z anglického real estate (pojmu užívaného v USA), resp. real property (pojmu užívaného ve Spojeném království). [25]

Ve smyslu občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnost od 1. ledna 2014 se užívá pojem „**nemovitá věc**“. Dříve se užíval pojem „**nemovitost**“ definován dle § 119 dřívějšího občanského zákoníku (zákon č.40/1964 Sb.), tedy:

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.[13]

Stavby a pozemky byly přitom samostatnými věcmi!

Podle občanského zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, jsou věci nemovité a movité definovány takto:

§ 498 Nemovité a movité věci

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

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.[1]

Právo stavby je taktéž věc nemovitá dle občanského zákona:

§ 1240

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

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. [1]

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. [1]

§ 1242

***Právo stavby je věc nemovitá.** Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. [1]*

2.2 Pozemek

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. [6]

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, je stavební pozemek definován takto:

§2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, [5]*

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, jsou pozemky členěny takto:

§ 9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
- (2) *Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:*
- a) *nezastavěné pozemky,*
 - b) *zastavěné pozemky,*
 - c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. [3]*

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jsou pozemky členěny takto:

- § 2 *cenová mapa stavebních pozemků,*
- § 3 *stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků,*
- § 6 *zemědělské pozemky,*
- § 7 *lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem,*
- § 8 *pozemky vodní plochy,*
- § 9 *jiné pozemky. [8]*

2.3 Parcela

Jako parcela se označuje pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, které je jedinečné v příslušném katastrálním území. **Stavební parcelou** je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, **pozemkovou parcelou** pak pozemek, který není stavební parcelou. [13]

Výměra parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlené na celé čtvereční metry. [13]

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, je parcela definována takto:

§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou. [6]*

V posledních letech katastrální úřad intenzivně digitalizuje katastrální mapy, jelikož více jak polovina stávajících katastrálních map vznikla před rokem 1843 a již nevyhovuje současným požadavkům. S procesem digitalizace katastrálních map souvisí aktuální přeměrování a zpřesňování hranic pozemků tedy **parcel**, zastavěných ploch a nádvoří stavbami, nápravy chybných zápisů ve veřejných seznamech o způsobu využití pozemků, případná legalizace černých staveb. Zpřesňování probíhá v rámci celé ČR a nejvíce se týká menších měst a obcí, kde vznikaly pozemkové úpravy, které nejsou

zaneseny do katastrálních map. Katastrální úřady tak budou v následujících letech průběžně vyzívat až dvě třetiny vlastníků pozemků k vyznačení jejich hranic. [45]

2.4 Stavba

Pod pojmem stavba si lze představit veškerá díla, která vznikají v důsledku lidské činnosti a jsou hmotného charakteru. Stavba se skládá z celé škály různorodých prvků, které tvoří jednotný provozní celek. Obecně jako stavbu můžeme označit například rezidenční nemovitost, komerční nemovitost, inženýrskou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu atp.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, je stavba definována takto:

§ 2 Základní pojmy

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [5]

2.5 Plocha zastavěná

Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí). U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [13]

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění, definuje zastavěnou plochu pozemku takto:

§2 Základní pojmy

(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. [5]

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, je zastavěná plocha stavby definována takto:

(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [8]

2.6 Byt

Je soubor místností nebo jedna místnost určená k bydlení. Musí splňovat požadavky na trvalé bydlení, což je stavebně technické a funkční uspořádání a vybavení bytu. Vybavení bytu závisí na jeho velikosti. Byt musí mít uzavíratelný vstup, jeho součástí je obytná místnost, prostor pro vaření a tělesnou hygienu. [14]

Obytná místnost

Místnost o ploše alespoň 8 m². Pokud je byt tvořen jedinou místností, musí mít plochu alespoň 16 m². Dále dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby v platném znění musí mít obytná místnost zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami a také musí mít zajištěno dostatečné větrání venkovním vzduchem a vytápění v souladu s normovými hodnotami, s možností regulace vnitřní teploty. [9]

Dispoziční značení bytů:

- 1+kk...jedna místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení;
- 1+1.....jedna místnost + kuchyň jako samostatná místnost+ předsíň + sociální zařízení;
- 2+kk...dvě místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení;
- 2+1.....dvě místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení;
- 3+kk...tři místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení;
- 3+1.....tři místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení;
- 4+kk...čtyři místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení;
- 4+1.....čtyři místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení;
- atd.

Garsoniéra - (francouzsky „garçon“ - chlapec, mladík, mladý muž), hovorově „garsonka“, malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím. V ČR se takto nejčastěji označují byty bez oddělené kuchyně, tedy 1+kk. [26]

2.7 Bytová jednotka

Aby se byty v bytových domech mohly stát předmětem samostatného vlastnictví, tedy aby se z nich staly bytové jednotky, je zapotřebí tzv. prohlášení vlastníka. Bez tohoto dokumentu, který musí být vyhotoven písemně, nelze podat návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. [46]

Podle občanského zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, je jednotka definována takto:

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.[1]

§ 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. [1]

Určení podílu dle tohoto zákona na společných částech stavby a pozemku:

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. [1]

§ 1162

(1) Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. [1]

Za **nebytovou jednotku** se označují prostory oddělených částí domu, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Jsou to také podíly na společných částech domu. [47]

2.8 Plochy bytu

Podle občanského zákoníku je součástí každé jednotky byt a spoluvlastnický podíl k nemovitosti. Rozhodným údajem pro určení velikosti spoluvlastnického podílu je podlahová plocha bytu. Aby nedocházelo k nesrovnalostem např. při změně dispozice vybouráním nebo přistavěním příček v bytě, sjednocuje od 1. 1. 2014 způsob výpočtu podlahové plochy bytu **nařízení vlády č. 366/2013 Sb.** [23]

2.8.1 Podlahová plocha

Do podlahové plochy bytu se započítává veškerá vnitřní plocha bytu včetně všech zastavěných ploch, jako jsou nosné stěny i příčky, komíny, sloupy, pilíře, vestavěné skříně apod. [23]

Balkony, lodžie, terasy a atria jsou společnými částmi domu a do podlahové plochy bytu se nezapočítávají. Ani v případě, že jsou přístupné pouze z konkrétních bytů, jejichž vlastníci k nim mají výlučné užívací právo. [23]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, je v § 8 odst. 5 uvedeno:

Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška. [3]

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, je podlahová plocha definována takto:

(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

- a) arkýřů,*
- 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) průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,*

- e) *prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.*
- (3) *Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*
- a) *teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
 - b) *nezasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,20,*
 - c) *zasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,70,*
 - d) *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.[8]*

Toto měření spolu s postupem stanovení podlahové plochy zde zmiňuji z důvodu použití této metodiky v praktické části. Podlahovou plochu budu stanovovat u bytové jednotky, u které budu zjišťovat administrativní cenu dle platného oceňovacího předpisu za účelem zvolení základu pro výpočet daně z nabytí nemovité věci.

2.8.2 Užiténá plocha

Do užiténé plochy se započítávají jednotlivé výměry všech místností v bytě včetně příslušenství, kuchyní a vestavěných skříní. Dále sklepy, terasy, balkony aj., pokud jsou mimo jednotku a jsou užívány výhradně vlastníky dané bytové jednotky. [23]

2.8.3 Obytná plocha

Do plochy obytné se započítávají pouze vnitřní výměry obytných místností bez příslušenství. Tj. bez kuchyní, které nesplňují parametry obytné místnosti, koupelen, předsíní, chodeb, schodišť, šaten, komor apod. [23]

2.9 Měření ploch

V tomto bodě se podívám na ***měření a výpočet výměr staveb a jejich částí*** tak jak nám stanovuje aktuálně platná vyhláška, která slouží ke stanovení administrativní ceny, o které budu blíže hovořit v následující kapitole druhy cen a metody oceňování. V krátkosti, postup měření a stanovení ceny dle vyhlášky se užívá při oceňování pro úřední účely. Postup měření a výpočet započítatelných podlahových ploch je podrobně definován **v první příloze vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění**. Dokument vyšel ve sbírce zákonů a lze jej získat např. na internetových stránkách Ministerstva financí ČR.

Jednotka měření a zaokrouhlování

Za hlavní jednotku měření délky je stanoven metr. Vypočítané plochy uvádí znalec v metrech čtverečních a vypočítané objemy v metrech krychlových. Veškeré míry se zaokrouhlují na dvě desetinná místa. [8]

Příloha oceňovací vyhlášky je rozsáhlá a zaměřuje se na mnoho typů konstrukcí, které nejsou předmětem méj díplomové práce, a z tohoto důvodu se zde o nich nebudu široce zmiňovat. V méj práci je důležité zmínit měření a výpočet **zastavěné plochy** a **podlahové plochy** dle této vyhlášky, jelikož s nimi budu pracovat v praktické části. Těmito plochami jsem se již zabýval v kapitole 2.5 *Plocha zastavěná* a 2.8.1 *Podlahová plocha*.

3 Obecné zařídění staveb

Obecně platí, že proces správného třídění a utřídování je základním předpokladem náležitě fungujícího systému. Z tohoto důvodu jsou tvořeny klasifikace, číselníky, registry a další pomůcky pro lepší orientaci, přehlednost a jasnou identifikaci. Ve stavebním oboru se můžeme setkat s celou řadou takto dělených prvků a to nejenom staveb, ale také například materiálů, stavebních prací atp. Označení se zpravidla skládá z číselného (numerického) kódu, který může být doplněn o písmenné (alfabetické) znaky.

V této kapitole se budu tedy zabývat jednotnou klasifikací stavebních objektů, kterou lze využít při nákladové metodě oceňování a určit tak reprodukční ceny nebo věcnou hodnotu objektu. Tato klasifikace najde využití také v projektovém řízení staveb, kde za pomoci zařídění zjišťujeme náklady realizační fáze projektu. Také zde zmíním klasifikaci stavebních děl, na základě které jsou rozděleny stavební díla a objekty pro statistické šetření a je závazná pro Český statistický úřad dle dalších právních předpisů. Následovat bude přehled členění staveb dle zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb., v platném znění, související oceňovací vyhlášky číslo 441/2013 Sb., v platném znění a stavebního zákona číslo 183/2006 Sb., v platném znění.

3.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů

Jednotná klasifikace stavebních objektů se zkratkou JKSO již dosloužila k potřebám stavební statistiky. Oficiálně již pro tyto účely pozbyla svou platnost a byla nahrazena klasifikací stavebních děl se zkratkou CZ-CC. Ve stavebnictví se však používá v oblasti oceňování do dnes. Ačkoliv trpí určitými nedostatky zejména v oblasti nomenklatury tzn. co se týče terminologie oproti nově vzniklým třídíkům je v oblasti zařídění stavebních objektů stále nejpodrobnější. Díky systému třídění je možné evidovat řadu informací na jednotlivých úrovních třídíku. Své uplatnění tato klasifikace nachází v případě evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů například technickohospodářského ukazatele. Cenové informace obsažené v těchto ukazatelích bývají zpracovávány odbornými firmami jako například ÚRS Praha, a.s. nebo si je zpracovávají pro vlastní potřebu jednotliví stavební dodavatelé. [38]

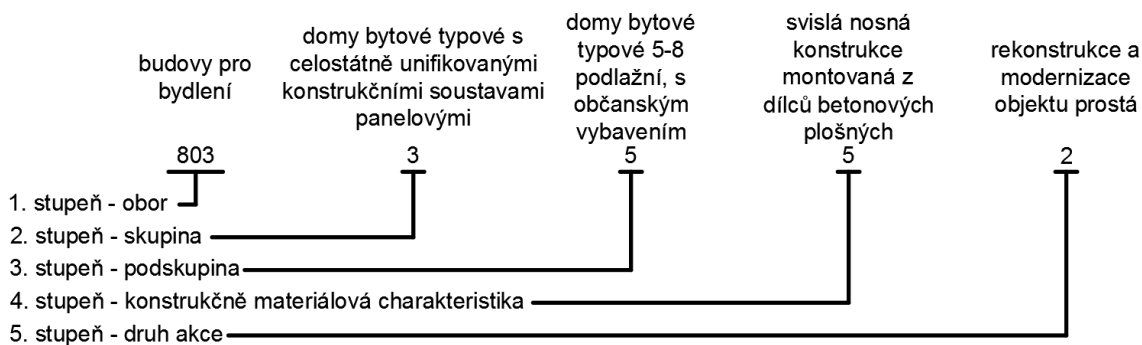
Ve stavebnictví se s touto klasifikací můžeme setkat například v rozpočtářských softwarech od společnosti RTS nebo již zmíněným ÚRS, v oceňovacím softwaru NEMExpress AC, v softwaru Contec, který slouží v projektovém řízení staveb pro určení základních rozpočtových nákladů a výstupy z něj mohou být požadovány při veřejném výběrovém řízení.

Struktura číselného kódu klasifikace:

- | | |
|----------------|--|
| 1. až 3. místo | obor, |
| 4. místo | skupina, |
| 5. místo | podskupina, |
| 6. místo | konstrukčně materiálová charakteristika, |
| 7. místo | druh stavební akce. [38] |

Jak již bylo řečeno, jedná se o třídění velmi rozsáhlý a podrobný. Jako názorný příklad zařídění následuje ukázka související s tématem méj diplomové práce:

803 35 52 = budovy pro bydlení; domy bytové typové s celostátně unifikovanými konstrukčními soustavami panelovými; domy bytové typové 5-8 podlažní, s občanským vybavením; svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných; rekonstrukce a modernizace objektu prostá



Obrázek 1 – Zařídění JKSO
[zpracování: vlastní]

Na základě tohoto kódu, který jsem získal zaříděním, lze v technickohospodářském ukazateli zvoleného roku najít hodnotu průměrných základních rozpočtových nákladů za m^3 , m^2 nebo m zaříděné položky. Tato informace potom slouží k hrubému odhadu nákladů a dále se používá jako vstupní podklad pro upřesnění těchto nákladů souvisejících s výstavbou.

3.2 Klasifikace stavebních děl

Zkratka CZ-CC označuje klasifikaci stavebních děl, která slouží zejména pro potřeby statistického šetření, v České republice tuto funkci vykonává Český statistický úřad, pro který je tato klasifikace závazná při statistickém zjišťování dle zákona číslo 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, a dále v případech, kdy tak stanoví zvláštní právní předpis. [39]

Klasifikaci stavebních děl zavedl Český statistický úřad a vstoupila v účinnost od 1. ledna 2004. Klasifikace obsahově vychází z mezinárodního standardu Klasifikace stavebních děl (Classification of types of constructions – CC), který vydal Eurostat v říjnu 1997. Zkratka CZ v názvu klasifikace vyjadřuje národní verzi mezinárodního standardu. [39]

Klasifikace slouží například ve statistice při sběru dat o stavebních činnostech, sčítání domů a bytů, a sledování cen stavebních prací. Při sčítání počtu udělených stavebních povolení, zkolaudovaných staveb nebo uvedených staveb do provozu klasifikace specifikuje, o jaký druh staveb se jedná. Bývá také využívána v průběhu životního cyklu stavby, kdy se eviduje případná změna užívání, opravy, rekonstrukce nebo modernizace. [39]

Dále svoje uplatnění může najít při vyhlásování tendrů nebo uzavírání kontraktů v rámci zadávání veřejných zakázek, při činnostech rozpočtářských nebo potřebách daňových. [39]

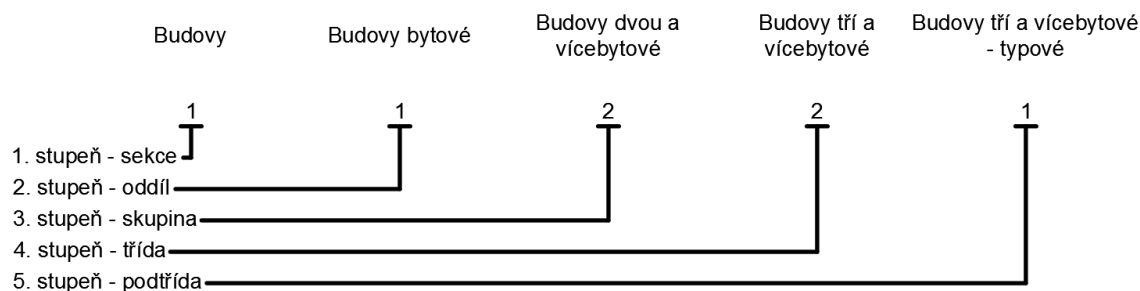
Klasifikace obsahuje:

Stavební díla jsou rozdělena do dvou hlavních sekcí: 1. Budovy a 2. Inženýrská díla.

2 sekce	(1místný kód),
6 oddílů	(2místný kód),
20 skupin	(3místný kód),
46 tříd	(4místný kód),
335 podtříd	(6místný kód). [39]

Ze zde uvedených informací vyplývá, že se jedná o klasifikaci velmi rozsáhlou a podrobnou. Jako názorný příklad zatřídění následuje ukázka související s tématem mojí diplomové práce:

112211 = budovy tří a vícebytové – typové



Obrázek 2 – Zatřídění CZ-CC
[zpracování: vlastní]

3.3 Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění

§ 3 Členění staveb

(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,

2. jednotky,

3. 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.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(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. [3]

3.4 Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění

Členění staveb na jednotlivé druhy dle oceňovací vyhlášky:

- § 12 budovy a haly,
- § 13 rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky,
- § 14 rekreační chaty a zahrádkářské chaty,
- § 15 garáže,
- § 16 vedlejší stavby,
- § 17 inženýrské a speciální podzemní stavby,
- § 18 venkovní úpravy,
- § 19 studny,
- § 20 hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení,
- § 21 oceňování jednotek,
- § 22 rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla,
- § 23 jiné stavby,
- § 24 kulturní památky,
- § 25 rozestavěné stavby,
- § 26 stavby určené k odstranění,
- § 27 stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem,
- § 28 stavby s víceúčelovým využitím,
- § 29 stavby z více konstrukčních systémů. [8]

3.5 Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění

Stavební zákon třídí stavby zejména z pohledu jeho vlastní podstaty a potřeby užití. To znamená, že zákon vymezuje stavební objekty v podstatě do tří skupin.

První skupina dle § 103 obsahuje *stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení*. Mezi tyto konstrukce patří například některé druhy oplocení nebo reklamní plochy. [5]

Dále zákon rozlišuje stavby dle § 104 na *jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení*. Následně uvedu příklad ze stavebního zákona, u kterého je vyžadováno ohlášení stavebnímu úřadu. [5]

a) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím [5]

Nebo například u garáže nepřekračující tyto parametry bude stačit pouze ohlášení:

d) stavby do 70 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m [5]

Nakonec zákon stanovuje v § 108 u jakých staveb a v jakých případech **vyžaduje stavební povolení**:

(1) Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

(2) Stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v § 104, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.

(3) Stavební řízení se vede také tehdy, jestliže stavební úřad rozhodl usnesením podle § 107, že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení. Stavební řízení se nevede, je-li podána žádost o stavební povolení u stavebních záměrů podle § 103. Takovou žádost stavební úřad odloží a poučí stavebníka o oprávnění provést stavební záměr. Je-li stavebníkem u stavebních záměrů podle § 104 namísto ohlášení podaná žádost o stavební povolení, stavební úřad ji projedná ve stavebním řízení. [5]

Na základě těchto skutečností lze rozřadit stavby dle stavebního zákona do tří kategorií:

- 1) nevyžadující stavební povolení ani ohlášení,
- 2) vyžadující ohlášení,
- 3) vyžadující stavební povolení. [5]

4 Druhy staveb pro bydlení

V této kapitole se dotknu typologie rodinných a bytových domů, jelikož tyto stavby úzce souvisí s tématem méj díplomové práce a myslím si, že uvést zde základní rozdělení a vymezení pojmů související s těmito stavbami nebude na škodu. V této části se budu zejména opírat o výklad technické normy ČSN 73 4301 Obytné budovy a o vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

4.1 Rodinné domy

Rodinný dům je stavba pro bydlení, kde je více jak jedna polovina podlahové plochy určena pro bydlení. Dům obsahuje maximálně tři samostatné byty a skládá se nejvíce ze dvou nadzemních podlaží, jednoho podzemního a podkroví. [7, 43]

Typologické druhy rodinných domů:

- rodinný dům volně stojící,
- dvojdomek,
- řadový dům,
- atriový dům,
- terasový dům. [43]

Rozdělení dle podlaží:

- jednopodlažní (bungalov),
- jednopodlažní s podkrovím,
- dvoupodlažní,
- podsklepený,
- částečně podsklepený. [43]

Výhody rodinných domů:

- individuální charakter bydlení;
- přímý vztah bytu k venkovnímu prostředí;
- akustická pohoda a soukromí;
- příznivé podmínky bydlení všech věkových kategorií;
- objemová rozmanitost;
- adaptabilita bytu podle životního cyklu rodiny;
- uplatnění individuálních zájmů a seberealizace rodiny;
- univerzální orientace – oslunění, výhled, příčné větrání. [43]

Nevýhody rodinných domů:

- malá urbanistická ekonomie (mimo skupinových forem zástavby);
- prodloužení docházkové vzdálenosti;
- náklady a spotřeba materiálů;
- zvětšení délky komunikací, technické a dopravní infrastruktury. [43]

4.2 Bytové domy

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, se čtyřmi a více byty, které jsou přístupné z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace. [7, 43]

Typologické druhy bytových domů:

- schodišťové,
- chodbové,
- pavlačové,
- sendvičové,
- mezonetové. [43]

Rozdělení dle konstrukčního řešení:

- stěnový systém podélný – vhodný pro chodbové, pavlačové, sendvičové byty;
- stěnový systém příčný – variabilita bytu omezena příčnými nosnými stěnami;
- schodišťové domy – vyšší zástavba;
- skeletový systém – umožňuje největší volnost při řešení dispozice;
 - podélný – nižší zástavba;
 - příčný – vyšší zástavba. [43]

Výhody bytových domů:

- urbanistická ekonomie z hlediska počtu obyvatel na hektar,
- ekonomie výstavby (náklady na jeden byt),
- intenzita bytové výstavby (počet bytů na 1000 obyvatel),
- technický a společenský standard,
- veřejná zeleň a rekreační plochy (počet obyvatel na plochu pozemku). [43]

Nevýhody bytových domů:

- ztráta bezprostředního styku s přírodou – terénem,
- společná domovní komunikace, zdroj konfliktů (nedostatek intimity, akustika). [43]

Společná domovní komunikace

Z hlediska typologického a sociologického důležitý dispoziční prvek. Určuje nejen charakter domu – odlišuje bytové domy od domů rodinných, ale zároveň ovlivňuje společenské vztahy obyvatelů domu – sousedů. [43]

Byt

Bytem je označen soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a

je k tomuto účelu užívání určen. Stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu. Řešení bytu musí umožňovat přepravu předmětu o rozměru 1800 mm x 600 mm x 1800 mm do všech místností. [43]

Místnosti bytu:

- a) obytné – obývací pokoj, ložnice, jídelna;
- b) pobytové – pracovna, domácí kancelář;
- c) příslušenství – kuchyň, předsíň, koupelna, WC, technická místnost.

Obytná místnost

Část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu (vyhláška č. 268/2009 Sb.), je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří jedinou místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². [43]

Příslušenství bytu

Prostory, které doplňují obytné místnosti a jsou určeny pro zajištění bytové komunikace, osobní hygieny, vaření a dalších funkcí, nutných pro trvalé užívání bytu. [43]

4.3 Obecné požadavky

Pohybový prostor - je ovlivněn rozměry člověka, který se potřebuje pohodlně pohybovat, souvisí tak s rozměry dveří a chodeb, průchozími šířkami mezi řadami sedadel, ergonomií atp. [43]

Pracovní prostor – souvisí s rozměry ploch určených pro předměty a pomůcky pro určitou práci (stolní plochy, velikost kuchyňské linky 600 mm x 1200 – 1800 mm) atp. [43]

Manipulační prostor – nejvýrazněji se uplatňuje u sedadel, u pracovních a odkládacích ploch (postel 900 mm x 2000 mm; židle 400 mm x 400 mm; výška společenského stolu 500 mm – 620 mm; psací stůl 760 mm; kuchyňská linka 860 mm). [43]

- **osvětlení a barva světla** – v obytných místnostech musí být přirozené a umělé světlo,
- **větrání** – přirozené a umělé,
- **teplota a vlhkost vzduchu** – řídí se dle účelu místnosti,
- **zvuk** – na akustiku má zejména vliv dobrá izolace a správné dispoziční řešení. [43]

5 Druhy cen a metody oceňování

V této kapitole se zabývám problematikou oceňování nemovitých věcí. Oceňování je poměrně široký termín a velmi záleží na tom, za jakým účelem dané cenové posouzení zpracováváme a jaký je nálezh daného posudku. V první třetině této kapitoly zmíním ceny a jejich definice dle platné legislativy spolu s hodnotou, následně v druhé třetině stručně vymezím problematiku oceňování a na konec se pokusím objasnit specifickou oblast oceňování zástavy neboli stanovení zástavní hodnoty u nemovité věci pro účel zajištění hypotečního úvěru.

Finanční instituce v roli věřitele uplatňuje zástavní právo na nemovitost. Zástavní právo vyplývá ze samotné podstaty hypotečního úvěru a obvykle se vztahuje k financované nemovitosti. Informace o hodnotě nemovitosti, na kterou se vztahuje zástavní právo, je pro věřitele zásadní. Jestliže se dlužník dostane do situace dlouhodobé neschopnosti splácet, věřitel má určitou záruku vrácení zapůjčených finančních prostředků prostřednictvím zobchodování zastavené nemovitosti.

5.1 Cena a legislativa

Obecně je cena suma, která je vyjádřena ve finančních jednotkách a přiřazena ke konkrétnímu množství výrobku nebo služby. [12]

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [13]

V současné době v České republice jsou ceny definovány dle cenového práva v **občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.**, v **zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách** a v **zákoně č. 151/1997 o oceňování majetku**, vždy v platném znění ke dni ocenění.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Definice ceny obvyklé a ceny mimořádné dle občanského zákona §492:

Cena obvyklá

§ 492 Všeobecná ustanovení

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.[1]

Cena mimořádná

§ 492 Všeobecná ustanovení

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.[1]

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

Zákon o cenách definuje **ceny sjednané (smluvní)**. Tyto ceny dělí na **volné** a **regulované**. Cena obvyklá je ve smyslu tohoto zákona řazena jako cena volná. Dále odkazuje na ceny určené podle zvláštního předpisu, resp. na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášku č. 441/2013Sb., vždy v platném znění ke dni ocenění.

Cena obvyklá

§2 Sjednávání ceny

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. [2]

Ceny regulované

- §5 Úředně stanovené ceny,
- §6 Věcné usměrňování cen,
- §9 Cenové moratorium. [2]

Ceny určené podle zvláštního předpisu, resp. podle zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášku č. 441/2013Sb., vždy v platném znění ke dni ocenění.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

Cena obvyklá

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [3]

Cena mimořádná

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. [3]

Cena zjištěná

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. [3]

5.2 Cena

Obecně je cena suma peněz, která je vyjádřena ve finančních jednotkách a přiřazena ke konkrétnímu množství výrobku nebo službě. Cena se může i nemusí vázat k hodnotě, kterou věci přisuzují ostatní osoby. Suma je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. [13]

5.2.1 Cena obvyklá

Obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obchodních věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. [13]

5.2.2 Cena mimořádná

Cena mimořádná je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího, kupujícího, nebo vliv zvláštní obliby. [13]

5.2.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná nebo také cena administrativní. Cena stanovena podle cenového předpisu; v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění. [13]

Důvodem pro stanovení ceny zjištěné může být např. podklad pro stanovení daně z nabytí nemovité věci, z darování nemovitosti apod.

5.2.4 Cena průměrná

Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým apod., není totožná s obvyklou cenou. [24]

5.2.5 Cena pořízení

Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejícími. [24]

5.2.6 Cena pořizovací

Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. [24]

5.2.7 Reprodukční pořizovací cena

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. [24]

5.2.8 Tržní cena

Vzniká dohodou, uzavřením obchodu a je historickým faktem.

Dosahované ceny nemovitosti jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být:

- prodej mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu;
- prodej mezi spřízněnými právníckými osobami;
- spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz;
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnícké osoby se s prodávajícím dělí o zisk. [13]

5.2.9 Tržní cena v tísní

Tento pojem zavedla Komerční banka, a.s. Jedná se o takovou cenu, za kterou lze zcela jistě nemovitou věc rychle prodat. Cena je snížena o riziko. Často bývá nazývána též cenou prvotního či promptního prodeje. [22]

5.3 Hodnota

Hodnota na rozdíl od ceny nevychází z principu střetu nabídky a poptávky na trhu, ale ze samotného jádra a podstaty služby nebo věci.

Hodnota je ekonomická kategorie, která není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně prodávajícím a kupujícím na druhé straně. Je to tedy odhad. Dle ekonomického konceptu je hodnota vyjádřením užítku, prospěchu zboží nebo služby jeho vlastníku k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. [13]

5.3.1 Tržní hodnota

Dle mezinárodních oceňovacích předpisů odhadovaná částka, za kterou by aktivum bylo směřeno k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci za obvyklých podmínek po řádném uvedení na trh, kde obě strany jednájí vědomě, informovaně, rozumně a bez nátlaku. [13]

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí). [24]

5.3.2 Zástavní hodnota

Hodnota majetku stanovena obezřetným posouzením budoucí prodejnosti zastavěného majetku s ohledem na jeho trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti, práva a závady s ním spojené, obvyklé a místní podmínky trhu, jeho předpokládaný vývoj, stávající využití a jiná možná vhodná využití. Zástavní hodnota nesmí převyšovat **tržní hodnotu**. [13]

Zástavní hodnotou se dá označit také cena v tísní. Finanční instituce při poskytování hypotečních úvěru a získávání zástavy, upravují tržní hodnotu na zástavní hodnotu, resp. tržní hodnotu na cenu v tísní.

5.3.3 Pojistná hodnota

Částka stanovená v pojistné smlouvě, vztahující se k danému majetku jako odpovědnost pojistitele pro případ škody nebo finanční újmy způsobené pojištěnci, která může nastat v důsledku pojistné události uvedené v pojistné smlouvě. [13]

5.3.4 Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [13]

5.3.5 Výnosová hodnota

Součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [13]

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění ap. [13]

5.4 Metody oceňování nemovitostí

V této kapitole bych rád popsal základní přístupy a pohledy na oceňování nemovitostí. V problematice oceňování se setkáváme nejčastěji se třemi základními typy přístupů k ocenění. Každý z přístupů generuje různé výstupy a více či méně se hodí pro určitou situaci.

Jedná se zde o metodu srovnávací, která své zastoupení najde jak v cenovém předpisu při stanovení administrativní ceny, tak při odhadu tržní hodnoty nemovitosti.

Metoda nákladová také najde své uplatnění v cenovém předpise. Navzdory tomu obecně řečeno sleduje realizační fázi potencionálního objektu. To znamená, že sumarizuje náklady na výstavbu obdobné nemovitosti, čímž stanovuje její reprodukční cenu. Následně se metoda zabývá opotřebením vybrané nemovitosti, aby jej mohla odečíst od ceny reprodukční a tím získat věcnou hodnotu.

S vlastnictvím nemovitosti jsou spojené určité náklady a výnosy. Metoda výnosová hodnotí nemovitost z tohoto úhlu pohledu. Za pomoci vyčíslení čistého provozního výnosu a jeho diskontování určuje výnosovou hodnotu, která z dané nemovitosti plyne. Metoda je vhodná pro hodnocení komerčních a pronajímaných objektů.

5.4.1 Srovnávací metody

Podstatou srovnávacích metod neboli metod komparativních, jak ze samotného názvu metod vyplývá, je porovnání oceňované nemovitosti s nabízenými nebo již zobchodovanými nemovitostmi, které jsou podobného charakteru a umístění jako nemovitost oceňovaná. Při porovnávání oceňované nemovitosti s realizovanými prodeji srovnávacích nemovitostí, odhadce tvoří obvyklou cenu. V případě, kdy u

srovnávacích nemovitostí je známa pouze jejich nabídková cena na trhu, odhadce tvoří odhad tržní hodnoty. Odhadce současně zohledňuje řadu hledisek, jako např. tyto:

- umístitelnost a projevy okolí,
- velikost pozemků i staveb,
- zainvestovanost pozemků,
- využitelnost nemovitostí,
- koncepci a technické parametry,
- u staveb použitý materiál,
- kvalitu provedení staveb,
- technický stav staveb,
- opravitelnost atp. [13]

Srovnávací metody lze rozdělit na čtyři základní druhy, dle principu srovnávání.

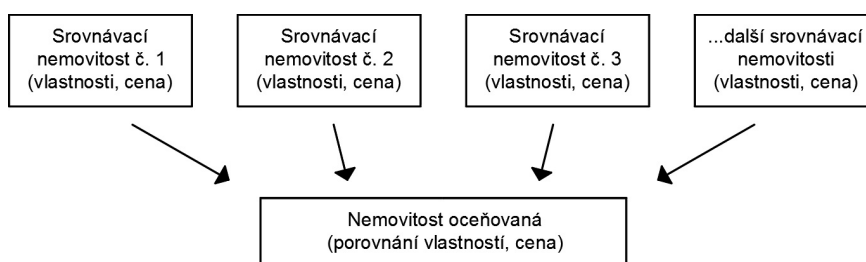
Metoda monokriteriální, při které se porovnávání provádí pouze na základě jednoho kritéria např. užitné plochy. [13]

Metoda multikriteriální, při které se porovnávání provádí na základě více kritérií. [13]

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání porovnává oceňovanou nemovitost s konkrétně vybranými srovnávacími nemovitostmi. V praktické části budu metodu přímého porovnání aplikovat, z toho důvodu ji zde více rozvedu.

Cílem této metody je stanovit průměrnou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti (JTC_0), která se stanoví na základě upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_S$). Vybrané upravené jednotkové ceny ($IJTC_S$) jsou stanoveny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je spočítán jako násobek jednotlivých koeficientů odlišnosti K_1 až K_n . [13]



Obrázek 3 – Metoda přímého porovnání
[zpracování: vlastní; zdroj:13]

Koeficient odlišnosti K_n je bezrozměrné číslo udávané na dvě desetinná místa. Zahrnuje odlišnosti srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí, které se promítají v jednotkové ceně. Koeficient pracuje na tomto principu. Jestliže je například srovnávací nemovitost v lepším stavebně technickém stavu než oceňovaná nemovitost, obdrží srovnávací nemovitost koeficient s hodnotou nižší než 1,00, resp. tímto koeficientem bude vynásobena jednotková cena srovnávací nemovitosti a tím se tvoří

cena oceňované nemovitosti za předpokladu, že lepší stavebně technický stav srovnávací nemovitosti je zohledněn v ceně srovnávací nemovitosti. [13]

Metoda nepřímého porovnání, při které je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a s jeho cenou. Cena standardního objektu u metody nepřímého porovnání je stanovena na základě zpracované databáze nemovitostí. [13]

5.4.2 Nákladová metoda

Podstatou této metody je vyčíslení nákladů na znovupostavení obdobné vybrané stavby na určitém místě v daný čas. To znamená sestavení položkového rozpočtu zvolené stavby nebo použití technicko-hospodářských ukazatelů (THU), které za pomoci zařídění stavebního objektu a znalosti obestavěného prostoru poměrně rychle vyčíslí reprodukční pořizovací cenu stavby.

Nákladová metoda však primárně stanovuje věcnou hodnotu, která se stanoví jako reprodukční pořizovací cena snižená o celkové opotřebení stavby. Mezi nejznámější a nejpoužívanější metody stanovení opotřebení stavebních objektů patří v podstatě dvě, a to lineární metoda stanovení opotřebení a analytická metoda stanovení opotřebení. [35]

Pravdou ale je, že je možné stanovit celkové opotřebení i odborným odhadem na základě zkušeností odhadce. Metody stanovené oceňovacím předpisem nejsou při obecném tržním oceňování závazné.

Lineární metoda stanovení opotřebení

Lineární metoda se používá, zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebované. Výpočet opotřebení lineární metodou se stanoví jako podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu. Stáří se odvíjí od dokončení stavby nebo od začátku uvedení stavby do užívání, resp. kolaudace. Celková životnost stavby je dána především prvky dlouhodobé životnosti, za které jsou považovány základové konstrukce, svíslé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště tvořící součást konstrukčního systému a zastřešení. [35]

Analytická metoda stanovení opotřebení

Analytická metoda bývá volena v případě, jedná-li se o stavbu rozestavěnou, rekonstruovanou, modernizovanou, atp., nebo když je opotřebení stavby rovno 85 % její životnosti a více. V podstatě v případě, kdy stavba již neobsahuje veškeré původní konstrukce, některé podstatné konstrukce zcela chybí nebo naopak přebývají. Analytická metoda zkoumá zastoupení, opotřebení vybraných konstrukcí a určuje celkový koeficient opotřebení stavby. [13]

$$\text{Výpočet opotřebení} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} 100A_i \right)$$

n..... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,
 A_i..... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 B_i..... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C_i..... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení. [13]

5.4.3 Výnosová metoda

Principem oceňovací metody je zjistit, jak velkou částku bychom museli investovat při určitém úroku, aby nám přinášela stejný výnos, jako predikované budoucí nájemné plynoucí z nemovité věci. [13]

V podstatě se jedná o sečtení všech nákladů plynoucích z vlastnění a provozu nemovitosti a sečtení všech výnosů, které nám z nemovité věci přicházejí, zejména tedy nájemné. Rozdíl mezi těmito obecně řečenými výnosy a náklady plynoucími z vlastnění nemovitosti slouží jako podklad pro stanovení věcné hodnoty. Následně rozlišujeme čtyři druhy výnosů: [34]

- potenciální hrubý výnos (PHV),
- efektivní hrubý výnos (EHV),
- čistý provozní výnos (V),
- čistý provozní výnos po odpočtu splátek (VM). [34]

Náklady lze rozdělit na fixní, variabilní a obnovovací. Mezi fixní náklady patří daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti a další jako například náklady na nájemné z pozemku, pakliže patří jinému vlastníku. Mezi variabilní náklady patří dodávky médií, odvoz a likvidace odpadů, provoz technických zařízení, údržby a opravy, úklid atp. Obnovovací náklady zahrnují náklady na průběžnou výměnu stavebních konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti. [34]

Výnosová hodnota se pak určí ze vztahu (diskontování):

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t \frac{1}{(1+i_d)^t}$$

VH..... výnosová hodnota,
 V_t..... proměnlivé čisté roční výnosy,
 n..... délka trvání renty v rocích,
 i_d..... diskontní faktor,
 t..... rok, ze kterého je počítán výnos. [34]

Pravdou je, že výnosová hodnota nebývá ve většině případů používána u rezidenčních nemovitostí pro svoji malou vypovídací schopnost.

5.5 Oceňování pro úvěrové řízení

Oceňování pro úvěrové řízení je specifická oblast oceňování nemovitostí, kdy na základě ocenění je stanovena zástavní hodnota zajišťovaného prostředku, v tomto případě nemovité věci.

Všechny zúčastněné strany, které jsou účastny hypotečnímu řízení, tj. klient, zprostředkovatel, finanční poradce, zadavatel ocenění či úvěrový bankéř, si musí uvědomit, že je sice pravda, že každá nemovitá věc má určitou hodnotu, ale na druhé straně je také pravda, že ne každá nemovitá věc je vhodná k zajištění hypotečního úvěru. Oceňování pro bankovní účely totiž není jen jakési stanovení obvyklé ceny či tržní hodnoty, jak si mnohdy klienti mylně představují. V současné době se z velké části také jedná o vyhodnocení celého spektra rizik, ať už právního, technického nebo ekonomického charakteru, která v konečném důsledku mají vliv na rozhodnutí o tom, zda oceňovaný objekt je vhodnou či nevhodnou zástavní nemovitou věcí, potažmo na stanovení tržní hodnoty či obvyklé ceny. [13]

Dále je třeba upozornit na skutečnost, že každý znalec či odhadce nemůže zpracovávat ocenění pro účely úvěrového řízení. Bankovní domy a stavební spořitelny působící na území České republiky si vedou seznamy odhadců, kteří provádějí oceňování v daných regionech. Tyto seznamy bývají dále děleny dle typu oceňovaného majetku např. rezidenční nemovitosti, komerční nemovitosti atp. [13]

5.5.1 Bankovní definice tržní hodnoty

Tržní hodnota je určena cenou, kterou by bylo možno dosáhnout k datu, ke kterému je ocenění zpracováno, v běžném obchodním styku při zohlednění všech právních skutečností, skutečných vlastností, ostatních poměrů a polohy nemovité věci nebo jiného předmětu ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy. Pro hypoteční úvěry je pak důležitá obvyklá cena, definována v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech: [13]

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitých věcí stanoví emitent krytých dluhopisů. Emitent krytých dluhopisů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitých věcí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2. [4]

(2) Zastavené nemovité věci se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovité věci,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí,*
- c) práv a závad s nemovitou věcí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitými věcmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje. [4]*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitých věcí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou. [4]

6 Subjekty na trhu s nemovitostmi

Základním předpokladem, aby mohl samotný trh s nemovitostmi vzniknout a dobře fungovat je vedle dobře nastaveného národního prostředí, které přeje tržní ekonomice, také zapotřebí samotné existence řady subjektů. Tyto subjekty mezi sebou vzájemně působí a vznikají tak mnohdy složité interakce. V kapitole vymezují a popisují nejčastěji se vyskytující činitele na trhu s nemovitostmi. Ty se mohou následně stavět do pozice poptávky, nabídky, věřitele, dlužníka, zprostředkovatele, regulátora nebo výběřčího.

6.1 Realitní kanceláře

Realitní kanceláře na trhu s nemovitostmi plní funkci zejména zprostředkovatele, resp. patří k významným tvůrcům trhu, mohou tvořit jak nabídku, tak poptávku. Zároveň poskytují odborné poradenství klientům, potencionálním prodávajícím a kupujícím. Mohou také zprostředkovávat a poskytovat další doplňkové služby související s prodejem či nákupem nemovitosti. Realitní kanceláře také řeší nájmy či pronájmy svých klientů. [39]

Realitní makléř

Realitní makléř je fyzická osoba, jejímž prostřednictvím mohou vykonávat svoji činnost realitní kanceláře, jakož to právnické osoby. Náplň práce realitního makléře tvoří zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti, může působit bez specializace na druh nemovitosti, nebo se zaměřuje na specifický segment trhu, například rezidenční nemovitosti nebo komerční nemovitosti. Makléř se má celkově starat o komfort klienta, když vytipuje vhodnou nemovitost, vyjednává o ceně a podmínkách prodeje či nákupu, připravuje veškerou smluvní dokumentaci ke konkrétnímu obchodnímu případu. [41]

Realitní makléři v České republice nemusí ze zákona splňovat žádné certifikace, odbornou, či jinou způsobilost. Profese tak spadá do volných živností. Makléři tak jsou alespoň profesně organizováni do uskupení: Asociace realitních kanceláří (ARK) a Česká komora realitních kanceláří (ČKRK), které se snaží definovat a udržet profesní standardy. [40]

Obvyklá provize realitního makléře nebo realitní kanceláře tvoří 3 % – 5 % z ceny nemovitosti v případě zprostředkování prodeje, nebo 1 násobek až 2 násobek výše měsíčního nájmu u zprostředkování pronájmu. [40]

Seznam služeb, které mohou být nabízeny realitní kanceláří nebo makléřem:

- odhad ceny nemovitosti,
- právní servis,
- inzerce,
- zajištění financování,
- doplňkové služby,
- výkup nemovitostí atp. [42]

6.2 Banky

Obchodní banky na trhu s nemovitostmi plní zejména funkci věřitele. Pomáhají zájemcům o nemovitost na straně poptávky získat požadované finanční prostředky k uskutečnění obchodu. Tato skutečnost je důležitá, jelikož s koupí nemovitého majetku jsou obvykle spojeny nemalé výdaje finančních prostředků kupujícího, kterými jen zcela ve výjimečných případech bude kupující disponovat. Aby mohl být obchod uskutečněn, banka půjčí klientovi požadovaný obnos peněz a prostřednictvím splátek mu financování koupě nemovitosti rozloží řádově do několika desítek let. Za tímto účelem banky nabízejí specifický produkt, hypoteční úvěr. Tento produkt bude podrobně rozebrán v následující kapitole. [15]

Česká národní banka

Na český trh s nemovitostmi má do jisté míry velký vliv také Česká národní banka, která ovlivňuje výši úrokové sazby pro obchodní banky, tzv. 2 týdenní Repo sazbu a tím ovlivňuje úrokové sazby u hypotečních úvěrů nabízené klientům obchodními bankami. Česká národní banka reguluje trh s hypotečními úvěry stanovováním limitů pro jejich poskytování. K tomuto účelu slouží ukazatel LTV a od 1. října 2018 nově zavedené ukazatele DTI a DSTI. Těmito ukazateli se budu podrobně zabývat v následující kapitole. Cílem monetární politiky centrální banky a souvisejících případných regulací je udržování stabilního tržního prostředí na finančním trhu. [15]

6.3 Stavební spořitelny

Stavební spořitelna plní na trhu s nemovitostmi podobnou funkci jako banka, pomáhá zájemcům o nemovitost získat dostatečné finanční prostředky. K tomuto účelu slouží produkt stavebního spoření.

Stavební spoření

Při financování bydlení za pomoci tohoto produktu se zpravidla využívá jak vlastních zdrojů, tak cizích, tzn. jak úspor, tak úvěru. Stavební spoření spojuje oba tyto zdroje do jednoho produktu a využívá výhod, které z toho plynou. Motivaci spořit v tomto případě navíc podporuje stát poskytováním určité podpory. [16]

Produkt stavebního spoření se skládá ze dvou fází. Nejprve si účastník při uzavření smlouvy o stavebním spoření zvolí cílovou částku a tarif, ve kterém chce spořit. Tarif určuje základní parametry pro spoření, jako je výše úrokové sazby a měsíční úložky, dále pak podmínky pro získání úvěru a jeho splácení tzn. úrokovou sazbu úvěru a výši měsíční splátky. [16]

Uzavřením smlouvy o stavebním spoření začíná první fáze, kterou je fáze spoření. Délka této fáze není omezena a zpravidla trvá několik let. Po uplynutí spořicího období má účastník obvykle na vybranou ze dvou možností. Vybrání naspořené částky nebo získání úvěru ze stavebního spoření. [16]

Výhody fáze spoření:

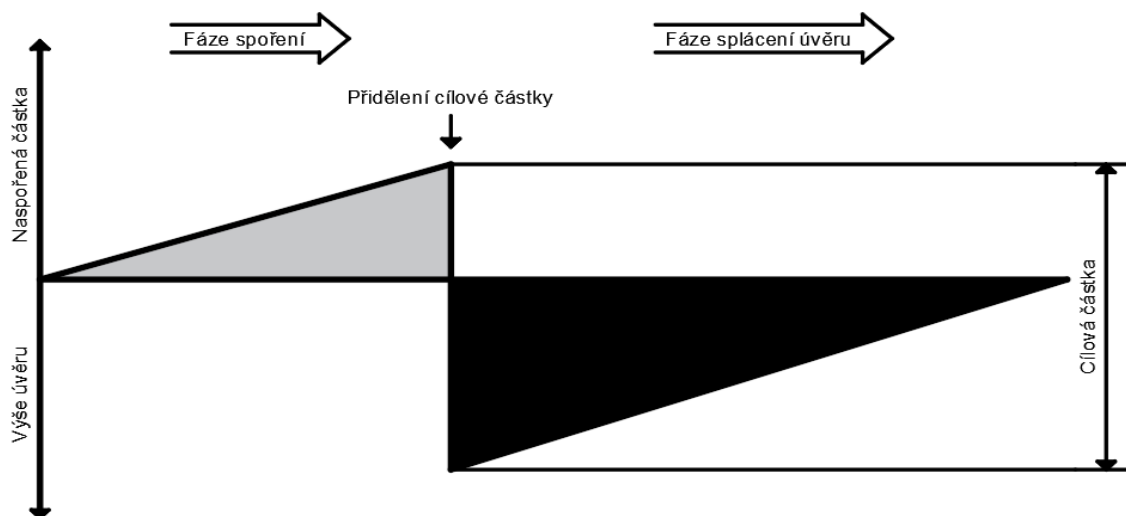
- státní podpora 10 % z ročních úspor až do výše 2000 Kč (u smluv uzavřených od platnosti zák. 303/2011 Sb.),
- pevná úroková sazba z vkladu po celou dobu spoření,
- úspory jsou ze zákona pojištěny,
- spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu,
- pokud účastník nebude čerpat úvěr, po 6. letech spoření může použít uspořenou částku na jakýkoliv účel, případně získat i úrokové zvýhodnění. [17]

Nevýhody fáze spoření:

- omezení roční výše státní podpory částkou 2000 Kč u ročních vkladů nad 20 000 Kč,
- standardní doba trvání stavebního spoření 6 let, pokud chce klient pouze spořit a naspořené prostředky použít na cokoli,
- při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do šesti let od uzavření smlouvy ztrácí účastník právo na poskytnutí státní podpory,
- stavební spořitelna si účtuje poplatky za vedení spořicího účtu, které snižují výnos spoření. [17]

Jestliže se účastník rozhodne čerpat úvěr ze stavebního spoření, může mu být poskytnut úvěr až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou, zároveň účastník může poskytnutý úvěr použít pouze na financování bytových potřeb. Tímto rozhodnutím účastník vstupuje do úvěrové fáze. Úvěr bude splácen po dobu několika let s úrokovou sazbou, která je ze zákona limitována. [16]

Úvěrová fáze není pro účastníka stavebního spoření povinná. Pokud účastník nemá zájem, může kdykoliv ve spořicí fázi smlouvu se stavební spořitelnou vypovědět nebo po uplynutí spořicí fáze spolupráci ukončit. [16]

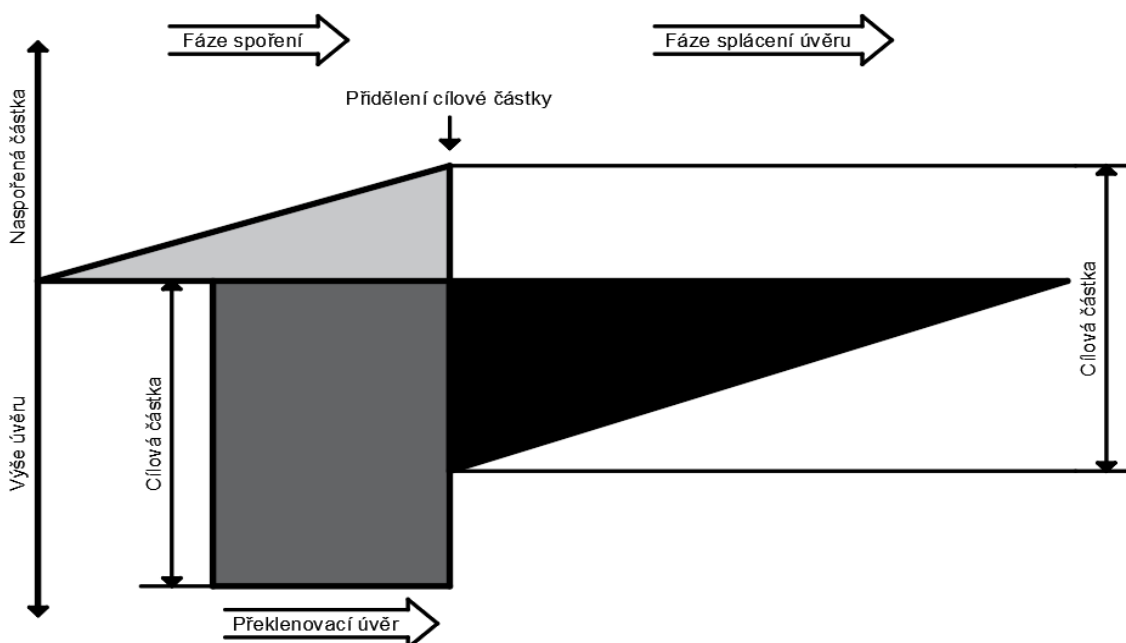


Obrázek 4 – Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření
[zpracování: vlastní; zdroj: 16]

Překlenovací úvěr

U standartního stavebního spoření lze úvěr získat až po určité době, kdy klient naspoří požadovaný poměr vlastních zdrojů například 40 % vlastních zdrojů ku 60 % úvěru. Nastávají situace, kdy klient potřebuje úvěr dříve. Pro tyto případy může stavební spořitelna poskytnout tzv. překlenovací úvěr. To znamená, že klient může obdržet veškeré požadované prostředky prakticky ihned po uzavření smlouvy se stavební spořitelnou. [17]

Překlenovací úvěr tedy slouží pro překlenutí spořicí fáze do doby poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Bývá zpravidla poskytnut do výše cílové částky, kterou nesmí překročit a zároveň může být i nižší. Účastník tak ve spořicí fázi splácí pouze úroky z překlenovacího úvěru a dále spoří. Jakmile naspoří požadovanou částku pro přidělení běžného úvěru ze stavebního spoření je mu tento úvěr přidělen. Následně přiděleným úvěrem ze stavebního spoření a již naspořenou částkou jednorázově splatí překlenovací úvěr a pokračuje už jenom ve splácení úvěru ze stavebního spoření. [17]



Obrázek 5 – Překlenovací úvěr
[zpracování: vlastní; zdroj: 16]

6.4 Stát

Trh s nemovitostmi nefunguje zcela ideálně, neboť je deformován existencí monopolů, nedokonalou informovaností, vznikem externalit atp. Ve snaze eliminovat tržní selhání a zajistit potřebnou efektivnost, spravedlnost a stabilitu, vstupuje do oblasti bydlení stát. Snaží se vytvořit takové prostředí, ve kterém mohou domácnosti uspokojovat svoji potřebu bydlení bez obav, že budou z participace na tomto trhu vyloučeni. Jako ospravedlnění státních zásahů do oblasti bydlení je v moderní společnosti považováno právo na uspokojivé a důstojné bydlení pro blaho každého člověka. Neméně důležitým argumentem je fakt, že situace na trhu s nemovitostmi má významný dopad na celkový

ekonomický rozvoj země. V zemích Evropské unie tvoří bytová výstavba přibližně jednu čtvrtinu investic, a tím přispívá značnou mírou k hospodářskému růstu a zaměstnanosti. [18]

Navzdory těmto vážným důvodům, proč by měl stát do trhu s nemovitostmi zasahovat, je důležité vzít na vědomí, že potřeba bydlení by měla být primárně uspokojována tak jako většina jiných potřeb prostřednictvím trhu, tedy bez anebo s minimem státních zásahů. [18]

Jak již bylo řečeno, stát vytváří a definuje svoji bytovou politiku a tím ovlivňuje dění na trhu s nemovitostmi. Následně vypíše základní cíle a doplňkové cíle bytové politiky státu:

Základní cíl bytové politiky lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. [18]

Další doplňkové cíle:

- zvýšení objemu bytové výstavby,
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání,
- podpora vlastnického bydlení,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností,
- podpora výstavby sociálního bydlení,
- spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení,
- zvýšení účinnosti a efektivnosti poskytovaných dotací do oblasti bydlení,
- zlepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty. [18]

6.5 Soukromí investoři

Potřeba bydlení a bezpečí patří do spodní části Maslowovy pyramidy základních lidských potřeb. Ať chceme nebo ne alespoň jednou v životě bude převážná většina z nás tuto potřebu zajišťovat. V tu chvíli se dostane do pozice investora, který vstupuje na trh s nemovitostmi a tvoří tak po nich poptávku.

Každý investor má jiné možnosti a požadavky, ať už jde o finanční možnosti nebo požadavky na lokalitu, typ či způsob vlastnictví nemovitosti. Možností, jak tuto základní potřebu uspokojit je celá řada a proto na trhu s nemovitostmi vznikají další subjekty, které zmiňuji v této kapitole. Soukromý investor nakupuje nemovitost s úmyslem jejího užívání, stává se tak konečným zákazníkem a zároveň spotřebitelem.

6.6 Investiční podniky

Na trhu s nemovitostmi působí jako investiční podniky developeři. Obecně řečeno, za developera lze označit ať už fyzickou či právnickou osobu, která se rozhodne investovat

do výstavby nemovitosti s úmyslem následného prodeje nebo pronájmu. Jedná se tedy o podnikatelský subjekt, jehož primárním cílem je tvorba zisku. [44]

Developeri dle segmentu:

- rezidenční výstavba,
- administrativní výstavba,
- průmyslová výstavba,
- technická infrastruktura atp.

V současné době bývá trendem, že developer investuje do výstavby nemovitostí, které si následně ponechá a pronajímá. Již v investiční fázi zvažuje náklady související s nejdelsí fází životního cyklu budovy a to fází provozní. Developer své vybudované objekty také provozuje a spravuje, výnosy mu plynou převážně z pronájmu vzniklých prostor.

Investiční subjekty jsou důležitými prvky na trhu s nemovitostmi. Díky těmto subjektům může být uspokojena poptávka po rezidenčním bydlení, kancelářských prostorách, výrobních a skladovacích halách zkrátka po nemovitostech.

7 Úvěry jako zdroje financování

Jak již bylo řečeno, s pořízením nemovitého majetku v podobě rezidenční nemovitosti jsou spojeny nemalé finanční výdaje. Většina kupujících nebude disponovat tak velkým finančním obnosem aby si svoji vybranou rezidenční nemovitost mohla pořídit tzv. za hotové peníze. Z tohoto důvodu se nabízí možnost cizího zdroje financování prostřednictvím získání úvěru. Ať už se bude jednat o hypoteční úvěr, který je v dnešní době pravděpodobně nejčastěji využívaný jako cizí zdroj financování nebo úvěr ze stavebního spoření. V této kapitole se tedy zaměřím na obecné věci týkající se úvěru, na specifika spojená s hypotečním úvěrem, na související finanční matematiku a aktuální požadavky ČNB pro udělování hypotečních úvěrů.

7.1 Úvěry obecně

Subjekt, který chce realizovat své záměry, ale nemá k dispozici volné peněžní prostředky, může tyto volné peněžní prostředky požadovat od subjektu, který je má k dispozici. Pokud tyto prostředky obdrží, hovoříme o **úvěru** nebo **půjčce**, přičemž zapůjčené částce říkáme **jistina**. Do určité sjednané lhůty se musí tato jistina navrátit a navíc tomu, kdo půjčuje, tedy věřiteli, musí být zaplacená peněžitá prémie, která se nazývá **úrok**. Lze také říci, že úrok představuje odměnu za poskytnutí finančních zdrojů. [15]

Úroková sazba

Úrokových sazeb existuje celá řada ať už co do časového označení nebo toho věcného. V mé práci se budu nejčastěji v souvislosti s úvěry setkávat s roční nominální úrokovou sazbou. Takto vyčíslená úroková sazba se totiž nejčastěji udává u nabídek hypotečních úvěrů.

Značení úrokových sazeb:

- 3% p.d. - per diem - tři procentní denní úroková míra,
- 3% p.m. - per mensem - tři procentní měsíční úroková míra,
- 3% p.q. - per quartum - tři procentní čtvrtletní úroková míra,
- 3% p.s. - per semestr - tři procentní pololetní úroková míra,
- **3% p.a. - per annum - tři procentní roční úroková míra.**

Nominální úroková sazba

Nominální úroková sazba je sazba, která je sjednaná a zaplacená. Je to například sazba, kterou majitel rezidenční nemovitosti platí za hypoteční úvěr, nebo návratnost střadatele z jeho vkladu. Dlužník nominální úrok platí a věřitel je jeho příjemce. [15]

Reálná úroková sazba

Reálná úroková sazba je nominální úroková sazba, od které je v případě zvýšení cenové hladiny odečtena míra inflace. Uvažujme s tím, když si půjčujeme nebo spoříme. [15]

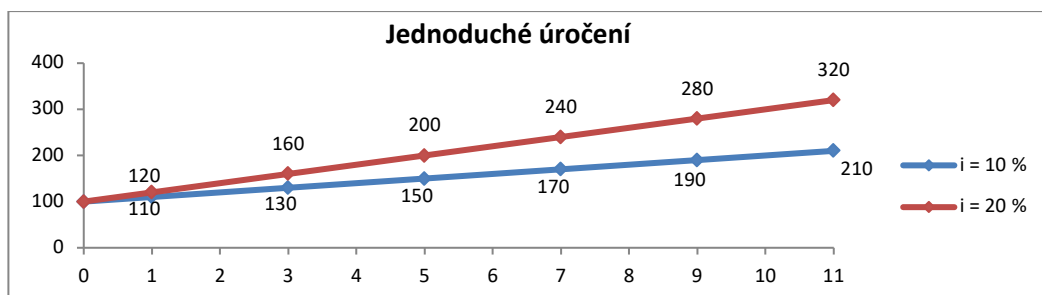
Typy úročení

- **jednoduché úročení** – vyplácené úroky se k původnímu kapitálu nepřičítají a dále se neúročí, tedy úrok se počítá stále z původního kapitálu,
 - **složené úročení** – úroky se připisují k peněžní částce a spolu s ní se dále úročí.
- [19]

Jednoduché úročení

$$K_n = K_0 \cdot (1 + i \cdot n)$$

K_n budoucí hodnota kapitálu,
 K_0 současná hodnota kapitálu,
 i roční úroková sazba,
 n doba splatnosti. [19]

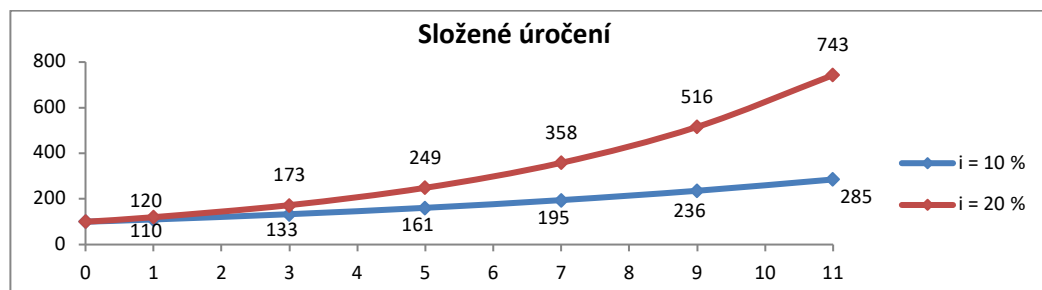


Graf 1 – Jednoduché úročení, $K_0 = 100$
[zpracování: vlastní]

Složené úročení

$$K_n = K_0 \cdot (1 + i)^n$$

K_n budoucí hodnota kapitálu,
 K_0 současná hodnota kapitálu,
 i roční úroková sazba,
 n doba splatnosti. [19]



Graf 2 – Složené úročení, $K_0 = 100$
[zpracování: vlastní]

Opačná operace ke složenému úročení je **diskontování**: $K_0 = K_n / (1 + i)^n$.

7.2 Hypoteční úvěr

Za základní charakteristický rys hypotečního úvěru lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů. Z vymezení hypotečního úvěru vyplývá, že není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován. Nicméně v praxi zcela převládají hypoteční úvěry poskytované jako účelové na **financování pořízení nemovitostí a bytových potřeb**. [10]

Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z jiných úvěrů. Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. [10]

V rámci hypotečních úvěrů na bydlení lze financovat:

- pořízení nemovitosti,
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti,
- refinancování úvěru,
- úhradu za převod členských práv či úhradu členského podílu v bytovém družstvu,
- vypořádání majetkových poměrů (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.),
- kombinaci výše uvedených účelů. [17]

7.2.1 Úroková sazba

Úroková sazba je důležitý faktor, který u většiny klientů ovlivňuje výběr hypoteční banky. Úroková sazba z hypotečního úvěru se mezi klientem a bankou sjednává před podpisem smlouvy. Banky nabízí určité minimální úrokové sazby, ale sjednání konkrétní úrokové sazby pro klienta bývá obvykle individuální záležitost, která závisí na několika faktorech. [17]

- úrokové sazbě na trhu,
- době splatnosti hypotečního úvěru,
- bonitě klienta,
- konkurenčním prostředím,
- době fixace,
- druhu hypotečního úvěru,
- strategii přístupu ke klientovi (nový versus stávající klient). [17]

Podle účelu

Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji. Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitosti (na tzv. investiční byty). Zde je pro banku vyšší riziko. Záleží totiž na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Navíc majitel neručí vlastním bydlením. Kdyby se náhodou dostal do potíží, bude jeho motivace splácet úvěr nižší. Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Nejdražší jsou hypotéky, které jsou bezúčelové. [11]

Podle fixace

Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby např. na 1 rok, 3 roky, na 5 let, na 10 let nebo na 15 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší. [11]

Podle výše zajištění

Výše úrokové sazby také závisí na výši zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 4 mil. Kč má půjčit 3,2 mil. Kč, nebo 3,6 mil. Kč, nebo dokonce 4,0 mil. Kč. [11]

Půjčit celé 4 mil. Kč je pro banku rizikovější a toto riziko si musí nechat zaplatit – a to formou vyšší úrokové sazby. V současné době by banky však ani neměly 100 % ze zástavní hodnoty nemovitosti půjčit, mohou tak učinit v omezených a výjimečných případech. Pokud by banka půjčila celé 4 mil. Kč, nesla by banka riziko poklesu cen nemovitostí. Pokud by totiž přišla krize na realitním trhu a ceny nemovitostí začaly klesat, neměla by banka hypotéku dostatečně zajištěnou. [11]

Pokud banka půjčuje na nemovitost v hodnotě 4 mil. Kč jenom 3,2 mil. Kč, což odpovídá 80 % zástavní hodnoty, klient se na financování podílí svými vlastními penězi. To dává bance vyšší jistotu, že bude ochoten splácet. Navíc má banka jistotu, že v případě nutnosti prodeje na ni zbyde dost peněz a celá pohledávka bude uhrazena. [11]

V nabídce úrokových sazeb banky lze najít:

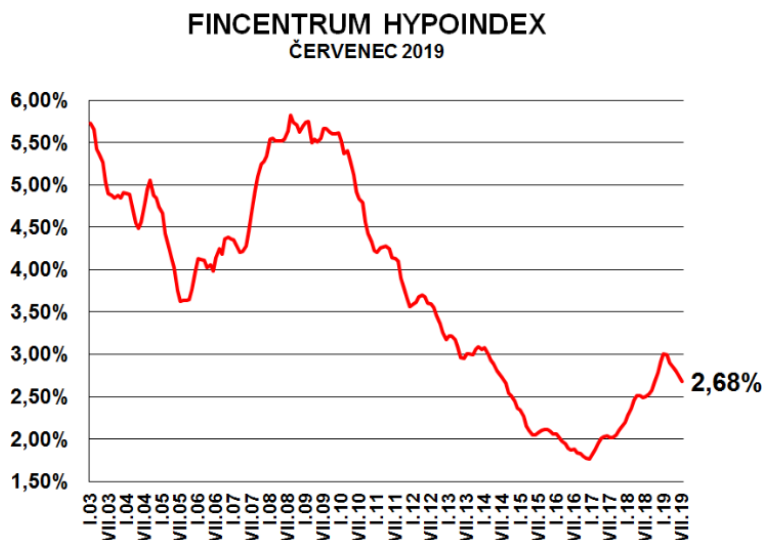
- uvedené sazby platí pro hypoteční úvěry do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti;
- pro úvěr ve výši 80 % – 90 % zástavní hodnoty nemovitosti je sazba navýšena 0,2 %;
- úvěry nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti se neposkytují. [11]

Toto procentuální vyjádření poskytnutých prostředků bankou klientovi k zástavní hodnotě nemovitosti se označuje zkratkou **LTV** z anglického **loan to value**.

Podle bonity dlužníka

Banky v současné době požadují prokázání příjmů klientů při jednání o poskytnutí hypotečního úvěru. V některých případech banky nabízejí nižší úrokové sazby, pokud je z jejich hlediska dlužník solventnější. Banky mohou být ochotny slevit z úrokové sazby například má-li žadatel sjednané životní pojištění. [11]

V červenci roku 2019 se úroková sazba hypotečních úvěrů pohybovala v průměru okolo hodnoty 2,68 %. [52]



Graf 3 – Vývoj úrokových zateb u hypoték dle Hypoindex.cz
[zdroj: 52]

V prvních sedmi měsících roku 2019 se úvěrům na bydlení nedařilo. Za toto období bylo sjednáno celkem 43 489 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 99 miliard korun. Oproti loňskému roku jde o značný pokles nehledě na rekordní roky. Například v roce 2016 bylo v období leden až červen sjednáno 62 881 hypoték v objemech za necelých 122 miliard korun. Důvodem poklesu zájmu o hypotéky jsou zpřísněné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů, ale i vysoké ceny nemovitostí, které pravděpodobně v dohledné době klesat nebudou. [52]

Vstupní data pro výpočty serveru Hypoindex.cz poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka. [52]

7.2.2 RPSN

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je číslo, které má spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru. RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru.

Slouží k lepší orientaci v nabídce bank, které zpravidla zveřejňují pouze úročení nebo výši splátek, ale s každým úvěrem je svázána celá řada dalších poplatků jako:

- za uzavření smlouvy,
- za správu úvěru,
- za vedení účtu,
- za urgentní čerpání,
- za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí,
- za schválení hypotéky,
- za odhad nemovitosti atp.

Při definici tohoto čísla musíme mít na paměti, že ne všechny úkony v něm musí být zahrnuty (jednotlivé banky se od uvedené definice často liší). [15]

Výpočet RPSN:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-tk}$$

S..... současná hodnota peněžních toků;
n..... číslo posledního čerpání;
k..... číslo čerpání, pro $1 \leq k \leq m$;
 A_k suma všech peněžních toků;
X..... roční procentní sazba nákladů;
 t_k doba, která uplynula od poskytnutí úvěru vyjádřena v letech. [15]

Příklad:

- Výše úvěru 50.000,00 Kč.
- Úroková sazba 12 % p.a..
- Splatnost 2 roky tzn. 24 splátek. Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami. Splátka bude 2.354,00 Kč / měsíčně.
- Poplatek za poskytnutí úvěru 1.000,00 Kč splatných v den poskytnutí. [15]

Rovnice podle výše uvedeného vzorce bude vypadat takto:

$$S = \frac{50\,000}{(1+X)^0} + \frac{-1\,000}{(1+X)^0} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{1/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{2/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{3/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{4/12}} + \dots$$

$$\dots + \frac{-2\,354}{(1+X)^{20/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{21/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{22/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{23/12}} + \frac{-2\,354}{(1+X)^{24/12}}$$

Obrázek 6 – Výpočet RPSN
[zdroj: 53]

V této rovnici musíme najít takové X, aby S bylo rovno nule. To nejde žádným jednoduchým způsobem jen s tužkou a papírem. To by byla velmi zdlouhavá a obtížná

práce. S pomocí tabulkového procesoru MS Excel lze ale využít např. funkci tzv. „řešitele“ a můžeme zjistit, že $X = 0,14985$ tedy $RPSN = 14,99 \%$. [53]

7.2.3 Regulace ČNB

„ČNB od 1. října 2018 rozšiřuje svá doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů o požadavky na výši příjmu“. Výše půjčky žadatele by neměla překročit **devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele**, což poměřuje ukazatel DTI. V případě dvaceti tisícového čistého měsíčního příjmu žadatele, by výše úvěru neměla překročit 2,16 mil. Současně by žadatel neměl na splátku všech dluhů vynakládat **více než 45 % svého čistého příjmu** (ukazatel DSTI). V tomto případě maximálně 9 tis. korun měsíčně. [20]

Ve specifických případech je možné limity ukazatelů překročit. Překročit tyto limity lze však pouze u 5 % úvěrů. [20]

Ukazatel LTV (loan to value)

Česky také jako ZHN – zástavní hodnota nemovitosti. Od dubna 2017 je ukazatel **LTV roven 90 %**. Žadatel o hypoteční úvěr bude poskytnut finanční obnos v maximální výši 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Zároveň platí, že hypoteční úvěry s LTV v rozmezí 80 % - 90 % mohou tvořit portfolio banky maximálně z 15 %. [20, 21]

$$\text{ukazatel LTV (max 90 \%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} * 100$$

Ukazatel DTI (debt to income)

Jedná se o ukazatel, který vyjadřuje poměr celkového zadlužení žadatele k jeho celkovým čistým ročním příjmům. Ukazatel by neměl přesáhnout dle ČNB číselnou hodnotu 9. [20]

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

Ukazatel DSTI (debt service to income)

Jedná se o poměr mezi měsíční splátkou všech úvěrů (kreditní karty, kontokorent, spotřebitelský úvěr, leasing,...) včetně aktuálně žádaného úvěru a měsíčním čistým příjmem žadatele. V procentuálním vyjádření by neměl žadatel vynakládat více jak 45 % svých čistých měsíčních příjmů na zde zmíněné závazky.[20]

$$\text{ukazatel DSTI(max 45 \%)} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100$$

7.2.4 Splácení hypotečních úvěrů

Výše poskytnutého úvěru spolu s úrokovou sazbou a dobou splatnosti determinuje i výši splátek úvěru. Hypoteční úvěry se obvykle splácejí pravidelnými **konstantními anuitami**. Výši roční anuity můžeme dle tohoto vztahu vypočítat: [15]

$$a_{p.m.} = \frac{HU * \frac{i_{p.a.}}{12} (1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n*12}}{(1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n*12} - 1}$$

$a_{p.m.}$ měsíční výše anuity,
HU výše hypotečního úvěru,
 $i_{p.a.}$ roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo,
n doba splatnosti v letech. [15]

8 Bankovní domy na území ČR

Tato kapitola představuje a ve stručnosti popisuje některé bankovní domy, které působí na českém trhu a nabízejí hypoteční úvěry. Následující informace slouží k bližšímu seznámení se s potencionálním věřitelem mých namodelovaných klientů z případové studie. U vybraných institucí jsem provedl analýzu výročních zpráv za období od roku 2010 až do roku 2018. Výstupem této analýzy je graf znázorňující vývoj počtu klientů, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a výše čistého zisku v jednotlivých letech. Tyto výstupy mohou pomoci při výběru vhodného partnera při financování rezidenční nemovitosti. Pro lepší názornost a představu kapitola obsahuje loga analyzovaných bank.

Výběr bank

Pro vlastní analýzu bankovních domů jsem si zvolil tři zástupce s největším podílem na českém trhu, co se týče do počtu klientů i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a to:

- ČS, Česká spořitelna, a.s.
- ČSOB, Československá obchodní banka, a.s.
 - Hypoteční banka, a.s.
- KB, Komerční banka, a.s.

U Československé obchodní banky se ještě zmiňuji o Hypoteční bance, která jako jedna z více společností patří pod Československou obchodní banku a specializuje se na hypoteční úvěry.

Následně jsem do své analýzy obchodních domů zahrnul středně velkou banku a to:

- Monetu Money Bank, a.s.

K těmto čtyřem zde zmíněným hlavním bankovním institucím jsem ještě přibral zástupce s menším tržním podílem na našem trhu a to:

- Unicredit Bank, a.s.
- Equa bank, a.s.

Zde zmíněné bankovní instituce jsem v průběhu přípravy této práce oslovoval a žádal o nabídky financování vybrané nemovitosti pro můj modelový případ. Oslovil jsem všech šest, resp. sedm bank. Hypoteční banka spadá pod Československou obchodní banku a při žádosti o hypotéku u ČSOB byla žádost s největší pravděpodobností zpracována Hypoteční bankou. Samotné internetové stránky ČSOB odkazují při dotazu na hypotéku na stránky Hypoteční banky. Z tohoto důvodu srovnání hypotečních úvěrů bude obsahovat celkem šest nabídek.

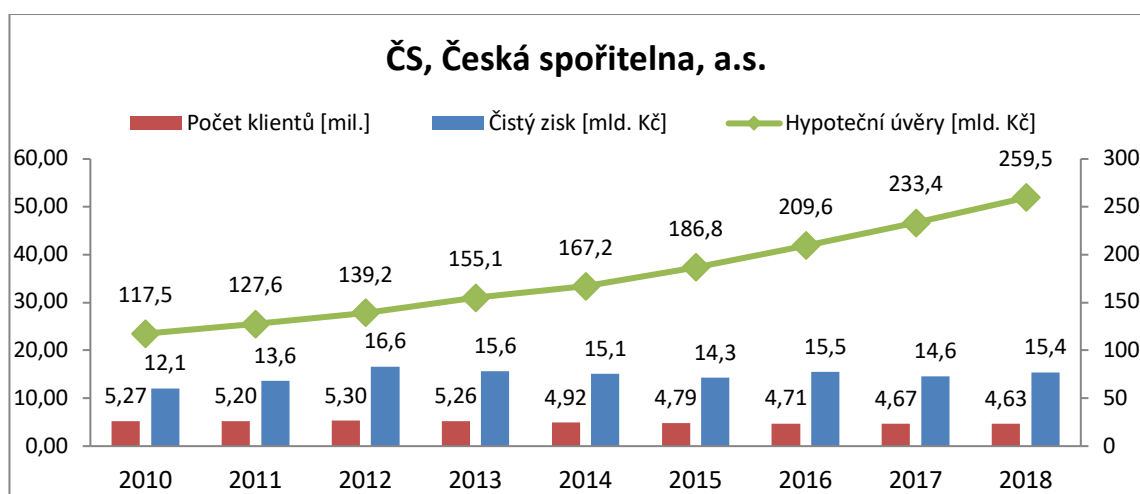
8.1 ČS, Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je největší českou bankou co do počtu klientů, kterých ke dni 31. 12. 2018 bylo 4,63 miliónů. Je součástí skupiny Erste Group operující ve střední a východní Evropě se sídlem ve Vídni. [32]

Historie České spořitelny se začala psát již v dobách Rakouska-Uherska. V roce 1825 zahájila činnost Spořitelna česká, která pod různými názvy pokračovala v činnosti i po pádu mocnářství, během první republiky, protektorátu a následném období totality. Po sametové revoluci dochází v roce 1992 k transformaci na akciovou společnost. Na prahu milénia se ČS stává členem rakouské Erste Group. [27]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	4,63 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	9 521
Počet poboček:	501
Počet bankomatů a platbomatů:	1 783



Graf 4 – ČS, Česká spořitelna, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy ČS]

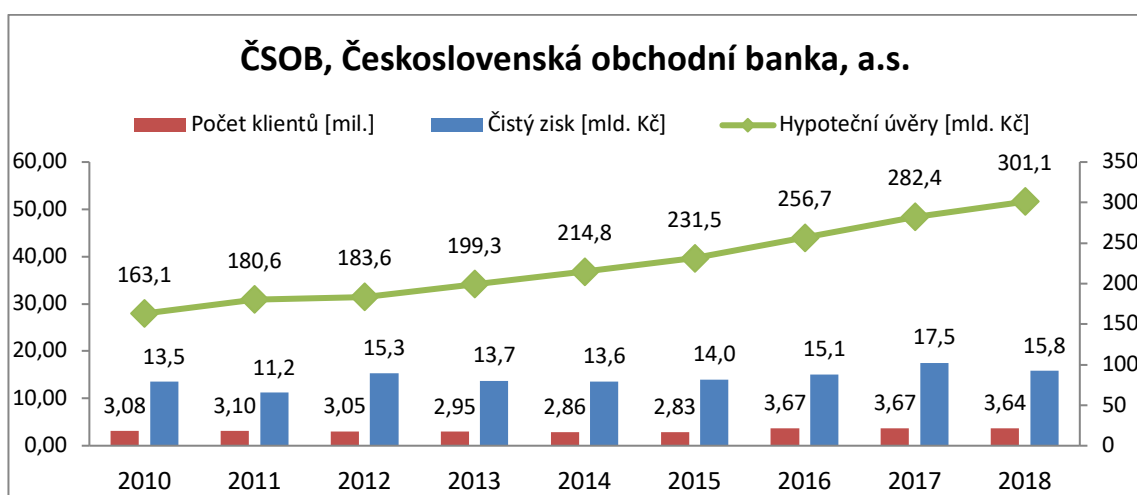
Kořeny první rakouské spořitelny sahají až do roku 1819. Během dvacátého století spořitelna vyrostla v silnou mezinárodní skupinu Erste Group, která se řadí mezi největší poskytovatele finančních služeb ve střední a východní Evropě (Česká republika, Rakousko, Slovensko, Rumunsko, Maďarsko, Chorvatsko, Srbsko). Celkem skupina Erste obsluhuje více než 16 mil. klientů (z toho v ČR téměř 5 milionů). [27]

8.2 ČSOB, Československá obchodní banka, a.s.

ČSOB je banka s dlouholetou tradicí. Byla založena státem za dob Československa již v roce 1964. Po pádu bývalého režimu byla banka podobně jako ostatní velké státní podniky privatizována. Novým majoritním vlastníkem se v roce 1999 stala belgická bankopojišťovací skupina KBC. O rok později převzala ČSOB zdravou část zkrachovalé IPB (Investiční a Poštovní Banka). V roce 2008 došlo k vyčlenění slovenské pobočky, která nyní na Slovensku působí jako samostatná entita. [28]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	3,64 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	7 091
Počet poboček:	235
Počet bankomatů a platbomatů:	1 063



Graf 5 – ČSOB, Československá obchodní banka, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy ČSOB]

Řadí se mezi čtyři největší banky na tuzemském trhu a je členem bankopojišťovací skupiny KBC. Mimo spousty dalších dceřiných společností banka provozuje tyto nejznámější instituce: Hypoteční banku, Eru (dříve Poštovní spořitelnu) a Českomoravskou stavební spořitelnu – každá instituce se specializuje na jiný segment trhu na jiné produkty a navzájem se celá skupina vhodně doplňuje. Dohromady drží celá skupina ČSOB hlavně díky Hypoteční bance významný tržní podíl na poli hypotečních úvěrů. ČSOB také jako první banka u nás opustila desítku starých budov v centru Prahy a konsolidovala téměř tři tisíce pracovníků centrály do velkokapacitní budovy šetrné k životnímu prostředí v Praze Radlicích. [28]

8.2.1 Hypoteční banka, a.s.



Odnož ČSOB, sídlící v Radlicích v jedné z nejkrásnějších kancelářských budov stejně jako mateřská banka, specializující se čistě na hypoteční úvěry a to všeho druhu. Má nejširší portfolio hypoték na trhu v ČR. Platí, že pokud Vaši žádost o hypotéku

odmítnou jinde z důvodu komplikací, máte ještě šanci uspět zde. Úrokové sazby a poplatky nejsou nejnižší, ale za tento příplatek dostanete i možnost nadstandardního řešení jinde neřešitelných situací. Web banky, mimochodem dlouhodobě velmi přehledně vedený a uživatelsky přívětivý, jako jeden z prvních začal nabízet pokročilou kalkulačku úvěrů, kterou později začaly implementovat do svých webových prezentací i banky ostatní. [36]

V roce 2018 disponovala hypoteční banka třiceti pobočkami. Schválený objem hypotečních úvěrů činil 64 898 milionů korun pro rok 2017. V tom též roce bylo v Hypoteční bance zaměstnáno průměrně 539 zaměstnanců. [37]

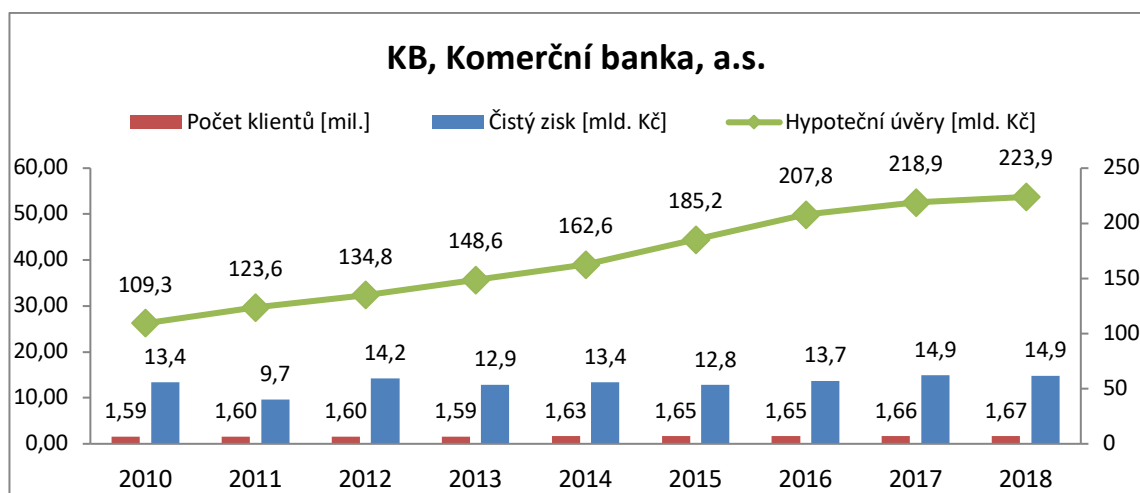
8.3 KB, Komerční banka, a.s.



Komerční banka je neopomenutelnou českou bankou, která disponuje rozsáhlou sítí kamenných poboček i bankomatů po celé republice a nabízí tak téměř dokonalou dostupnost pro klienty preferující osobní kontakt. Okolnosti banku nutí pobočkovou síť redukovat. KB v posledních letech zaznamenala velký skok v kvalitě internetového a mobilního bankovníctví a v roce 2018 spustila nový moderní web. [29]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	1,67 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	7 458
Počet poboček:	365
Počet bankomatů a platbomatů:	776



Graf 6 – KB, Komerční banka, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy KB]

KB je jednou ze čtyř největších bank, spolu s Českou spořitelnou, ČSOB a UniCredit Bank. Klientem skupiny Komerční banky je každý pátý dospělý Čech. Banka dnes spadá do francouzské skupiny Société Générale. Provozuje stavební spořitelnu Modrá pyramida, KB Penzijní společnost, Komerční pojišťovnu a další společnosti specializované na leasing, factoring, spotřební půjčky a na investování. [29]

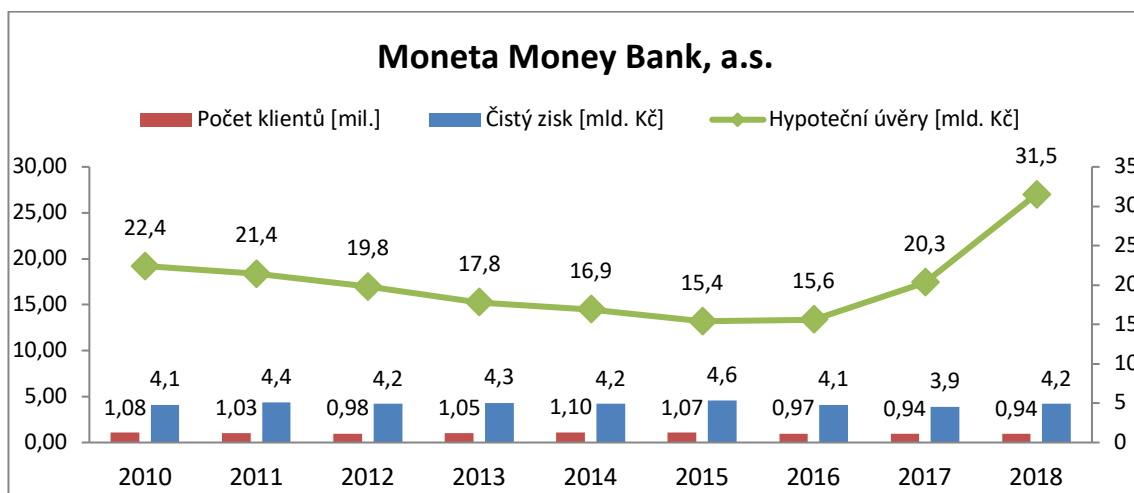


8.4 Moneta Money Bank, a.s.

Moneta Money Bank byla založena americkou skupinou General Electric ve druhé polovině devadesátých let pod názvem GE Capital Bank koupí zdravé části krachující Agrobanky. Tím GE mimo hesla „Zelená pro Vaše finance!“ získala i rozsáhlou pobočkovou síť, která ji pomohla v následném růstu na českém bankovním trhu. V roce 2005 dochází ke změně názvu na GE Money Bank. O 11 let později GE prodává svou finanční divizi GE Money. Česká banka po úpisu akcií na pražské burze opět mění název, tentokrát na Moneta Money Bank, pod kterým působí dodnes. [30]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	0,94 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	3 188
Počet poboček:	202
Počet bankomatů a platbomatů:	654



Graf 7 – Moneta Money Bank, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy Moneta Money Bank]

Větší banka s širokou pobočkovou sítí, která se dříve specializovala hlavně na spotřebitelské úvěry, leasingy a kreditní karty, které platily na trhu spíše za ty dražší produkty, nepřilíš konkurenceschopné. Banka však na sobě zapracovala a dnes nabízí běžný účet bez poplatků, pod podmínkou zajištění dalšího klienta. Banka již nabízí nejnovější platební technologie jako například bezkontaktní samolepky nebo internetové bankovníctví v mobilním zařízení. Úrokové sazby se také přiblížily k průměrně nabízeným hodnotám. [30]



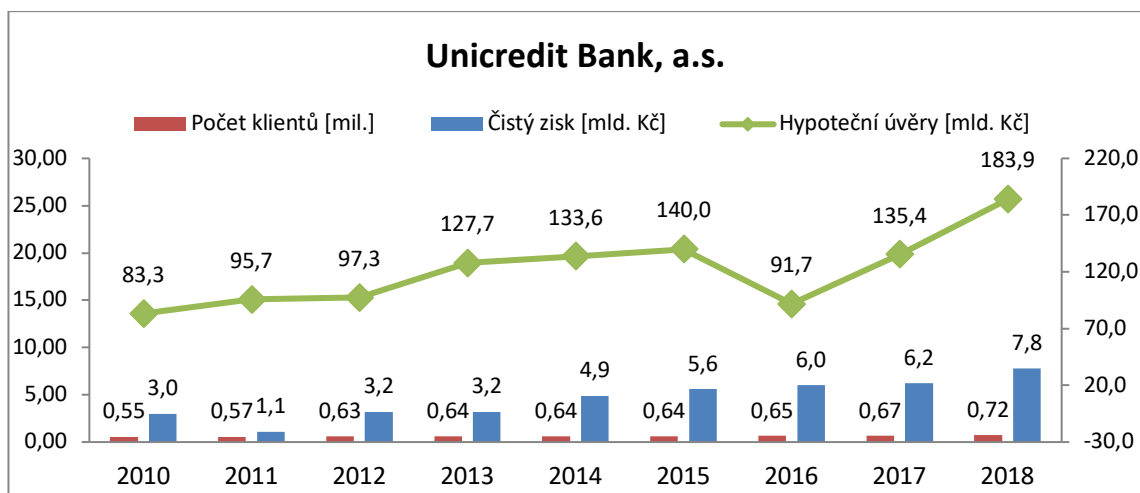
8.5 Unicredit Bank, a.s.

Historie UniCredit Bank se začala psát pod hlavičkou Vereinsbank v roce 1996. Banka během svého působení několikrát změnila jméno a to nejprve v roce 1998 na HypoVereinsbank a o tři roky později na HVB Bank Czech Republic. Fúzí s

Živnostenskou bankou došlo v listopadu 2007 k přejmenování na dnešní UniCredit Bank. [31]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	0,72 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	2 921
Počet poboček:	130
Počet bankomatů a platbomatů:	414



Graf 8 – Unicredit Bank, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy Unicredit Bank]

Banka, která se stala čtvrtou největší na tuzemském trhu po fúzi Živnostenské banky a HVB Bank. Nabízí kompletní portfolio produktů, k mání je vše od běžného účtu až po hypotéku. Úrokové sazby u hypoték jsou více než konkurenceschopné, nicméně celkový dojem kazí jedny z nejvyšších poplatků, co se týče úvěrových produktů. Banka dříve trpěla syndromem stovek skoro stejných pouze jinak pojmenovaných produktů u běžných účtů a hypoték, ale v roce 2017 své portfolio běžných účtů výrazně zredukovala a navíc nabídla U Konto se všemi službami zcela zdarma při min. příjmu 12 000 Kč. [31]

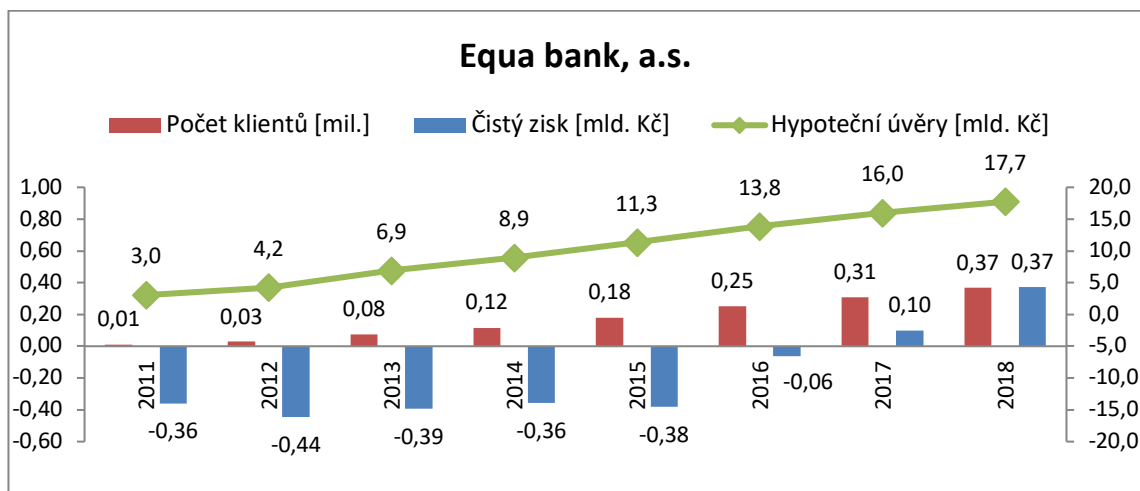


8.6 Equa bank, a.s.

Equa bank uzavírá s téměř 400 tisíci klientů první desítku největších bank v Česku. Byla založena v roce 1993 pod názvem IC Banka. Banku nyní vlastní britská finanční skupina AnaCap, která ji převzala v roce 2011 od italské finanční skupiny Banco Popolare. Tato česká banka má od roku 2011 dominantní postavení na trhu jednoduchých, srozumitelných a transparentních bankovních služeb. Banka se profiluje jako nízkonákladová a disponuje přibližně padesáti pobočkami. V posledních letech roste dvouciferným tempem a udržuje hospodářský výsledek v zisku. [33]

Informace k 31.12.2018

Počet klientů:	0,37 mil.
Průměrný počet zaměstnanců:	608
Počet poboček:	43
Počet bankomatů a platbomatů:	výběr zdarma ze všech bankomatů



Graf 9 – Equa bank, a.s.
[zpracování: vlastní; zdroj: výroční zprávy Equa bank]

Moderní vstřícná banka, jejímž synonymem je při splnění nenáročných podmínek běžný účet zcela zdarma. Další konkurenční výhodnou Equa banky jsou půjčky s nižším než průměrně nabízeným úrokem, jako například minutová půjčka, kterou lze sjednat online a repůjčka, kterou banka cílí na všechny klienty, kteří dobře splácejí. Nízké úrokové sazby půjček a rychlou reakci Equa Bank klientům poskytuje díky automatizaci scoringových a schvalovacích procesů. Banka se drží trendu a nabízí k využití moderní technologie jako například mobilní bankovníctví a bezkontaktní platby mobilním telefonem. [33]

9 Analýza trhu s nemovitostmi

Cílem této části je seznámení se a analýza zvoleného trhu s bytovými jednotkami v lokalitě Brno - Líšeň ve sledovaném období mezi roky 2018 a 2019. Analýza si bere za konkrétní cíl výstup v podobě stanovení průměrné nabídkové ceny za m² užité plochy bytové jednotky o dispozici 4+1 ve vybrané lokalitě. Tento výstup dále lze porovnat s výsledkem srovnávací metody, kterou budu aplikovat v případové studii. Jednalo by se zde o použití nepřímé metody srovnání v případě porovnání ceny z vlastní analýzy s cenou vybrané nemovitosti k bankovní zástavě.

Na základě chystané případové studie jsem stanovil kritéria pro výběr analyzovaných bytových jednotek a celkový rámec analýzy následovně:

- sledované období mezi roky 2018 a 2019
- bytové jednotky z lokality Brno - Líšeň
- bytové jednotky o dispozici 4+1
- bytové jednotky v domech bytových typových z konstrukční soustavy panelové
- ceny neobsahují 4% daň z nabytí věci ani provizi RK

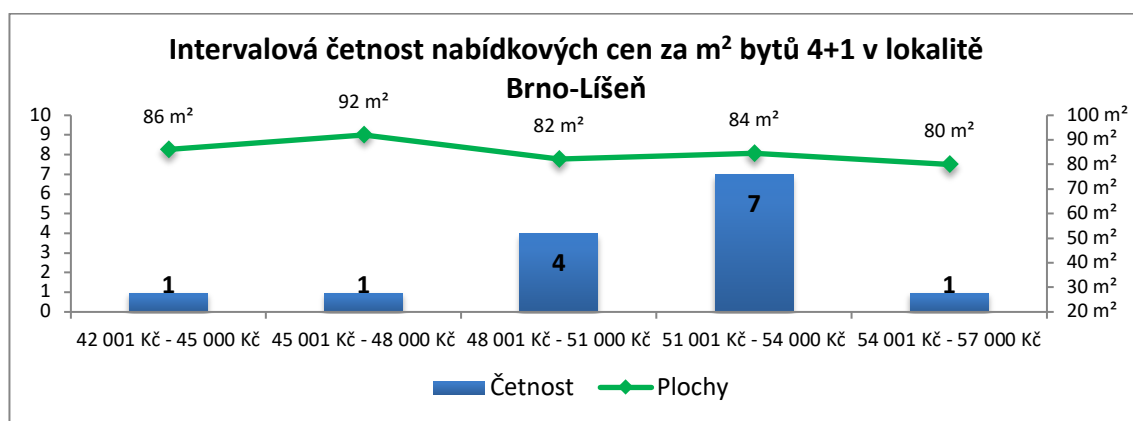
Jde o porovnání pouze nabídkových cen u bytů výše uvedených parametrů v dané lokalitě. Není zde tedy provedeno porovnání s ohledem na stavebně-technický stav bytů, na provedenou revitalizaci celých bytových domů, umístění bytů v bytovém domě apod. V tabulce je přehled nabídkových cen bytů nabízených na realitních portálech:

ID	Ulice	Plocha užitiná	Nabídková cena za m ²	Nabídková cena celkem
L1	Bednaříkova	84 m ²	49 881 Kč	4 190 000 Kč
L2	Bednaříkova	84 m ²	52 262 Kč	4 390 000 Kč
L3	Josefy Faimonové	80 m ²	56 875 Kč	4 550 000 Kč
L4	Josefy Faimonové	82 m ²	51 829 Kč	4 250 000 Kč
L5	Konradova	86 m ²	42 442 Kč	3 650 000 Kč
L6	Kosíkova	78 m ²	51 154 Kč	3 990 000 Kč
L7	Kosíkova	92 m ²	45 435 Kč	4 180 000 Kč
L8	Kotlanova	82 m ²	48 780 Kč	4 000 000 Kč
L9	Michalova	86 m ²	52 093 Kč	4 480 000 Kč
L10	Ondráčkova	80 m ²	51 125 Kč	4 090 000 Kč
L11	Ondráčkova	84 m ²	53 333 Kč	4 480 000 Kč
L12	Sedláčkova	97 m ²	51 031 Kč	4 950 000 Kč
L13	Svánovského	80 m ²	49 000 Kč	3 920 000 Kč
L14	Štefáčkova	83 m ²	48 193 Kč	4 000 000 Kč
Počet hodnot celkem				14
Minimum		78 m ²	42 442 Kč	3 650 000 Kč
Průměr		84 m²	50 245 Kč	4 222 857 Kč
Maximum		97 m ²	56 875 Kč	4 950 000 Kč
Medián		84 m ²	51 078 Kč	4 185 000 Kč
Modus		84 m ²		4 000 000 Kč
Směrodatná odchylka		4,88 m ²	3 357 Kč	315 174 Kč
Směrodatná odchylka v % z průměru		5,80 %	6,68 %	7,46 %

Tabulka 1 – Ceny bytových jednotek 4+1 Brno – Líšeň
[zpracování: vlastní]

Analýza obsahuje celkem čtrnáct bytových jednotek o stanovených parametrech. Minimální cena za m² bytové jednotky v městské části Brno - Líšeň v této analýze činí 42.442,00 Kč, průměrná cena se od minimální ceny liší o 7.803,00 Kč/m² a je rovna **50.245,00 Kč/m²**. Maximální cena se od té průměrné liší o 6.630,00 Kč/m² a rozdíl mezi minimální cenou a maximální cenou činí 14.433,00 Kč/m². Dále z analýzy vyplývá průměrná velikost nabízené užitné plochy bytové jednotky, která je rovna **84 m²**. Nejmenší výměra bytové jednotky činí 78 m² a liší se od té největší o 19 m², která disponuje velikostí 97 m². Vizualizace bytových jednotek v podobě fotodokumentace a vstupní zdrojová data analýzy jsou obsaženy v části přílohy.

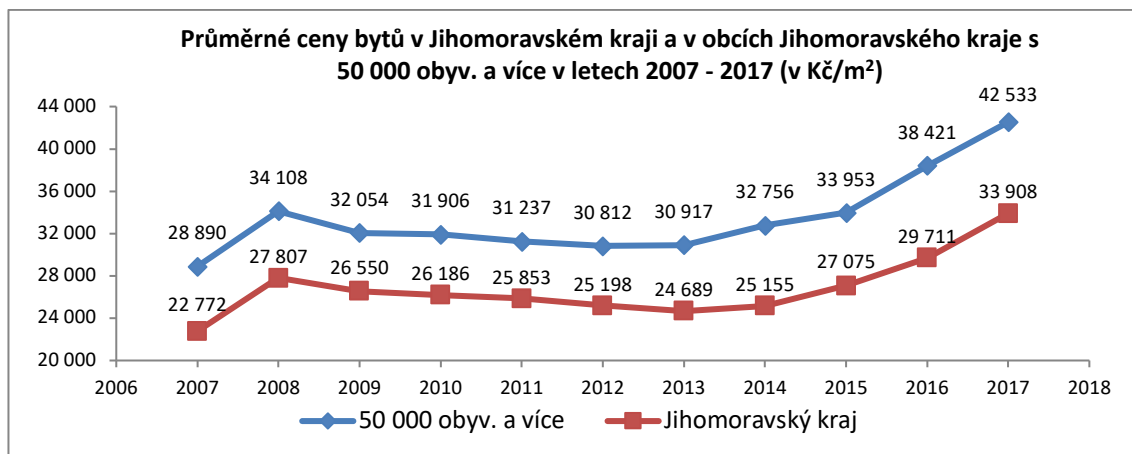
Následuje graf, který znázorňuje četnost nabídkových cen bytových jednotek 4+1 v lokalitě Brno - Líšeň v pěti cenových intervalech, které jsou rozděleny s rozpětím 2.999,00 Kč, a jedná se o ceny za m² užitné plochy. Dále jsou v grafu znázorněny průměrné velikosti nabízených užitných ploch bytových jednotek ve stanovených cenových intervalech. Graf vychází z předchozí tabulky a data v něm uvedená jsou za sledované období mezi roky 2018 a 2019.



Graf 10 – Četnost nabídkových cen za m² bytů 4+1
[zpracování: vlastní]

Jako doplněk vlastní analýzy vybraného segmentu realitního trhu s rezidenčními nemovitostmi v městě Brně jsem se rozhodl zde zmínit a analyzovat statistická data z veřejné databáze, kterou zpracovává Český statistický úřad.

Databáze obsahuje zpracované informace v podobě průměrných nominálních cen za m² bytové jednotky ve sledovaném období zaznamenané ČSÚ. Jedná se zde o průměrné nominální ceny bytových jednotek v Jihomoravském kraji a v obcích tohoto kraje s počtem obyvatel 50 000 a více. Faktem je, že v Jihomoravském kraji žije pouze v městě Brně více, jak 50 000 obyvatel. Z toho tedy vyplývá, že modrá křivka v následujícím grafu bude patřit městu Brnu. Graf jsem zpracoval jako výstup za publikované období od roku 2007 do roku 2017.



Graf 11 – ČSÚ průměrné ceny bytů v JMK
[zpracování: vlastní; zdroj: 48]

Začátek grafu znázorňuje růst cen bytů v roce 2008 oproti předchozímu roku. V následujících letech a to až do roku 2013 v Brně a 2014 celkově v JMK je vidět pokles cen bytů a to zejména v důsledku globální ekonomické krize, která odstartovala v USA. Z grafu je dále patrné, že od roku 2013 v Brně a 2014 celkově v JMK ceny bytů začínají opět růst. Růst cen bytů lze pozorovat dodnes, ačkoliv dochází k určitému zpomalení. Do jisté míry mohou díky vlastnímu pozorování potvrdit, že tento vývoj cen bytů je z makroekonomického pohledu analogický v našem národním prostředí.

Jelikož podstatou mojí analýzy byl vybraný segment realitního trhu s rezidenčními nemovitostmi v městě Brně, rád bych zde ještě podrobněji rozebral data Českého statistického úřadu, která se vážou k městu Brnu. Podrobně zde tedy popíši vývoj **průměrných nominálních cen bytů za m²** pomoci horizontální analýzy.

2007	2008	2009	2010	2011	2012
28 890 Kč	34 108 Kč	32 054 Kč	31 906 Kč	31 237 Kč	30 812 Kč
	18,06 %	-6,02 %	-0,46 %	-2,10 %	-1,36 %

2013	2014	2015	2016	2017
30 917 Kč	32 756 Kč	33 953 Kč	38 421 Kč	42 533 Kč
0,34 %	5,95 %	3,65 %	13,16 %	10,70 %

Tabulka 2 – ČSÚ průměrné ceny bytů v Brně
[zpracování: vlastní; zdroj: 48]

Z tabulky je patrné, že ceny bytů mají proměnlivý vývoj. V roce 2008 zaznamenávají ceny bytů největší nárůst za sledované období a to o 18,06 %. V následujícím roce 2009 se ceny bytů potýkají s poklesem o 6,02 %. Následuje zpomalení poklesu v roce 2010 o 0,46 %, v dalším roce 2011 pokles zrychluje s hodnotou 2,10 % a v posledním roce kdy se ceny nacházejí v klesajícím trendu, pokles zpomaluje se změnou 1,36 %. Od roku 2013 zaznamenávají ceny bytů pozvolný růst o 0,34 %. Další rok ceny zrychlují svůj růst o 5,95 % a v roce 2015 zpomalují růst s hodnotou 3,65 %. V roce 2016 růst výrazně zrychluje o 13,16 %. V posledním publikovaném roce je vidět zpomalení růstu s hodnotou 10,70 %. **Za sledované období jedenácti let, ceny bytů v městě Brně celkově vzrostly o 47,22 % a ve finančních jednotkách činil nárůst 13.643,00 Kč/m².**

10 Případová studie

Obecně

Pro svoji diplomovou práci jsem si zvolil jako modelové zájemce o koupi rezidenční nemovitosti mladý manželský pár. Tento pár tvoří muž Tomáš ve věku 29 let a žena Lucie také ve věku 29 let. Oba členové páru mají vystudovanou vysokou školu stavební v Brně. Manželé již třetím rokem pracují v oboru, Tomáš na pozici přípravař staveb a Lucie na pozici rozpočtář/ekonom ve stejné stavební firmě se sídlem v městské části Brno-Líšeň. Je zde důležité zmínit, že jejich pracovní poměr je již uzavřen na dobu neurčitou (tato skutečnost hraje roli při zajišťování cizích zdrojů financování). V současné době pár žije v podnájmu v bytě s dispozicí 2+1. Byt je v dobré dojezdové vzdálenosti do jejich zaměstnání. Manželé jsou zatím bez dětí, ale do budoucna počítají se založením rodiny.

Vlastní příjmy

Hrubý měsíční příjem páru jsem stanovil ze serveru platy.cz, kde jsem vyhledal průměrné měsíční hrubé mzdy na pozicích **přípravař staveb** a **rozpočtář/ekonom** ve stavebnictví. Na základě těchto informací jsem vyhotovil přílohu výplatnice mezd za období 08/2019. Podstatné informace z této přílohy uvádím níže. Příloha dále slouží při oslovování bank. Výplatní páska je jedním z dokumentů sloužících k doložení příjmů klienta. Dále výplatní páska slouží komerčním bankám k sestavení nabídky o poskytnutí cizího zdroje financování klientovi. Příjmy klientů:

Tomáš	(přípravař staveb)	Lucie	(rozpočtář/ekonom)
Hrubá mzda:	33.089,00 Kč	Hrubá mzda:	31.917,00 Kč
Soc. poj.:	- 2.151,00 Kč	Soc. poj.:	- 2.075,00 Kč
Zdr. poj.:	- 1.489,00 Kč	Zdr. poj.:	- 1.436,00 Kč
Daň z příjmu:	- 4.575,00 Kč	Daň z příjmu:	- 4.350,00 Kč
Čistý příjem:	24.874,00 Kč	Čistý příjem:	24.056,00 Kč

(soc.poj. = sociální pojištění, zdr.poj. = zdravotní pojištění)

Čistý měsíční příjem obou manželů je **48.930,00 Kč**. Pro srovnání ještě prezentuji statistické údaje o hrubých mzdách z veřejné databáze Českého statistického úřadu v roce 2018:

		průměr	medián		průměr	medián
Česká republika		37 008 Kč	31 433 Kč		29 627 Kč	26 678 Kč
Jihomoravský kraj		35 767 Kč	30 908 Kč		28 643 Kč	26 118 Kč
doba zaměstnání 3 roky	muži	35 089 Kč	29 943 Kč	ženy	28 567 Kč	25 520 Kč
dle věku (25-29 let)		31 817 Kč	30 262 Kč		28 314 Kč	26 810 Kč
vysokoškolák		58 804 Kč	46 840 Kč		43 004 Kč	37 043 Kč
techničtí a odborní pracovníci		40 627 Kč	37 127 Kč		33 161 Kč	31 221 Kč

Tabulka 3 – ČSÚ mzdy rok 2018
[zpracování: vlastní]

V následující tabulce jsou srovnány hrubé mzdy z portálu práce.cz s hrubými mzdami z veřejné databáze Českého statistického úřadu. Hodnota průměrné měsíční mzdy u mužů a žen je vyčíslena jako průměrná hodnota z předchozí tabulky. Stejně tak hodnota mediánu u mužů a žen je vyčíslena jako medián z předchozí tabulky.

	průměr	medián		průměr	medián
muži	39 852 Kč	31 171 Kč	ženy	31 886 Kč	26 744 Kč
Tomáš	33 089 Kč		Lucie	31 917 Kč	

Tabulka 4 – Srovnání s práce.cz
[zpracování: vlastní]

Čistý měsíční příjem svých klientů stanovuji na základě průzkumu pracovního trhu a statistického šetření na 48.930,00 Kč.

Hypoteční úvěr

Čistý měsíční příjem slouží jako vstupní údaj pro výpočet ukazatelů DTI a DTSI. Při žádání o hypoteční úvěr bude banku zajímat, zda klienti nepřesahují limity těchto ukazatelů. V současné době je limit ukazatele DTI stanoven jako devítinásobek ročního čistého příjmu žadatele a limit DTSI jako 45 % z čistého měsíčního příjmu žadatele. Ve výjimečných případech lze tyto limity navýšit. S těmito případy zde však nebudu uvažovat. Pro představu uvedu tabulku vztahu hrubého a čistého měsíčního příjmu (při výpočtu čistého měsíčního příjmu bylo uvažováno pouze s daňovou slevou na poplatníka). Díky této tabulce si můžeme, lepe představit, na jak vysoký hypoteční úvěr můžeme dosáhnout, známe-li pouze hrubou měsíční mzdu.

Hrubý příjem	13 350 Kč	15 000 Kč	18 000 Kč	21 000 Kč	24 000 Kč	27 000 Kč	30 000 Kč
Čistý příjem	11 266 Kč	12 405 Kč	14 475 Kč	16 545 Kč	18 600 Kč	20 670 Kč	22 740 Kč
Z hrubého příjmu	84 %	83 %	80 %	79 %	78 %	77 %	76 %

Tabulka 5 – Hrubý a čistý příjem
[zpracování: vlastní]

V případě mých klientů budou maximální hodnoty ukazatelů DTI a DTSI stanoveny takto:

$$DTI = 48.930,00 \text{ Kč} * 9 * 12 = 5.284.440,00 \text{ Kč}$$

$$DTSI = 48.930,00 \text{ Kč} * 0,45 = 22.018,50 \text{ Kč}$$

Jak vyplývá z těchto součinů, klienti si mohou půjčit maximálně **5.284.440,00 Kč** a zároveň měsíční splátka všech jejich dluhů (spotřebitelské úvěry, kontokorent, kreditní karty, atp.) nesmí překročit **22.018,50 Kč**. Informace o maximální výši cizích zdrojů slouží jako pomyslný strop rozpočtu při výběru rezidenční nemovitosti pro klienty. Ukazatel DTSI do jisté míry souvisí a také ovlivňuje výši hypotečního úvěru a dobu na kterou je hypoteční úvěr poskytován.

Poslední ze tří důležitých ukazatelů při sjednávání hypotečního úvěru jakožto cizího zdroje financování je LTV. Tento ukazatel udává poměr vlastních zdrojů k odhadované

hodnotě zastavené nemovitosti. V současné době by tento poměr neměl přesáhnout 90 % ceny nemovitosti. To znamená, že klient musí disponovat vlastními zdroji ve výši 10 % z odhadované hodnoty zastavené nemovitosti. **V případě mých klientů budu uvažovat hodnotu LTV 90 %, jelikož již 3 roky aktivně pracují a mají vlastní úspory.** V situaci, kdy klient trpí nedostatkem vlastních zdrojů, lze uvažovat o dorovnání finančních prostředků například spotřebitelským úvěrem. Zde však může vzniknout problém u ukazatele DTSI. Ze zásady bych variantu získání „vlastních“ zdrojů spotřebitelským úvěrem nedoporučoval. Tuto možnost bych doporučil snad jen ve specifických případech a u vrstev obyvatelstva s vyššími příjmy a nedostatečným množstvím likvidních prostředků. Následuje tabulka, která vyčísluje různé podíly vlastních zdrojů k různým hodnotám nemovitostí.

Hodnota nemovitosti	3400 tis. Kč	3600 tis. Kč	3800 tis. Kč	4000 tis. Kč	4200 tis. Kč	4400 tis. Kč
Vlastní zdroje 30 %	1020 tis. Kč	1080 tis. Kč	1140 tis. Kč	1200 tis. Kč	1260 tis. Kč	1320 tis. Kč
Vlastní zdroje 20 %	680 tis. Kč	720 tis. Kč	760 tis. Kč	800 tis. Kč	840 tis. Kč	880 tis. Kč
Vlastní zdroje 10 %	340 tis. Kč	360 tis. Kč	380 tis. Kč	400 tis. Kč	420 tis. Kč	440 tis. Kč

Tabulka 6 – Loan to value
[zpracování: vlastní]

V této části jsem vyčíslil ukazatele DTI, DTSI a stanovil ukazatel LTV dle „doporučení“ České národní banky. Nyní již vím, jak velký obnos si mohou moji klienti půjčit a kolik mohou maximálně měsíčně splácet. Práce bude dále obsahovat konkrétní nabídky hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank. Z těchto nabídek vyberu optimální řešení pro svoje klienty. Dříve však přistoupím k výběru konkrétní nemovitosti.

Priority výběru nemovitosti

Manželé chtějí získat vlastní bydlení. Nechtějí již vynakládat finanční prostředky na nájemné. Jsou ochotni splácet s vizí vlastního bydlení třetí straně, která jim poskytne cizí zdroj financování. Na základě již zmíněných obecných informací o klientech a jejich preferencích, stanovím priority klientů pro výběr rezidenční nemovitosti.

Manželé se rozhodli zůstat ve stejné lokalitě. Danou lokalitu již znají, mají v ní pracovní poměr na dobu neurčitou, rodinu a přátele. V dané lokalitě je rezidenční bydlení zastoupeno převážně bytovými domy. Z tohoto důvodu se bude jednat o bytovou jednotku s převodem do osobního vlastnictví, resp. s možností použít ji jako bankovní zástavu.

- lokalita Brno-Líšeň,
- dobrá dostupnost do zaměstnání tzn. do 15 min MHD nebo automobilem,
- byt s dispozicí 4+1 nebo 4+kk (plánované založení rodiny),
- byt s převedením do osobního vlastnictví,
- byt bez nutnosti dalších větších investic tzn. dobrý stavebně-technický stav,
- bytový dům z konstrukčního materiálu cihla nebo panel,
- bytový dům s výtahem,
- dostatečná občanská vybavenost,
- nepřekročení rozpočtu.

10.1 Odhad hodnoty vybrané nemovitosti

U vybrané nemovitosti budu následně stanovovat zástavní hodnotu za pomoci srovnávací metody neboli komparativní. Bankovní instituce při příležitosti udělování hypotečního úvěru tento odhad vyžadují. Odhad pro bankovní instituce má však svá specifika. Každá banka může mít trochu jinou metodiku přístupu k stanovení odhadu zástavní hodnoty. Ve své práci budu pro zjednodušení uvažovat s obecným postupem stanovení tržní hodnoty nemovité věci. Při stanovování započitatelných ploch budu vycházet ze standardů České bankovní asociace. Jakkmile stanovím **odhadovanou minimální tržní hodnotu vybrané nemovitosti a bude-li se tato hodnota lišit od nabídkové ceny maximálně v řádu desítek tisíc korun, budu nabídkovou cenu uvažovat jako zástavní hodnotu.** V případě že nebude vybraná rezidenční nemovitost splňovat toto kritérium, přistoupím k výběru jiné rezidenční nemovitosti.

Identifikace oceňované nemovitosti

Parcelní číslo: 6256
LV: 4846
Obec: Brno [582786]
Katastrální území: Líšeň [612405]
Výměra parcely: 335 m²

Adresa nemovitosti: Vlkova č.p. 2366
602 00 Brno-město
Okres: Brno-město
Kraj: Jihomoravský
Plocha užitná: 88,30 m²
Počet obyvatel: 379 527



Obrázek 7 – Identifikace oceňované nemovitosti
[zpracování: vlastní]

Oceňovanou nemovitost budu porovnávat se třemi srovnávacími nemovitostmi, které jsem vybral na realitním serveru Sreality.cz. Srovnávací nemovitosti se nachází ve stejné lokalitě jako nemovitost oceňovaná, a to v Brně - Líšni. Srovnávací nemovitosti se dále podobají nemovitosti oceňované dispozičním uspořádáním 4+1. Případné odchylky od podobnosti budu kompenzovat srovnávacími koeficienty K₁ až K₈.

Inzerát oceňované nemovitosti a inzeráty srovnávacích nemovitostí jsou obsaženy v části přílohy. U oceňované nemovitosti budu ověřovat, zdali její nabídková cena odpovídá odhadu tržní hodnoty a lze ji uvažovat jako zástavní hodnotu nemovitosti.

Výpočet podlahových ploch jednotek

Informace o velikosti podlahových ploch jsem získal od zástupců jednotlivých realitních kanceláří, kteří dané bytové jednotky nabízeli na realitním portálu Srelity.cz. Na základě dokumentu se standardy České bankovní asociace, který se nazývá Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, jsem podlahové plochy přepočítal za použití v dokumentu uvedených koeficientů na započitatelné plochy.

Vybraná bytová jednotka L0, č. 2366/18, byt Brno-Líšeň

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
obývací pokoj	18,65 m ²	1,00	18,65 m ²
pokoj	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
pokoj	11,60 m ²	1,00	11,60 m ²
pokoj	8,45 m ²	1,00	8,45 m ²
kuchyně	11,90 m ²	1,00	11,90 m ²
předsíň	11,30 m ²	1,00	11,30 m ²
koupelna	3,16 m ²	1,00	3,16 m ²
WC	1,21 m ²	1,00	1,21 m ²
komora	2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
spíž	0,65 m ²	1,00	0,65 m ²
sklep	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
balkón	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
Celkem	88,30 m²		84,80 m²

Tabulka 7 – Vybraná bytová jednotka L0
[zpracování: vlastní]

Bytová jednotka L1

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
obývací pokoj	20,40 m ²	1,00	20,40 m ²
pokoj	12,78 m ²	1,00	12,78 m ²
pokoj	9,16 m ²	1,00	9,16 m ²
pokoj	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
kuchyně	10,24 m ²	1,00	10,24 m ²
předsíň	11,02 m ²	1,00	11,02 m ²
koupelna	2,95 m ²	1,00	2,95 m ²
WC	1,31 m ²	1,00	1,31 m ²
komora	2,09 m ²	1,00	2,09 m ²
spíž	0,85 m ²	1,00	0,85 m ²
sklep	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
lodžie	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
Celkem	86,00 m²		83,00 m²

Tabulka 8 – Bytová jednotka L1
[zpracování: vlastní]

Bytová jednotka L7

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
obývací pokoj	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²
pokoj	12,14 m ²	1,00	12,14 m ²
pokoj	12,31 m ²	1,00	12,31 m ²
pokoj	12,14 m ²	1,00	12,14 m ²
kuchyně	11,68 m ²	1,00	11,68 m ²
předsíň	13,45 m ²	1,00	13,45 m ²
koupelna	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²
WC	1,03 m ²	1,00	1,03 m ²
komora	3,38 m ²	1,00	3,38 m ²
spíž	0,36 m ²	1,00	0,36 m ²
sklep	2,42 m ²	0,50	1,21 m ²
lodžie	4,77 m ²	0,50	2,39 m ²
Celkem	96,83 m²		93,24 m²

Tabulka 9 – Bytová jednotka L7
[zpracování: vlastní]

Bytová jednotka L14

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
obývací pokoj	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
pokoj	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
kuchyně	10,40 m ²	1,00	10,40 m ²
předsíň	10,70 m ²	1,00	10,70 m ²
koupelna	2,96 m ²	1,00	2,96 m ²
WC	1,21 m ²	1,00	1,21 m ²
komora	2,61 m ²	1,00	2,61 m ²
spíž	0,45 m ²	1,00	0,45 m ²
sklep	2,50 m ²	0,50	1,25 m ²
balkón	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
Celkem	90,13 m²		86,38 m²

Tabulka 10 – Bytová jednotka L14
[zpracování: vlastní]

Stanovení hodnoty zástavy

V této části za pomoci srovnávacích koeficientů stanovím zástavní hodnotu nemovitosti. Objekty srovnání a započitatelné plochy jsem již stanovil. Oceňovaná nemovitost L0 č. 2366/18 v městské části Brno-Líšeň na ulici Vlkova, byla již také zvolena klienty jako vhodná nemovitost ke koupi. Z důvodu rozhodnutí financování této nemovitosti cizími zdroji, konkrétně hypotečním úvěrem, stanovím zástavní hodnotu nemovitosti srovnávací metodou. S výslednou zástavní hodnotou nemovitosti budu dále pracovat při hledání vhodného poskytovatele hypotečního úvěru pro klienty na danou nemovitost.

V následující tabulce přepočítávám celkovou cenu na jednotkovou cenu za m², jako podíl mezi celkovou cenou a započitatelnou plochou, kterou jsem stanovil v předchozím

kroku. Jednotkové ceny budu v konečném přehledu násobit výsledným koeficientem K_e , který vznikne součinem koeficientů K_1 až K_8 . Z vynásobených jednotkových cen koeficientem K_e vyberu minimum, maximum a spočítám průměrnou jednotkovou cenu za m^2 oceňované nemovitosti.

Číslo	Celková cena	Započitatelná plocha	Jednotková cena za m^2
L1	4 190 000 Kč	83,00 m^2	50 482 Kč
L7	4 180 000 Kč	93,24 m^2	44 833 Kč
L14	4 000 000 Kč	86,38 m^2	46 307 Kč

Tabulka 11 – Jednotková cena za m^2
[zpracování: vlastní]

Koeficient K_1 – redukce pramene ceny

Koeficient K_1 zohledňuje provizi realitní kanceláře z prodeje nemovitosti a účtované právní služby související s jejím převodem. Jestliže již nabídková cena zahrnuje tuto provizi a poplatky za právní služby je u koeficientu K_1 použita srážka. V mém případě u všech tří nemovitostí je cena bez provize RK a právních služeb. Se srážkou v této souvislosti neuvažuji.

Koeficient K_1 dále rozlišuje pramen ceny na cenu nabídkovou a cenu realizovanou. V případě ceny realizované koeficient nabývá hodnoty 1,00 (jedná se o cenu, za kterou byla nemovitost skutečně zobchodována). V situaci nabídkové ceny uvažuji s jistou možností slevy neboli s faktem, že nabídková cena bývá vyšší než cena, za kterou je nemovitost ve skutečnosti zobchodována. Proto u nabídkové ceny koeficient K_1 z pravidla nabývá nižší hodnoty než 1,00. V mém případě pro nabízené nemovitosti v lokalitě Brno-Líšeň použiji koeficient s hodnotou 0,95, což znamená, že nabízenou cenu nemovitosti snižuji o 5 %. Ne vždy tomu tak musí být. Na trh s nemovitostmi působí spousta faktorů jako např. nabídka a poptávka, současná ekonomická situace, atraktivita lokality, specifikum místního trhu atp. Proto je dobré mít o dané lokalitě a trhu zpracovanou vlastní analýzu, kterou jsem zpracoval v kapitole č. 10.

Číslo	Pramen ceny	Koeficient K_1 - redukce pramene ceny
L1	Nabídková cena bez provize RK (sreality.cz)	0,95
L7	Nabídková cena bez provize RK (sreality.cz)	0,95
L14	Nabídková cena bez provize RK (sreality.cz)	0,95

Tabulka 12 – Redukce pramene ceny
[zpracování: vlastní]

Koeficient K_2 – velikost objektu

Koeficient K_2 zohledňuje velikost započitatelné podlahové plochy oceňované nemovitosti vzhledem k velikosti započitatelné podlahové plochy srovnávací nemovitosti. Plochy balkonů, lodžii a sklepů se do této plochy započítávají z poloviny. Srovnávací nemovitost s větší započitatelnou podlahovou plochou než nemovitost oceňovaná obdrží koeficient vyšší než 1,00. S narůstající výměrou mírně klesá jednotková cena. Tento princip platí i v opačné situaci.

V mém případě má oceňovaná nemovitost započítatelnou podlahovou plochu o velikosti 84,80 m². Započítatelné plochy u srovnávacích nemovitostí označených L1 a L14 se příliš neliší, z toho důvodu nechávám koeficient roven 1,00. U srovnávané nemovitosti s označením L7 se již započítatelná plocha liší výrazněji a to o 8,44 m², z toho důvodu volím koeficient s hodnotou 1,05.

Číslo	Započítatelná podlahová plocha	Koeficient K2 – započítatelná podlahová plocha
L0	84,80 m ²	1,00
L1	83,00 m ²	1,00
L7	93,24 m ²	1,05
L14	86,38 m ²	1,00

Tabulka 13 – Započítatelná podlahová plocha
[zpracování: vlastní]

Koeficient K₃ – poloha v rámci územního celku

Koeficient K₃ zohledňuje polohu oceňované nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k srovnávacím nemovitým věcem.

Jak nemovitost oceňovaná, tak nemovitosti srovnávací, patří do stejného katastrálního území Brno-Líšeň. Tento územní celek disponuje kompletní občanskou vybaveností. Poloha nemovitostí se liší pouze v řádu ulic. Na různou hodnotu nemovité věci může mít vliv už jen poloha v dané ulici. Tato skutečnost nemá v mém případě tak zásadní vliv na hodnotu nemovitosti, proto nechávám u koeficientu K₃ hodnotu rovnou 1,00. Srovnávací nemovitost s lepší polohou než oceňovací nemovitost by obdržela koeficient s nižší hodnotou než 1,00. Analogicky by toto platilo i v opačném případě.

Číslo	Poloha v rámci územního celku	Koeficient K3 – poloha v rámci územního celku
L0	dobrá	1,00
L1	dobrá	1,00
L7	dobrá	1,00
L14	dobrá	1,00

Tabulka 14 – Poloha v rámci územního celku
[zpracování: vlastní]

Koeficient K₄ – poloha v rámci funkčního celku

Koeficient K₄ zohledňuje polohu oceňované nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k srovnávacím nemovitým věcem.

V mém případě se oceňovaná nemovitost nachází v 5.NP bytového panelového domu s výtahem, který disponuje celkem 8.NP. Srovnávací nemovitost s označením L14 je charakteristická přibližně stejnou polohou. Nachází se v 3.NP bytového panelového domu s výtahem. Proto jsem stanovil hodnotu koeficientu 1,00. Srovnávací nemovitost s označením L7 se nachází ve 4.NP bytového panelového domu bez výtahu, z tohoto důvodu jsem stanovil hodnotu koeficientu 1,05. Má horší dostupnost po schodišti než za pomoci výtahu, proto volím koeficient s vyšší hodnotou než 1,00. Srovnávací

nemovitost s označením L1 se nachází v 1.NP bytového panelového domu s výtahem. Z důvodu nižší oblíbenosti přízemních bytů stanovují hodnotu koeficientu 1,05.

Číslo	Poloha v rámci funkčního celku	Koeficient K4 – poloha v rámci funkčního celku
L0	5.NP z 8.NP (výtah)	1,00
L1	1.NP z 8.NP (výtah)	1,05
L7	4.NP z 4.NP (bez výtahu)	1,05
L14	3.NP z 8.NP (výtah)	1,00

Tabulka 15 – Poloha v rámci funkčního celku
[zpracování: vlastní]

Koeficient K₅ – provedení a vybavení

Koeficient K₅ zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k srovnávacím nemovitým věcem.

Oceňovaná nemovitost disponuje nadstandardním provedením, vybavením a příslušenstvím bytu. Bytová jednotka byla v roce 2018 kompletně zrekonstruována. Jednotka disponuje novým zděným jádrem, podlahovým vytápěním, nové rozvody TZB, nové vnitřní omítky a podlahy. Koupelna je vybavena novými zařizovacími předměty. Kuchyň je vybavena novou linkou se spotřebiči. Srovnávací nemovitosti označené L1, L7 a L14 nedisponují takto nadstandardním provedením, vybavením a příslušenstvím. Na druhou stranu si jsou dané srovnávací nemovitosti dle tohoto kritéria podobné, z tohoto důvodu stanovují hodnoty jejich koeficientů 1,05.

Číslo	Provedení a vybavení	Koeficient K5 – provedení a vybavení
L0	nadstandard	1,00
L1	standard	1,05
L7	standard	1,05
L14	standard	1,05

Tabulka 16 – Provedení a vybavení
[zpracování: vlastní]

Koeficient K₆ – celkový stav

Koeficient K₆ zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k srovnávacím nemovitým věcem.

Tento koeficient zohledňuje, celkový stavebně-technický stav nemovitostí. V mém případě stav bytového panelového domu oceňované a srovnávacích nemovitostí. Oceňovaná nemovitost disponuje velmi dobrým stavebně-technickým stavem, celý bytový dům byl v roce 2015 revitalizován. Z důvodu snížení tepelné náročnosti budovy, byla obálka objektu zateplena včetně výměny oken a revitalizace balkónů. Dále v bytovém domě byly zřízeny nové výtahy a nově vymalovány společné prostory. Objekt je dobře udržován bez viditelných poruch konstrukce. Totéž se dá říci o srovnávací nemovitosti s označením L1, z tohoto důvodu obdrží koeficient s hodnotou 1,00. Zbylé dvě nemovitosti spadají do kategorie dobrého stavebně-technického stavu. Jejich obálka budovy je také zateplená a stará okna vyměněna za nová. Co se týče

kvality zpracování, tak ta je na horší úrovni. Z tohoto důvodu srovnávací nemovitosti označené L7 a L14 obdrží hodnotu koeficientu 1,05.

Číslo	Celkový stav	Koeficient K6 – celkový stav
L0	velmi dobrý (panel)	1,00
L1	velmi dobrý (panel)	1,00
L7	dobrý (panel)	1,05
L14	dobrý (panel)	1,05

Tabulka 17 – Celkový stav
[zpracování: vlastní]

Koeficient K₇ – vliv pozemku

Jak oceňovaná nemovitost, tak srovnávací nemovitosti mají podíl na zastavěné ploše a nádvoří dle plošné výměry jednotek. Tyto podíly nemají významný vliv na tržní hodnotu oceňované nemovitosti ve vybrané lokalitě a v souvislosti s charakterem objektů. Na základě této skutečnosti stanovují koeficient K₇ u všech objektů roven 1,00.

Koeficient K₈ – úvaha zpracovatele ocenění

Dle mého názoru jsou všechny čtyři nemovitosti stejně obchodovatelné, případné odlišnosti zahrnují koeficienty K₁ až K₇. Z tohoto důvodu stanovují koeficient K₈ roven 1,00.

Celkový přehled

Tabulka obsahuje stanovené koeficienty K₁ až K₈ pro vybrané srovnávací nemovitosti. Součinem těchto koeficientů u každého objektu získám koeficient K_c, který z původní jednotkové ceny srovnávacího objektu odvozuje jednotkovou cenu pro oceňovaný objekt. Z výsledných odvozených cen stanovím minimální, průměrnou a maximální cenu za m² užitné plochy oceňovaného objektu. Na základě těchto výstupů budu moci posoudit vhodnost vybrané nemovitosti k bankovní zástavě.

Číslo	Cena za m ² užitné plochy [Kč]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K _c	Cena za m ² užitné plochy oceňovaného objektu odvozena od jednotlivých srovnávacích objektů [Kč]
L1	50 482	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	53 006
L7	44 833	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,15	51 558
L14	46 307	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	48 622
Minimum											48 622
Průměr											51 062
Maximum											53 006

Tabulka 18 – Celkový přehled
[zpracování: vlastní]

Z předchozí tabulky vyplývá **minimální cena 48.622,00 Kč/m²**, průměrná cena 51.062,00 Kč/m² a maximální cena 53.006,00 Kč/m². Nyní převedu minimální jednotkovou cenu za m² na celkovou cenu za vybranou bytovou jednotku a následně posoudím, zda je tato bytová jednotka vhodná k bankovní zástavě.

Posouzení vhodnosti zástavy

Nabídková cena bytové jednotky = 4.190.000,00 Kč

$C_{mc} = m_c * z_p = 48.622,00 * 84,80 = 4.123.145,60 \text{ Kč}$

C_{mc} celková minimální cena,

m_c minimální cena,

z_p započitatelná plocha.

Rozdíl celkové minimální ceny a nabídkové ceny bytové jednotky činí **66.854,40 Kč**. Celková minimální cena, za kterou by se měla bytová jednotka promptně zobchodovat je tedy o 66.854,40 Kč nižší než nabídková cena. Při osobních konzultacích s poskytovateli hypotečních úvěrů jsem dospěl k závěru, že takovýto rozdíl v ceně by poskytovatel zanedbal. **Na základně minimální ceny je tedy vybraná nemovitost vhodná k bankovní zástavě.** Následující tabulka znázorňuje porovnání všech tří cen.

	Minimum	Průměr	Maximum
Tržní hodnota	4 123 145,60 Kč	4 330 057,60 Kč	4 494 908,80 Kč
Nabídková cena	4 190 000,00 Kč	4 190 000,00 Kč	4 190 000,00 Kč
Rozdíl [Kč]	- 66 854,40 Kč	140 057,60 Kč	304 908,80 Kč
Rozdíl [%]	- 1,60 %	3,34 %	7,28 %

Tabulka 19 – Tři ceny
[zpracování: vlastní]

Vyhodnocení rizik:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: <u>nejsou</u>	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: <u>nejsou</u>	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: <u>nejsou</u>	
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Tabulka 20 – Rizika
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

Nemovitost není zatížena riziky, která by mohla omezovat její obchodovatelnost. **Na základě těchto zjištění je nemovitost vhodná k bankovní zástavě.**

10.2 Administrativní cena nemovitosti

V této části stanovím administrativní cenu vybrané nemovitosti za pomoci softwarového vybavení NEMExpress AC, verze: 3.10.4. Jedná se o nemovitost, kterou chtějí manželé financovat hypotečním úvěrem. Cenu dle vyhlášky stanovuji z důvodu ověření, zda tržní cena, kterou bude obsahovat kupní smlouva, není pod úrovní administrativní ceny. Stanovení administrativní ceny je důležité při odvodu daně z nabytí nemovitých věcí finančnímu úřadu, který bere za základ daně vyšší hodnotu z upravené administrativní ceny (ve výši 75 %) a ceny uvedené v kupní smlouvě. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

POSUDEK

č. 001



Obrázek 8 – Identifikace oceňované nemovitosti
[zpracování: vlastní]

Objednavatel posudku: 900310/4321, pan Ing. Tomáš Němec
Strážek 113
592 53 Strážek

Účel posudku:

Ocenění cenou stanovenou za přiměřeného použití platného cenového předpisu pro potřeby jednání o dani z nabytí věci, stanovenou k termínu místního šetření.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 22.8.2019 posudek vypracoval:

Bc. Josef Matoušek
Strážek č.p. 115
592 53 Strážek č.p. 115

Počet stran: 6 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Strážku 30.8.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Úkolem odhadce je stanovit cenu předmětných nemovitých věcí, kterými jsou: Bytová jednotka a právo na podílu k zastavěné ploše a nádvoří. Bytová jednotka č.p. 2366/18 na pozemku parc.č. 6256, ke kterému má bytová jednotka podílové právo a který je zapsaný na LV č. 4846 pro k.ú. Líšeň a obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno ve smyslu objednávky cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu ke dni místního šetření, tj. ke dni 22.8.2019.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň
Adresa předmětu ocenění: Vlkova 2366/3
62800 Brno-Líšeň
LV: 4846
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Líšeň
Počet obyvatel: 379 527
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3.216,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.8.2019 za přítomnosti realitního makléře Petra Najmana.

4. Obsah posudku

1. Jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

B. POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno za přiměřeného použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy - jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - bez vlivu, stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce - obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce - katastrální území obce Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce - komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.); pro tento typ ocenění je hodnota znaku 7 až 9 rovna 1,00	I	1,00

Tabulka 21 – Index trhu s nemovitými věcmi
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - navazující na střed obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - bez dalších vlivů (standardní bydlení v lokalitě)	II	0,00

Tabulka 22 – Index polohy
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,050}$$

1. Jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 7
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49.091,- Kč/m ²

<u>Podlahové plochy bytu</u>	<u>koeficient dle typu podlahové plochy</u>	
Podlahová plocha jednotky:	82,7 * 1,00 =	82,70 m ²
Podlahová plocha balkonu:	5 * 0,17 =	0,85 m ²
Podlahová plocha sklepní kóje:	2 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		83,75 m ²

Tabulka 23 – Podlahové plochy bytu
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
1. Typ stavby - budova: panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 5. nadzemní podlaží	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám: jihozápad - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - příslušenství úplné ve standardním provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - balkon a sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

Tabulka 24 – Index vybavení
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,830 = \mathbf{0,871}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I _V = 49.091,00 Kč/m ² * 0,871	= 42.758,26 Kč/m ²
CB _P = PP * ZCU * I _T * I _P = 83,75 m ² * 42.758,26 Kč/m ² * 1,010 * 1,040	= 3.761.486,89 Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem	= 3.761.486,89 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - bez dalších vlivů (pozemky jsou zastavěny stavbou)	II	0,00

Tabulka 25 – Index omezujících vlivů pozemku
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,040 = 1,050$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené.

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3.216,00	1,050		3.376,80

Tabulka 15 – jednotková cena stavebního pozemku
[zpracování: vlastní]

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6255	337,00	3.376,80	1.137.981,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6256	335,00	3.376,80	1.131.228,00
Stavební pozemky - celkem				672,00	2.269.209,60

Tabulka 26 – Bytová jednotka s podílem na pozemku
[zpracování: vlastní; zdroj: 49]

Pozemky - zjištěná cena celkem = 2.269.209,60 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky

= 2.269.209,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= 2.269.209,60 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 3.761.486,89 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2.269.209,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 83 / 4 570

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2.269.209,60 Kč * 83 / 4 570 = 41.213,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 41.213,22 Kč

Jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň - zjištěná cena

= 3.802.700,11 Kč

C. REKAPITULACE

1. Jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň

3.802.700,00,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

3.761.486,89,- Kč

1.2. Pozemky

41 213,00,- Kč

= 3.802.700,00,- Kč

Výsledná cena - celkem:

3.802.700,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3.802.700,- Kč

slovy: Třímilionyosmsetdvatisícisedmset Kč

Ve Strážku 30.8.2019

Bc. Josef Matoušek

Strážek č.p. 115

592 53 Strážek č.p. 115

Zpracováno v programu NEMExpress AC, verze: 3.10.4.

Administrativní cena stanovená dle platného cenového předpisu je rovna 3.802.700,00 Kč. Pro určení základu daně se bere 75 % z administrativní ceny. Po úpravě je daňový základ roven 2.852.025,00 Kč a je o 1.337.975,00 Kč nižší než tržní cena, která bude uvedena v kupní smlouvě při koupi bytové jednotky č. 2366/18 v místě Brno-Líšeň. V důsledku tohoto zjištění jsem schopen stanovit základ pro výpočet daně z nabytí nemovité věci. Základ je roven tržní ceně 4.190.000,00 Kč a daň z nabytí nemovité věci činí **167.600,00 Kč (4 % z daňového základu, resp. tržní ceny).**

10.3 Výběr financování a zajištění nemovitosti

V této části budu hledat optimální řešení financování vybrané nemovitosti za pomoci cizích finančních prostředků. V průběhu zpracování této práce jsem navštívil několik bankovních institucí, kde mi byly vyhotoveny nabídky pro můj modelový případ. Tyto nabídky jsou obsaženy v části přílohy a budu z nich zde vycházet.

Daná situace se má následovně: Manželé se chystají koupit bytovou jednotku o dispozici 4+1 v lokalitě Brno-Líšeň. Jako zdroj financování si zvolili hypoteční úvěr. Vlastní finanční zdroje páru jsou ve výši **700.000,00 Kč**.

Příjmy a výdaje domácnosti

Tomáš pracuje na pozici přípravaře staveb ve stejné stavební společnosti jako Lucie. Oba manželé jsou zde zaměstnaní již třetím rokem. Jejich pracovní poměr je uzavřen na dobu neurčitou. Tomáš za poslední dva roky disponuje pravidelným měsíčním čistým příjmem ve výši **24.874,00 Kč**. Lucie pracuje na pozici rozpočtář/ekonom a její pravidelný čistý měsíční příjem za poslední dva roky činí **24.056,00 Kč**. Manželé nemají žádné jiné vedlejší příjmy a jsou bez dluhů. V současné době jsou manželé bez dětí, v budoucím bydlení však plánují založit rodinu.

	Manželé Němcovi
Čistý měsíční příjem	48 930 Kč
Děti	žádné
Jiné měsíční příjmy	0 Kč
Závazky	0 Kč
Volné prostředky	700 000 Kč

Tabulka 27 – Manželé Němcovi
[zpracování: vlastní]

Vstupní informace

Manželé požadují následující parametry hypotečního úvěru:

- výše hypotéky 3.771.000,00 Kč
- fixace na dobu určitou 5 let a doba splatnosti 30 let
- hypotéka na 90 % hodnoty zástavy
- jako zástava poslouží vybraná nemovitost

K posouzení nabídek bylo vybráno těchto sedm, resp. šest poskytovatelů hypoték:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
 - Hypoteční banka, a.s.
- KB, Komerční banka, a.s.
- Monetu Money Bank, a.s.
- Unicredit Bank, a.s.
- Equa bank, a.s.

Životní pojištění

Z důvodu případných slev z úrokové sazby a z důvodu vyšší jistoty a bezpečnosti bude Tomášovi a Lucii zřízeno životní pojištění. Toto životní pojištění bude stát měsíčně každého z manželů 693,00 Kč. Dohromady tedy 1.386,00 Kč a bude pokrývat následující události uvedenou částkou.

Smrt z jakýchkoliv příčin	100 000 Kč
Pojištění vážných nemocí a úrazů	130 000 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	500 000 Kč
Pojištění invalidity 2. stupně	350 000 Kč
Pojištění invalidity 1. stupně	200 000 Kč
Trvalé následky úrazu (od 0,5 %) 10násobná progresse	550 000 Kč

Tabulka 28 – Životní pojištění
[zpracování: vlastní; zdroj:50]

Pojištění nemovitosti a domácnosti

Poskytovatelé hypotečních úvěrů vyžadují pojistit nemovitost, kterou žadatel o hypotéku dává do zástavy. Některé banky rovněž poskytují slevu z úvěru v případě, kdy žadatel přistoupí na uzavření pojistky u pojišťovny, se kterou banka spolupracuje, nebo když využije pojistného produktu, který sama banka nabízí. To se nemusí vždy vyplatit.

V mém porovnání vycházím z externího propočtu pojištění nemovitosti a domácnosti až na výjimku u Equa bank. Externí propočet pojištění vybrané nemovitosti spolu s pojištěním domácnosti mi byl vyhotoven pojišťovnou Kooperativa. Celkové výdaje za pojištění vychází na 4.116,00 Kč ročně a měsíčně na **343,00 Kč**. Pojištění kryje rizika vyjmenovaná v tabulce. Domácnost je pojištěná na částku 300.000,00 Kč.

RIZIKA	KRYJE
Požár, záplava, vichřice, kroupy, blesk apod.	ANO
Krádež nebo loupež	ANO
Vandalismus	ANO
Asistenční služby	ANO
Náhradní ubytování	ANO
Přepětí nebo podpětí v síti a zkrat	ANO
Zatečení atmosférických srážek	ANO
Únik vody (vodné a stočné)	ANO
Únik vody z akvária či jiné nádrže	ANO
Havárie rozvodů	ANO
Výměna zámků	ANO
Zničení věcí poruchou lednice nebo mrazáku	ANO
Rozbití skel a sanity	ANO
Benefit OBNOVA – velká škoda	ANO
Územní platnost rozšířena o sousední státy	ANO

Tabulka 29 – Pojištění rizik
[zpracování: vlastní; zdroj:51]

U Equa bank jsem přistoupil na pojištění od společnosti Generali a na oplátku mi byla nabídnuta sleva z úrokové sazby 0,2 % p.a. Výdaje na pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti od společnosti Generali činí 6.180,00 Kč ročně a **515,00 Kč** měsíčně. Co se týče výše plnění a krytí rizik, považuji pojistné produkty od společnosti Generali a Kooperativy za substituty. Domácnost je v obou případech pojištěna na částku 300.000,00 Kč. Následovat bude mezi výpočet, zda se sleva z úroku vyplatí za cenu navýšení pojistného o **172,00 Kč** měsíčně a snížení úroku o 0,2 % p.a.

Závislost doplňkových služeb a související slevy z úroku na celkové úspoře

VARIANTA 1 - bez slevy		VARIANTA 2 - se slevou	
Výše úvěru	3 771 000 Kč	Výše úvěru	3 771 000 Kč
Úroková sazba	2,99 %	Úroková sazba	2,79 %
Fixace	5 let	Fixace	5 let
Splatnost	30 let	Splatnost	30 let
Pojištění nemovitosti	235 Kč	Pojištění nemovitosti	390 Kč
Pojištěné domácnosti	108 Kč	Pojištěné domácnosti	125 Kč
Splátka	15 878 Kč	Splátka	15 475 Kč
Splátka včetně pojištění	16 221 Kč	Splátka včetně pojištění	15 990 Kč
Celkem za 5 let	973 260 Kč	Celkem za 5 let	959 400 Kč

Tabulka 30 – Úrok a daň z příjmů
[zpracování: vlastní]

Předcházející tabulka znázorňuje, jak se bude měnit výše splátky a konečná suma zaplacených peněz v závislosti na tom zda klient přistoupí na dražší pojistné, za cenu slevy z úrokové sazby. V první variantě bez slevy, kdy klient zvažuje využít levnější externí pojištění, by po pěti letech splácení zaplatil 973.260,00 Kč. V druhé variantě, kdy se jedná o uzavření pojistné smlouvy s pojišťovnou Generali, klient zaplatí po pěti letech splácení 959.400,00 Kč. Úspora tedy činí **13.860,00 Kč** za dobu fixace.

V tomto případě se jednalo o vcelku zanedbatelné navýšení doplňkového produktu a to o 172,00 Kč. V poměru k tomuto navýšení se nabídla větší sleva z úroku. Díky velké slevě z úroku a zanedbatelnému navýšení měsíčních výdajů na pojištění nemovitosti a domácnosti se pravděpodobně ušetří. Jednalo-li by se o podstatnější navýšení, úspora by se již v této fázi výpočtu nemusela objevit a nabídnutá sleva by ztratila význam.

Většina bank nabízí různé slevy na úrocích (převážně okolo 0,2 % p.a.) za podmínky využití doplňkových produktů od pojištění schopnosti splácet až po aktivní používání kreditní karty. Výdaje na tyto doplňkové produkty si na rozdíl od zaplacených úroků nelze odečíst od základu daně. Abych mohl s jistotou říci, že varianta se slevou je pro klienta výhodnější, ještě vyčísím jaký dopad má snížení úrokové sazby na daňovou úsporu.

Ročně si jednotlivec, který splácí hypoteční úvěr na vlastní bydlení, může snížit základ daně až o 300.000,00 Kč v závislosti na výši zaplacených úroků. Zde může vznikat nemalá finanční úspora a to až do výše 45.000,00 Kč ročně. Největší úspory pocítí žadatel v prvních letech splácení, ve kterých se splácí díky anuitnímu způsobu splácení převážně úrok a pak až úmor. Banky, které jsem navštívil v rámci shromažďování nabídek, poskytují přehled zaplacených úroků pro účel daňového priznání a ročního

zúčtování zdarma. Já zde budu uvažovat s potenciálně zaplacenými úroky pro obě dvě varianty za období fixace úrokové sazby 5 let. Výpočet úroků je obsažen v části přílohy. Nyní spočítám daňovou úsporu v první variantě bez slevy, s úrokovou sazbou 2,99 % p.a. a v druhé variantě se slevou, kde je úroková sazba po odečtení slevy 0,20 % p.a. rovna 2,79 % p.a. Jelikož snížení daňového základu si může uplatnit pouze jeden člen domácnosti zvolím člena s vyšším příjmem.

S úrokem 2,99 %	v 1. roce	S úrokem 2,79 %	v 1. roce
Měsíční hrubá mzda	33 089 Kč	Měsíční hrubá mzda	33 089 Kč
Roční hrubá mzda	397 068 Kč	Roční hrubá mzda	397 068 Kč
Roční super hrubá mzda	532 071 Kč	Roční super hrubá mzda	532 071 Kč
Roční suma úroků	111 678 Kč	Roční suma úroků	104 174 Kč
Základ daně	420 393 Kč	Základ daně	427 897 Kč
Daň z příjmu	63 059 Kč	Daň z příjmu	64 185 Kč
Roční sleva na poplatníka	24 840 Kč	Roční sleva na poplatníka	24 840 Kč
Daň po slevě	38 219 Kč	Daň po slevě	39 345 Kč
Úhrn sražených záloh	54 971 Kč	Úhrn sražených záloh	54 971 Kč
Přeplatek na dani	16 752 Kč	Přeplatek na dani	15 626 Kč

Tabulka 31 – Přeplatek na dani
[zpracování: vlastní]

Předchozí tabulka obsahuje detailní výpočet přeplatku na dani v prvním roce s úrokem 2,99 % a s úrokem 2,79 %. Roční super hrubá mzda je rovna 1,34 násobku roční hrubé mzdy. Roční suma úroků vychází z přílohy splátkový kalendář. Od roční super hrubé mzdy odečtu roční sumu úroků a dostávám základ daně. Daň z příjmu je pak rovna 0,15 násobku základu daně. Na daň z příjmu uplatním roční slevu na poplatníka a dostávám daň po slevě. Aplikuji stejný postup s roční super hrubou mzdou v plné výši a dostávám úhrn sražených záloh. Rozdíl mezi úhrnem sražených záloh a daní po slevě činí přeplatek na dani.

Jednodušší a rychlejší způsob výpočtu je takový, kdy roční sumu úroků vynásobím 15 % a zjistím tak roční daňovou úsporu. Přehled výše úroků a daňových úspor v jednotlivých letech znázorňuje následující tabulka. Na základě této tabulky již budu moci vyhodnotit obě varianty.

	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
2,99 % zaplacen na úrocích	111 678 Kč	109 287 Kč	106 824 Kč	104 287 Kč	101 672 Kč
2,99 % úspora na dani z příjmu	16 752 Kč	16 393 Kč	16 024 Kč	15 643 Kč	15 251 Kč
2,77 % zaplacen na úrocích	104 174 Kč	101 870 Kč	99 501 Kč	97 065 Kč	94 560 Kč
2,77 % úspora na dani z příjmu	15 626 Kč	15 280 Kč	14 925 Kč	14 560 Kč	14 184 Kč

Tabulka 32 – Vývoj v letech
[zpracování: vlastní]

V případě první varianty ušetří žadatel za dobu fixace 5 let na daních 80.063,00 Kč. Při variantě číslo dvě s nižším úrokem potom ušetří na daních 74.575,00 Kč. Rozdíl těchto úspor činí **5.488,00 Kč**. Druhá varianta s nižším úrokem a vyšší úhradou pojistného generuje ve sledovaném období 5 let úsporu 13.860,00 Kč bez úvahy daňových dopadů. Druhá varianta po zahrnutí daňových dopadů je prokazatelně výhodnější, její celková úspora činí **8.372,00 Kč**. Při výběru doplňkových služeb je dobré takto uvažovat.

Česká spořitelna, a.s.

Při návštěvě České spořitelny dále ČS jsem narazil na velmi příjemnou paní bankéřku, která mě rovnou zavedla za paní vedoucí pobočky, když jsem jí sdělil svoji prosbu o poskytnutí informací k této práci. Vedoucí pobočky ČS mi ochotně namodelovala nabídku hypotečního úvěru. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba (p.a.)	2,94 %
RPSN (p.a.)	4,49 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	18 847 Kč
anuita	15 777 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 341 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	5 900 Kč
poskytnutí úvěru	zdarma
expresní čerpání	2 000 Kč
odhad nemovité věci (byt)	3 900 Kč

Tabulka 33 – Nabídka financování ČS
[zpracování: vlastní]

Za předpokladu založení běžného účtu u ČS obdrží klienti slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5% bodů. Při splnění podmínky minimálního měsíčního vkladu 7.000,00 Kč a využití debetní karty alespoň jedenkrát měsíčně je vedení účtu zdarma. Z původní nabízené úrokové sazby 3,44 % p.a. činí aktuální nabízená úroková sazba 2,94 % p.a.

Vedení a správa úvěru je u ČS zdarma. Pojištění úvěru neboli schopnosti splácet při výběru standardní varianty, kdy se pojištění vztahuje na dlouhodobou pracovní neschopnost, invaliditu 3. stupně a úmrtí představují měsíční výdaje 8,50 % z výše pravidelné splátky, což činí 1.341,00 Kč. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. U všech variant s výjimkou nabídky Equa bank bude sjednáno pojištění nemovitosti a domácnosti u společnosti Kooperativa v celkové výši 4.116,00 Kč ročně. Suma jednorázových poplatků se skládá z expresního čerpání a odhadu nemovitosti. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.136.720,00 Kč**.

Československá obchodní banka, a.s.

S touto bankovní institucí jsem jednal prostřednictvím emailové korespondence. Požádal jsem pracovníky banky o vypracování nabídky hypotečního úvěru s konkrétně vymezenými parametry. Jelikož pod Československou obchodní banku dále ČSOB spadá Hypoteční banka, byla mi nabídka vyhotovena zde. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	3,09 %
RPSN	4,65 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	19 193 Kč
anuita	16 082 Kč
vedení a správa úvěru	150 Kč
pojištění úvěru	1 232 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	5 800 Kč
poskytnutí úvěru	zdarma
expresní čerpání	1 900 Kč
odhad nemovité věci (byt)	3 900 Kč

Tabulka 34 – Nabídka financování ČSOB
[zpracování: vlastní]

Za předpokladu uzavření pojištění úvěru neboli schopnosti splácet u ČSOB obdrží klienti slevu na úrokové sazbě ve výši 0,3% bodu. Klienti tak učiní a zvolí si variantu PRO ZDRAVÍ, která se vztahuje na smrt, invaliditu 3. stupně a pracovní neschopnost v důsledku nemoci nebo úrazu. Výše pojistného je 7,59 % z měsíční splátky úvěru včetně poplatku za vedení a správu úvěru a činí 1.232,00 Kč měsíčně. Z původní nabízené úrokové sazby 3,39 % p.a. činí aktuální nabízená úroková sazba 3,09 % p.a.

Vedení a správa úvěru je u ČSOB zpoplatněna 150,00 Kč měsíčně. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. U všech variant s výjimkou nabídky Equa bank bude sjednáno pojištění nemovitosti a domácnosti u společnosti Kooperativa v celkové výši 4.116,00 Kč ročně. Suma jednorázových poplatků se skládá z expresního čerpání a odhadu nemovitosti. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.157.380,00 Kč**.

Komerční banka, a.s.

Do Komerční banky dále KB jsem zavítal osobně s prosbou vyhotovení nabídky hypotečního úvěru. Mladý sympatický bankéř se mi začal hned věnovat a společně jsme nastavili hypotéku pro můj modelový případ. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	3,19 %
RPSN	4,72 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	19 337 Kč
anuita	16 288 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 320 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	8 900 Kč
poskytnutí úvěru	2 900 Kč
expresní čerpání	1 500 Kč
odhad nemovité věci (byt)	4 500 Kč

Tabulka 35 – Nabídka financování KB
[zpracování: vlastní]

U KB mi v průběhu kalkulace nebyla nabídnuta žádná konkrétní sleva z úroku. Aby žadatel dosáhl na nabízenou úrokovou sazbu 3,19 % p.a. musí být k hypotečnímu úvěru sjednáno pojištění úvěru neboli schopnosti splácet od KB. Bude tedy sjednáno v provedení varianty B, která se vztahuje na pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnost. Při sjednání pojištění varianty B sazebník uvádí cenu za pojištění 0,035 % měsíčně z celkové výše úvěru, v případě hodnoty úvěru 3.771.000,00 Kč klient zaplatí za pojištění 1.320,00 Kč měsíčně.

Vedení a správa úvěru je u KB zdarma. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. U všech variant s výjimkou nabídky Equa bank bude sjednáno pojištění nemovitosti a domácnosti u společnosti Kooperativa v celkové výši 4.116,00 Kč ročně. Suma jednorázových poplatků se skládá z poplatků za poskytnutí úvěru, expresního čerpání a odhadu nemovitosti. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.169.120,00 Kč**.

Moneta Money Bank, a.s.

Nabídku od finanční instituce Moneta Money Bank dále Moneta jsem zpracoval za pomoci online kalkulačky hypotečního úvěru a sazebníku cen služeb spojených s hypotečním úvěrem. Tato data jsou běžně přístupná na internetových stránkách banky Moneta. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	2,87 %
RPSN	4,45 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	18 770 Kč
anuita	15 636 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 406 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	4 900 Kč
poskytnutí úvěru	zdarma
expresní čerpání	1 000 Kč
odhad nemovité věci (byt)	3 900 Kč

Tabulka 36 – Nabídka financování Moneta
[zpracování: vlastní]

Moneta v případě orientačního propočtu nenabízí žádnou konkrétní slevu z úroku. Nabízená úroková sazba 2,87 % p.a. je konkurenceschopná bez počátečních slev. K hypotečnímu úvěru bude sjednané pojištění úvěru neboli schopnosti splácet nabízeno bankou. Pojištění činí 8,99 % z měsíční splátky úvěru 1.406,00 Kč a vztahuje se na úmrtí, invaliditu 3. stupně a pracovní neschopnost.

Vedení a správa úvěru je u Monety zdarma. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. U všech variant s výjimkou nabídky Equa bank bude sjednáno pojištění nemovitosti a domácnosti u společnosti Kooperativa v celkové výši 4.116,00 Kč ročně. Suma jednorázových poplatků se skládá z expresního čerpání a odhadu nemovitosti. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.131.100,00 Kč**.

Unicredit Bank, a.s.

Tuto banku jsem navštívil osobně s prosbou zpracování nabídky hypotečního úvěru pro potřeby diplomové práce. Personál na pobočce mi ochotně nabídl schůzku s hypotečním bankéřem. Na schůzce jsme se dohodli telefonicky a proběhla do týdne od první návštěvy banky. Spolu s hypotečním bankéřem jsme zpracovali nabídku úvěru pro můj modelový případ. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	2,92 %
RPSN	4,38 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	18 597 Kč
anuita	15 736 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 131 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	9 300 Kč
poskytnutí úvěru	2 900 Kč
expresní čerpání	1 900 Kč
odhad nemovité věci (byt)	4 500 Kč

Tabulka 37 – Nabídka financování Unicredit Bank
[zpracování: vlastní]

Hypoteční bankéř neuvažoval s žádnou slevou z úroku. Sleva by mohla být zvažována například při předložení lepší nabídky od konkurenční banky. Unicredit Bank neposkytuje vlastní pojištění úvěru neboli schopnosti splácet, banka spolupracuje s Českou pojišťovnou, u které bude zvoleno pojištění ve variantě A. Toto pojištění se vztahuje na smrt a pracovní neschopnost. Úhrada za pojištění činí 0,030 % měsíčně z počáteční výše úvěru tedy 1.131,00 Kč.

Vedení a správa úvěru je u Unicredit Bank zdarma. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. U všech variant s výjimkou nabídky Equa bank bude sjednáno pojištění nemovitosti a domácnosti u společnosti Kooperativa v celkové výši 4.116,00 Kč ročně. Suma jednorázových poplatků se skládá z poplatků za poskytnutí úvěru, expresního čerpání a odhadu nemovitosti. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.125.120,00 Kč**.

Equa bank, a.s.

Pobočku Equa banky jsem navštívil v brněnském obchodním centru, kde jsem se pustil do řeči s příjemnou paní bankéřkou. Když jsem jí popsal, co aktuálně zpracovávám, byla mi ochotná sestavit nabídku financování prostřednictvím hypotečního úvěru pro můj modelový případ. Výslednou nabídku obsahuje následující tabulka a nabídkový formulář je obsažen v části přílohy.

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	2,79 %
RPSN	4,41 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	18 696 Kč
anuita	15 475 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 320 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	390 Kč
pojištění domácnosti	125 Kč
Jednorázové poplatky	4 200 Kč
poskytnutí úvěru	zdarma
expresní čerpání	zdarma
odhad nemovité věci (byt)	4 200 Kč

Tabulka 38 – Nabídka financování Equa bank
[zpracování: vlastní]

Při kalkulaci mi byla nabídnuta sleva 0,2 % p.a. z úrokové sazby při využití doplňkové služby pojištění nemovitosti a domácnosti od pojišťovny Generali, s kterou banka spolupracuje. Na tuto možnost jsem přistoupil a v diplomové práci posoudil, zda se tato doplňková služba vyplatí. Dále mi bylo propočteno pojištění úvěru neboli schopnosti splácet. Při výpočtu pojištění je uvažováno s variantou A, která se vztahuje na úmrtí, invaliditu 3. stupně a pracovní neschopnost. Výše pojistného činí 0,035 % z poskytnutého úvěru, což představuje 1.320,00 Kč měsíčně.

Vedení a správa úvěru je u Unicredit Bank zdarma. Manželé si přejí mít sjednané u všech porovnávaných variant životní pojištění Flexi od ČS, které jsem zde již zmiňoval. Měsíční výdaje s pojištěním Flexi spojené činí 693,00 Kč na osobu, celkem tedy 1.386,00 Kč. Jednorázové poplatky u této banky zahrnují pouze poplatek za odhad nemovité věci ve výši 4.200,00 Kč. Ve výpočtu není zahrnut správní poplatek katastru nemovitostí za vklad zástavního práva, který aktuálně činí tisíc korun. Celkem klienti zaplatí včetně doplňkových služeb a jednorázových poplatků za úvěr po uplynutí doby fixace 5 let částku **1.125.960,00 Kč**.

Tímto jsem zde popsal všech šest nabídek financování a nyní je mohu porovnat.

Banka	Úrok p.a.	RPSN p.a.	Vedení a správa úvěru	Pojištění úvěru	Životní pojištění	Pojištění nemovitosti a domácnosti	Jednorázové poplatky
ČS	2,94 %	4,49 %	zdarma	1 341 Kč	1 386 Kč	343 Kč	5 900 Kč
ČSOB	3,09 %	4,65 %	150 Kč	1 232 Kč	1 386 Kč	343 Kč	5 800 Kč
KB	3,19 %	4,72 %	zdarma	1 320 Kč	1 386 Kč	343 Kč	8 900 Kč
Moneta	2,87 %	4,45 %	zdarma	1 406 Kč	1 386 Kč	343 Kč	4 900 Kč
Unicredit Bank	2,92 %	4,38 %	zdarma	1 131 Kč	1 386 Kč	343 Kč	9 300 Kč
Equa bank	2,79 %	4,41 %	zdarma	1 320 Kč	1 386 Kč	515 Kč	4 200 Kč

Tabulka 39 – Srovnání nabídek
[zpracování: vlastní]

Předchozí tabulka znázorňuje důležité parametry hypotečních úvěrů. Nejnížší nabízená úroková sazba je rovna 2,79 % od Equa bank a nejvyšší 3,19 % od KB. Mezi těmito sazbami je rozpětí 0,4 %. Nejnížší roční procentuální sazba nákladů byla stanovena 4,38 % u Unicredit Bank a nejvyšší 4,72 % u KB. Mezi sazbami RPSN je zaznamenáno rozpětí 0,34 %. Vedení a správu úvěru nabízejí všechny vybrané banky zdarma s výjimkou ČSOB, která si za tuto službu účtuje 150,00 Kč měsíčně. Nejlevnější pojištění úvěru ve výši 1.131,00 Kč měsíčně zajišťuje Unicredit Bank a nejdražší pojištění úvěru ve výši 1.406,00 Kč nabízí Moneta. Životní pojištění je ve všech případech stejné, s měsíčními výdaji, které činí 1.386,00 Kč. Pojištění nemovitosti a domácnosti sjednané u pojišťovny Kooperativa je o 172,00 Kč měsíčně levnější než totožné pojištění od společnosti Generali. Díky sjednání pojištění Generali získají klienti u Equa bank 0,2 % slevu z úrokové sazby, která se na základě předchozího zjištění vyplácí.

Nyní již na záhadě RPSN bych mohl teoreticky rozhodnout, která nabídka financování je nejlepší. Ne vždy však klienti obdrží v rámci orientační kalkulace přesné hodnoty ukazatele RPSN k porovnání, jelikož všechny relevantní náklady nemusejí být ještě přesně specifikovány. Z tohoto důvodu je dobré projít si aktuální sazebník banky a související náklady včetně doplňkových služeb do kalkulace doplnit. Pak lze přesně stanovit ukazatel RPSN, bez úvahy nestandardních nákladů jako např. za odeslání písemné upomínky, vyhotovení dodatku ke smlouvě atp. Z tabulky dále vyplývá, že výsledné ukazatele RPSN u jednotlivých bank se liší v řádech desítek až setin procent. Toto vypovídá o vysoce konkurenčním prostředí na trhu s hypotečními úvěry.

Dle ukazatele RPSN za nejvýhodnější nabídku lze určit nabídku od Unicredit Bank. Navzdory třetí nejnížší úrokové sazbě 2,92 % a vůbec nejvyšším jednorázovým poplatkům 9.300,00 Kč bude tato nabídka stanovena jako ta nejvýhodnější a to v zásadě díky nejnížším měsíčním nákladům na pojištění úvěru 1.131,00 Kč a nízké úrokové sazbě, která se od nejnížší nabídky Equa banky liší o 0,13 %. Nabídka od Equa bank tak zůstane druhá v důsledku dražšího pojištění úvěru o 189,00 Kč měsíčně a dražšího pojištění nemovitosti a domácnosti o 172,00 Kč měsíčně, díky kterému disponuje nejnížší úrokovou sazbou. Následující tabulka potvrzuje výběr nejvýhodnější nabídky, přičemž hlavním kritériem je celkový finanční výdaj za dobu fixace úvěru 5 let.

Banka	Anuita	Měsíční splátka včetně dop. služeb	Jednorázové poplatky	Celkem zapláceno za úvěr po dobu fixace 5 let
ČS	15 777 Kč	18 847 Kč	5 900 Kč	1 136 720 Kč
ČSOB	16 082 Kč	19 193 Kč	5 800 Kč	1 157 380 Kč
KB	16 288 Kč	19 337 Kč	8 900 Kč	1 169 120 Kč
Moneta	15 636 Kč	18 770 Kč	4 900 Kč	1 131 100 Kč
Unicredit Bank	15 736 Kč	18 597 Kč	9 300 Kč	1 125 120 Kč
Equa bank	15 475 Kč	18 696 Kč	4 200 Kč	1 125 960 Kč

Tabulka 40 – Celkové výdaje spojené s úvěrem
[zpracování: vlastní]

Při výběru nejvýhodnější nabídky financování od Unicredit Bank včetně nákladů na pojištění úvěru, nemovitosti, domácnosti a životní pojištění, klienti budou měsíčně platit 18.597,00 Kč a jednorázově zaplatí 9.300,00 Kč při sjednání hypotéky za poplatky. Celková suma výdajů za období fixace 5 let činí **1.125.120,00 Kč**.

Objevila se zde celkem zajímavá situace, kdy úvěr s třetí nejnižší úrokovou sazbou a vůbec nejvyššími jednorázovými poplatky je nakonec nejvýhodnější a to z důvodu levnějších doplňkových služeb. V tomto zúčtování je nabídka Unicredit Bank sice jen o 840,00 Kč úspornější, díky vyšší úrokové sazbě se tu ještě však objeví úspora na dani.

Následná tabulka obsahuje výsledné pořadí nabídek dle RPSN resp. dle celkových finančních výdajů za dobu fixace 5 let.

Pořadí	Banka	RPSN	Výdaje za 5 let	Změna [Kč]	Změna [%]
1.	Unicredit Bank	4,38 %	1 125 120 Kč	0 Kč	100,00 %
2.	Equa bank	4,41 %	1 125 960 Kč	840 Kč	100,07 %
3.	Moneta	4,45 %	1 131 100 Kč	5 980 Kč	100,53 %
4.	ČS	4,49 %	1 136 720 Kč	11 600 Kč	101,03 %
5.	ČSOB	4,65 %	1 157 380 Kč	32 260 Kč	102,87 %
6.	KB	4,72 %	1 169 120 Kč	44 000 Kč	103,91 %

Tabulka 41 – Výsledné pořadí nabídek dle RPSN
[zpracování: vlastní]

11 Vyhodnocení

Analýza trhu s nemovitostmi

Z vlastní analýzy rezidenčního trhu se zvoleným typem bytových jednotek ve vybrané lokalitě Brno – Líšeň za sledované období mezi roky 2018 a 2019 vyplývá průměrná nabídková cena bytové jednotky o dispozici 4+1 v konstrukčním provedení panelové stavby **50.245,00 Kč/m²**. V průměru bytové jednotky o těchto parametrech disponují užžitnou plochou o výměře **84 m²**.

Vlastní analýzu vybraného segmentu rezidenčního trhu jsem ještě doplnil o vyhodnocení údajů Českého statistického úřadu, které se vztahují k průměrným cenám bytů v Jihomoravském kraji a v městě Brně. Vyhodnocení proběhlo z dostupných údajů za období mezi roky 2007 a 2017. Za toto období se průměrné ceny bytů v Jihomoravském kraji zvýšily o **11.136,00 Kč/m²** a v městě Brně o **13.643,00 Kč/m²**.

Případová studie

V případové studii jsem na základě statistických údajů o vývoji důchodů domácností a z průzkumu trhu práce stanovil měsíční příjmy manželů, kteří se zajímají o získání rezidenční nemovitost za pomoci cizích zdrojů financování.

Hrubí měsíční příjem domácnosti:	65.006,00 Kč
Čistý měsíční příjem domácnosti:	48.930,00 Kč
Celkové úspory domácnosti:	700.000,00 Kč

Maximální výše splátek dle ukazatel DTSI = 48.930,00 Kč * 0,45 =	22.018,50 Kč
Maximální výše úvěru dle ukazatele DTI = 48.930,00 Kč * 9 * 12 =	5.284.440,00 Kč

Vybraná nemovitost s nabídkovou cenou:	4.190.000,00 Kč
--	------------------------

Za pomoci srovnávací metody ocenění a vyhodnocení rizik souvisejících s vybranou nemovitostí, byla tato nemovitost posouzena jako **vhodná k zástavě**. Zástavní hodnota byla stanovena v plné výši nabídkové ceny **4.190.000,00 Kč**.

LTV = 4.190.000,00 Kč * 0,90 =	3.771.000,00 Kč
Požadované vlastní zdroje:	419.000,00 Kč

Administrativní cena nemovitosti:	3.802.700,00 Kč
Základ pro výpočet daně z nabytí nemovité věci:	4.190.000,00 Kč
Daň z nabytí nemovité věci 4 %:	167.600,00 Kč

Nejvýhodnější nabídka financování od:	Unicredit Bank, a.s.
Celkové měsíční náklady úvěru a dopl. služeb:	18.597,00 Kč
Celkové jednorázové náklady spojené s úvěrem:	9.300,00 Kč
Celkové náklady úvěru a dopl. služeb za dobu fixace 5 let:	1.125.120,00 Kč
Úspora na dani z příjmu za dobu fixace 5 let:	78.140,25 Kč
Náklady po odečtení úspory na dani z příjmu za dobu fixace:	<u>1.046.979,75 Kč</u>

Přehled nejvýhodnější varianty financování se zajištěním nemovitosti:

Výše hypotečního úvěru	3 771 000 Kč
Zástavní hodnota nemovitosti	4 190 000 Kč
Uvolněné vlastní zdroje (10 %)	419 000 Kč
LTV	90%
Úroková sazba	2,92 %
RPSN	4,38 %
Fixace	5 let
Splatnost	30 let
Počet splátek	360
Měsíční splátka včetně dop. služeb	18 597 Kč
anuita	15 736 Kč
vedení a správa úvěru	zdarma
pojištění úvěru	1 131 Kč
životní pojištění	1 386 Kč
pojištění nemovitosti	235 Kč
pojištění domácnosti	108 Kč
Jednorázové poplatky	9 300 Kč
poskytnutí úvěru	2 900 Kč
expresní čerpání	1 900 Kč
odhad nemovité věci (byt)	4 500 Kč

Tabulka 42 – Přehled vybraného financování
[zpracování: vlastní]

Při vybrané variantě financování manželé budou měsíčně splácet 15.736,00 Kč z hypotečního úvěru. Dále budou platit 1.131,00 Kč za pojištění úvěru a 1.386,00 Kč za životní pojištění. Při sjednání úvěru je požadováno vybranou nemovitost pojistit. Měsíční výdaje na pojištění nemovitosti a domácnosti činí celkem 343,00 Kč. Součet těchto nákladů tvoří celkový měsíční pravidelný výdaj, který je roven **18.597,00 Kč**. Počáteční jednorázové náklady, které budou muset manželé uhradit v souvislosti s hypotečním úvěrem, činí 9.300,00 Kč.

Po podpisu úvěrové smlouvy a zaplacení daně z nabytí nemovité věci bude finanční situace manželského páru následující:

Celkové úspory se sníží o úhradu správního poplatku k.ú., jednorázových poplatků při hypotečním řízení, daně z nabytí nemovité věci a o vynaložené vlastní finanční zdroje.

Zbylá úspora = 700.000,00 Kč - 1000,00 Kč - 9.300,00 Kč - 167.600,00 Kč - 419.000,00 Kč = **103.100,00 Kč**

Měsíční disponibilní zůstatek = 48.930,00 Kč - 18.597,00 Kč = **30.333,00 Kč**

Z tohoto zůstatku manželé budou muset nově platit **roční daň z nemovitosti**, která činí pro bytovou jednotku s výměrou 88 m² v lokalitě Brno – Líšeň **707,00 Kč**. Zaokrouhleně lze stanovit průměrný měsíční výdaj za daň z nemovitosti na 59,00 Kč.

Uvažovaný měsíční disponibilní zůstatek by tak činil **30.274,00 Kč**.

Měsíční výdaje domácnosti související s financovanou nemovitostí včetně zajištění nemovitosti a hypotečního úvěru spolu s úhradou daně z nemovitosti bez uvažované úspory na dani z příjmu činí **38,13 %** z příjmů domácnosti.

Úsporu na dani znázorňuje následující tabulka:

Období	Zaplaceno na úrocích	Úspora na dani 15 % z úroků
1. Rok	109 051,00 Kč	16 357,65 Kč
2. Rok	106 690,00 Kč	16 003,50 Kč
3. Rok	104 259,00 Kč	15 638,85 Kč
4. Rok	101 756,00 Kč	15 263,40 Kč
5. Rok	99 179,00 Kč	14 876,85 Kč
Celkem za dobu fixace 5 let	520 935,00 Kč	78 140,25 Kč

Tabulka 43 – Úspora na dani z příjmu
[zpracování: vlastní]

Úspora na dani z příjmu se v průběhu let snižuje, což je dáno mechanismem anuitní splátky, kdy se nejprve splácí převážně úrok a v průběhu převládne úmor. Průměrná úspora na dani z příjmu za období fixace činí 15.628,05 Kč ročně. Měsíčně je průměrná úspora po zaokrouhlení rovna **1.302,34 Kč** za období fixace.

Měsíční výdaje domácnosti související s financovanou nemovitostí včetně zajištění nemovitosti a hypotečního úvěru spolu s úhradou daně z nemovitosti a s uvažovanou průměrnou **úsporou na dani z příjmu** činí **35,47 %** z příjmů domácnosti.

Měsíční výdaje bez uvažované úspory na dani: **18.656,00 Kč**
Měsíční výdaje s uvažovanou úsporou na dani **17.353,66 Kč**

Měsíční disponibilní zůstatek bez uvažované úspory na dani: **30.274,00 Kč**
Měsíční disponibilní zůstatek s uvažovanou úsporou na dani: **31.576,34 Kč**

Pravdou je, že výdaje na bydlení manželského páru budou činit 18.597,00 Kč měsíčně. Z mezd jim tak bude zbývat 30.333,00 Kč měsíčně na pokrytí záloh za služby a na pokrytí dalších životních nákladů. Úspory zbydou páru ve výši 103.100,00 Kč. Dle aktuálně platné legislativy do 31. ledna musejí manželé podat daňové přiznání a do 31. května uhradit daň z nemovitosti v celkové výši 707,00 Kč. Při ročním zúčtování daně u zaměstnavatele, bude jednomu z páru vyplacen přeplatek na dani z příjmu ve výši 15 % ze zaplacených úroků.

12 Závěr

Hlavním cílem práce bylo seznámit se s problematikou financování nemovitých věcí při jejich pořizování. Práce obsahuje analýzu vybraného segmentu trhu s rezidenčními nemovitostmi. Konkrétně tedy s byty o dispozici 4+1 v konstrukčním provedení z montovaných panelových dílců v lokalitě Brno-Líšeň ve sledovaném období mezi roky 2018 a 2019. Tato analýza přechází do modelového případu, kdy si klienti vybrali byt, u kterého byla vyhodnocena rizika související s vhodností použití bytu jako zástavy a stanovena zástavní hodnota. Pro účely daňové jsem u zvoleného bytu stanovil administrativní cenu dle platné legislativy v době ocenění. Potřeby mých klientů nejvíce vystihoval ze zmíněných možností financování pomocí cizích zdrojů v teoretické části hypoteční úvěr. Za pomoci bankéřů a veřejně přístupných sazebníků jednotlivých bank jsem zkompletoval šest nabídek hypotečních úvěrů. Na základě dopočítaného ukazatele RPSN jsem vybral nejvýhodnější zdroj financování. Výsledné pořadí nabídek bylo zkontrolováno prostřednictvím součtů všech výdajů souvisejících s jednotlivými úvěry za dobu fixace úrokové sazby 5 let. Kontrolní součty potvrzují správnost pořadí nabídek hypotečních úvěrů dle hlavního kritéria a to nejnižších vynaložených výdajů za období fixace 5 let.

Převážná část teorie se zabývá tématem oceňování nemovitých věcí. Definuje pojmy, které s tímto tématem souvisí dle odborné literatury a platné legislativy. Popisuje základní principy a možná využití oceňovacích metod. Tyto poznatky byly aplikovány převážně v první polovině praktické části. Zbytek teorie popisuje subjekty působící na trhu s nemovitostmi a mechanismus úvěrů. Sedmá kapitola pojednává o úvěrech, obsahuje příklady z finanční matematiky a zachycuje současné regulace a vývoj na hypotečním trhu.

V osmé kapitole jsou obecně popsány bankovní instituce, u kterých jsem žádal o zpracování nabídek hypotečních úvěrů pro modelový případ. Za účelem lepší představy o charakteru těchto šesti bank jsem analyzoval jejich účetní výkazy za období mezi roky 2010 a 2018. Výstupem jsou grafy, které znázorňují počty klientů, čisté zisky/ztráty a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech. Z vlastní analýzy **vybraného segmentu trhu** s rezidenčními nemovitostmi, kterou jsem zpracoval v deváté kapitole, vyplývá průměrná nabídková cena **50.245,00 Kč/m²** a průměrná velikost užitné plochy **84 m²**. Po vyhodnocení veřejně dostupných statistických dat ČSÚ vychází, že průměrné ceny nemovitostí za m² v městě Brně se za období od roku 2007 do roku 2017 zvýšily o **13.643,00 Kč**, což činí nárůst o 47,22 % oproti roku 2007. V případové studii jsem nejprve stanovil čistý měsíční příjem klientů **49.930,00 Kč** na základě průzkumu trhu práce a statistického srovnání. Následně byl vybrán byt v panelovém domě v Brně-Líšni o dispozici 4+1. U nemovitosti byla vyhodnocena rizika a stanovena zástavní hodnota na **4.190.000,00 Kč** pro účel hypotečního řízení. Následovalo stanovení administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu. Administrativní cena byla stanovena na **3.802.700,00 Kč**. Oproti ceně obsažené v kupní smlouvě je administrativní cena o **369.300,00 Kč** nižší. To znamená, že jako základ pro stanovení daně z nabytí nemovité věci bude uvažováno s cenou obsaženou v kupní smlouvě. V důsledku aktuálního vývoje trhu s nemovitostmi budou tyto případy převládat a cenový předpis bude tak ve většině případů „podhodnocen“ oproti tržním cenám ve smyslu standardního obchodu. Dále byly vybrány produkty pro zajištění

nemovitosti a popsán mechanismus úspory na dani z příjmů. Úspora se projeví ve výši 15 % ze zaplacených úroků za hypotéku. Následně bylo porovnáno šest nabídek hypotečních úvěrů a vybrána nejlevnější nabídka od poskytovatele Unicredit Bank co do sumy výdajů za období fixace 5 let. Klienti při výběru této nabídky budou měsíčně platit **18.597,00 Kč** včetně pojištění nemovitosti a domácnosti, pojištění úvěru a doplňkového životního pojištění. V rámci jednorázových poplatků celkem zaplatí **9.300,00 Kč** a za období fixace 5 let zaplatí celkem **1.125.120,00 Kč**. Ačkoliv vítězná nabídka nedisponuje nejnížší úrokovou sazbou ani nejnížšími jednorázovými poplatky, díky nejnížším měsíčním výdajům na doplňkové služby a úrokové sazbě blížící se k té nejnížší **je hypotéka od Unicredit Bank nejvýhodnější**. V důsledku vyšší úrokové sazby bude ještě generována úspora na dani z příjmů.

Celý proces získávání vlastního bydlení za pomoci cizích finančních zdrojů je poměrně náročný. Ať už se jedná o výběr hypotečního úvěru, kdy nemusí vždy nejnížší úroková sazba znamenat nejvýhodnější nabídku, nebo samotný výběr nemovitosti. Důležité je, aby se zájemce dobře zorientoval v ostatních poplatcích a doplňkových službách. Následně si vše dobře spočítal včetně případné daňové úspory. Roli zde může také hrát přístup k riziku a s tím související doba fixace. Aktuálně je na trhu s hypotečními úvěry velká konkurence což se také projevilo při srovnání nabídek. Tato skutečnost je pro zájemce o hypotéku výhodná. Díky této diplomové práci jsem dostal příležitost seznámit se s problematikou financování nemovitých věcí při jejich pořizování.

13 Seznam použitých zdrojů

Právní podklady:

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, úplné znění.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [4] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
Dostupné z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [7] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [9] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

Odborná literatura:

- [10] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.
- [11] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [12] VLČEK, Josef. *Výkladový lexikon pojmů tržní ekonomiky*. Praha: Victoria Publishing, 1992. ISBN 80-85605-26-0.
- [13] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [14] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 8072015729.
- [15] KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.
- [16] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

- [17] MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2018. ISBN 978-80-214-5678-5.
- [18] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
- [19] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

Internetové zdroje:

- [20] ČNB zavádí nové limity na hypotéky - Česká národní banka. [online]. Copyright © Česká národní banka, 2003 [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html
- [21] Další omezení hypoték na obzoru? Naučte se nové zkratky, budete je potřebovat. - CZECH POINT 101. Czech property agents – investment gurus | CZECH POINT 101 [online]. Copyright © 2003 [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/dalsi-omezeni-hypotek-na-obzoru-naucte-se-nove-zkratky-budete-je-potrebovat/>
- [22] Cena zjištěná a cena obvyklá není totéž | E15.cz. E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 06.03.2019]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410>
- [23] Co se počítá do podlahové plochy bytu od 1.1.2014? - Lucie Tůmová. Lucie Tůmová - realitní makléř Praha [online]. Copyright © [cit. 05.04.2019]. Dostupné z: <https://lucietumova.cz/co-se-pocita-do-podlahova-plocha-bytu/>
- [24] Ministerstvo financí ČR [online]. Copyright © [cit. 05.04.2019]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf
- [25] Nemovitá věc. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2018 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovit%C3%A1_v%C4%9Bc
- [26] Byt. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2018 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>
- [27] Česká Spořitelna - Profil a přehled produktů: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/>

- [28] Československá obchodní banka - Profil a přehled produktů: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/csob/>
- [29] Komerční banka - Profil a přehled produktů: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/komercni-banka/>
- [30] MONETA Money Bank - Profil a přehled produktů: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/moneta-money-bank/>
- [31] UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/unicredit-bank/>
- [32] Česká spořitelna. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2018 [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A1_spo%C5%99itelna
- [33] Equa bank - Profil a přehled produktů: Banky.cz. Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty: Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/equa-bank/>
- [34] Stavební klub.profi - Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 18.10.2019]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6IWE/
- [35] Tržní hodnota | ODHADYVESELY.CZ. ODHADYVESELY.CZ | oceňování a odhady nemovitostí [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: http://odhadyvesely.cz/?page_id=6
- [36] Hypoteční banka - Profil a přehled produktů | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 22.10.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/>
- [37] Klíčové údaje - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2019 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 22.10.2019]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/klicove-udaje/>
- [38] České stavební standardy. Jednotná klasifikace stavebních objektů. [Online][cit. 25.10.2019] Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20>

- [39] Český statistický úřad. Klasifikace stavebních děl. [Online][cit. 25.10.2017]
Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/rso/ksd_budov
- [40] Co je to Realitní makléř | Realitní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 25.10.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/realitni-makler/>
- [41] Co je to Realitní kancelář | Realitní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 25.10.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/realitni-kancelar/>
- [42] Jaké služby nabízí realitní kanceláře? - Vypracuj se.cz. VypracujSe.cz - Vzdělání, finance, práce a podnikání [online]. Copyright © 2007 [cit. 25.10.2019]. Dostupné z: <https://www.vypracujse.cz/jake-sluzby-nabizi-realitni-kancelare>
- [43] Studijní materiály - Fakulta stavební - VŠB-TUO. [online]. Copyright © 2019 VŠB [cit. 27.10.2019]. Dostupné z: <https://www.fast.vsb.cz/222/cs/studijni-materialy?predmet=222-0214>
- [44] Co je to Developer | Realitní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2019 Top [cit. 28.10.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/developer/>
- [45] Dvě třetiny nemovitostí čeká přeměření hranic pozemků - Novinky.cz. Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu [online]. Copyright © 2003 [cit. 11.11.2019]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/clanek/dve-tretiny-nemovitosti-ceka-premereni-hranic-pozemku-40298249>
- [46] Rozdělení bytových jednotek | Endora.cz. Rozdělení bytových jednotek | Endora.cz [online]. Copyright © 2009 [cit. 16.11.2019]. Dostupné z: <http://www.dumkv.cz/rozdeleni-bj/>
- [47] Portál o bydlení: Únorový seriál. Nebytové prostory. [online]. Copyright © 2009 [cit. 16.11.2019]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/specialy/unorovy-serial-nebytove-prostory/>
- [48] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2015 až 2017 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online] Copyright © 2009 [cit. 16.11.2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahytxd9pq>
- [49] NEMExpress pro bankovní účely | PLUTO-OLT s.r.o.. PLUTO-OLT s.r.o. [online]. Copyright © PLUTO [cit. 03.12.2019]. Dostupné z: <https://www.pluto.cz/nemexpress-all-pro-banky/>
- [50] Pojištění domácnosti | Česká spořitelna. [online]. Copyright © 2019 Česká spořitelna, a. s. [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pojisteni/pojisteni-domacnosti>

- [51] Pojištění domácnosti | Kooperativa. Pro život, jaký je | Kooperativa [online]. Copyright © 2019 Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: <https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni->
- [52] Fincentrum Hypoindex červenec 2019: Navzdory levnějším hypotékám zájem znovu klesá - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-cervenec-2019/>
- [53] Jak vypočítat RPSN - Roční procentní sazba nákladů (odbornost*****) | GEPARD FINANCE. Hypotéky s nejnižším úrokem | GEPARD FINANCE [online]. Copyright © 2019 GEPARD FINANCE a.s., Sokolovská 192 [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/jak-vypocitat-rpsn-rocni-procentni-sazba-nakladu>

14 Seznam zkratek

ARK	Asociace realitních kanceláří
atd.	a tak dále
atp.	a tak podobně
č.	číslo
č.p.	číslo popisné
ČKRRK	Česká komora realitních kanceláří
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSN	česká technická norma
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	debt service to income
DTI	debt to income
JKSO	jednotná klasifikace stavebních objektů
JMK	Jihomoravský kraj
k.ú.	katastrální úřad
KB	Komerční banka
Kč	korun českých
LTV	loan to value
LV	list vlastnictví
MF	Ministerstvo financí
MHD	městská hromadná doprava
mil.	milion
MS	Microsoft Office
např.	například
NP	nadzemní podlaží
resp.	respektive
RK	realitní kancelář
RPSN	roční procentní sazba nákladů
Sb.	sbírky
THU	technicko-hospodářské ukazatele
TZB	technické zařízení budov
tzv.	takzvaně
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví
USA	United States of America
WC	water closet
ZHN	zástavní hodnota nemovitosti

15 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Ceny bytových jednotek 4+1 Brno – Líšeň	61
Tabulka 2 – ČSÚ průměrné ceny bytů v Brně	63
Tabulka 3 – ČSÚ mzdy rok 2018.....	64
Tabulka 4 – Srovnání s práce.cz	65
Tabulka 5 – Hrubý a čistý příjem.....	65
Tabulka 6 – Loan to value.....	66
Tabulka 7 – Vybraná bytová jednotka L0.....	68
Tabulka 8 – Bytová jednotka L1	68
Tabulka 9 – Bytová jednotka L7	69
Tabulka 10 – Bytová jednotka L14.....	69
Tabulka 11 – Jednotková cena za m ²	70
Tabulka 12 – Redukce pramene ceny	70
Tabulka 13 – Započitatelná podlahová plocha.....	71
Tabulka 14 – Poloha v rámci územního celku	71
Tabulka 15 – Poloha v rámci funkčního celku.....	72
Tabulka 16 – Provedení a vybavení	72
Tabulka 17 – Celkový stav.....	73
Tabulka 18 – Celkový přehled	73
Tabulka 19 – Tři ceny	74
Tabulka 20 – Rizika	74
Tabulka 21 – Index trhu s nemovitými věcmi	77
Tabulka 22 – Index polohy	77
Tabulka 23 – Podlahové plochy bytu.....	78
Tabulka 24 – Index vybavení.....	78
Tabulka 25 – Index omezujících vlivů pozemku	79
Tabulka 26 – Bytová jednotka s podílem na pozemku	79
Tabulka 27 – Manželé Němcovi	81
Tabulka 28 – Životní pojištění	82
Tabulka 29 – Pojištění rizik	82
Tabulka 30 – Úrok a daň z příjmů	83
Tabulka 31 – Přeplatek na dani.....	84
Tabulka 32 – Vývoj v letech	84
Tabulka 33 – Nabídka financování ČS	85
Tabulka 34 – Nabídka financování ČSOB.....	86
Tabulka 35 – Nabídka financování KB.....	87
Tabulka 36 – Nabídka financování Moneta	88
Tabulka 37 – Nabídka financování Unicredit Bank.....	89
Tabulka 38 – Nabídka financování Equa bank	90
Tabulka 39 – Srovnání nabídek.....	91
Tabulka 40 – Celkové výdaje spojené s úvěrem.....	92
Tabulka 41 – Výsledky pořadí nabídek dle RPSN.....	92
Tabulka 42 – Přehled vybraného financování.....	94
Tabulka 43 – Úspora na dani z příjmu	95

16 Seznam grafů a obrázků

Grafy

Graf 1 – Jednoduché úročení, $K_0 = 100$	47
Graf 2 – Složené úročení, $K_0 = 100$	47
Graf 3 – Vývoj úrokových zázeb u hypoték dle Hypoindex.cz	50
Graf 4 – ČS, Česká spořitelna, a.s.	55
Graf 5 – ČSOB, Československá obchodní banka, a.s.	56
Graf 6 – KB, Komerční banka, a.s.	57
Graf 7 – Moneta Money Bank, a.s.	58
Graf 8 – Unicredit Bank, a.s.	59
Graf 9 – Equa bank, a.s.	60
Graf 10 – Četnost nabídkových cen za m^2 bytů 4+1	62
Graf 11 – ČSÚ průměrné ceny bytů v JMK	63

Obrázky

Obrázek 1 – Zatřídění JKSO	23
Obrázek 2 – Zatřídění CZ-CC	24
Obrázek 3 – Metoda přímého porovnání	36
Obrázek 4 – Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření	42
Obrázek 5 – Překlenovací úvěr	43
Obrázek 6 – Výpočet RPSN	51
Obrázek 7 – Identifikace oceňované nemovitosti	67
Obrázek 8 – Identifikace oceňované nemovitosti	75

17 Seznam příloh

- Příloha 1 – Brno-Líšeň (bytové jednotky 4+1)
- Příloha 2 – Výplatnice mezd za období 8/2019
- Příloha 3 – Vybraná bytová jednotka č. 2366/18, byt Brno-Líšeň
- Příloha 4 – Srovnávací objekt číslo L1
- Příloha 5 – Srovnávací objekt číslo L7
- Příloha 6 – Srovnávací objekt číslo L14
- Příloha 7 – Equa bank s úrokem 2,79 %
- Příloha 8 – Equa bank s úrokem 2,99 %
- Příloha 9 – Nabídka financování ČS
- Příloha 10 – Nabídka financování ČSOB
- Příloha 11 – Nabídka financování KB
- Příloha 12 – Nabídka financování Moneta
- Příloha 13 – Nabídka financování Unicredit Bank
- Příloha 14 – Nabídka financování Equa bank
- Příloha 15 – Splátkový kalendář po dobu fixace 5 let od Unicredit Bank