



Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního  
prostředí

# Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh

# Úvod

- Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh
  - 25 let zapojení občanů České Republiky do systému tržního procesu a ovlivňování finančního trhu nemovitostí
  - Dopady změn na ceny nemovitostí
  - Kritéria oceňování

# Cíl práce

- Hlavní cíle
  - ▣ Definovat celkový pohled na oceňování nemovitostí v České Republice
  - ▣ Období od 2006-2008 s porovnáním s rokem 2012-2013
  - ▣ Konkretizovat hlavní pojmy

# Metodika

- Teoretická část
  - ▣ Získávání sekundárních dat
    - odborná literatura
    - dostupné dokument
    - vyhlášky, zákony, nařízení vlády a jiné právní normy ČR
    - A další
- Konzultace
  - ▣ Získávání informací od expertů aktivně zapojených v oblasti hypotečního trhu.
- Nákladové ocenění (Výnosové, Porovnávací)
  - ▣ Metodický postup ocenění a rovnice dle vyhlášek

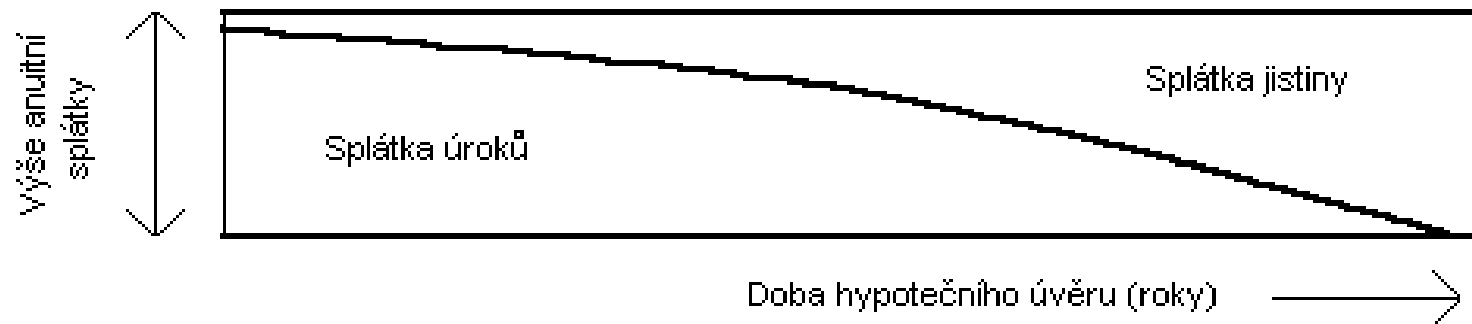
# Nemovitá věc

- V Novém občanském zákoníku nastala změna v názvosloví, z dřívější „nemovitosti“ se dnes uvádí „nemovitá věc“.
- Přičemž v bakalářské práci se uvádí „nemovitost“.

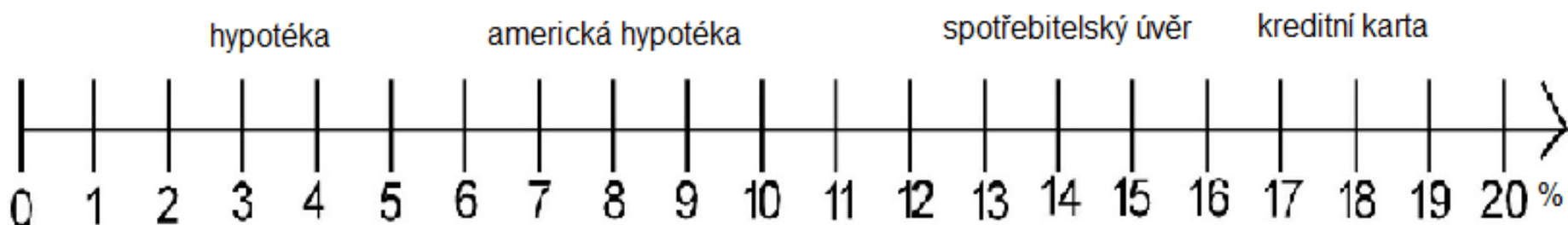
# Průběh anuitního splácení HÚ

## Průběh anuitního splácení HÚ

V grafu není zahrnuta fixace úrokové míry

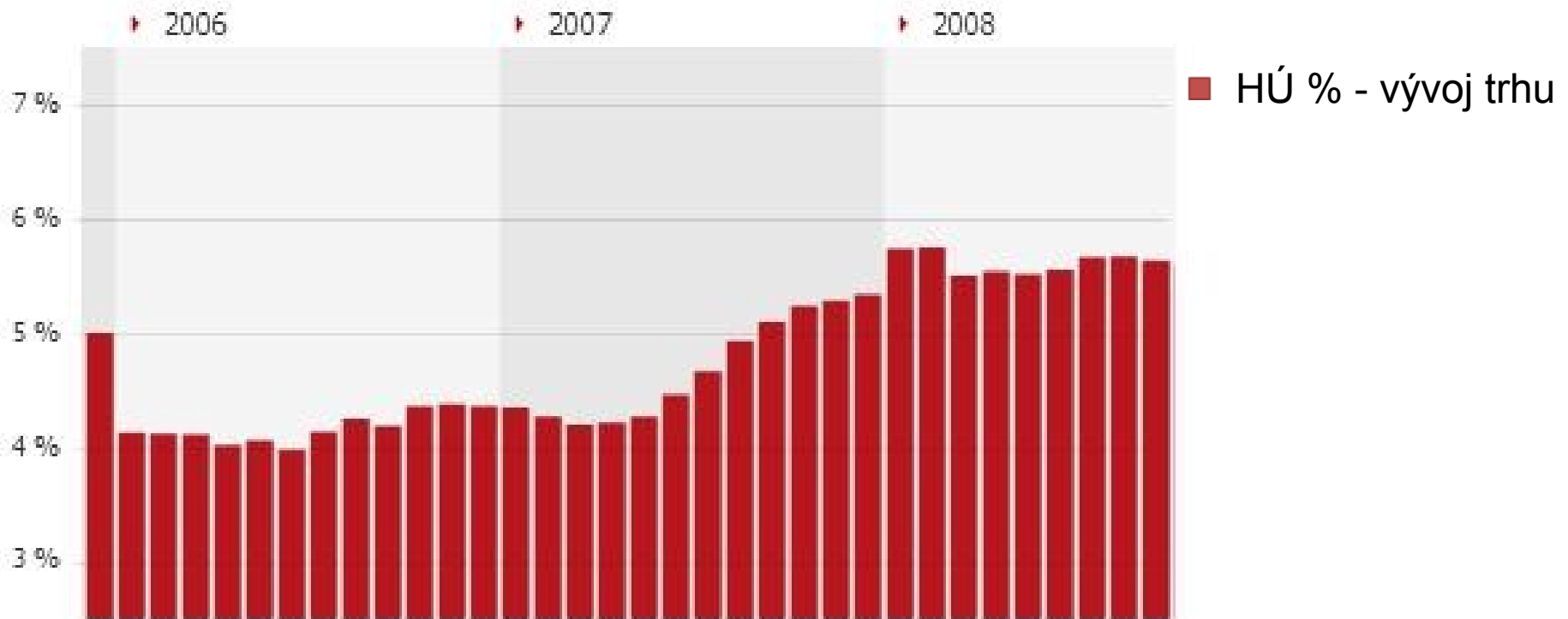


# Názorné srovnání produktů



# Výsledek- Hypoteční trh v ČR 2006-2008

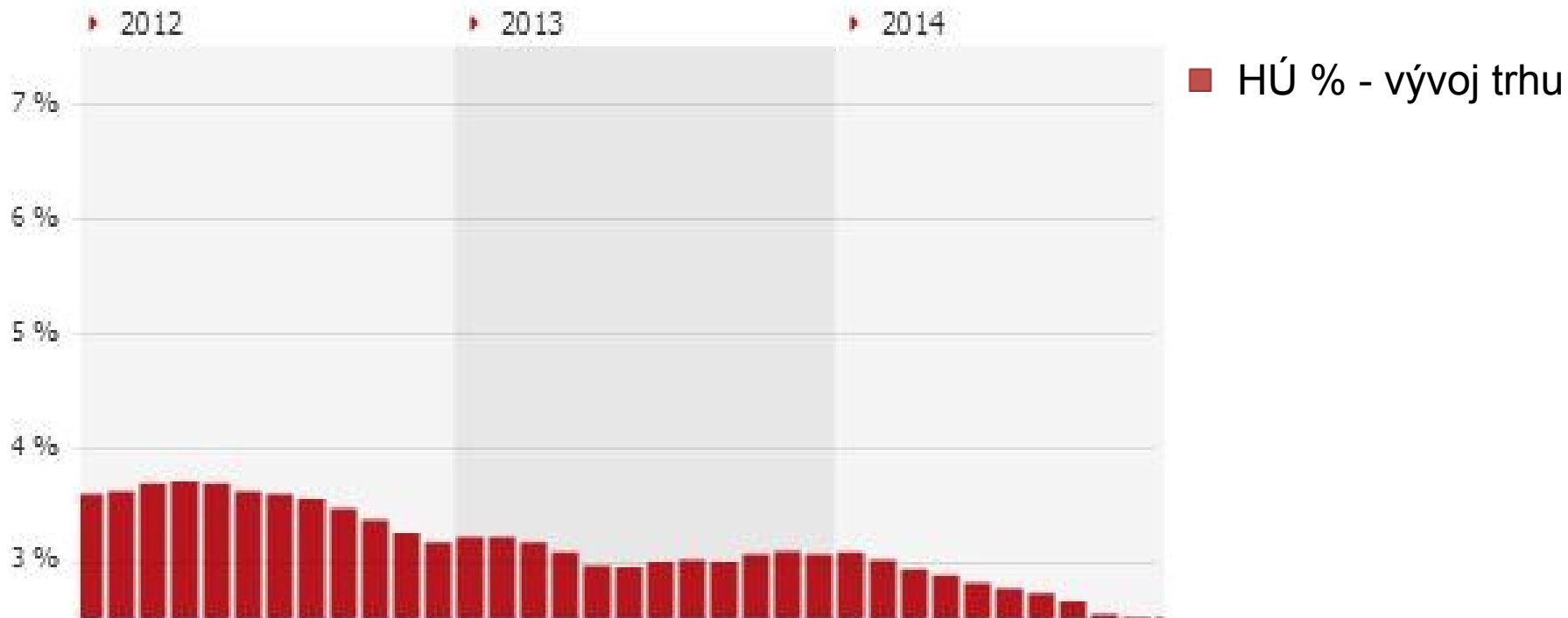
## Vývoj hypotečního trhu v České republice





# Výsledek- Hypoteční trh v ČR 2012-2013

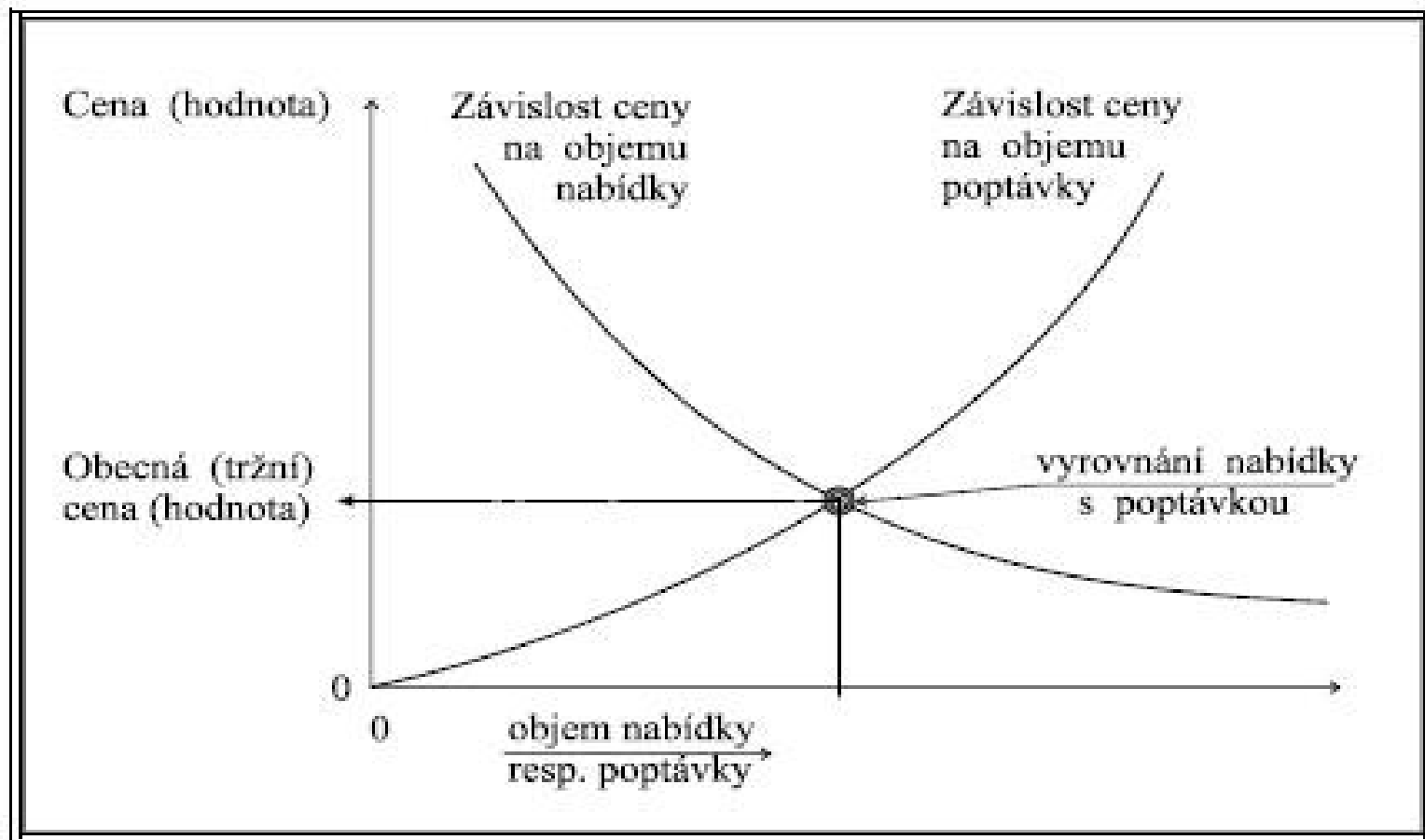
## Vývoj hypotečního trhu v České republice



# Výsledky - Zhodnocení tržní situace

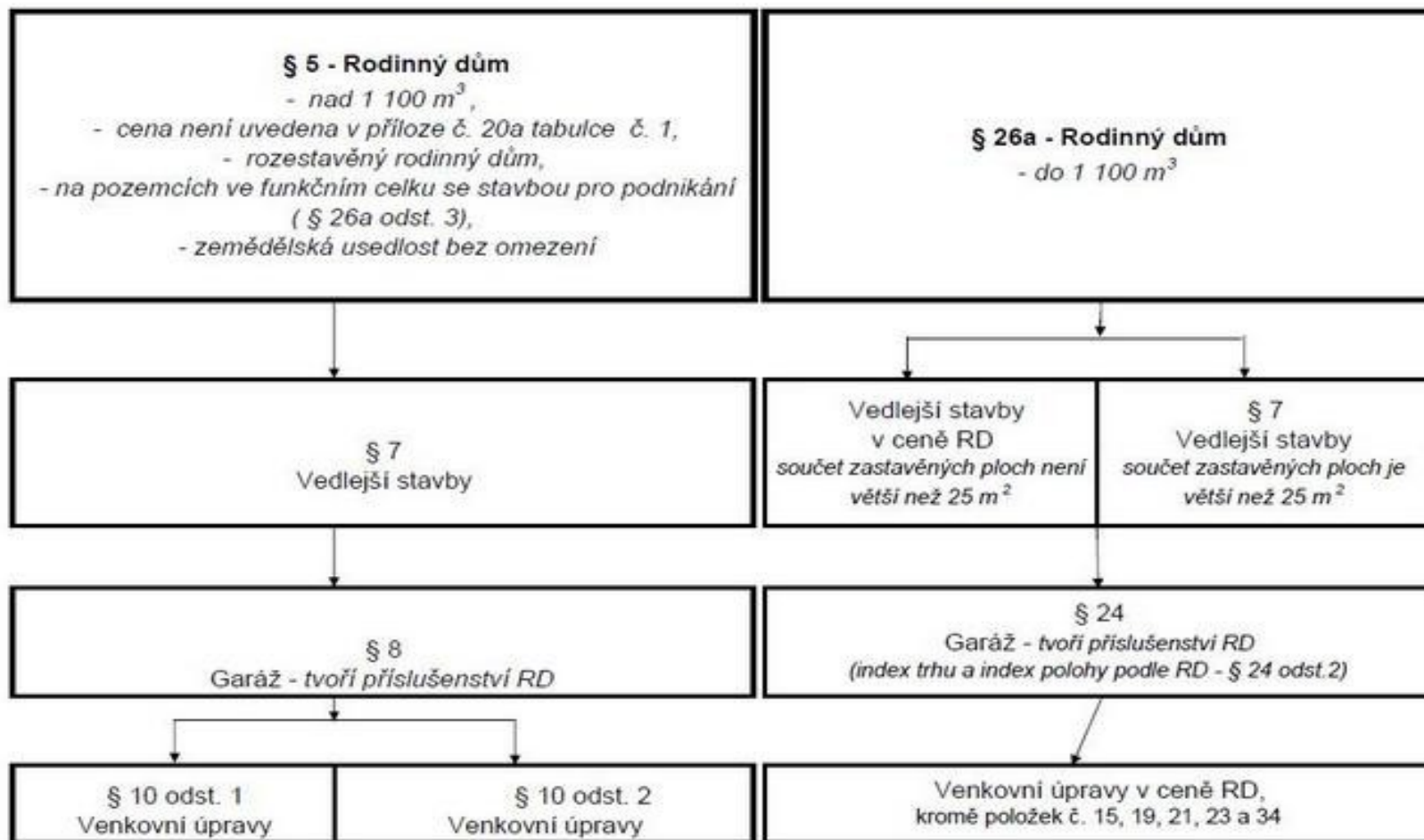
- Zhodnocení situace mezi roky 2006-2008/2012-2013
  - ▣ V přítomnosti pokles úrokových sazeb HÚ
  - ▣ Následný růst poptávky
  - ▣ Zvýšený objem výstavby a rekonstrukcí
  - ▣ Přičemž objem výstavby nedosahuje úrovně jako v letech 2007-2008

# Oceňování – nabídka vs. poptávka



# Nákladové a Porovnávací ocenění

Ocenění rodinného domu - vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.



### postup

Cena

základní

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZCU	... základní cena upravená
ZC	... základní cena dle přílohy
$K_4$	... koeficient vybavení stavby ( $K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$ )
1 a 0,54	...jsou konstanty
n	... součet vybavení a objemových konstrukcí
$K_5$	... polohový koeficient
$K_i$	... koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni r. 1994
$K_p$	... koeficient prodejnosti

### postup

#### Výpočet opotřebení – Analytická metoda

$$A_A = \sum_{i=1}^n CP_i * \frac{S_i}{Z_i} * 100[\%]$$

- CP<sub>i</sub> ... cenový podíl i-tého prvku stavby
- S<sub>i</sub> ... stáří i-tého prvku stavby
- Z<sub>i</sub> ... předpoklad životnosti i-tého prvku
- A<sub>A</sub> ... analytické opotřebení

### postup

#### Výpočet opotřebení – Lineární metoda

$$A_L = \frac{S}{Z} * 100[\%]$$

S ... stáří celé stavby

Z ... předpokládaná životnost celé stavby

A<sub>L</sub> ... lineární opotřebení

# Výsledky roku 2013

- Poklesy v roce 2013
  - ▣ Stavební produkce meziročně klesla o 6,7%
    - Ve srovnání s příznivým rokem 2008 dokonce o 23,8%
  - ▣ Poklesy se odehrávaly jak v inženýrském, tak i v pozemním stavitelství
    - Pozemní stavitelství : pokles o 5,6%
    - Inženýrské stavitelství : pokles o 9,3%
- Ve výsledku se českému stavitelství dařilo v zahraničí, v tuzemsku byl zaznamenán meziroční pokles.
- Rok 2014/2015 zaznamenal z prvních měsíců období růst produkce a následné pozvolné oživení stavitelství, které zapříčinil pokles sazeb HÚ. 16/19



# Diskuze - Stavba

- Rozdíl mezi Občanským zákoníkem a Stavebním zákonem (Stavba)
  - Odlišnosti v pojmech stavby jsou dány rozdílnými cíli
    - Občanský zákoník popisuje stavbu jako předmět vlastnického práva.
    - Stavební zákon kontroluje jako ochranu veřejného zájmu ve spojitosti se stavbami a stavebními činnostmi.
- Ústavní soud rozhodl, že stavbu je nutno vykládat ve smyslu občanského zákona

# Závěr

- Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh
  - Rozsáhlé téma s návazností na:
    - Občanský zákoník
    - Stavební zákon
    - Katastrální zákon
    - Bankovníctví
    - A další
  - Příchod Nového občanského zákoníku
  - Tržní situace 2006-2008/2012-2013
  - Nákladové a porovnávací ocenění
  - Budoucí rok 2015-2016
- S ohledem na životní prostředí musím konstatovat, že developeři mají přespřílišný vliv na zastavování zelených lokalit. S čímž nesouhlasím a vidím jako špatný směr.

# Děkuji za pozornost

