

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA BIOTECHNICKÝCH ÚPRAV KRAJINY

TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO HYPOTEČNÍ TRH

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí: Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

Autor: Lukáš Vajík

© 2015 ČZU v Praha

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra biotechnických úprav krajiny

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vajík Lukáš

Vodní hospodářství

Název práce

Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh

Anglický název

Development of real estate valuation for mortgage market

Cíle práce

Cílem práce bude komplexní pohled na oceňování nemovitostí v České Republice, přičemž pozornost bude věnována období jednadvacátého století a to od roku 2006 do roku 2008. A pro porovnání s roky 2012 a 2013, ve kterém se pozmění a nabude platnosti nový Stavební zákon. Poté hlavní kritéria Raiffeisenbank pro oceňování nemovitostí, jaký je důležitý vztah mezi kupní a tržní cenou.

Metodika

V úvodní části bude prezentována odborná literatura a legislativa České Republiky související se Stavebním zákonem. Následující část se bude věnovat problematice právních vztahů k nemovitostem, při prodeji a koupi nemovitosti v České Republice. Kdy budou jednotlivé legislativní vyhlášky podrobeny rozboru. S tím, že rozbor bude zaměřen na vztahy mezi jednotlivými zákony, vyhláškami a souvislosti s politickou situací. Pro přesný a širší pohled budou získávány i informace od zaměstnanců Raiffeisenbank, a.s.

Harmonogram zpracování

Datum odevzdání rešeršní části práce prosinec 2013.

Rozsah textové části

30 stran + přílohy

Klíčová slova

oceňování, hypoteční trh, zisk, ztráta, klient, banka, cena, hodnota

Doporučené zdroje informací

- 1) Bradáč, A., Fiala, J., Nemovitosti, oceňování, právní vztahy, 3.vyd. Praha Linde a.s.2004, s. 743
 - 2) Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované vyd. Brno:CERM, s.r.o. 2001, s. 616
 - 3) BRADÁČ, A. - KREJČÍŘ, P. - HALLEROVÁ, A. Úřední oceňování majetku. 1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. září 2001. 254 s. ISBN 80-7204-213-0
 - 4) Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Legislativní předpoklady pro oceňování majetku v podmínkách České Republiky, Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003
 - 5) Bradáč,A., Fiala,J., Hába,J. aj. Věcná břemena od A do Z. 3.
 - 6) DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2. upr. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2006. 135 s. ISBN 80-245-1061-8.
 - 7) Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
 - 8) Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
-

Vedoucí práce

Tollingerová Dana, Ing., Ph.D.

Elektronicky schváleno dne 22.1.2014

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22.1.2014

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Tímto čestně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „*Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh*“ zpracovával samostatně, pouze s použitím uvedené literatury, metod, konzultací a zdrojů.

V Praze, dne 6.4.2015

.....

Poděkování

Tímto chci poděkovat zástupcům a vedoucím společnosti Raiffeisenbank a.s., za poskytnutí veškerých údajů potřebných pro zpracování „Tržního ocenění nemovitostí pro hypoteční trh“, dále chci poděkovat Ing. Daně Tollingerové, Ph.D. za cenné rady a připomínky ke zlepšení úrovně práce a jejímu zdárnému dokončení. V neposlední řadě nemohu zapomenout na služby a data poskytnuté Českým statistickým úřadem, Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí. A s velkou vděčností velmi rád poděkuji za odborné konzultace s panem Petrem Knoflíčkem, s paní Ing. Lenkou Rážovou, s panem Ing. Jiřím Chroustovským.

Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh

Abstrakt

Bakalářská práce na dané téma „Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh“ se zaměřuje na rozsáhlou problematiku při zjišťování hodnot a cen nemovitostí. Má za úkol charakterizovat postup ke splnění požadavků nutných k oceňování, které jsou sepsány v podkapitolách. Je zaměřena na Českou Republiku a její období v nedávné minulosti. Lidé inklinují k akceptaci hodnocení svého majetku oprávněnou osobou bez vlastního širšího přehledu a porovnání. Proto práce klade důraz na podrobnější objasněnost se záměrem zvýšení přehlednosti v dané problematice.

Klíčová slova

- pozemek
- byt
- klient
- banka
- odhadce

Development of realestate valuation for mortgage market

Abstract

This bachelor thesis on the topic "The market valuation of real estate for the mortgage market" focuses on the extensive problems in identifying values and real estate prices. Its task is to characterize the procedure to meet the needs of the valuation, that are codified in sections. It concerns Czech Republic and its period in the recent past. People tend to accept the assessment of their property without a broader overview and comparison. Therefore the thesis presents a higher detection rate with the intention to increase clarity.

Key words

- land
- flat
- client
- bank
- valuer

Obsah

1	Úvod	-1-
2	Cíl práce a metodika	-2-
2.1	Cíl práce.....	-2-
2.2	Metodika práce.....	-2-
3	Literární rešerše	-3-
3.1	Charakteristika pojmů.....	-3-
3.1.1	Pozemek.....	-3-
3.1.2	Jednotka.....	-6-
3.1.3	Jednotka dle NOZ.....	-6-
3.1.4	Oceňování Práva stavby.....	-6-
3.1.5	Oceňování stavebního pozemku.....	-7-
3.1.6	Oceňování.....	-7-
3.1.7	Hypoteční trh.....	-8-
3.1.8	Věcné břemeno.....	-13-
3.1.8.1	Vlastnictví a spoluvlastnictví.....	-14-
3.2	Tržní situace.....	-15-
3.2.1	Tržní situace v období 2006 - 2008.....	-15-
3.2.2	Tržní situace v období 2012 - 2013.....	-16-
3.2.3	Zhodnocení tržních situací.....	-16-
3.3	Odhadci a Soudní znalci.....	-17-
3.3.1	Pravidla činnosti - Odhadci.....	-17-
3.3.2	Soudní znalci.....	-18-
3.3.3	Metody pro odhad obvyklé ceny nemovitosti.....	-19-
3.4	Kupní a Tržní cena.....	-20-
3.4.1	Kupní cena.....	-20-
3.4.2	Tržní cena.....	-21-
3.5	Koupě a prodej nemovitosti.....	-22-
3.6	Metody oceňování nemovitostí.....	-22-
3.6.1	Způsoby oceňování nemovitostí.....	-22-
3.6.3	Specifické vlastnosti nemovitostí.....	-22-
3.6.4	Součásti tržního oceňování.....	-23-
3.7	Typy nemovitostí.....	-24-
3.8	Hlavní kritéria Raiffeisenbank a.s., pro oceňování nemovitostí (2014).....	-24-

3.9	Nákladové, Výnosové a porovnávací ocenění	-25-
3.9.1	Postup.....	-25-
3.9.2	Nákladové cenění – Metodický postup.....	-26-
3.9.3	Výnosové ocenění	-27-
3.9.4	porovnávací ocenění	-27-
4	Výsledky	-28-
4.1	Shrnutí podstatných údajů za rok 2013	-28-
5	Diskuze	-29-
5.1	Rozdíl mezi Občanským zákoníkem a Stavebním zákonem (Stavba).....	-29-
5.2	Zjištění a určení ceny (NOZ)	-29-
5.3	Bytový zákon vs. NOZ	-29-
6	Závěr	-31-
7	Seznam použitých zdrojů	-32-
7.1	Odborná literatura	-32-
7.2	Internetové zdroje.....	-32-
8	Přílohy	-36-

Seznam zkratk

ČNB	- Česká národní banka
ČSÚ	- Český statistický úřad
EHP	- Evropský hospodářský prostor
HÚ	- Hypoteční úvěr
HZL	- Hypoteční zástavní listy
LTV	- „Loan to value“ - „Částka k zapůjčení“
MFČR	- Ministerstvo financí České Republiky
MPO	- Ministerstvo průmyslu a obchodu České Republiky
MŠP	- Ministerstvo spravedlnosti České Republiky
MVČR	- Ministerstvo vnitra České Republiky
NOZ	- Nový občanský zákoník
OZ	- Občanský zákoník
RB	- Raiffeisenbank a.s
RD	- Rodinný dům

1 Úvod

Předkládaná bakalářská práce na téma „Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh“ je zpracována na základě několika podnětů. Jelikož autor pracuje ve finančním sektoru, ve kterém agituje (získává) prostředky pro získání nemovitostí, chce upřesnit vstupní informace v plném rozsahu, které dopomáhají k určení cen a hodnot nemovitostí z pohledu odhadce a soudního znalce.

Občané České Republiky se už 25 let zapojují do systému tržního procesu a tím vytváří a ovlivňují finanční trh nemovitostí na základě nabídky a poptávky. Tento jev tvoří boj v konkurenceschopnosti mezi společnostmi (stavebními, finančními a jinými). Politické dění dopomáhá značnou mírou ustanovovat podmínky tržního prostředí, což formuje oceňování nemovitostí na trhu. Autor porovnává odlišné obchodní a cenové situace na trhu, aby poukázal na možnosti vývoje cen nemovitostí.

V bakalářské práci se autor zmíní o určitých charakterizujících pojmech, které dopomohou k pochopení procesu, který je velmi hluboký a komplikovaný. Vzhledem k tomu, že od rozpadu Rakouska – Uherska, válečného a poválečného období, období socializmu a normalizace, se dostáváme do období demokracie. V socializmu se vlivem politiky razantně měnily zákony a vyhlášky, které často vyvlastňovaly majetek občanů. Přičemž v demokracii bylo zavedeno jednoznačné a velmi přesně zpracované ujednání, které určilo peněžní hodnotu, která odpovídala nemovitosti a posléze, byla vrácena majiteli. Tyto aspekty dosvědčují, že tato problematika zasahuje hluboko do historie České Republiky. Proto autor vychází z dnešní doby, která ovlivňuje naši společnost. Nedílnou součástí je rozdíl mezi kupní a tržní cenou nemovitosti, jelikož jsou vázány určitými aspekty, které jsou v bakalářské práci upřesněny.

Autor, tvořící Bakalářskou práci, také vychází z odborné literatury oceňování nemovitostí, kde v České Republice převládá omezený počet odborníků, jako jsou prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Ing. Petr Ort, Ph.D. Bez jejich autorské, spoluautorské tvorby nebo jen jejich komentujících příspěvků, je velmi obtížné získat podklady k vyhotovení jakéhokoliv popisu oceňování nemovitostí. Autor objasňuje, jak se mění pravidla na povinnosti a odbornosti pro činnost odborných „Odhadců“.

V současné době se mění požadavky společnosti na bytovou výstavbu, občanskou vybavenost, průmyslové a technologické stavby. Dochází k masivnímu zastavování zemědělské půdy velkými skladovými objekty, které znehodnocují a likvidují vzácnou půdu. Veškerý tento dlouhodobý vývoj ovlivňuje změnu a dopad na hodnotu cen nemovitostí na trhu v přítomnosti s předpokladem úprav cen budov v budoucích letech. V neposlední míře do vývoje cen nemovitostí je třeba vzít v úvahu stávající ekonomickou stabilitu celé společnosti s minimálním časovým výhledem ekonomiky státu a stabilitou našeho bankovního systému. Dále je třeba vzít v úvahu možnost pracovních příležitostí a výši výdělků, které výrazně ovlivňují rozdíl cen nemovitostí mezi venkovem a městem.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je definovat celkový pohled na oceňování nemovitostí v České Republice, přičemž pozornost je věnována období od 2006-2008 s porovnáním v letech 2012-2013 - porovnávání tržní bubliny s historickým poklesem cen nemovitostí a úrokových sazeb hypoték. Práce je soustředěna na hlavní pojmy konkretizující danou problematiku: pozemky, byty, oceňování, hypoteční trh, zisk, ztráta, klient, banka, hypoteční úvěr, koupě a prodej. Téma je poměrně rozsáhlé, proto je v práci soustředěna pozornost především na to, objasnit základní pojmy pro usnadnění a vysvětlení.

2.2 Metodika práce

V teoretické části bakalářské práce na téma „Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh“ se vychází ze získání sekundárního sběru dat - odborné literatury, dostupných dokumentů: vyhlášky, zákony, nařízení vlády a jiné právní normy České republiky. Je pracováno s přesnými údaji z Českého statistického úřadu (ČSÚ) a podrobnými informacemi z Ministerstva vnitra České Republiky (MVČR), Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstva financí (MFČR). S využitím těchto zdrojů je v teoretické části bakalářské práce charakterizován hypoteční trh a popsána specifika oceňování nemovitostí.

Bakalářská práce je doplněna o konzultace s experty aktivně zapojenými v oblasti hypotečního trhu. Největším přínosem pro bakalářskou práci byly rozhovory s odborníky z odvětví finančního, stavebního a ekonomického: Ing. Jiří Chroustovský (Obchodní ředitel - Klement a.s.), Petr Knoflíček (Raiffeisenbank a.s).

Následující základní metody pro oceňování nemovitostí, ve kterých bude popis v postupných podkapitolách. Není opomenut postup a kritéria získání hypotečního úvěru, který dopomáhá k získání nemovitosti. Závěrem jsou shrnuty výsledky mého porovnávání s podstatnými údaji v grafech a tabulkách.

3 Literární rešerše

3.1 Charakteristika pojmů

Nemovitá věc

V NOZ nastala změna v názvosloví a z dřívější „nemovitosti“ se dnes uvádí „nemovitá věc“. Přičemž v bakalářské práci se používá „nemovitost“.

- Pozemek
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- Věcná práva k nim
- Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.
- Dále i taková věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku a nelze takovou věc přesunout z místa na místo bez porušení podstaty.
- NOZ definuje nemovitou věcí i jednotku, která dle zákona zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
- Stavby pevně spojeny se zemí pevným základem.

Ostatní věci hmotné, nehmotné jsou věci movité.

(Zákon č. 40/1964 Sb.: §119; Zákon č. 89/2012 Sb.: §498, §1159, §3054 a násl.)

V katastrálním zákoně se přímo uvádí „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

(Zákon č. 256/2013 Sb., §1 Obecná ustanovení)

Což znamená, že názvosloví se už liší v jádru problematiky a proto ponecháme starší, v širší společnosti používanější, názvosloví „nemovitosti“.

3.1.1 Pozemek

Členění pojmu – pozemek

- Nezastavitelný pozemek
- Pozemek
- Stavební pozemek
- Zastavěný pozemek
- Zastavěný stavební pozemek

Nezastavitelný pozemek (dle stavebního zákona)

Pozemek, jenž na území obce nelze zastavět a nemá vydaný územní plán, a to:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha

V tomto znění je pozměněna položka, která vypovídá o zemědělských pozemcích a byla zcela vyškrtnuta v novém Stavebním zákoně.

(151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, Část 1, Hlava II, Díl 2: Pozemky)

Pozemek

Pro účely tohoto zákona se rozumí, že (§ 27 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jež je pozemkem) „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“.

V pozdějším znění v §2 Vymezení pojmů v katastrálním zákoně č. 256/2013 je doplněk o „hranici stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby“.

Zásada, která je respektovaná po celé Evropě, leč odlišná na Slovensku a donedávna i u nás, z důvodu zániku zásady v 51. letech. Podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní, byla v ČSR právu nahrazena v roce 1951 zásadou právě opačnou. Podle ní pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu.

V současnosti je tedy možné, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Výsledkem je, že zákonodárce má zájem na sladění vlastnických práv pozemků a staveb na nich umístěných (§ 3056 NOZ) zakládá vlastníkovu předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku (resp. příslušné části pozemku), na němž stavba stojí. Předkupní právo má věcně právní charakter a podle věcného záměru nového katastrálního zákona bude zapisováno do katastru nemovitostí.

Stavební pozemek (pro účely zákona o dani z nemovitostí)

Dle § 6 odst. 3) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti je nezastavěný pozemek, který je určený k zastavění stavbou a událost byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora 16d) anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb.

Rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení či stavební povolení pozbude platnosti.

Zastavěný pozemek (pro účely zákona o vlastnictví bytů)

Je pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu ve znění zákona § 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Zastavěný stavební pozemek (dle stavebního zákona)

Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami dle zákona § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Právo stavby (Díl 5 – Věcná práva k cizím věcem)

Dle Práva stavby v Obecném ustanovení (§1240), kde NOZ uvádí, že 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 nezhotovenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

V §1241 nelze Právo stavby 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.

Právo stavby je věc nemovitá. V §1242 je psáno, že stavba vyhovující Právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. A jako takové je v evidenci seznamu katastru nemovitostí ve znění zákona „o katastru nemovitostí“ v §3 Předmět evidence.

Vznik a zánik Práva stavby: (§1243 - §1249 NOZ)

- Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. (§1243 NOZ)
- Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. (§1243 NOZ)
- Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu. (§1244 NOZ)
- Nabytí-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit. (§1244 NOZ)
- Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. (§1245 NOZ)
- Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou, byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní. (§1246 NOZ)
- Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětuji se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události, to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz. (§1247 NOZ)
- Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu. (§1248 NOZ)
- Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem. (§1249 NOZ)
- Právo stavby nezakládá právo stavět, to určuje stavební zákon.

Druhy parcel

- Parcela (pro účely katastrálního zákona)
- Pozemková parcela (pro účely katastrálního zákona)
- Stavební parcela (pro účely katastrálního zákona)

Parcela (pro účely katastrálního zákona)

Pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě, geometricky a polohově určen a označen parcelním číslem podle nového zákona § 2 č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Pozemková parcela (pro účely katastrálního zákona)

Pro účel toho zákona se rozumí parcelou pozemek, který evidovaný v druhu pozemku, zastavěná plocha a nádvoří ve znění nového zákona § 2 č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Stavební parcela (pro účely katastrálního zákona)

Evidovaný pozemek v druhu pozemku, zastavěná plocha a nádvoří. Dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

3.1.2 Jednotka (pro účely zákona o vlastnictví bytů)

Jednotka neboli byt, nebo také nebytový prostor či rozestavěný byt (rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu) je upřesněno dle zákona o vlastnictví bytů. Jsou místnosti, až na nebytové prostory, podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytové prostory jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Pro uspokojení potřeb stavebního zákona k povolení k bydlení je nutno pro rozestavěný byt být alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již uzavřený obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Toto znění platí taktéž i pro rozestavěné nebytové prostory dle zákona § 2 č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Jednotka podle zákona o vlastnictví bytů zahrnuje:

- (pouze) byt jako vymezenou část domu

3.1.3 Jednotka dle NOZ

- Byt jako prostorově oddělená část domu
- Podíl na společných částech nemovité věci (spoluvlastnictví)
- Jednotka spojena s pozemkem

(NOZ, Ministerstvo spravedlnosti ČR 2013/2014)

3.1.4 Oceňování Práva stavby

(Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – Část 1 – Hlava II. – Díl 3 – §16a)

- Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva.

- Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.
- Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.
- Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.

Nově vznikla úprava vyhlášky ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a nabývá účinnosti dnem 1. října 2014 (z převážné části se komentuje výpočet pro „pozemek“ různých kategorií).

3.1.5 Oceňování stavebního pozemku

Ocenění stavebního pozemku se provádí násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě vydanou obcí. Pokud stavební pozemek není oceněn v cenové mapě, je oceněn násobkem výměry pozemku a základní cenou za m² upravenou o vliv polohy a další vlivy působící především na využitelnost pozemku pro stavbu, případně cenou určenou jiným způsobem oceňováním dle §2 stanovené vyhláškou. (§10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Cenová mapa pro stavební pozemky je grafická v měřítku 1:5000 (případně podrobnější). V cenové mapě jsou uvedeny skutečné ceny obsažené v kupních smlouvách. (§10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

3.1.6 Oceňování

Problematika oceňování majetku se řídí zákonem § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento právní předpis upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. zákonem o dani z nemovitostí aj.)

Pojem oceňování je možno vymezit zejména jako určení ceny, peněžní vyjádření hodnoty majetku, vyčíslení jeho hodnoty. Majetek a služba se zpravidla oceňují obvyklou cenou. Tou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v České Republice ke dni ocenění. Jedná se tedy o cenový průměr, za který se v určitém místě a čase prodávají a kupují nemovitosti určitého druhu.

Cena nemusí být sjednána pouze výše uvedeným způsobem, ale zákon předpokládá i její jiné určení.

Druhy způsobů určování cen nemovitostí:

(§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku)

- *Nákladovým způsobem* sjednání ceny je třeba rozumět způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu v den ocenění (tento způsob stanovení ceny se dříve nazýval způsobem reprodukčním).
- Při určení ceny majetku či služeb *výnosovým způsobem* se vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat. Do ceny se v tomto případě započítává i tzv. kapitalizace tohoto výnosu – úroková míra.
- *Porovnávací způsob* stanovení ceny je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji anebo odvozením od jiné funkčně související věci.
- Oceňování *podle jmenovité hodnoty* vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá a oceňování podle účetní hodnoty vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.
- Oceňování majetku *podle kurzové hodnoty* je založeno na ceně předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.
- Posledním zákonem stanoveným způsobem oceňování je potom *oceňování sjednanou cenou*, za kterou se považuje cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Kupříkladu oceňování nemovitostí v Británii jsou „používány běžné metody (nákladová, výnosová, porovnávací případně jejich kombinace) v přiměřených variacích. Oceňování je převážně prováděno podle tzv. „Červené knihy“ (The Red Book, RICS Appraisal and Valuation Manual - RICS příručka pro odhady a oceňování), kterou vydal Královský ústav autorizovaných odhadců (RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors). Publikace se netýká teorie a metod oceňování, ale popisuje způsob shromažďování, vyhodnocování a zpracovávání informací a způsob oceňování pro konkrétní účely.“

(VUT, Ústav soudního inženýrství, 2014; Rics, 2014)

3.1.7 Hypoteční trh

Hypoteční úvěr

Jedná se o dlouhodobý závazek a úvěrem se řeší dočasný nesoulad mezi potřebou prostředků a vlastními zdroji. Úvěr je smluvní závazek, kdy jeden účastník poskytne své dočasně volné prostředky druhému, který naopak peníze nemá.

- Ten kdo půjčku poskytuje = **Věřitel**
- Ten kdo půjčku získává = **Dlužník** (žadatel)
Spoludlužník (spolužadatel)

Všichni žadatelé mají stejná práva a povinnosti, za úvěr dluží společně a nerozdílně. Cena úvěru je vyjádřena úrokem a Žadatel se smluvně zavazuje zaplatit věřiteli úrok a vrátit půjčené prostředky v dohodnutém termínu.

Rozdělení úvěrů:

- podle subjektu, který úvěr poskytuje
 - bankovní*
 - nebankovní*
- podle příjemce úvěru
 - podnikatelský*
 - občanský*
 - municipální (obcím)*
 - mezibankovní*
- podle doby splatnosti
 - krátkodobé* – splatné do 1 roku od poskytnutí
 - střednědobé* – splatné do 5 let od poskytnutí
 - dlouhodobé* – se splatností nad 5 let od poskytnutí
- podle způsobu čerpání
 - jednorázové*
 - revolvingové, kontokorentní* - každá splátka znovu navýší disponibilní částku úvěru; je objem finančních prostředků, které má klient aktuálně k dispozici pro čerpání úvěru. Toto je úvěrový rámec snížený o částku již uskutečněných transakcí. Disponibilní zůstatek se každou měsíční i mimořádnou splátkou zvětšuje.
 - postupné* - splátka již nenavýšuje částku k čerpání
- podle splácení
 - splatné jednorázově* k datu konečné splatnosti úvěru, v průběhu se hradí pouze úroky
 - splácené postupně* - podle smlouvy se hradí díl jistiny a vedle se hradí příslušné úroky
 - anuitně* – po celou dobu se splácí konstantní částka, která obsahuje úroky i úmor jistiny (viz. Obr. č. 1)

Obr. č. 1) Průběh anuitního splácení Hypotečního úvěru



pozn. ¹⁾ *Jistina úvěru* je objem prostředků, které si klient půjčil.
Nesplacenou jistinou je zbývající částka, kterou klient věřiteli ještě neuhradil.

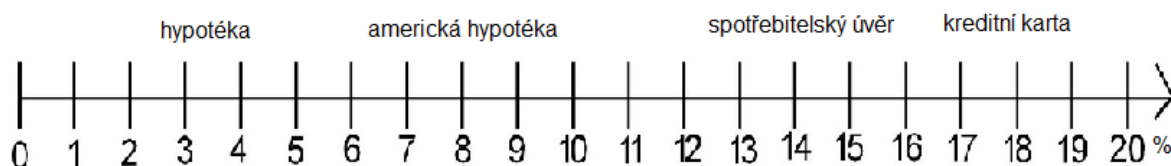
Zdroj: *Vlastní zpracování*

- podle účelu
 - neúčelové*
 - provozní*
 - investiční*
 - spotřebitelské*
 - hypoteční*
 - eskontní* - úvěr vznikající odkupem cenných papírů před lhůtou jejich splatnosti (eskontem), nejčastěji směnek

Z hlediska našich potřeb můžeme úvěry rozdělit jednoduše na: (viz. Obr. č. 2)

- hypoteční úvěry
- spotřebitelské úvěry
- úvěry ze stavebního spoření

Obr. č. 2) Názorné srovnání produktů



pozn. ¹⁾ osa 0-20 % dle úrokových sazeb

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Hypoteční úvěr je jedním z nejstarších druhů bankovních úvěrů. Poskytnutí hypotéky je ve srovnání s jinými druhy úvěrů složitější. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva (§ 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech). (dle NOZ – rozestavěná „Jednotka“)

Na kvalitu a objem zajištění se klade velký důraz, protože jedním ze způsobů refinancování hypotečních úvěrů je vydávání Hypotečních Zástavních Listů, což je speciální druh dluhopisů (§ 14 zák. č. 530/1990 Sb.), které vydávají banky s oprávněním k této činnosti. Jmenovitá hodnota HZL včetně úroků musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Na zastavené nemovitosti nesmí váznout žádné zástavní právo třetí osoby (s výjimkou stavební spořitelny a další banky) a nesmí být omezen převod nemovitosti.

V bankách jsou poskytovány různé typy hypotečních úvěrů, jak pro právnické, tak fyzické osoby. Níže uvedená pravidla hovoří o standardních pravidlech úvěrů poskytovaných fyzickým a některým právnickým osobám, a to zejména za účelem individuální potřeby žadatele.

HÚ na bydlení - úvěr na investici do nemovitostí:

Tyto klasické hypotéky se týkají nemovitostí, které jsou, nebo budou ve vlastnictví někoho ze žadatelů a nejpozději v průběhu čerpání úvěru je nutno prokázat účelovost.

Investicí se rozumí:

- *koupe* nemovitosti
- *výstavba a rekonstrukce* (včetně dostaveb apod.) nemovitosti
- *úhrada za převod členských práv*
- *úhrada členského podílu v družstvu*
- *refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel*
- *kombinace výše uvedených účelů*
- *vypořádání majetkových poměrů*
 - a) vypořádání SJM (Společné Jméno Manželů)
po rozvodu
za existence manželství
 - b) vypořádání dědictví
 - c) rodiče darují nemovitost potomkovi a ten musí vyplatit sourozence
 - d) druh a družka při rozchodu náklady vložené do společného bydlení

Z hlediska typu financování hypotéky na investici do nemovitostí dále členíme:

- hypotéky pro financování vlastního bydlení
- hypotéky pro financování nemovitostí určených k pronájmu podle § 9 zákona o daních z příjmů

Předmětem těchto hypotečních úvěrů jsou nemovitosti na území ČR či EHP (Evropský hospodářský prostor). Jedná se např. o následující nemovitosti:

- bytová jednotka
- rodinný dům
- bytový dům
- rekreační objekt
- pozemek určený k výstavbě
- atelier (studio) sloužící k bydlení

Investicí do nemovitosti se považuje v rámci celku objekt pevně spojen k zemi. Ideální část nemovitosti bytové plochy dosahující nad 50 nebo více procent celkové podlahové plochy objektu. Nově lze financovat i movité věci (zejména pořízení předmětů, které se po zabudování stanou součástí nebo příslušenstvím nemovitosti).

Nemovitosti mimo území ČR lze financovat pouze za předpokladu:

- účelem úvěru je *pouze koupe* dokončeného objektu k bydlení
- zajištění nemovitostí *na území ČR*
- alespoň jeden vlastník zastavené nemovitosti bude žadatelem o úvěr
- *nabývací titul musí být sepsán advokátem nebo notářem*
- do úvěrové smlouvy není dáván závazek o zajištění převodu nemovitosti

Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový úvěr, banka nezkoumá způsob nakládání s finančními prostředky z úvěru a je zajištěn nemovitostí.

Parametry HÚ

Bonita

- zkoumání příjmů žadatelů (ručitelů)
- prověření schopnosti splácet jistinu i úroky
- prokázání návratnosti úvěru
- prověření platební morálky žadatelů, resp. účastníků úvěrového případu

Účel

- u účelových úvěrů musí úvěrovaný objekt splňovat podmínky účelu a tyto je nutné doložit - předložit projektovou dokumentaci
- u podnikatelských úvěrů je potřebné doložení podnikatelského záměru a je zkoumána jeho reálnost

Zajištění

Povinně se zajišťují nemovitosti, což vyplývá z povahy hypotečního úvěru. Účelem zajištění úvěrů je minimalizace ztrát věřitele a dosažení návratnosti pohledávky v případě, že dlužník není schopen dostát svým závazkům z důvodů nenadálých příčin (úmrtí, nemoc, ztráta příjmů).

Formy zajištění:

- zástavní právo k nemovitostem
- zástavní právo k movitostem
- zástavní právo k pohledávce
- ručení třetí osobou
- blankosměnka (biankosměnka) - směnka, která je při vydání záměrně neúplná

Zástavní právo se zřizuje „*zástavní smlouvou*“, ve které jednací strany sjednají co je zástavou a pro jaký účel je zástavní právo zhotoveno. V § 1312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Díl 5: Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 3: Zástavní právo, se také uvádí, že *zástavou* může být každá věc, se kterou lze obchodovat. Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí. (§1310 NOZ)

Vinkulace pojištění

Nemovitost, kterou se ručí je nutno mít pojištěnou vždy minimálně na výši úvěru a to pro případ požáru a živelné pohromy. Povinnost pojistit se nebo pojistit majetek závisí na podmínkách smlouvy. Banky většinou požadují pojištění vč., vinkulace plnění ve svůj prospěch:

- Nemovitosti – zajišťovacího nástroje
- Nemovitosti – objektu úvěru

Úrok

Úrok je cena zaplacená za poskytnutí úvěru za určité období.

Úroková sazba (míra) = poměr mezi úroky a objemem půjčených prostředků
= je stanovena v %

Úroková sazba je výsledkem nabídky a poptávky, zároveň na ni působí svými zásahy i centrální banka.

Poplatky

Poplatky jsou součástí nákladů na pořízení úvěru, jsou uváděny buď přímo ve smlouvě či v sazebnících bank. Jsou jednorázové či opakující se, bývají stanoveny absolutní částkou nebo sazbou v %, resp. % z částky úvěru.

Pokuty

Smluvní pokuty – jejich uplatnění a výše jsou vždy dány smluvně.

Daňové úlevy

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění umožňuje odpočet skutečně zaplacených úroků z hypotéčního úvěru použitého poplatníkem na financování bytových potřeb snížených o státní příspěvek od základu daně. Úhrnná částka odpočtu na osobu nesmí v jedné domácnosti přesáhnout 300.000,- Kč v daném roce.

Pokud má poplatník příjmy ze závislé činnosti, může uplatnit měsíční odpočet úroků na základě potvrzení banky o úrocích z úvěru v daném roce. V případě využití odpočtů úroků musí poplatník sám podat daňové přiznání.

3.1.8 Věcné břemeno

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

(§ 151n zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákona)

Při uzákonění Nového Občanského zákona se „Věcné břemeno“ ponechalo a přiložil se další pojem „Služebnost“, která patří pod Věcné břemeno. V § 1257; Pododdíl 1: Obecná ustanovení o služebnostech, kde věc může být zatížena služebností, která postihne vlastníka věci jako Věcné právo tak, že musí ve prospěch třetí osoby něco trpět nebo se něčeho zdržet. Tudíž jádro myšlenky zůstává, přičemž vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku (před rokem 2014 nešlo). V §1265 NOZ je rozhodnuto, že:

- Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.
- K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná.
- Služebnost zatěžuje věci nemovité, nově i věci movité.
- Úprava v NOZ je pouze doporučující (dispozitivní § 978), možno si obsah sjednat odchylně, nutno dodržet pasivitu (nekonat, strpět) vlastníka.
- Služebná věc však může sloužit i určité osobě (služebnost bydlení)

NOZ umožňuje, aby vlastník, který má více pozemků, zatížil jeden z nich ve prospěch toho druhého. Je možnost zřídit služebnost ke své nemovitosti, která se označuje jako tzv. „vlastníková služebnost“.

Druhy služebností je z důvodu velké škály možných typů v NOZ (§ 1267-1282):

- *Pozemkové služebnosti*
(Služebnosti inženýrské sítě; Opора cizí stavby; Služebnost okapu; Právo na svod dešťové vody; Právo na vodu; Služebnost rozlivu; Služebnost stesky, průhonu a cesty; Právo pastvy;)
- *Osobní služebnosti* (§ 1283-1298 NOZ)
(Užívací právo; Požívací právo; Společná ustanovení; Služebnost bytu)

V NOZ je vedle nové Služebnosti také „Reálné břemeno“, které se ve stávajícím občanském zákoníku zvlášť neupravuje. Nově je tedy nalezneme v § 1303-1308 NOZ. Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (poskytnou část úrody, udržování studny pro jiného vlastníka).

Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu.

3.1.8.1 Vlastnictví a spoluvlastnictví

Vlastnictví

Ve znění § 1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je uvedeno, že vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

Druhy povinností vlastníka:

- Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat.
Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
- Plody (imise) spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.
- Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.
- ...

Vlastník pozemku má mnoho povinností vůči svému pozemku a pozemku souseda. V občanském zákoně jsou tyto povinnosti rozepsány od § 1011 do § 1036 (NOZ). Přičemž jsou dílčí ujednání rozepsána tak, aby usnadnila a urychlila komunikaci mezi vlastníky pozemků bez rozsáhlých přezkoumávání.

Spoluvlastnictví (§ 1115 až § 1157 NOZ)

Jsou osoby, kterým náleží vlastnické právo k věci společné a nazývají se „spoluvlastníci“. Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Spoluvlastníkům náleží vyřizování vyúčtování podle toho, jak bylo se společnou věcí nakládáno.

Vyúčtování se lze domáhat po uplynutí obvyklé doby správy společné věci, při zániku spoluvlastnictví nebo při zániku účasti v něm.

Plody a užitky ze společné věci se dělí dle poměru podílů. Pokud nelze rozdělit dle podílů, toto určí dohoda spoluvlastníků. Pokud se nedohodnou strany, plody a užitky se prodají a zisk se rovnoměrně rozdělí.

- *Bytové spoluvlastnictví* (§ 1158 až § 1222 NOZ) je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.
- *Přídavné spoluvlastnictví* (§ 1223 až § 1235 NOZ) Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.

3.2 Tržní situace

3.2.1 Tržní situace v období 2006 - 2008

Skutečně fungující hypoteční banka v Čechách vznikla ve druhé polovině 19. století. Šlo o „Hypoteční banku Království českého v Praze“ založenou v roce 1865, která měla sloužit pro získávání úvěrů pro pozemkový a domovní majetek. Po čase byla přejmenována na „Hypoteční banku českou“, také u nás fungovala druhá „Zemská banka Království českého v Praze od 19. století. Dále zde byly například „Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně“, „Slezský pozemkový ústav v Opavě“ a „Komunální úvěrový ústav v Opavě“. (Polidar, 1999)

V době Československa, bylo hypoteční bankovníctví stylizováno po rakousko-německém vzoru zemských bank sloužící jako veřejnoprávní ústavy. (Polidar, 1999)

Ve Spojených státech, přibližně v létě r. 2007 začala Světová krize. Následně udeřila i několik vyspělých západních ekonomik v roce 2008. Rostoucí trend za poslední roky byl zastaven a s touto vzniklou situací byly zpřísněny podmínky poskytování hypotečních úvěrů ze stran hypotečních bank. V důsledku došlo k nárůstu úrokových sazeb na trhu, přičemž tento jev měl vliv na navyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů a následně sníženou poptávku po bydlení. Roční úroková sazba se pohybovala kolem 6% (viz. Obr. č. 3).

Než se projevila globální recese, byl rok 2007 rekordní v poskytování hypotečních úvěrů (až 85 000 HÚ) v celkové hodnotě cca 190 mld. Další důsledek bylo snížení „repo“ sazby, což je úroková sazba, za kterou odkupuje centrální banka od komerčních bank jimi eskontované směnky, z původních 2,25% na 0,75%. ČNB takto reagovala na globální krizi, kdy snižováním chtěla nabudit hospodářství. Výhodou v této krizi bylo pro Českou Republiku ten fakt, že jsme měly nízký podíl úvěrů poskytované v cizí měně (viz. Obr. č. 4).

Z grafu (viz. Obr. č. 4) je zřejmé, že z dlouhodobého hlediska si bankovní instituce zajistili určitou stabilitu. Jelikož na tyto hypoteční úvěry dosáhlo jen omezený počet občanů, kteří byli schopni splácet.

Rekordní situace nastala na přelomu prosince roku 2007 (důvod DPH).

3.2.2 Tržní situace v období 2012 - 2013

Situace, v porovnání s předchozími roky 2006-2008, se uklidnila a ceny nemovitostí ve vývojovém indexu Hypoteční banky (HB INDEX) v posledním čtvrtletí loňského roku přinesly mírné změny. Ceny pozemků pokračovaly v mírném růstu, ceny bytů a rodinných domů velmi mírně klesaly. Dochází jen k velmi malým změnám v řádech jednotek procent, z čehož vychází HB INDEX na základě vlastních reálných analýz tržních cen nemovitostí.

V posledním čtvrtletí roku 2012 ceny bytů mírně klesly o 1,3% což znamenalo, že ceny bytů pokračovaly v mírném poklesu. Nejvýraznější poklesy byly znatelné ve Středočeském kraji, kde docházelo ke zpožděné reakci na předchozí vývoj cen v okrajových částech Prahy. Ceny rodinných domů zaznamenaly v průběhu IV. čtvrtletí mírný pokles o 0,7%. Tento stav se navrátil k cenám z konce roku 2011. V ČR ceny pozemků pokračovaly v dlouhodobém růstu, ve IV. čtvrtletí loňského roku o 1,4%. Tedy pozemky pozvolně rostly a za poslední dva roky zaznamenaly nejvyšší cenový rozdíl ze všech typů nemovitostí (viz. Obr. č. 5).

Podle komentáře ředitele odboru Nemovitostí v Hypoteční bance, Petra Němečka byly ceny bytových jednotek v posledních třech letech ve velmi mírném poklesu. Nejvýraznější pokles byl ve Středočeském kraji, kde hned dvakrát zaznamenaly pokles až o 2,8%. Ceny novostaveb v Praze stagnovaly, přestože vzrostla poptávka meziročně až o 10%. Největší poklesy cen byly v Plzeňském a Pardubickém kraji. Dále ceny rodinných domů ve IV. čtvrtletí 2012 vykázaly pokles v krátkodobé cenové korekci skokového růstu z počátku roku. Korekce jsou v podstatě reakcí opačné skupiny obchodníků, kteří hledají lepší načasování vstupu nebo hledají vrchol či dno trendu. Příčinou těchto korekcí jsou i ti, kteří se rozhodli z trendu odejít, vybrat svůj zisk a tím uzavřeli pozici. Korekce jsou zároveň jedna z nejdůležitějších součástí pohybu ceny na trhu, která se musí bedlivě sledovat. Přinášejí skvělé příležitosti ke vstupům do obchodů. Tudiž byl menší zájem o dražší rodinné domy s cenou nad 3 mil. Kč. Na rozdíl o starší rodinné domy vhodné pro rekonstrukci nebo nízkooenergetické rodinné domy byl zájem mnohonásobně vyšší (viz. Obr. č. 6). Nejlépe si udržely už tradiční vývoj cen pozemky, které v posledním čtvrtletí roku 2012 vykázaly mírný růst. Stabilní segment nemovitostí, jehož hodnota INDEXU trvale roste. Protože pozemky jsou stále vnímány jako vhodná investice. V tomto tvrzení souhlasím s panem ředitelem Petrem Němečkem (viz. Obr. č. 11) V celkovém vývoji si ČR vedla oproti dřívějším rokům 2006 – 2008 lépe. (viz. Obr. č. 8)

3.2.3 Zhodnocení Tržních situací

Z předloženého rozboru dané problematiky vychází, že jsme se dostali do období, ve kterém úrokové sazby v hypotečních úvěrech klesly na možná minima, a tím vzrostla poptávka. Důsledkem je zvýšená výstavba v ČR s dopadem na více rekonstrukcí starších objektů. Objem výstavby nedosahuje úrovně jako v letech 2007-2008, ale situace mohla být mnohem závažnější.

3.3 Odhadci a soudní znalci

3.3.1 Pravidla činnosti - Odhadci

Střet dvou pohledů:

- *První pohled* na profesi odhadce není tak důležitá, aby byla vymezena samostatným zákonem. Pro takovouto činnost logicky nejsou požadovány tak vysoké nároky na odbornost a nestrannost. Dle tohoto pohledu tedy k výkonu činnosti odhadce postačuje pouze všeobecné vymezení. Je ale nutné se zařadit buď-to do vázané živnosti, koncese nebo být certifikovaný odhadce.
- *Druhý pohled* oproti tomu považuje odhadce za samostatnou profesi (povolání), která má podstatný vliv z ekonomického i právního prostředí. Tato koncepce je přitom plně v souladu se stanovisky MSp, MPO, ČNB a s mezinárodními požadavky na tuto činnost, která je považována za činnost samostatnou a vysoce prestižní (na úrovni notářů, auditorů atd.).

Odhadcovskou činností se rozumí tyto služby:

- oceňování věcí, práv, služeb a jiných majetkových hodnot, udělování porad, vypracovávání odborných posudků včetně odborných posudků podle zvláštních předpisů
- posuzování celkového ekonomického či technického stavu majetku zejména z tržního hlediska
- získávání podkladů pro výkon odhadcovství od některých orgánů státní správy

(Odhadci nemovitostí: Nový návrh zákona o odhadcovství a o soudních znalcích, 2014)

Profesi odhadce majetku upravuje živnostenský zákon č. 130/2008 Sb., a je možné požádat o vydání živnostenského oprávnění pro následující kategorie oceňování majetku:

- movité věci
- nemovité věci
- nehmotný majetek
- finanční majetek
- podniky

(ČKOM, 2008)

Je nutné mít určitou praxi pro splnění určitých podmínek pro přijetí do České odhadní komory majetku ze zákona č. 130/2008 Sb., který stanovuje rovněž požadavky na vzdělání, respektive odbornou praxi žadatele o živnostenské oprávnění odhadce s ohledem na vybranou kategorii oceňování majetku a dále vymezuje požadavky na:

- zamezení střetu zájmů
- uchování důvěrnosti informací
- řádné provozování živnosti
- pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s vykonávanou činností odhadce majetku
- zajištění systému jakosti a odpovědnosti (ČKOM, 2008)

Dosažená praxe v oboru:

- vysokoškolské studium v doktorském studijním programu v rozsahu nejméně dvou ukončených semestrů na univerzitní vysoké škole
- absolvování vyšší odborné školy odhadcovství
- absolvování specializačního studia v rozsahu nejméně jednoho semestru na vysoké škole
- získání certifikátu odhadce

(ČKOM, 2008)

Profesní a etický kodex odhadce majetku zavazuje:

- ke společnosti
- ke klientovi
- k profesi
- ke kolegům
- ke Komoře

(ČKOM, 2008)

3.3.2 Soudní znalci (podnikání dle zvláštního předpisu)

Především jsou to „Znalci“, kteří vyhotovují znalecké posudky pro potřeby soudu a pro další instituce. Navrhnout jmenování znalcem může na svou žádost, vysoká škola, vědecká instituce nebo státní orgán. V „Seznamu znalců“ jsou sepsáni všichni členové a tento spis je veden krajským soudem.

Posudky soudních znalců jsou uplatněny nejen u soudních přelíčení, ale také pro účely soukromých subjektů. Soudního znalce je povinnost vést znalecký deník, ve kterém jsou evidovány veškeré jím provedeny znalecké posudky. Veškeré sazby odměn a výše náhrad jsou určeny příslušnou vyhláškou ministerstva spravedlnosti (soud).

(Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících)

3.3.3 Cena za znalecký posudek

Ostatní subjekty (cena dohodou)

Cena za vyhotovení znaleckého posudku se stanovuje vždy osobitě po dohodě s klientem. Cenu ovlivňuje především druh nemovitosti a její rozsah a účel, pro který je daný posudek požadován a stav podkladů nutných pro vyhotovení posudku.

Koncesní listina a certifikace

Koncesní listina

Odhadce je držitelem koncesní listiny (předmětem je podnikání v „oceňování majetku). Je stanoveno v živnostenském zákoně, které druhy podnikání vyžadují vydání koncesní listiny. Podnikatel o ni požádá na příslušném živnostenském úřadě. Úřad ověří, zda žadatel splňuje patřičné odborné předpoklady a další podmínky a úřad vyzve určité orgány státní správy k vyjádření. Pokud je vše v pořádku, úřad vydá podnikateli koncesní listinu, která opravňuje držitele k podnikání v uvedených oborech. (Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání)

Certifikace

Odhadce se může stát členem České komory odhadců majetku až po získání certifikátu, buď podle ČSN 45 013 nebo ISO řady 9000. (Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, 2014)

Ve skutečnosti je certifikát potvrzením, např. Certifikát s celostátní platností o absolvování studia. Je s podivem, že některé banky nadřazují certifikát odhadce majetku nad jmenováním soudním znalcem.

3.3.4 Metody pro odhad obvyklé ceny nemovitosti

Cena obvyklá je označována i například jako cena obecná, tržní nebo cena obchodovatelná. Úroveň obvyklých cen je v základě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností. Atribut „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užítku pro určitou osobu. (Bradáč A., 2009)

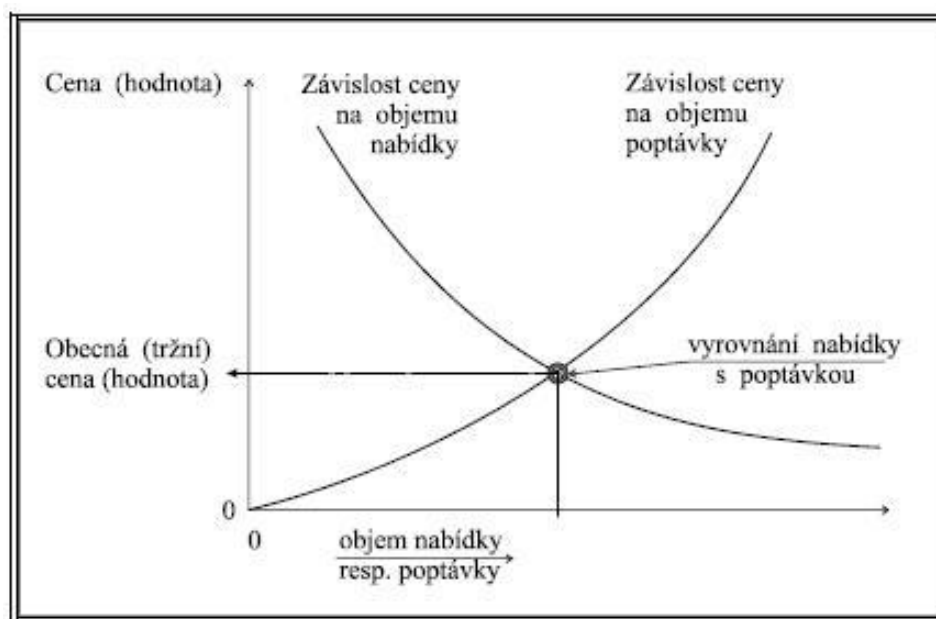
Obvyklá cena se většinou zjišťuje porovnáváním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Vlastní tržní cena se vytvoří až při konkrétním prodeji (koupí) a může se i značně odlišovat od zjištěné hodnoty. (MFČR, 2014)

Obvyklou cenu nelze vypočítat, jedná se o odborný odhad. Výsledky všech různých metod (nákladová, výnosová, porovnávací, vážený průměr, střední hodnota) jsou orientačního charakteru. Cenu stanovuje znalec (odhadce) především na základě podrobné znalosti trhu a zkušeností. (Bradáč A., 2009)

Na nemovitost jako věc dlouhodobějšího charakteru působí více vlivů a proto cena může kolísat a značně se lišit od hodnoty nemovitosti. Základní vliv na nemovitost, resp. na cenu obvyklou v stabilním tržním prostředí má zákon *nabídky a poptávky*. Bez dostatku zájemců (poptávky), nelze nabízenou nemovitost prodat. Na druhou stranu, pokud není dostatečná kvalita a množství nemovitostí na trhu není naplněna nabídka a tím ani prodej (viz. Obr. č.9). (Bradáč A., 2009)

Obvyklá cena se pro oceňování majetku určuje dle §2 zákona o oceňování majetku. Prováděcí vyhláška (č. 199/2014 Sb.) vydaná každoročně dne 1.1 2014 je novelizována z důvodu nezbytné aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb. (MFČR - Komentář k určování obvyklé ceny, 2014)

Obr. č.9) Vyrovnávání nabídky s poptávkou a vliv na cenu



Zdroj: Bradáč, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí* (2009)

Stěžující fakt pro určení obvyklé ceny je skutečnost, že nemovitost je vázána na konkrétní lokalitu. Není přemístitelná z lokality, ve které nastal pokles poptávky do lokality příznivější na poptávku. Tedy pro zjištění ceny obvyklé je nutno nejprve stanovit cenu nákladovým způsobem a výnosovým způsobem (která vychází z čistého nájmu). Z těchto metod lze metodou střední hodnoty (nebo metodou váženého průměru) odvodit cenu obvyklou.

Podstata metody střední hodnoty je zjištění hodnoty nemovitosti jako prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. (Bradáč A., 2009)

3.4 Kupní a Tržní cena

3.4.1 Kupní cena

Dle „Veřejné databáze Českého Statistického Úřadu“ *Cena kupní* pro nemovitost je zaznamenaná cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. Kupní cena nemovitosti je následně odvozena úměrou dle podílu odhadní ceny nemovitosti na celkové odhadní ceně. Cena (odhadní, kupní) je příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³). Základním úkolem je stanovit průměrnou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezeném stanovenými parametry (např. region, velikost opotřebení). Za tím účelem se najdou všechny realizované prodeje nemovitostí v této oblasti obsahující nemovitost zkoumaného druhu. (VDB.CZSO, 2002; 2015)

V celku rozdíl mezi Kupní a Tržní cenou není žádný.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provede ve třech krocích: (VDB.CZSO, 2002; 2015)

- Vyberou se jen ty nemovitosti, jejichž kupní a odhadní cena se od sebe neodlišuje extrémně.
- V další části se z takto vymezených dat vyberou jen ty, kde stejnorodost sledovaného druhu je větší, než pevně stanovená mez pro tento daný druh nemovitosti.
- V poslední části se ze zbylých dat odstraní nepravděpodobná data, vzniklá nejčastěji chybami při pořizování dat.

Výsledkem je, že průměrná kupní cena daného druhu nemovitosti v oblasti se potom určí aritmetickým průměrem zbývajících kupních cen sledovaného druhu nemovitosti v oblasti. (VDB.CZSO, 2002; 2015)

3.4.2 Tržní cena

Tržní cena podle práva EU vyjadřuje cenu, za kterou pozemky, budovy a jiné stavby jsou prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej, a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji. (Bradáč A., 2009; MFČR, 2014)

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, především:

- *ekonomické vlivy* (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra)
- *sociálně-demografické vlivy* (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika)
- *politicko-správní vlivy* (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy)
- *fyzikální vlivy* (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedí, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost)

Odhad tržní hodnoty nemovitostí spočívá v rozboru toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných *porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou*. To, jak výsledky metod jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty se podílejí k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. (MFČR, 2014)

Například při oceňování *pozemků* má největší váhu *porovnávací hodnota*, při oceňování *bytů* má váhu *porovnávací a výnosová hodnota*, při oceňování *komerčního objektu* zas má váhu *výnosová hodnota*, při oceňování *rodinného domu* se uplatní *technická a porovnávací hodnota*.

Konečný názor na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek představen a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit. Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je *odhad hodnoty* nemovitosti, *nikoliv jednoznačně vypočtené číslo*. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit. (Bradáč A., 2009)

Tento názor a pohled je neměnný i v roce 2014. (MFČR, 2014)

3.5 Koupě a prodej nemovitosti

„Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle §560. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.“ (NOZ, §2128)

Dále se ujednávají tyto vztahy, pro upřesnění a pro snížení škodlivých následků:

- Výhrada *vlastnického práva* (§2132 - §2134 NOZ)
- Výhrada *zpětné koupě* (§2135 - §2139 NOZ)
- Výhrada *zpětného prodeje* (obdobné ujednání při koupi, pro následný zpětný prodej)
- Předkupní právo (§2140 - §2149 NOZ)
- Koupě na zkoušku (§2150 - §2151 NOZ)
- Výhrada lepšího kupce (§2152 - §2153 NOZ)
- Cenová doložka (§2154 - §2157 NOZ)
- Jiná vedlejší ujednání

3.6 Metody oceňování nemovitostí

3.6.1 Způsoby oceňování nemovitostí

Při stanovování ceny nemovitosti je více hledisek, lze zvolit několik možností, a to:

- *Kvantifikaci nákladů*, které je třeba vynaložit na postavení nemovitosti.
- *Výnosy*, které z nemovitosti poplynou.
- *Cena*, kterou je možné získat odprodejem nemovitosti (cena srovnatelné nemovitosti).

Znalecký posudek vyžaduje doklady, které se liší dle oceňování nemovitostí. Hlavním podkladem je „výpis z listu vlastnictví“ (ne starší 3 měsíce), „nabývací titul“ a kopie „katastrální mapy“. (Bradáč A., 2009)

Majetek se oceňuje obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jinak. U „nemovitostí“ zákon stanovuje jinak, to znamená, že při oceňování nemovitostí se nemůže „cena obvyklá“ použít pokud to zvláštní předpis nepožaduje. (MFČR, 2014)

3.6.2 Specifické vlastnosti nemovitostí

Tržní hodnota zboží je neoddělitelná od tržního prostředí, je dána nabídkou a poptávkou. Nemovitosti jsou také součástí trhu, mají však některé specifické vlastnosti: (Bradáč A., 2009)

- jsou převážně nepřemístitelné
- ve srovnání s jinými komoditami trhu mají relativně vysokou hodnotu
- jsou jedinečné, i typové stavby se liší lokalitou, orientací ke světovým stranám apod.
- jejich životnost je vysoká, u pozemku převážně neomezená
- do velké míry ovlivňují okolí

3.6.3 Součásti tržního oceňování

Tržní hodnota je nedílnou součástí tržního prostředí, které je proměnlivé, co se týče prostoru i času. Bez znalosti situace na trhu s danou nemovitostí nelze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti. (Bradáč A., 2009)

Pro co nejvíce objektivní posouzení tržní hodnoty je třeba si zprostředkovat a vyhodnotit velký počet různých informací, průběžně vytvářet databáze o vývoji cen různých typů nemovitostí na trhu, sledovat koupěschopnost obyvatelstva a neopomenout vliv lokality, jejíž je nemovitost neoddělitelnou součástí.

(Bradáč A., 2009)

Součástí tržního ocenění nemovitosti jsou: (Bradáč A., 2009)

- *podrobné informace o nemovitosti*
(vlastnické údaje, vč. formy práv k nemovitosti náležejících), informace o stávajícím využití nemovitosti,
- *informace o lokalitě*
(zejména v souvislosti s charakterem nemovitosti)
- *analýza rozvojových možností předmětné nemovitosti*
- *analýza nejlepšího možného využití předmětné nemovitosti*

Druhy cen

- *Cena zjištěná* (Někdy nesprávně označována jako cena administrativní, úřední)
- *Cena pořizovací*
Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. (Cena historická)
- *Věcná hodnota*
„Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ (MFČR, 2014)
- *Cena reprodukční*
Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
Tento typ ceny se zejména používá v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody na nemovitosti.
- *Výnosová hodnota*
Součet diskontovaných (odúročných) 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.
- *Cena obecná (obvyklá, tržní)*

(MFČR,2014)

3.7 Typy nemovitostí

V konkrétní části trhu s nemovitostmi by měly být zastoupeny nemovitosti nejen shodného typu a srovnatelných užitných vlastností, ale i s podobnou nabídkou a poptávkou, případně i cílovou skupinou zájemců pro určitou jistotu výnosu z prodeje. Nemovitosti jsou neměnné, nicméně jejich účel užití nemusí být dán pevně. Například v situaci, kdy je nedostatek bytů, ale je přebytek kancelářských prostorů je možné vhodně adaptovat kanceláře na byty. Pak je nutno zvážit možnou cenu původních kanceláří a nákladů na adaptaci a srovnat s možnou prodejní cenou bytů. Tudíž je výhodnější pokud nemovitost má více využitelnosti pro stabilizaci její ceny. Obecné rozdělení typů nemovitostí a staveb podle účelu využití:

(Bradáč A., 2009)

- obytné (rodinné domy, byty, nájemní obytné domy, ubytovny, hotely, rekreační objekty – chalupy, chaty, zahrádkářské chatky)
- zemědělské (pro živočišnou a rostlinou produkci)
- komerční (průmyslové, obchodní, objekty pro energetiku a dopravu, sklady)
- specifické využití (lomy, doly, vodní nádrže)

3.8 Hlavní kritéria Raiffeisenbank a.s., pro oceňování nemovitostí (2014)

Podmínky pro interní ocenění nemovitostí

- Stavba se může nacházet *kdekoliv na území ČR, musí být zkolaudována a dokončena.*
 - rodinný dům s podlahovou plochou do 250 m²
 - jednotka vymezená dle zákona č. 72/1994 Sb., s podlahovou plochou do 100 m²
- Na listu vlastnictví nesmí být vyznačena žádná právní omezení s výjimkou zástavního práva z titulu:
 - poskytnutého hypotečního úvěru původní financující banky
 - poskytnutého hypotečního úvěru Raiffeisenbank a.s.
 - poskytnutého úvěru ze stavebního spoření

Podklady pro ocenění nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí, který je v souladu se skutečností.
- Snímek z katastrální mapy, který je v souladu s výpisem.
- Fotodokumentace (2x exteriér, 4x interiér).
- Pokud nemovitost byla už dříve oceněna, tak tento dokument nesmí být starší než 7 let.
- Lze poskytnout hypoteční úvěr s LTV nad 70% pouze v případě, že kolaudace nemovitosti proběhla max. před 10 lety (lze doložit kolaudačním rozhodnutím či výpisem z katastru nemovitostí).

Proces ocenění

- Shromáždění podkladů ve výše uvedeném a následná kontrola jejich nezávadnosti.
- Pakliže nemovitost nespĺňuje kritéria výše uvedená, nelze interní ocenění provést. Klient si musí zažádat o nové ocenění nemovitosti s doplněním všech patřičných dokumentů.
- Po té, se zapíše dle klienta informace o nemovitosti do listu „Karta“.
- Následný tisk Karty, s uvedeným datem vyhotovení ocenění a kartu podepíše odhadce a s ostatními dokumenty k úvěru ji předá na pobočku banky.

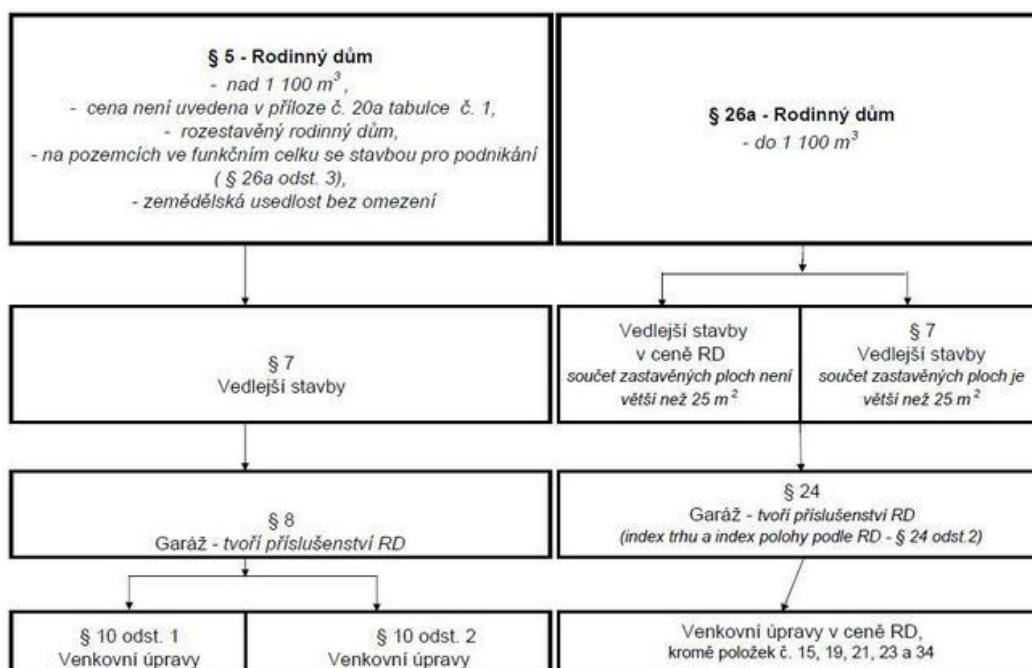
Namátkově může banka provádět *fyzickou dohlídku* nemovitosti. V případě, že skutečnosti zjištěné při prohlídce jsou *v rozporu s údaji* uvedenými na Kartě nemovitosti, může dojít k prohlášení za *zástavu nevhodnou*. Následně budou provedeny určité kroky proti autorovi a ustanovena sankce vůči nepravdivým informacím.

3.9 Nákladové, Výnosové a Porovnávací ocenění

3.9.1 Postup

Obr. č.10) Metodický postup 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.



Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2013), <http://www.mfcr.cz/>

3.9.2 Nákladové ocenění – Metodický postup

Dle vyhlášky č. 199/2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a Ministerstva financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, že v § 13 Rodinný dům (rekreační chalupa a rekreační domek) se jeho cena zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, základní cenou stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle následného výpočtu. Pozdějšího znění dle nově vzniklé úpravy vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a nabývá účinnosti dnem 1. října 2014. (MFČR, 2014)

Cena „základní“ rodinného domu (viz. „Příloha“ Obr. č. 12 – 14) se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i , K_p podle vzorce:

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

- ZCU ... základní cena upravená
- ZC ... základní cena dle přílohy
- K_4 ... koeficient vybavení stavby ($K_4 = 1 + (0,54 \times n)$)
- 1 a 0,54 jsou konstanty
- n ... součet vybavení a objemových konstrukcí v Příloze (viz. Obr. č. 16)

Velikost koeficientu K_4 je vymezena rozpětím od 0,80 ~ 1,20, které lze překročit jen výjimečně. Na základě průkazného odůvodnění, kterým je jmenovitě podrobný popis jednotlivých konstrukcí, fotodokumentace objektu, výčet a vybavení.

- K_5 ... polohový koeficient (viz. Příloha, Obr. č. 17)
- K_i ... koeficient změny cen staveb vztážený k cenové úrovni r. 1994 (viz. Příloha, Obr. č. 18)
- K_p ... koeficient prodejnosti (Příloha č. 39 k vyhlášce č. 199/2014 Sb.) (Z důvodu velkého množství dat se odkazují na vyhlášku a její přílohu.)

Koeficient vybavení stavby (K_4)

Základní cena se upravuje pomocí *objemových podílů konstrukcí*. Jestliže nastane při oceňování, že určitá konstrukce objektu je kvalitnější než u srovnávacího objektu, tak se objemový podíl úměrně k odlišné ceně zvýší (u méně kvalitní konstrukce se podíl sníží a u chybějící konstrukce zcela zanedbá).

Upravené podíly se sečtou, po té vznikne výsledný koeficient, kterým následně upravíme jednotkovou cenu srovnávacího objektu.

Rodinný dům je oceňován jako stavba, ve které je víc jak polovina podlahové plochy odpovídající požadavkům pro trvalé bydlení. Musí k tomu být určena, obsahuje nanejvýše 3 samostatné byty a nejvýše 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a podkroví. (Vyhláška 199/2014 Sb.)

Polohový koeficient (K_5)

Je důležitý koeficient pro určení polohy umístění stavby, jelikož každé místo v ČR má své specifické vlastnosti a potřeby pro výstavbu. Koeficient pro jednotlivé obce v rozmezí mezi 0,85 ~ 1,25. (Vyhláška 199/2014 Sb.)

Koeficient změny cen staveb (K_i)

Jelikož je vyhláška vztažena mezi r. 1994 a současné období, musí být cena přizpůsobena tímto *koeficientem změny cen staveb*, určující hodnoty jsou v části Příloha, Obr. č. 18. (Vyhláška 199/2014 Sb.)

Koeficient prodejnosti (K_p)

Je určující koeficient, který zohledňuje rozdíly mezi prodejem a pořízením nemovitosti. (Vyhláška 199/2014 Sb.)

Výpočet opotřebení „Analytickou metodou“

Celkové opotřebení se stanovuje jako vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukčních částí stavby. Určující měrou jsou cenové podíly.

(VUT, Ústav soudního inženýrství, 2008)

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

- CP_i ... cenový podíl i-tého prvku stavby
- S_i ... stáří i-tého prvku stavby
- Z_i ... předpoklad životnosti i-tého prvku
- A_A ... analytické opotřebení

Výpočet opotřebení „Lineární metodou“

Toto opotřebení se spočte jako podíl mezi stářím celé stavby a předpokládanou životností celé stavby v procentech.

(VUT, Ústav soudního inženýrství, 2008)

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

- S ... stáří celé stavby
- Z ... předpokládaná životnost celé stavby
- A_L ... lineární opotřebení

3.9.3 Výnosové ocenění

Oceňování nemovitostí „Výnosovou metodou“ je především v případech, že nemovitost slouží k pronájmu. Obzvláště z podnikatelského (ekonomického) pohledu na vlastnictví nemovitostí, které mají přinášet výnos.

(VUT, Ústav soudního inženýrství, 2014)

3.9.4 Porovnávací ocenění

Také zvaná jako „komparativní“ metoda a znamená to, že v daném čase a místě se stanovují ceny nemovitostí s obdobnými nemovitostmi. Čím větší počet a shodných parametrů srovnávaných nemovitostí je, tím výsledná cena je přesnější.

(VUT, Ústav soudního inženýrství, 2014)

Dvě hlavní metody:

- *Přímé porovnávání* - Metoda porovnává z nashromážděných dat o nemovitostech a porovnává s věcí s oceňovanou. (viz. Obr. č. 19).
- *Nepřímé porovnávání* – také známa jako „metoda bazická“ (VUT, Ústav soudního inženýrství, 2014)

4 Výsledky

4.1 Shrnutí podstatných údajů za rok 2013

V publikaci vydané ve spolupráci Českého statistického úřadu a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě v roce 2014 je v indexu stavební produkce výkon českého stavebnictví ve zhoršující se fázi. Stavební produkce meziročně klesla o 6,7%, ve srovnání s příznivým rokem 2008 dokonce o 23,8%. Poklesy v roce 2013 se odehrávaly jak na inženýrském, tak i na pozemním stavitelství. (viz. Obr. č. 21)

- Pozemní stavitelství : pokles o 5,6%
- Inženýrské stavitelství: pokles o 9,3%

Dále dle publikace výše zmíněné se stavebních zakázek v roce 2013 uzavřelo 41,7 tisíc a tento počet vzrostl meziročně o 2,1%. Celková hodnota zakázek meziročně vzrostla o 0,5% a ve výsledku dosahovala částky 149,8 mld. Kč.

- Pozemní stavitelství : 67,2 mld. Kč (pokles o 13,8%)
- Inženýrské stavitelství: 82,6 mld. Kč (růst o 16,1%) (viz. Obr.č.20 a 21)

V průměru jedna zakázka měla hodnotu 3,6 mil. Kč, ve srovnání s rokem 2012 představuje pokles o 1,6%. Koncem roku 2013 bylo smluvně uzavřeno 10,2 tisíce zakázek, což znamená meziroční růst o 9,7% a mělo celkovou hodnotu 141,0 mld. Kč. Přičemž tyto hodnoty jsou popisující zakázky v zahraničí. V tuzemské produkci byl zaznamenán pokles zakázek v hodnotě 66,7 mld. Kč, meziroční snížení o 9,2%. (viz. Obr. 23)

V bytové výstavbě stejně jako v předchozích šesti letech došlo také v r. 2013 k útlumu výstavby. Oproti roku 2012 byl v roce 2013 zaznamenán pokles výstavby o 7,3%. Tento jev je v nejmenších číslech od roku 1998. Ve srovnání s rokem 2007 úbytek o 50%. (viz. Obr. č. 22)

(ČSÚ a ČKAIT, 2014: České stavebnictví v číslech 2013.)

Veškeré grafy (Obr. 20 až Obr. 24) jsou v části „Příloha“.

5 Diskuze

5.1 Rozdíl mezi Občanským zákoníkem a Stavebním zákonem (Stavba)

Jelikož vstoupila v platnost NOZ nastali nové komplikace v chápání stejných problematik různými směry. Tak Nejvyšší správní soud se zabýval tímto konkrétním problémem a tou byl pojem „*Stavba*“. Změny nejsou samoúčelné, co popisuje situace níže zmíněná.

Nejprve se Ústavní soud při svém rozboru zabýval rozdíly v pojmu stavba mezi stavebním zákonem a občanským zákoníkem. Je to mnohem složitější vzhledem k faktu, že stavební zákon chápe stavbu dokonce ve třech významech (stavební činnost (např. zahájení činnosti, provádění staveb), výsledek této stavební činnosti (např. odstranění stavby), též ve smyslu občanskoprávním ve vlastnickém právu (např. úprava vyvlastnění). (MVČR, 2008)

Naopak občanský zákoník chápe pojem stavba v právním smyslu (staticky), proto je v souvislosti s definicí nemovitost.

Odlišnosti v pojmech stavby je dán rozdílnými cíli, které stavební zákon a občanský zákoník zohledňují. Zatímco občanský zákoník popisuje stavbu jako předmět občanskoprávních vztahů (předmět vlastnického práva). Stavební zákon kontroluje jako ochranu veřejného zájmu ve spojitosti se stavbami a stavební činnostmi. (MVČR, 2008)

Ústavní soud jednoznačně rozhodl, že stavbu je třeba vykládat ve smyslu občanského zákona a později bylo zavedeno toto rozhodnutí přímo do NOZ. Což si osobně myslím, že nelze jednoznačně rozhodnout. (NOZ, 2014)

Vždy se musí zohlednit daná problematika a podle ní se zařídit.

5.2 Zjištění a určení ceny (NOZ)

K NOZ byl v roce 2013 schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se změnil určité zákony ve spojitosti s přijetím rekodifikace (změny zákona) soukromého práva. Tyto změny zasáhly také do zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí zejména pro potřeby výběru daní pro snadné určení ceny. Provedlo se množství názvoslovných změn, kupříkladu se cena dle cenového předpisu *určuje*, nikoliv *zjišťuje*; na místo *podnik* se oceňuje *závod*; *nemovitosti* se označují jako *nemovité věci* atd. (Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D. (ITEZ), 2014: Změny v oceňování nemovitostí a nový občanský zákoník.)

Závěrem pan Mgr. Jakub Hanák zdůrazňuje ve svém článku, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, která má převažovat, novela nemohla nic změnit. Protože teorie oceňování nemovitostí je v zákonu o oceňování nemovitostí v jádru nezávislá.

5.3 Bytový zákon vs. NOZ

Bytový zákon respektive „Zákon o vlastnictví bytů“ č. 72/1994 Sb., byl zrušen a nahrazen k 1.1. 2014 s účinností zákonem č. 89/2012 Sb., Nového občanského zákoníku.

Při odůvodňování zařazení úpravy zákona do NOZ se vyjádřili autoři takto: „Především jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží.“

Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“

(Eliáš, K. a kol., 2012: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, s. 497)

Ve srovnání se starým občanským zákoníkem s NOZ, přináší nová úprava jistý posun. NOZ nezná pojem vlastnictví bytů, ale bytové spoluvlastnictví, což klade větší důraz na spoluvlastnictví domu a pozemku. V souladu s touto skutečností je bytová jednotka definována v § 1159 NOZ jako jediná nemovitá věc, která zahrnuje také podíl na společných částech nemovité věci.

Dle §1160 NOZ, „jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

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.“ 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 (viz. §1222) všech bytů v domě. (§1161)

Příčemž developerský lobbying si rozšířil svůj vliv, aby si zvýšily zisky z důvodu zvětšení výměr nemovitých věcí dle nových nařízení a vyhlášek.

Byt se dle NOZ rozumí jako prostorově oddělitelná část domu sloužící k bydlení. Rozhodování stavebního úřadu o využitelnosti místností zda jsou nebo nejsou určeny k bydlení, mizí.

(Mgr. Martin Holub, Mgr. Lucie Miškovská, 2013: Vlastnictví bytů podle NOZ.)

6 Závěr

Tržní ocenění nemovitostí pro hypoteční trh je rozsáhlé téma s návazností na Občanský zákon, Stavební zákon, Katastrální zákon, Bankovníctví a další. Vzhledem k příchodu Nového občanského zákoníku nastala rozporuplná situace, kdy tyto jednotlivé předpisy z provázaných oblastí spolu nekomunikují.

Teoretická část se zaměřuje na charakteristiky důležitých pojmů a procesů v oblasti oceňování, hypotečního trhu a nakládání s nemovitostmi. Tržní situace 2006-2008 byla do velké míry ovlivněna globální krizí, která negativně ovlivnila cenu nemovitostí a vývoj ve stavebnictví. Znovuoživení nastává v období 2012 – 2013. Ve zmíněných letech 2006-2008 a 2012-2013 jsou velké cenové a procentní skoky patrné z uvedených údajů. V roce 2014-2015 přetrvávají příznivé podmínky na trhu s nemovitostmi díky dostupnosti výhodných hypoték, poptávka po novém bydlení roste. Zejména tři největší developerské společnosti (Ekospol, Skanska Reality a Trigema) mají největší podíl na prodejnosti bytů. Poptávka po bydlení překonala i předkrizové období 2006-2008 o několik desítek bytů. Stavebnictví reaguje na tyto příznivé podmínky pozvolným růstem.

V „kapitole 3.9“ je uveden postup, jak lze určit „základní“ cenu a „opotřebením nemovitosti“, které tvoří podstatnou informaci pro banku a pro určení LTV.

S rokem 2015 přichází i nové typy hypoték (např. „Reverzní hypotéka“, což je kombinace zisku peněz za prodávanou nemovitost a možnost doživotně bydlet v prodávané nemovitosti a zbylou část peněz dostávat v podobě renty). Co nás také čeká je omezení nebo úplné zrušení dle nařízení ČNB „stoprocentní“ hypotéky, což dříve znamenala hypotéka na celou nemovitost. Vláda chce také snížit částku, kterou majitelé hypoték po odečtu z daňového základu (z hypotéky), každoročně získávají. Maximální částka 300 tisíc z odečtených úroků z úvěru, jej vláda chce snížit až na 80 tisíc. Což zapříčiní, že místo cca 45 tisíc., které by majitel hypotéky obdržel, nyní by obdržel 12 tisíc a to je znatelný rozdíl. Další komplikace může nastat s chystanou novelou stavebního zákona nazvaná „EIA“ (vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Hlavní příčinou ohrožení nastává, když soud nerozhodne při žalobě o Stavebním povolení dostatečně rychle, tak výstavba je pozastavena. Tuto změnu vyžaduje Evropská unie. A mnoho dalších změn v budoucích letech čeká Českou Republiku a oceňování nemovitostí.

Práce zasahuje do mnoha odvětví, které spolu mají spolupracovat. Což v některých případech nenastává. Snažil jsem se o co nejjednodušší a zároveň odborně komentující problematiku osvětlit. Nicméně toto téma se stále vyvíjí se změnami novel, vyhlášek a zákonů. Tudíž i po sepsání této práce se naskytne další možnosti jak sepsat další a další Bakalářské práce nebo přímo Diplomové práce. 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 a přeji příjemný den.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Odborná literatura

- [1] Polidar Vojtěch, 1999: Management bank a bankovních obchodů. Ekopress, p. 34. ISBN 80-86119-11-4. 12
- [2] Bradáč, A.; a kol. 2009: Teorie oceňování nemovitostí. 8th ed. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, p. 53. ISBN 978-80-7204-630- 0.
- [3] Bradáč, A.; a kol. 2009: Teorie oceňování nemovitostí. 8th ed. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, p. 459. ISBN 978-80-7204-630- 0.
- [4] Bradáč, A.; a kol. 2009: Teorie oceňování nemovitostí. 8th ed. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, p. 460. ISBN 978-80-7204-630- 0.
- [5] Bradáč, A.; a kol. 2009: Teorie oceňování nemovitostí. 8th ed. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, p. 328. ISBN 978-80-7204-630- 0.
- [6] Klika, P., 2014: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství. Brno, ISBN: 978-80-214-5043-1.
- [7] The Red Book, 2014: RICS Appraisal and Valuation Manual - RICS příručka pro odhady a oceňování. Velká Británie
- [8] ČSÚ a ČKAIT, 2014: České stavebnictví v číslech 2013. č.j. 1033/2014-51. ISBN 978-80-250-2567-1.

7.2 Zákony a vyhlášky, internetové zdroje

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník - Starý
- [2] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb., Obecné ustanovení
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Část 1, Hlava II, Díl 2: Pozemky
- [6] Katastrální zákon č. 344/1992 Sb.

- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, Vymezení pojmů
- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oddíl 5: Věcná práva
- [9] Občanský zákoník, online: www.obcanskyzakonik.justice.cz
- [10] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 5: Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 1: Právo stavby
- [11] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, Předmět evidence
- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [13] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti
- [14] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [15] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- [16] Ministerstvo spravedlnosti České Republiky, online: www.msp.cz
- [17] Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
- [18] Zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech
- [19] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění
- [20] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [21] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 5: Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 2: Věcná břemena
- [22] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Část 3: Absolutní majetková práva, Hlava I: Všeobecná ustanovení
- [23] Zákon č. 89/2012 Sb., Reálná břemena
- [24] Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
Díl 5: Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 3: Zástavní právo
- [25] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 3: Vlastnictví, Oddíl 1: Povaha vlastnického práva a jeho rozsah
- [26] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 4: Spoluvlastnictví, Oddíl 1: Obecná ustanovení

- [27] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 4: Spoluvlastnictví,
Oddíl 1: Obecná ustanovení až Oddíl 4: Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 4: Spoluvlastnictví, Oddíl 5: Bytové spoluvlastnictví
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Díl 4: Spoluvlastnictví, Oddíl 6: Přídavné spoluvlastnictví
- [30] Hypoindex, online: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum>
- [31] ČNB, online: <http://www.cnb.cz>
- [32] Hypoteční banka, online: <http://www.hypotecni.bank.cz>
- [33] Odhadci nemovitostí, online: <http://www.jokl-appraisal.cz>
<http://www.ocenovaninemovitosti.cz>
Nový návrh zákona o odhadcovství a o soudních znalcích, 2014
- [34] Česká komora odhadců majetku, online: <http://www.ckom.cz>
- [35] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
Přechodná ustanovení novely č. 130/2008 Sb.
- [36] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [37] Komora soudních znalců ČR, online: <http://www.kszcr.cz/>
- [38] Veřejná databáze Českého Statistického Úřadu, online: <http://vdb.czso.cz>
- [39] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [40] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Část IV, Hlava II: Závazky z právních jednání
Díl 1: Převedení věci do vlastnictví jiného, Oddíl 2: Koupě,
Pododdíl 3: Koupě nemovité věci
- [41] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- [42] Vysoké učení technické v Brně, online: <http://www.vutbr.cz/>
Ústav soudního inženýrství

- [43] Ministerstvo vnitra České Republiky, online: <http://www.mvcr.cz/>
- [44] epravo.cz, online: <http://www.epravo.cz/>
Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D. (ITEZ),
2014: Změny v oceňování nemovitostí a nový občanský zákoník. Praha
- [45] epravo.cz, online: <http://www.epravo.cz/>
Eliáš, K. a kol., 2012: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, s. 497
- [46] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník
Část 3: Absolutní majetková práva, Hlava II: Věcná práva
Díl 1: Spoluvlastnictví, Oddíl 2: Bytové spoluvlastnictví
- [47] epravo.cz, online: <http://www.epravo.cz/>
Mgr. Martin Holub, Mgr. Lucie Miškovská, 2013: Vlastnictví bytů podle NOZ.

8 Přílohy

Shrnutí podstatných údajů

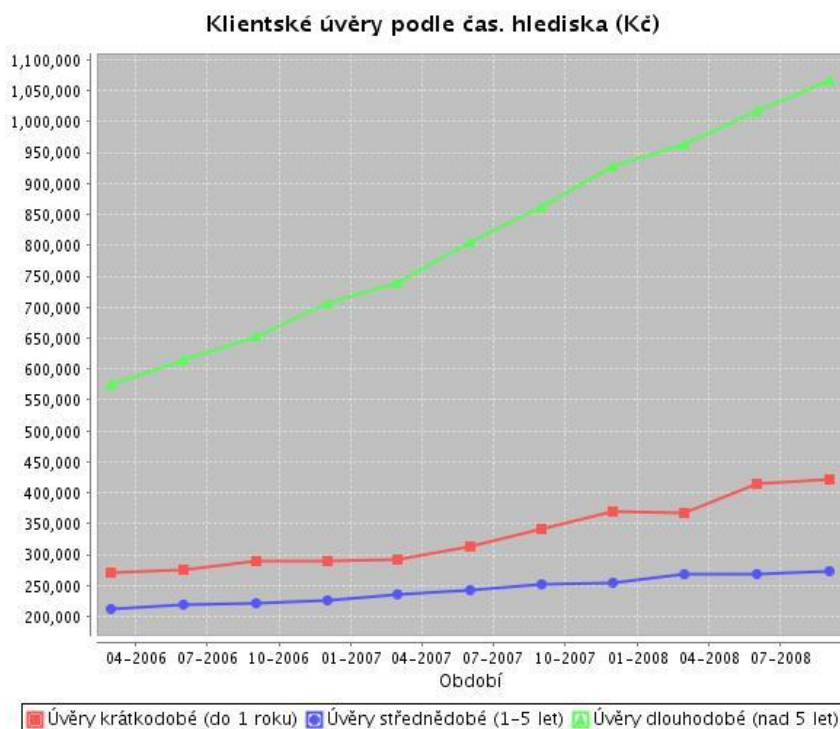
Obr. č. 3) Vývoj hypotečního trhu v ČR 2006 - 2008



pozn. ¹⁾ y-ová osa: procenta; x-ová osa: roky

Zdroj: Hypoindex, <http://www.hypoindex.cz/fincentrum>

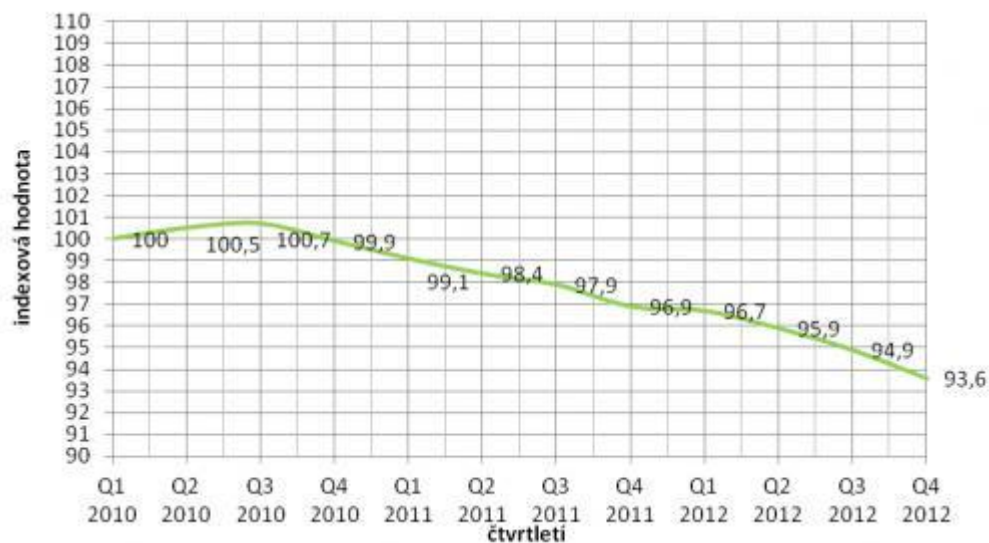
Obr. č. 4) Srovnání klientských úvěrů od 2006 - 2008



pozn. ¹⁾ dle úrokových sazeb - kvartálně

Zdroj: Vlastní zpracování ze stránek ČNB, http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTU

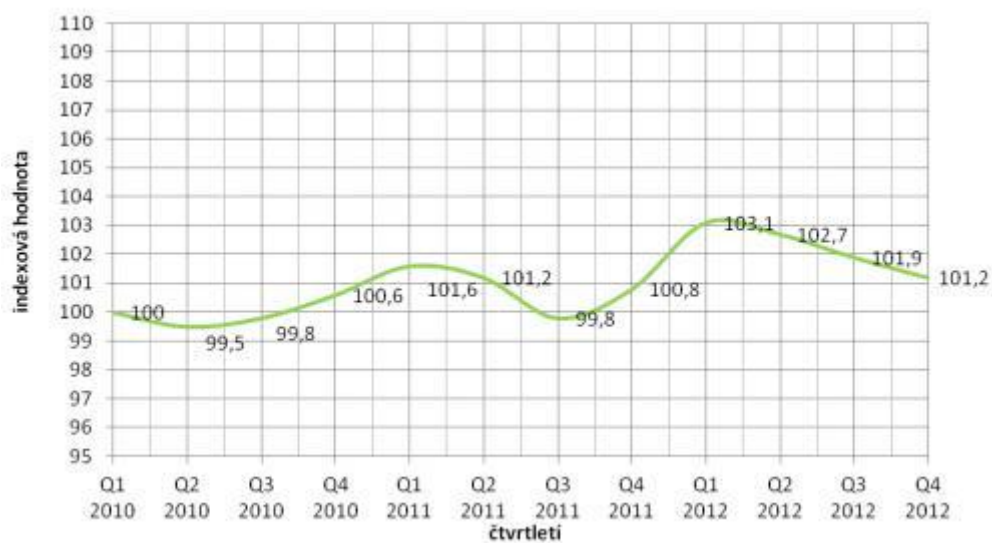
Obr. č. 5) Srovnání indexů „Bytových jednotek“ ve 4Q 2012



pozn. ¹⁾ indexové hodnoty - čtvrtletně

Zdroj: Vlastní zpracování ze stránek Hypoteční banky, <http://www.hypotecni banka.cz>

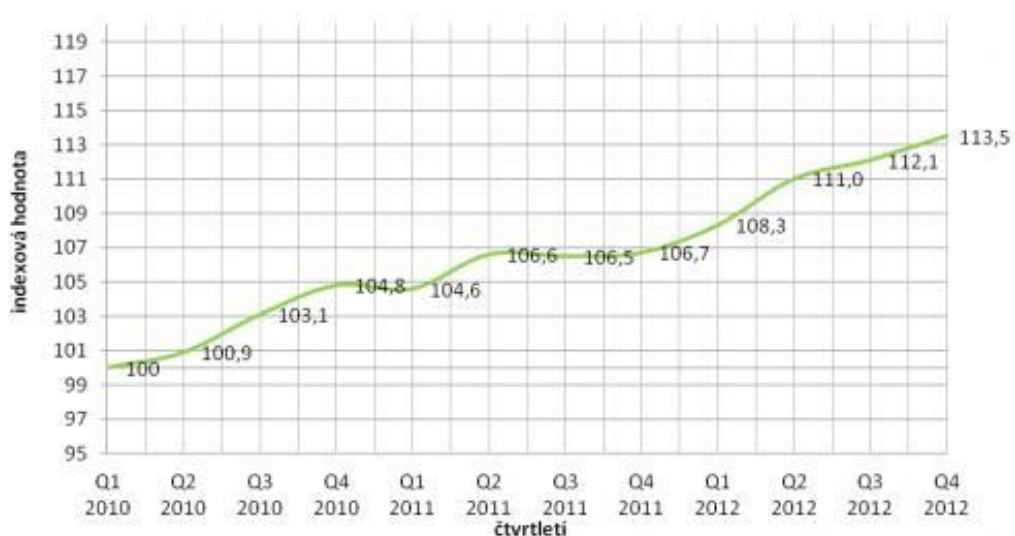
Obr. č. 6) Srovnání indexů „Rodinných domů“ ve 4Q 2012



pozn. ¹⁾ indexové hodnoty - čtvrtletně

Zdroj: Vlastní zpracování ze stránek Hypoteční banky, <http://www.hypotecni banka.cz>

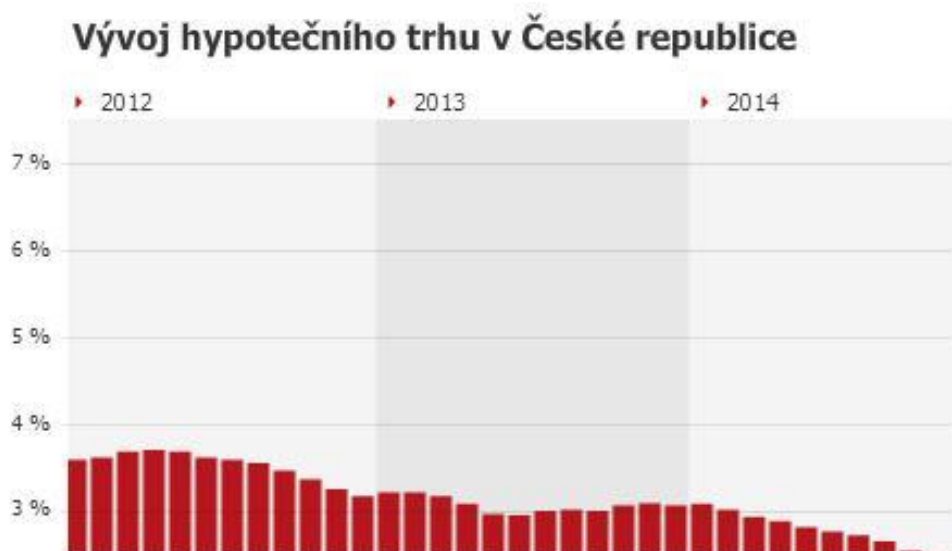
Obr. č.7) Srovnání indexů „Pozemků“ ve 4Q 2012



pozn. ¹⁾ indexové hodnoty - čtvrtletně

Zdroj: Vlastní zpracování ze stránek Hypoteční banky, <http://www.hypotecni banka.cz>

Obr. č. 8) Vývoj hypotečního trhu v ČR 2012 - 2013

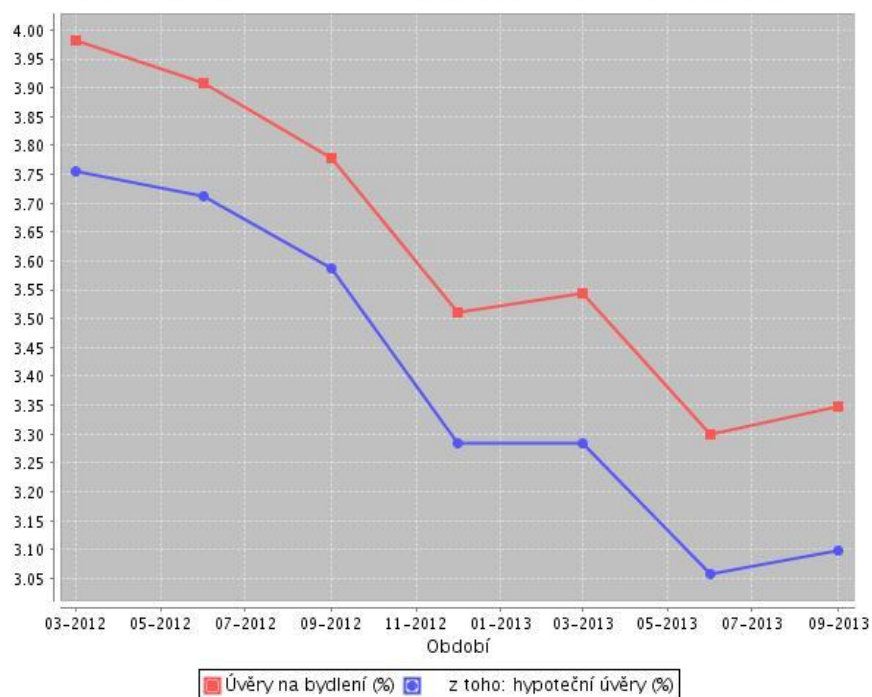


pozn. ¹⁾ y-ová osa: procenta; x-ová osa: roky

Zdroj: Hypoindex, <http://www.hypoindex.cz/fincentrum>

Obr. č.11) Srovnání indexů „Pozemků“ ve 4Q 2012

Úrokové sazby MFI – sektor obyvatelstvo – nové obchody (% p.a.)



pozn. ¹⁾ y-ová osa: úrokové sazby (% p.a.) - kvartálně

Zdroj: Vlastní zpracování ze stránek ČNB, http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP

Obr. č.12) Základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru – šikmá/strmá střecha

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním *) nadzemním podlažím		s dvěma *) nadzemními podlažními		s jedním *) nadzemním podlažím		s dvěma *) nadzemními podlažními	
se šikmou nebo strmou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	A	2 290,-	B	1 975,-	C	2 130,-	D	1 900,-
zděná	E	2 495,-	F	2 140,-	G	2 340,-	H	2 065,-
železobetonová - monolitická	CH	2 390,-	I	2 050,-	J	2 235,-	K	1 975,-
železobetonová - montovaná	L	2 080,-	M	1 780,-	N	1 925,-	O	1 705,-
dřevěná								

pozn. ¹⁾ do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

Obr. č.13) Základní ceny se vynásobí koeficienty vyjadřujícími náklady na účelové využití podkroví

Stavba	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažími
a) podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,05	1,04
b) podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,09	1,075
c) podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,12	1,100

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

Obr. č.14) Základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru – plochá střecha

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				podsklepený			
	s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažími		s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažími	
s plochou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 495,-	B	2 150,-	C	2 320,-	D	2 070,-
železobetonová monolitická	E	2 720,-	F	2 330,-	G	2 550,-	H	2 250,-
železobetonová montovaná	CH	2 605,-	I	2 235,-	J	2 435,-	K	2 150,-
dřevěná	L	2 280,-	M	2 000,-	N	2 125,-	O	1 905,-

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>
 pozn. ²⁾ Základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru v rodinném domě se stanoví jako násobek základní ceny za m³ obestavěného prostoru dle typu rodinného domu, ve kterém se byt nebo nebytový prostor nachází, a koeficientu 4,6.

Obr. č.15) Standardní vybavení rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků:

Číslo položky	Typy domů, chalup a domků	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	všechny	základy	běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé)
2	A,B,C,D,E,F, G,H	zdivo	zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm, monolitický železobeton s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo
	CH,I,J,K	zdivo	montované (prefa železobeton), s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo
	L,M,N,O	zdivo	montované panely na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací
3	všechny	stropy	jakékoliv s rovným podhledem
4	všechny	střecha	jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha
5	všechny	krytina	pálená, pozinkovaný plech, osínkoocementové šablony, živičná svařovaná
6	všechny	klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů
7	všechny kromě L,M,N,O	vnitřní omítky	vápenné štukové
	L,M,N,O	vnitřní omítky	malby, tapety
8	všechny kromě L,M,N,O	fasádní omítky	vápenné štukové, břizolit, nástřiky umělé
	L,M,N,O	fasádní omítky	nátěry, nástřiky, popř. omítky na pletivo
9	všechny	vnější obklady	pouze sokl z kámenice apod.
10	všechny	vnitřní obklady	koupelny, vany, WC, kuchyně
11	všechny	schody	s jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím
12	všechny kromě L,M,N,O	dveře	hladké plně nebo prosklené, popř. náplňové
	L,M,N,O	dveře	hladké plně nebo prosklené
13	všechny kromě L,M,N,O	okna	dvojitá špaletová nebo zdvojená
	L,M,N,O	okna	zdvojená
14	všechny	podlahy obytných místností	PVC, vlýsky, textilní krytiny, dřevěné-palubkové
15	všechny kromě L,M,N,O	podlahy ostatních místností	keramické dlažby, PVC, teraco
	L,M,N,O	podlahy ostatních místností	keramické dlažby, PVC
16	všechny	vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii
17	všechny	elektroinstalace	světelný i motorový proud, pojistkové automaty
18	všechny	bleskosvod	ano
19	všechny	rozvod vody	studená a teplá
20	všechny	zdroj teplé vody	bojler, karma
21	všechny	instalace plynu	zemní plyn nebo PB
22	všechny	kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23	všechny	vybavení kuchyně	plynový sporák
24	všechny	vnitřní vybavení	vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout
25	všechny	záchod	standardní splachovací
26	všechny	ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

Obr. č.16) Objemové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů K₄

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ domu, chalupy nebo domku			
		A,E,CH,L	B,F,I,M	C,G,J,N	D,H,K,O
1	Základy včetně zemních prací	0,082	0,071	0,054	0,043
2	Svislé konstrukce	0,212	0,223	0,234	0,243
3	Stropy	0,079	0,084	0,091	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	0,052	0,054	0,042
5	Krytiny střech	0,034	0,032	0,033	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,009	0,008	0,008	0,007
7	Vnitřní omítky	0,058	0,062	0,061	0,064
8	Fasádní omítky	0,028	0,031	0,028	0,033
9	Vnější obklady	0,005	0,004	0,005	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023	0,023	0,022	0,024
11	Schody	0,010	0,024	0,023	0,039
12	Dveře	0,032	0,033	0,032	0,034
13	Okna	0,052	0,052	0,051	0,053
14	Podlahy obytných místností	0,022	0,022	0,021	0,023
15	Podlahy ostatních místností	0,010	0,011	0,013	0,014
16	Vytápění	0,052	0,044	0,053	0,042
17	Elektroinstalace	0,043	0,041	0,042	0,040
18	Bleskosvod	0,006	0,006	0,006	0,005
19	Rozvod vody	0,032	0,030	0,029	0,028
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,018	0,017	0,016
21	Instalace plynu	0,005	0,005	0,005	0,005
22	Kanalizace	0,031	0,028	0,027	0,029
23	Vybavení kuchyní	0,005	0,005	0,005	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,051	0,043	0,050
25	Záchod	0,003	0,004	0,003	0,004
26	Ostatní	0,034	0,036	0,040	0,030

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 15 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

Obr. č.17) Polohový koeficient K₅

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K ₅
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 14 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

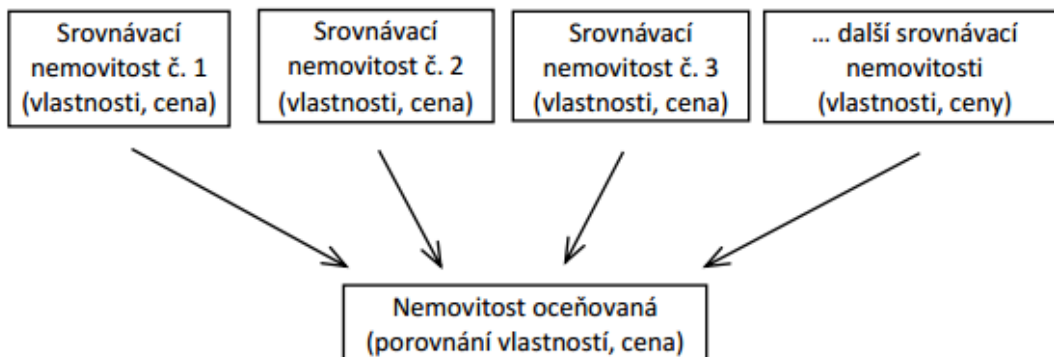
Obr. č.18) Koeficient změn cen staveb - K_i

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 – BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
111	Budovy jednobytové		
	46.21.11.1	Domy rodinné jednobytové	2,031
	46.21.11.3-4	Budovy pro rodinnou rekreaci	
112	Budovy dvou a vícebytové		
1121	46.21.11.2	Budovy dvoubytové	2,031
1122	46.21.12..	Budovy tří a vícebytové	2,029
113	Budovy bytové ostatní		
	46.21.18.2	Budovy se službami sociální péče	1,960
	46.21.19.1	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.	

pozn. ¹⁾ v členění podle kódů klasifikací CZ-CC

Zdroj: Ministerstvo financí, Příloha č. 38 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., <http://www.mfcr.cz/>

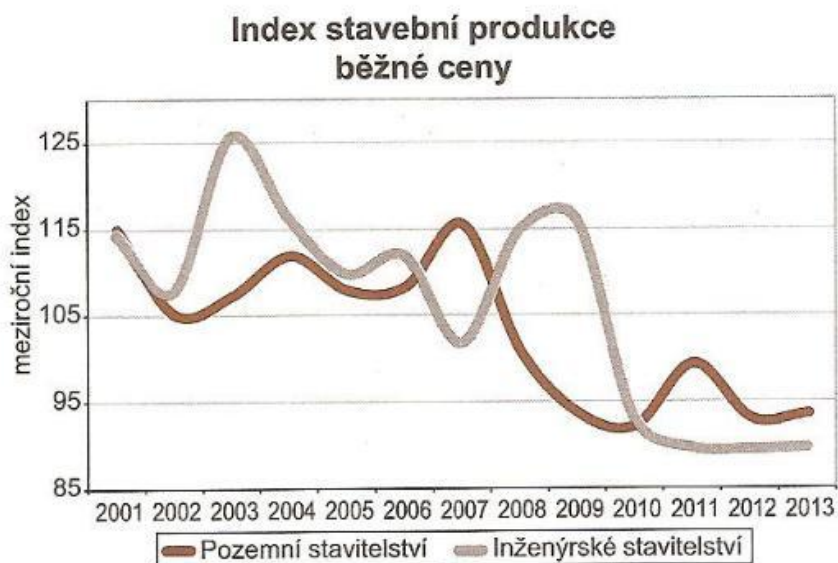
Obr. č.19) Metoda přímého oceňování



pozn. ¹⁾ metodika používaná i v roce 2014

Zdroj: Bradáč, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí* (2009)

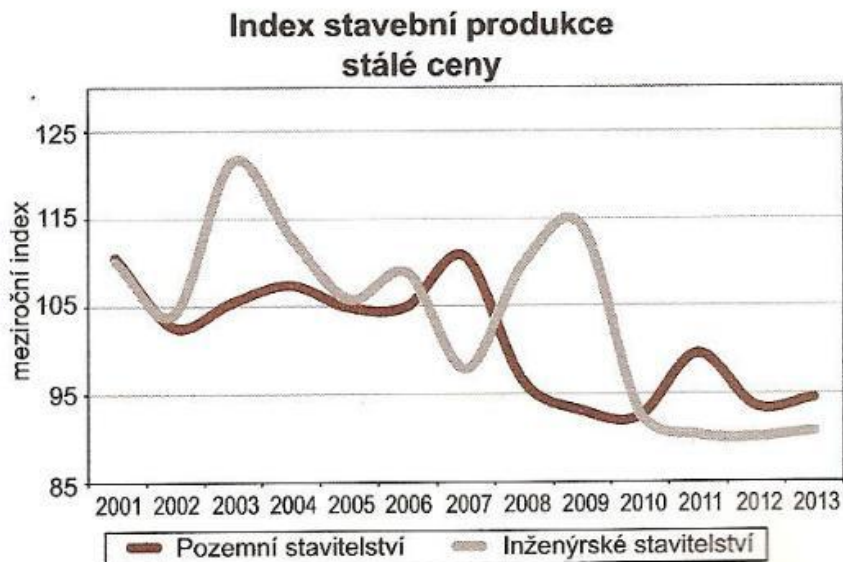
Obr. č.20) Index stavební produkce běžné ceny



pozn. ¹⁾ y-ová osa: meziroční index; x-ová osa: roky

Zdroj: ČSÚ a ČKAIT, 2014: *České stavebnictví v číslech 2013*

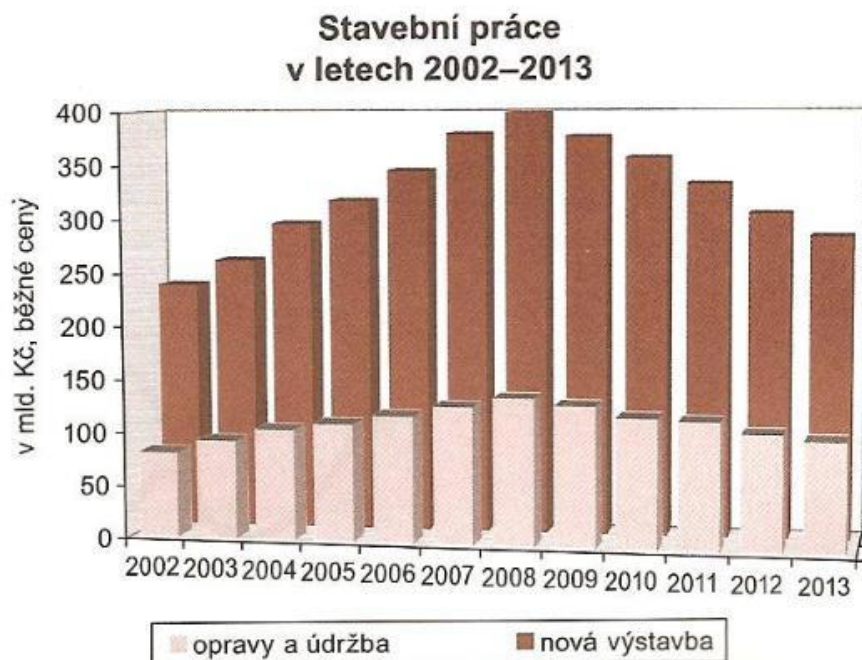
Obr. č.21) Index stavební produkce stálé ceny



pozn. ¹⁾ y-ová osa: meziroční index; x-ová osa: roky

Zdroj: ČSÚ a ČKAIT, 2014: *České stavebnictví v číslech 2013*

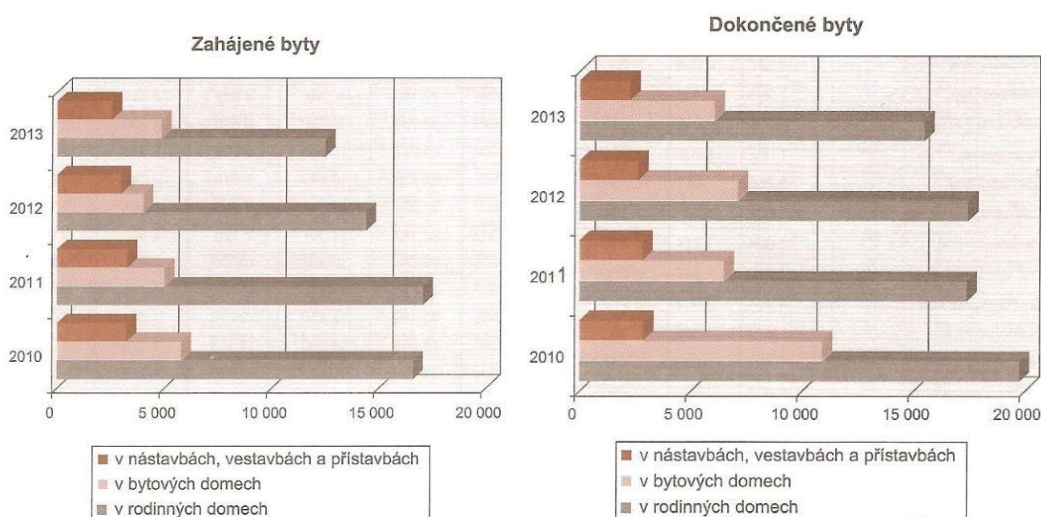
Obr. č.22) Stavební práce v letech 2002-2013



pozn. ¹⁾ y-ová osa: mld. Kč (běžné ceny); x-ová osa: roky

Zdroj: ČSÚ a ČKAIT, 2014: České stavebnictví v číslech 2013

Obr. č.23) Zahájené a dokončené byty

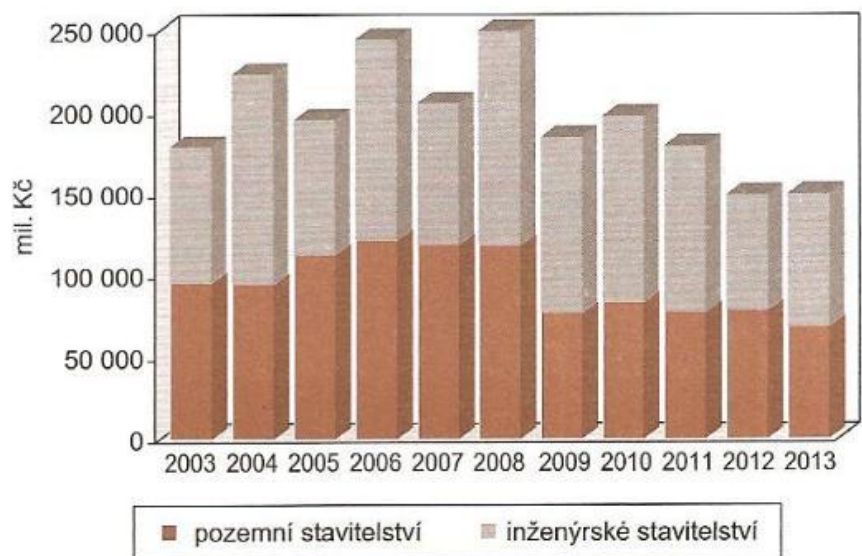


pozn. ¹⁾ y-ová osa: roky; x-ová osa: množství bytů

Zdroj: ČSÚ a ČKAIT, 2014: České stavebnictví v číslech 2013

Obr. č.24) Hodnoty nových stavebních zakázek

Hodnota nových stavebních zakázek



pozn. ¹⁾y-ová osa: mil. Kč; x-ová osa: roky

Zdroj: ČSÚ a ČKAIT, 2014: České stavebnictví v číslech 2013