

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Specifika ocenění nemovitostí pro účely hypotéky

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Adam Fošum

České Budějovice, 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Adam FOŠUM**
Osobní číslo: **Z18030**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Téma práce: **Specifika ocenění nemovitostí pro účely hypotéky**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování

Zadání:

Cílem práce je zhodnotit případné rozdíly v metodice oceňování pro účely hypotéky jednak mezi jednotlivými bankami, ale zejména obecně k technice oceňování cenou obvyklou podle zákona o oceňování, resp. komentáře ministerstva financí k oceňování cenou obvyklou.

Rešerše:

V rámci rešerše je nutné definovat základní pojmy, detailně popsat metodiku stanovení ceny. Vyhodnotit specifika, popsat náležitosti posudků a průběh ocenění. Definovat vhodnost zástavy, stanovit rizikové faktory, podmínky platnosti ceny, zástavní právo, druhy úvěrů, pro které jsou ocenění vyhotovovány. Dále je nutné popsat zásady ČBA (plochy pro porovnání atd.).

Metodika:

Diskuse:

V diskusi by měl řešitel vysvětlit, proč si banka externími nebo interními odhadci a znalci nechává zpracovat odhad tržní hodnoty.

Rozsah pracovní zprávy: **60 stran textu**
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

Zbyněk Zazvonil. Porovnávací hodnota nemovitostí. 2006.

Albert Bradáč. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno, 2016.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.

Zákon 151/1997 sb. v aktuálním znění

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 11. března 2019
Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2020

V Českých Budějovicích dne 11. března 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1898, 370 05 České Budějovice



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

L.S.



doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 30. 6. 2020

.....

Bc. Adam Fošum

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení a pomoc při zpracování mé diplomové práce. Dále bych rád poděkoval panu Ing. Davidu Juračkovi za cenné rady při zpracování praktické části diplomové práce.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitosti za účelem poskytnutí hypotečního úvěru. V práci jsou řešena specifika a rizika, která jsou podmiňující pro zajištění hypotečního úvěru. Mezi hlavní témata dále patří stanovení ceny obvyklé podle zákona o oceňování.

Literární část práce je věnována základním pojmům v oceňování nemovitostí a dalším aspektům důležitým pro ocenění. Pro zpracování byla použita odborná literatura a z legislativních zdrojů především nový občanský zákoník, zákon o oceňování majetku, stavební zákon a další.

V praktické části jsou popsány podmínky pro zajištění hypotečního úvěru z pohledu jednotlivých bank, používané programy pro zpracování odhadu a zhodnocení současné úrokové sazby. V rámci praktické části byl vypracován odhad rodinného domu.

Klíčová slova

Oceňování, cena obvyklá, nemovitost, hypoteční úvěr, odhad.

Abstract

This diploma thesis deals with the issue of property valuation for the purpose of providing a mortgage loan. The work deals with the specifics and risks that are conditional for securing a mortgage loan. The main topics also include pricing usual under the Valuation Act.

The literary part of the thesis is devoted to basic concepts in real estate valuation and other aspects important for valuation. The literature was used for the elaboration and from the legislative sources mainly the new Civil Code, the Property Valuation Act, the Building Act and others.

The practical part describes the conditions for securing a mortgage loan from the perspective of individual banks. Programs used to estimate and evaluate current interest rates. An estimation of the family house was prepared in the practical part.

Keywords

Valuation, usual price, realty, mortgage loan, estimate.

OBSAH

ÚVOD	10
1. LITERÁRNÍ PŘEHLED.....	11
1.1 Oceňování nemovitostí.....	11
1.2 Základní pojmy v oceňování nemovitostí	11
1.2.1 Pozemek.....	12
1.2.2 Parcela.....	13
1.2.3 Nemovitá věc	13
1.2.4 Stavba.....	13
1.2.5 Budova	14
1.2.6 Součásti nemovitosti	14
1.2.7 Nebytový prostor	14
1.2.8 Příslušenství nemovitosti	15
1.3. Členění nemovitostí.....	15
1.3.1 Bytový dům.....	15
1.3.2 Rodinný dům.....	15
1.4 Měření staveb	15
1.4.1 Zastavěná plocha pozemku	15
1.4.2 Zastavěná plocha stavby	16
1.4.3 Podlahová plocha započitatelná.....	16
1.4.4 Obestavěný prostor stavby.....	17
1.5 Životnost a opotřebení staveb.....	17
2. CENA A HODNOTA	18
2.1 Hodnota	18
2.2. Cena.....	19
2.2.1 Druhy cen	19
2.3 Definice ceny obvyklé.....	20

2.4 Metody oceňování nemovitostí	22
2.4.1 Oceňování cenou zjištěnou	22
2.4.2 Tržní ocenění	22
2.4.3 Nákladová metoda	23
2.4.4 Výnosová metoda	23
2.4.5 Porovnávací metoda.....	24
3. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	26
3.1 Základní pojmy v hypotečním bankovníctví.....	26
3.2 Druhy hypotečních úvěru	27
3.3 Hypotéky dle způsobu splácení.....	28
3.4 Parametry hypotečních úvěru	28
3.5 Výše hypotečního úvěru.....	29
3.6 Splatnost hypotečního úvěru	29
3.7 Věcná práva k nemovitostem	30
3.7.1 Vlastnické právo	30
3.7.2 Zástavní právo.....	30
3.7.3 Věcné břemeno	31
3.8 Oceňování v úvěrovém řízení.....	31
3.9 Specifikace oceňování pro zajištění úvěru	32
3.9.1 Způsoby zajištění úvěru	32
3.10 Rizika nemovitostí jako zástavy úvěrů.....	33
3.10.1 Nemovitosti vhodné jako zástava	33
3.10.2 Nemovitosti podmíněně vhodné k zástavě	34
3.10.3 Nemovitosti nevhodné k zástavě	34
3.11 Pojištění nemovitosti	35
4. METODIKA A CÍL	36
5. VÝSLEDKY A DISKUZE	37

5.1 Odhad jako podmínka hypotéky.....	37
5.1.2 Započitatelná plocha	39
5.1.3 Základní podmínky hypoték	40
5.1.4 Úroková sazba hypotečních úvěrů	42
5.2 Podklady použité při ocenění	44
5.3 Odhad obvyklé ceny	45
5.4 Výsledky ocenění	60
ZÁVĚR	63
6. ZDROJE.....	64
7. SEZNAM OBRÁZKŮ A TEBULEK.....	70
8. PŘÍLOHY	71

ÚVOD

Investice do nemovitostí a zároveň jejich financování prostřednictvím hypotečního úvěru je v dnešní době velmi diskutovaným tématem. Oceňování v bankovníctví je svým způsobem specifické. Každá banka používá svojí interní metodiku i přesto, že banky požadují odhady za stejným účelem, kterým je zjištění ceny obvyklé a likvidity zástavní nemovitosti. Ocenění nemovitosti a samotný odhad ceny nemovitosti je nedílnou součástí procesu k získání hypotečního úvěru.

Úlohou ocenění majetku je stanovit jeho tržní hodnotu, jinak řečeno kvalifikovat a následně kvantifikovat užitečnost majetku v ekonomickém systému. Užitečnost majetku může mít vztah k nákladům (nákladová metoda), s nimiž byl majetek vytvořen, stejně tak může mít vztah k výnosům, které vlastnictví přináší (výnosová metoda). Nejčastěji a obvykle i nejlépe použitelná je porovnávací metoda, kterou lze určit porovnáním s jinými obdobnými majetky, jejichž cena je známá (Ort, Šeflová, 2017).

Hlavním cílem této diplomové práce je přiblížit specifika pro oceňování nemovitostí za účelem poskytnutí hypotečního úvěru, zhodnotit případné rozdíly v metodice oceňování nemovitých věcí pro účely hypotéky mezi jednotlivými bankami, ale zejména specifikace oceňování cenou obvyklou podle zákona o oceňování. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Úvod teoretické části je věnován přiblížení základních pojmů v problematice oceňování nemovitostí a detailnímu popisu stanovení ceny. Dále jsou popsány náležitosti posudku a průběh ocenění. Řešeny jsou problémy vhodnosti zástavy, rizikové faktory či podmínky platnosti ceny. Součástí je také popis hypotečního úvěru, jeho druhy, parametry, výše a splatnost.

V praktické části jsou popsány základní rozdíly při ocenění nemovitosti pro zajištění hypotečního úvěru. Dále byl proveden odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel hypotečního řízení. V rámci odhadu byla zjištěna stávající obvyklá cena a dále pak cena po dokončení, tedy obvyklá cena budoucí. Jedná se o budoucí výstavbu, v odhadu je nemovitost popisována jako novostavba.

1. LITERÁRNÍ PŘEHLED

1.1 Oceňování nemovitostí

Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem oceňování. Obecně je postup oceňování zcela svobodný, až na omezení, která jsou diktována účelem, nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případně další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR (Žítek, 2004).

Na trhu s nemovitostmi lze vysledovat řadu nejrůznějších zákonitostí, principů a znaků, které ovlivňují cenové chování trhu a s různou intenzitou spolupůsobí při tvorbě hodnoty. Tyto principy je možno při tržním oceňování s výhodami využít jako záchytných bodů, na jejichž základech je možno začít postupným skládáním a doplňováním dotvářet komplexní názor na celkovou finální hodnotu (Zazvonil, 2007).

Oceňování nemovitostí je problematika velmi složitá, dána zejména následujícími skutečnostmi: jedinečností polohy jednotlivých nemovitostí, jejich zpravidla vysokou hodnotou, omezeným množstvím v daném místě, různým stářím, opotřebením a způsobem provedení stavby, různým způsobem užívání a dalšími aspekty. Pro ocenění cenou obvyklou je rozhodující ocenění cenovým porovnáním, pokud je k dispozici dostatečně velký počet nemovitostí srovnatelného provedení o známé ceně (Bradáč a kol., 2018).

1.2 Základní pojmy v oceňování nemovitostí

V této části práce se věnuji seznámení se základními pojmy daného tématu na základě odborné a zákonné literatury. V české legislativě se tyto pojmy nacházejí zejména v občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.), zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb.) a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

1.2.1 Pozemek

O pozemku jako takovém pojednává zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen katastrální zákon), jako o části zemského povrchu oddělené od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

S pojmem pozemek se dále setkáváme v zákoně č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon). Stavební zákon přímo neuvádí definici pozemku, upravuje však pojmy stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek a nezastavitelný pozemek.

Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, regulačním plánem nebo společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (§ 2 odst. (1) písm. b) stavebního zákona).

Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (§ 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona).

Nezastavitelným pozemkem je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha (§ 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona).

Pro účely ocenění pozemku se pozemky člení podle § 9 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, na pozemky:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

1.2.2 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (zákon č. 256/2013 Sb.). Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku „zastavěné plochy a nádvoří“. Pozemkovou parcelu je pozemek, který není stavební parcelou. Parcely se v každém katastrálním území označují arabskými číslicemi (Olivová, Kuba, Vávrová, 2003).

1.2.3 Nemovitá věc

Nemovitou věcí jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (zákon č. 89/2012 Sb.).

Většinou nemovitost tvoří soubor nemovitostí skládající se z více parcel a staveb (hlavní, vedlejší). Je nezbytné rozlišovat součást stavby, jež k ní podle její povahy náleží a nelze je bez znehodnocení stavby oddělit a příslušenství, které může existovat samostatně, patří však vlastníku věci hlavní a je jím určeno k užívání s věcí hlavní (Hlavinková, 2012).

1.2.4 Stavba

Pojem stavba se v právních předpisech vyskytuje zásadně ve dvou pojetích – předpisy občanskoprávní a stavební. Jejich vzájemné zaměňování je zdrojem řady nedorozumění a konfliktních situací. Jádrem celé věci je problém, co je to stavba (Bradáč, Fiala, 1999).

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení stavby hlavní a jiný postavení stavby vedlejší (Bradáč a kol., 2016).

Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) S účinností od 1.1.2018 uvádí text, který lze považovat za skutečnou definici: Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

1.2.5 Budova

Pojem budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (zákon č. 256/2013 Sb.). V katastru nemovitostí se evidují takové budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje číslo popisné nebo číslo evidenční, nebo se popisné číslo nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele (Olivová, Kuba, Vávrová, 2003).

1.2.6 Součásti nemovitosti

Jak uvádí § 505-509 nového občanského zákoníku, součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

1.2.7 Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které nejsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

1.2.8 Příslušenství nemovitosti

Nový občanský zákoník podle § 510 uvádí, že příslušenstvím nemovitosti jsou takové věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Přesnou definici, co je to příslušenství nemovitosti, nikde nenajdeme. V praxi obvykle záleží na vlastníkovi věci hlavní, například rodinného domu, jak příslušenství vymezí (Ort, Šeflová, 2017).

1.3. Členění nemovitostí

1.3.1 Bytový dům

Jedná se o stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Je zde třeba poznamenat, že pojem dům není srovnatelný s pojmem, který je v tomto smyslu definován v bytovém zákoně, jde vždy o obytnou budovu (zákon. 183/2006 Sb.).

1.3.2 Rodinný dům

Pojem rodinný dům je vymezen jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýš tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní (Bučková, Oehm, 2002).

1.4 Měření staveb

Důležitou částí ocenění nemovitosti je její důkladné zaměření. Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy.

1.4.1 Zastavěná plocha pozemku

Zastavěná plocha u pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha

vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (zákon 183/2006 Sb.).

1.4.2 Zastavěná plocha stavby

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají (vyhláška 441/2014 Sb.).

Zastavěnou plochou:

- *stavby* se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny (izolační přízdívky se nezapočítávají);
- *nadzemní části stavby* se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny;
- *podzemní části stavby* se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny (vyhláška 441/2014 Sb.).

1.4.3 Podlahová plocha započitatelná

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

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor, se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor

započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

1.4.4 Obestavěný prostor stavby

Podle vyhlášky 441/2014 Sb. je obestavěný prostor stavby, součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

1.5 Životnost a opotřebení staveb

Životnost je základním údajem pro výpočet opotřebení staveb na základě jejich stáří. Rozlišuje se zejména technická a ekonomická životnost. V současné době se uvažuje základní technická životnost staveb zděných a jim podobných zpravidla 100 roků. U staveb přestárých se zvažuje doba delšího trvání podle jejich stavu (odborný odhad), životnost pak je součtem stáří a doby delšího trvání (Bradáč a kol., 2018).

Pro zjištění opotřebení staveb se zpravidla používá lineární metoda, a to zejména u staveb průměrně a podprůměrně udržovaných. U staveb po výměnách některých konstrukcí, respektive vybavení, staveb ve velmi dobrém, respektive velmi špatném stavu, je možno využít metodu analytickou (Bradáč a kol., 2018).

2. CENA A HODNOTA

Bradáč a kol. (2016) poukazuje na fakt, že tyto dva termíny se v praxi často zaměňují. Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je tedy třeba rozlišovat pojem cena a hodnota.

2.1 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány a jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjadřována zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradáč, Fiala, 1999). Hodnota je odrazem vzájemného vztahu nabídky a poptávky, nákladů a užitečnosti, vzácnosti a použitelnosti pro vlastníky zboží (Kislingerová, 1999). Definice hodnoty se většinou opírají o pomocné pojmy v závislosti na konkrétním kontextu a potřebě (Klapalová, 2011).

Pojem hodnota, jak uvádí Hálek (2018) je třeba jednoznačně odlišit od pojmu cena, přesto že je v ekonomické významu slova s cenou úzce spojená. V oboru oceňování majetku a služeb hraje nejvýznamnější roli tržní hodnota. Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím, při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery, po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace (Hálek, 2009).

Tržní hodnota představuje:

a) výraz trhem uznané použitelnosti oceňovaného produktu,

b) odhad potencionální tržní ceny,

c) definovaná Mezinárodní organizací pro oceňování – International Valuation Standards committee (IVSC).

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (zákon č. 151/1997 Sb.).

2.2. Cena

Cena je základním ekonomickým pojmem. Lze říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty, která ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba (Drozen, 2003). Je všeobecně chápána jako konkrétní a skutečně požadovaná, nabízená nebo již realizovaná částka (Heřman, 2005).

Stanovení ceny na základě poptávky: Tvorba cen na základě poptávky je založena na odhadu objemu prodeje v závislosti na různé výši ceny. Základním principem tohoto způsobu tvorby cen je stanovení vysoké ceny při vysoké poptávce a nízké ceny při nízké poptávce, a to i tehdy, jsou-li náklady na jednotku produkce v obou případech stejné. Znamená to založit tvorbu cen nikoliv na nákladech, ale na hodnotě, kterou danému produktu přisoudí spotřebitel (Hálek a kol., 2018).

Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (zákon č. 526/1990 Sb.).

2.2.1 Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění. Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.

Cena obvyklá – definici ceny obvyklé najdeme jak v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak i ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách pro účely hospodářské soutěže. Přesné definice jsou uvedeny dále v textu.

Cena mimořádná – dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku se mimořádnou cenou rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vlivy zvláštních oblib.

Tržní cena – cena majetku, jejíž výše byla potvrzená kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována. Na rozdíl od ceny obvyklé se do ní mohou promítat zvláštní vlivy (Bradáč a kol. 2001).

Cena zjištěná – někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.

Reprodukční cena – cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zajišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technických hospodářských ukazatelů = jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěného prostoru aj. (Hütter, Novotný, Nešporková, 2008).

2.3 Definice ceny obvyklé

Zákon č. 526/1990 o cenách definuje cenu obvyklou pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově

nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majtkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (Ministerstvo financí ČR).

Podle zákona č. 151/1997 Sb., se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.4 Metody oceňování nemovitostí

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (Ministerstvo financí ČR).

2.4.1 Oceňování cenou zjištěnou

Administrativní oceňování a cena stanovená administrativním způsobem je zjišťována, podle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013. Obecně se dá říci, že jsou to případy, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Oceňování nemovitostí cenou zjištěnou se dnes používá pouze pro daňové účely.

2.4.2 Tržní ocenění

Tržní ocenění se řídí zásadami stanovenými zákonem č. 151/1997 o oceňování majetku. Na rozdíl od administrativní ceny tržní oceňování je nutno považovat za sice systematický, avšak individuální tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitosti působí, to vše v konkrétních podmínkách a příslušném tržním prostředí, v němž je nemovitost obchodovatelná. V tržním oceňování neexistují a ani nemohou existovat přesné návody či vzorce, do kterých lze mechanicky dosazovat a dospět tak k alibistickému výsledku. Používají se zde sice určitá postupová schémata, avšak jejich aplikace je velmi rozdílná.

Dle Zazvonila (1996) tržní hodnota nemovitosti na rozdíl od administrativní ceny reaguje na kvalitu a formu k ní náležejících vlastnických práv. Nejrozšířenějšími metodami při odhadech tržní hodnoty jsou přímá kapitálová komparace, investiční metoda, metoda ocenění smluvní stranou, zisková metoda a další (Drozen a kol., 1997).

2.4.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda je tím, s čím se většina z odhadců v České republice setkala v oceňování majetku nejdříve. Na nákladovém přístupu je nebo donedávna bylo založeno oceňování podle cenového předpisu. Nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události, a pochopitelně i v oceňování na tržních principech (Ort, 2013).

Základním princip nákladové metody spočívá v porovnání známých reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu (Ort, 2013).

Tuto reprodukční hodnotu stanovuje odhadce banky pro účely poskytnutí hypotéky. Na výši reprodukční ceny musí být hypotékou financovaná nemovitost pojištěna a v rámci zajištění je pojistka vinkulována ve prospěch hypotéční banky.

2.4.4 Výnosová metoda

Výnosové metody oceňování vycházejí z poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. Tímto užitekem jsou u podniků jakožto hospodářských statků očekávané příjmy (Zazvonil, 2012).

Cena stanovená výnosovým způsobem tedy výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Můžeme tedy říct, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích

čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných na současnou hodnotu (Bradáč, Fiala, 1999).

Obecně platí, že výnosová metoda nemůže indikovat vyšší hodnotu než metoda porovnávací. Vyplývá to z logiky tržních podmínek a z ekonomických zákonů a zákonitostí (Ort, 2013).

2.4.5 Porovnávací metoda

Základním principem pro stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je stanovení ceny na základě porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Lze říci, že čím je větší počet a čím jsou parametrově srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější (Ort, 2013).

Prvním předpokladem aplikovatelnosti porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí. Při vytváření funkční databáze porovnatelných nemovitostí narážíme na dva zásadní problémy, a to na úplnost informací o porovnávané nemovitosti a pravdivost informací (Ort, 2013).

Jak uvádí Zazvonil (2007) odhad hodnoty pozemku pomocí porovnávání s cenami pozemků srovnatelných je v praxi používán ve většině případů a jeho výsledkem je obvykle přikládán největší indikační význam. Platí to zejména u běžných typů stavebních pozemků s častou frekvencí prodeje a v podmínkách konformního prostředí.

Porovnání neboli komparace je analytický proces založený na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě pozemků je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost neopakovatelnost, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či podobě. Využití principu porovnání pak spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních a kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

Porovnávací proces většinou probíhá ve třech hlavních fázích a sice přípravné, porovnávací a závěrečné.

Přípravná fáze spočívá ve sběru prodejních, nabídkových, dražených, odmítnutých, plánovaných či jiných cen pozemků a dat, charakterizujících jejich kvantitativní a kvalitativní vlastnosti a podmínky, za nichž byly dosaženy či avizovány (gathering comparable Data). Tato data může odhadce získat vlastním sběrem, případně může použít i data z externích databází a sice (Moises, RPN), nebo z databází některých institucí ve formě dat sekundárních (ČSU, MF ČR, cenové mapy) (Zazvonil, 2007).

Přímé porovnání

Jedná se o analytický proces, někdy též nazývaný párová analýza, který se při odhadu hodnoty pozemků používá tehdy, jestliže lze k posuzovanému subjektu najít pozemek podobný či obdobný, jehož prodejní, nabízená či jinak avizovaná cena je známa a zároveň jsou známy podmínky, za nichž transakce proběhla, případně v nichž se měla odehrávat. Takovéto vhodné pozemky pak slouží jako vzorky a v závislosti na jejich počtu probíhá porovnání v párech, tzn. každý vzorek se s oceňovaným subjektem porovnává samostatně (Zazvonil, 2007).

Nepřímé porovnání

Oproti přímému porovnání zde proces nepřímé komparace probíhá mezi oceňovaným subjektem a referenčním vzorkem, reprezentujícím jednotlivé vzorky vybrané množiny, která představuje výběrový soubor. Referenční vzorek si může zpracovatel oceněním vytvořit sám např. má-li ocenit jednotlivě několik vzájemně na sebe navazujících pozemků, které byly rozděleny za účelem zástavby. Obvykle pak přímým porovnáním odhadne porovnávací hodnotu pozemku, kterou v rámci posuzovaných považuje za typickou, a tu použije jako referenční s tím, že pomocí jejich cenové úpravy reaguje na odlišnosti, jimiž se ostatní pozemky od referenčního vzorku liší (Zazvonil, 2007).

3. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Investovat do nemovitostí lze různými formami při různých druzích motivů a záměru. Může jít například o investování v podobě koupě nemovitosti nebo též o investici formou výstavby nemovitostí, ale též například o investici výplatou dědických podílů jiných osob nebo splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud měl charakter investice do nemovitosti (Zigler, 1997). Přímo hypoteční úvěr je světově chápán jako především úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (Bradová, Oplatová, Pavelka, 1997).

Jak je uvedeno v zákoně 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se eminent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.

Jedná se o dlouhodobý úvěr zajištěný zástavou nemovitostí. Může být účelový (použití peněžních prostředků musí souviset s nemovitostí) nebo neúčelový (tzv. americká hypotéka, prostředky lze použít jakkoliv). Banka financuje poskytování hypotečních úvěrů emisí hypotečních zástavních listů, což je specifický druh dluhopisů zajištěných právem k nemovitosti. Jedná se tedy o bezpečný, a tudíž i levný úvěr (Černohorský a kol., 2011).

3.1 Základní pojmy v hypotečním bankovníctví

V této kapitole jsou přiblíženy důležité pojmy z prostředí bankovníctví z pohledu zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční banka – finanční instituce specializující se na emisi hypotečních zástavních listů a poskytování hypotečních zástavních listů. Licenci k vydávání hypotečních zástavních listů poskytuje Česká národní banka. Vydávání hypotečních zástavních listů umožňuje bance získávat prostředky k poskytování hypotečních úvěrů (Revenda, 2011).

Bonita – neboli ohodnocení klienta a jeho schopnosti splácet svůj budoucí dluh vůči bance. Bonita je bankou počítána na základě dokumentu o žadateli, který buď předloží nebo si je banka sama zajistí. Pravidlem je, že čím větší bonita, tím lepší podmínky jsou bankou nabídnuty (Hypotéka.cz).

Zástavní hodnota – je dlouhodoběji bankou akceptovatelná hodnota zajištění pohledávky nemovitostí. V této hodnotě jsou zahrnuty předpokládané časové výkyvy ceny nemovitostí s ohledem na uspokojení poptávky a nabídky na trhu nemovitostí i další vlivy vztažené na konkrétní posuzovanou nemovitost (Kurzy.cz).

LTV (loan to value) – je hodnota, která vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Je často udávána s číselnou hodnotou, která vyjadřuje procenta z ceny nemovitosti (Věštník ČNB, 2019).

RPSN - Ukazatel RPSN synteticky postihuje celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru (Věštník ČNB, 2019).

DTI – poměr celkového zadlužení vůči čistému ročnímu příjmu žadatele. Podle pokynů ČNB smí být celková výše vašich půjček maximálně 9× vyšší než vaše čisté roční příjmy (Věštník ČNB, 2019).

NHZZ (nominální hodnota zajišťovacího prostředku) – její výše má dopad na maximální výši poskytovaného úvěru určuje se pro současný, nebo budoucí.

3.2 Druhy hypotečních úvěrů

V zásadě lze rozlišit hypoteční úvěry na dva základní typy podle účelu využití, a to na účelové a neúčelové úvěry. Rozhodující je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytovaných finančních prostředků. Účelový hypoteční úvěr lze použít pouze na předem definované účely. Tyto účely můžeme souhrnně označit jako zajištění potřeb bydlení. Účelová hypotéka lze získat na záměry typu: koupě nemovitosti, stavebního pozemku, dále pak výstavba, rekonstrukce, modernizace, či oprava nemovitosti, splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitostí, popřípadě získání vlastnického podílu na nemovitosti. Neúčelový hypoteční úvěr

často označovaný jako americká hypotéka nemá pro klienta v užití žádná omezení. Neúčelovou hypotékou může klient financovat i movité věci jako třeba automobil nebo zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti (Finance.cz).

3.3 Hypotéky dle způsobu splácení

Hypoteční úvěr podle způsobu splácení se člení podle přístup klienta na (anuitní, progresivní a degresivní)

Anuitní splácení – v tomto případě je hypoteční úvěr a jeho splácení prováděno tzv. anuitní splátkou. Ta zahrnuje jak úrokovou část, tak splátkovou jistinu. Mechanismus zpracovaný v uvedené anuitě se nejdříve více zaměřuje na úroky a méně na jistiny a v průběhu celého splácení se tento poměr otáčí. Jedná se o nejčastější typ splácení hypotéky, kdy klient po celou dobu splácí stejnou splátku úvěru, kdy celou dobu splácení je myšlena dohodnutá délka fixace úrokové sazby. Po uplynutí této sazby dochází podle aktuálních podmínek k novému navrhnutí sazby pro další fixní období.

Progresivní – progresivní neboli rostoucí způsob splácení hypotečního úvěru. Při tomto typu dochází po dobu splácení hypotéky ke zvyšování splátky, a to po dobu jednoho roku, kdy jsou měsíční splátky stejné a pro následující období se vždy zvyšují o pevný koeficient růstu.

Degresivní – tento typ splácení poskytuje po dobu splácení klientovi postupné snižování velikosti splátky. Po dobu jednoho roku zůstává měsíční splátka stejná. V následujícím období se splátka snižuje o pevný koeficient poklesu. Samotný koeficient poklesu i nárůstu je považován za výrobní tajemství bank (Kurzy.cz).

3.4 Parametry hypotečních úvěru

Podle zák. č. 84/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zák. č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, se výše poskytnutého hypotečního úvěru odvíjí od ceny zastavované nemovitosti. Výše úvěru se pohybuje v rozmezí 70 – 90 % z odhadu ceny

zastavované nemovitosti, v případě, že bude hypoteční úvěr financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Finanční obnos, který jsou banky žadateli schopny poskytnout, stanovují individuálně na základě předem stanovených vnitřních kritérií. Pro hypoteční úvěr je typické splácení pravidelnými splátkami, tzv. anuitní splácení. Anuitou je splácena půjčka současně s úrokovou platbou, jejichž poměr se každou splátkou mění. V průběhu splácení klesá podíl úroku a zároveň roste podíl úmoru, tj. každá splátka obsahuje větší podíl úmoru a nižší část úroku.

3.5 Výše hypotečního úvěru

Pokud se zaměříme na výši hypotečního úvěru, pak z charakteru hypotečního úvěru vyplývá, že jeho výše nemůže překročit hodnotu, respektive cenu nemovitosti, které slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena jeho návratnost (Bradová, Oplatová, Pavelka, 1997).

3.6 Splatnost hypotečního úvěru

Obecně v bankovníctví platí léty vyzkoušené pravidlo, že doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován (Kampf, 2006). V případě hypotečního úvěru jde o pořízení nemovitosti, pro které je typická dlouhá doba životnosti. To umožňuje, aby i hypoteční úvěr byl poskytován na delší dobu, než je obvyklé, například u komerčních úvěrů zaměřených na úvěrovou podporu podnikatelských aktivit (Bradová, Oplatová, Pavelka, 1997).

Prodloužení doby splatnosti snižuje splátky hypotečního úvěru a tím zvyšuje i jeho dostupnost. Na druhé straně ale zvyšuje celkově zaplacené úroky. Hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi deseti až dvaceti lety se vyznačují podstatně nižší měsíční splátkou ve srovnání např. s pětiletými úvěry, přičemž celkově zaplacené úroky se stále ještě pohybují v přijatelných mezích. Pokud se jedná o hypoteční úvěr s dobou splatnosti nad dvacet let, výše měsíční splátky klesá jen velmi pomalu, zato úrok za celou dobu splatnosti se rychle blíží dvou a vícenásobku vypůjčené sumy.

3.7 Věcná práva k nemovitostem

3.7.1 Vlastnické právo

Podle § 1011 občanského zákona je vlastnictvím vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné a nehmotné. V mezích právního řádu má vlastník právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit (zákon č. 9/2012 Sb.).

Jak uvádí Junků, (2003) k nabývání vlastnického práva může docházet různými způsoby, a to na základě různých právních skutečností. K nabytí může dojít jednak originálním způsobem (tj. prvním nabytím vlastnictví k určité věci, např. zhotovením stavby, oddělením plodu od věci), jednak odvozeným (derivátním) způsobem, kdy je nabytí vlastnického titulu odvozeno od předchozího vlastníka např. (koupí, darováním, zděděním).

Vlastnické právo může být omezeno jen se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (podle §128 občanského zákoníku je vlastník povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Dle Bradáč a Fiala (1999) lze ve veřejném zájmu věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to na základě zákon, jen pro tento účel a za náhradu.

3.7.2 Zástavní právo

Zástavní právo je institut, jímž se zřizují určité osobě práva, vážící se přímo na věci. Svou povahou se jedná o právo, jehož účelem je zajišťovat pohledávku věřitele ze smlouvy kupní, o půjčce, o poskytování úvěru apod. vůči dlužníkovi, jímž je vlastník zastavené věci. Pokud je zástavou nemovitost, nazývá se zástavním právem jako hypotéka.

Zástavní právo k nemovitosti vzniká smlouvou, která musí být vždy písemná a vložena do katastru nemovitostí, dále pak schválenou dědickou dohodou (usnesení soudu), či zástavou vznikající ze zákona. Zástavní právo zajišťuje pohledávku tak, že v případě nesplnění povinnosti plynoucí ze smlouvy dlužníkovi, je zástavní věřitel

oprávněn domáhat se prodeje zastavené věci a uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje.

Pokud by zastavená nemovitost byla převedena za trvání zástavního práva na jiného, přechází postavení zástavního dlužníka na nového vlastníka. Nikoliv však dluh, k jehož zajištění byla hypotéka zřízena (Junků, 2003).

3.7.3 Věcné břemeno

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Nový občanský zákoník rozlišuje věcná břemena podle obsahu povinností na služebnosti a reálná (zákon 89/2012 Sb.).

Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem. Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě. Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy (Bradáč a kol, 2018).

3.8 Oceňování v úvěrovém řízení

Zpracovatel odhadu je povinen uvést přehled všech podkladů pro ocenění v nálezkové části svého posudku. V bankovním oceňování si seznam požadovaných podkladů určuje sama banka, a to prostřednictvím interní metodiky.

Mezi tyto podklady, jak uvádí Bradáč a kol (2001) zejména patří výpis z katastru nemovitostí, kopie příslušné části katastrální mapy, výpis z pozemkové knihy, cenová mapa pozemku, výkresová dokumentace, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouvy, pasporty nemovitostí, příznání k dani z nemovitých

věcí, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí, smlouvy o službách, výsledky místního setření, příslušné předpisy a katology.

3.9 Specifikace oceňování pro zajištění úvěru

Každý peněžní ústav má svou rizikovou politiku nastavenou určitým způsobem, takže může nastat situace, kdy pro jeden peněžní ústav je nemovitá věc nevhodná a druhý jí naopak akceptuje. Tento odlišný přístup může být také způsoben stavem, na který se předmětná nemovitá věc oceňuje (stávající, budoucí). Je možné, že nemovitá věc je ve stávajícím stavu (ke dni ocenění) nevhodnou zástavou, ale v budoucím stavu (po rekonstrukci) se stává hodným zajištěním (Bradáč a kol. 2016).

3.9.1 Způsoby zajištění úvěru

Pokud banka poskytuje žadateli úvěr, sníží svoje kreditní riziko plynoucí z neschopnosti nebo neochoty klienta splácet úvěr včetně příslušenství (jistinou úvěru – úroky – poplatky s úvěrem související) nějakým způsobem zajištění (Ort, Šeflová, 2017).

Způsoby zajištění úvěru:

- ručení třetí osobou,
- ručení mateřské společnosti,
- bankovní zárukou,
- zástavou pojištění schopnosti splácet úvěr,
- zástavou životního pojištění klienta,
- zástavou cenných papírů,
- zástavou movitých věcí,
- zástavou nehmotného majetku,
- zástavou nemovitosti,
- zástavou pojištění zastavované nemovitosti proti živelným škodám,
- zástavou obchodního podílu ve společnosti,
- zástavou pohledávek klienta z obchodního styku,

- zástavou peněžních prostředků na účtech klienta,
- bianko směnkou.

3.10 Rizika nemovitostí jako zástavy úvěrů

U ocenění pro bankovní účely se nejedná jen o jakési stanovení obvyklé ceny či tržní hodnoty. Všechny zúčastněné strany si musí uvědomit, že každá nemovitá věc má určitou hodnotu, ale na druhé straně je také pravda, že ne každá nemovitá věc je vhodná k zajištění hypotečního úvěru. V současné době se z velké části jedná o vyhodnocení celého spektra rizik, ať už právního, technického nebo ekonomického charakteru, které v konečném důsledku mají vliv na rozhodnutí o tom, zda oceňovaný objekt je vhodnou či nevhodnou zástavou.

Jedním z prvotních předpokladů vhodné zástavy je právně zajištěný přístup k nemovité věci. Pokud tato podmínka není splněna, musí být učiněna náprava. V opačném případě se jedná o nevhodnou zástavu a ocenění je ukončeno jako nerealizované. Za právně zajištěný přístup k nemovité věci lze považovat takové situace, kdy přístupový pozemek je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví obce, města, kraje, České republiky, vlastníka nemovité věci a je také předmětem zástavního práva, společenstvím vlastníků jednotek, jehož je vlastníkem předmětné jednotky členem, či je-li zřízeno věcné břemeno odpovídající právu chůze a jízdy (Bradáč a kol., 2016).

3.10.1 Nemovitosti vhodné jako zástava

Jak uvádějí Ort a Šeflová (2017) o žádném majetku nelze říct, že je absolutně bezrizikový. Každá nemovitost, i když je v dobrém technickém stavu je ohrožena nahodilou škodní událostí typu pád letadla nebo požár. Pochopitelně existují i právní rizika, jako je třeba vyvlastnění bez náhrady a další. Mezi nejčastější kritéria řadíme:

- nemovitosti musí být evidována v katastru nemovitostí,
- právní stav nemovitosti je v souladu se skutečným stavem,
- nemovitost musí být v absolutním vlastnictví,
- k nemovitosti je zajištěn přístup z veřejné komunikace,

- nemovitost musí být v dobrém technickém stavu, její opotřebení musí odpovídat předpokládané životnosti,
- nemovitost musí vyhovovat všem technickým, bezpečnostním, požárním, ekologickým a jiným souvisejícím normám a předpisům.

3.10.2 Nemovitosti podmíněně vhodné k zástavě

U toho typu nemovitostí řešíme to, že ke dni ocenění, respektive ke dni podání žádosti o úvěr, mají tyto nemovitosti nějakou závadu či překážku, která je vylučuje jako vhodnou zástavu. Tato závada je však odstranitelná v reálném čase, a to bez neúměrných investic nebo jiných nákladů. Nutným předpokladem je to, že po odstranění závad nebo překážek se stává nemovitostí vhodnou jako zástava. Mezi nejčastější závady řadíme (Ort, Šeflová, 2017).

- nemovitost není evidována v katastru nemovitostí, ale její evidence je možná,
- nemovitost je ve spoluvlastnictví a chybí souhlas všech vlastníků s použitím nemovitosti jako předmětu zástavy,
- užívání nemovitosti je omezeno věcným břemenem,
- majetek není v absolutním vlastnictví, ale ve vlastnictví s břemenem nájemních smluv,
- právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou,
- nemovitost je zatížena zástavním právem,
- nemovitost je užívána bez kolaudačního rozhodnutí,
- nemovitost nebo její část je postavena nebo užívána v rozporu s projektovou dokumentací.

3.10.3 Nemovitosti nevhodné k zástavě

V případě, kdy závady bránící použití nemovitosti jako zástavy úvěru jsou tak závažné, že fakticky nemohou být odstraněny (Ort, Šeflová, 2017). Mezi hlavní výčet těchto závad můžeme zařadit:

- nemovitost je postavena na pozemku jiného vlastníka,
- pozemek je zastavěný stavbou jiného vlastníka,

- stavba s vydaným demoličním výměrem,
- vybrané jednoúčelové stavby, jako jsou jednoduché technické provozy,
- vybrané stavby občanské vybavenosti,
- hřbitovní stavby,
- vybrané kulturní památky,
- pozemky bez možnosti komerčního využití,
- nemovitosti v povodňové/ záplavové nebo geologicky nestabilním území,
- nemovitosti na nichž nelze objektivně zjistit tržní hodnotu.

3.11 Pojištění nemovitosti

Kategorie pojištění a pojišťovnictví hrají v lidské společnosti stále větší roli. Tyto kategorie jsou úzce spjaty s nahodilostí a důsledky nahodilosti. Rozsah dopadů nahodilostí souvisí rovněž s materiálním vybavením a soustředěním vysokých hodnot do malých prostorů. Pojištění patří k nejvýznamnějším nástrojům řešení negativních dopadů nahodilostí, lze mluvit o zvyšujícím se významu pojištění a pojišťovnictví (Ducháčková, 2009).

Pojištění budov obsahuje hodnocení pojistného rizika, které lze hodnotit ze dvou úhlů pohledu, tedy riziko interní a riziko externí. Tyto rizika mají vliv na stanovení pojistné hodnoty. Z metodického hlediska lze říct, že stanovení pojistné hodnoty není ničím jiným než stanovením reprodukční ceny (Ort, Šeflová, 2017). Jak dále uvádí Ort (2013) reprodukční cenu můžeme stanovit několika různými způsoby, jako je použití vlastní databáze reprodukčních cen, použití cenového předpisu, použití ceníku stavebních prací, rozpočtováním, atd. Nový občanský zákoník v § 2849 stanovuje, že není-li při pojištění majetku ujednána pojistná hodnota, představuje pojistnou hodnotu obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.

4. METODIKA A CÍL

Úvod praktické části je věnován odhadu jako podmínky pro poskytování hypotečního úvěru dle standardu České bankovní asociace k oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení a zajištění finančních institucí (dále jen standard ČBA). Dále jsou popisovány podmínky pro získání hypotečního úvěru a přehled nabízených úrokových sazeb jednotlivých bank.

V rámci praktické části byl zpracován odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení. Jedná se o rodinný dům + garáž, pozemky p. č. 373/7, p. č. 373/16 na LV, 861 pro katastrální území 794147 Břehov, v obci Břehov, v okrese České Budějovice. V rámci odhadu byla zjištěna stávající obvyklá cena a dále pak cena po dokončení tedy obvyklá cena budoucí. Jedná se o budoucí výstavbu, v odhadu je nemovitost popisována jako novostavba. Pro zpracování odhadu byl použit oceňovací program NEMExpress verze 2.1.57. Jak již bylo zmíněno výše, každý bankovní ústav používá vlastní interní metodiku pro ocenění a jisté požadavky v tomto směru má i ČNB a také ČBA. Zpracovaný odhad by se v hlavních parametrech neměl příliš lišit, jelikož ho banky používají k vypracování odhadu za stejným účelem, a to pro zjištění ceny obvyklé a likvidity, zástavní nemovitosti. Pro zpracování odhadu a zjištění potřebných informací byly použity veřejně přístupné webové realitní portály, dále informace z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a České asociace pojišťoven. V rámci odhadu byla stanovena věcná hodnota nemovitosti sestavená z věcné hodnoty stavby a ceny pozemku. Dále byly zpracovány náklady na vybudování nové stavby v současných cenách, stanovena reprodukční hodnota snížená o opotřebení (časová hodnota). Hodnota pozemku byla stanovena na základě vyhodnocení realizovaných, či v budoucnu realizovatelných prodejů na místním trhu.

5. VÝSLEDKY A DISKUZE

5.1 Odhad jako podmínka hypotéky

Odhad ceny nemovité věci je základním podkladem pro poskytnutí hypotéky a žádná banka se bez něj neobejde. Jedná se o znalecký posudek provedený interním nebo externím znalcem banky. Banka by měla zajistit proces zadání a zpracování ocenění kvalifikovaným expertem nezávislým na všech účastnících a stranách procesu, u nichž lze očekávat prospěch z uzavření obchodu.

Banka jasně definuje pravidla a požadavky na své odhadce, tedy dostatečné vzdělání, praxe, certifikace. Při výběru spolupracujících odhadců se řídí podle právních předpisů České republiky a standardu ČBA, čímž zabraňuje narušení volné soutěže mezi odhadci. Pro zaručení dostatečných znalostí místních podmínek na trhu nemovitostí by měl odhadce oceňovat nemovitosti zejména v místě svého převažujícího působení.

5.1.1 Oceňovací systém a jeho parametry

Banka má vypracovaný transparentní oceňovací systém nemovitých věcí. Tento systém by měl řešit a rozpracovat následující okruhy problému.

Nároky a parametry podle standardu ČBA:

-jasnou kontrolovatelnou základní metodiku pro ocenění – včetně definované podoby výsledku ocenění a jeho příloh,

-specifikaci rizik, která mají být minimálně ošetřena a vyhodnocena,

-metodické postupy pro odhadce, které mohou být integrované v použitelných softwarech či aplikacích,

-zajištění nezávislosti odhadců - pravidla a definice,

-způsob objednávání a úhradu ocenění,

-kontrolu externích a interních ocenění - systémy a pravidla kontroly,

- vztah s odhadci s definovanými odpovědnostmi a povinnostmi stran,
- výběr odhadců a nároky na kvalifikaci, vzdělání, certifikaci, praxi, udržování odbornosti,
- interní odhadce banky – definice kvalifikace zaměstnanců, kteří oceňování provádějí a jejich další rozvoj, zařazení specializovaných pracovníků, kteří mají na starosti oceňování ve finanční instituci, mimo obchodní útvar banky – nejlépe úsek rizik,
- způsob a míru automatizace úkonů v procesu,
- odhady zpracované mimo oceňovací systém banky (finanční instituce),
- způsob oceňování a stanovení vhodnosti zástavy u atypických nemovitostí - např. atypické stavby, jednoúčelové univerzálně obtížně využitelné nemovitosti, stavby svázané s pevně zabudovanou technologií apod.,
- stanovení doby platnosti výsledků ocenění,
- monitoring trhu nemovitostí, pravidla pro sledování hodnoty nemovitého zajištění a jeho aktualizaci,
- rozsah základních podkladů nutných pro potřeby ocenění nemovitých věcí.

Komentář k oceňovacímu systému a jeho parametry

Bankovní sektor a s ním Banky mohou používat například odlišnou šablonu. V současné době většina bankovních domů v České republice používá program NEMExpress. Pro zpracování odhadu, tento program exkluzivně využívá Česká spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny, Waldviertler Sparkasse Bank, Hypoteční banka, ČSOB, Poštovní spořitelna, Wüstenrot, Wüstenrot - stavební spořitelna, mBank a Expobank. Dále pak program Acons používaný výhradně pro tržní oceňování věcí nemovitých. Tento program akceptují finanční a bankovní instituce jako Sberbank , MONETA Money Bank, Českomoravská stavební spořitelna, FIO banka, Equa bank, Air Bank. Mezi další programy můžeme zařadit program TOMAS-majetek, který vznikl v úzké spolupráci s Českou komorou

odhadců. Atypickým případem je banka Unicredit Bank, která pro odhad používá šablonu vytvořenou pomocí programu Excel.

5.1.2 Započitatelná plocha

Nemovitosti určené k bydlení a jejich výměra je také stanovena prostřednictvím tzv. započitatelné plochy. Započitatelná plocha by měla stanovit, přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti a povoleného koeficientu v rozmezí 0%, 50%, 100%.

Tabulka 1 Přehled místností započitatelné plochy

TYP MÍSTNOSTI/PROSTORU	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA Z PODL. PLOCHY
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení.. (mimo níže uvedené)	100%
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
místnosti se zkoseným stropem, v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
galerie, ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) -samostatné vnitřní-započitatelné pouze 1x	100% (jen 1x)
schodiště - otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
komora, sklep, tech. místnost, místnost se saunou, posilovna, vest, bazénem apod. -mimo garáž (uvnitř jednotky/hlavní části budovy např. RD	100%
komora, sklep, tech. místnost, místnost se saunou, posilovna, vest, bazénem apod. mimo vlastní jednotku/ v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) -maximální však 20 % z podl.pl. bytu	50%
garáž a garážová stání - v budovách / patřící k jednotkám - počítají se samostatně dle počtu stání	0%

průjezdy budovou , ohraničené 3 stěnami (lze průjezd považovat i jako garážové stání)	0%
místnosti stavebně neupravené	0%

Zdroj: standard ČBA, vlastní zpracování

5.1.3 Základní podmínky hypoték

Odhad nemovitosti určuje zástavní hodnotu, z níž vychází banky při stanovení maximální výše možné hypotéky. Je tedy určujícím podkladem pro výpočet úrokové sazby z pohledu LTV.

Tabulka 2 Vybrané banky poskytující hypoteční úvěry

BANKY POSKYTUJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY			
Bankovní ústavy	LTV (%)	Fixace úrokové sazby	Maximální doba splatnosti
Expobank	až 80	až 20 let	30 let
Komerční banka	až 90	až 10 let	30 let
Hypoteční banka	až 90	až 30 let	40 let
Česká spořitelna	až 90	až 15 let	30 let
UniCredit Bank	až 90	až 10 let	30 let
mBank	až 90	až 5 let	40 let
Equa bank	až 90	až 5 let	30 let
Sberbank	až 90	až 10 let	30 let
ČSOB	až 90	až 30 let	40 let
MONETA Money bank	až 90	až 10 let	30 let
Raiffeisenbank	až 90	až 15 let	30 let
Oberbank AG	až 80	až 5 let	25 let
Wüstenrot hypoteční banka	až 90	až 7 let	30 let
Stavební spořitelna CS	až 90	až 15 let	30 let
Českomoravská stavební spořitelna	až 95	až 30 let	40 let
Modrá pyramida stavební spořitelna	až 90	až 10 let	30 let
Raiffeisen stavební spořitelna	až 90	až 15 let	30 let
Wüstenrot stavební spořitelna	až 90	až 7 let	30 let
Akcenta	až 70	--	30 let

Zdroj: www.hypindex.cz, vlastní zpracování

Podmínky poskytování hypoték se každým rokem mění a zpřísňují. Základní podmínky určuje svými pokyny Česká národní banka. Bankovní ústavy poskytující hypotéky si přidávají vlastní podmínky z důvodu dosažení co největší jistoty, že klient dokáže splácet a dojde k návratnosti částky. Tyto podmínky má každý z poskytovatelů zanesené v interní metodice banky. Zpravidla se setkáme se sedmi typy podmínek, které najdeme u všech bank.

Věk – minimální věková hranice je jasně dána na 18 let s horní hranicí je to složitější obecně banky k tomuto tématu přistupují podle svého a vždy záleží na metodice dané banky. V tabulce níže můžeme vidět, že nejvyšší maximální věk pro poskytnutí hypotéky nabízí Wüstenrot hypoteční banka.

Tabulka 3 Maximální věková hranice

Banka	Maximální věk
Unicredit Bank	67 let
Hypoteční banka	70 let
Česká spořitelna	67 let
Komerční banka	70 let
Raiffeisenbank	70 let
Expobank	70 let
Sberbank	70 let
Wüstenrot hypoteční banka	75 let
Equa bank	70 let
mBank	70 let

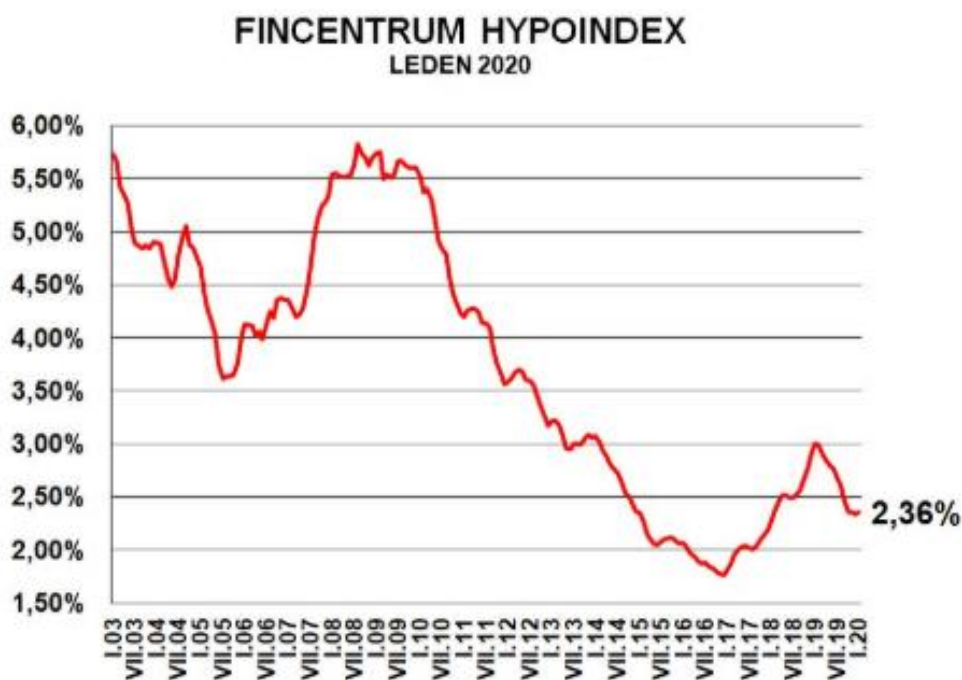
Zdroj: www.hypodex.cz, vlastní zpracování

Bonita – nebo-li bankovní hodnocení, zda je klient schopen hypotéku bez problému splácet je převrácenou hodnotou úvěrového rizika a vyjadřuje důvěryhodnost ekonomického subjektu. Banky při stanovení bonity klienta posuzují zásadní kritéria, jakou je výše příjmů, výše výdajů, věk klienta nejvyšší dosažené vzdělání, platební historie, rodinný stav, profese a další. Mezi nejčastější důvody snížení bonity klienta řadíme vše, co snižuje míru zadluženosti příkladem exekuce, insolvence, záznamy v registrech, ale také kreditní karty, kontokorenty či probíhající půjčky.

5.1.4 Úroková sazba hypotečních úvěrů

U hypotečního úvěru je možno uvažovat nad sjednáním variabilní, nebo fixní úrokové sazby. Obvykle je volena varianta fixní sazby na období, které je vybráno, zpravidla s možností 1, 3, 5 ale i 10, 20, 30 a více let. Po stanovenou dobu se úroková sazba nemění. Po uplynutí fixačního období má klient možnost uhradit hypotéku bez sankcí, či ji refinancovat u jiné banky. Oproti tomu variabilní úroková sazba se může měnit, a to oběma směry. V určitém období může být neuvěřitelně nízká, ale zároveň může přijít období, kdy je o dost vyšší. Výše variabilní úrokové sazby se určuje podle aktuální sazby PRIBOR (Pražská mezinárodní nabídková sazba).

Obrázek 1 vývoj úrokové sazby 2003-2020



Zdroj www.hypoindex.cz, vlastní zpracování

Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu v lednu 2020 nepatrně vzrostla na 2,36 procenta. Pokles zájmu o hypoteční úvěry pokračuje již třetí měsíc v řadě.

Tabulka 4 Porovnání úrokové sazby jednotlivých sazeb 2019-2020

úrokové sazby - porovnání leden 2020 - leden 2019				
BANKA	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Česká spořitelna	3,34	2,74	2,64	do 80%
	4,19	3,29	3,19	
ČSOB	3,19	2,79	2,79	od 70 do 80%
	3,69	3,49	3,39	
Equa Bank	3,99	2,69	2,49	do 80%
	3,99	2,89	2,99	
Fio banka	2,48	2,28	2,08	do 80%
	1,98	2,38	2,48	
Hypoteční banka	3,19	2,79	2,79	od 70 do 80%
	3,69	3,49	3,39	
Komerční banka	3,29	2,79	2,49	do 80%
	3,19	3,19	3,19	
mBank	2,74	2,69	2,44	do 80%
	2,49	2,99	3,09	
Moneta Money Bank	3,02	3,02	3,02	do 80%
	3,17	3,17	3,37	
RaiffeisenBank	2,95	2,75	2,75	od 70 do 80%
	4,89	3,29	3,29	
Sberbank	3,29	2,69	2,29	do 80%
	3,99	3,29	3,39	
UniCredit Bank	/	/	2,42	do 80%
	2,89	2,89	2,89	
Wüstenrot	3,93	2,53	2,53	do 80%
	4,28	2,98	3,08	

Zdroj: www.hypindex.cz, vlastní zpracování

Komentář k tabulce: úrokové sazby - porovnání leden 2020 - leden 2019

Při porovnání úrokových sazeb mezi obdobími od ledna 2019 do ledna 2020 došlo u většiny bank ke snížení úrokové sazby oproti roku 2019. Největší změny byly zaznamenány u úrokových sazeb s jednoletou fixací. Největší pokles oproti minulému roku můžeme vidět u RaiffeisenBank, která v minulém roce nabízela úrokové sazby se sazbou 4,89 % a v roce 2020 zaznamenala pokles na 2,95 %, tedy o necelá 2 procenta. Equabank se jak v roce 2019, tak v roce 2020, pohybuje na stejné úrokové sazbě 3,99 %.

U úrokových sazeb s tříletou a pětiletou fixací došlo k snížení úrokové sazby u všech porovnávaných bank. Tento pokles se průměrně pohybuje okolo 0,5 %.

5.2 Podklady použité při ocenění:

Pro zpracování praktické části byla veškerá identifikační data nemovitosti, osob a evidenčních dokladů pozměněna z důvodu ochrany osobních dat klienta, který poskytl potřebné podklady.

- 1) Výpis z katastru nemovitostí
- 2) Katastrální mapa
- 3) Katastrální mapa + ortofoto
- 4) Katastrální mapa (přístupové pozemky)
- 5) Informace o přístupových pozemcích (ČÚZK)
- 6) Informace o nebezpečí povodně (CAP)
- 7) Fotodokumentace
- 8) Projektová dokumentace

- a) širší vztahy
 - *situace 1:200*
- b) rodinný dům
 - *půdorys 1.NP*
 - *půdorys podkroví*
 - *řez A*
 - *pohledy (JZ, JV, SV, SZ)*
- c) garáž
 - *půdorys přízemí*
 - *řez*
 - *pohledy (SV, JV)*


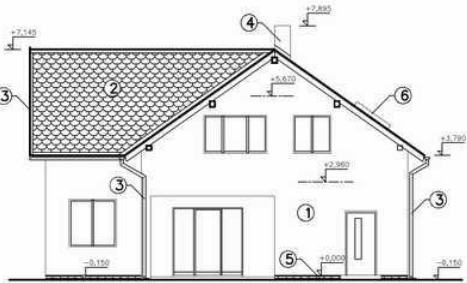
5.3 Odhad obvyklé ceny

PREDMĚTEM OCENĚNÍ JE:

Rodinný dům (RD) + garáž, pozemky parc. č. 373/7, parc. č. 373/16 na LV 861 pro katastrální území 794147 Břehov, v obci Břehov, v okrese České Budějovice.

ÚČEL OCENĚNÍ:	pro účely diplomové práce - Specifika ocenění nemovitosti za účelem hypotéky - (ocenění novostavby ve výstavbě)
----------------------	--

Tabulka 5 Předmět ocenění

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor	ocenění novostavby ve výstavbě
Název nemovité věci:	RD Břehov, výstavba (HB)	
Rozestavěná stavba:	Na pozemku parc. č.: 373/7	
Pozemky parc. č.:	373/7, 373/16	
Ostatní stavby:	garáž	
Katastrální území:	Břehov	LV č.: 861
Kraj:	Jihočeský	Okres: České Budějovice
Obec:	Břehov	Část obce: Břehov
Ulice:	Břehov	Číslo orientační: PSČ: 37341
		
		
Vlastník stavby:	XXXXXX, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	
Vlastník pozemku:	XXXXXX, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Úvod ocenění

Tabulka 6 Úvod ocenění

Objednatel: XXX	tel.: XXX
Adresa: XXX	
Obvyklé ceny	Stav ke dni / 12.03.2020 / Prohlídka: 12.03.2020
Obvyklá cena stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění) 850 000 Kč	Pozn.:
Obvyklá cena budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění) 5 000 000 Kč	Pozn.: Podmínkou platnosti obvyklé ceny budoucí je stavební dokončení projektovaného RD přesně dle rozpočtu a předložené projektové dokumentace, předložení platného stavebního povolení a získání platného povolení k užívání dokončené nemovitosti (např. souhlas s přidělením č.p.).
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

Vypracoval: Bc. Adam Fošum	tel.: 608 980 547
Adresa: J. Lomského 6 České Budějovice	e-mail: fosumadam@gmail.com
Datum: 12.03.2020 podpis, příp. razítko

Kraj: Jihočeský	Obec, část obce: Břehov, Břehov	Počet obyvatel: 159
KÚ: Břehov	Ulice: Břehov	Číslo popisné:

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	//	0/1/ANO
Počet bytových jednotek / typy		1 5+1
Garáže v objektu / počet stání:		ne 0
Zastavěná plocha 1NP:		145 m ²
Obestavěný prostor:		784 m ³
Jednotková cena:		5 500 Kč/m ³

Celková výměra pozemku:	1 054 m ²	
Započitatelná plocha	217,65 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	217,65 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	0	100
Opotřebením celkové:	0,00 %	
Rozestavěnost:	0,00 %	100,00 %

Technický stav stavby:	novostavba (do 5 let stáří)
Energetický průkaz stavby:	není
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Současný stav	
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace
Budoucí stav	
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik, posouzení nákladů stavby

Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Pojištění proti povodni:	není nutné
Náklady stavby:	4 650 000 Kč

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	5 000 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	855 356 Kč	5 502 875 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	0 Kč	4 311 519 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	336 000 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč	5 000 000 Kč
z toho hodnota pozemku	855 356 Kč	855 356 Kč

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Břehov je začleněna územně pod okres České Budějovice a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město České Budějovice. Obec Břehov se rozkládá asi třináct kilometrů severozápadně od Českých Budějovic. Trvalý pobyt na území této malé vesničky má nahlášeno asi 159 obyvatel.

Obec je situována okolo silnice III. třídy (145/44) s vazbou na silnice II. třídy (145). Z Českých Budějovic je území nejpřístupnější po silnici E49 směr Plzeň se sjezdem na Česňovice, či Čejkovice. Z pohledu katastrálního území patří k obci chatová osada Picina a osada Statek Suchá. Samotná obec je charakterizována výraznou návsi se statky. V obci se nachází obecní vodovod, kanalizace, místní veřejné osvětlení. Vybavenost obce tvoří obecní knihovna, hřiště, sběrný dvůr, požární zbrojnice. Úplná občanská vybavenost je v Českých Budějovicích – kompletní síť úřadů, včetně finančního, katastrálního a banky. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Z občanské vybavenosti se v obci nachází zastávka ČSAD. Ve 2 km vzdálené obci Žabovřesky je školka, obchod a pošta.

Předmětné pozemky se nachází ve stabilizovaném území s bydlením v samostatně stojících rodinných domech, v jižní, téměř okrajové části obce. Navrhovanou stavbou rodinného domu a garáže jsou dotčeny pouze pozemky parc. č. 373/7 a parc. č. 373/16. Předmětné pozemky nejsou dotčeny ochranou dle

jiných právních předpisů. Lokalita není předmětem památkové ochrany, ani v ní nejsou evidovány památky zapsané v ústředním seznamu. Realizací stavby nedojde k odnětí zemědělského půdního fondu. Stavbou nedojde k zásahu do lesního fondu. Lokalita neleží v ochranném pásmu lesa ani v záplavovém území. Pozemky jsou v rovinném území, odtokové poměry z předmětného území jsou standardní. Pozemky nejsou podmáčeny ani jinak degradovány vodou.

Předmětné stavební pozemky pro projektovaný rodinný dům a projektovanou garáží jsou na jižním okraji obce Břehov, v lokalitě, která je převážně primárně využívána k bydlení v rodinných domech. Lokalita je částečně zainventovaná. V příjezdové komunikaci ze Žabovřesk do Břehova se nacházejí některé páteřní inženýrské sítě (vodovod, elektrické vedení, kanalizace), na které bude stavba rodinného domu napojena.

Tabulka 7 Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci: Širší centrum - zástavba RD			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství).

Jedná se o novostavbu nepodsklepeného RD s jedním NP a obytným podkrovím a se samostatně stojící garáží. Střecha bude sedlová s krytinou betonová taška, stropy keramické, podlahy betonové s povrchem plovoucí a keramická dlažba, omítky vnitřní i vnější štukové, okna euro, interiérové dveře dřevěné. Vytápění RD bude řešeno ÚT s kotlem na TP a TUV bude řešena el. bojlerem. Objekt bude napojen na IS obce - el., vodovod, kanalizace.

Samostatně stojící garáž bude zděná s jedním nadzemním podlažím a neobytným podkrovím. Střecha sedlová s krytinou bet. taška, stropy s podhledem z SDK, omítky štukové, okna plastová, vrata na zakázku. DO objektu bude zavedena el.

Klient předložil rozpočet na projektovanou výstavbu RD v celkem výši nákladů 4.650 mil. Kč. Dle mého názoru se jedná o reálné náklady na projektovanou výstavbu RD.

Tabulka 8 Technický popis oceňované nemovité věci

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2020	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický novostavba (do 5 let stáří)		
stav:		
Energetický průkaz		
stavby: není		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Tabulka 9 Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Inženýrské sítě a využití nemovité věci						
Současný stav						
Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť	
Přístupová kom.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1463/2			
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Budoucí stav						
Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť	
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1463/2			
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Tabulka 10 Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1463/2	ostatní plocha / silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Tabulka 11 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Jedná se o novostavbu RD.

Tabulka 12 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna I

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Tabulka 13 Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Přehled listů vlastnictví

Tabulka 14 Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 861				
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0311 České Budějovice	
Obec:	536059 Břehov	Katastrální území:	794147 Břehov	
Ulice:	Břehov	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ:	xxxxxxx	,	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Břehov	Novostavba RD		na pozemku p.č. 373/7	NE
část obce Břehov	Novostavba garáže		na pozemku p.č. 373/16	NE
Pozemky				
373/7	Pozemková parcela Parcela KN	692 m ²	ostatní plocha	
373/16	Pozemková parcela Parcela KN	362 m ²	ostatní plocha	

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

Klient předložil rozpočet na projektovanou výstavbu RD v celk. výši nákladů 4.650 mil. Kč. Dle mého názoru se jedná o reálné náklady na projektovanou výstavbu RD.

Tabulka 15 Posouzení nákladů na výstavbu

Posouzení nákladů na výstavbu	
Klientem předložený rozpočet	
Celkové náklady na výstavbu:	4 650 000 Kč
Náklady na dokončení: (stanovené na základě aktuální rozestavěnosti)	4 650 000 Kč
Odhadcem odhadované náklady	

Celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti a svépomoci)	4 647 519 Kč
Náklady na dokončení: (stanovené na základě aktuální rozestavěnosti bez zohlednění svépomoci)	4 647 519 Kč
Vyhodnocení nákladů	
Způsob provedení výstavby:	převážně dodavatelsky
Odhadcem odhadované minimální celkové náklady: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)	4 647 519 Kč
Odhadcem odhadované minimální na dokončení: (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti)	4 647 519 Kč
Doporučované celkové náklady: (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)	4 650 000 Kč
Doporučované náklady na dokončení: (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti)	4 650 000 Kč
Relevantnost rozpočtu:	na úrovni obvyklých nákladů

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce budou dle stavebního řádu prováděny: na stavební povolení

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Tabulka 16 Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	144,50 m ²	105,35 m ²
Podkroví	144,50 m ²	112,30 m ²
Celkem započítatelná plocha		217,65m²

Výčet místností

Název podlaží				
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	obývací pokoj	22,40 m ²	1,00	22,40m ²
	pokoj	16,57 m ²	1,00	16,57m ²
	kuchyň s jídelnou	20,62 m ²	1,00	20,62m ²
	chodba	15,00 m ²	1,00	15,00m ²
	zádveří	7,05 m ²	1,00	7,05m ²
	koupelna	6,17 m ²	1,00	6,17m ²
	WC	3,57 m ²	1,00	3,57m ²
	technická místnost	5,85 m ²	1,00	5,85m ²
	kotelna	8,12 m ²	1,00	8,12m ²
1.NP - celkem		105,35 m²		105,35 m²
Podkroví				
	pokoj	23,62 m ²	1,00	23,62m ²
	pokoj	21,37 m ²	1,00	21,37m ²
	ložnice	15,30 m ²	1,00	15,30m ²
	šatna	18,00 m ²	1,00	18,00m ²
	chodba	19,76 m ²	1,00	19,76m ²
	koupelna	11,10 m ²	1,00	11,10m ²
	WC	3,15 m ²	1,00	3,15m ²
Podkroví - celkem		112,30 m²		112,30 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	(144,5)*(2,96)	427,72 m ³
Podkroví	(144,5)*(4,93)/2	356,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		783,91 m ³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy izolované	0 %
Zdivo	zděné	0 %
Stropy	keramické	0 %
Střecha	krov dřevěný, vázaný	0 %
Krytina	betonová krytina	0 %
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	0 %
Vnitřní omítky	štukové	0 %
Fasádní omítky	štukové	0 %
Vnější obklady	keramické	0 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	0 %
Schody	dřevěné	0 %
Dveře	int. dveře - dýha	0 %
Okna	eurookna	0 %
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	0 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0 %
Vytápění	ústřední topení	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	0 %

Bleskosvod	bleskosvod	0 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	0 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Instalace plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	0 %
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák kombinovaný, lednice s mrazákem, digestoř, sklokeramická deska, trouba, myčka nádobí	0 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	0 %
Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	rozvod antén, venkovní úpravy	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]		145
Obestavěný prostor	[m ³]		783,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		5 500
Rozestavěnost	[%]	0,00	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	0	4 311 519
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	100	100
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0	4 311 519

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Tabulka 17 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Stávající stav

Název	Popis	Parc. číslo	Repr. cena	Rozest.	Opotř.
garáž	samostatně stojící zděná garáž	373/16	0 Kč	0 %	0 %

Budoucí stav

Název	Popis	Parc. číslo	Repr. cena	Rozest.	Opotř.
garáž	samostatně stojící zděná garáž	373/16	336 000 Kč	100 %	0 %

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastrálním území Břehov a v územním plánu jsou vedeny v zastavěném území. Vzhledem k velikosti, lokalitě a vybavení

pozemků odhadují tržní hodnotu pozemků na základě znalosti trhu ve výši 850Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výsledná cena oceňovaných pozemků je stanovena na 850 Kč / m². Dle metodiky banky je oceněna část stavebního pozemku - 1000 m² za 850 Kč / m² a zbylá část pozemku - 54 m² je oceněna poměrnou částí 100 Kč / m². V oceňovacím programu nelze rozdělit pozemky tak, aby alespoň jeden měl výměru 1000 m². Proto je cena nastavena tak, aby výsledná hodnota odpovídala metodiky banky.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny,

KMP - velikost pozemku,

KPP - poloha pozemku,

KDD - dopravní dostupnost,

KMZ - možnost zastavění,

KIV - intenzita využití,

KVP - vybavení,

KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Tabulka 18 Výpočet hodnoty pozemků

Přehled srovnatelných pozemků – Lokalita	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)	m²	Kč	Kč/m²	K_C	Kč/m²
Lokalita: Tupesy	4 080	4 230 000	1 036,76	0,99	1 026,39
<p>Popis: Stavební pozemek v obci Tupesy, okr. České Budějovice. Celková plocha 4.080 m². Pozemek schválen územním plánem obce pro výstavbu rodinného domu jako plochy bydlení – rodinné domy s přípustným využitím individuální stavby pro bydlení vesnického charakteru, možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění a údržbu zahrady.</p> <p>KRC: 0,90 KPM: 1,10 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00</p>					

Lokalita: Čejkovice	1 014	861 900	850,00	0,99	841,50
<p>Popis: Stavební pozemek v obci Čejkovice vzdálené 10 km od Č. Budějovic. Pozemek rovinatého charakteru leží na okraji obce a je dostupný po asfaltové komunikaci. Pozemky mají hotové přípojky elektřiny s vystavěnými pilíři. Plynové potrubí je umístěno na druhé straně komunikace. Vodovod a kanalizace nejsou v místě prozatím vybudovány. Dle změny územního plánu je naplánováno zrušení nadzemního vedení VVN 110 Kv.</p> <p>KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KVI: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00</p>					
Lokalita: Záboří	1 255	1 004 000	800,00	1,01	807,84
<p>Popis: Pozemek určený k stavbě rodinného bydlení umístěný na okraji obce. Parcela zatím není napojena na síť, vodovod obecní 100 m, elektřina u sousedního domu. Odpady nutno řešit vyvážecí jímkou, (septik) není kanalizace.</p> <p>KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,02 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KVI: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00</p>					
Lokalita: Záboří	1 173	938 400	800,00	1,01	807,84
<p>Popis: Pozemek určený k stavbě rodinného bydlení umístěný na okraji obce. Parcela zatím není napojena na síť, vodovod obecní 100 m, elektřina u sousedního domu. Odpady nutno řešit vyvážecí jímkou, (septik) není kanalizace.</p> <p>KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,02 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00</p>					
Průměrná jednotková cena			870,89 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	373/7	692	850	1 / 1	588 200
ostatní plocha	373/16	362	738	1 / 1	267 156
Celková výměra pozemků:		1 054	Hodnota pozemků celkem:		855 356

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Tabulka 19 stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	373/7	692	850	1 / 1	588 200
ostatní plocha	373/16	362	738	1 / 1	267 156
Celková výměra pozemků:		1 054	Hodnota pozemků celkem:		855 356

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Výpočet porovnávací hodnoty

Tabulka 20 Výpočet porovnávací hodnoty

Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena														
m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	Kč	Kč/m ²														
160,00	306		3 750 000	23 438	1,00	23 438														
<p>Lokalita: Čejkovice 57, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika</p> <p>Popis: RD Čejkovice, RD v Čejkovicích u Hluboké nad Vltavou. Dům se skládá z přízemí a patra. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyně, koupelna, technická místnost s plynovým kotlem a komora. Podkroví se skládá ze 3 místností, koupelny a chodby.</p> <p>Hodnocení:</p> <table> <tr> <td>Redukce pramene ceny -</td> <td>koeficient 0,90</td> </tr> <tr> <td>Lokalita -</td> <td>koeficient 1,00</td> </tr> <tr> <td>Velikost objektu -</td> <td>koeficient 0,94</td> </tr> <tr> <td>Provedení a vybavení -</td> <td>koeficient 1,00</td> </tr> <tr> <td>Celkový stav -</td> <td>koeficient 1,05</td> </tr> <tr> <td>Vliv pozemku -</td> <td>koeficient 1,07</td> </tr> <tr> <td>Úvaha zpracovatele ocenění -</td> <td>koeficient 1,05</td> </tr> </table> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny – nabídková cena - 0,9; Lokalita - obdobná - 1; Velikost objektu - mírně menší u vzorku - 0,94; Provedení a vybavení – obdobné - 1; Celkový stav - mírně lepší o oc. nem. (novostavba) - 1,05; Vliv pozemku - větší u oc. nem. - 1,07; Úvaha zpracovatele ocenění- vzorek bez garáže - 1,05</p>							Redukce pramene ceny -	koeficient 0,90	Lokalita -	koeficient 1,00	Velikost objektu -	koeficient 0,94	Provedení a vybavení -	koeficient 1,00	Celkový stav -	koeficient 1,05	Vliv pozemku -	koeficient 1,07	Úvaha zpracovatele ocenění -	koeficient 1,05
Redukce pramene ceny -	koeficient 0,90																			
Lokalita -	koeficient 1,00																			
Velikost objektu -	koeficient 0,94																			
Provedení a vybavení -	koeficient 1,00																			
Celkový stav -	koeficient 1,05																			
Vliv pozemku -	koeficient 1,07																			
Úvaha zpracovatele ocenění -	koeficient 1,05																			
190,00	1 315	5 +1	5 390 000	28 368	0,92	26 099														
<p>Lokalita: Křemže - Stupná, okres Český Krumlov</p> <p>Popis: RD Stupná, Rodinný dům podsklepený, s garáží uvnitř objektu a dále obsahuje 1 nadzemní podlaží a podkroví. Interiér domu je po celkové rekonstrukci. Za domem se dále nachází letní domek.</p> <p>Hodnocení:</p> <table> <tr> <td>Redukce pramene ceny -</td> <td>koeficient 0,90</td> </tr> <tr> <td>Lokalita -</td> <td>koeficient 1,03</td> </tr> <tr> <td>Velikost objektu -</td> <td>koeficient 0,97</td> </tr> <tr> <td>Provedení a vybavení -</td> <td>koeficient 1,00</td> </tr> <tr> <td>Celkový stav -</td> <td>koeficient 1,02</td> </tr> <tr> <td>Vliv pozemku -</td> <td>koeficient 1,00</td> </tr> <tr> <td>Úvaha zpracovatele ocenění -</td> <td>koeficient 1,00</td> </tr> </table>							Redukce pramene ceny -	koeficient 0,90	Lokalita -	koeficient 1,03	Velikost objektu -	koeficient 0,97	Provedení a vybavení -	koeficient 1,00	Celkový stav -	koeficient 1,02	Vliv pozemku -	koeficient 1,00	Úvaha zpracovatele ocenění -	koeficient 1,00
Redukce pramene ceny -	koeficient 0,90																			
Lokalita -	koeficient 1,03																			
Velikost objektu -	koeficient 0,97																			
Provedení a vybavení -	koeficient 1,00																			
Celkový stav -	koeficient 1,02																			
Vliv pozemku -	koeficient 1,00																			
Úvaha zpracovatele ocenění -	koeficient 1,00																			




Zdůvodnění koeficientu K_c:
 Redukce pramene ceny – nabídková cena - 0,9; Lokalita - mírně lepší u oc. nem. - 1,03; Velikost objektu – mírně menší u vzorku - 0,97; Provedení a vybavení – obdobné - 1; Celkový stav – mírně lepší u oc.nem (novostavba) - 1,02; Vliv pozemku - obdobné. 1; Úvaha zpracovatele ocenění – neuvažuje -1

162,50	431	6+1	4 600 000	28 308	0,92	26 043
--------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

Lokalita:
 Na Horánku, Netolice

Popis:
 RD Netolice, Řadový krajní RD s tepelným čerpadlem a oploceným pozemkem ve městě Netolice v okrese Prachatice. Zděný RD o dispozici 6+1 + garáž a skladovací prostory stojí na oploceném pozemku. RD má 2 balkóny a terasu s přístupem z obývacího pokoje z přízemí. Podlahové krytiny jsou smíšené (plovoucí podlaha, koberec, dlažba). Schodiště je z ocelových traverz s dřevěnými nášlapy. Vytápění domu a ohřev vody je tepelným čerpadlem (vzduch-voda) se zásobníkem na vodu a přípravou na připojení solárních panelů. V jídelně jsou kamna na tuhá paliva. Okna a venkovní dveře jsou plastová s dvojitým zasklením. Dům je napojený na veřejný vodovod a městskou kanalizaci. Garážová vrata jsou automatická na dálkové ovládání.

Hodnocení:		
Redukce pramene ceny -	koeficient 0,90	
Lokalita -	koeficient 0,90	
Velikost objektu -	koeficient 0,95	
Provedení a vybavení -	koeficient 1,02	
Celkový stav -	koeficient 1,10	
Vliv pozemku -	koeficient 1,06	
Úvaha zpracovatele ocenění -	koeficient 1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c:
 Redukce pramene ceny – nabídková cena - 0,90; Lokalita mírně lepší u vzorku – 0,90; Velikost objektu – menší u vzorku - 0,95; Provedení a vybavení – vzorek řadový krajní RD - 1,02; Celkový stav – lepší u oc. nem. (novostavba)- 1,10; Vliv pozemku – mírně větší o oc. nem. - 1,06; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje - 1,00;

Variační koeficient před úpravami:	8,65 %	Variační koeficient po úpravách:	4,93 %
Započitatelná plocha	217,65 m ²		
Minimální jednotková cena:	23 438 Kč/m ²	Minimální cena:	5 101 281 Kč
Průměrná jednotková cena:	25 193 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 483 256 Kč
Maximální jednotková cena:	26 099 Kč/m ²	Maximální cena:	5 680 447 Kč
Stanovená jednotková cena:	22 973 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 000 000 Kč

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: XXX Kč

Nemovitost není předmětem převodu vlastnických práv.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Tabulka 21 Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	5 000 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	855 356 Kč	5 502 875 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč	5 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	855 356 Kč	855 356 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	4 650 000 Kč	x
Reprodukční hodnota	0 Kč	4 647 519 Kč
- z toho hlavní budova	0 Kč	4 311 519 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	336 000 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m ² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)		
Obvyklá cena:		5 000 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		100 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	3,00 %	150 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		855 356Kč
Upravená obvyklá cena:		3 894 644Kč
Započitatelná plocha:		217,65m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		17 894 Kč/m²

Zdroj: NEMExpress verze 2.1.57, vlastní zpracování

5.4 Shrnutí výsledků ocenění

Zhodnocení rizikových faktorů

Z odhadu vyplývá, že oceňovaná nemovitost se neřadí mezi nemovitosti zatížené množstvím rizikových faktorů. Není situována v záplavovém územní vyšších stupňů, ale spadá do zóna 1, tedy zde není nutné zvažovat pojištění proti povodni. Výpis z katastru nemovitostí neukázal žádné zatížení reálným břemenem

nebo služebností. Dostupná dokumentace prokázala, že nemovitost není předmětem pronájmu. Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. Za rizikový faktor byl při odhadu fakt, že nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí.

Stanovení obvyklé ceny a podmínky vhodnosti NHZP

Obvyklou cenu současné nemovitosti RD nezapsané na LV pro katastrální území Břehov včetně pozemků p.č.373/7 a p. č. 373/16, vše zapsané na LV č. 861, k. ú. Břehov, byla odhadnuta na základě rozestavěnosti a na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané či obdobné lokalitě a čase na základě porovnání technických stavů nemovitostí, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 850 tis. Kč.

Obvyklou cenu budoucí nemovitosti RD nezapsané na LV pro katastrální území Břehov včetně pozemků p.č.373/7 a p. č. 373/16, vše zapsané na LV č. 861, k. ú. Břehov. Byla odhadnuta na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 23.000 Kč/m² započitatelná plocha, tj. 5.000 000 mil. Kč.

Na oceňované nemovitosti bude probíhat výstavba RD, která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu dle § 103, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V porovnávací metodě byly užity aktuální, dobře porovnatelné inzertní nabídky obdobných nemovitostí určených k prodeji v okolí do 10 km od nemovitosti. NHZP (nominální hodnota zajišťovacího prostředku) současné zjišťují pouze v hodnotě pozemku v částce zaokrouhleně 850 000 Kč.

Obvyklou cenu budoucí (zasíťované stavební parcely a dokončeného domu vč. garáže po kolaudaci) zjišťují primárně porovnávací metodou v částce zaokrouhleně 5 000 000 Kč.

PODMÍNKA VHODNOSTI pro současné NHZP je následující:

1) na výstavbu RD bude vydáno stavební povolení či souhlas s ohlášenou stavbou dle předložené projektové dokumentace - tím bude zajištěno, že se jedná o stavební pozemek a že bude povolena výstavba RD.

PODMÍNKA VHODNOSTI pro budoucí NHZP je následující:

Budoucí cena obvyklá je platná za předpokladu, že:

- 1) na výstavbu RD bude vydáno stavební povolení či souhlas s ohlášenou stavbou a projektová dokumentace pro stavební povolení bude v souladu s předloženou dokumentací, kterou měl odhadce k dispozici pro účely ocenění.
- 2) Odhad je platný za podmínky, že stavba bude schválena k výstavbě podle stejné projektové dokumentace, která byla předložena odhadci ke zpracování tohoto ocenění.
- 3) užívání stavby nebude příslušným stavebním úřadem zakázáno (dle § 120, zákon č. 183/2006 Sb.),
- 4) stavba bude zapsána v katastru nemovitostí jako dokončená s přiděleným č. p.

Stanovení věcné hodnoty a reprodukční hodnoty

V rámci odhadu byla stanovena věcná hodnota, jejíž výše v současném stavu činí 855 356 Kč a pro stav budoucí 5 502 875 Kč. Tato hodnota zohledňuje nákladovou stránku nemovitosti a obvykle nereflektuje tržní cenu. Věcná hodnota nepracuje s hlavními tržními faktory jako je výnosnost či situace na trhu nemovitostí. V rámci bankovního ocenění je tato hodnota obvykle používána pro účely stanovení minimální pojistné částky dané nemovitostí.

Reprodukční hodnota byla stanovena na 4 647 519 Kč, z toho hlavní stavba činí 4 311 519 Kč a 336 000 Kč ostatní stavby. V rámci poskytnutí hypotečního úvěru musí být na její výši pro hypotékou zajišťovanou nemovitost pojištěna a vinkulována ve prospěch banky.

ZÁVĚR

Diplomová práce svým obsahem přibližuje specifika oceňování nemovitostí v sektoru bankovníctví za účelem poskytnutí hypotečního úvěru. Zpracování diplomové práce mi dalo příležitost nahlédnout do praxe odhadce a možnost práce s programem, který je v dnešní době běžně používán pro oceňování nemovitostí. Získal jsem cenné znalosti, jak přemýšlet do budoucna.

Samotná investice do nemovitostí je závazkem na mnoho let a nečekané okolnosti mohou způsobit velké problémy s dlouhodobými následky. Je nutno zvážit mnoho faktorů, zda se cena nemovitosti a náklady na její pořízení vyplatí z pohledu jejího zajištění z prostředků hypotečního úvěru, či se nedostáváme do bodu, kdy se jedná o příliš ztrátovou investici. Oceňování v bankovníctví je svým způsobem specifické. Každá banka používá svojí interní metodiku i přesto, že banky požadují odhady za stejným účelem, kterým je zjištění ceny obvyklé a likvidity zástavní nemovitosti.

Zajištění hypotéky rodinným domem by mělo být prakticky bezproblémové. Složitější situace nastávají při ručení pozemkem, či domem určeným k rekreaci. Každý peněžní ústav má svou rizikovou politiku nastavenou určitým způsobem, takže může nastat situace, kdy pro jeden peněžní ústav je nemovitá věc nevhodná a druhý jí naopak akceptuje.

Diplomová práce je podle mého názoru dobrým zdrojem informací k danému tématu. Je však otázkou, jaká bude její výpovědní hodnota za několik let při neustálém vývoji legislativy v oblasti oceňování a bankovníctví a celkovém vývoji ekonomické situace v České republice.

6. ZDROJE

1. BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ, František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4
2. BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍŘ, Aleš VÉMOLA a Lubomír WEIGEL. *Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 5. přeprac. a dopl. vyd. Brno: CERM, 2001. ISBN 80-7204-188-6.
4. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
5. BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍŘ, Leopold LUKAŠÍK, Jiří OŠLEJŠEK, Jiří PLCH, Miroslav KLEDUS a Aleš VÉMOLA. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.
6. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
7. BUČKOVÁ, Ariana, Petr OEHM. *Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim*. Praha: C.H. Beck, 2002. Právo a hospodářství (C.H. Beck). ISBN 80-7179-670-0.
8. ČERNOHORSKÝ, Jan, TEPLÝ, Petr. 2011. *Základy financí*. Praha : Grada Publishing, 2011. 978- ISBN 80-247-3669-3.

9. DROZEN, František, Jaromír RYSKA, Alexandr VACEK. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997. ISBN 80-7079-932-3.
10. DROZEN, František. *Cena - hodnota - model*. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0501-0.
11. DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, c2009. ISBN isbn978-80-86929-51-4.
12. HÁLEK, Vítězslav. *Marketing, reklama, cena obvyklá*. Hradec Králové: Vítězslav Hálek, 2018. ISBN 978-80-270-3926-5.
13. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
14. HLAVINKOVÁ, Vítězslava, Ing.: *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
15. HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0967-9.
16. HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ, Renáta NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku (podniku a nemovitostí)*. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2008. ISBN isbn978-80-7410-007-9 s.60
17. JANKŮ, Martin. *Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press, 2003. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 80-7226-899-6.
18. KAMPF, Rudolf. *Financování a bankovníctví I.: pro kombinovanou formu studia*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-913-2.

19. KLAPALOVÁ, Alena. *Hodnota a e-business*. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5506-3.
20. KULIL, Vladimír. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*: Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava, číslo 2, rok 2012, ročník XII, řada stavební, článek č. 50
21. KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C.H. Beck, 1999. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-227-6.
22. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
23. ORT, Petr, Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.
24. OLIVOVÁ, Květa, Bohumil KUBA, Marta VÁVROVÁ. *Byty a katastr nemovitostí: podle právního stavu k 1.1.2003*. 6. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2003. ISBN 80-7201-399-8.
25. REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-230-7.
26. VOCHOZKA, Marek, Petr MULAČ. *Podniková ekonomika*. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4372-1.
27. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
28. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0

29. ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.
30. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
31. ZIEGLER, Kamil. *Finanční řízení bank*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví. ISBN 80-902243-1-8.
32. ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3348-7.
33. *Věstník ČNB: ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 13. prosince 2019 Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí*. Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1: Česká národní banka, 2019, **2019**.

Internetové zdroje

34. *HYPINDEX: Aktuální sazby hypoték: Sazby pozvolna míří vzhůru* [online]. 07.01.2020 [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-sazby-pozvolna-miri-vzhuru/>
35. *HYPINDEX: Aktuální sazby hypoték: Zdražování hypoték se zastavilo* [online]. 03.01.2019 [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-zdrazovani-hypotek-se-zastavilo/>
36. *FINANCE: Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>

37. *FINANCE: Aktuální podmínky pro získání hypotéky* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/529301-zmirneni-pravidel-hypotek>
38. *KURZYCZ: Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/#anuitnisplaceni>
39. *KURZYCZ: Hypoteční slovník - přehled pojmů* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-slovník/>
40. *KURZYCZ: Úroková sazba hypotéky* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>
41. *KURZYCZ: Hypotéka - základní používané pojmy* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>
42. *GEPARD finance pro život: Podle čeho vybrat délku fixačního období* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/urokove-sazby-vse-co-jste-o-nich-chteli-vedet-na-jednom-miste>
43. *HYPOTEČNÍKALKULAČKA: Banky poskytující hypotéky a úvěry* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery>
44. *BANKY.CZ: Podmínky hypotéky* [online]. [cit. 2020-03-22]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
45. *ČNB Česká národní banka: Co je ukazatel RPSN?* [online]. [cit. 2020-03-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

46. *MINISTERSTVO FINANČÍ České republiky: Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. 2014 [cit. 2020-06-14]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
47. *Hypotéka: Slovník pojmů* [online]. Praha: MONETA Money Bank, 2020 [cit. 2020-06-23]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/slovník-pojmu?_ga=2.36457379.2047787635.1592925854-1255669007.1584868219
48. *ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí* [online]. Česká bankovní asociace, 2015 [cit. 2020-06-25]. Dostupné z: <https://www.bivs.cz/files/cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>

Legislativa

49. **Zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (*katastrální zákon*)
50. **Zákon 89/2012 Sb.**, občanský zákoník
51. **Zákon č. 151/1997 Sb.** *Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*
52. **Zákon č. 183/2006 Sb.** - stavební zákon a související předpisy
53. **Zákon č. 307/2018 Sb.** Zákon, kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
54. **Vyhláška č. 441/2013 Sb.** *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku*
55. **Zákon č. 526/1990 Sb.** *Zákon o cenách*

7. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Tabulka 1 Přehled místností započitatelné plochy	39
Tabulka 2 Vybrané banky poskytující hypoteční úvěry	40
Tabulka 3 Maximální věková hranice.....	41
Tabulka 4 Porovnání úrokové sazby jednotlivých sazeb 2019-2020.....	43
Tabulka 5 Předmět ocenění.....	45
Tabulka 6 Úvod ocenění	46
Tabulka 7 Poloha, okolí a dopravní dostupnost.....	49
Tabulka 8 Technický popis oceňované nemovité věci	50
Tabulka 9 Inženýrské sítě a využití nemovité věci	50
Tabulka 10 Přístup a příjezd přes pozemky	51
Tabulka 11 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci	51
Tabulka 12 Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	51
Tabulka 13 Věcná břemena a obdobná zatížení.....	52
Tabulka 14 Přehled listů vlastnictví.....	52
Tabulka 15 Posouzení nákladů na výstavbu	52
Tabulka 16 Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby	53
Tabulka 17 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb	55
Tabulka 18 Výpočet hodnoty pozemků	56
Tabulka 19 Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu ..	57
Tabulka 20 Výpočet porovnávací hodnoty	58
Tabulka 21 Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci.....	60
Obrázek 1 vývoj úrokové sazby 2003-2020	42

8. PŘÍLOHY

1) Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2019 17:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 536059 Břehov
Kat.území: 794147 Břehov List vlastnictví: 861
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastník	965917/1324	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 373/7	692	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 08.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2019. Zápis proveden dne 18.06.2019.

Pro: Kačerová Lucie, č.p. 33, 37341 Břehov

V-6336/2019-301
RČ/IČO: 965917/1324

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.06.2019 17:47:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

2) Kopie katastrální mapy ze dne 12.3.2020



k.ú. Břehov

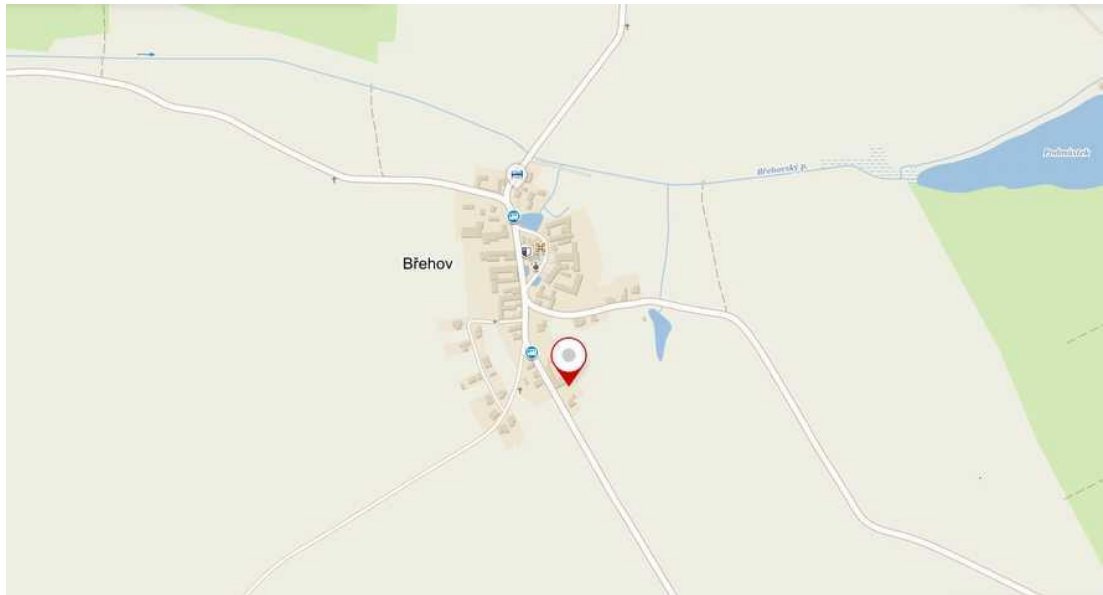
3) Kopie katastrální mapy ze dne 12.3.2020.



k. ú. - Břehov

4) Mapa oblasti

Obec Břehov



Novostavba RD bez č.p. / č.ev. - umístění nemovitosti v obci



5) Fotodokumentace nemovité věci



pohled na pozemek, zdroj: vlastní foto

6) Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



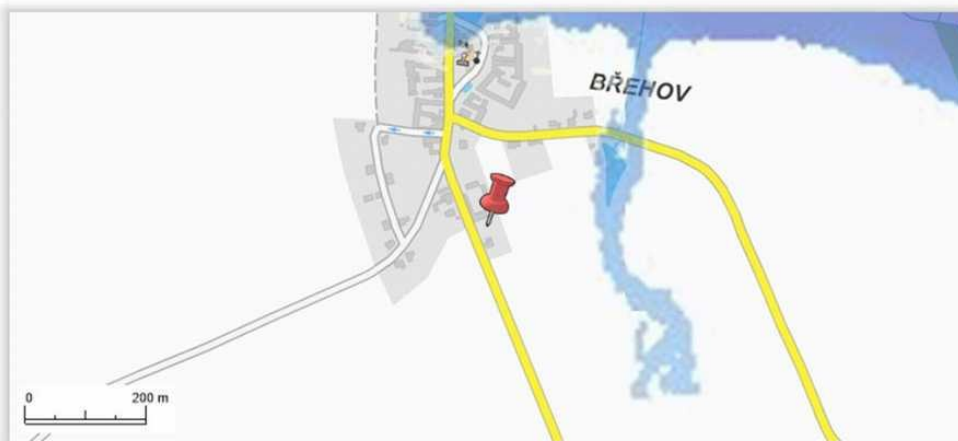
Parcela	Kraj: Jihočeský kraj Okres: České Budějovice Obec: Břehov	Katastrální území: Břehov Parcela: 373/7 Typ parcely: Pozemková
----------------	--	--

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -765581 Y: -1159828
Souřadnice GPS: N: 49°1'8,23" E: 14°19'49,91"
Kód parcely 4990885301 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

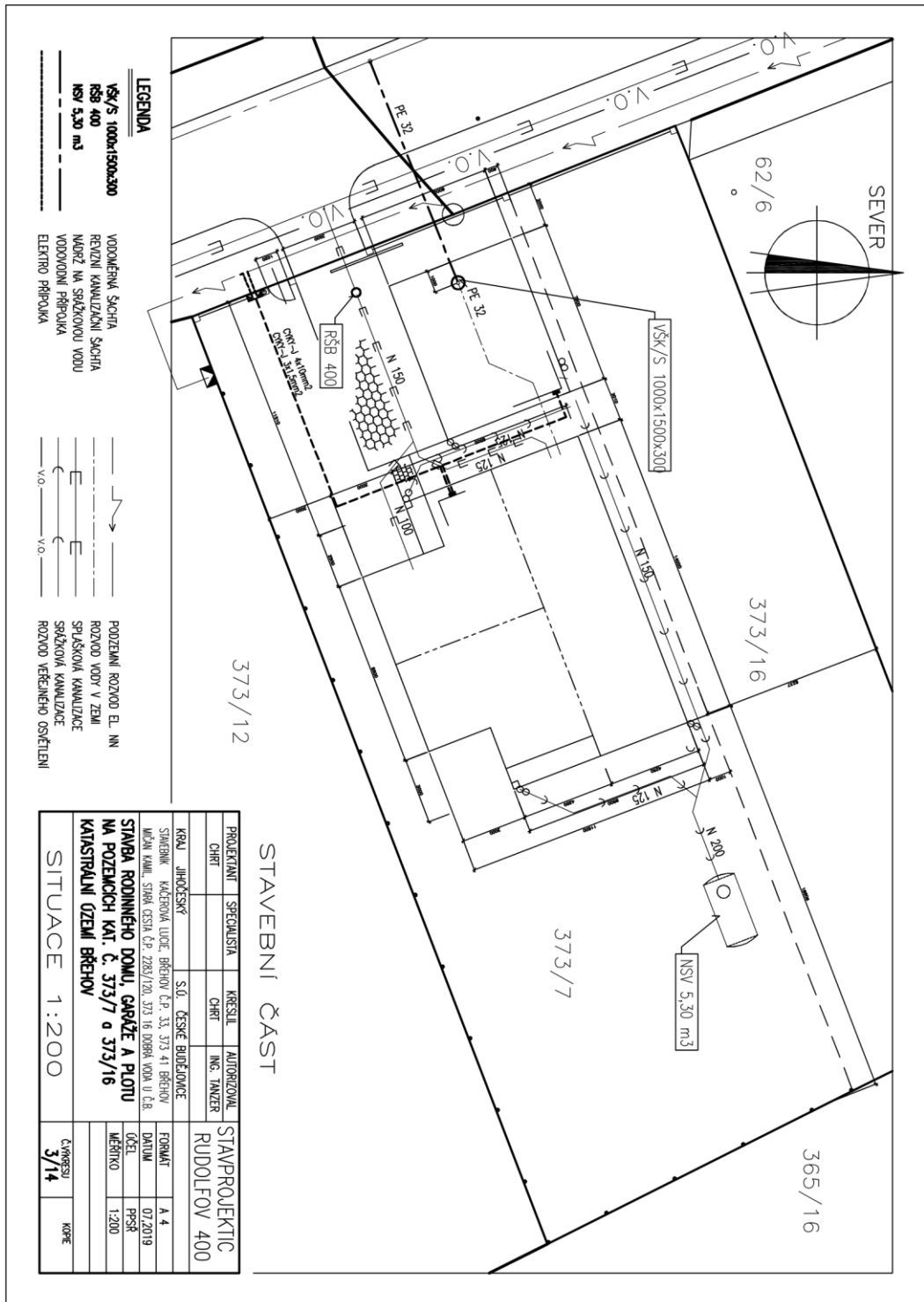
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

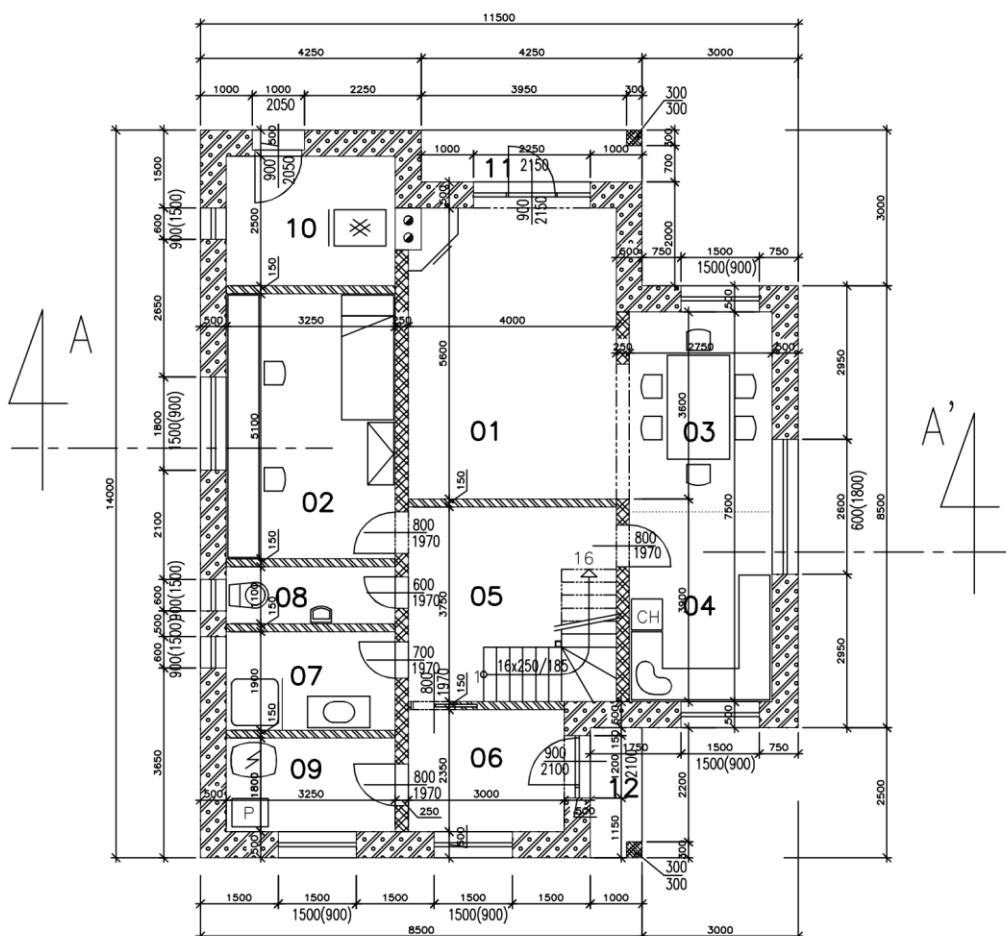
Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným břhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – článek smírní ke stažení zde.

7) Projektová dokumentace



SITUACE 1:200

8) Projektová dokumentace



ZNAČENÍ HMOT

- ZDIVO Z CIHEL POROTHERM 50 HI
PROFI DRYFIX
- ZDIVO Z CIHEL POROTHERM 24
PROFI P15
- ZDIVO Z CIHEL POROTHERM 14
PROFI DRYFIX P8
- PILÍŘ 300/300/250 mm Z CIHEL NEBO
Z BETONOVÝCH TVÁRNIC ŠALOVACÍCH

VÝPIS MÍSTNOSTÍ

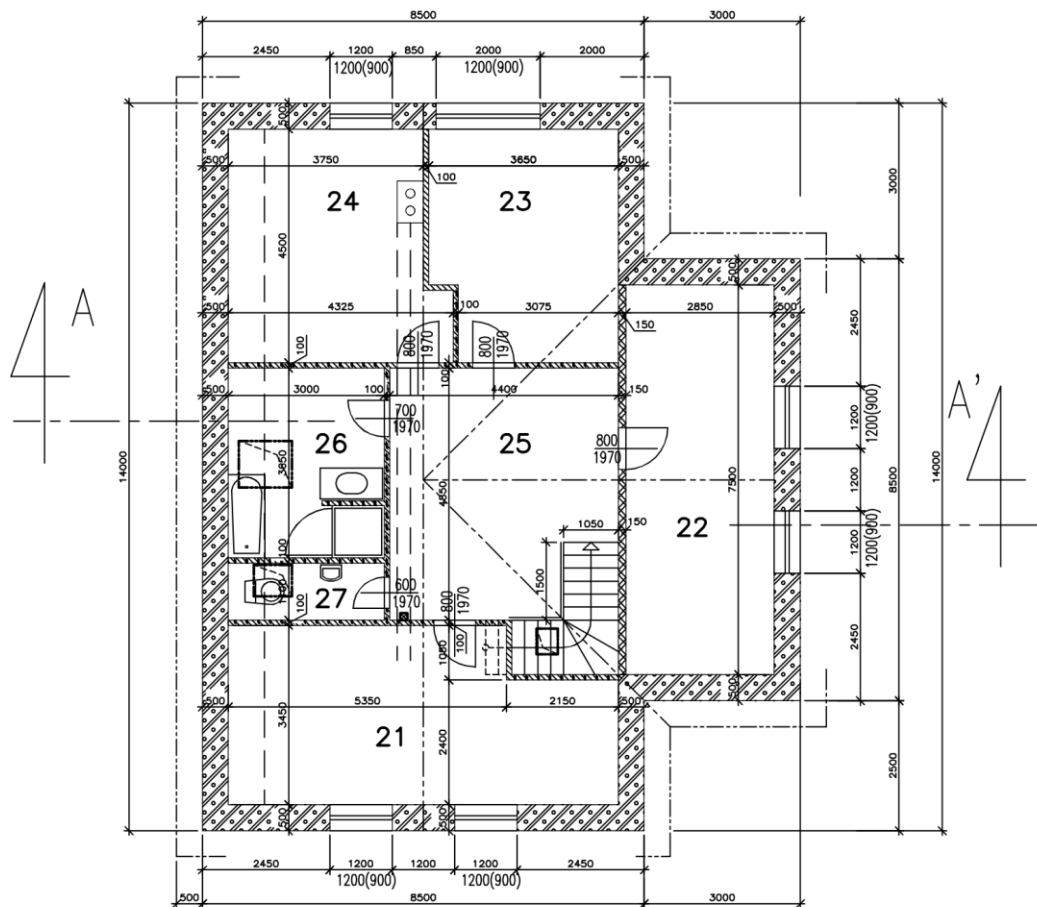
ZN	DRUH MÍSTNOSTI	DRUH PODLAHY	PLOCHA
01	OBÝVACÍ POKOJ	PLOVOUCÍ	22,40 m ²
02	POKOJ	PLOVOUCÍ	16,57 m ²
03	JÍDELNA	PLOVOUCÍ	9,90 m ²
04	KUCHYŇ. KOUT	KERAM. DLAŽBA	10,72 m ²
05	PŘEDSIŇ	KERAM. DLAŽBA	15,00 m ²
06	ZÁDVEŘÍ	KERAM. DLAŽBA	7,05 m ²
07	KOUPELNA	KERAM. DLAŽBA	6,17 m ²
08	KLOZET	KERAM. DLAŽBA	3,57 m ²
09	TECH. MÍSTNOST	KERAM. DLAŽBA	5,85 m ²
10	KOTELNA	BETON. DLAŽBA	8,12 m ²
11	TERASA	KERAM. DLAŽBA	3,95 m ²
12	ZÁPRAŽÍ	KERAM. DLAŽBA	2,50 m ²
UŽITNÁ PLOCHA			111,80 m ²

STAVEBNĚ – KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
CHRT		CHRT	ING. TANZER	FORMÁT	A 4
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		DATUM	07.2019
STAVBENK KAČEROVA LUCIE, BRĚHOV Č.P. 33, 373 41 BRĚHOV				ÚČEL	PPSR
MIČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				MĚŘITKO	1:100
STAVBA RODINNÉHO DOMU					
NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16					
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BRĚHOV					
PŘÍZEMÍ				Č.VÝKRESU	KOPIE
				5/14	

1. NP

9) Projektová dokumentace



ZNAČENÍ HMOT

- ZDÍVO Z CIHEL POROTHERM 50 HI
PROFI DRYFIX
- ZDÍVO Z CIHEL POROTHERM 14
PROFI P15
- KONSTRUKCE DĚLICÍCH PŘÍČEK
Z CIHEL POROTHERM 8 P10

VÝPIS MÍSTNOSTÍ

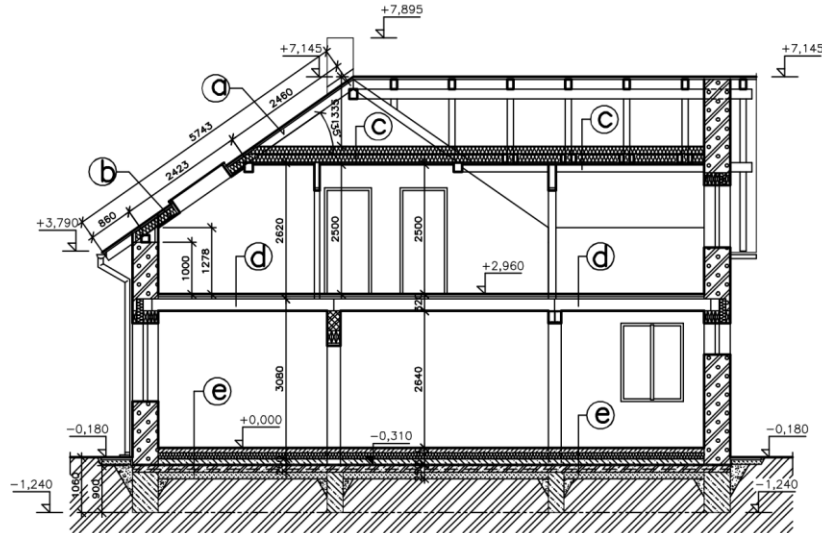
ZN	DRUH MÍSTNOSTI	DRUH PODLAHY	PLOCHA
21	POKOJ	PLOVOUCÍ	23,62 m ²
22	POKOJ	PLOVOUCÍ	21,37 m ²
23	LOŽNICE	PLOVOUCÍ	15,30 m ²
24	ŠATNA	PLOVOUCÍ	18,00 m ²
25	PŘEDSIŇ	PLOVOUCÍ	19,76 m ²
26	KOUPELNA	KERAM. DLAŽBA	11,10 m ²
27	KLOZET	KERAM. DLAŽBA	3,15 m ²
UŽITNÁ PLOCHA			112,30 m ²

STAVEBNĚ – KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
CHRT		CHRT	ING. TANZER		
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		FORMÁT	A 4
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV				DATUM	07.2019
MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				ÚČEL	PPSŘ
STAVBA RODINNÉHO DOMU NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV				MĚŘÍTKO	1:100
PODKROVÍ				Č. VÝKRESU	6/14
				KOPIE	

PODKROVÍ

10) Projektová dokumentace



SKLADBA KONSTRUKCÍ

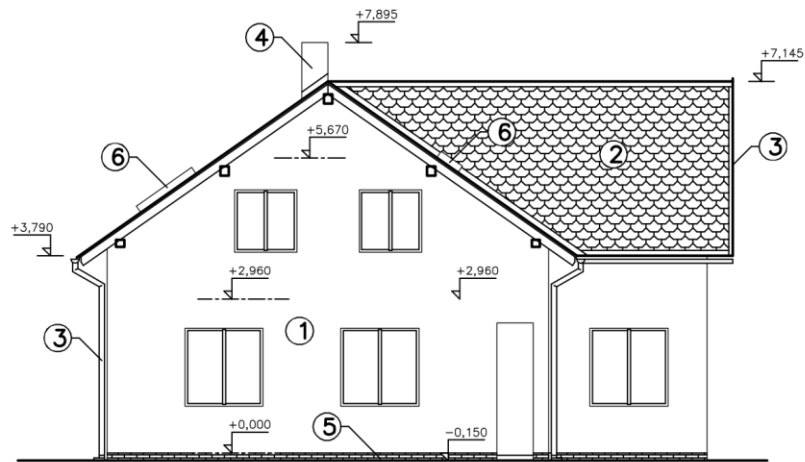
- a** – STŘEŠNÍ KRYTINA TAŠKOVÁ BRAMAC
 - STŘEŠNÍ LATĚ A KONTRALATĚ 60/40
 - ASFALTOVÁ LEPENKA A 400
 - BEDNĚNÍ Z PRKEN 20 mm
 - KROVOVÁ STŘEŠNÍ KONSTUKCE
- b** – STŘEŠNÍ KRYTINA TAŠKOVÁ BRAMAC
 - STŘEŠNÍ LATĚ A KONTRALATĚ 60/40
 - ASFALTOVÁ LEPENKA A 400
 - BEDNĚNÍ Z PRKEN 20 mm
 - KROVOVÁ STŘEŠNÍ KONSTUKCE
 - S VLOŽENOU TEPELNOU IZOLACÍ 160 mm
 - PAROZÁBRANA
 - PROTIPOŽÁRNÍ SÁDROKARTONOVÉ DESKY 15 mm
- c** – DESKY USB 25 mm
 - TEPELNÁ IZOLACE Z MINERÁLNÍCH DESEK 160 mm
 - KONSTRUKCE KROVU (KLEŠTINY) 80/160 mm
 - PROTIPOŽÁRNÍ SÁDROKARTONOVÉ DESKY 15 mm
- d** – NÁŠLAPNÁ VRSTVA 18 mm
 - CEMENTOVÝ POTĚR C16/20 (VYZTUŽENÝ) 50 mm
 - SEPARAČNÍ VRSTVA 1 mm
 - KROČEJOVÁ, PPROTIHLUKOVÁ IZOLACE
 - ISOVER EPS RIGIFLOOR 5000 40 mm
 - KONSTRULCE KERAMICKÉHO STROPU POROTHERM 210 mm
 - PODHLED OMÍTKA POROTHERM UNIVERSAL 10 mm
- e** – NÁŠLAPNÁ VRSTVA PODLE DRUHU MÍSTNOSTI 18 mm
 - CEMENTOVÝ POTĚR C16/20 50 mm
 - SEPARAČNÍ VRSTVA 1 mm
 - IZOLACE TEPELNÁ POLYSTYREN EPS 150 mm
 - PODKLADNÍ BETON C16/20 100 mm
 - IZOLACE PROTI PRONIKÁNÍ RADONU RADONELAST
 - BETONOVÁ DESKA C20/25 S VLOŽENOU SÍŤÍ KARI 150 mm
 - ZHUTNĚNÝ NÁSYP ŠTERKOPISKU TL.120 mm

STAVEBNĚ – KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
CHRT		CHRT	ING. TANZER	FORMÁT	A 4
KRAJ JIHOČESKÝ			S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV				DATUM	07.2019
MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				ÚČEL	PPSŘ
STAVBA RODINNÉHO DOMU				MĚŘÍTKO	1:100
NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a 373/16					
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV					
ŘEZ A – A'				Č.VÝKRESU	KOPIE
				7/14	

ŘEZ A-A

11) Projektová dokumentace



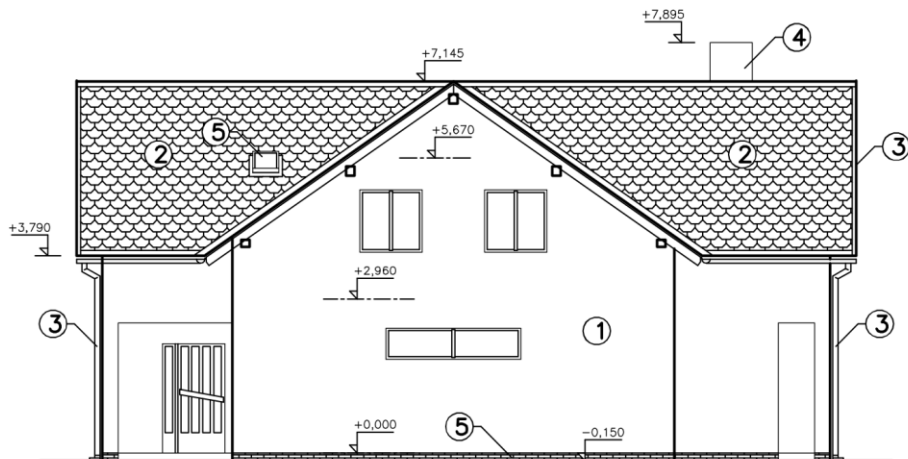
- 1 – FÁSÁDNÍ OMÍTKA DVOUVRSTVÁ STĚRKOVÁ VE SVĚTLÉ BARVĚ
- 2 – STŘEŠNÍ KRYTINA Z DŘÁŽKOVÝCH TAŠEK BRAMAC V BARVĚ ŠEDĚ
- 3 – OPLECHOVÁNÍ A KLEMPŘSKÉ PRVKY Z MĚDĚNÉHO PLECHU TL. 0,6 mm
- 4 – NADSTŘEŠNÍ ČÁST KOMINOVÉHO TĚLESA BUDE CHRÁNĚN KOMINOVÝM PLÁŠTĚM
- 5 – SOKL ZDIVA BUDE OBLOŽEN KERAMICKÝMI PÁSKY 250/70 mm
- 6 – STŘEŠNÍ OKNO V-LUX

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT CHRT	SPECIALISTA	KRESLIL CHRT	AUTORIZOVAL ING. TANZER	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		FORMÁT	A 4
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				DATUM	07,2019
STAVBA RODINNÉHO DOMU NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV				ÚČEL	PPSŘ
POHLED JIHOZÁPADNÍ				MĚŘÍTKO	1:100
				Č.VÝKRESU	KOPIE
				11/14	

POHLED č. 1

12) Projektová dokumentace



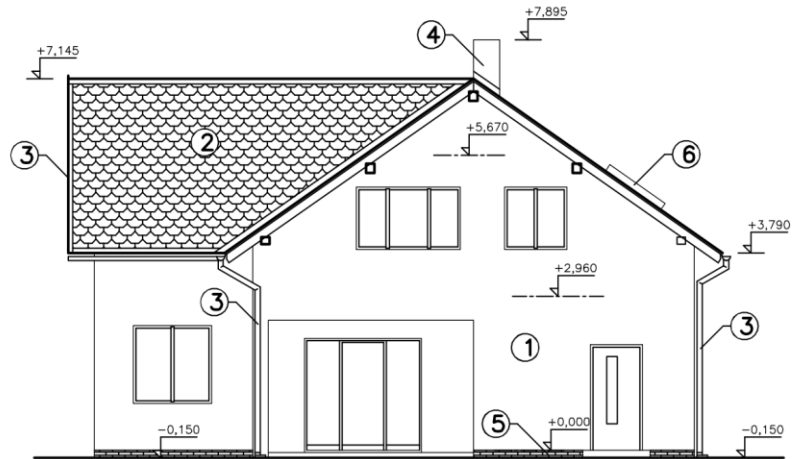
- 1 - FÁSÁDNÍ OMÍTKA DVOUVRSTVÁ
STĚRKOVÁ VE SVĚTLÉ BARVĚ
- 2 - STŘEŠNÍ KRYTINA Z DRÁŽKOVÝCH TAŠEK
BRAMAC V CÍHLOVÉ BARVĚ
- 3 - OPLECHOVÁNÍ A KLEMPŘSKÉ PRVKY
Z MĚDĚNEHO PLECHU TL. 0,6 mm
- 4 - NADSTŘEŠNÍ ČÁST KAMINOVÉHO TĚLESA
BUDE CHRÁNĚN KAMINOVÝM PLÁŠTĚM
- 5 - SOKL ZDIVA BUDE OBLOŽEN
KERAMICKÝMI PÁSKY 250/70 mm
- 6 - STŘEŠNÍ OKNO V-LUX

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
CHRT		CHRT	ING. TANZER	FORMÁT	A 4
KRAJ JIHOČESKÝ			S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV				DATUM	07,2019
MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				ÚČEL	PPSŘ
STAVBA RODINNÉHO DOMU NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV				MĚŘÍTKO	1:100
POHLED JIHOVÝCHODNÍ				Č.VÝKRESU	12/14
				KOPIE	

POHLED č. 2

13) Projektová dokumentace



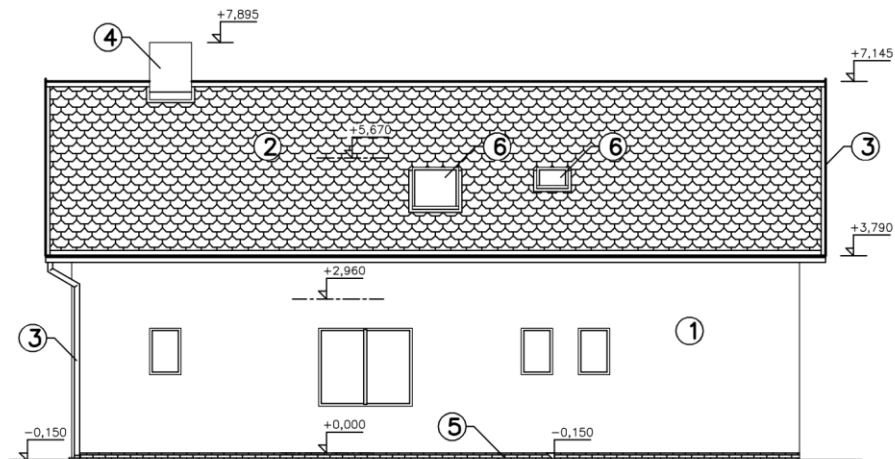
- 1 – FASÁDNÍ OMÍTKA DVOUVRSTVÁ STĚRKOVÁ VE SVĚTLÉ BARVĚ
- 2 – STŘEŠNÍ KRYTINA Z DŘÁŽKOVÝCH TAŠEK BRAMAC V BARVĚ ŠEDĚ
- 3 – OPLECHOVÁNÍ A KLEMPŘSKÉ PRVKY Z MĚDĚNÉHO PLECHU TL. 0.6 mm
- 4 – NADSTŘEŠNÍ ČÁST KAMINOVÉHO TĚLESA BUDE CHRÁNĚN KAMINOVÝM PĚŠTĚM
- 5 – SOKL ZDIVA BUDE OBLOŽEN KERAMICKÝMI PÁSKY 250/70 mm
- 6 – STŘEŠNÍ OKNO V-LUX

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT CHRT	SPECIALISTA	KRESLIL CHRT	AUTORIZOVAL ING. TANZER	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		FORMÁT	A 4
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV				DATUM	07.2019
MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				ÚČEL	PPSŘ
STAVBA RODINNÉHO DOMU NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV				MĚŘÍTKO	1:100
POHLED SEVEROVÝCHODNÍ				Č.VÝKRESU	13/14
				KOPIE	

POHLED č. 3

14) Projektová dokumentace



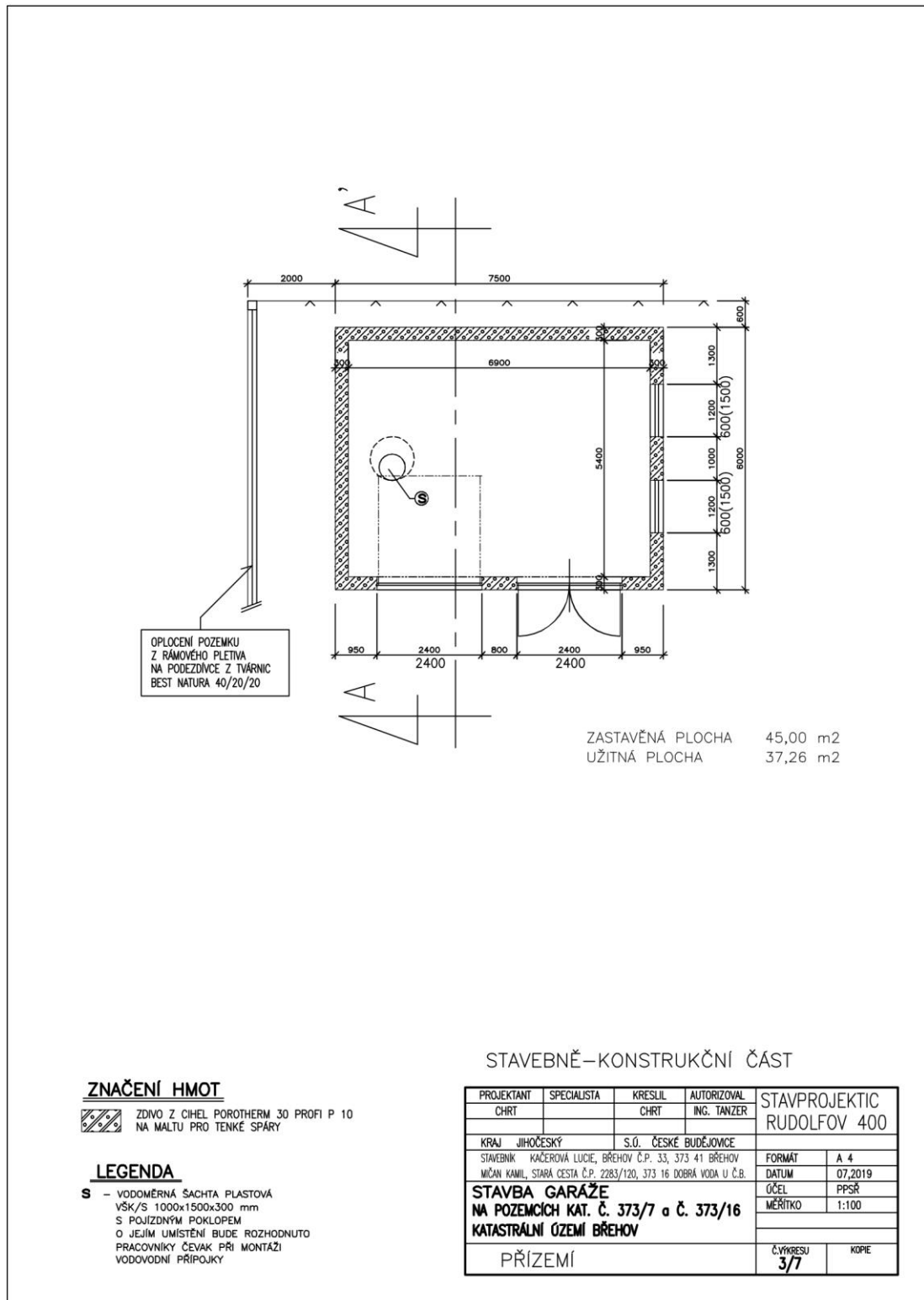
- 1 - FÁSÁDNÍ OMÍTKA DVOUVRSTVÁ STĚRKOVÁ VE SVĚTLÉ BARVĚ
- 2 - STŘEŠNÍ KRYTINA Z DRÁŽKOVÝCH TAŠEK BRAMAC V CIHLOVÉ BARVĚ
- 3 - OPLECHOVÁNÍ A KLEMPŘSKÉ PRVKY Z MĚDĚNEHO PLECHU TL. 0.6 mm
- 4 - NADSTŘEŠNÍ ČÁST KAMINOVÉHO TĚLESA BUDE CHRÁNĚN KAMINOVÝM PLÁŠTĚM
- 5 - SOKL ZDIVA BUDE OBLOŽEN KERAMICKÝMI PÁSKY 250/70 mm
- 6 - STŘEŠNÍ OKNO V-LUX

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
CHRT		CHRT	ING. TANZER	FORMÁT	A 4
KRAJ JIHOČESKÝ			S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE	DATUM	07.2019
STAVEBNÍK KAČEROVA LUCIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV			MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.	ÚČEL	PPSŘ
STAVBA RODINNÉHO DOMU				MĚŘÍTKO	1:100
NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16					
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV					
POHLED SEVEROZÁPADNÍ				Č.VÝKRESU	KOPIE
				14/14	

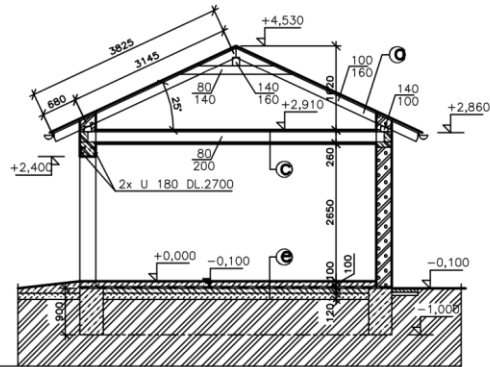
POHLED č. 4

15) Projektová dokumentace



GARÁŽ-PŘÍZEMÍ

16) Projektová dokumentace



SKLADBA KONSTRUKCÍ

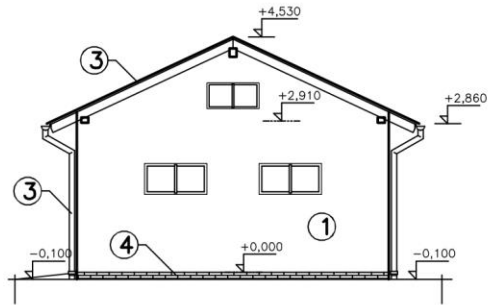
- C** – STŘEŠNÍ KRYTINA TAŠKOVÁ BRAMAC
 – STŘEŠNÍ LATĚ A KONTRALATĚ 60/40
 – ASFALTOVÁ LEPENKA A 400
 – BEDNĚNÍ Z PRKĚN 20 mm
 – KROVOVÁ STŘEŠNÍ KONSTRUKCE
- C** – ZÁKLOP Z DESEK USB TL. 25 mm
 – KONSTRUKCE STROPU Z HRANOLŮ 80x 200 mm
 – PODHLED Z DESEK SDK TL. 15 mm
- E** – BETONOVÁ DESKA S POUZITÍM ZATŘEŠNĚNÍ TL. 100 mm
 – VODOVZDORNÁ IZOLACE VELEBIT V60 TL. 4 mm
 – BETONOVÁ DESKA C16/20 XO SE SÍTI KARI TL. 100 mm
 – NÁSYP ŠTĚRKOPISKU ZHUTNĚNÝ TL. 120 mm

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

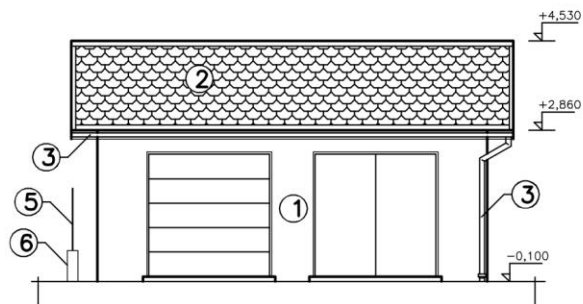
PROJEKTANT CHRT	SPECIALISTA	KRESLIL CHRT	AUTORIZOVAL ING. TANZER	STAVPROJEKTIC RUDOLFOV 400	
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		FORMÁT	A 4
STAVEBNÍK KAČEROVÁ LUDIE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV MIČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.		STAVBA GARÁŽE NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a č. 373/16 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV		DATUM	07,2019
ŘEZ				ÚČEL	PPSR
				MĚŘÍTKO	1:100
				Č.VÝKRESU	KOPIE
				4/7	

GARÁŽ-ŘEZ

18) Projektová dokumentace



POHLED SEVEROVÝCHODNÍ



POHLED JIHOVÝCHODNÍ

- 1 - FASÁDNÍ OMÍTKA DVOUVRSTVÁ STĚRKOVÁ VE SVĚTLÉ BARVĚ
- 2 - STŘEŠNÍ KRYTINA Z DRÁŽKOVÝCH TAŠEK BRAMAC V BARVĚ ŠEDÉ
- 3 - OPLECHOVÁNÍ A KLEMPRSKÉ PRVKY Z MĚDĚNÉHO PLECHU TL. 0,6 mm
- 4 - OBKLAD ZDIVA SOK.LU KERAMICKÝMI PÁSKY 250/70 mm
- 5 - PLOT Z KOVÝCH POLÍ S POUŽITÍM UPRAVENÝM UPEVNĚNÝCH VE SLOUPCÍCH
- 6 - PLOTOVÁ PODEZDÍVKA Z BETONOVÝCH TVÁRNIC BEST NATURA 400/200/200 mm

STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁST

PROJEKTANT	SPECIALISTA	KRESLIL	AUTORIZOVAL	STAVPROJEKTIC	
CHRT		CHRT	ING. TANZER	RUDOLFOV 400	
KRAJ JIHOČESKÝ		S.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE		FORMÁT	A 4
STAVEBNÍK KAČEROVA LUDJE, BŘEHOV Č.P. 33, 373 41 BŘEHOV				DATUM	07,2019
MÍČAN KAMIL, STARÁ CESTA Č.P. 2283/120, 373 16 DOBRÁ VODA U Č.B.				ÚČEL	PPSR
STAVBA GARÁŽE				MĚŘÍTKO	1:100
NA POZEMCÍCH KAT. Č. 373/7 a Č. 373/16					
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEHOV					
POHLEDY				Č. VÝKRESU	KOPIE
				7/7	

GARÁŽ-POHLED

