

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Oceňování nemovitostí pro bankovní účely**

**- Tržní ocenění pro zajištění hypotečních úvěrů**

**Bc. Jana Jandusová**

© 2014 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky  
Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jandusová Jana

Podnikání a administrativa

Název práce

**Oceňování nemovitostí pro bankovní účely - Tržní ocenění pro zajištění hypotečních úvěrů**

Anglický název

**Valuation of Real Estate for Banking Purposes - Market Valuation for Secured Mortgage Loans**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce bude zpracování interního ocenění nemovitosti – vybrané bytové jednotky. Bude popsána současná situace financování nemovitostí v českém bankovním sektoru, způsoby ocenění developerského projektu, možné výstupy ocenění a především postupy zpracování, až po oprávněnost čerpat úvěr. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy, které s oceňováním souvisí, právní rámce, metody oceňování, které vedou ke zjištění tržní hodnoty nemovitosti, jaké jsou možnosti financování nemovitostí a oceňování zajištění úvěrů pro financování nemovitostí. V praktické části bude zpracováno interní ocenění vybrané bytové jednotky, na které budou použita odborná specifika vysvětlená v praktické části.

### Metodika

V rámci literární rešerše budou použity sekundární zdroje (knižní publikace, internetové zdroje). Praktická část práce bude zpracována na základě primárních zdrojů a poskytnutých odborných rad od profesionálních odhadců. V práci budou použity deskriptivní a komparativní metody zkoumání.

### Harmonogram zpracování

9/2013 - sběr materiálů

10 - 12/2013 - teoretická část

1 - 2/2014 - praktická část

3/2014 - závěry

**Rozsah textové části**

35 - 50 stran

**Klíčová slova**

financování nemovitostí, banka, hypoteční úvěr, zajištění úvěru, ocenění, zpráva o výstavbě

---

**Doporučené zdroje informací**

1. ORT Petr, Moderní metody oceňování nemovitostí, 1. vydání, Praha: BIVS, 2007, 74 stran, ISBN 978-80-7265-113-9.
2. ORT Petr, Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. vydání, Praha: BIVS, 2007, 77 stran, ISBN 978-80-7265-101.
3. ZAZVONIL Zbyněk, Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. vydání, Praha: CEDUK, 1996, 173 stran, ISBN: 80-902109-0-2.

---

**Vedoucí práce**

Maitah Mansoor, doc. Ing., Ph.D. et Ph.D.

**Termín odevzdání**

březen 2014

  
prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry



  
prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr. h. c.

Děkan fakulty

**V Praze dne 24.9.2013**

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Oceňování nemovitostí pro bankovní účely – Tržní ocenění pro zajištění hypotečních úvěrů" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. 3. 2014

---

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své diplomové práce panu doc. Ing. Mansoor Maitah, Ph.D. et Ph.D. za odbornou pomoc při vedení mé práce a panu Ing. Pavlovi Hošťálkovi, který mi poskytl cenné rady a připomínky z odborné praxe, který vnesly do mé práce praktický pohled na celou problematiku oceňování nemovitostí, jež mi byly nápomocny při dokončení mé diplomové práce.

# **Oceňování nemovitostí pro bankovní účely**

## **- Tržní ocenění pro zajištění hypotečních úvěrů**

---

### **Valuation of Real Estate for Banking Purposes – Market Valuation for Secured Mortgage Loans**

#### **Souhrn**

Tato diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitostí pro bankovní účely s bližším zaměřením stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro zajištění hypotečního úvěru. V úvodní části jsou popsány základní pojmy spojené s tržním oceněním, definování druhů úvěrů a jejich způsoby zajištění. Nedílnou součástí úvodní části jsou právní aspekty trhu nemovitostí. V další části diplomové práce je blíže specifikován hypoteční úvěr a jeho způsoby užití v bankovním sektoru. Velice důležitou část tvoří samotná charakteristika ocenění, kde jsou popsány výstupy ocenění, používané metody, jaké náležitosti musí takové ocenění splňovat. V samotném závěru je zpracováno tržní ocenění bytové jednotky, které vychází z nastudované literatury v teoretické části uvedené.

#### **Summary**

This diploma theses deals with the real estate evaluation for banking purposes with closer concentration on determining the market value of a property that is being used to secure the mortgage loan. In the introductory section are described the basic terms associated with the market valuation, defining different types of loans and ways of their ensuring. As an integral part of the introductory section are the legal aspects of the real estate market. The next part of the diploma thesis specifies mortgage loan and its use in the banking sector.

An important part makes the valuation characteristics itself, where are described the valuation outcomes of the valuation, methods used, and what other requirements must such valuation meet. In the conclusion part is a processed market valuation of the residential unit, based on studied literature listed in the theoretical part.

**Klíčová slova:** financování nemovitostí, banka, hypoteční úvěr, zajištění úvěru, ocenění, zpráva o výstavbě

**Keywords:** real estate financing, bank, mortgage loan, secured of the loan, valuation, construction report

# Obsah

1	Úvod.....	6
2	Cíl práce a metodika .....	7
3	Teoretická část .....	7
3.1	Základní pojmy .....	7
3.2	Druhy úvěrů a způsoby zajištění.....	12
3.2.1	Druhy úvěrů .....	12
3.2.2	Způsoby zajištění .....	13
3.3	Právní aspekty trhu nemovitostí .....	16
3.4	Současné trendy a vývoj trhu nemovitostí v České republice .....	17
3.5	Základní vymezení hypotečního financování.....	19
3.5.1	Charakteristika hypotečního úvěru .....	19
3.5.2	Typy hypotečních úvěrů .....	19
3.5.3	Zajištění hypotečního úvěru.....	22
3.5.4	Proces poskytování hypotečního úvěru .....	26
3.5.5	Čerpání a splácení hypotečního úvěru .....	28
3.5.6	Hypoteční zástavní listy.....	30
3.6	Ocenění .....	31
3.6.1	Odhadci .....	32
3.6.2	Typy výstupů .....	34
3.6.3	Náležitosti odhadu .....	35
3.6.4	Místní šetření .....	37
3.6.5	Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) .....	38
4	Vlastní část.....	45
4.1	Odhad ceny obvyklé bytové jednotky .....	46
4.1.1	Základní údaje o nemovitosti.....	46
4.1.2	Předložené podklady pro ocenění .....	47
4.1.3	Podrobný popis nemovitosti .....	48
4.1.4	Technický popis nemovitosti .....	50
4.1.5	Ocenění .....	51
5	Závěr .....	65
6	Seznam použité literatury .....	68



7	Zákony .....	69
8	Ostatní zdroje .....	69
9	Přílohy .....	70

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Bytová výstavba.....	18
Obrázek 2- Fotodokumentace bytové jednotky .....	56
Obrázek 3 - Mapa oblasti.....	57
Obrázek 4 - Katastrální mapa .....	58

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1- Druhy zajištění .....	14
Tabulka 2- Role jednotlivých metod oceňování .....	40
Tabulka 3- Jednotlivé váhy metod k typu oceňované nemovitosti.....	40
Tabulka 4 - Základní údaje o nemovitosti .....	46
Tabulka 5 - Ceny za pronájem a podnájem na Praze 5.....	49
Tabulka 6 - Technický popis nemovitosti.....	50
Tabulka 7 - Výsledné hodnoty.....	51

# 1 Úvod

Problematika oceňování je sloučena s vývojem lidstva od dob, kdy lidé přestávali vlivem zhoršujícího se počasí a vymíráním některých velkých životních druhů migrovat. Z lovců a sběračů se stávali první farmáři. S primitivním zemědělstvím a pozvolnou domestikací některých životních druhů bylo spojeno vlastnictví půdy. S vlastnictvím přichází závist. S potřebou vlastnit vznikali první šarvátky. Hojnější půda poskytovala zdroj většího množství potravin a značnější šanci přežít. Půda a sklady na uchování potravin se staly předmětem oceňování. Měl-li nějaký kmen přístup k půdě, která byla jiným kmenem vyhodnocena za lepší, než sám vlastnil, byl to hlavní důvod konfliktu. Této problematice se věnují Marcel Mazoyer a Laurence Roudart ve své monografii *A history of world agriculture from the neolithic age to the current crisis*. Na soudobém trhu je dané téma fragmentováno v odborných pramenech. Nejznámějšími autory, kteří se v současné době zabývají oceňováním nemovitostí je pan Ing. Petr Ort, Ph.D. a paní Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., kteří přednášejí tuto problematiku na vysokých školách a vnášejí do této problematiky pohled reálnosti.

S oceňováním nemovitostí se v současné době může setkat nejen fyzická osoba při žádosti o hypoteční úvěr, ale také právnická osoba, která potřebuje pro svou podnikatelskou činnost nějaký úvěr, a pro jeho ručení je potřeba, aby byla zastavena některá jeho nemovitost, nebo naopak chce koupit nemovitost pro své podnikatelské účely a je třeba, aby touto kupovanou nemovitostí ručil. Pro právě takovéto situace je nutné provést zmiňované ocenění dané nemovitosti, aby byla zjištěna tržní hodnota nemovitosti a následně k tomu určena výše úvěru, která je podmíněna schopností klienta splácet.

Ve své diplomové práci se budu zabývat oceňováním nemovitostí pro bankovní účely, konkrétně stanovením tržní hodnoty nemovitosti pro zajištění hypotečního úvěru. Toto téma jsem si zvolila z důvodu svého pracovního zařazení. Profesně se v bance věnuji risk managementu na oddělení SME (small and medium enterprises) underwriting, tj. útvaru risku pro posuzování malých a středních podniků. Svě znalosti chci rozšířit o tržní ocenění pro zajištění úvěrů, které jsou velmi častou podmínkou při poskytování úvěrů. Přestože se věnuji malým a středním podnikům, vybrala jsem si tržní ocenění pro zajištění hypotečního úvěru, avšak podstata ocenění není nikterak rozdílná. Důvodem výběru tohoto tématu je především to, že podobně jako většinu mých vrstevníků i mě jednoho dne pravděpodobně čeká životní situace, kdy budu stát před koupí vlastní nemovitosti a žádat o

hypoteční úvěr. Stěžejním bodem bude právě ocenění (stanovení tržní hodnoty) vybrané nemovitosti. Považuji tedy za důležité seznámit se všemi faktory, které nemovitost ovlivňují – jak je hodnocena lokalita, ve které se nemovitost nachází, proč by měla být nemovitost dobře prodejná, jaký vliv má občanská vybavenost na nemovitost, technický stav nemovitosti atd. K pochopení celé této problematiky a faktory, které ji ovlivňují, mi bude tato diplomová práce.

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem této diplomové práce bude zpracování interního ocenění nemovitosti - bytové jednotky. Pro bližší pochopení celé problematiky, v práci bude popsána současná situace financování nemovitostí v českém bankovním sektoru, způsoby ocenění developerského projektu, možné výstupy ocenění a především postupy zpracování, až po oprávněnost čerpat úvěr. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy, které s oceňováním nemovitostí souvisí, právní rámce, metody oceňování, které vedou k zajištění tržní hodnoty nemovitosti, jaké jsou možnosti financování nemovitostí a oceňování zajištění úvěrů pro financování nemovitostí. V praktické části bude zpracováno interní ocenění nemovitosti vybrané bytové jednotky, na které budou použity odborná specifika vysvětlená v praktické části.

V rámci literární rešerše budou použity sekundární zdroje (knižní publikace, internetové zdroje), které budou na závěr vyčteny v souhrnu použitých zdrojů. Vlastní část práce bude zpracována na základě primárních zdrojů a poskytnutých odborných rad od profesionálních odhadců. Jako metodologie bude použita deskriptivní a komparativní metoda zkoumání.

## 3 Teoretická část

### 3.1 Základní pojmy

- Nemovitost – Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, považuje za „*věci nemovité, pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, včetně právních břemen k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku,*

*a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, považuje se taková věc jako nemovitá.<sup>1</sup> Veškeré další věci, ať jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“.<sup>2</sup>*

- Součást věci - *„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“<sup>3</sup>*
- Součást pozemku - *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“<sup>4</sup>*  
Ustanovení, že součástí pozemku je stavba, je jedna z největších novinek Nového občanského zákoníku, který vešel v platnost 1. 1. 2014. Dříve byla stavba i pozemek vždy oddělené části.
- Příslušenství věci - Nový občanský zákoník vymezuje *„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“<sup>5</sup>*
- Pozemek – *„Pozemek je definován jako přirozená část zemského povrchu, bez ohledu na to jakým základem je povrch pokryt (zastavěná plocha, pole, rybníky atd.), oddělená od sousedních částí hranicí:*
  - *územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území,*
  - *hranicí vlastnickou,*
  - *hranicí držby,*
  - *hranicí druhů pozemků nebo rozhraním způsobu využití pozemků.“<sup>6</sup>*

---

<sup>1</sup> § 498, odstavec (1), zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>2</sup> § 498, odstavec (2), zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>3</sup> § 505, zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>4</sup> § 506, zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>5</sup> § 510, zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>6</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

- Parcela – „*Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“.<sup>7</sup>
- Stavba – „*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*“.<sup>8</sup>
- Dočasná stavba - Stavba postavená na pozemku jiného vlastníka na základě tzv. práva stavby.
- Právo stavby – Právo stavby je jednou z největších novinek Nového občanského zákoníku. Důvodem zavedení práva stavby je právě nově definována stavba, která je součástí pozemku a nemůže mít tedy rozdílného vlastníka. Právo stavby tedy znamená, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby, již toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Je tedy možné vybudovat novou stavbu, ale také oprávnění převzít již existující stavbu. Právo stavby je možné zřídit jako dočasné a to na dobu maximálního trvání 99 let.<sup>9</sup>
- Budova – „*Budovou se rozumí pozemní stavba, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory*“.<sup>10</sup>
- Bytová jednotka – Nový občanský zákoník prohlašuje v § 1159 „*bytovou jednotku jako nemovitou věc přičemž, jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>8</sup> § 2, odstavec 3) zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon)

<sup>9</sup> § 1240 odstavec 1), zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>10</sup> § 3, odstavec 1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku)

<sup>11</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

- Nebytový prostor – „*Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*“<sup>12</sup>
  
- Katastr nemovitostí - Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) definuje „*katastr nemovitostí jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“)* vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“<sup>13</sup> V katastru nemovitostí se evidují:
  - pozemky v podobě parcel,
  - budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
  - budovy, kterým se nepřiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
  - jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku,
  - jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),
  - právo stavby,
  - nemovitosti, o kterých to stanoví jiný právní předpis.
  
- Cena – „*Cena je částka za zboží nebo službu, kterou požadujeme, nabízíme nebo skutečně zaplatíme.*“<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník (NOZ)

<sup>13</sup> §1 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

<sup>14</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4

- Hodnota – „*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé.*“ Hodnota se obvykle určuje odhadem. Z ekonomického pohledu je hodnota vyjádřena jako užitek, který vlastník z dané služby či zboží má v okamžiku uskutečnění odhadu.<sup>15</sup>
- Tržní hodnota – „**Podle práva Evropské unie** vyjadřuje tržní hodnotu cena, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základ soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji. **Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA** je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. **Podle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku**, v aktuálním znění, je obvyklá cena taková, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, která mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“<sup>16</sup>
- Zástavní hodnota – „§ 29 zákona č. 190/2004 zákon o dluhopisech definoval **zástavní hodnotu** jako hodnotou nemovitosti stanovenou v souladu s principem opatrnosti, která zohledňuje trvalé a dlouhodobé udržitelné vlastnosti nemovitosti, výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí, se zohledněním práv a závad spojených s nemovitostí a místní podmínky trhu

---

<sup>15</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4

<sup>16</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4



*s nemovitostmi včetně předpokládaného vývoje. Zástavní hodnota nesmí převýšit tržní hodnotou oceňované nemovitosti.*“<sup>17</sup>

## **3.2 Druhy úvěrů a způsoby zajištění**

### **3.2.1 Druhy úvěrů**

V současné době je na bankovním trhu široká nabídka různých úvěrů pro podnikatele a fyzické osoby. Pomocí podnikatelských úvěrů lze financovat začátek podnikání společnosti, firemní investice či běžný provoz a fyzické osoby si zpravidla berou úvěr na financování bydlení nebo na jeho vybavení apod. Velmi tedy záleží, jaký typ úvěru si daný subjekt vybere. Členit úvěry je možné hned z několika hledisek:

- dle subjektu (příjemce) úvěru – právnická osoba (PO), fyzická osoba (FO)  
PO – provozní úvěry (kontokorentní, směnečné, lombardní, revolvingové), investiční úvěry, hypoteční úvěry, atd.  
FO – spotřebitelské úvěry (kontokorentní, osobní půjčky, kreditní karty), hypoteční úvěry, úvěry poskytované stavební spořitelnou, překlenovací úvěry, atd.
- dle účelu: účelové (předem stanovený účel) a neúčelové (účel záleží zcela na klientovi, neúčelové bývají zpravidla dražší),
- dle doby splatnosti – krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (1-5 let), dlouhodobé (5 let a více),
- dle zajištění: zajištěné (banka vyžaduje jištění movitou nebo nemovitou věcí), nezajištěné (převážně poskytované bonitním klientům, rizikovější, za vyšší cenu),
- dle typu výplaty apod.

---

<sup>17</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení

### 3.2.2 Způsoby zajištění

Zajištění úvěrů provádějí banky s cílem zajistit řádné splácení poskytovaného úvěru a snížit tak riziko expozice v bance. Jedná se o tedy o veškerá opatření, která provádí banka, aby dostala zpět své peníze navýšené o úroky. Obecným pravidlem je, že čím vyšší je poskytnuta částka úvěru a doba splatnosti je delší, tím kvalitnější a důslednější musí být způsob zajištění. V České republice se zajišťovacích instrumentů využívá od 1. 5. 1990, kdy došlo k novele Hospodářského zákoníku, zákon č. 103/1990 Sb., (Zákon č. 103/1990 Sb.), který upravil zástavní právo, zadržovací právo a ručení.

#### Funkce zajištění obchodních závazků

- zajišťovací (motivační) – klient (dlužník) je motivován ke splacení svého závazku,
- uhrazovací – banka (věřitel) získává právo na přednostní uspokojení se, v případě, že dlužník není schopen hradit své závazky dobrovolně, řádně a včas.

#### Zajišťovací instrumenty

Banka se snaží svými nástroji minimalizovat rizika nesplácení úvěrů. K tomu využívá zajišťovacích instrumentů, které se člení ze dvou hledisek:

1. Podle povahy, formy zajištění
  - a. osobní zajištění – ručení třetí osobou,
  - b. věcné zajištění – převážně se jedná o majetkové hodnoty.
  
2. Podle svázanosti zajištění se zajišťovanou pohledávkou
  - a. **Akcesorické zajištění** – Zajištění je úzce a nerozlučně spojeno se zajišťovanou pohledávkou, (zanikne-li pohledávka, automaticky zaniká i zajištění).<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Způsoby zajištění úvěru, ŠVARCOVÁ, Jana. [online]. [cit. 2014-02-25]. Dostupné z: [http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni\\_uveru.htm](http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni_uveru.htm)

- b. **Abstraktní zajištění** – „*Samostatné právo, které je nezávislé na zajišťované pohledávce. S uspokojením pohledávky zajištění nezaniká. Subjekt, který zajištění poskytl, má právo na jeho vrácení. Abstraktní zajištění tak dává možnost tomuto zajištění k opakovanému poskytování úvěrů.*“<sup>19</sup>

**Tabulka 1- Druhy zajištění**

Druhy zajištění	Osobní	Věcné
Aksesorické	Ručení Bankovní záruka Převzetí dluhu a přistoupení k závazku Dohoda o srážkách ze mzdy Smluvní pokuta	Zástava movitých věcí a práv Akcesorická zástava nemovitostí
Abstraktní	Depozitní směnka Abstraktní bankovní záruka Pozitivní a negativní prohlášení	Abstraktní zástavní právo Cese pohledávek a práv Zajišťovací převod práv

Zdroj: DVOŘÁK, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty

#### Typy zajišťovacích instrumentů používané bankami

- Zástava movité věci - V případě tohoto zajištění je třeba od poskytovatele zajištění vyžadovat doklady, na základě kterých bude prokázáno, že uvedená osoba je skutečně vlastníkem uvedené věci (kupní smlouva, technický průkaz apod.). Předmětné dokumenty jsou významné i z hlediska nutnosti jednoznačné identifikace věci v notářském zápise (v zástavní smlouvě musí být řádně specifikován předmět zástavy uvedením značky, typu, výrobního čísla (VIN), registrační značky, roku výroby stroje apod.).

<sup>19</sup> Způsoby zajištění úvěru, ŠVARCOVÁ, Jana. [online]. [cit. 2014-02-25]. Dostupné z: [http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni\\_uveru.htm](http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni_uveru.htm)

- Pohledávky z obchodního styku, z pronájmu a prodeje, termínovaného vkladu, z běžného účtu – Zástavní právo k těmto pohledávkám může být sjednáno formou prosté smlouvy nebo registrované zástavy (zástavní smlouva sepsána notářem a zapsána do Rejstříků zástav).
- Zajištění závodu (podniku) – V případě zastavení závodu, brání zástavní právo, aby následně mohlo vzniknout zástavní právo k jednotlivé věci, která náleží k závodu. Je tedy nutné ověřit, zda již není v Rejstříku zástav registrována zástava k jeho závodu (podniku).
- Finanční záruka - Výstavcem finanční záruky může být i nebankovní subjekt. Oproti prostému ručení má výstavce záruky výrazně slabší pozici – výstavce ručí pouze a zcela za podmínek dle záruční listiny s tím, že mu vůči bance nepřísluší jiné námitky, než které záruční listina připouští (pokud není výslovně sjednáno jinak, nemůže výstavce uplatnit ani ty námitky, které by mohl uplatnit sám dlužník). Úprava je obdobná dle právní úpravy platné do 31. 12. 2013.
- Ručení - Věřitel může požadovat plnění po ručiteli, pokud dlužník nesplnil svůj dluh na základě písemné výzvy, kterou mu věřitel zaslal. Úprava je obdobná dle právní úpravy platné do 31. 12. 2013.
- Akcie listinné – Vydávány na jméno nebo majitele. V případě na majitele, pak musí být vydány jako imobilizovaný cenný papír – tj. akcie budou odevzdány do úschovy třetí osoby a to banky, obchodníka s cennými papíry apod.
- Akcie zaknihované - Zástavní právo k zaknihovaným cenným papírům vzniká zápisem u účtu zaknihovaných cenných papírů v evidenci centrálního deponenta.
- Obchodní podíl a kmenový list - Na společnosti s ručením omezeným může mít společník nově více obchodních podílů, podíly pak lze zastavit i opakovaně (tedy sjednat zástavní právo v druhém a dalším pořadí). Možnost zástavy obchodního podílu (nikoliv kmenového listu) může být vázána na splnění podmínek

stanovených ve společenské smlouvě (zástava případně může být i přímo zakázána). Nově může společnost s ručením omezeným vydat kmenový list, který je cenným papírem, a který představuje podíl společníka na společnosti. V takovém případě se při jeho zastavení postupuje v souladu s právní úpravou zástavy cenných papírů.

- Zástava nemovité věci – viz. kapitola 3.5.1 Zajištění hypotečního úvěru zástavním právem.<sup>20</sup>

### 3.3 Právní aspekty trhu nemovitostí

V roce 1989 došlo k pádu komunistického režimu a Česká republika přešla z centrálně plánované ekonomiky mezi evropské země s tržní ekonomikou. V době, kdy Česká republika spadala pod totalitní režim, se nemovitý majetek nacházel z velké části ve vlastnictví státu a družstevních organizací. Soukromé vlastnictví téměř vůbec neexistovalo, pakliže ano, bylo to ve velmi omezené míře. Jako první a nezbytný krok, který nová vláda provedla, byla rozsáhlá privatizace státního majetku a následně pak restituce, které měli odstranit příkoří minulého režimu. Privatizace přinesla obrovský rozvoj soukromého vlastnictví nemovitostí, avšak restituce vyvolala v několika případech bezpráví, což bylo důsledkem nevzetí dostatečně ke zvažení práva osob, které měly majetek vydat, ač jej nabyly v dobré víře.<sup>21,22</sup>

Zmiňovaná privatizace a restituce majetku rozhýbala realitní trh v České republice. Všeobecně český právní řád související s trhem nemovitostí se zkvalitnil a zefektivnila se činnost státních orgánů, které přímo či nepřímo ovlivňují transakce související s nákupem či prodejem nemovitosti, stejně tak vymahatelnost práva. Kvalitní právní normy a existence právního prostředí, tak představují základní předpoklady pro trh nemovitostí. Právní normy lze rozdělit na dvě hlediska, avšak tyto hlediska je možné určit pouze jako orientační:

---

<sup>20</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ a.s. – Katalog zajištění

<sup>21</sup> Následkem křivd, které byly učiněny v rámci restituce, se do dnes vedou soudní spory nejen na území České republiky, ale některé případy se dostaly i na Evropský soud pro lidská práva do Štrasburku.

<sup>22</sup> Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice. *www.epravo.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-aspekty-obchodovani-s-nemovitostmi-v-ceske-republice-35837.html>

- **Zákonné, jež vymezují a upravují existenci trhu nemovitostí jako takového:**
  - Zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník,
  - Zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon.
  
- **Normy, jež upravují, ovlivňují fungování nemovitostního trhu, dynamiku, vývoj a ceny nemovitostí.**
  - zákon o katastru nemovitostí České republiky č. 344/1992 Sb.,
  - zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech č. 359/1992 Sb.,
  - zákon o oceňování majetku č. 540/2002 Sb.,
  - zákon o dani z nemovitosti č. 338/1992 Sb.,
  - zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí č. 357/1992 Sb.,
  - zákon č. 253/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty,
  - zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu,
  - zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

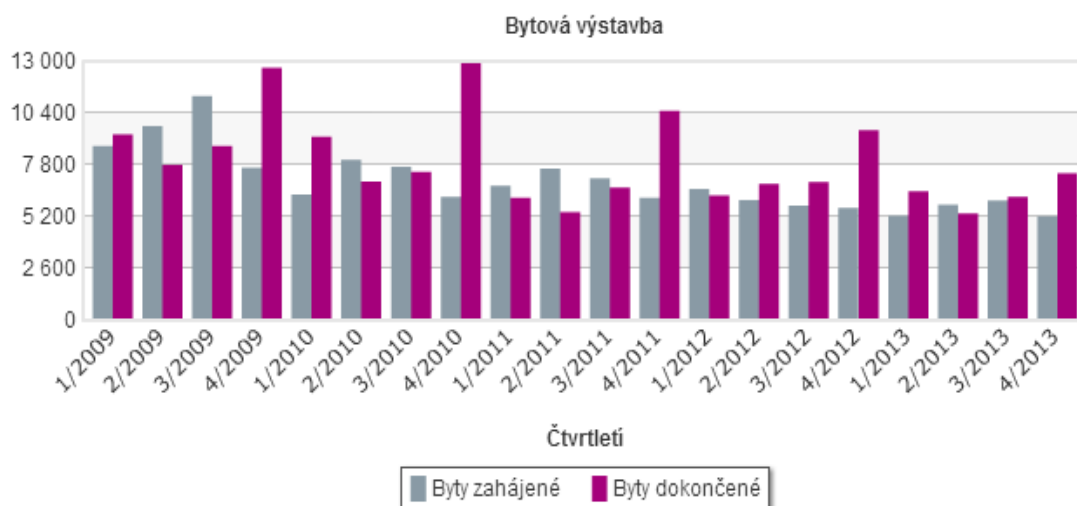
### **3.4 Současné trendy a vývoj trhu nemovitostí v České republice**

V roce 2008 došlo k hypoteční krizi v USA, která ovlivnila nejen americký, ale také evropský trh. Tato hypoteční krize prakticky zastavila v České republice obrovský vývoj výstavby a prodeje nemovitostí, který v té době zažívala. Ceny nemovitostí zaznamenaly obrovský nárůst a nemovitostní trh se proměnil z dynamického na téměř stagnující. Vznikla tak nejistota na trhu a úvěrující banky přestaly financovat nemovitostní financování, na základě dlouhodobých negativních prognóz. Zlomová situace nastala až v roce 2011 - 2012, kdy se trh začal stabilizovat. Jedním z vlivů, které trh rozhýbaly, bylo zrušení regulovaného nájemného.

V současné době opět narůstá zájem o financování vlastního bydlení. Za uplynulý rok 2013 banky poskytly hypoteční úvěry na bydlení celkem za 155 miliard korun, což znamená nárůst o 28 % (avšak neúspěšnějším rokem financování bydlení je nadále rok 2007). Tento trend je zapříčiněn nízkými úrokovými sazbami, které banky v uplynulém

roce nabízely, kdy hodnota úrokové sazby klesla až na úroveň 2,95 %. Hlavním důvodem tohoto růstu jsou nízké ceny nemovitostí, především bytů.<sup>23</sup>

**Obrázek 1 - Bytová výstavba**



Zdroj: Český statistický úřad

V roce 2014 se opět očekává, že padnou rekordní minima, což by mohlo mít pozitivní impuls pro trh s byty. Banky s nabízením nízkých úrokových sazeb na financování bydlení začaly již na počátku roku. Lze se domnívat, že tak učinily na základě intervence, kterou provedla Česká národní banka v listopadu roku 2013 a banky tak disponují s větším množstvím volných peněz, než bývá obvyklé.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Rok 2013: Hypoteční trh znovu pokořil rekord. *Www.hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rok-2013-hypotecni-trh-znovu-pokoril-rekord/>

<sup>24</sup> EKOSPOL: Úrokové sazby hypoték letos zamíří k novému rekordnímu minimu. To bude další impuls pro trh s byty. *Www.hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.ekospol.cz/cs/co-vas-zajima/novinky/ekospol-urokove-sazby-hypotek-letos-zamiri-k-novemu-rekordnimu-minimu-to-bude-dalsi-impuls-pro-trh-s-byty>

## 3.5 Základní vymezení hypotečního financování

### 3.5.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Základním předpisem pro oblast poskytování hypotečních úvěrů je především zákon č.190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, který vstoupil v platnost vstupem České republiky do Evropské unie tj. 1. 5. 2004, a který nově definoval hypoteční úvěr: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“<sup>25</sup> Hypoteční úvěr se řadí mezi oblíbené bankovní úvěry, který je nejčastěji používán na financování bytových potřeb, přestože jeho přesný účel není vymezen. Pouze musí splňovat hlavní podmínku, a to, že nemovitost, na kterou je úvěr poskytován, musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti. V bankovním sektoru, však nadále dochází k rozdělení hypotečních úvěrů, které jsou účelově vázané tj. standardní hypoteční úvěr a neúčelově vázané tj. americké hypotéky. Mezi charakteristické rysy hypotečního úvěru patří: účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti úvěru.<sup>26</sup>

### 3.5.2 Typy hypotečních úvěrů

#### 1. Typy hypotečních úvěrů dle účelu využití

- účelové
  - koupě nemovitosti,
  - výstavba nemovitosti,
  - rekonstrukce, dostavba/přestavba nebo modernizace nemovitosti,
  - splácení stávajících dluhů váznoucích na nemovitosti (refinancování dříve poskytnutých úvěrů, které byly použity na investice do nemovitostí,

---

<sup>25</sup> Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

<sup>26</sup> ŠEDOVIÁ, J.: *Právní základy bankovníctví České republiky*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2001, ISBN 80-210-2732-0.



- vypořádání dědictví, vlastnických práv,
- refinancování vlastních zdrojů,
- koupě stavebního pozemku,<sup>27</sup>
- vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček použitých na investice do nemovitostí,
- financování nemovitého příslušenství nemovitosti (bazén, garáže, oplocení atd.),
- kombinace výše uvedených účelů.

Některé banky financují investice do nemovitostí mimo území České republiky, za předpokladu, že jsou splněny určité podmínky:

- účel úvěru je jasně stanovený,
  - zajištění nemovitosti pouze na území České republiky,
  - vlastník zastavované nemovitosti bude žadatelem o úvěr a současně nabyvatelem financované nemovitosti,
  - nabývací titul musí být sepsán od notáře či advokáta,
  - podklady k financované nemovitosti budou úředně přeloženy do českého jazyka (tj. kupní smlouva, list vlastnictví, odhad nemovitosti atd.)
  - podkladem pro úvěr bude vyjádření externích právníků banky o způsobu nabývání nemovitostí v dané zemi.
- neúčelové – Jedná se o tzv. americkou hypotéku, kdy není nutné bance sdělovat účel, investice není vázána do nemovitosti.<sup>28</sup>

## 2. Typy hypotečních úvěrů dle výše úvěru

- účelové úvěry – poskytovány do výše 70 – 100 % tržní hodnoty nemovitosti stanovené odhadcem,

---

<sup>27</sup> Za stavební pozemek je považována část území určená územním plánem, regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění. Skutečnost, že se jedná o stavební pozemek, může být rovněž doložena stavebním povolením.

<sup>28</sup> Interní metodika společnost Sberbank CZ – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

- neúčelové úvěry – až do 70 % tržní hodnoty nemovitosti stanovené odhadcem.

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech určuje, že maximální výše úvěru, které banky mohou poskytnout je do 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. V praxi dochází k situaci, kdy banky poskytují maximální hodnotu úvěru až do 100 % tržní hodnoty nemovitosti, banka však musí zajistit náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. V některých případech banky poskytují i vyšší hodnoty úvěru než je 100 % tržní hodnoty nemovitosti, ale to se týká velice malého procenta klientů. Jedná se o tzv. VIP klienty, kteří se prokazují vysokou mírou platební schopnosti, a převážně se jedná o dlouholeté klienty banky. Naopak minimální výše úvěru se pohybuje okolo 300 000 Kč u účelového úvěru a bezúčelného úvěru okolo 200 000 Kč. Cenu nemovitosti je možné určit několika způsoby, ale vždy má rozhodné slovo interní znalec (odhadce) banky, který rozhoduje na základě poskytnutých dokumentů klientem bance, schválených interních metodik a předpisů viz. kapitola 3.5 Ocenění.

### 3. Typy hypotečních úvěrů dle způsobů splácení

- anuitní – každý měsíc je úvěr splácen stejnou výší,
- progresivní – ze začátku klient platí nižší měsíční splátky, které se s růstem doby splatnosti zvyšují,
- degresivní – ze začátku klient platí vyšší měsíční splátky, které se s růstem doby splatnosti snižují.

### 4. Typy hypotečních úvěrů dle subjektu

- fyzické osoby,
- podnikatelé (právnícké osoby, fyzické osoby podnikatelé),
- obce a města.

### 5. Typy hypotečních úvěrů dle doby splatnosti

Hypoteční úvěr se svými charakteristickými rysy řadí mezi dlouhodobé úvěry, tedy doba splácení úvěru 5 let a více. Při poskytování úvěru je nutné dbát na

dobu splatnosti z pohledu životnosti nemovitosti, na kterou je úvěr poskytován a také musí být brána v potaz doba, po kterou bude klient schopen splácet úvěr.

#### 6. Typy hypotečních úvěrů a jejich další členění

- způsob čerpání,
- fixace úrokové sazby apod.

#### **3.5.3 Zajištění hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, která je zapsána v katastru nemovitostí a jejíž hodnota je v relaci k výši úvěru. Aby se nemovitost mohla stát zástavou, musí se jednat o věc v právním slova smyslu<sup>29</sup>. Velkou novinkou Nového občanského zákoníku je, že stavba se stala součástí pozemku, na němž stojí, nelze tedy zastavit stavbu samotnou. Zástavní právo je tedy možné zřídit pouze k pozemku, anebo právu stavby. Údaj o tom, že součástí pozemku či práva stavby je i stavba samotná není třeba uvést v zástavní smlouvě. Dle Nového občanského zákoníku zástavní právo smí zatížit věc, s níž lze obchodovat, což dle legislativy platné k 31. 12. 2013 nebylo možné.

Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Zástavní smlouva může být uzavřena pouze s majitelem nemovitosti. V případě, že je nemovitost vlastněna více spoluvlastníky, musí být zástavní smlouva podepsána všemi vlastníky, jinak je neplatná. Nutné je uvést do zástavní smlouvy veškeré nemovitosti včetně příslušenství. Zastavovaná nemovitost může být ve vlastnictví jak fyzické, tak právnické osoby (u právnické osoby do 80 % tržní hodnoty nemovitosti).

Předmět zástavního práva a předmět úvěru bývají zpravidla shodné, úvěr, však může být (v některých případech musí být) zajištěn i jinou nemovitostí, která není předmětem úvěru. Nemovitost musí být zastavena celá a nesmí na ni být vázané žádné věcné břemeno<sup>30</sup> bránící užívání či zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva

---

<sup>29</sup> § 489, odstavec (1) zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

<sup>30</sup> Např. dožití prarodičů v nemovitosti, na kterou je úvěr poskytován.

jiné banky nebo stavební spořitelny, která zanikne v důsledku použití úvěru u banky, u které klient žádá (např. refinancování).<sup>31</sup>

### Identifikace nemovitostí, které jsou vhodné pro zajištění hypotečního úvěru:<sup>32</sup>

1. **Vhodné k zajištění** – Každá nemovitost nese určitá rizika a tak nelze jednoznačně říci, která je bezriziková. Nemovitosti, které je možno užit jako zástavu úvěru musí splňovat minimálně tyto podmínky:

- nemovitost musí být evidována v katastru nemovitostí,
- právní stav nemovitosti je v souladu se skutečným stavem,
- nemovitost musí být v absolutním vlastnictví<sup>33</sup>
- k nemovitosti je zřízen 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,
- pokud je předmětem zajištění volný pozemek určený k zástavbě, musí být právně zajištěno, že předmětem zástavy budou i veškeré budoucí stavby na tomto pozemku.

2. **Podmíněně vhodné** – Jedná se o nemovitosti, které mají v době ocenění nějakou závadu nebo překážku, díky není možné použít tyto nemovitosti jako vhodnou zástavu. Tuto závadu nebo překážku je však možné odstranit v reálném čase bez neúměrných investičních nebo jiných nákladů. Nejčastějšími závadami a překážkami jsou:

- nemovitost není evidována v katastru nemovitostí,

---

<sup>31</sup>FINANCE MEDIA A.S. [www.finance.cz](http://www.finance.cz) [online]. [cit. 2014-02-27]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

<sup>32</sup> PETR, Ort. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: BIVS, 2007. ISBN 978-80-7265-101.

<sup>33</sup> Takové vlastnictví, které není omezeno nájemními smlouvami nebo jiným omezením, ale podléhá např. vyvlastněním v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku nebo zdanění.

- 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,
- k majetku není přístup z veřejné komunikace,
- nemovitost je užívána bez kolaudačního rozhodnutí,
- nemovitost nebo její část je postavena nebo užívána v rozporu s projektovou dokumentací.

### 3. Nevhodné k zajištění

- nemovitosti mimo území ČR,
- nemovitosti bez právně zajištěného přístupu,
- pozemky, které nejsou určeny pro výstavbu,
- nemovitost je postavena na pozemku jiného vlastníka,
- stavby s vydaným demoličním výměrem,
- pozemky znečištěné a kontaminované,
- nemovitosti v záplavovém nebo geologicky nestabilním území,
- pozemky bez možnosti komerčního využitím,
- vybrané kulturní památky,
- hřbitovní stavby,
- nemovitosti, u nichž nelze objektivně určit tržní hodnotu,
- ideální spoluvlastnické podíly k nemovitostem (mohou být pouze účelem hypotečního úvěru, nikoli zástavou, proto je vyžadován zajištění jinou vhodnou nemovitostí),
- družstevní byty (účelem úvěru může být pouze převod členských práv a povinností u družstevních bytů, družstevní byt nemůže být zástavou, proto je vyžadováno zajištění jinou vhodnou nemovitostí).<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> PETR, Ort. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: BIVS, 2007. ISBN 978-80-7265-101.

Předmětem zástavy nemovitosti mohou být nemovitosti, které mají formu:

- dokončené,
- zkolaudované (včetně pozemku),
- nedokončené, rozestavěné (včetně pozemku) za předpokladu dostavby z poskytnutého úvěru.<sup>35</sup>

U zastavované nemovitosti je nutné zkontrolovat právní stav nemovitosti:

- vlastnické, popř. spoluvlastnické právo všech osob k nemovitosti včetně práv omezujících toto vlastnictví:
  - zástavní právo,
  - věcné předkupní právo,
  - věcné břemeno (na užívání, přístup, ochranné pásmo).
  
- zjištění shody skutečného stavu se stavem právním dle výpisu z katastru nemovitostí.<sup>36,37</sup>

Dalším zajišťovacím nástrojem je pojištění a vinkulace k zastavené nemovitosti. Zastavená nemovitost musí být pojištěna<sup>38</sup> na reprodukční hodnotu stanovenou pojišťovnou (tzv. nová cena), přičemž pojistná částka musí být minimálně ve výši poskytnutého úvěru. Tato pojistka musí být vinkulována ve prospěch banky. Pojistná smlouva by měla obsahovat minimálně tato rizika:

- a) pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelnou událostí (musí být brána v úvahu poloha nemovitosti kvůli připojištění – záplavy, povodně, pád skal, stromů, sesuv půdy apod.

---

<sup>35</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. - Hypoteční úvěr a americká hypotéka

<sup>36</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

<sup>37</sup> Pro zajištění hypotečního úvěru jsou přípustné pouze nemovitosti s vyjasněnými právními vztahy.

<sup>38</sup> Pokud se jedná o výstavbu či rekonstrukci, může být nemovitost pojištěna smlouvou na pojištění stavby, která platí pouze v době výstavby. Po kolaudaci je nutné uzavřít novou pojistnou smlouvu pro zkolaudované nemovitosti.

- b) pojištění pro případ poškození nebo zničení věci vodou unikající z vodovodních zařízení.

Pokud je hypoteční úvěr zajištěn větším počtem nemovitostí, musí být každá pojištěna nejméně ve výši odpovídající poměru její obvyklé ceny k celkové obvyklé ceně zajištění.

#### Zánik zástavního práva

- splacením hypotečního úvěru,
- složením ceny zástavy,
- vzdáním se zástavního práva ze strany věřitele – jednostranný písemný úkon,
- na základě písemné dohody,
- zánikem předmětu zástavy.<sup>39</sup>

Dokladem o zániku zástavního práva ve prospěch věřitele je kvittance<sup>40</sup> vystavené ze strany banky klientovi.

#### Další možná zajištění

- vinkulace (pojištění zůstatku úvěru) pojištění nebo životního (kapitálového nebo rizikového) pojištění žadatele,
- ručení,
- postoupení pohledávek z pronájmu
- zástavní právo k cenným papírům,
- blankosměnky vlastní,
- zástavní smlouva k pohledávce z běžného/spočicího/termínovaného účtu.<sup>41</sup>

### **3.5.4 Proces poskytování hypotečního úvěru**

Celý proces poskytnutí hypotečního úvěru je možné rozdělit do tří základních fází<sup>42</sup>:

#### **1. Přípravná fáze**

Zcela první krok, který klient provede je výběr banky, u které si zažádá o úvěr.

Jedním z nejvíce rozhodujících kritérií pro klienta bývá výše úroku a délka doby

---

<sup>39</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

<sup>40</sup> Potvrzení o splácení zástavy.

<sup>41</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

<sup>42</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

fixace. Pro některé klienty jsou dále rozhodující „doplňkové podmínky“<sup>43</sup>, ke kterým je úvěr poskytován (zdali je možné hýbat s pravidelnou splátkou i mimo dobu fixace na základě skutečností, které se stanou v klientově životě<sup>44</sup>). Po výběru banky si klient podává písemnou žádost o hypoteční úvěr<sup>45</sup>, kde klient uvádí své základní osobní údaje, údaje o zdrojích a výši příjmu a další nutné informace k základní verifikaci<sup>46</sup>, jež je nutná k určení platební schopnosti klienta<sup>47</sup>. V případě, že klient projde skrze verifikaci, banka žádá další dokumenty:

- doklady prokazující příjmy celé rodiny,
- dokumenty nutné k ocenění nemovitosti, na kterou je úvěr poskytnut,
- vlastní finanční zdroje,
- pojistné smlouvy: na nemovitost, životní pojištění.

## **2. Schvalovací fáze**

V této fázi banka prověřuje správnost a úplnost všech podkladů a údajů poskytnutých klientem, posuzuje rizika, ke kterým by v případě selhání platební schopnosti klienta mohlo dojít, stanovuje způsob zajištění a specifikuje bližší podmínky poskytnutí a splácení. Základem proto zdali bude úvěr poskytnut, v jaké výši a s jakou úrokovou mírou je vyhodnocení především bonity klienta, kvalita investičního záměru, hodnoty a vhodnosti zástavy.<sup>48</sup>

## **3. Realizační fáze**

V poslední fázi dochází k čerpání a následnému splácení úvěru. Čerpání je klientovi umožněno po splnění podmínek stanovených bankou. Nejdůležitějšími podmínkami jsou:

- podpis úvěrové smlouvy,

---

<sup>43</sup> Např. pojištění neschopnosti splácet, životní pojištění s možností nižšího úroku atd.

<sup>44</sup> Ztráta zaměstnání, úraz, invalidní důchod apod.

<sup>45</sup> Žádost o hypoteční úvěr Sberbank CZ – příloha č. 1

<sup>46</sup> Tuto verifikaci zpravidla provádí Relationship Manager s kooperací credit risku.

<sup>47</sup> Zda-li za stanovených podmínek bude klient schopen platit své závazky tj. platit pravidelné splátky.

<sup>48</sup> BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ, František PAVELKA a Holý STANISLAV. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Praha Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-5-4.



- čerpání až po vyčerpání vlastních finančních prostředků klienta,
- podpis zástavní smlouvy ve prospěch banky,
- vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Banka může po klientovi požadovat další podmínky nutné k čerpání úvěru tj.:

- pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky,
- uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch banky.

### 3.5.5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

#### Čerpání hypotečního úvěru

Samotné čerpání je zahájeno na základě vyplněné žádosti o čerpání<sup>49</sup> klientem, doklady prokazující účelovost a další dokumenty vyplývající ze smluvní dokumentace. Způsob jakým klient může čerpat je buď jednorázové, anebo postupné čerpání. Jednorázovým čerpáním jsou zpravidla čerpány úvěry na koupi nemovitosti nebo družstevního podílu. U jednorázového čerpání, zejména u účelu úvěru koupě, je nezbytné, aby klient uhradil tu část kupní ceny, kterou bude hradit z vlastních prostředků před vlastním čerpáním úvěru. Postupné čerpání je realizováno u dodavatelského způsobu výstavby (úvěr je čerpán na základě faktur vystavených dodavateli, např. developery). V případě hypotečního úvěru s postupným čerpáním je možné čerpat do doložení existence vlastních finančních prostředků, pokud jsou vyžadovány a jsou podmínkou čerpání. Po dobu postupného čerpání je klient povinen hradit úroky z vyčerpané části úvěru. Hypoteční úvěr je většinou čerpán převodem na běžný účet klienta a poté zaslán převodem na účet třetí osoby (např. prodávající, dodavatel stavby, developer apod.).

Úvěr nesmí být čerpán v případech, kdy řízení o vkladu zástavního práva banky bude ve stavu:

- výzva k doplnění,
- přerušení řízení,
- zamítnutí řízení.

---

<sup>49</sup> Žádost o čerpání úvěru Sberbank CZ – viz. příloha č. 2.

### Varianty čerpání<sup>50,51</sup>

1. Čerpání na základě předložení aktuálního listu vlastnictví k zastavované nemovitosti s vyznačením zástavního práva ve prospěch banky.
2. Čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – Čerpání je možné, pokud vklad zástavního práva nebyl proveden a byl podán pouze návrh na vklad zástavního práva a zástavcem je vždy vlastník zastavované nemovitosti.
3. Čerpání na základě souběhu návrhů na vklad zástavního i vlastnického práva – Čerpání je možné, pouze byl-li podán návrh na vklad, předložení nabytí vlastnického práva k nemovitosti doloženého povolením o vkladu příslušným katastrům nemovitosti, předložení nového listu vlastnictví se zapsaným zástavním právem ve prospěch banky a zapsaným klientem již jako vlastníkem do termínu.
4. Čerpání na základě souběhu 3 návrhů na vklad:
  - návrh na vklad prohlášení vlastníka,
  - návrh na vklad zástavního práva,
  - návrh na vklad vlastnického práva,nemovitost byla řádně zkolaudovaná před podáním návrhu na vklad prohlášení vlastníka.
5. Čerpání na návrh na vklad, kdy rozestavěná stavba není dosud v katastru nemovitostí zapsána.<sup>52</sup>

### **Splácení hypotečního úvěru**

V rámci úvěrové smlouvy si klient sjednává s bankou způsob splácení poskytnutého úvěru. Nejčastějšími metodami splácení jsou postupné s pravidelnými splátkami. Zde záleží na klientovi, jakou variantu ze tří možných si klient vybere:

---

<sup>50</sup> BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ, František PAVELKA a Holý STANISLAV. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Praha Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-5-4.

<sup>51</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

<sup>52</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka

- degresivní splátky,
- konstantní splátky (anuitní splátky),
- progresivní splátky.

Splátka (součet úmoru a úroku) se skládá z jistiny (úmor) a úroku. Přičemž jistina představuje výši nesplaceného dluhu a úrok je částka rovnající se násobku úrokové sazby a jistiny za smluvené období.

#### Degresivní splátky

Degresivní splátky jsou charakteristické klesajícím způsobem splácení. Dlužník splácí pravidelnou konstantní neměnnou částku úmoru a úměrnou, snižující se částkou úroku. Klient zpravidla zaplatí méně na úrocích v porovnání s anuitním a progresivním splácení.

#### Progresivní splátky

Dlužník splácí v pravidelných splátkách rostoucí část úmoru a klesající část úroku. Úrok klesá pomaleji, než roste výše úmoru.

#### Konstantní splátky (anuitní)

Konstantní neboli anuitní splátky jsou založeny na neměnné částce anuity. Samotná anuita se skládá z úmoru a úroku. V průběhu let splácení se anuita nemění, mění se v ní podíl úmoru a úroku. Na začátku doby splácení jsou úroky vyšší než úmor, ke konci doby splácení se výše úmoru a úroku prohodí. Anuitní splácení si klient vybírá převážně v případě, že mu banka poskytne hypotéku s pevnou úrokovou sazbou, jejíž případná změna díky nízkým splátkám anuitního splácení tak dlužníka neohrožuje.

### **3.5.6 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou zvláštní druh dluhopisů, jejímž prostřednictvím banky získávají finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů definice

viz. Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech: „*Hypoteční zástavní list je dluhopis, u kterého jsou závazky kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů*“.<sup>53</sup>

Pohledávkami z hypotečních úvěrů je kryta jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů. HZL mohou banky zajistit i náhradním krytím tzv. vysoce likvidními a bonitními prostředky, jako jsou hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u České národní banky (ČNB). Díky způsobu krytí jsou HZL považovány za jedny z nejbezpečnějších cenných papírů vhodné především pro konzervativní investory, kteří nechtějí podstupovat významnější riziko z investování na kapitálovém trhu.

Hypoteční zástavní listy jsou vydávány na dobu určitou a jsou volně obchodovatelné. Majitelům, kteří si pořídili HZL jsou vypláceny úroky v pravidelných intervalech. V případě, že chce majitel získat své investované prostředky před splatností, lze tak učinit pouze v případě prodeje dluhopisu jinému investorovi tzn. HZL jsou díky svému způsobu krytí neodvolatelné před dobou splatnosti. K tomu, aby banky mohly emitovat HZL je zapotřebí zvláštní licence, jež je poskytována bankám podle zvláštního právního předpisu upravující činnost bank se sídlem v České republice. Každá emise HZL je pak dále posuzována a schvalována institucemi, které mají dozor nad kapitálovým trhem. Česká národní banka ukládá bankám, jež mají licenci na emisi HZL, vést evidenci, kde je stanoven způsob vedení, obsah a náležitosti evidence<sup>54</sup> krytí hypotečních zástavních listů v oběhu. Tato evidence je pak poskytována ČNB vždy na její vyžádání.

### **3.6 Ocenění**

Oceňování nemovitostí má všeobecně platné zásady v oblastech bankovníctví, pojišťovnictví, při správě majetku atd., které se liší v určitých specifikách. V případě oceňování nemovitostí v bankovníctví jsou nemovitosti předmětem ocenění v případě:

- zajištění úvěru nemovitou zástavou,
- zajištění hypotečního úvěru,
- tvorba a analýza podnikatelských záměrů.

#### Výhody ručení nemovitostí

---

<sup>53</sup> Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

<sup>54</sup> Opatření ČNB č. 5 ze dne 11. 6. 2004

- zástavní právo lze právně zajistit zápisem v katastru nemovitostí,
- tržní ceny nemovitostí, zvláště stavebních pozemků, mají progresivní charakteristiku v případě stabilizované ekonomiky dané země,
- nemovitosti jsou více cenově stabilnější než cenné papíry,
- nemovitosti jsou hůře zcizitelné,
- nemovitosti jsou převážně stabilní a mají stoupající tendenci.

Nevýhodou nemovitostí je jejich malá likvidita při prodeji a nepřemístitelnost.<sup>55</sup>

V rámci ocenění se provádí posouzení, zdali je navrhovaná nemovitost vhodným, podmíněně vhodným nebo nevhodným<sup>56</sup> zajištěním poskytovaného úvěru. V případě, že nemovitost není přímo spojena s poskytovaným úvěrem, tedy neposkytuje se úvěr na koupi nemovitosti, výstavbu apod., provádí se pouze standardní ocenění, protože se předpokládá, že se jak ekonomické tak technické parametry nebudou v průběhu trvání úvěru měnit. Dále je nutné určit, zda je tržní hodnota zástavy dostatečná a pakliže klient nebude plnit své závazky, dojde k prodeji zastavené nemovitosti a uspokojí se pohledávka banky.<sup>57</sup>

Každá banka si vytváří své vlastní metodiky, jakým způsobem ocení nemovitost jako zástavu hypotečních úvěrů a za jakých podmínek. Vždy přitom však musí platit všeobecně platné zásady pro oceňování.

### 3.6.1 Odhadci

Jak již bylo zmíněno, každá banka má své vlastní interní metodiky, podle kterých postupuje v případě poskytnutí úvěru, u kterého je nutné provést znalecký posudek, zdali je nemovitost vhodná jako zástava. K tomu mají banky k dispozici odborné znalce. Tito znalci tzv. odhadci musí splňovat základní předpoklady, aby byly, zapsáni do seznamu odhadců a těmi zpravidla jsou:

---

<sup>55</sup> PETR, Ort. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: BIVS, 2007. ISBN 978-80-7265-101.

<sup>56</sup> Definice vhodných, podmíněně vhodných či nevhodných nemovitostí viz. kapitola 3.4.4 Zajištění hypotečního úvěru.

<sup>57</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

- vystudovaný obor oceňování movitého a nemovitého majetku,
- praxe v oboru,
- certifikace pro oceňování (je výhodou, vyžadují převážně banky),
- v případě OSVČ<sup>58</sup> živnostenské oprávnění pro oceňování nemovitého majetku.

Z pohledu banky se odhadci dělí na:

- Interní odhadce

Interní odhadci jsou zaměstnanci banky, u kterých banky vyžadují především praxi v oboru a certifikace je považována za výhodu. Jejich hlavní náplní je vytvářet ocenění, zprávy o výstavbě, přecenění tzv. supervize ocenění, jež jsou vytvářeny externími odhadci.<sup>59</sup>

- Externí odhadce

Externí odhadci jsou právnické osoby nebo fyzické osoby s živnostenským oprávněním pro oceňování nemovitostí, které banka nasmlouvá, aby pro ni dělali odhady zpravidla u retailových klientů<sup>60</sup>. Ocenění pro větší klientelu jako jsou korporátní<sup>61</sup> úvěry, provádějí interní odhadci banky. Opět je však na bance, aby stanovila pravidla, jaké ocenění externí odhadci budou provádět. Velice důležité u externích odhadců je, aby jejich ocenění odpovídala skutečnosti. V případě, že by došlo k velkému nadhodnocení hodnoty nemovitosti, budou odhadci zapsáni do tzv. interního black listu a spolupráce s nimi bude ukončena. Počet externích odhadců, které banky využívají, je velmi individuální.

---

<sup>58</sup> Osoba samostatně výdělečně činná.

<sup>59</sup> Bližší popis náplně odhadců viz. typy výstupů.

<sup>60</sup> Retailový klient – Fyzická osoba, které banky poskytují např. hypoteční úvěr, spotřební úvěr, kontokorentní úvěr pro FO atd.

<sup>61</sup> Korporátní klient – Právnické osoby, kterým banky poskytují investiční financování, financování projektů, developerské financování atd.

### 3.6.2 Typy výstupů

- **Interní ocenění** – Interní odhadci stanovují tržní hodnotu nemovitosti na základě předložených podkladů, vyhodnotí veškeré nezbytné údaje, jako jsou vhodnost nemovitosti pro zástavu, rizika týkající se nemovitosti, doplňkové podmínky úvěru týkající se ocenění, ohodnotí, jakou hodnotu by nemovitost mohla mít v případě prodeje atd.<sup>62</sup>
- **Supervize externího ocenění** – Interní odhadci prověřují ocenění nemovitosti vypracované externím odhadcem spolupracujícím s bankou. Jedná se spíše o kontrolu právního stavu nemovitosti, stanovené hodnoty (výsledná tržní hodnota; parametry výnosové hodnoty jako jsou nájemné, míra kapitalizace, náklady, výpadek nájemného, parametry srovnávací hodnoty), prověření stanovení podmínek platnosti hodnoty.<sup>63</sup>
- **Zpráva o výstavbě** – Zpráva o výstavbě je velice důležitým dokumentem v případě čerpání úvěru a týká se úvěrů poskytnutých na výstavbu nebo rekonstrukci, přístavbu, nástavbu. Jejím hlavním cílem je stanovit procento rozestavěnosti, posoudit průběh výstavby (tj. popsat jak vypadají prováděné práce, jak kvalitně a zdali je dodržen stanovený rozpočet a časový harmonogram) a především, má-li výstavba veškerá potřebná povolení (stavební). Na základě těchto skutečností odhadce je schopen vyhodnotit zdali je možné takto rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí včetně zástavního práva na ni. Dojde-li odhadce ke skutečným, které jsou v rozporu s podmínkami sepsané v úvěrové smlouvě (náklady na výstavbu jsou vyšší, než byly předpokládány, nejsou dodržovány stavební postupy v souladu s právními ustanoveními), nebo mohou ohrozit hodnotu

---

<sup>62</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení

<sup>63</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení

zajištění, dochází k pozastavení čerpání. Zpráva o výstavbě se provádí před čerpáním úvěru, další pak následuje během výstavby a při závěrečných pracích.<sup>64</sup>

- **Přecenění nemovitosti** – Je dalším velice důležitým dokumentem, jenž má přinést přehled o hodnotě nemovitosti v určitém časovém vývoji. Přecenění nemovitosti se provádí v časovém rozmezí jednou za pět let. Důvodem přecenění je, že ke dni zajištění nemovitosti mohla mít daná nemovitost jinou hodnotu než ke dni přecenění, a to vzhledem ke skutečnostem, které mohly nastat v průběhu let poskytnutí např. hypotečního úvěru. Jedná se především o změnu situace na trhu např. hodnoty nemovitostí klesají/rostou, dokončení rekonstrukce atd.).<sup>65</sup>

### 3.6.3 Náležitosti odhadu

#### Podklady pro zpracování ocenění

- List vlastnictví – Doložením listu vlastnictví klient prokazuje vlastnictví dané nemovitosti. List vlastnictví vydává katastrální úřad, který je příslušný katastrálnímu území, kde se nemovitost nachází, nebo je možné ho získat prostřednictvím Czech Pointu. Do listu vlastnictví je možné nahlížet bezplatně prostřednictvím webových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. LV je platné k datu vydání. Předkládaný list vlastnictví bance nesmí být starší než 3 měsíce.
- Katastrální mapa – Katastrální mapa je státní mapové dílo, které obsahuje polohopis nemovitosti, který používají odhadci při místním šetření. Opět je možné ji získat na příslušném katastrálním úřadě a nesmí být starší než 3 měsíce.
- Nabývací titul – Patří mezi základní dokumenty, na jejichž základě klient nabytí vlastnické právo k určité nemovitosti nebo pozemku. Nabývacím titulem může být

---

<sup>64</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení

<sup>65</sup> Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení



více listin, záleží, jakým způsobem klient nabyl nemovitost: kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva o převodu, dědická smlouva atd.

- Územní plán – Územní plán ohraničuje území, na kterém bude stavba stát. Je to velice důležitý dokument, na jehož základě může být vůbec zahájeno jednání o poskytnutí úvěru. Územní plán potvrzují obce, v jejichž území se bude stavba nacházet.
- Územní rozhodnutí – Na jejím základě bude povoleno umístění stavby na pozemek neboli rozhodnutí, že jde o stavební pozemek.
- Stavební povolení – Povolení, na jehož základě je možné zahájit práce na výstavbě nemovitosti.
- Projektová dokumentace stavby – Hlavním účelem projektové dokumentace je přesné a jednoznačné zaznamenání všech geometrických charakteristik staveniště. Nejdůležitější část projektové dokumentace pro ocenění nemovitosti je část související s informacemi o probíhající výstavbě, technické zpráva atd.
- Smlouva o dílo – Smlouva o dílo musí obsahovat rozpis prací, které proběhnou na výstavbě dané nemovitosti tj. přesný rozpočet a časový rozpis.
- Smlouva týkající se věcných břemen – Bance musí být poskytnuty veškeré smlouvy související s věcnými břemeny.

Doplňující podklady si banky vyžádají v závislosti na typu nemovitosti, která se bude financovat. Například při financování **stávající nemovitosti** bude banka vyžadovat kolaudační rozhodnutí, přehled ploch včetně rozdělení dle účelu užití, přehled aktuálních nájemních smluv (má-li nemovitost nájemce), fotky atd.

## Struktura ocenění

- Úvodní strana obsahuje informace, o jaký typ výstupu se jedná (ocenění, přecenění, supervize, zpráva o výstavbě), datum zpracování ocenění, kdo zadává, registrační číslo ocenění, kdy proběhlo místní šetření a kdo jej prováděl. Dále jsou na úvodní straně zpracovány základní informace o nemovitosti (vlastník, okres, číslo LV, typ nemovitosti, adresa, katastrální území) a výsledné hodnoty ocenění tj. tržní současná a budoucí hodnota, podmínky platnosti ocenění, komentáře ke stanovené hodnotě, předpokládaný vývoj.
- Podrobný popis nemovitosti – Popis polohy a lokality nemovitosti v rámci obce (zdali souhlasí s územním plánem), skutečný stav a právní stav nemovitosti.
- Technický stav nemovitosti – stáří a opotřebení.
- Popis koncepce a dispozice včetně komentáře současného a budoucího vývoje.
- Zhodnocení jak dobře se bude nemovitost prodávat či pronajímat.
- Náklady a jejich zhodnocení výstavby/rekonstrukce.
- Výpočet hodnoty nemovitosti a určení její tržní hodnoty, která musí být řádně okomentována.
- Komentář rizik spojené s nemovitostí (např. umístění u vody).

Ke každému ocenění je pak dále nutné přiložit přílohy související s typem nemovitosti viz. bod Podklady pro zpracování ocenění v kapitole 3.6.3 Náležitosti odhadu, a další podklady, které určí/vyžádá odhadce.

### 3.6.4 Místní šetření

Místní šetření se provádí na základě prověření podkladů, které klient odevzdá odhadci (bance). Odhadce tím tak zahajuje proces ocenění neboli tzv. prohlídku

nemovitosti a zaměřuje se tak na body, které je nutné vyplnit v rámci ocenění viz. kapitola 3.5.3 Struktura ocenění. Veškeré dokumenty poskytnuté klientem by měly odpovídat skutečnosti, a proto je důležité provádět šetření důkladně. Dojde-li odhadce k negativnímu zjištění například nějaké ekologické zátěži na pozemku nebo okolí, musí veškeré tyto informace zanést do výstupu tj. ocenění. Veškeré informace získané z místa šetření mají podstatný vliv na výslednou hodnotu nemovitosti a s ní spojenou výši úvěru.

### **3.6.5 Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)**

Tržní hodnota nemovitostí je ovlivňována různými faktory, jako jsou například:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský vývoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, životní styl atd.)
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost apod.)<sup>66</sup>

Velice záleží na tom, v jakém segmentu se daná nemovitost nachází, neboť v každém segmentu dochází ke střetu více vlivů, jako je nabídka a poptávka po dané nemovitosti, stabilita nebo nestabilita trhu, konkurence na trhu, trendy, druhy a velikosti rizik, politické,

---

<sup>66</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. Vydání, Praha: CEDUK, 1996, ISBN: 80-902109-2.

ekonomické vlivy atd. Proto je důležité vlivy analyzovat a vyhodnocovat s přihlédnutím k účelu ocenění.<sup>67</sup>

Tržní ocenění je prováděno na základě tří základních přístupů:

- A. **Nákladový přístup** – „Vychází z minulosti, hodnota nemovitosti se odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení – ve formě staveb. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny. Nákladová stránka je doplňujícím údajem, větší roli hraje u novějších staveb, kde lze předpokládat hospodárnost investice a hospodářský užitek. Používaná je především u veřejně prospěšných staveb nekomerčního charakteru.“<sup>68</sup>
- B. **Porovnávací přístup** – „Vychází ze současnosti, odráží momentální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou korigovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti. Tento přístup je klíčový při odhadu tržní hodnoty. Je to v běžném tržním prostředí nejčastěji aplikovaný přístup. Při správné aplikaci odráží stav trhu. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.“<sup>69</sup>
- C. **Výnosový přístup** – „Nejdůležitější roli hraje prognóza budoucího užítku nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího prospěchu (výnosu), jeho spolehlivostí a stabilitou. Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům, reprezentuje ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny.

---

<sup>67</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>68</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>69</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

Výnosová hodnota je důležitá u komerčních nemovitostí, všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu.<sup>70</sup>

**Tabulka 2- Role jednotlivých metod oceňování**

Čas	minulost	současnost	budoucnost
<b>Přístup</b>	A. Nákladový	B. Porovnávací	C. Výnosový
<b>Hodnota reprezentuje</b>	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
<b>Výstup</b>	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>			

Zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

Tyto hlavní tři přístupy – *nákladový, porovnávací a výnosový* – je nutné brát jako komplexně ucelený nástroj pro stanovení tržní hodnoty ocenění, který je vzájemně provázaný a souvztažný, ve kterém do jednotlivé komponenty do sebe zapadají a vzájemně se podporují. Každá z výše uvedených metod/přístupů přispívá k výsledné tržní hodnotě nemovitosti a vždy se liší podle typu oceňované nemovitosti viz. **Tabulka č. 2 Jednotlivé váhy metod k typu oceňované nemovitosti**.

**Tabulka 3- Jednotlivé váhy metod k typu oceňované nemovitosti**

Typ nemovitosti	Přístup	Váha metody v %
Rodinný dům	Porovnávací	90
	Výnosový	0
	Nákladový (věcný)	10
Komerční nemovitost	Porovnávací	30
	Výnosový	60
	Nákladový (věcný)	10
Bytová jednotka	Porovnávací	60
	Výnosový	40

<sup>70</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

	Nákladový (věcný)	0
Pozemek stavební	Porovnávací	100
	Výnosový	0
	Nákladový (věcný)	0

Zdroj: Zpracováno podle Schneiderová Herelová, R. Oceňování nemovitostí, 2008, vlastní zpracování

### Nákladový přístup

Nákladový přístup je stanoven na tzv. bázi nákladů a představuje technický pohled na nemovitost. Výsledkem nákladového přístupu je věcná hodnota (technická hodnota, substanční hodnota), která vyjadřuje, kolik celkových stavebních nákladů je nutné vynaložit na výstavbu nemovitosti při současných cenách stavebních prací. Nákladovým přístupem se zjišťuje tržní hodnota, která je stanovena náklady na pořízení stavby a od nich odečtené opotřebení, a bráním v úvahu tržní vlivy tj. ekonomické nedostatky.<sup>71</sup>

#### Způsob výpočtu nákladovou metodou

- popis nemovitosti,
- výpočet obestavěného prostoru,
- stanovení typu objektu,
- výpočet reprodukční ceny
- životnost,
- opotřebení,
- funkční nedostatky
- ekonomické nedostatky.<sup>72</sup>

Jak již bylo uvedeno výše, nákladová hodnota zjištěná nákladový přístupem stanovuje spíše technickou hodnotu. Proto se nákladový přístup pro stanovení tržní

---

<sup>71</sup> ORT, Petr, *Moderní metody oceňování nemovitostí*, 1. vydání, Praha: BIVS, 2007, ISBN 978-80-7265-113-9.

<sup>72</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

hodnoty v praxi nepoužívá příliš často. O mnoho podstatnější a důležitější význam má tato metoda pro ocenění developerského projektu, protože analyzuje stavební náklady, jež jsou při poskytnutí úvěru velmi často hrazeny.

### **Porovnávací přístup**

Porovnávací přístup se provádí na bázi porovnání. Je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly na trhu v kratším časovém úseku realizovány. Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota, která je shodná s cenou podobné nemovitosti dosažené na volném trhu, s bráním v úvahu určitých odlišností a časového posunu.<sup>73</sup> „Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je hledání tržní hodnoty v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí.“<sup>74</sup> Výsledek porovnávací hodnoty je závislý na počtu a velikosti odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí použitými k porovnání. Čím vyšší je počet odlišností, tím méně spolehlivá je porovnávací hodnota. Jak již bylo řečeno definicí, porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu, a proto důležitou ovlivňující roli celkové hodnoty hraje princip nabídky a poptávky.<sup>75</sup> S růstem poptávky, rostou ceny a naopak. Menší elasticitu na trhu nemovitostí projevuje nabídka, neboť nabídku tvoří nemovitosti, které mají pomalejší vývoj (obsazené nemovitosti se uvolňují pomaleji, výstavba trvá delší časový úsek).

Porovnávací přístup odhaduje tržní hodnotu nemovitosti nejlépe ze všech tří metod, avšak stanovení tržní hodnoty je nejvíce zpracovatelsky náročné. Musí být brány v úvahu vnější vlivy tj. ekonomický růst, ekonomická deprese, dopravní dostupnost, životností prostředí, atd., které ovlivňují nemovitost v současné chvíli (tj. v době stanovení tržní hodnoty), ale také je nutné brát v úvahu vlivy potencionální tj. hrozby a příležitosti.

Aby byl výsledek porovnávací hodnoty objektivní, a tedy vhodný pro ocenění (neboť ocenění by mělo vždy odrážet skutečné stavy), musí být splněny následující podmínky:

---

<sup>73</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. Vydání, Praha: CEDUK, 1996, ISBN: 80-902109-2.

<sup>74</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>75</sup> Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované nebo plánované).

- srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovitosti (rozsah, kvalita, užitek),
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný počet realizovaných obchodů,
- stejné podmínky (účastníci, segment trhu, oblast).<sup>76</sup>

### Výnosový přístup

„Výnosový přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota.“<sup>77</sup> Výnosová hodnota udává hodnotu nemovitosti, jež přinese očekávaný budoucí prospěch z vlastnictví nemovitosti. Základním předpokladem je, že čím delší, vyšší a jistější prospěch z vlastnictví nemovitosti očekáváme, tím vyšší bude mít hodnotu.

Výnosovou hodnotu lze definovat jako: „Součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu.“<sup>78</sup> Výnosová hodnota má dynamický charakter tzn. že se mění podle aktuální situace na trhu a dle jeho potřeb. Do výnosů, jež jsou očekávaný z nemovitosti, je nutné uvést možné změny výnosů, kapitalizačních měr, změny hodnoty nemovitosti spojené s technickou částí, změny ekonomické, finanční atd.

Jak již bylo výše uvedeno „výnosová hodnota je důležitá u komerčních nemovitostí, všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu“<sup>79</sup>; jako jsou administrativní budovy, obchodní domy, skladní a výrobní prostory atd.)

---

<sup>76</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>77</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, 1. Vydání, Praha: CEDUK, 1996, ISBN: 80-902109-2.

<sup>78</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>79</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.



## Vzorec výpočtu výnosové hodnoty

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{\text{Stabilizovaný výnos} * 100[\%]}{\text{Úroková míra kapitalizace} [\%]}$$

Stabilizovaný výnos se vypočítá jako **potencionální hrubý výnos** snížený **koeficientem rizika výpadku nájemného** a následně se odečtou **provozní náklady**.

**Potencionální hrubý výnos** je stanoven jako celkový výnos z nemovitosti za podmínky splnění stoprocentního využití nemovitosti. Jedná se tedy o součet nájemních plateb na základě existujících nebo potencionálních smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.<sup>80</sup> Nájemné je rozlišováno jako tržní nebo smluvní. Tržní nájemné je získáno za pronájem prostor nebo ploch, v určitém segmentu trhu, za působení nabídky a poptávky. Smluvní nájemné je získáno ze stanoveného nájemného a stanovených podmínek v platné nájemní smlouvě.

**Riziko výpadku nájemného** vzniká z možné ztráty příjmu spojené s:

- neobsazeností části prostor,
- s výměnou nájemníků (stěhování, hledání nového nájemníka, úprava prostor),
- prodlevou nájemníků s placením nájemného,
- živelnými katastrofami, dlouhodobými poruchami.

*„Riziko výpadku nájemného se nejčastěji zohledňuje srážkou z hrubého potenciálního výnosu, u nepředvídatelných rizik jako procentní srážka odhadnutá na základě minulých zkušeností u předvídatelných rizik konkretizovaná na základě analýzy délky nájemních smluv.“<sup>81</sup>*

---

<sup>80</sup> Nájemné se vyjadřuje v Kč/m<sup>2</sup>/rok, Kč/m<sup>3</sup>/rok, Kč/m/rok, Kč/ks, rok a mělo by být vyjádřeno jednoznačně.

<sup>81</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

**Provozní náklady** jsou definovány jako náklady potřebné k provozu dané nemovitosti. Jedná se o náklady:

- fixní (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, jiné fixní náklady),
- výše daně z nemovitostí (určena legislativou),
- pojištění (staveb, odpovědnosti za škodu vzniklé z titulu vlastnictví nebo provozu),
- variabilní náklady (elektřina, plyn, voda, teplo, náklady na údržbu a opravy, náklady na úklid atd.),
- obnovovací náklady (vnitřní a vnější povrchové úpravy, zařizovací předměty atd.).<sup>82</sup>

**Míra kapitalizace** je odhadována na základě součtu nebo rozdílu míry výnosnosti a složky návratnosti. Nejvíce se používá hodnota mezi 5 % - 12 %.<sup>83</sup> Míra kapitalizace zohledňuje celkové riziko investice a bere v úvahu dobu životnosti nemovitosti. Bytová jednotka je hodnocena jako málo riziková, rodinný dům středně rizikový a například developerské projekty se již pohybují ve vyšších hodnotách.

## 4 Vlastní část

Ve vlastní části práce bude provedeno ocenění bytové jednotky vypracované pro účely diplomové práce. Oceněna bude reálná bytová jednotka z lokality Prahy 5. Klient žádá banku o poskytnutí hypotečního úvěru na nákup nemovitosti, která je vlastněná společností G & K Service, s.r.o. Klient si chce pořídit bytovou jednotku, jež je předmětem ocenění, ve které v současné době bydlí v podnájmu. Na základě výsledku ocenění bude stanovena hodnota poskytovaného úvěru. Klient disponuje volnými zdroji v hodnotě 500 000 Kč.

---

<sup>82</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

<sup>83</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, 1. Vydání, Praha: CEDUK, 1996, ISBN: 80-902109-2.

## 4.1 Odhad ceny obvyklé bytové jednotky

### 4.1.1 Základní údaje o nemovitosti

**Předmět ocenění:** Bytová jednotka v současném stavu

**Registrační číslo ocenění:** 0102/2014

**Datum místního šetření:** 3. 2. 2014

**Klient:** Paní XXX<sup>84</sup>

**Vypracovala:** Jana Jandusová, Rumunská 17/698, Praha 2

**Datum vypracování:** 28. 2. 2014

**Tabulka 4 - Základní údaje o nemovitosti**

Základní údaje o nemovitosti			
<b>Typ nemovitosti</b>	Bytová jednotka v osobním vlastnictví, družstevní byt		
<b>Vlastník nemovitosti</b>	G & K Service, s.r.o.		
<b>Okres</b>	Hlavní město Praha	<b>List vlastnictví</b>	8112, 8073 (sklep není k dispozici), 7929 (garáž není k dispozici)
<b>Obec</b>	Praha	<b>Katastrální území</b>	Smíchov
<b>Část obce</b>	Smíchov	<b>Počet obyvatel</b>	1 245 000
<b>Adresa</b>	Karla Engliša 3211		
<b>Číslo parcelní</b>	2885/21		
<b>Číslo bytových jednotek</b>	3211/63 (byt)	<b>Číslo nebytových jednotek</b>	Spoluvlastnický podíl o velikosti 2961/282589 na jednotce č. 3211/213 (garáž), spoluvlastnický podíl o velikosti 220/4520 na jednotce č. 3211/217 sklep.
<b>Podíl na společných částech budovy a pozemku</b>	7415/1061123		
<b>Objednatel</b>	Česká zemědělská univerzita v Praze Kamýcká 129 165 21 Praha 6 – Suchbátka		

<sup>84</sup> Z důvodů ochrany dat klienta, není uvedeno jméno.

<b>Výsledné hodnoty ocenění</b>			
<b>Tržní hodnota (cena obvyklá) stanovená odhadcem – současná</b>	3 000 000 CZK	109 170 EUR*	
<b>Tržní hodnota (cena obvyklá) stanovená odhadcem – budoucí</b>	-	-	
Nemovitost jako zástava je v současném stavu vhodná			
<b>Podmínky platnosti ocenění, právní stav:</b>			
<p>Bytová jednotka č. 3211/63 není zatížena žádným zástavním právem (viz. LV 8112 ze dne 24. 1. 2014). Předložená nájemní smlouva je vypověditelná s měsíční výpovědní lhůtou a nemá tak negativní vliv na prodejnost. Věcná břemena zřízená k tíži oceňované bytové jednotky zajišťují přístup přes pozemky jiných vlastníků (jedná se o veřejné komunikace). Věcná břemena zřízená k tíži oceňované bytové jednotky nemají na prodejnost/hodnotu vliv.</p> <p>LV na nebytové jednotky č. 3211/213 (garáž) a 3211/217 (sklep) nebyla doložena. Před poskytnutím úvěru je nutné prověřit, že oceněné spoluvlastnické podíly nejsou zastaveny nebo jinak zatíženy.</p> <p>Je nutné upozornit, že vlastník je rozdílný od klienta.</p>			
<b>Komentáře ke stanovené hodnotě, rizika, výhody a nevýhody:</b>			
<b>Známky (1-nejlepší, 6-nejhorší)</b>	<b>Prodejnost: 2</b>	<b>Poloha: 2</b>	<b>Technický stav: 1</b>
<p>Ocenění je provedeno na základě porovnání s aktuální nabídkou obdobných bytových jednotek v okolí. Vzhledem k tomu, že je byt pronajatý, je provedena kalkulace i výnosové hodnoty. Do ocenění je zahrnuta bytová jednotka č. 3211/63 vč. Spoluvlastnických podílů na garáži (jedno parkovací stání) a sklepu (jedna sklepní kóje).</p> <p>Při místním šetření nebyly zjištěny žádné vady ani jiné skutečnosti, které by negativně ovlivňovaly prodejnost.</p>			

\* Cena stanovena dle měnového kurzu CZK/EUR 27,48

#### **4.1.2 Předložené podklady pro ocenění**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8112 (bytová jednotka č. 3211/63), katastrální úřad Smíchov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24. 1. 2014.
- Kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem do katastrálního úřadu Smíchov.

- Nabývací titul – kupní smlouva neověřená – uzavřená dne 3. 4. 2006.
- Nájemní smlouvy na objekty vlastníka nemovitosti G&K Service, neověřená kopie, ze dne 1. 9. 2006.<sup>85</sup>
- Fotodokumentace bytové jednotky

### **4.1.3 Podrobný popis nemovitosti**

#### **Poloha obce v rámci České republiky**

Nemovitost je umístěna v Praze 5 – Smíchov. V rámci České republiky se jedná o výbornou polohu. Svou rozlohou a počtem obyvatel se řadí k největším částem Prahy, do které se řadí samostatné obce jako již zmíněný Smíchov, Košíře, Motol, Hlubočepy, Radlice, Jinonice, Butovice, Stodůlky, Zličín a jižní výběžek Malé Strany – Újezd. Leží na levém břehu řeky Vltavy v blízkém okolí historického centra Prahy. Praha 5 je velice členitá oblast s malými ulicemi, menšími sídlišti, novými či rekonstruovanými obytnými komplexy, továrnami a několika chráněných přírodních území jako je například Prokopské údolí nebo Dalejské údolí. Části jako jsou Břevnov, Řeporyje, Malvazinky, Košíře jsou pro bydlení velmi příjemné části Prahy s převládajícím charakterem venkovského prostředí. Tyto oblasti jsou při výběru koupě nemovitosti velmi žádané. Oblasti jako jsou Jinonice, Butovice, Stodůlky, zde převládají především panelové domy. V současné době se Smíchov mění především v administrativní a obchodní centrum. Smíchov je svou polohou velmi dobře dostupný centru a převládají zde především starší bytové (činžovní) domy a nové moderní budovy.

---

<sup>85</sup> Nájemní smlouvy byly pouze podkladem k ocenění a není možné je publikovat v rámci diplomové práce vzhledem k osobním údajům.

**Tabulka 5 - Ceny za pronájem a prodej v Praze 5**

<b>Typ nemovitosti</b>	<b>Prodej (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Pronájem (Kč/m<sup>2</sup>/měs)</b>
Byty nové/po rekonstrukci	40 000 - 105 000	200 - 330
Starší byty	30 000 - 60 000	150 - 300
Bytové domy nové/po rekonstrukci	35 000 - 65 000	-
Bytové domy starší	25 000 - 55 000	-
Rodinné domy	45 000 - 85 000	150 - 320

Zdroj: Konzultace s interním odhadcem společnosti Sberbank CZ a.s.

### **Poloha nemovitosti v rámci obce**

Lokalita, kde se nachází oceňovaná nemovitost, prošla v uplynulých 8 letech rozsáhlou modernizací (rok kolaudace 2006). Jsou zde novostavby administrativních a bytových komplexů. Jen několik minut chůze je stanice metra B – Anděl, autobusové nádraží na Knížecí, tramvajové a autobusové zastávky (MHD) a vlakové nádraží – Smíchov. Občanská vybavenost je v místě, včetně nákupního centra Nový Smíchov. I přes umístění domu v blízkosti rušného obchodního centra, je ulice velmi klidná s minimální dopravní zátěží (pěší zóna). Nevýhodou této lokality je parkování. Přímo v ulici nejsou parkovací stání. Byt však disponuje jedním parkovacím stáním v suterénu budovy.

Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace (ulice Karla Engliše), pozemku parcelního čísla 2885/22 ve vlastnictví Immo Future 6 – Crossing Point Smíchov, s.r.o. přístup je zajištěn věcným břemenem.

Příjezd do garáže je zajištěn z veřejné komunikace (ulice Klicperova), pozemku parcelního čísla 2892 ve vlastnictví hlavního města Prahy. Příjezd je zajištěn věcným břemenem.

### **Popis bytové jednotky**

Bytová jednotka je umístěna v 5. nadzemním podlaží bytového komplexu. Jedná se o byt s dispozičním řešením 2 + kk o ploše 42,34 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je vybavena novou kuchyňskou linkou, disponuje koupelnou se sprchovým koutem, WC mísou, bidetem a umyvadlem. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody (TUV) je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Celkové vybavení bytové jednotky je řazeno do vyššího standardu. K bytu náleží parkovací stání v podzemní garáži a sklepní kóje.

#### 4.1.4 Technický popis nemovitosti

Technický stav domu i bytové jednotky je velmi dobrý. Jedná se o novostavbu z roku 2006.

**Tabulka 6 - Technický popis nemovitosti**

Název	Popis
Pozemek	pravidelný, rovinný
Inženýrské sítě	objekt připojen, kanalizace, vodovod, silnoproud, plynovod, kabel TV, internet, telefon
Budova (podlaží a počet podlaží)	podzemní podlaží 2, vícepodlažní 7
Základy	Železobetonové
Stěny	železobetonový skelet, zdivo
Příčky	sádkartonové, zděné
Stropy	Železobetonové
Schodiště	Železobetonové
Venkovní povrchy (fasáda)	vápenocementová omítka
Vnitřní povrchy (stěny)	vápenocementová omítka
Podlahové povrchy	dřevěné-prkna, parkety, keramické dlažby
Dveře venkovní	prosklené, dveře hliníkové
Dveře vnitřní	plné, dveře dřevěné
Okna	hliníková, izolační sklo
Střešní konstrukce	plochá, keramická
Elektroinstalace	220, internet + kabel TV
Topení	plyn, vlastní kotel
Ohřev vody	plyn, vlastní kotel
Ostatní výbava	osobní výtah

#### 4.1.5 Ocenění

### POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány čtyři bytové jednotky, které jsou v současné chvíli nabízené k pronájmu na realitním portálu [www.reality.cz](http://www.reality.cz). Jedná se především o bytové jednotky, které mají podobné dispoziční řešení a nacházejí se ve stejné lokalitě, jako oceňovaný předmět. V rámci porovnávacího přístupu dochází k porovnání prodejních cen, lokalita, technický stav nemovitosti, atraktivita nemovitosti, oblast parkování atd. Pro porovnání byly vybrány takové bytové jednotky, které by svým charakterem neměly mít velké odlišnosti (určitá část odlišností byla upravena prostřednictvím korekce), aby výsledná porovnávací hodnota byla vypovídající realitě. Jednotlivé nabídky uvedených bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3–Porovnávané nemovitosti.

**Tabulka 7 - Výsledné hodnoty**

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<b>Identifikační údaje</b>		1	2	3	4
Název nemovitosti	bytová jednotka	bytová jednotka	bytová jednotka	bytová jednotka	bytová jednotka
Adresa nemovitosti, obec	K. Engliše, Smíchov	K. Engliše, Smíchov	U Nikolajky, Smíchov	K. Engliše, Smíchov	Holečkova, Smíchov
Popis nemovitosti	Viz. ocenění	Bytová jednotka 3+1 ve starším domě bez garážového stání. Nabídka viz. příloha.	Bytová jednotka 2+kk, byt v novostavbě – projekt U Nikolajky. Nabídka viz. příloha.	Bytová jednotka 2+kk ve stejné budově jako oceňovaný předmět.	Bytová jednotka 2+kk po celkové rekonstrukci (vč. domu). Nabídka v příloze.

#### Základní údaje o nemovitosti

<b>Užitná plocha</b>	42	128	60	47	56
Prodejní cena celkem	-	6 500 000 Kč	3 569 500Kč	2 900 000 Kč	3 709 200 Kč
Cena za 1 porovnávací jednotku	-	50 781	59 492	61 702	66 236
<b>Datum transakce</b>		2014	2014	2013	2014



Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		50781	59 492	61 702	66 236

#### Právní údaje

<b>Druh transakce</b>		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,95	0,95	1,00	0,95
Upravená hodnota		48 242	56 517	61 702	62 924
<b>Vlastnická práva</b>	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		48 242	56 517	61 702	62 924

#### Technické parametry

<b>Lokalita</b>	Dobrá	Obdobná	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		48 242	56 517	61 702	67 924
<b>Technický stav objektu</b>	Dobry	Horši	Obdobná	Obdobná	Horši
Korekce		1,10	1,00	1,00	1,05
Upravená hodnota		53 066	56 517	61 702	66 070
<b>Možnost parkování</b>	Dobrá	Obdobná	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		1,00	1,00	1,05	1,00
Upravená hodnota		53 066	56 517	61 702	66 070
<b>Atraktivita objektu</b>	Dobrá	Obdobná	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		53 066	56 517	61 702	66 070
<b>Jiná technická korekce</b>	Neaplikováno	Neaplikováno	Neaplikováno	Neaplikováno	Neaplikováno
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		53 066	56 517	61 702	66 070

#### Ostatní parametry

<b>Korekce pro velikost nemovitosti</b>		1,20	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		53 066	56 517	61 702	66 070

#### Výsledná porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota na m <sup>2</sup>	61 992	62 680	56 517	61 702	66 070
<b>Porovnávací hodnota celkem (zaokr.)</b>	<b>2 624 752 =</b>				
	<b>2 620 000</b>				

Zdroj: Šablona na vypracování porovnávací hodnoty od společnosti Sberbank CZ, a.s.

## VÝNOSOVÁ HODNOTA

Bytová jednotka: 3211/63

Způsob využití objektu: bytová tržní

Podlaží: 3

Způsob využití plochy: byt 2 + kk, garáž, sklep

Celková užitná plocha: 42 m<sup>2</sup>

Nájemné Kč/rok: 107 997

Nájemné Kč/měs: 9 000

Nájemné Kč/m<sup>2</sup>/rok: 2500

### Výpočet výnosové hodnoty

**Riziko výpadku nájemného 10 % ...**  $107\,997 * 0,1 = 10\,799,1 \doteq 10\,800 \text{ Kč}$

### **Roční náklady:**

- Pojištění 1 000 Kč/rok
- Daň z nemovitosti 600 Kč/rok
- Fond oprav 10 000 Kč/rok
- Správa domu 1 000 Kč/rok

Roční náklady = **12 600 Kč/rok**

### **Hrubý výnos**

= 107 997 - 10 800 - 12 600 = **84 597 Kč/rok**

### **Míra kapitalizace 6 %**

= 84 597/0,06 = 1 409 950  $\doteq 1\,410\,000$

**Výsledná výnosová hodnota 1 410 000 Kč**

## VĚCNÁ A REPRODUKČNÍ HODNOTA

Způsob využití objektu: Bytová tržní

Rok kolaudace: 2006

Celková užitná plocha: 42 m<sup>2</sup>

Cena za m<sup>2</sup> (Kč/ m<sup>2</sup>): 30 000

Reprodukční hodnota (bez opotřebení): 1 260 000

Technické opotřebení: Stanoveno na 10 %

Kalkulace věcné hodnoty:

**Věcná hodnota = Reprodukční hodnota x Technické opotřebení**

**Věcná hodnota = 1 260 000 x 10 % = 1 134 000 ÷ 1 140 000**

### **Vyhodnocení stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)**

Podkladem pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byly tři výchozí metody používané při oceňování nemovitostí tj. výnosová, věcná a porovnávací metoda.

Věcně stanovená hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny. Její nákladová stránka je doplňujícím údajem a má velký význam při stanovení limitu pojištění nemovitosti. Technické opotřebení bylo stanoveno na 10 %, což je hodnoceno jako velmi dobrý stav nemovitosti, je-li bráno v úvahu stáří nemovitosti 8 let a dobrý technický i morální stav nemovitosti. Věcná (nákladová) hodnota nemovitosti byla stanovena na hodnotu 1 140 000,-

Výnosová metoda byla použita především pro informaci, vzhledem tomu, že reprezentuje ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny. Výnosová hodnota je důležitá u *komerčních nemovitostí*, tj. všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu. Výnosová metoda, nemá v tomto případě vypovídající hodnotu o tržní hodnotě nemovitosti. Při výpočtu výnosové hodnoty byla použita míra kapitalizace ve výši 6 %. Tato výše byla použita, protože se jedná o typ nemovitosti, který je málo rizikový s vysokou dobou životnosti až 100 let, kolaudace proběhla v roce 2006, což je považováno za relativně novou nemovitost. Výsledná výnosová hodnota byla stanovena na 1 410 000 Kč.

Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody. Jedná se o metodu, která má vzhledem k typu nemovitosti nejvíce vypovídající schopnost. Vychází ze současnosti, odráží aktuální situaci na trhu. V rámci porovnávací hodnoty byly srovnávány 4 typově podobné nemovitosti v lokalitě Prahy 5 - Smíchov, a to tak, aby odchylky, které mohou ovlivnit tržní hodnotu, byly co nejmenší. Výsledná porovnávací hodnota stanovila cenu obvyklou bytové jednotky ve výši 2 620 000 Kč.

Dalším a velice důležitým bodem, které ovlivňuje výši tržní hodnoty nemovitosti, jsou spoluvlastnické podíly, pakliže jsou. Oceňovaná jednotka má k dispozici garážové stání, které bylo nutné ocenit také. Ocenění bylo stanoveno na základě analýzy trhu

garážového stání. Ceny garáží se pohybují v rozmezí 400 000 – 500 000 Kč v dané lokalitě. Výsledná hodnota garážového stání byla stanovena na 400 000 Kč.

Právní stav bytové jednotky je hodnocen jako uspokojivý. Bytová jednotka není zatížena žádným zástavním právem (viz. LV 8112). Vzhledem tomu, že o hypoteční úvěr žádá nájemce k odkupu oceňované bytové jednotky a výpovědní lhůta předložené nájemní smlouvy je měsíc, je tato skutečnost posuzována jako pozitivní a nemá vliv na prodejnost.

Věcná břemena zřízená k tíži oceňované bytové jednotky zajišťují přístup přes pozemky jiných vlastníků (jedná se o veřejné komunikace) a nemají tak na prodejnost/hodnotu žádný vliv.

Po vyhodnocení veškerých faktorů a vlivů, které ovlivňují nemovitost, v níž se nachází oceňovaný předmět - bytová jednotka o dispozici 2 + kk, byla stanovena cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky ve výši 3 000 000 Kč.

#### **Tabulka 7 – Výsledné hodnoty**

VÝSLEDNÉ HODNOTY	
Věcná hodnota nemovitosti	1 140 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	1 460 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	2 620 000 Kč
Garážové stání	400 000 Kč
<b>Stanovená tržní hodnota</b>	<b>3 000 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

#### **Fotodokumentace bytové jednotky**

Fotodokumentace bytové jednotky o dispozici 2 + kk byla pořízena na základě provedeného místního šetření ze dne 3. 2. 2014. Zdokumentovány byly části: vchodové dveře, celková nemovitost, ve které se bytová jednotka nachází, koupelna, kuchyň, obývací, garážové stání. Příslušné fotografie bytové jednotky viz. **Obrázek 2 – Fotodokumentace bytové jednotky.**

## Obrázek 2- Fotodokumentace bytové jednotky

Praha 5, Karleš Englišův 5211, únor 2014



f0817024.jpg



f0922784.jpg



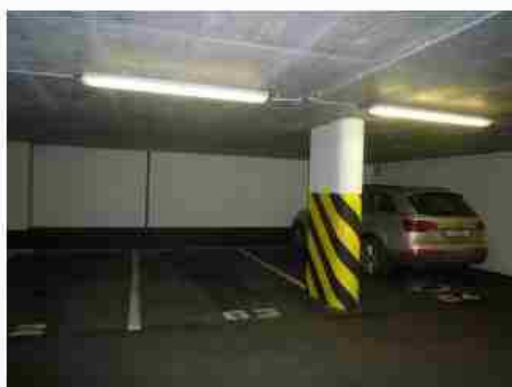
koupelna.jpg



kuchyňský kout.jpg



obývací pokoj.jpg



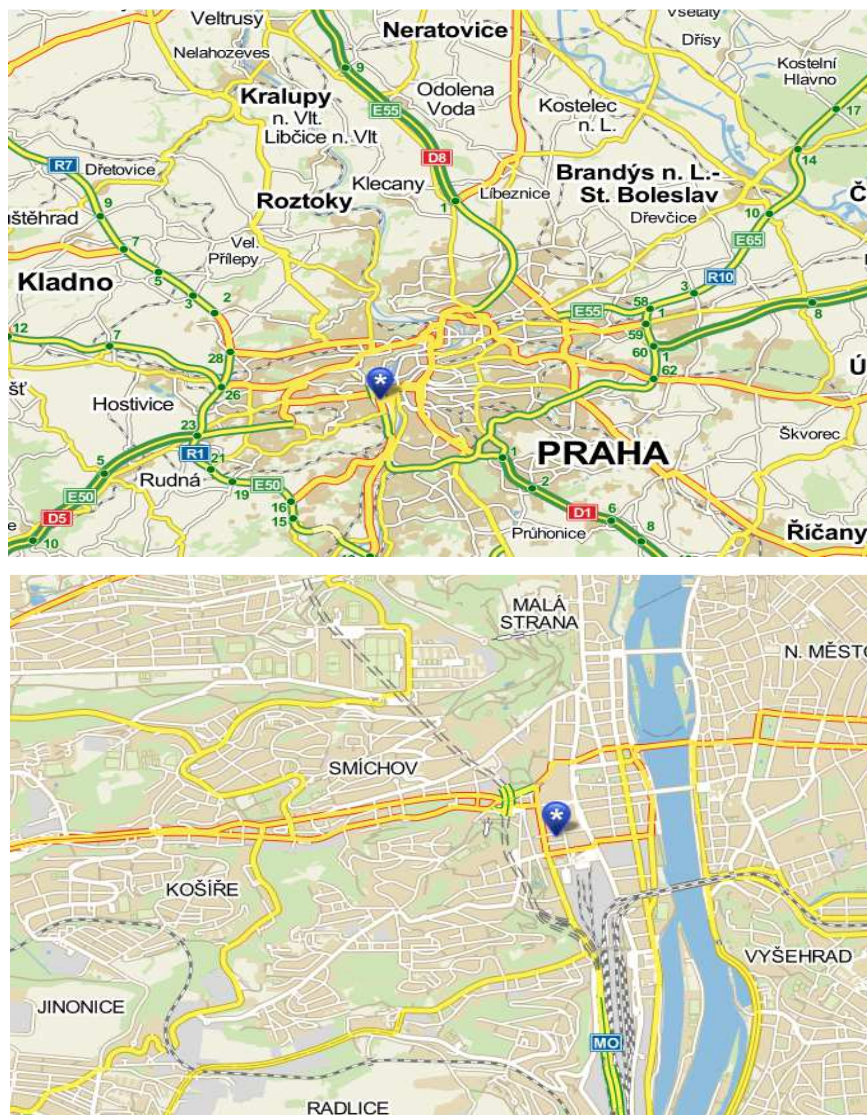
parkovací stání.jpg

Zdroj: Vlastní zpracování

## Mapa oblasti

Mapa oblasti, kde se oceňovaná bytová jednotka nachází. Konkrétně jde o část obce Prahy 5 Smíchov. Lokalita má velký vliv na nemovitost, ať jde o pozitivní nebo negativní. Mapa oblasti viz. **Obrázek 3 – Mapa oblasti**.

**Obrázek 3 - Mapa oblasti**







Zdroj: Vlastní zpracování

### Katastrální mapa

Vybraná bytová jednotka se nachází v modře vyznačené oblasti níže uvedené katastrální mapy viz. **Obrázek 4 – Katastrální mapa.**

### Obrázek 4 - Katastrální mapa



Zdroj: Podklady od klienta

# List vlastnictví



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2014 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

oveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kat. území: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 8112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo G & K service, s.r.o., Donská 275/9, Vršovice, 10100 Praha	26420295	

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3211/63	byt		byt.z.	4234/1061123
Vymezeno v:				
	Budova	Smíchov, č.p. 3211, byt.dům, LV 7901		
	na parcele	2885/21, LV 7901		
Parcela	2885/21	zastavěná plocha a nádvoří		2241m2

#### B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno chůze a jízdy a právo přístupu a údržby	Jednotka: 3211/63	Parcela: 2892 V-4871/2006-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (g.pl.2654-141/2005) ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2005.		V-54644/2005-101
o Věcné břemeno chůze a jízdy (pro parcelu 2885/21)	Jednotka: 3211/63	Parcela: 2885/22 V-34824/2007-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2006.		V-5644/2006-101

#### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu, cesty, průchodu a průjezdu	Stavba: Smíchov, č.p. 3191	Jednotka: 3211/63 V-4871/2006-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2004.		V-29432/2004-101

- o Věcné břemeno (podle listiny)  
právo vstupu, cesty, průchodu a průjezdu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2014 08:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 8112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-54645/2005-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2006.

V-15656/2006-101

Pro: G & K service, s.r.o., Donská 275/9, Vršovice, 10100 Praha

RČ/IČO: 26420295

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

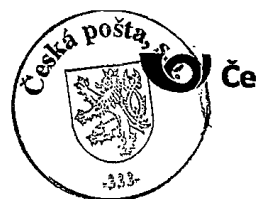
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.01.2014 09:35:57



Katastr nemovitosti:

Ověřuji pod pořadovým číslem 108001\_027704 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 8

dne 24.01.2014 v 09:38

Podpis .....

Razítko:

Samková Renáta



Zdroj: Vlastní zpracování, zpracováno na základě dálkového přístupu do Katastru nemovitostí

## Hodnotící kritéria ocenění

**Prodejnost** – hodnotící škála od 1 (nejlepší) – 5 (nejhorší)

- **Výborná** – Prodejnost do cca 3 měsíců bez cenového snížení pro zajištění prodejnosti.
- **Dobrá** – Prodejnost do cca 6 měsíců, cenové snížení do 10 % pro urychlení prodejnosti.
- **Průměrná** – Prodejnost do cca 1 roku, cenové snížení do 20 % pro urychlení prodejnosti.
- **Podprůměrná** – Obtížnější prodejnost v rozmezí cca 1 – 2 roky, cenové snížení do 40 % pro urychlení prodejnosti.
- **Špatná** – Velmi špatná prodejnost bez bližší doby určení prodeje, cenové snížení do 70 % pro urychlení prodejnosti.

**Technický stav** - hodnotící škála od 1 (nejlepší) – 5 (nejhorší)

- **Velmi dobrý** – Opotřebení do 10 %, novostavby do stáří 5 let, budovy po celkové rekonstrukci.
- **Dobrý** – Opotřebení do 10 - 25 %, nemovitosti po rekonstrukci většího rozsahu, novostavby stáří 5 – 15 let, v dobrém stavu po morální i technické stránce.
- **Průměrný** – Opotřebení 25 – 50 %, stáří nad 15 let, morálně zastaralé, technicky v průměrném stavu.
- **Podprůměrný** – Opotřebení do 50 - 75 %, budovy nad 50 let stáří, zanedbaná údržba, podprůměrný stav.

- **Velmi špatný** – Opotřebení nad 75 %, objekty k demolici a dezolátním stavu.

**Poloha** - hodnotící škála od 1 (nejlepší) – 5 (nejhorší)

- **Velmi dobrá** – Velmi atraktivní lokalita, prestižní adresy v rámci měst, bez negativních vlivů okolí (hluk, smog, ekologické zátěže atd.). Charakterový soulad lokality s typem nemovitosti.
- **Dobrá** – Atraktivní lokalita s dobrou dostupností (do centra, silnice) a bohatou občanskou vybaveností. Bez negativních vlivů okolí, další sociální aspekty (nezaměstnanost, chudý kraj). Charakterový soulad lokality s typem nemovitostí.
- **Průměrná** – Běžná lokalita s průměrnou dostupností a standardní občanská vybavenost. Bez výrazných negativních vlivů a dalších sociálních aspektů. Respektován částečný nesoulad s typem nemovitosti.
- **Podprůměrná** – Podprůměrná lokalita je hlavním faktorem, dostupnost, vybavenost a další vlivy mohou být v různých pozitivních i negativních kombinacích. Charakterový soulad lokality s typem nemovitosti případně částečný či větší nesoulad.
- **Špatná** – Nevhodná lokalita je hlavním faktorem, špatná dostupnost, vybavenost. Možné převažující negativní vlivy (hluk, smog, ekologická zátěž, konfliktní skupiny obyvatel) a další sociální aspekty. Charakterový soulad lokality s typem nemovitosti případně částečný či větší nesoulad.

## 5 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zpracování ocenění bytové jednotky, jež bude předmětem koupě. Pro celkové pochopení problematiky oceňování nemovitostí je práce zaměřena na různá specifika s ní spojená. V úvodní části diplomové práce byly popsány základní pojmy, které je nutné znát v případě odhadování tržní hodnoty nemovitosti (ceny obvyklé). Odhadce se jimi musí řídit, neboť jsou definovány zákonem a při jejich nerespektování by bylo ocenění považováno za neplatné. S úderem nového roku 2014 přišel v účinnost Nový občanský zákoník, který přinesl do této problematiky řadu novinek. Za jednu největší z nich a také velice důležitou, odhadci považují definování součásti pozemku, kdy stavba se stala součástí pozemku, a tedy v případě zástavy se zastavuje pozemek nebo právo stavby. Je však důležité, aby stavba splňovala podmínku součást pozemku, pakliže tak není, zastavuje se jak pozemek, tak stavba. Dalším z velkých novinek je již zmíněné právo stavby. Důvodem zavedení práva stavby je právě nově definována stavba, která je součástí pozemku a nemůže mít tedy rozdílného vlastníka. Právo stavby tedy znamená, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby, již toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Je tedy možné vybudovat novou stavbu, ale také oprávnění převzít již existující stavbu.

Diplomová práce se zaměřuje především na ocenění nemovitosti, která bude předmětem financování bydlení (nákup, výstavba, rekonstrukce apod.) prostřednictvím hypotečního úvěru. V roce 2008 došlo k hypoteční krizi v USA, která ovlivnila nejen americký, ale také evropský trh. Tato hypoteční krize prakticky zastavila v České republice obrovský vývoj výstavby a prodeje nemovitostí, který v té době zažívala. Ceny nemovitostí zaznamenaly velký nárůst a nemovitostní trh se proměnil z dynamického na téměř stagující. Zlomová situace nastala až v roce 2011 - 2012, kdy se trh začal stabilizovat. V současné době opět narůstá zájem o financování vlastního bydlení. Za uplynulý rok 2013 banky poskytly hypoteční úvěry na bydlení celkem za 155 miliard korun, což znamená nárůst o 28 %. Tento trend je zapříčiněn nízkými úrokovými sazbami, které banky v uplynulém roce nabízely, kdy hodnota úrokové sazby klesla až na úroveň 2,95 %. V roce 2014 se opět očekává, že padnou rekordní minima úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, což by mohlo mít pozitivní impuls pro trh s byty.

Hypoteční úvěr je velice oblíbený při financování bydlení. Svou charakteristikou se řadí mezi účelové úvěry s dobou splatnosti delší než 5 let a musí splňovat hlavní podmínku poskytnutí: nemovitost, na kterou je úvěr poskytován, musí být zajištěna právem k nemovitosti na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, která je zapsána v katastru nemovitostí a jejíž hodnota je v relaci k výši úvěru. Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. O tom zdali je nemovitost vhodná jako zástava již rozhoduje odhadce.

Oceňování nemovitostí má všeobecně platné zásady v oblastech bankovníctví, pojišťovnictví atd., které se liší určitými specifiky, a které musí odhadce dodržovat. Ocenění provádí zkušení znalci tzv. odhadci. Z pohledu bank se dělí na interní a externí odhadce, přičemž interní odhadci jsou zaměstnanci banky a jejich hlavní náplní je provádět ocenění, zprávy o výstavbě a supervize ocenění, které provádí externí odhadci. Externí odhadci jsou právnické osoby nebo fyzické osoby s živnostenským oprávněním pro oceňování nemovitostí, které banka nasmlouvá, aby pro ni dělali odhady. Aby mohlo být ocenění provedeno, je třeba, aby klient doložil vyžadované podklady, jako jsou list vlastnictví, nabývací titul, katastrální mapa, územní plán, stavební povolení apod. Požadované dokumenty se v podstatě liší podle toho, jaký je účel úvěru. Na základě těchto podkladů se pak provádí místní šetření u klienta, kde se zjišťuje reálný stav nemovitosti. Tyto skutečnosti jsou pak zaneseny do samotného ocenění a odhadce provede odhad ceny obvyklé tj. tržní hodnoty nemovitosti, ke které využívá tři základních metod – porovnávací, výnosová a nákladová (věcná). Nákladová metoda vychází z minulosti, hodnota nemovitosti se odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení – ve formě staveb. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny a používá se u veřejně prospěšných staveb nekomerčního charakteru. Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům, reprezentuje ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny a je důležitá u komerčních nemovitostí, všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu. Vychází ze současnosti, odráží momentální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.

V praktické části diplomové práce byla použita všechna výše uvedená specifika a definice. Předmětem ocenění byla bytová jednotka, jenž má být předmětem koupě. Bytová jednotka o dispozici 2 + kk se nachází na Praze 5 – Smíchov. Tato lokalita je považována za výbornou, neboť je svou polohou dobře dostupná centru a občanská vybavenost je zde více než dostačující. Klient v současné době v bytové jednotce bydlí v podnájmu a hodlá tuto nemovitost od společnosti G & K Service, s.r.o. odkoupit. Klient disponuje volnými prostředky ve výši 500 000,- Vzhledem k citlivosti údajů a ochrany dat uživatele nebyly v diplomové práci publikovány dokumenty nabývací titul a nájemní smlouva a jméno klienta. Ocenění bylo provedeno na základě tří metod. Nákladová (věcná) a výnosová metoda byly v diplomové práci použity pro informaci, neboť vzhledem k typu nemovitosti, nemohla být na jejich základě stanovena tržní hodnota bytové jednotky. Stěžejní metodou pro toto ocenění byla metoda porovnávací. Vyhodnocení ceny obvyklé při použití metody nákladové bylo stanoveno na hodnotu 1 140 000 Kč. V úvahu při této metodě bylo bráno stáří nemovitosti 6 let (rok kolaudace 2006), technické opotřebení bylo stanoveno ve výši 10 %. Při výpočtu výnosové hodnoty byla použita míra kapitalizace ve výši 6 %. Tato výše byla použita, protože se jedná o typ nemovitosti, která je málo riziková s vysokou dobou životnosti až 100 let. Výsledná výnosová hodnota byla stanovena na 1 410 000 Kč. Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody, která má vzhledem k typu nemovitosti nejvíce vypovídající schopnost. V rámci porovnávací hodnoty byly srovnávány čtyři typově podobné nemovitosti v lokalitě Prahy 5- Smíchov, s co nejmenšími odchylkami. Výsledná porovnávací hodnota stanovila cenu obvyklou bytové jednotky ve výši 2 620 000 Kč. Dalším bodem, který ovlivňuje výši tržní hodnoty nemovitosti, jsou spoluvlastnické podíly, pakliže jsou. Oceňovaná jednotka má k dispozici garážové stání, které bylo nutné ocenit také. Výsledná hodnota garážového stání byla stanovena na 400 000 Kč. Právní stav bytové jednotky je hodnocen jako uspokojivý. Bytová jednotka není zatížena žádným zástavním právem. Věcná břemena zřízená k tíži oceňované bytové jednotky zajišťují přístup přes pozemky jiných vlastníků (jedná se o veřejné komunikace) a nemají tak na prodejnost/hodnotu žádný vliv. Po vyhodnocení veškerých faktorů a vlivů, které ovlivňují nemovitost, v níž se nachází oceňovaný předmět - bytová jednotka o dispozici 2 + kk, byla stanovena cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky ve výši 3 000 000 Kč (2 600 000 Kč tržní hodnota stanovená dle metody porovnávací + ocenění garážového stání 400 000 Kč).



## 6 Seznam použité literatury

1. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4
2. ŠEDOVÁ, J.: Právní základy bankovníctví České republiky. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2001, ISBN 80-210-2732-0.
3. PETR, Ort. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vydání. Praha: BIVS, 2007. ISBN 978-80-7265-101.
4. BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ, František PAVELKA a Holý STANISLAV. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Praha Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-5-4.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. Vydání, Praha: CEDUK, 1996, ISBN: 80-902109-2.
6. Způsoby zajištění úvěru, ŠVARCOVÁ, Jana. [online]. [cit. 2014-02-25]. Dostupné z: [http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni\\_uveru.htm](http://www.ceed.cz/bankovnictvi/746zajisteni_uveru.htm)
7. FINANCE MEDIA A.S. *www.finance.cz* [online]. [cit. 2014-02-27]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
8. Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice. *www.epravo.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-aspekty-obchodovani-s-nemovitostmi-v-ceske-republice-35837.html>
9. EKOSPOL: Úrokové sazby hypoték letos zamíří k novému rekordnímu minimu. To bude další impuls pro trh s byty. *Www.hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.ekospol.cz/cs/co-vas-zajima/novinky/ekospol-urokove->

sazby-hypotek-letos-zamiri-k-novemu-rekordnimu-minimu-to-bude-dalsi-impuls-pro-trh-s-byty

10. Rok 2013: Hypoteční trh znovu pokořil rekord. *Www.hypindex.cz* [online]. [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/rok-2013-hypotecni-trh-znovu-pokoril-rekord/>

## **7 Zákony**

1. zákon o katastru nemovitostí České republiky č. 344/1992 Sb.,
2. zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech č. 359/1992 Sb.,
3. zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,
4. zákon o dani z nemovitosti č. 338/1992 Sb.,
5. zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí č. 357/1992 Sb.,
6. zákon č. 253/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty,
7. zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu,
8. zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech,
9. zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník,
10. zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon,
11. zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon,

## **8 Ostatní zdroje**

1. Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Hypoteční úvěr a americká hypotéka
2. Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Metodické zásady oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení.
3. Interní metodika společnosti Sberbank CZ, a.s. – Katalog zajištění

## 9 Přílohy

### Příloha č. 1 - Žádost o hypoteční úvěr



#### Žádost o hypoteční úvěr

Číslo žádosti:

AO:

ID:

(doplň banka)

#### A) ŽÁDOST

##### 1. Základní údaje o žadatelii/ spolužadatelii/ ručitelii

	Žadatel	Spolužadatel 1
Příjmení a jméno, titul		
Rozený/á		
Rodné číslo		
Datum narození		
Pohlaví	<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena	<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena
Číslo předloženého občanského průkazu/ pasu		
Platnost občanského průkazu do/ pasu		
Druh druhého předloženého dokladu		
Číslo druhého předloženého dokladu		
Platnost druhého předloženého dokladu do:		
Státní občanství		
Trvalý pobyt v ČR	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Daňový rezident v ČR	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Místo trvalého pobytu (včetně PSČ)		
Pobyt na této adrese od		
Korespondenční adresa (vyplňujte pouze v případě, že adresa se neshoduje s místem trvalého pobytu)		
Pevná linka domů		
Mobil		
Email		
Stav	<input type="checkbox"/> svobodný/ svobodná <input type="checkbox"/> manželství – režim společného jmění manželů <input type="checkbox"/> manželství – mimo režim společného jmění manželů <input type="checkbox"/> druh/ družka <input type="checkbox"/> rozvedený/ rozvedená <input type="checkbox"/> vdovec/ vdova <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> svobodný/svobodná <input type="checkbox"/> manželství – režim společného jmění manželů <input type="checkbox"/> manželství – mimo režim společného jmění manželů <input type="checkbox"/> druh/ družka <input type="checkbox"/> rozvedený/ rozvedená <input type="checkbox"/> vdovec/ vdova <input type="checkbox"/> ostatní
Prohlašuji, že pokud dojde či má dojít ke změně mého rodinného stavu před samotným uzavřením úvěrové smlouvy, tuto skutečnost bance bezodkladně oznámím. Jsem si vědom/a možných trestněprávních důsledků případného nedodržení uvedených oznamovacích povinností.		
Počet osob žijících ve společné domácnosti včetně žadajících		

Typ bydlení	<input type="checkbox"/> v bytě/ domě v osobním vlastnictví <input type="checkbox"/> v nájmu <input type="checkbox"/> u rodičů <input type="checkbox"/> u zaměstnavatele (služební byt) <input type="checkbox"/> ve spláceném bytě/domě <input type="checkbox"/> v družstevním bytě <input type="checkbox"/> jiné:	<input type="checkbox"/> v bytě/ domě v osobním vlastnictví <input type="checkbox"/> v nájmu <input type="checkbox"/> u rodičů <input type="checkbox"/> u zaměstnavatele (služební byt) <input type="checkbox"/> ve spláceném bytě/domě <input type="checkbox"/> v družstevním bytě <input type="checkbox"/> jiné:
Rodinný poměr vůči žadateli	X	<input type="checkbox"/> manžel/ manželka <input type="checkbox"/> jiné
Bydlí společně se žadatelem?	X	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Nejvyšší dosažené vzdělání	<input type="checkbox"/> nedokončené základní <input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> výuční list <input type="checkbox"/> maturita <input type="checkbox"/> bakalář, nástavba <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> jiné:	<input type="checkbox"/> nedokončené základní <input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> výuční list <input type="checkbox"/> maturita <input type="checkbox"/> bakalář, nástavba <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> jiné:
Je proti mě vedeno soudní nebo jiné obdobné řízení	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
V případě odpovědi na předchozí otázku „ANO“ specifikujte uplatněný nárok		
Klientem Sberbank CZ od:		

## 2. Povolání žadatele/ spolužadatele/ ručitele

	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> činný v sektoru svobodných povolání <input type="checkbox"/> podnikatel/ živnostník	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> činný v sektoru svobodných povolání <input type="checkbox"/> podnikatel/ živnostník
V předchozím zaměstnání od (měsíc/rok):		
Počet zaměstnavatelů za poslední 2 roky		
<b>Následující část vyplňte pouze tehdy, pokud vaše příjmy pochází ze závislé činnosti:</b>		
Současný zaměstnavatel (obchodní firma)		
Sídlo:		
IČO:		
Předmět činnosti firmy:		
Pevná linka na zaměstnavatele:		
Pracovní pozice:		
Zaměstnán od:		
Pracovní smlouva:	<input type="checkbox"/> na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> na dobu určitou do: <input type="checkbox"/> zkušební nebo výpovědní lhůta	<input type="checkbox"/> na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> na dobu určitou do: <input type="checkbox"/> zkušební nebo výpovědní lhůta
Průměrný čistý měsíční (doložitelný) příjem za poslední 3 měsíce		
Ostatní příjmy (např. příjmy z pronájmu atd.) – měsíčně		
<b>Vyplňte, pokud jste činný v sektoru svobodných povolání nebo podnikatel/ živnostník:</b>		
Obchodní firma nebo jméno a příjmení (včetně odlišujícího dodatku)		

Sberbank CZ, a.s., Na Pankráči 1724/129, 140 00 Praha 4, Czech Republic, IČO: 25083325, DIČ: CZ25083325, www.sberbankcz.cz, Infolinka 800 133 444.  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4353.

Sídlo:		
IČO:		
Obor podnikatelské činnosti :		
Datum zahájení činnosti		
Čistý roční příjem za poslední zdaňovací období (bez příspěvků na dítě)	/ rok	/ rok
Čistý roční příjem za předposlední zdaňovací období (bez příspěvků na dítě)	/ rok	/ rok
zdroj příjmů, ze které budete hradit splátky hypotečního úvěru		

### 3. Měsíční/ celkové výdaje žadatele/ spolužadatele/ ručitele

Měsíční splátky bankovních i nebankovních úvěrů včetně úvěrů ze stavebního spoření		
Ručitelské závazky		
Měsíční příspěvek na penzijní připojištění		
Platby na stavební spoření		
Nañizené srážky ze mzdy u zaměstnavatele		
Nájemné		
Skolné		
Splátky leasingu		
Platby pojištění		
Výživné		
Dluhy vůči státním institucím	měsíční výdaj/ celkový dluh	měsíční výdaj/ celkový dluh
- Finanční úřad	/	/
- Česká správa soc. zabezpečení	/	/
- jiné:	/	/
Ostatní náklady		
Výše kontokorentních úvěrů		
Suma limitů nastavených na kreditních kartách		
Celková výše dluhů vůči jiným finančním institucím a třetím osobám <sup>1</sup>		
Výkon rozhodnutí proti majetku:	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	celková výše
Peněžní rezervy (likvidní): (uved'te disponibilní úspory) v CZK	<input type="checkbox"/> Životní pojištění: <input type="checkbox"/> penzijní připojištění: <input type="checkbox"/> stavební spoření: <input type="checkbox"/> peněžní prostředky: <input type="checkbox"/> ostatní úspory:	<input type="checkbox"/> Životní pojištění: <input type="checkbox"/> penzijní připojištění: <input type="checkbox"/> stavební spoření: <input type="checkbox"/> peněžní prostředky: <input type="checkbox"/> ostatní úspory:

<sup>1</sup> např. nesplacená výše spotřebitelských úvěrů, hypotečních úvěrů, popř. jiných úvěrů, využitý limit na kreditních kartách, úvěry ze stavebního spoření, Multiservis, Cetelem apod. a také dluhy vůči ostatním osobám, jež nejsou finanční institucí (fyzickým a právnickým osobám), Sberbank CZ, a.s., Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4, Czech Republic, IČO: 25083325, www.sberbankcz.cz, infolinka 800 133 444. Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4353.

Hodnota hmotných rezerv v CZK	<input type="checkbox"/> domy:	<input type="checkbox"/> domy:
	<input type="checkbox"/> byt(y):	<input type="checkbox"/> byt(y):
	<input type="checkbox"/> pozemky:	<input type="checkbox"/> pozemky:
	<input type="checkbox"/> jiné:	<input type="checkbox"/> jiné:

4. Základní údaje o úvěru (bude vyplněno společně s pracovníkem banky)

4.1 Hypoteční úvěr

Typ úvěru	<input type="checkbox"/> Hypoteční úvěr standardní <input type="checkbox"/> Refinancování hypotečního úvěru <input type="checkbox"/> Nerezidenční hypoteční úvěr		<input type="checkbox"/> Zelená hypotéka <input type="checkbox"/> Hypoteční úvěr bez doložení příjmů <input type="checkbox"/> Hypoteční úvěr individuální	
Adresa nemovitosti, která je předmětem úvěru	Obec	PSČ	Ulice	
Or.č.	Číslo bytové jednotky:		Podíl na společných částech domu a pozemku:	
Účel úvěru	<input type="checkbox"/> Koupě bytu		Kupní cena	
	<input type="checkbox"/> Koupě domu		Kupní cena	
	<input type="checkbox"/> Koupě pozemku		Kupní cena	
	<input type="checkbox"/> Výstavba domu, bytu		Celkové stavební (investiční) náklady	
	<input type="checkbox"/> Rekonstrukce		Celkové stavební náklady	
	<input type="checkbox"/> Vyplacení stávajících dluhů, jiné vypořádání, refinancování úvěru		Výše dluhu, vypořádání	
Využití nemovitosti:	<input type="checkbox"/> vlastní bydlení		<input type="checkbox"/> pronájem	
	<input type="checkbox"/> rekreace			

Náklady na pořizovanou nemovitost celkem		
Vlastní zdroje		Z toho již investováno:
Další cizí zdroje (kromě požadovaného úvěru)		Ve výši
Požadovaná výše úvěru		Počet splátek v měsících

Splácení	Datum první splátky:		Datum poslední splátky:	
	Frekvence splácení	<input type="checkbox"/> měsíční		
	Odklad anuitních splátek na počátku splácení (klient splácí jen úroky)	<input type="checkbox"/> ano	Datum první anuitní splátky:	
Požadované fixní období	<input type="checkbox"/> 1 rok	<input type="checkbox"/> 3 roky	<input type="checkbox"/> 5 let	<input type="checkbox"/> 10 let <input type="checkbox"/> jiné:
Předmět zástavy	<input type="checkbox"/> nemovitost, která je účelem úvěru		<input type="checkbox"/> jiná nemovitost	

Další zajištění:	Typ	Výše

### Orientační plán čerpání

Číslo čerpání	Účel příslušného čerpání	Přibližné období příslušného čerpání	Přibližná výše příslušného čerpání v Kč	Celková vyčerpaná částka v Kč	Dokumenty k předložení Bance	Označení příjemce (popřípadě číslo účtu příjemce)

Odkud jste se dověděl o naší nabídce?	<input type="checkbox"/> na internetu <input type="checkbox"/> z letáku <input type="checkbox"/> z dopisu	<input type="checkbox"/> na pobočce <input type="checkbox"/> od přátel (na doporučení) <input type="checkbox"/> ostatní
---------------------------------------	---	---

Hypoteční úvěr úvěr je sjednáván:	<input type="checkbox"/> přímo na pobočce banky <input type="checkbox"/> prostřednictvím obchodního zástupce: <ul style="list-style-type: none"> <li>• jméno obchodního zástupce:</li> <li>• adresa:</li> <li>• telefon, mobil:</li> <li>• email:</li> </ul>
-----------------------------------	---

Byl jste seznámen pracovníkem prodeje s možnými riziky a jejich důsledky, ke kterým může v průběhu splácení úvěru dojít?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Byla Vám předložena nabídka vhodného pojištění, které může sloužit k eliminaci těchto rizik?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Uvědomujete si možná rizika a máte zájem tyto rizika spojená s úvěrem eliminovat díky uzavření pojištění?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE

Žádám tímto společnost Sberbank CZ, a. s. se sídlem Na Pankráci 1724/ 129, 140 00 Praha 4, IČO 25 08 33 25 o poskytnutí hypotečního úvěru v souladu s touto žádostí.

### B) SOUHLAS K NAKLÁDÁNÍ S OSOBNÍMI ÚDAJI A DALŠÍ PROHLÁŠENÍ

- (1) V souvislosti s touto žádostí o uzavření smlouvy mezi žadatelem (spolužadatelem) a bankou souhlasím s tím, aby banka za níže uvedeným účelem shromažďovala, uchovávala a zpracovávala mé osobní údaje (zejména jméno, příjmení, adresu, rodné číslo a údaje charakterizující bonitu, důvěryhodnost a platební morálku), které banka získala či získá ode mne, nebo které banka shromáždí jinak (například z veřejně přístupných zdrojů) a to v rámci svého obchodního vztahu s žadatelem (dále jen „osobní údaje“).
- (2) Banka zpracovává osobní údaje za účelem a v rozsahu nutném pro (i) zajištění plnění právních povinností banky, ochrany práv banky a nabízení obchodu a služeb v rámci souhlasu a (ii) vytvoření souboru informací v rámci Nebankovního registru klientských informací (dále jen „NRKI“) vypovídajících o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce a zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů NRKI a Bankovního registru klientských informací (dále jen „BRKI“) o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce a umožnění (a to i opakovaného) posuzování mé bonity, důvěryhodnosti a platební morálky ze strany oprávněných uživatelů NRKI a BRKI. Způsob, rozsah a podmínky vzájemného informování oprávněných uživatelů NRKI a způsob, rozsah a podmínky vzájemného informování oprávněných uživatelů BRKI a NRKI jsou uvedeny v Informačním Memorandu BRKI a NRKI (dále jen „Informační Memorandum“).
- (3) Před podpisem tohoto souhlasu jsem se seznámil s platným zněním dokumentu „Informace o zpracování a ochraně osobních údajů“ a rovněž s Informačním Memorandem, které obsahuje i poučení o mých právech v souvislosti se zpracováním mých osobních údajů v rámci NRKI i pro účely vzájemného informování se uživateli NRKI a/nebo BRKI o bonitě, důvěryhodnosti či platební morálce jejich klientů. Tyto dokumenty jsou k dispozici na vývěsce u každé pobočky banky a rovněž na internetových stránkách banky.
- (4) Jsem srozuměn s automatizovaným a manuálním zpracováním osobních údajů a souhlasím rovněž s oprávněním banky pořídit si pro vlastní potřebu fotokopie dokladů, na jejichž základě je prováděna moje identifikace.

- (5) Osobní údaje mohou být předávány provozovateli NRKI - společnosti LLCB, z.s.p.o. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21 (dále jen „provozovatel NRKI“) nebo jinému subjektu provozujícímu registr klientských informací, mateřské společnosti Sberbank Europe AG, osobám začleněným do finanční skupiny Sberbank Europe AG se sídlem v Evropské unii, jakož i osobám spolupracujícím s bankou nebo její mateřskou společností v rámci plnění jejich úkolů nebo poskytování služeb (zejména ARZ Allgemeines Rechenzentrum GmbH, Innsbruck, auditorům banky, zúčtovacímu centru platebních karet, pojišťovně a leasingovým společností, kterých je banka akcionářem apod.) a to i prostřednictvím dalších osob.
- (6) Souhlasím s tím, aby banka získala informace zpracovávané o mé osobě provozovatelem NRKI nebo jiným subjektem provozujícím registr klientských informací a to výlučně za účelem informování o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce.
- (7) Byl jsem informován, že poskytnutí tohoto souhlasu je dobrovolné. Tento souhlas ve smyslu výše uvedeného uděluji na dobu 4 let ode dne jeho udělení. V případě, že mezi mnou a bankou bude uzavřena Smlouva, uděluji tento souhlas na dobu jejího trvání a na dobu dalších 4 let ode dne jejího zániku.
- (8) Potvrzuji, že jsem se seznámil se zněním Všeobecných úvěrových podmínek pro nepodnikatele a Všeobecných obchodních podmínek, zejména s částí XIII Důležitá ujednání Všeobecných úvěrových podmínek pro nepodnikatele a s částí šestou čl. VIII Důležitá ujednání Všeobecných obchodních podmínek, že rozumím právům a povinnostem tam obsaženým, že s nimi souhlasím a že taková ujednání výslovně přijímám.
- (9) Smluvní strany se dohodly na vyloučení § 1978 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí lhůty k plnění nemá ani v případě, kdy je taková dodatečná lhůta označena jako konečná, za následek automatické odstoupení od smlouvy.

Datum

.....  
Podpis žadatele

.....  
Podpis spoluzadatele



**Příloha č. 2 - Žádost o čerpání hypotečního úvěru**



**ŽÁDOST O ČERPÁNÍ (PŘED) HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU AMERICKÉ HYPOTÉKY**

Sberbank CZ, a. s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4, IČO: 25083325, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4353

Příjmení a jméno žadatele		Rodné číslo žadatele (datum narození)	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Příjmení a jméno spolužadatele*		Rodné číslo spolužadatele (datum narození)	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
úvěr číslo	číslo čerpání	Datum čerpání	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Žádám o provedení čerpání finančních prostředků z hypotečního úvěru v celkové výši:

<input type="text"/>	CZK
----------------------	-----

na základě níže uvedeného rozpisu:

číslo účtu příjemce	kód banky	částka	měna
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	CZK
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	CZK
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	CZK
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	CZK
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	CZK

Přiložené doklady:

<input type="checkbox"/> list vlastnictví prokazující zřízení zástavního práva pro Sberbank CZ	<input type="checkbox"/> kupní smlouva
<input type="checkbox"/> návrh na vklad zástavního práva ve prospěch Sberbank CZ	<input type="checkbox"/> zástavní smlouva
<input type="checkbox"/> stavební povolení / ohlášení stavby	<input type="checkbox"/> kolaudační rozhodnutí
<input type="checkbox"/> zpráva o průběhu výstavby / rekonstrukce	<input type="checkbox"/> aktuální foto dokumentace
<input type="checkbox"/> smlouva o dílo / faktura / paragon / příjmový pokladní doklad	<input type="checkbox"/> potvrzení o výši dlužné částky při refinancování
<input type="checkbox"/> pojistná smlouva na nemovitost a vinkulace pojistného plnění	<input type="checkbox"/> potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu
<input type="checkbox"/> pojistná smlouva k životnímu pojištění a vinkulace pojistného plnění	<input type="checkbox"/> daňové přiznání ověřené od finančního úřadu
<input type="checkbox"/> doklady o použití vlastních prostředků - ve výši <input type="text"/> CZK	<input type="checkbox"/> smlouva o úschově
<input type="checkbox"/> jiné: <input type="text"/>	

Potvrzuji tímto, že byly splněny všechny podmínky stanovené v úvěrové smlouvě nutné pro čerpání.

ostatní informace:

-----  
podpis klienta

Vypíjí banka	Totožnost žadatele ověřena podle:	druh průkazu totožnosti	číslo průkazu totožnosti
	Žádost převzal/a a totožnost ověřil/a:	příjmení a jméno	pobočka
			podpis pracovníka banky

\*žádost o čerpání podává žadatel nebo spolužadatel

## Příloha č. 3 - Nabídky porovnávaných bytových jednotek

### Bytová jednotka Karla Engliše, Smíchov – byt 3 + kk



#### Prodej, byt 3+1, 128 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>6 500 000 Kč</b> za nemovitost
Adresa:	Karla Engliše, Smíchov
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	228608
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	128 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	128 m <sup>2</sup>
Zařizeno:	Částečně
Výťah:	Ano

**Popis:**  
Nabízíme prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 128 m<sup>2</sup>. Nemovitost se nachází v 5.NP cihlového domu v atraktivní lokalitě Praha 5 - Smíchov. Udržovaný činžovní dům z třicátých let minulého století je typickou ukázkou kubismu v české architektuře. Má novou střechu, rozvody vody, výtah a společná prostory. V bytě byly zachovány původní prvky jako ozdobné štuky, dubové parkety v pokojích, dřevěné dveře a okna, v hale teraco. Prostorný byt v atraktivní lokalitě lze financovat pomocí hypotečního úvěru. Pro více informací kontaktujte makléře.

Zdroj: Vlastní zpracování

### Bytová jednotka U Nikolajky, Smíchov – byt 2 + kk



Zvětšit obrázek



#### Prodej, byt 2+kk, 60 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>3 569 500 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu
Adresa:	U Nikolajky, Smíchov
Datum aktualizace:	10.02.2014
ID zakázky:	7000199
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	7 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	4. podlaží
Plocha užitná:	60 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	60 m <sup>2</sup>
Rok rekonstrukce:	2013
Voda:	Dálkový vedvod
Topení:	Ústřední plynové
Telekomunikace:	Telefon
Elektrikář:	230V
Výtah:	Ano

**Popis:**  
Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi byt v projektu U Nikolajky 10. Jedná se o rekonstruovaný rozměrný 2+kk nacházející se ve 4 nadzemních podlažích domu s výtahem. Byt je členěn na vstupní chodbu, koupelnu, WC, komoru, obývací pokoj s kuch. koutem, který je orientován na jiho-východ a ložnici (do klidného dvora) s šatnou. Byty i celý dům, vybudovaný ve 30. letech ve funkcionalistickém slohu, prochází úpravou, snažící se o zachování původních prvků, která jsou citlivě doplňována novými. Všechny byty mají co nejučelnější dispozici s důrazem na kvalitu bydlení. Ulice U Nikolajky je pouze 600m od Anděle, přitom však obklopena parky Na Skalce, Santoška či Nikolajka. Pro více informací či domluvení nezávazné prohlídky, mě nevěhejte kontaktovat!

Zdroj: Vlastní zpracování

## Bytová jednotka Holečkova, Smíchov – byt 2 + kk



Zvětšit obrázek



## Prodej, byt 2+kk, 56 m<sup>2</sup>

Celková cena: **3 709 200 Kč** za nemovitost  
včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH,  
včetně právního servisu

Adresa: Holečkova, Smíchov

Datum aktualizace: Dnes

ID zakázky: 1001005

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 6 včetně 1 podzemního

Podlaží umístění: 2. podlaží

Plocha užitná: 56 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 56 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Energetická náročnost  
budovy: Třída D - Méně úsporná

Popis:  
Nabízíme Vám ke koupi toto nové bydlení v exkluzivním bytovém projektu, kde dochází ke spojení všeho, co dnešní klienti vyžadují. Propojuje se zde původní neoklasicistní architektura s moderními technologiemi, které jsou pro uživatele nejen komfortní, ale pro provoz nemovitosti také nákladově zajímavé. Fundamentální rys této krásné nemovitosti spočívá v její užitné hodnotě, která pro budoucí majitele, převyšuje hodnotu kupní.

Zdroj: Vlastní zpracování