

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Specifika oceňování pro účely hypotéčních úvěrů

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce:

Bc. Denisa Mikešková

České Budějovice, 2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Denisa MIKEŠKOVÁ**
Osobní číslo: **Z13558**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Specifika oceňování pro účely hypotečních úvěrů**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je popis procesu ocenění pro účely získávání a čerpání hypotečního úvěru. Práce by se měla zaměřit na specifika tohoto ocenění, včetně změn ceny nemovitosti v čase. Zvláštní pozornost by měla být věnována procesu prodeje nemovitosti v případě nesplácení úvěrů, s vysvětlením změn hodnoty a změny oceňovacích metod v jednotlivých fázích. Během zpracování musí být kladen důraz na správnou formulaci závěrů v rámci definovaných pojmů. Pro ucelení pohledu na danou problematiku by mělo být součástí zpracování statistických dat ze zkoumané oblasti a ocenění alespoň jednoho vzorového případu.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.

Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012

European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN

6. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.

Zákon o oceňování v platném znění.

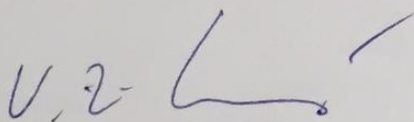
Vyhláška o oceňování v platném znění.

Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997

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

Datum zadání diplomové práce: **17. března 2014**

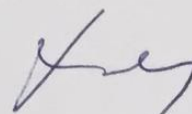
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**



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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13 ④
370 05 České Budějovice

L.S.



doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

Prohlášení

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

V Českých Budějovicích 24. 4. 2015

Bc. Denisa Mikešková

Poděkování

Děkuji vedoucí diplomové práce, Ing. Denise Pěkné, Ph.D., že mi umožnila vypracovat vybrané téma a následně za cenné rady a připomínky při zpracování diplomové práce.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitostí určených k bydlení, poskytováním hypotečních úvěrů a vývoji cen na trhu s nemovitostmi v České republice. Má za úkol objasnit především smysl a význam oceňování v kontextu s poskytováním hypotečních úvěrů. Teoretická část je věnována nemovitým věcem jako takovým, jejich charakteristikám, jednotlivým typům atd. Následně diplomová práce pojednává o samotném hypotečním úvěru a jeho specifikách. Součástí teoretické části jsou i způsoby oceňování, které lze pro potřeby ocenění použít. V posledním bodě teoretické části diplomové práce je zmínka o pojištění nemovitostí, které je jednou z forem zajištění hypotečního úvěru.

V praktické části řeší diplomová práce oceňování hypotečního úvěru jako předmětu zástavy, především upozorňuje na vyskytující se odlišnosti při oceňování nemovitosti v bance od klasického tržního ocenění. Je doplněna i o další působící faktory, které mají vliv na výslednou cenu odhadu. Snaží se porovnat rozdílnost v ocenění během několika let. Porovnává rozdíly způsobu ocenění nemovitostí vzorové nemovitosti a konečný výsledek je určen v jednom případě pro bankovní sektor a v druhém případě slouží pro pojištění nemovitosti. V obou případech jde o nemovitost použitou pro účel zajištění hypotečního úvěru.

Cílem diplomové práce je najít a popsat specifika oceňování nemovitostí pro bankovní účely. Výsledkem práce budou možná doporučení vztahující se k oceňování nemovitostí jako zástava při poskytování hypotečních úvěrů.

Klíčová slova:

Nemovitost, bydlení, hypoteční úvěr, cena, ocenění, trh, pojištění

Abstract

The diploma thesis concerns the appraisal of residential real estate, provision of mortgage loans and development of prices on the real estate market in the Czech Republic. The aim of the diploma thesis is to clarify above all the purpose and meaning of appraisal and selected problems. The theoretical part of the diploma thesis is devoted to immovable property as such, its characteristics, individual types, etc. It then discusses the mortgage loan and its specifications. The theoretical part also includes appraisal methods that can be used for the purpose of appraisal. The final point of the theoretical part of the diploma thesis is devoted to real estate insurance, which is one of the forms of securing a mortgage loan.

In its practical part, the diploma thesis examines the appraisal of a mortgage loan as a subject of a pledge, in particular the occurring differences in appraising real estate compared to a classic market appraisal. It is supplemented by other active factors, which affect the resulting price estimate. The diploma thesis attempts to compare the differences in appraisal over the course of several years. It also compares the real estate appraisal methods of banks and insurance companies and the final result of the diploma thesis is designated primarily for the banking sector. In both cases it is a comparison of when the real estate is used for the purpose of securing a mortgage loan.

The aim of the diploma thesis is therefore to find and describe the specific characteristics of real estate appraisal for banking purposes with selected problems from the area of insurance. The result of the work are personal recommendations concerning the appraisal of real estate as a pledge when providing mortgage loans with the aim of generalising them for the banking sector as a whole.

Keywords:

Real estate, residential, mortgage loan, price, appraisal, market, insurance

OBSAH

A. TEORETICKÁ ČÁST	11
1. Nemovité věci	11
1.1. Pozemek	11
1.1.1 Pozemek podle katastrálního zákona	11
1.1.2 Pozemek podle stavebního zákona	12
1.1.3 Pozemek podle zákona o oceňování majetku	12
1.1.4 Pozemek podle NOZ.....	12
1.2. Stavba	13
1.2.1 Stavba podle občanského zákoníku	13
1.2.2 Stavba podle stavebního zákona	13
1.2.3 Stavba podle zákona o oceňování majetku	13
1.2.4 Stavba podle katastrálního zákona.....	14
1.3. Stavba hlavní a stavba vedlejší.....	14
1.4. Budova.....	15
1.5. Stavby pro bydlení.....	15
1.5.1 Bytový dům.....	15
1.5.2 Rodinný dům.....	15
1.5.3 Bytová jednotka	15
1.6. Stavba pro rodinnou rekreaci	16
2. Hypoteční úvěr	17
2.1. Právní úprava hypotečního úvěru	17
2.2. Typy hypotečních úvěrů	19
2.2.1 Hypoteční úvěr podle účelu	19
2.2.2 Hypoteční úvěr podle maximální výše	20

2.2.3 Hypoteční úvěr podle doby splácení.....	20
2.2.4 Hypoteční úvěr podle doby fixace	21
2.2.5 Hypoteční úvěr podle čerpání	21
2.2.6 Hypoteční úvěr s možností kombinace.....	21
2.3. Objekt hypotečního úvěru	22
2.4. Žadatel hypotečního úvěru	22
2.5. Proces vyřízení hypotečního úvěru	23
2.6. Bonita klienta	24
2.7. Zajištění hypotečního úvěru	25
2.8. Čerpání a splácení hypotečního úvěru.....	26
3. Oceňování nemovitosti	28
3.1. Právní úprava v oblasti oceňování.....	28
3.2. Oceňovatel zástavy.....	28
3.3. Objekt ocenění.....	29
3.3.1 Nemovitosti vhodné.....	29
3.3.2 Nemovitosti podmíněně vhodné	29
3.3.3 Nemovitosti nevhodné	30
3.4. Hodnota	31
3.4.1 Tržní hodnota.....	31
3.4.2 Výnosová hodnota	32
3.4.3 Porovnávací hodnota.....	32
3.4.4 Věcná hodnota	32
3.5. Cena.....	33
3.5.1 Cena zjištěná.....	33
3.5.2 Cena tržní, obvyklá, obecná.....	33
3.5.3 Ostatní ceny	34

3.6. Metody oceňování nemovitostí	34
3.6.1 Oceňování nákladovým způsobem	35
3.6.2 Oceňování výnosovým způsobem	36
3.6.3 Oceňování porovnávacím způsobem	38
3.6.4 Oceňování podle cenových předpisů	39
3.7. Oceňování při poskytování hypotečních úvěrů	39
4. Pojištění.....	41
4.1. Pojistný trh	41
4.3. Pojistná smlouva.....	41
4.4. Pojistné plnění	42
4.5. Pojištění nemovitosti jako předmětu zástavy hypotečního úvěru	42
4.5.1 Cena majetku	42
4.5.2 Podpojištění	43
4.5.3 Rozsah pojištění nemovitosti	43
B. METODIKA.....	45
C. PRAKTICKÁ ČÁST	46
Bankovníctví	50
Ocenění nemovitosti.....	55
Pojišťovnictví	59
D. VÝSLEDEK A DISKUSE	71
ZÁVĚR	75
CITOVANÁ LITERATURA.....	76
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	87
SEZNAM PŘÍLOH.....	88

ÚVOD

V životě každého člověka hraje důležitou roli bydlení, nejen jeho kvalita, ale v neposlední řadě i jeho cena, kterou je člověk ochoten investovat do své budoucí nemovitosti. Základem každého bydlení je její samotné pořízení. Proto při výběru rodinného domu nebo bytové jednotky, dbáme na kvalitu jeho prostředí, ve kterém se nachází, jeho dispoziční řešení, které je vždy odlišné a na vybavení, jenž utváří jeho jedinečný charakter. Potřeby každého člověka jsou odlišné a podléhají určitým změnám jak v čase, tak i vlivem nejrůznějších působících faktorů. Můžeme tedy bydlení považovat za hlavní celoživotní investici, kvůli které stojí zvážit všechny okolnosti s ní spojené.

Trh nemovitostí nabízí zájemcům o bydlení široký výběr. Převážná část z nich, ale nedisponuje v dnešní době s tak velkým finančním obnosem, aby dokázali jednorázově zaplatit nemovitost v hodnotě několika milionů. Z toho vyplývá, že ve většině případů jsou nuceni na pořízení vlastního bydlení využít cizích finančních prostředků, což se následně stává podstatným faktorem ovlivňující výběr a následný nákup nemovitosti. K tomu lze využít pomoc bankovních institucí, které zafinancují nemovitost prostřednictvím vlastních nabízených produktů na bydlení. V dnešní době patří mezi ně nejčastěji využívaný produkt hypoteční úvěr. Získání hypotečního úvěru je zdlouhavý proces, při kterém musí žadatel splnit přísné podmínky stanovené bankou. Nejdůležitější podmínkou je předmět zajištění v podobě nemovitosti a její ocenění, které hraje klíčovou roli ve výši poskytnutých finančních prostředků.

Existuje celá řada skutečností, faktorů a vlivů, které utvářejí trh nemovitostí a ovlivňují výslednou cenu pořizované nemovitosti. Správný postup při oceňování nemovitosti nastavený bankou je garancí, že dojde k eliminaci finančních ztrát, ať už pro banku tak pro samotného klienta.

Nejen nákup nemovitosti, respektive úhrada její ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, zasáhne do rozpočtu jednotlivce či rodiny, ale i špatná ochrana nabytého majetku může přinášet vícenáklady, které mohou podstatně zasáhnout do finanční oblasti dlužníka. Jedna z nejdůležitějších ochranných opatření je tedy pojištění zastavené nemovitosti.

A. TEORETICKÁ ČÁST

1. Nemovité věci

Věci, které člověk vyrábí a spotřebovává, se v zásadě člení na dvě skupiny, tj. věci movité a věci nemovité. Za nemovitosti se v nejobecnější rovině považují především pozemky jako součást zemského povrchu, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Obecně to jsou věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přemísťovat z místa na místo [1].

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) v § 498 uvádí, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Shora uvedené lze shrnout, že NOZ vymezuje nemovité věci částečně jiným způsobem, než jak tomu bylo ve starém Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“).

Nově se podle NOZ stavba stává v zásadě součástí pozemku. Z toho je patrné, že stavba není samostatnou nemovitou věcí a nemusí být s pozemkem spojena vždy pevným základem. Z důvodové zprávy NOZ vyplývá, že za stavbu tak lze označit jakoukoliv stavbu, ať trvalou nebo dočasnou, ať spojenou pevně základy s pozemkem nebo s vlastností movité věci [2].

1.1. Pozemek

1.1.1 Pozemek podle katastrálního zákona

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Katastrální zákon“) v ust. § 2 písm. a) definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle ust. § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

1.1.2 Pozemek podle stavebního zákona

S pojmem pozemek se setkáváme i v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“). Ve Stavebním zákoně není definován pozemek jako takový, ale je v něm uvedeno, co se považuje za stavební pozemek. V ust. § 2 odst. 1) písm. b) tohoto zákona je uvedeno, že stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Dále pak v § 2 odst. 1) písm. c) přesněji určuje zastavěný stavební pozemek, kterým je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

1.1.3 Pozemek podle zákona o oceňování majetku

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o oceňování majetku“) je pro účely oceňování pozemek členěn dle § 9 odst. 1) na:

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

1.1.4 Pozemek podle NOZ

NOZ nevymezuje pojem pozemek, nicméně jej považuje za věc nemovitou. Jediná právní definice pozemku je obsažena v ust. § 2 Zákona o katastru nemovitostí. Avšak uvedený § 2 citovaného zákona je uvozován slovy, z nichž plyne, že následující pojmy vymezuje čistě pro účely evidence nemovitostí. Přesto se stala tato definice, snad právě z nedostatku jiného vymezení pozemku, definicí obecně známou a používanou [3].

1.2. Stavba

S výkladem pojmu stavba se můžeme setkat v různých právních předpisech, ale každý z nich stavbu opět definuje odlišně. Následkem odlišných definicí dochází k nedorozumění a díky tomu se často můžeme dostat i do konfrontace. Podstata celého problému vychází z toho, co je ve skutečnosti považováno za stavbu.

1.2.1 Stavba podle občanského zákoníku

NOZ v ust. § 506 odst. 1) uvádí, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

1.2.2 Stavba podle stavebního zákona

Stavbou se dle ust. v § 2 odst. 3) Stavebního zákona 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. Za dočasnou stavbu Stavební zákon považuje stavbu, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

1.2.3 Stavba podle zákona o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku přesně nedefinuje pojem stavba, ale podle ust. v § 3 odst. 1) se pro účely oceňování stavby člení na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou
 - aa) budovy,
 - ab) jednotky,
 - ac) venkovní úpravy;
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru;
- c) vodní nádrže a rybníky;
- d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé typy budov stanoví Vyhláška č. 199/2014 Sb., o oceňování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Oceňovací vyhláška“).

V Zákoně o oceňování majetku je dále v ust. § 3 odst. 2) uvedeno, že pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

1.2.4 Stavba podle katastrálního zákona

Katastrální zákon vymezení stavby opomíjí. Tento zákon obsahuje pojem budova, která je chápána jako nadzemní stavba. Dále se v něm můžeme setkat ještě s definicí drobné stavby, kterou je podle § 2 písm. m) stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která zároveň plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Za drobnou stavbu se podle Katastrálního zákona nepovažují stavba garáže, sklad hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderné zařízení, sklad a skládka nebezpečného odpadu a ani stavba vodního díla.

1.3. Stavba hlavní a stavba vedlejší

V případě oceňování je důležité neopomenout rozdíl mezi stavbou hlavní a vedlejší. Hlavní stavbou se dle § 48a odst. 2) Oceňovací vyhlášky se rozumí stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a také určuje účel využití pozemku. Vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

Při oceňování nemovitostí jde o celý soubor nemovitostí skládající se z více parcel i staveb, trvalých porostů, venkovních úprav, přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, oplocení, studní a vodních ploch. Výjimku představuje holý nezastavěný pozemek. Vedlejší stavby a venkovní úpravy v podstatě tvoří příslušenství stavby hlavní.

1.4. Budova

Budovou se podle § 3 Zákona o oceňování majetku rozumí stavba, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Katastrální zákon v § 2 písm. l) tuto definici ještě doplňuje, že se jedná o nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem.

1.5. Stavby pro bydlení

1.5.1 Bytový dům

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů v § 48 uvádí, že jde o stavbu pro bydlení, následně v § 48 odst. 5) písm. a) rozumí stavbu bytového domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Vyhláška o obecných požadavcích“) pojednává, že jde o stavbu, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

1.5.2 Rodinný dům

Rodinným domem je stavba, která svým stavebně technickým uspořádáním odpovídá požadavku na trvalé rodinné bydlení, a ve kterém je více než polovina podlahové plochy všech místností k tomuto účelu určena. Rodinný dům mohou tvořit nejvýše tři samostatné byty a může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví [4].

1.5.3 Bytová jednotka

NOZ v ust. § 1159 popisuje, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. NOZ bytem v ust. § 2236 rozumí místnost

nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Podle ust. § 8 odst. 1) Zákona o oceňování majetku je jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

1.6. Stavba pro rodinnou rekreaci

Vyhláška o obecných požadavcích definuje v § 2 písm. b) stavbu pro rodinnou rekreaci jako stavbu, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Oceňovací vyhláška rozlišuje stavby pro individuální rekreaci do čtyř kategorií, které jsou rozděleny na rekreační domek, rekreační chalupu, rekreační chatu a zahrádkářskou chatu.

- a) **Rekreačním domkem** je stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.
- b) **Rekreační chalupou** je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.
- c) **Rekreační chatou** se rozumí stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Je tvořena nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Může být podsklepená.
- d) **Zahrádkářská chata** je stavbou, jestliže obestavěný prostor nepřesahuje 110 m³ a maximální zastavěná plocha je 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý finanční produkt bank, který je určen pro financování investic do nemovitostí primárně určených k bydlení. Úvěry jako takového se dělí na dvě základní skupiny, jimiž jsou úvěry účelové a neúčelové. Hypoteční úvěr lze zařadit mezi oba dva typy úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky. Zástavní právo se zřizuje příslušné bance, která hypoteční úvěr poskytuje.

Podle znění současného platného zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), je hypoteční úvěr ust. v § 28 odst. 3) jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. 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 nemovité věci dozví. Z výše uvedené definice vyplývá, že lze poskytnout hypoteční úvěr k libovolnému avšak předem vymezenému účelu jako investici do nemovitosti. Podstatou splacení tohoto úvěru je v zajištění zástavy k příslušné nemovité věci.

2.1. Právní úprava hypotečního úvěru

Podstata hypotečního úvěrování v České republice vychází z předchozího právního předpisu to je ze zákona č. 84/1995 Sb., který měnil a doplňoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. V současné době se při poskytování hypotečního úvěru řídíme Zákonem o dluhopisech. Principy, které byly zakotveny v původní právní úpravě, se novou právní úpravou příliš nemění.

Vyhláška č. 164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů upravuje obsah v § 32 odst. 2 a v § 45 odst. 2 Zákona o dluhopisech, tedy náležitosti a způsob vedení

evidence krytí hypotečních zástavních listů emitentem hypotečních zástavních listů (dále jen „Emitent“) a obsah a způsob plnění informační povinnosti Emitenta.

Vedle této zvláštní úpravy, především hypotečních zástavních listů, se užije obecné úpravy, zejména pak úprava smlouvy o úvěru a zástavního práva podle NOZ. S realizací zástavního práva poskytovateli hypotečních úvěrů úzce souvisí také zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a samozřejmě zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “Zákon o bankách“) zapracovává příslušné předpisy Evropské unie, zároveň navazuje na přímo použitelný předpis Evropské unie a upravuje některé vztahy související se vznikem, podnikáním a zánikem bank se sídlem na území České republiky, včetně jejich působení mimo území České republiky, a dále některé vztahy související s působením zahraničních bank na území České republiky. Dále zákon o bankách stanovuje podmínky pro udělení licence, fungování hypotečních bank, provozní požadavky, či stanovuje pravidla bankovního dohledu.

Dalším právním předpisem je Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění pozdějších předpisů. Toto nařízení upravuje rozsah a podmínky poskytování příspěvků ze státního rozpočtu ke splátkám hypotečního úvěru poskytnutého na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, nebo na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem včetně pozemků nebo jejich odpovídajících částí, které jsou kupovány společně s bytem nebo rodinným domem s jedním bytem a na koupi movitých a nemovitých věcí, které se na těchto pozemcích nacházejí.

NOZ a zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů dále upravují pravidla pro obchodování s cennými papíry tedy s hypotečními zástavními listy.

Státní podpora financování hypotečních úvěrů je zakotvena v Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.

2.2. Typy hypotečních úvěrů

2.2.1 Hypoteční úvěr podle účelu

Hypoteční úvěr si můžeme sjednat v podstatě na cokoliv. Banky pro své účely rozlišují dva základní typy hypotečních úvěrů z hlediska účelu, a to hypoteční úvěr účelový a neúčelový. V dnešní době se stává nejčastějším typem při investování do nemohovitosti úvěr účelový.

Základem účelového hypotečního úvěru tvoří předem stanovený záměr, na který je možno poskytnout finanční prostředky. Primárně to musí být nemovitost sloužící k bydlení. Výčet možností, pro které budou hypoteční úvěry sjednány, si definuje každá banka zvlášť. Mezi nejčastější investice do nemovitostí patří:

- a) koupě nemovitosti a stavebního pozemku;
- b) výstavba a dostavba nemovitosti;
- c) stavební úpravy (rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti);
- d) splácení úvěrů či půjčky použité na investice do nemovitosti (tzv. refinancování);
- e) získání vlastnického podílu na nemovitost (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví);
- f) kombinace výše uvedeného.

Neúčelový hypoteční úvěr lze jinými slovy nazvat jako tzv. Americká hypotéka. Pro klienta se stává tento typ úvěru výhodným při jeho financování, jelikož si ho sjednává bez omezení na pořízení jakéhokoliv typu nemovité či movité věci. Například slouží pro nákup automobilu, pořízení zájezdu nebo zaplacení školného. Nevýhoda spočívá v jeho ručení za tento úvěr, které je v podobě jen nemovitosti. Je nutno počítat i s vyšší úrokovou sazbou při sjednávání tohoto typu úvěru.

Účelový i neúčelový úvěr spojuje stejná podmínka zajištění, kdy zajištění probíhá na základě zástavního práva k nemovitostem. Nemovitost musí být vždy zapsána v katastru nemovitostí a zároveň se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [5].

2.2.2 Hypoteční úvěr podle maximální výše

Hypoteční úvěry lze rovněž rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše většinou pohybuje kolem 60 % z ceny obvyklé zastavené nemovitosti. U účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, 100 nebo dokonce i výjimečně nad 100 % [6]. Některé banky mají i předem stanovenou minimální a maximální finanční částku, kterou jsou ochotny poskytnout. Například v rozpětí od 300 000,- Kč do 10 000 000,- Kč.

2.2.3 Hypoteční úvěr podle doby splácení

Některé banky mají nastavenou minimální dobu splácené úvěru pohybující se většinou kolem doby trvání 5 let. V opačném případě je stanovena i nejdelší doba splácení a ta bývá z praxe do 30 let bez doby čerpání. Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení na:

Anuitní - jedná se o nejčastější typ způsobu splácení tzv. konstantními splátkami, kdy klient hradí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční splátky. Výše splátek se může změnit ovšem jen za předpokladu, že se změní výše úrokové sazby. Úrokovou sazbu lze změnit pouze po ukončení doby fixace. Splátky v sobě zahrnují dvě složky, a to splátku jistiny (úmor) a úrok [7]

Progresivní - podstata měsíční splátky je stejná jako v případě anuitního typu splácení. V případě tohoto splácení se klientovi objem splátek každý rok navýší podle koeficientu růstu. Existuje možnost přechodu na anuitní způsob splácení, pouze však při ukončení doby fixace.

Degresivní - tento typ způsobu splácení je přesným opakem progresivního typu, kdy na začátku klient platí bance vyšší objem měsíčních splátek, které se každý rok postupně snižují.

Odložené splácení - nejméně používaný způsob splácení, kdy klient platí bance pouze úroky z úvěru. Po ukončení odkladu nastupuje zpravidla klasické anuitní splácení, ovšem při mnohem kratší zbývajících splatností. To znamená, že v okamžiku splácení jistiny celková splátka významně vzroste [8].

V jistých případech se lze s bankou domluvit i na jiném typu splácení než jsou ty, které jsou výše uvedeny. V takových případech musí klient vykazovat vysokou

bonitu, aby byl bance individuální přístup ke klientovi přínosem. Dochází k tomu i u klientů, kteří nejsou schopni splácet a vyhotoví se jim individuální splátkový kalendář. Tyto možnosti splácení vychází z nabídek služeb jednotlivých bank.

Banky nabízí i možnost právo předčasného splacení, které se však projeví v sazbě.

2.2.4 Hypoteční úvěr podle doby fixace

Doba fixace je doba, po kterou se poskytovaný úvěr úročí sazbou sjednanou v úvěrové smlouvě, bez ohledu na vývoj tržních úrokových sazeb. V případě očekávaného nárůstu úrokových sazeb je vhodné zvolit delší dobu fixace, přestože úrokové sazby hypoték s fixací na pět let jsou vyšší než při fixacích kratších. Každá banka nabízí klientům výběr několika různých fixačních dob. Ve většině případů základní dobou fixace je pět let a jeden rok. Banky mohou nabízet i jiné doby fixací. Například to mohou být i dlouhodobé fixační doby na deset až patnáct let. Výhodou kratší doby fixace je větší flexibilita při umořování úvěru. Po skončení fixačního období je totiž možné hypoteční úvěr splatit bez případných sankcí. Pokud má klient zájem splatit úvěr během doby trvání fixačního období, zaplatí bance za to penále [9].

2.2.5 Hypoteční úvěr podle čerpání

Čerpání hypotečního úvěru je možné, pokud jsou splněny všechny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Standardní doba čerpání u hypotečních úvěrů, kde je účelem výstavba, dostavba a stavební úprava bývá maximálně 2 roky. V ostatních případech hypotečních úvěrů je doba čerpání delší. Čerpání může být provedeno jednorázově většinou při koupi nemovitosti nebo probíhá postupně, kde je řešena stavební činnost např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. V tomto případě jsou ve smlouvě o hypoteční úvěr uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání [10].

2.2.6 Hypoteční úvěr s možností kombinace

Některé banky v oblasti poskytnutí hypotečních úvěrů mohou tyto úvěry kombinovat s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření; hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění a kombinaci hypotečního úvěru a hypotečních zástavních listů.

U těchto variant klient splácí bance například jen úroky z hypotečního úvěru a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů.

2.3. Objekt hypotečního úvěru

Objektem hypotečního úvěru je převážně rodinný dům, bytová jednotka, rekreační objekt pro rodinou rekreaci nebo stavební pozemek určený pro výstavbu. S uvedenými nemovitostmi lze v některých případech financovat i vedlejší nemovitost, které s výše uvedenými nemovitostmi tvoří jeden funkční celek. Za vedlejší nemovitosti jsou považovány samostatně stojící garáže, altány, bazény apod.

Objekt hypotečního úvěru je tedy každá stavba a každý pozemek, který může být předmětem zajištění hypotečního úvěru a je u něj možné zjistit tržní hodnotu. Pozemky se dále nijak nerozlišují.

Stavby se mohou dále rozdělit následovně:

- a) **Stavby projektované**, na které bylo minimálně vydáno alespoň územní rozhodnutí a pro jejich realizaci je zpracována projektová dokumentace, která umožní stanovit jejich budoucí tržní hodnotu.
- b) **Stavby rozestavěné**, na které bylo vydáno stavební povolení, ale nejsou stavebně dokončené. Úlohou v tomto případě je stanovení dvou tržních hodnot. Primárně jde o hodnotu stavby ve stavu ke dni ocenění a dále stanovení budoucí tržní hodnotu po dokončení.
- c) **Stavby určené k přestavbě**, které budou na základě stavebního povolení nebo výjimečně ohlášení stavebních úprav modernizovány. Sem řadíme stavby, které již mají vydané kolaudační rozhodnutí a slouží svému účelu, ale budou nějakým způsobem upravovány, přestavovány či modernizovány.
- d) **Stavby stávající**, jsou objekty stavebně již dokončené, řádně zkolaudované a využívané v souladu s vydaným kolaudačním rozhodnutím. Ke dni ocenění se stanovuje pouze tržní hodnota [11].

2.4. Žadatel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze poskytnout fyzické i právnické osobě. Většina bank se ale zabývá jen hypotečními úvěry pro fyzické osoby a zvláště pak na pořízení nemovitosti k bydlení. Žadatelem o úvěr může být teoreticky každý občan České republiky nebo

občan jiného státu s trvalým pobytem na území České republiky starší 18 let. Ovšem, aby některé banky započítaly žadatelův příjem, musí být například starší 22 let a naopak mladší než 70 let. Žadatelů o jeden úvěr může být více. Maximem bývají čtyři žadatelé žijící nejvíce ve dvou domácnostech nebo rodiče a jejich děti.

2.5. Proces vyřízení hypotečního úvěru

Při realizaci hypotečního úvěru musí klient projít určitými fázemi, aby mohl úvěr získat. Jednotlivé fáze řízení o úvěr předchází možným komplikacím na straně klienta z důvodu neschopnosti splácet nebo například, aby byla dodržena podmínka účelu použití.

Celý průběh získání hypotečního úvěru lze rozdělit do tří etap.

Přípravná etapa začíná výběrem banky, která s klientem následně uzavře příslušnou úvěrovou smlouvu a poskytne mu finance do nemovitosti sloužící k bydlení. Výběr banky z pohledu žadatele je ovlivněn třemi základními faktory a to je výše úrokové sazby, roční sazba a doba fixace.

Tento náročný proces vyžaduje i značné množství náležitých dokumentů, aby mohla být úvěrová smlouva vůbec uzavřena.

K žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru musí klient doložit následující dokumenty:

- identifikační doklad klienta;
- doložení výše příjmů všech žadatelů i ručitelů;
- doklady vztahující se ke všem výdajům (např. leasingová smlouva);
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku i nemovitosti), geodetický plán atd.;
- ocenění zastavené nemovitosti, pokud to neučiní sama banka;
- kupní smlouvu (resp. smlouvu o budoucí smlouvě kupní), pokud jde o koupi nemovitosti, stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby a případně smlouvy s dodavateli, pokud jde o výstavbu i rekonstrukci nemovitosti.

Po doložení všech potřebných dokumentů a podání žádosti o hypoteční úvěr klientem, může být zahájeno o jeho projednávání.

Schvalovací etapa je druhou fází, kdy má banka svůj čas na zpracování všech předložených dokumentů, kdy vyhodnocuje jejich pravdivý a úplný obsah. Dochází k posouzení klienta z pohledu schopnosti splácet, jeho bonity a nakonec i k samotnému vyhodnocení vhodnosti zástavy. Po splnění všech podmínek stanovené bankou se může přistoupit k vypracování smluv. Mezi ně patří úvěrová smlouva, zástavní smlouva a smlouva o vedení účtu.

Hlavním obsahem úvěrové smlouvy je upřesnění konečné výše úvěru, úrokových měr a doba fixace. Uzavření zástavní smlouvy se nemovitost stává předmětem zástavy pro poskytnutí hypotečního úvěru a v případě nesplácení klientem, bude banka z této zástavy čerpat. Jelikož předmětem zástavy je nemovitost, musí být zástavní právo zaznamenáno v katastru nemovitostí. Cena nemovitosti musí být v textu úvěrové smlouvy číselně vyjádřena, nelze ji stanovit jen na základě kupní smlouvy. Cena musí být podložena vyhotoveným znaleckým posudkem. K zástavě se váží některá zákonem stanovená kritéria, která je při zástavě nemovitostí důležité dodržet.

Když je klient obeznámen s náležitostmi smluv a má právo odmítnout nebo podepsat vyhotovení všech smluv. Podepíše-li je, dojde tak k uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a může začít čerpat. V tento moment nastává poslední realizační etapa.

Realizační etapa je posledním krokem celého procesu. Dochází k samotnému čerpání úvěru a k jeho následnému splácení. K tomu, aby mohl být úvěr čerpán, musí být splněny všechny podmínky uvedené v kapitole 2.8. této diplomové práce.

Po vyčerpání celkové výše úvěru klientem dochází k vymezení jednotlivých splátek, které bude klient v pravidelných intervalech splácet. Převážně se jedná o měsíční způsob úhrady. O splácení je klient bankou pravidelně informován v podobě zasílaného výpisu o průběhu splacených částek. V tuto chvíli začíná běžet i sjednaná doba fixace.

2.6. Bonita klienta

Bonita klienta je velmi důležitá, ne-li hlavním ukazatelem pro rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru. Určuje, zdali bude klientovi úvěr poskytnut, či nikoliv. Banka hodnotí klienta na základě vybraných aspektů. Mezi jednotlivé posuzované aspekty je zařazena platební schopnost klienta, poměr mezi příjmy

a výdaji klienta a ostatní závazky vůči jiným bankovním i nebankovním institucím jak v současnosti, ale i v uplynulých letech. Způsob posouzení platební schopnosti klienta záleží na vnitřních předpisech jednotlivých bank, neboť hodnocení bonity klienta nemá oporu v žádném právním předpise. Záleží čistě na bance, jakému riziku je ochotna čelit.

Podstatným aspektem je výše příjmu klienta. Zde platí přímá úměra. Čím vyšší příjmy klient vykazuje, tím vyšší je jeho šance na získání hypotečního úvěru. Vyšší šance na získání lepší bonity dává i přistoupení spolužadatele. Příjmy však nejsou jediným posuzovaným parametrem. Na druhé straně hrají podstatnou roli i všechny výdaje klienta. Tedy co klientovi zůstane, tzn. finanční rezerva po odpočtu výdajů. Výdaj spojený s hypotečním úvěrem představuje i náklad na pojištění. Dále to jsou všechny výdaje spojené s povinností hradit. Jedná se například splátky leasingu, závazky k jiným úvěrům nebo výživné. To vše klient musí uvést v žádosti o hypoteční úvěr.

Bonitu dále ovlivňuje výše měsíční splátky. Klient si sám může zvolit, jaká bude její výše. Klient si může navrhnout celkovou výši úvěru nebo dobu, po kterou bude úvěr splácet, dokonce si vybrat z nabízených úrokových sazeb, které jsou stanoveny bankou. Následně ale záleží na bance, zda klientovi vyhoví. V neposlední řadě se podílí na bonitě klienta doba fixace a předmět a způsob zajištění úvěru.

2.7. Zajištění hypotečního úvěru

Ze Zákona o dluhopisech je stanoveno, že hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn nemovitostí. Dále pak bývá povinné pojištění nemovitosti. Jak už bylo uvedeno, zástavní právo ve prospěch banky vzniká, jde-li o zajištění hypotečního úvěru, na základě sepsání zástavní smlouvy, tedy jejím podpisu a jejím následném vkladu do katastru nemovitostí.

Zástavní právo je sjednáno nejen k financování jak dokončené tak i rozestavěné nemovitosti určené k bydlení, ale i k pozemku nebo k jiné vhodné nemovitosti určené k bydlení ve vlastnictví dlužníka nebo třetí osoby. Předmětem zástavního práva může být i nemovitost odlišná od té financované. Nemovitost tedy slouží jako zástava.

Zákonem o dluhopisech je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, jestliže na některé ze

zastavené nemovité věci vážne zástavní právo sloužící k zajištění jiného úvěru. Toto platí pouze, jedná-li se o zajištění úvěru poskytnutý například stavební spořitelnou a za předpokladu dala-li stavební spořitelna písemný souhlas emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva. Z tohoto souhlasu vyplývá přednostní pořadí o jejím zástavním právu k nemovité věci [12]. Jinak na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetích osob.

Pomocí hypotečního úvěru lze koupit družstevní byt, ale už jím nelze úvěr zajistit, jelikož se nejedná o koupi samotné nemovitosti, ale pouze o podíl v družstvu. V takovém případě musí být předmětem zástavního práva jiná vhodná nemovitost. Pokud klient jinou vhodnou nemovitost nevládní, může jako zástavu použít nemovitost ve vlastnictví třetí osoby. Během trvání smlouvy lze měnit zastavovanou nemovitost.

Pomocí hypotečních úvěrů lze vypořádat i zaniklé společné jmění manželů, pokud se vypořádává nemovitost.

Kromě již existující nemovitosti lze též ručit rozestavěnou nemovitostí, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. V případě poškození nemovitosti požárem, povodní či jinou živelní událostí je plnění pojišťovnou vypláceno bance. Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět zřídít ve prospěch banky. Totéž může banka vyžadovat od spoludlužníků či ručitelů pro případ neschopnosti klienta splácet.

2.8. Čerpání a splácení hypotečního úvěru

Kapitola 2.5. této diplomové práce se zmiňuje o čerpání a následném splácení úvěru. V této kapitole je blíže popsáno jakým způsobem a za jakých předpokladů může klient hypoteční úvěr čerpat. Hypoteční úvěry lze čerpat po podepsání a splnění všech smluvních podmínek úvěrové smlouvy. Po podepsání úvěrové smlouvy je jednou ze standardních podmínek čerpání z hypotečního úvěru povinnost klienta doložit bance podání návrhu na vklad zástavního práva k zastavované nemovitosti

ve prospěch banky nebo rovnou potvrzení o provedení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

U všech hypotečních úvěrů, u kterých je účelem stavební činnost je klient povinen předložit kolaudační souhlas, ohlášení o dokončení stavby nebo protokol o stavu výstavby, resp. stavebních pracích.

Poté lze v podstatě hypoteční úvěr čerpat dvěma způsoby a to buď, jednorázově nebo postupně. Před každým čerpáním klient podepíše žádost k čerpání na konkrétní částku.

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se obvykle užívá tehdy, jde-li o investici formou koupě již hotové, existující nemovitosti. K postupnému čerpání hypotečních úvěrů se přistupuje obvykle tehdy, dochází-li k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo ke zhodnocování již existující nemovitosti cestou její rekonstrukce nebo opravy. [13].

Dodržení předpokládaného účelu použití hypotečního úvěru zabezpečují hypoteční banky tím, že umožňují čerpání hypotečního úvěru v zásadě a přednostně bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur nebo úhrad závazků plynoucích např. z kupní smlouvy. Jen výjimečně, pokud je účelem hypotečního úvěru stavba svépomocí, lze s bankou dohodnout, že část peněz bude uvolňována formou proplácení účtů za nákupy, které klient zaplatí v hotovosti [14].

Splácení hypotečního úvěru následně probíhá dle výše zmíněného dělení, které je uvedeno v kapitole 2.2. této diplomové práce.

3. Oceňování nemovitosti

3.1. Právní úprava v oblasti oceňování

V současné době se oceňování majetku, resp. nemovitosti řídí několika zákony v rámci platné legislativy České republiky. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o cenách“) stanoví případy, kdy se uplatňují, regulují a kontrolují ceny výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz [15].

Pro oceňování majetku nemovitého, movitého, finančního a služeb se využívá ustanovení Zákona o oceňování majetku spolu s Oceňovací vyhláškou. Tato Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

Další právní předpisy, které zasahují do oblasti oceňování a které je třeba zmínit je NOZ, ve kterém je například definována věc jako taková, jenž je dále dělena na věc movitou a nemovitou, respektive nemovitost. Patří sem i Stavební zákon, zejména ve věcech povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb atd. [16].

Důležitou roli v oceňování hrají i Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy, avšak ty nejsou nikterak legislativně podporovány. Mezinárodní oceňovací standardy nejsou zaměřeny pouze na nemovitosti, ale týkají se i dalších kategorií majetku jakými jsou podniky, či movitý a nehmotný majetek a rozeznávají oceňování pro různé účely. Jsou vytvořeny ve snaze sjednotit a definovat základní podmínky oceňování pro různé účely oceňování. Evropské oceňovací standardy jsou tvorbou a publikací obecně uznávaných oceňovacích metod v rámci členských států EU. Tyto standardy vznikly ve snaze sjednotit praxi v oceňování na území Evropy [17].

3.2. Oceňovatel zástavy

Banky pro stanovení maximální výše hypotečního úvěru potřebují znát hodnotu zastavované nemovitosti. Pro tyto potřeby je v rámci poskytování hypotečních úvěrů sjednána spolupráce s vybranými odhadci, kteří jsou uvedeni v seznamu odhadců spolupracujících s danou bankovní institucí.

Banky mají vypracované postupy pro ocenění nemovitostí, na jejichž základě znalci určené nemovitosti oceňují. Tím, že si banka sama stanovuje postupy oceňování,

nastává problém, při vyhotovení odhadu odhadcem, který s bankou nespolupracuje. Odhadní cena je totiž výchozí údaj pro banku, která na jejím základě stanovuje maximální výši úvěru, kterou bude ochotna žadateli poskytnout [18].

3.3. Objekt ocenění

Klíčovým bodem pro poskytnutí hypotečního úvěru je zjištění, zda je vůbec předmětná nemovitost pro banku vhodná jako zástava.

Základním parametrem, který vychází ze Zákona o dluhopisech je již uvedené, tj. že se nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [19].

Některé banky pro své potřeby pak dělí nemovitosti do tří základních skupin jako nemovitosti vhodné jako zástava, nemovitosti podmíněné jako zástava a nemovitosti nevhodné.

3.3.1 Nemovitosti vhodné

Nemovitost, která má sloužit jako zástava hypotečního úvěru, by měla splňovat tyto atributy:

- nemovitost je evidována v katastru nemovitostí;
- právní stav nemovitosti je v souladu se skutečným stavem;
- nemovitost je v absolutním vlastnictví;
- k nemovitosti je zajištěn přístup z veřejné komunikace;
- nemovitost je v dobrém technickém stavu, její opotřebení odpovídá předpokládané životnosti;
- nemovitost vyhovuje 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 stavby na tomto pozemku [20].

3.3.2 Nemovitosti podmíněně vhodné

Podmíněně vhodné nemovitosti jsou ty, které se stanou nemovitostmi vhodnými po odstranění závad. Mezi nejčastější závady patří:

- nemovitost není evidována v katastru nemovitostí;

- nemovitost je ve spoluvlastnictví a chybí souhlas všech vlastníků s použitím nemovitosti jako předmětu zástavy;
- užívání nemovitosti je omezeno;
- nemovitost není v absolutním vlastnictví, ale ve spoluvlastnictví s břemenem nájemních smluv;
- právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou;
- nemovitost je zatížena zástavním právem ve výši podstatné pro poskytnutí úvěru;
- k nemovitosti není zajištěn přístup z veřejné komunikace;
- nemovitost je užívána bez kolaudačního rozhodnutí nebo toto rozhodnutí nelze dohledat;
- nemovitost nebo její část je postavena nebo užívána v rozporu s projektovou dokumentací.

Závady musejí být odstraněny v reálném čase a bez neúměrných investičních nebo jiných nákladů [21].

3.3.3 Nemovitosti nevhodné

Jde o takové nemovitosti, které nemohou být použity jako zástava úvěru, protože zjištěné závady nemohou být fakticky odstraněny. Jedná se zejména o tyto závady:

- stavby s vydaným demoličním výměrem;
- úzce specializované stavby jakou jsou jednoúčelové technické provozy, důlní a vodní díla;
- některé stavby občanské vybavenosti;
- hřbitovní stavby;
- komerčně nevyužitelné kulturní památky;
- pozemky bez možností komerčního využití nebo zástavby (veřejná zeleň);
- některé nemovitosti v záplavovém nebo geologicky nestabilním území;
- nemovitosti, u nichž nelze objektivně zjistit tržní hodnotu [22].

3.4. Hodnota

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tak hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána [23].

Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována [24]. Pokud jde o vymezení jednotlivých hodnot, pak k tomu uvádím následující výklad.

3.4.1 Tržní hodnota

Současná česká legislativa pojem tržní hodnota nezná. Někteří odborníci však tvrdí, že v České republice je jejím synonymem obvyklá cena [25]. V ust. § 27 odst. 5) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o účetnictví“) se můžeme s pojmem tržní hodnota setkat. Tento odstavec říká, že je to hodnota, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu.

Při použití tržního oceňování je výsledkem většinou tržní hodnota. Ta je podle Mezinárodních i Evropských oceňovacích standardů definována jako odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně obezřetně a bez donucení [26].

Tržní hodnota vzniká tedy na trhu, což je místo ekonomické směny, kde se střetává nabídka s poptávkou. Tržní hodnota nemovitosti se vytváří ve speciálním segmentu trhu, trhu s nemovitostmi [27].

3.4.2 Výnosová hodnota

Obecně jde o součet budoucích odúročných příjmů z nemovitosti, jinak řečeno diskontovaných na současnou hodnotu [28]. Při stanovení výnosové hodnoty se vychází z předpokladu, že nemovitost je pronajímatelná. Výnos je stanoven výhradně z pronájmu. Tato úvaha vychází z nutnosti nemovitost posuzovat z hlediska její obecné využitelnosti, nikoliv ve vztahu na konkrétní podnikatelskou činnost realizovanou v dané nemovitosti [29].

Zákon o oceňování majetku v ust. § 2 odst. 5) písm. b) označuje obdobně tuto cenu za tzv. cenu zjištěnou výnosovým způsobem, který říká, že hodnota vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

3.4.3 Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen obdobného charakteru. Pro účely zjištění obvyklé ceny je jednou ze základních metod porovnávací metoda, jejímž produktem je porovnávací hodnota. Můžeme dokonce říci, že bez stanovení této hodnoty je stanovení obvyklé ceny skoro nemožné. Porovnatelná hodnota se stává vedle výnosové hodnoty základním stavebním kamenem tržního oceňování [30].

3.4.4 Věcná hodnota

Obecně je věcná (nákladová) hodnota reprodukční cenou věci následně snižena o její přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady oprav vážných závad věci, které znemožňují její okamžité užívání [31].

V Zákoně o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem, charakterizována v ust. § 2 odst. 5 písm. a) jako souhrn nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

3.5. Cena

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Cena je historickým faktem, ať už je zveřejněna nebo uchována v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je přesným číslem [32].

Podle ust. § 1 odst. 2) Zákona o cenách je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle ust. § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Cena je výslednicí jednak jednáním mezi prodávajícím a kupujícím, jednak vlivů a hodnot, které musí být při ocenění v daném místě a čase pro určitou věc zjištěny [33].

3.5.1 Cena zjištěná

Jedná se o cenu, která je zjištěna podle cenového předpisu tedy podle Zákona o oceňování majetku a prováděcí Oceňovací vyhlášky. V této Oceňovací vyhlášce, ale nejsou specifikovány případy, ve kterých je možnost cenu zjištěnou použít. Někdy bývá tato cena označována také jako cena administrativní či úřední.

Výsledkem administrativního oceňování je tzv. zjištěná cena stanovená dle cenového předpisu v aktuálním znění. V současné době se jedná o Zákon o oceňování majetku a na něj navazující prováděcí Oceňovací vyhláška. V takových případech je celý postup výpočtu zjištěné ceny podřízen mechanismům a algoritmům příslušných právních norem a nemá smysl diskutovat o chybě či přesnosti výsledku. Znalce zjišťující úřední cenu nemovitosti tak nic nenutí, aby sledoval dění trhu [34].

3.5.2 Cena tržní, obvyklá, obecná

Obvyklou cenou podle Zákona o oceňování majetku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, s kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Tato cena je v podstatě hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem již realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Takto obvyklou cenu můžeme považovat za cenu tržní.

Cena obecná je díky praxi během několika desítek let nahrazována cenou obvyklou, kdy tento pojem je zakotven v Zákoně o oceňování majetku [35].

3.5.3 Ostatní ceny

Pořizovací cena je označována též jako cena historická. Jde o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U nemovitostí, zejména staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení bez odpočtu opotřebení [36].

Vlastní cena je tvořena až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji dopředu ani sebelepším výpočtem přesně stanovit, ale pouze ji více či méně přesně odhadnout [37]. Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchylně od předpisu. Omezení horní hranice ceny podle Oceňovací vyhlášky je možné pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu [38].

Mimořádnou cenou podle ust. § 2 odst. 2) Zákona o oceňování majetku se rozumí taková cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Přiměřená cena je uvedena v ust. § 634 odst. 1) ObčZ., tento paragraf zněl, není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnout cenu přiměřenou. NOZ sice pojem přiměřené ceny nedefinuje, ale vyplývá z něho, že půjde o cenu v daném čase a místě obvyklou za srovnatelné dílo s přihlédnutím k náročnosti a délce provádění díla, k výši zhotovitelem vynaložených nákladů a přiměřenému zisku [39].

3.6. Metody oceňování nemovitostí

V České republice je k dispozici řada odlišných metod, díky nimž můžeme oceňovat různé typy nemovitostí. Tyto metody oceňování jsou zakotveny v ust. § 2 Zákona o oceňování majetku, který pojednává o způsobu oceňování majetku a služeb. Dále je v ust. § 2 odst. 1) uvedeno, že každý majetek oceňujeme vždy obvyklou (tržní) cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Popisuje nám i pojem obvyklé (tržní) ceny, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

kteře mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají již uvedené vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, kupujícího nebo v důsledku přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim [40].

Druhou nejčastější cenou využívající se při procesu ocenění majetku je vedle ceny obvyklé cena zjištěná podle cenového předpisu.

Kromě toho, že k základní metodě oceňování nemovitostí patří právě oceňování na základě běžné ceny, je možné stanovit i další metody, jež jsou vymezeny na základě Zákona o oceňování majetku. K těmto metodám se řadí následující dělení:

- a) nákladový způsob;
- b) výnosový způsob;
- c) porovnávací způsob;
- d) ocenění podle jmenovité hodnoty;
- e) ocenění podle účetní hodnoty;
- f) ocenění podle kurzové hodnoty;
- g) ocenění sjednanou cenou [41].

3.6.1 Oceňování nákladovým způsobem

Zákon o oceňování majetku v ust. § 2 odst. 5) písm. a) vysvětluje, že nákladový způsob je ten, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Definici si můžeme jednoduše vysvětlit tak, že jde o výpočet, kolik by stála stavba stejné nemovitosti v dnešních cenách [42].

Nákladová metoda je tedy založena na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení (výstavbu) předmětné nemovitosti či nemovitosti shodné. Při rozhodování obezřetného investora je důležitým faktorem porovnání nabídky existující nemovitosti s možností výstavby vlastní nemovitosti.

Toto porovnání předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a tržní hodnotou nezastavěného pozemku [43]. Reprodukční cena je součet nákladů nutných na znovu pořízení stejného majetku při současných cenách, stejných materiálech, výrobních postupech a stejné kvalitě provedení [44].

Nákladová hodnota většinou neodpovídá tržní hodnotě nemovitostí, a to zejména ze dvou důvodů. V prvním případě jde o nemovitosti, které jsou na trhu žádané, jsou postaveny mnohdy za účelem zisku vyplývajícího z rozdílu pořizovací a tržní ceny, tedy u těchto staveb je tržní cena vždycky větší než cena pořizovací. V druhém případě jsou to nemovitosti, o které není zájem na trhu. Ty se naopak prodávají levněji než by byly jejich pořizovací náklady v době prodeje. Jedná se např. o staré činžovní domy, zámky, zemědělské usedlosti a jakékoliv jiné stavby v místech, kde je nedostatek pracovních příležitostí. Hodnota tržní je tedy u těchto staveb podstatně nižší než cena pořizovací k témuž datu. Podobná situace, i když v opačném směru, je u staveb, o které je naopak zájem pro jejich schopnost zajišťovat určitý výnos [45].

Nákladovou hodnotu lze stanovit zjištěnou cenou, která je zjištěná podle cenového předpisu. Nákladovou hodnotu lze vyjádřit také pořizovací cenou vyjadřující závěrečná faktura komplexně vystavěné novostavby k datu ocenění nebo cenou reprodukční sniženou o opotřebení, která vzniká zpravidla rozpočtem pomocí kalkulačního vzorce nebo směrnými cenami s přičtením souvisejících nákladů, režii a zisku podle zvoleného typu ceny a oceněním pomocí rozpočtových nebo technickohospodářských ukazatelů nebo podle skutečných rozpočtů dokončených staveb [46]. Od reprodukční ceny se ještě odečítají položky typu fyzického opotřebení, morálního opotřebení a ekonomické nedostatky. Tím se rozumí převaha nabídky nad poptávkou [47].

3.6.2 Oceňování výnosovým způsobem

S definicí výnosového způsobu oceňování se opět můžeme setkat v Zákoně o oceňování majetku v ust. § 2 odst. 5) písm. b) Zákona o oceňování majetku, který vysvětluje tento způsob ocenění. Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně

dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Výnosové metody ocenění nemovitostí jsou založeny na předpovědi čistých výnosů plynoucích z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu nebo provozu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají se. Míra kapitalizace a diskontní míra se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou. Výnosovými metodami se oceňují zejména objekty určené pro komerční využití [48].

Výnosový způsob se bude užívat u budov a hal, rodinných domů, rekreačních chalup a domků, chat, vedlejších staveb a garáží, u nichž se cena stanoví nákladovým způsobem a ke dni ocenění je pronajato nejméně 80 % jejich podlahových ploch [49].

Výnosové hodnoty se však neužívají samostatně, ale pouze při oceňování v kombinaci s nákladovou hodnotou, která se pro tento případ neupravuje koeficientem prodejnosti. Výsledný aritmetický průměr je potom cenou, která je uplatňována jak v daňovém a poplatkovém systému tak i v ostatních případech, kdy je nařízeno nebo povoleno užití Zákona o oceňování majetku [50].

Základem výpočtu všech tří metod je vždy čistý roční výnos z pronájmu, od kterého odečítáme provozní náklady (opravy, držby, ztráty na nájemném atd.) a získáváme čistý roční výnos z nemovitosti. Jelikož se nemovitost obvykle pronajímá jako celek (pozemek plus budova), upravujeme čistý roční výnos nemovitosti o část připadající na pozemek a získáváme čistý roční výnos stavby. Z této hodnoty již dopočteme výslednou výnosovou hodnotu stavby dle zvoleného časového horizontu. Problémem zde může být určení kapitalizační míry, neboť se jedná o velmi citlivý parametr. Obecně platí, že kapitalizační míra je přímo úměrná riziku. Kapitalizační míra bude nižší u staveb s různorodým využitím a stabilním trhem (bytové jednotky) než u staveb bez možnosti alternativního využití (výrobní komplexy) [51].

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte jako podíl ročního nájmu a míry kapitalizace v procentech vynásobený stem [52]. Roční nájemné se ve většině případů zjistí z nájemní smlouvy. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Míru kapitalizace vyjadřuje poměr mezi

jediným očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovitosti. Její nominální hodnota měřena reprodukční cenou stoupá s inflací ceny stavebních prací.

3.6.3 Oceňování porovnávacím způsobem

Další možností jak zjistit hodnotu nemovitosti, kterou má znalec či odhadce k dispozici, je porovnávací způsob. Princip vychází ze skutečnosti, kterou je snaha odvodit velikost hledané hodnoty od současných dosahovaných prodejních cen srovnatelných nemovitostí. Výsledek tohoto přístupu bývá označován jako porovnávací hodnota. Koncept vychází ze substitučního principu, který je založen na předpokladu, že je-li při aktuálním prodeji určitých nemovitostí dosaženo konkrétní ceny a posuzované nemovitosti jsou prodaným nemovitostem podobné, dá se očekávat, že při prodeji nemovitostí oceňovaných by se za obdobných podmínek prodeje mělo dosáhnout i podobné ceny [53].

Způsob na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány, tzn., prodány na trhu. Základním principem je porovnávat předměty skutečně porovnatelné. Podstatné je, aby byly dodrženy parametry souřadného porovnání, tj. srovnatelná poloha, podobné velikosti, charakteru, účelu, blízkého druhu výroby, dispozice, standardu apod. [54].

Porovnávací způsob vychází z porovnání skutečně prodaných nemovitostí s podobnými vlastnostmi. Porovnání může být dvojího typu. Buď je to porovnání přímé mezi oceňovanou a prodávanou nemovitostí, nebo je to porovnání nepřímé, kdy oceňovaná nemovitost je srovnávána s referenčním průměrem (etalon), který je vypracován na základě prodeje standartních nemovitostí a jejich cenách. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti [55].

Oceňovací vyhláška, která provádí některá ustanovení Zákona o oceňování majetku, podrobněji rozepisuje použití porovnávací metody pro objekty garáží, pro bytové jednotky ve vícebytových domech, rekreační chaty a rodinných domů.

Obecně, při oceňování uvedených staveb porovnávacím způsobem dle Oceňovací vyhlášky, získáme základní cenu upravenou. Pro rodinné domy a garáže je to cena za jeden m^3 obestavěného prostoru. Bytové jednotky jsou uváděny za jeden m^2

podlahové plochy. Na této metodě se odráží použití koeficientu odlišnosti. Koeficient odlišnosti vyjadřuje rozdíl jedné vlastnosti oceňované nemovitosti vůči srovnávací nemovitosti. Pokud vykazuje srovnávací nemovitosti danou vlastnost lepší než nemovitost oceňovaná, pak je koeficient vyšší než 1 a naopak. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění indexu odlišností. Index odlišnosti je tedy soubor koeficientů odlišnosti a jako taková má vliv na rozdíl v ceně. Index odlišnosti je vyšší než 1, je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než u nemovitosti oceňované [56].

3.6.4 Oceňování podle cenových předpisů

Administrativní ocenění se provádí podle Zákona o oceňování majetku a prováděcí Oceňovací vyhlášky. Základ ocenění tvoří cena za běžný metr, metr čtvereční nebo metr krychlový podle uvedené vyhlášky, kdy tato cena je následně upravena o různé indexy, jako je poloha nemovitosti, příslušenství bytu, stavebně-technický stav bytu atd. Administrativní ocenění se využívá jen ke stanovení daně z převodu nemovitosti, daně darovací, odměny notářů a správců dědictví, při převodech majetku mezi státními subjekty atd. [57].

3.7. Oceňování při poskytování hypotečních úvěrů

Oceňování pro potřeby bank je velmi specifickou problematikou. Setkávají se zde dva subjekty. Na jedné straně klient, který si chce vypůjčit peníze, pokud možno co nejvíce, na druhé straně peněžní ústav, který je ochoten peníze půjčit, ale vyžaduje záruku [58].

V současnosti již banky mají své metodiky pro oceňování nemovitostí a své seznamy smluvních odhadců.

Při poskytování hypotečních úvěrů je možné využít následujících metody pro ocenění nemovitostí:

- a) porovnávací;
- b) výnosovou;
- c) věcnou (nákladovou, časovou);
- d) obvyklou cenu neboli metodu stanovení hodnoty nemovitosti.

Porovnávací metoda ocenění se využije vždy, když jsou k dispozici údaje z místního realitního trhu nemovitostí. Při použití tohoto způsobu se porovnávají ceny srovnatelných nemovitostí v místě oceňované nemovitosti, přičemž se přihlíží i na další faktory, jako je technický stav nemovitosti, užitná plocha a jiné.

Výnosová metoda může být využita u takového typu nemovitosti, u níž se předpokládá, že bude pronajímána. V tomto případě se tak u bytových jednotek běžně výnosová metoda nevyužívá, u bytových domů je její využití již častější.

Věcnou metodu ocenění je povinen odhadce využít jak u bytových domů, tak i u bytových jednotek. V tomto případě se uvažuje nákladová (neboli reprodukční) cena, v níž je zohledněno opotřebení dané stavby dle počtu let využívání. Zároveň se k této reprodukční ceně připočte cena pozemku, na níž oceňovaná nemovitost stojí, a to buď dle určené cenové mapy, nebo porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena nemovitosti se stanoví na základě všech výše uvedených metod, pokud je bylo možné provést a pokud jsou k ocenění daného typu nemovitosti považovány za dostačující.

Každý odhadce tak ve svém odhadu vždy uvede přesnou výši obvyklé ceny, v jaké danou nemovitost odhaduje. Ta je potom zásadní při dalším řízení a jednání banky s klientem při vyřizování hypotečního úvěru.

4. Pojištění

Pojišťovnictví je specifické odvětví národního hospodářství a je realizováno na pojistném trhu desítkami pojišťoven, které jsou dozorovány ČNB. Pojištění je sjednáváno prostřednictvím pojistných smluv, resp. se řídí pojistnou smlouvou a pojistnými podmínkami uvedenými v pojistné smlouvě, to vše na podle NOZ a dalších obecně platných právních předpisů

4.1. Pojistný trh

Finanční trh v sobě vedle peněžního trhu, kapitálového trhu, devizového trhu a komoditního trhu obsahuje i trh pojistný. Pojistný trh, což je de facto pojištění a zajištění, je založen na principu soustředování a rozdělování dočasně volných prostředků, které se shromažďují v rezervách. Jde o specifickou peněžní službu, která má fiktivní charakter. Kupující nese určité riziko, neboť svoji protihodnotu může získat až po realizaci pojištěného rizika. To znamená, že jde o velmi neurčitou a rizikovou návratnost jeho peněžních prostředků [59]. Pojistitel za úplatu (přijaté pojistné) poskytuje pojistnou ochranu, to znamená, vyplácí pojistné plnění v případě, že dojde k pojistné události [60], tj. k realizaci pojistného plnění. Jedním z nejdůležitějších ukazatelů pojistného trhu je pojištěnost, což vyjadřuje poměr předepsaného pojistného k hrubému domácímu produktu v běžných cenách. Uvádí se v procentech a vyjadřuje kapacitu pojistného trhu.

4.3. Pojistná smlouva

Pojistná smlouva je upravena NOZ. Některé vztahy účastníků pojištění pak upravují také zvláštní předpisy, jako je např. zákon č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění pozdějších předpisů.

Pojistná smlouva je písemný dokument mezi pojistitelem a pojistníkem. Jedná se o dvoustranný právní úkon, na jehož základě vzniká a trvá smluvní pojištění a jehož obsahem jsou smluvní ujednání a podmínky pojistného vztahu.

Pojistná smlouva je smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné. Součástí pojistné smlouvy bývají tzv. pojistné podmínky. Jde o dokument, který obsahuje důležité smluvní podmínky vztahující se

k pojištění. Podmínky všeobecně vymezují způsob pojišťování pro určitý druh pojištění. Pojistné podmínky vydávají pojišťovny a platí pro určitý typ pojištění. Existence pojistných podmínek je povinná a jejich obsah vychází z ustanovení NOZ.

V pojistné smlouvě lze dohodnout, jak se vyčíslí pojistná hodnota majetku, tedy z jaké ceny se bude vycházet při poskytování pojistného plnění. Závisí to i na pojistných podmínkách přiložených k pojistné smlouvě. Pojištění bývá obvykle sjednáno na cenu novou. Lze sjednat i pojištění na cenu časovou, popřípadě na cenu dohodnutou. Částka, kterou pojištěný v případě pojistné události obdrží, se proto nemusí rovnat aktuální hodnotě pojištěné věci nebo výši škody [61].

Často bývá pojistné plnění nižší, např. když se od časové ceny majetku odečítá tzv. spoluúcast, jejíž výše je obvykle dána v pojistné smlouvě. V některých případech může být pojistné plnění i vyšší např. když poškozená věc již byla opotřebená, ale byla pojištěna tzv. na novou cenu.

4.4. Pojistné plnění

Pojistné plnění je peněžité plnění pojišťovny směrem ke klientovi (pojištěnému) po vzniku pojistné události na základě podmínek uzavřené pojistné smlouvy. Pojišťovna tedy vypočítává pojistné plnění jako část ztráty v podobě pojistného plnění a pojistné plnění je povinna poskytnout za pojistnou událost, která splňuje podmínky dohodnuté v pojistné smlouvě, pojistným podmínkám a podmínkám uvedených v zákoně. Pojistné plnění se tak poskytne pouze, nastane-li pojistná událost, nikoliv jen, nastane-li škoda.

4.5. Pojištění nemovitosti jako předmětu zástavy hypotečního úvěru

4.5.1 Cena majetku

Při pojištění majetku lze v pojistné smlouvě dohodnout, z jaké ceny se bude vycházet při poskytování pojistného plnění. Závisí to i na pojistných podmínkách přiložených ke smlouvě. Není-li to v pojistné smlouvě nebo smluvních podmínkách dohodnuto, pak se podle ustanovení NOZ pojišťuje na obvyklou cenu, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.

4.5.2 Podpojištění

Pokud je pojištěn soubor věcí podle ustanovení NOZ vztahuje se pojištění na všechny věci, které byly jeho součástí při pojistné události. Není tedy třeba pojišťovně hlásit nákup nových věcí, avšak hranice pojistného plnění uvedená v pojistné smlouvě se tím nemění. Při výraznějším zvýšení aktuální ceny pojištěného souboru věcí je proto třeba, aby pojištěný toto oznámil pojišťovně, která s ním změní pojistnou smlouvu. Jinak by došlo k tzv. podpojištění (dále popsáno v kapitole C.), kdy v případě pojistné události by poškozený dostal nižší pojistné plnění, než jaká byla skutečná výše škody.

4.5.3 Rozsah pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti je možné sjednat na stavby a rodinné domy, bytové domy, bytové a nebytové jednotky, ale i na rekreační objekty, tedy chaty a chalupy [62].

Pojištění nemovitostí se týká obytných budov a s nimi souvisejících staveb, které jsou součástí pozemku, nebo pozemků, které jsou funkčně spojeny s pozemkem, na němž leží pojištěná budova. Pojištění nemovitosti umožňuje pojistit mimo výše uvedené i garáž, včetně jejích součástí a příslušenství, ale i další stavby, jako jsou ploty, bazény, nebo třeba skleníky. Pojištění budovy je možné sjednat již v době, kdy se teprve staví tzv. budova ve výstavbě.

Pojistit se dá i stavební materiál nebo dočasné objekty na staveništi, které jsou nutné k vybudování pojištěné budovy. Podmínkou je, aby byly na pozemcích, které tvoří jeden funkční celek s pozemkem, na němž leží pojištěná budova.

Základní pojištění nemovitostí se týká rizik, která jsou popsána v kapitole C. (*Praktická část „Pojišťovnictví“*) této diplomové práce. Pojišťovny tedy pro nemovitosti nabízejí nejen živelní pojištění, ale i další připojištění například pojištění skel, způsoby způsobené nárazem dopravního prostředku, riziko odcizení, strojní pojištění a pojištění odpovědnosti škodu.

Nejdůležitější je však v pojistné smlouvě správně stanovit pojistnou částku a rozsah pojistných nebezpečí, seznámit se s pojistnými podmínkami, hlavně s limity a případnými výlukami z pojištění. Pojištěný by si měl také zjistit, v jakých cenách bude při likvidaci hrazena škoda. Zda půjde o nové ceny, za které by si v daném místě znovu pořídil stejnou nebo porovnatelnou novou věc, nebo to bude časová

cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. V úvahu připadá také obecná cena, kterou by mohl pojištěný získat při prodeji věci v daném okamžiku a místě pojištění [63].

B. METODIKA

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Ke zpracování teoretické části této diplomové práce byly využity získané informace z odborných knih, učebních textů a dostupných internetových serverů. Tyto informace jsou z oblastí bankovníctví, oceňování nemovitostí a pojišťovnictví. Čerpáno je dále z odborné literatury, která je doporučena vedoucí diplomové práce. V diplomové práci jsou použity i právní předpisy, které jsou v některých kapitolách citovány. Nejdůležitějším předpisem je NOZ, Zákon o oceňování majetku a Oceňovací vyhláška, dále to je Katastrální zákon nemovitostí a Stavební zákon.

Všechna získaná fakta jsou interpretována do souvislého textu dle příslušných kapitol a bodů ve snaze podat přehled napříč všemi výše zmiňovanými oblastmi.

V praktické části se mimo jiné řeší oceňování hypotečního úvěru jako předmětu zástavy, zejména rozdílné oceňování nemovitosti dle metodik bank od klasického tržního ocenění. Součástí praktické části je i vlastní zpracování odborného posudku konkrétní nemovitosti dle platné Oceňovací vyhlášky a dle přímého způsobu porovnání, kdy se následně posuzuje vývoj ceny této nemovitosti mezi roky 2011 a 2015. Porovnání bylo provedeno mezi posudkem vlastním a posudkem cizím, který byl vyhotoven znalcem za účelem poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2011. Dalším úkolem byla otázka kontroly správnosti pojistných smluv vztahující se k pojištění zástavy při zajištění hypotečního úvěru.

V praktické části bylo postupováno ve smyslu absolvované stáže v bankovním sektoru. Praktické zkušenosti vycházejí ze spolupráce s úvěrovými pracovníky a pojišťovacím zprostředkovatelem. Praktické informace jsem čerpala z posuzovaných 150-ti úvěrových případů, 150-ti pojistných smluv a 150-ti závěrů pojišťovacího zprostředkovatele. V případě nejasností byly uskutečněny konzultace s odborníky z té které oblasti.

C. PRAKTICKÁ ČÁST

Banka je finanční institucí, jejímž účelem je provádět různé druhy bankovních obchodů, tj. přijímat vklady, poskytovat úvěry a zajišťovat platební styk. Bankovní obchody můžeme chápat jako smlouvy, které se uzavřou na základě její podnikatelské činnosti. Na základě bankovní smlouvy se banka zavazuje poskytovat druhé smluvní straně určité služby. Mezi ně řadíme nejčastěji právě zmiňovaný příjem vkladů, provádění platebních styků a jejich zúčtování, poskytování úvěrů a mnoho dalších služeb. Právě poskytování úvěrů je nejdůležitější obsah této diplomové práce. V tomto případě se tedy jedná o poskytování hypotečních úvěrů, proces vyřízení, zajištění, pojištění a s ním spojená další vybraná možná rizika.

Na úvěry můžeme vždy pohlížet ze dvou úhlů pohledu. Nejprve jako ochotu věřitelů investovat do hypotečních úvěrů se vstupujícím rizikem v podobě finanční ztráty, tak na dostupnost jednotlivých úvěrů z pohledu žadatele s hrozícími následky v podobě sociálních dopadů.

Bonita

Poskytování úvěrů patří mezi základní operace, které banka provádí. Jedná se o zhodnocování vložených prostředků. V tomto směru se však banka vystavuje riziku, že klient, který u ní o úvěr žádal, nebude schopen jednotlivé splátky včas splácet, v nejhorším případě se mu nepodaří uhradit celý úvěr. Takovému riziku říkáme úvěrové riziko. Tomuto riziku se banka snaží předejít a chránit ve formě zajištění. Banka tedy každého žadatele o úvěr musí důkladně prozkoumat a vyhodnotit jeho postoj vůči ní samotné. Součástí posouzení každého žadatele je tedy posouzení jeho bonity, tedy jeho dlouhodobá schopnost poskytnutý úvěr splácet. Toto zjištění probíhá za pomoci tzv. scoringu.

Jakými faktory je bonita ovlivněna, záleží vždy na samotné bance, která si je vymezí v rámci svých předpisů. Ve většině případů se ale jedná o osobní údaje, kam patří věk, pohlaví, dosažené vzdělání, profese, rodinný stav, počet vyživovaných dětí apod.

Dalším parametrem, který je součástí hodnocení bonity, je posouzení příjmu žadatele. Vždy to musí být příjmy trvalé, u nichž se přepokládá dlouhodobé trvání do budoucna. Dalším ovlivněním bonity mohou být zřízené úvěrové limity na kontokorentních nebo kreditních účtech.

Při stanovení bonity klienta záleží i na jeho historii v platební morálce vůči jiným bankovním a nebankovním institucím, tj. zda v minulosti splácel řádně a včas. V České republice jsou pro tyto účely zřízeny registry. Jedná se zejména o Bankovní registr klientských informací (CBCB), Nebankovní registr klientských informací (CNCB) a SOLUS, což je zájmové sdružení právnických osob. Registry obsahují informace o všech existujících i splacených úvěrových závazcích.

V případě nedostatečné bonity klienta existují i způsoby jak ji zvýšit. Nejběžnějším způsobem je přistoupení spolužadatele nebo přistoupení ručitele. Žadatel si tedy může přizvat osobu, která se za něho zaručí. V případě, že by klient úvěr přestal splácet, respektive by nedodržel podmínky uvedené v úvěrové smlouvě, splácel by bance úvěr jeho ručitel.

Zástava

Samotná podstata poskytnutí hypotečního úvěru vychází ze zástavy, se kterou klient do obchodního vztahu s bankou vstupuje za účelem získání potřebných finančních zdrojů. Bance vznikne zástavní právo podložené zástavní smlouvou, která byla sepsána s klientem za účelem získání zpětné pohledávky v případě nesplnění povinností klientem vyplývajících z úvěrové smlouvy. Tento fakt se ale musí oznámit katastrálnímu úřadu, který provede zápis do katastru nemovitostí tzv. vkladem. Po splacení celého úvěru a pohledávky bance zástavní právo zanikne. Banka vystaví potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva v průkazné písemné formě. Katastrální úřad po obdržení tohoto dokumentu provede výmaz zástavního práva z listu vlastnictví.

Zástava, tedy bývá ve většině případů v podobě nějaké nemovitosti. Banka tuto nemovitost musí ocenit na základě tržního ocenění, což je velmi nelehký úkol a nese s sebou nemalá (značná) rizika. Ocenění je vyhotoveno v podobě znaleckého posudku od znalce, který úzce spolupracuje s bankou a má podepsanou smlouvu o provedení této činnosti. Posudek je vyhotoven nejčastěji pomocí porovnávacího způsobu v případě typu nemovitosti bytové jednotky, rodinný dům apod., jež jsou na trhu dostupné a srovnatelné. Druhou možnou a častou metou srovnání je pomocí vyčíslení ceny za metry čtvereční podlahové plochy, taktéž podobných a na trhu srovnatelných nemovitostí. Výjimečně se provádí způsobem nákladovým. Tento

způsob je využit v případech bezúčelového úvěru nebo u nestandardních typů nemovitostí. Ocenění probíhá v rámci zvláštních předpisů banky.

Trh s nemovitostmi

Celé ocenění podléhá systému trhu s nemovitostmi, který je součástí všeobecného tržního systému České republiky, jenž je postaven na základě specifických vlastností jednotlivých nemovitostí na rozdíl od ostatních prodávaných věcí a jako takový ovlivňuje celou tržní soustavu. Hlavní skutečnost, která ovlivňuje tento trh je samotné bydlení. Každé bydlení nabízí odlišné atributy bytových služeb. Mezi sledované atributy patří například velikost užitné plochy, stáří, kvalita použitých materiálů, způsob užívání, vybavení, přidružený prostor, kam lze zařadit garáž, sklep, zahradu, dílnu či bazén. Tyto atributy však sami o sobě nejsou dostačující pro tvorbu ceny nemovitosti mezi všemi možnými okolnostmi, které na trhu působí. Nefunguje zde ani přímá úměra navýšení ceny v případech, pokud do těchto aspektů budeme chtít zainvestovat, opravit je nebo jednotlivé části zrekonstruovat. Nelze pro tento typ trhu použít jednoduchou matematiku, kdy investice do modernizace obydlí neznamená to, že se vynaložené náklady odrazí na výsledné celkové tržní ceně dané nemovitosti.

Od roku 2010 je patrné, že došlo k mírnému vzestupu cen nemovitostí, k čemuž nejspíše přispěla Oceňovací vyhláška. Ze tří typů nemovitostí došlo zejména k navýšení cen rodinných domů, viz *Příloha č. 1*.

Tento samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, hlavně u tří typů nemovitostí bytových jednotek, rodinných domů a pozemků. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů. Za bazickou hodnotu 100 byly zvolené skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Jeho hodnota bude vždy definována na jedno desetinné místo a struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Index je vytvářen uznávaným odborníkem z Akademie věd ČR Martinem Luxem, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

Nově se na trhu snaží prosadit cenová mapa společnosti Hyposervis a Deloitte. Jde o aplikaci Cenovamapa.org., kde jsou prozatím data ze 130 tisíc transakcí a 1,25 mil. nemovitostí, kdy se dále nakupují data z katastru nemovitostí. Jde tedy o mapu prodejních cen nemovitostí, která je protiváhou indexu cen nemovitostí, které si banky sami vytvářejí a cenám inzerovaným. U bank jde jen o data k nemovitostem, které sami financují a v inzerátech bývají nepravdivé nebo zavádějící informace.

Ostatní vlivy

Kvalita okolního prostředí, obyvatelstvo, hlučnost okolí, dopravní dostupnost, občanské vybavení a mnoho dalších má vliv na cenu nemovitosti. Z toho vyplývá, že tak rozsáhlý trh není možné komplexně pojmout a mít dokonalou znalost jednotlivých cen nabízených bytových služeb. Je tedy zapotřebí se spíše zaměřit na jednotlivé nejrůznější atributy, které jsou časově aktuální, zákazníkem preferované a trhem dostupné.

Jeden z hlavních faktorů, který musíme brát na zřetel je prostor, region, místo ve kterém se nemovitost nachází. Příkladem může být samotné hlavní město, stále se jedná o totéž místo a ceny za nemovitosti jsou v jednotlivých obvodech značně odlišné. Odlišné ceny budou pak i v případech půjde-li o okrajovou část velkých měst, o městy, vesnici nebo dokonce samotu.

Znalost jednotlivých specifik bydlení je vzhledem k jeho významu nezbytné, protože ovlivňují jak trh s nemovitostmi, tak i jednotlivé subjekty, které na trh vstupují, tak i samotnou bytovou politiku. Na tvorbě ceny se podílí taktéž poptávka a nabídka trhu s nemovitostmi, které jsou tvořeny širokým spektrem druhů a typů jednotlivých nemovitostí. S ohledem na specifčnost tohoto odvětví je nutné konstatovat, že množství faktorů ovlivňující trh nemovitostí je velmi široký a pestrý. Z toho vyplývá, že v podstatě není možné posuzovat trh nemovitostí jako komplexní celek pouze na základě vymezení jednoho, či několika málo faktorů, ale je nezbytné zohledňovat všechny známé faktory, které jej ovlivňují. Samotné posouzení trhu nemovitostí je velmi komplikované. Na nemovitost je totiž pohlíženo v širší rovině než, když se jedná o jiný typ zboží. Pohlíží se na ni nejen v pouhém prostorovém vyjádření obydli, ale vnímáme ji jako spojení s řadou možných služeb, které je charakterizují a dotvářejí.

Ze všech výše uvedených problémů, které se při tvorbě tržní ceny objevují, se bankovní instituce v tomto směru snaží chránit ve formě maximální výše poskytnutých financí na bydlení, a to převážně do 70 % hodnoty ceny nemovitosti. Dalším ochranným prvkem je, jak už bylo řečeno úroková sazba či pojištění nemovitosti.

Z praxe

Po dobu tří let jsem vykonávala opakovaně dvoutměsíční stáže v bankovním sektoru, kdy mým pracovním úkolem bylo zpracovávat supervize znaleckých posudků pro poskytování hypotečních úvěrů a posuzování pojistných smluv. Následně se mé závěry staly nedílnou součástí dokumentů předkládaných oddělení risku banky (dále jen „Risk“) potřebných ke schválení úvěru. Při své stáži v bance jsem vyhotovila celkem 150 supervizí. Posuzované znalecké posudky byly zpracovány jednotnou metodikou, tedy byly ve svém obsahovém vyjádření a způsobem zpracování shodné s ohledem na seznam znalců a stanovené podmínky bankou. Stejně tak jsem posuzovala 150 pojistných smluv vztahující se k posuzovaným úvěrovým případům. Obecné zkušenosti jsem pak získala vlastní iniciativou napříč bankovním sektorem a jsou taktéž zobecněny do následujícího textu této diplomové práce s rozdělením do dvou oblastí. První oblastí je bankovníctví a druhou oblastí je pojišťovnictví.

Bankovníctví

Banky mají zanesenou metodiku ve svých interních předpisech, jak ve věci znaleckých posudků postupovat. Nejen supervize znaleckých posudků je kontrolním mechanismem banky v posouzení jednotlivého úvěrového případu, ale i v opakovaném posouzení předmětu úvěru/zástavy v čase. Zavedenou praxí banky je tedy s určitým časovým odstupem (cca 3 let) udělat revizi hodnoty zástavy s cílem zjištění změn ceny dané zástavy. Tento přístup banky mě zaujal, protože má ve své podstatě dopad nejen na oblast ručení, ale ukazuje i jak v čase nemovitosti mění svoji hodnotu a zda úvěrový klient ztrácí nebo zhodnocuje svoji investici do nemovitosti.

Z pohledu banky musí jít o nemovitost vhodnou. Musí se jednat o nemovitost celou. Banky neakceptují např. polovinu domu. Pokud je nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, zástavní smlouvu podepíší všichni spoluvlastníci nemovitosti. Nemovitost musí tvořit funkční celek, je nutné zastavit i přístupové komunikace, pozemky věcně

příslušející k budově atd. Musí být vyjasněna veškerá omezení vlastnických práv a plomb váznoucích na budoucí zástavě.

Rovněž je třeba zkoumat smlouvy a veškerá další omezení váznoucí na budoucí zástavě. Existují i akceptovatelná omezení vlastnického práva, které jsou upřesněna na základě vnitřních předpisů jednotlivých bank. Všechny výše popsané podmínky určují vhodnost zástavy a jsou posuzovány v rámci ocenění nemovitostí.

V zavedené praxi bank je funkčním celkem soubor nemovitostí tvořený stavbou/budovou, pozemkem zastaveným touto stavbou/budovou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením. Funkčním celkem je i soubor nemovitostí, jejichž funkční spojení je dáno kolaudačním rozhodnutím. Pozemky uvedené v jednoduché evidenci budou do zajištění posuzovány individuálně. Zastaveny musí být veškeré nemovitosti, které byly zahrnuty do ocenění a tvoří hodnotu zástavy.

Pro mě nejdůležitější praxe vztahující se k bankovníctví byla z oblasti oceňování. Z obecných informací, které jsem získala z bankovního sektoru, jsem postupně učinila vlastní závěry, které jsem uvedla do následujícího textu této diplomové práce.

Spolupráce odhadce s bankou je založena smlouvou o spolupráci vztahu a probíhá na základě standardních pravidel, není-li uvedeno jinak. Ve smlouvě o spolupráci se odhadce zavazuje zejména k objektivnímu přístupu v rámci spolupráce a řádnému a včasnému vyhotovení požadovaných výstupů. Spolupráce s odhadci je ošetřena pomocí vnitřní metodiky banky. Součástí metodiky jsou požadavky na jejich znalost a nastavení parametrů spolupráce. Pravidlem je, že odhadce musí být certifikován bankou, uznanou institucí anebo je uveden na seznamu znalců u příslušného krajského soudu. V seznamu se jedná o odhadce především oceňující nemovitosti určené k bydlení. Odhadce vypracuje na základě žádosti klienta příslušný výstup, na základě vlastních znalostí a bankovních metod a postupů. Ve většině případů by se mělo jednat o odhadce, který působí v regionu, kde se nachází oceňovaná nemovitost. V případě negativních zkušeností s odhadci se po předloženém návrhu a následném schválení vedením vyřadí ze seznamu a ukončí se s nimi spolupráce.

Odhadce pro banku zpracovává předem určené výstupy ocenění nemovitostí, protokoly o stavu výstavby/stavebních prací a stanoviska ke konkrétním dotazům. Každý výstup se vyhotoví na základě podané žádosti o požadovaný výstup.

A odhadce má na to předem zpracování vymezený čas. Žádosti předkládá sám klient přidělenému odhadci ze seznamu. Náklady spojené s vyhotovením jednotlivých výstupů hradí klient. V případě nejasností vztahující se k vypracovaným výstupům se banka může s dotazy obracet na zhotovitele odhadu. Výstupy odhadců mohou být v libovolném provedení, avšak musí splňovat veškeré náležitosti, které jsou stanoveny bankou.

Výslednou tržní cenu spolu s ostatními výstupy posuzuje Risk. Pokud vysloví s tržní cenou dle ocenění nesouhlas, dochází k přepracování ocenění nemovitosti, které je doplněno odůvodněním.

Ocenění je zejména dokládáno k nemovitostem sloužícím jako zajištění úvěru, ale je možné požadovat ocenění financované nemovitosti v případě, že financované nemovitost není předmětem zástavního práva a je potřebné ocenění financované nemovitosti. Není-li předloženo již vyhotovené ocenění, musí se podat žádost o ocenění, kde jsou uvedeny požadavky nad rámec standardního ocenění.

V případech, že klient předloží zpracované ocenění nemovitosti odhadcem, který nespolupracuje s bankou, ale byl tento odhadce uznán jinou bankou, je možné tento odhad akceptovat v případech, že ocenění není starší šesti měsíců a nepřesahuje maximální možnou částku zapůjčení nebo v případech refinancování, kdy se opět se nebude jednat o odhad starší 6 měsíců.

Jsou i případy, kdy nemusí být předloženo ocenění, a to pokud se jedná o zajištění hypotečního úvěru v podobě bytové/nebytové jednotky z developerského projektu financovaného bankou a ta bude mít k dispozici ocenění takového projektu. Ostatní výjimky jsou možné po dohodě s Riskem.

Každé ocenění, které se předloží Risku ke schválení, musí mít předepsané náležitosti a splňovat předem stanovené podmínky. Jak už bylo řečeno, ve všech případech se nesmí jednat o ocenění starší 6 měsíců a musí být jednoznačný účel úvěru. Každé ocenění včetně všech specifik dle účelu úvěru musí obsahovat:

- identifikace odhadce, který provedl ocenění;
- identifikace objednatele ocenění;
- číslo odhadu, počet stran;

- identifikaci oceňovaných nemovitostí včetně všech pozemků (i pozemky zjednodušené evidence) s odkazem na příslušný výpis z katastru nemovitostí k určitému datu
- identifikaci a ocenění případných omezení vlastnického práva (věcných břemen apod.);
- kontrola právně zajištěného přístupu a celistvosti nemovitosti (zástavy);
- upozornění na zjištěná rizika (ekonomická zátěž, záplavy – pojištění proti povodni/záplavě, omezení vlastnického práva, technické závady, dočasná kolaudace, nemovitost na cizím pozemku, užívání nemovitosti v rozporu s právním stavem, neuvedení některý nemovitostem na listu vlastnictví apod.);
- popis a zhodnocení oceňovaných nemovitostí (druh nemovitosti, rok výstavby, popis konstrukce budovy a vybavení, místností - užitná plocha, informace o umístění nemovitosti v lokalitě, napojení na inženýrské sítě, stav objektu, staří, opotřebení, životnost, realizovatelnost, stupeň rozestavěnosti) a lokality (hodnocení polohy, dopravní dostupnosti, okolí); celkové zhodnocení;
- v případě pronájmu nemovitosti stanovení výnosové hodnoty a stanovisko k výši nájemného a pronajimatelnosti nemovitosti;
- uvedení k jakému datu je nemovitost oceněna (zda je oceněna v současném nebo budoucím stavu) plus aktuální rozestavěnost nemovitosti a eventuálně podmínky platnosti ocenění (zřízení přístupu apod.);
- odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) s uvedením použité metody (porovnávací metoda – odkazy na srovnatelné nemovitosti, včetně ceny za m²; nákladová metoda – obestavěný prostor plus cena za m² nebo m³);
- seznam podkladů, který měl odhadce k dispozici;
- fotodokumentace.

Při koupi bytové jednotky platí, že se oceňuje v současném stavu porovnávací metodou včetně spoluvlastnických podílů a věcně příslušných pozemků. Jde-li o koupi rodinného domu, oceňuje se v současném stavu porovnávací metodou včetně ocenění příslušných pozemků. Nákup stavebního pozemku se oceňuje porovnávacím způsobem a dle cenové mapy, pokud je k dispozici, následně se doplňuje kontrolou územního plánu a budoucí možné výstavby. Ve všech případech koupě, musí být k ocenění předloženo vyjádření k výši kupní ceně.

Při výstavbě bytové jednotky dochází k ocenění v budoucím stavu porovnávací metodou, včetně ocenění spoluvlastnických podílů a věcně příslušejících pozemků. Jde-li o koupi rodinného domu, taktéž bude ocenění v budoucím stavu, ale tentokrát dvojitým způsobem, a to nákladovou a porovnávací metodou včetně pozemků, ocenění pozemku porovnávací metodou a dle cenové mapy. V těchto případech se předloží ještě vyjádření k výši stavebních nákladů, časovému harmonogramu, projektu atd.

Při stavebních úpravách bytové jednotky proběhne ocenění k současnému a budoucímu stavu porovnávací metodou. U stavebních úprav vztahující se k rodinnému domu se oceňuje k současnému a budoucímu stavu současně jak nákladovou, tak porovnávací metodou. V obou případech stavebních úprav včetně vyjádření k výši stavebních nákladů, časovému harmonogramu, projektu atd.

Ve všech ostatních případech, jako je třeba vypořádání spoluvlastnických vztahů, se oceňuje k současnému stavu porovnávací metodou, včetně ocenění spoluvlastnických podílů a věcně příslušejících pozemků.

V případě výstavby/stavebních úprav nemovitosti se provádí v určitých časových intervalech kontrola stavebních prací ve formě odhadcem zpracovaného protokolu o stavu výstavby/stavebních prací. Je vhodné, aby tyto kontroly prováděl odhadce, který nemovitost oceňoval pro potřeby schválení úvěru. Tyto kontroly nenahrazují stavební dozor apod. V případě výstavby/stavebních prací na ohlášku je potřeba vždy po dokončení výstavby/stavebních prací doložit tento protokol dokládající dokončení díla dle původního ocenění nebo nové ocenění zástavy.

V případě nejasností ohledně nemovitostí sloužících jako zajištění hypotečního úvěru nebo objektu úvěru je možné, aby úvěrový pracovník požadoval stanovisko odhadce k dané problematice. Stanovisko odhadce především specifikuje problematiku a požadovaný výrok. Žádné specifické požadavky na formu stanoviska banka neklade. Především by mělo obsahovat formulaci problematiky, ke které je stanovisko odhadce vydáno se zpětnou reakcí stanoviska odhadce. Důležitá je i uvedená platnost tohoto stanoviska.

Ocenění nemovitosti

Ve své diplomové práci jsem si dala za úkol posoudit na vzorovém příkladu vývoj ceny konkrétní nemovitosti a pokusit se tak naplnit stanovenou podmínku banky, po určitém čase realizovat přecenění předmětu zástavy.

K posouzení vývoje ceny nemovitosti od roku 2011 do roku 2015 jsem si vybrala reprezentativní vzorek úvěrového případu zakoupený v roce 2011 úvěrovým klientem banky. K tomuto případu se vztahují dva odhady vyhotovené v odlišných letech, první odhad je vyhotoven v roce 2011 za doby trvání starého právního předpisu tj. Vyhlášky č. 364/2010 Sb., viz *Příloha č. 2* a druhý je vypracován v roce 2015 podle stávající Oceňovací vyhlášky a současně i způsobem přímého porovnání viz *Příloha č. 3*. Druhý posudek podle Oceňovací vyhlášky jsem vyhotovila sama z důvodu, aby tento byl posudkem objektivním mimo centrální evidenci znalecké sítě používané bankou, respektive aby původní odhad nebyl bankou podstoupen pouze k administrativnímu přepracování. Současně jsem posudek vyhotovila z důvodu, abych v této praktické části diplomové práce uplatnila dosud získané informace za dobu studia i vykonávané stáže. Zadání pro posouzení ceny nemovitosti bylo stejné (srovnatelné). V maximální možné míře jsem tak použila zadání z roku 2011, s přihlédnutím ke skutečnosti, že stav posuzované nemovitosti se nezměnil.

Pokud jde o vstupní data posuzované nemovitosti, jedná se o majetek v absolutním vlastnictví. Nemovitost je využívána k trvalému bydlení, žádná část domu není pronajímána, nemá žádné právní omezení ani právní vady. Z dostupných informací vyplývá, že účelem ocenění je zajištění úvěru. Oceňovaná nemovitost je blíže specifikována jako rodinný dům s garáží v domě, je zapsána u Katastrálního úřadu v Pardubickém kraji na příslušném listu vlastnictví pro obec Vysočina, katastrální území Možděnice. Jedná se o rekreační oblast, která leží v oblasti CHKO Železné hory a mimo zónu s možným nebezpečím výskytu záplav. Obec Vysočina má k datu mého posouzení 709 obyvatel. V obci je zavedená elektřina a vodovod. Kanalizace ani plyn se v obci nenachází. Dopravní obslužnost je v obci zajištěna autobusovou dopravou cca v tříhodinových intervalech v době od 5:00 do 22:00 hodin (mimo sobotu a neděli). Od nemovitosti stojí autobusová zastávka ve vzdálenosti do 300 m. Občanská vybavenost je minimální. Obec nabízí základní sortiment v místní prodejně se smíšeným zbožím. V místě je ještě hospoda se sálem, dům s pečovatelskou službou, kravín a pila.

V rámci stavby se jedná přibližně o 9 let starou zděnou novostavbu o tloušťce obvodových stěn 45 cm. Stavba je částečně podsklepená, jednopodlažní s částečným podkrovím a šikmou střechou. Ve sklepě se nachází uhelna, kotelna a 3 místnosti využívané jako sklad potravin. V prvním nadzemním patře se mimo interiér nachází zastřešené závětrí s krbem a terasou. K interiéru patří zádveří, chodba, WC, koupelna, obytná kuchyň, spíž, obývací pokoj a 4 samostatné pokoje, sklad a přistavěná garáž. Druhé nadzemní patro, respektive podkroví je charakterizováno halou se schodištěm, chodbou, pokojem, kuchyní, nedokončenou místností pro WC s koupelnou a účelově nevyužitým podkrovím. Je zde využit ústřední způsob vytápění. Základní příslušenství je ve standartním provedení. Venkovní úpravy nejsou většího rozsahu. Vedlejší stavby tvoří příslušenství k rodinnému domu o celkové výměře do 25 m². Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou o rozloze nad 800 m². Celkový stavebně technický stav je dobrý s pravidelnou údržbou. Předmětem ocenění jsou pouze stavby a pozemky, jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení a technologie nejsou do ocenění zahrnuty. Obestavěný prostor celkem činí 1 330,00 m³.

Výsledné posouzení:

Na úplném začátku před samotným vypracováním vlastního ocenění posuzované nemovitosti jsem provedla analýzu realitních portálů, tj. www.sreality.cz, www.mmreality.cz a www.vychodo.ceskereality.cz, s cílem najít obdobné srovnatelné nemovitosti pro provedení přímého způsobu porovnání. Následně jsem zjistila, že na uvedených portálech k datu posouzení nejsou nabízeny srovnatelné nemovitosti na prodej. Nemovitosti, které byly vybrány k posouzení, však dle uvedených informací zcela nenaplnují podstatu dodržet parametry souřadného porovnání se srovnávanou nemovitostí, tj. srovnatelné polohy, podobné velikosti atd. V tomto případě se jednalo spíše o časové kritérium. Byla nalezena nemovitost obdobná, ze shodné lokality, avšak na trhu je nabízena od roku 2013. Z čehož usuzuji, že jde o nemovitost neprodejnou a tedy nevím, zda jde o nemovitost adekvátní. Následně jsem využila pro porovnání nemovitosti pod názvem „projekt na klíč“.

Odhad jsem přesto vyhotovila s výslednou tržní hodnotou dosahující částky 2 006 007,- Kč.

Lze souhlasit s tím, že tento způsob ocenění nemovitosti v případě poskytování hypotečních úvěrů není standardním postupem bank, že v jejich metodikách je preferován způsob přímého porovnání, ale i tam může nastat případ, že budou muset obdobnou situaci řešit.

Na základě výše uvedeného vycházím z toho, že jen ve výjimečných případech za nestandardních podmínek na realitním trhu lze tento způsob využít s odvoláním na možnost použití opravného koeficientu spolu se stanovením maximální možné výpůjční částky, to vše ve snaze eliminovat případná s tím spojená rizika, což je dále uvedeno, jako *základní zobecnění* v této diplomové práci viz kapitola – *D. Výsledek a Diskuse*.

Na základě zpracování vlastního odhadu je výsledek porovnávacího způsobu dle Oceňovací vyhlášky takový, že v současné době základní cena činí 1 650,- Kč/m³ a celková hodnota s ohledem na všechny použité a započítané koeficienty dosáhla částky 2 214 070,- Kč. Podle původního odhadu indexovaná průměrná cena dosahovala hodnoty 3 800,- Kč/m³. Výsledná tržní hodnota podle starého posudku dle přímého porovnání nakonec činila 1 750 000,- Kč. K tomu bych dále dodala, že po konzultaci se stávajícím vlastníkem stavby jsem nabyla dojmu, že cena tržní 1 750 000, Kč byla odvozena od zájmu úvěrového klienta uvedenou nemovitost za tuto cenu koupit od původního vlastníka stavby (znalec tu to skutečnost vzal pravděpodobně za stav ceny tržní). Historicky se uvedená nemovitost v rozmezí čtyř let nabízela nejdříve za 3 300 000,- Kč, průběžně byla nabízená cena snižována, nejprve na 2 700 000,- Kč, následně snížena na 2 200 000,- Kč, kdy tato cena byla nabízena v přímém prodeji od vlastníka stavby. Na základě dohody smluvních stran byla nakonec ujednána kupní cena 1 750 000,- Kč s tím, že kupec v prvním jednání nabídl 1 500 000,- Kč. Výsledná kupní cena tedy byla výsledkem dohody smluvních stran jako cena vlastní, za kterou je kupec ochoten určitou nemovitost v daném místě a stavu zaplatit určitou částku a prodávající je ochoten tuto nemovitost za navrhovanou cenu prodat.

Následně jsem vyhledala i odbornou konzultaci se znalcem s cílem pochopit rozdíly mezi jednotlivými odhady. Po konzultaci jsem došla k závěru, že hlavní rozdíl mezi jednotlivými posudky je z důvodu změny Oceňovací vyhlášky, podle níž jsem postupovala. Součástí každé Oceňovací vyhlášky jsou totiž určující koeficienty a způsoby stanoveného výpočtu, které mají za následek utváření výsledné ceny.

Výslednou cenu získáme právě použitím koeficientů, jimiž je ovlivněna počáteční základní cena. Základní cena je výsledkem práce Ministerstva financí České republiky, která byla vytvořena na základě získaných údajů podložených od finančních úřadů a Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“). Získaná data jsou v podobě reálně uskutečněných prodejů nemovitostí na základě kupních smluv a obsahují cenu, za kterou byla nemovitost prodána či koupena a následně statisticky zpracována. K této rychlé změně v nové Oceňovací vyhlášce došlo v říjnu v roce 2014 s příchodem NOZ. Podle slov znalce se tento fakt odráží i v reálných cenách, za které se nemovitosti prodávají a zvyšuje se i poptávka po nemovitostech, následně tedy ceny nemovitostí mírně rostou. Jaké budou tržní ceny v příštím roce, je otázkou. Podle znalce záleží čistě a jen zase na uskutečněných prodejkách nemovitostí v roce 2015, které se statisticky vyhodnotí a budou opět zaneseny do Oceňovací vyhlášky, podle níž budou znalci v dalších letech postupovat. Otázkou je, a co stojí za zmínku, co možná ovlivní budoucí vývoj tržního ohodnocení, je vstup Směrné hodnoty do celého systému. Směrné hodnoty jsou totiž nově zavedeny pro daňové účely a vytvářejí je sami lidé bez zpětného kontrolního mechanismu.

Závěr je takový, že úvěrový klient v roce 2011 zakoupil rodinný dům za cenu tržní (cena vlastní) ve výši 1 750 000,- Kč. S touto cenou tržní pak pracovala banka v případě hypotečního úvěru.

V obou případech výpočtu, ať způsobem přímým nebo dle vyhlášky má banka z posudku vyhotoveného v roce 2011 jistotu, že kalkulovala se správnou hodnotou nemovitosti s přihlédnutím k tomu, že v roce 2015 má tržní hodnotu 2 006 007,-Kč a zjištěná hodnota činí 2 214 070,- Kč viz. *Příloha č. 3*.

Nemohu se ale vyhnout následnému osobnímu závěru, že rozdíly ve výsledku ocenění mohou a vznikají následkem subjektivních vlivů, které provádějí odlišní zhotovitelé posudku. Nikdy se nestane, aby byly vyhotoveny dva totožné posudky od různých znalců. V této oblasti totiž není striktně definováno, jaké odchylky jsou chybou a vzniklé ocenění je neadekvátní, samozřejmě pokud se v průběhu ocenění postupovalo podle předem předepsaných oceňovacích standardů a právních předpisů. Osobní hodnocení a způsob vnímání jednotlivých skutečností znalce vůči oceňované nemovitosti je ve většině případů bráno za objektivní, pokud se nejedná o zaujatost nebo úplatek. Hodnocení nemovitosti na základě osobního vnímání není nikterak technicky podloženo, chybí zde matematické podložení, jako třeba v matematickém

příkladu, že výsledek jedna plus dva bude vždy roven třem i v případě pokud ho budeme sčítat opačně dva plus jedna. Na posouzení má určitě vliv znalost, vzdělanost, inteligence a praktické zkušenosti jednotlivce.

Z výše uvedeného vyplývá, že v tomto směru je banka vždy v nejistotě a záleží vždy na vývoji trhu. Banka se snaží sama sebe chránit vytvořením vlastních vnitřních předpisů, metodik ocenění a indexů, za účelem zajištění vlastního hypotečního úvěru. V těchto dokumentech banky zohledňují všechna možná rizika, která mohou v průběhu budoucích let nastat. Z tohoto je patrné, že pokud banky pro tržní ohodnocení nemovitosti (s ohledem na zajištění pohledávky), používají své vnitřní předpisy, metodiku a indexaci, těžko lze říci, zda lze jejich výslednou tržní cenu považovat za objektivně tržní. Tato cena totiž podléhá hlavně opravným koeficientům, které nejsou obecně známé. Přesný způsob tvorby koeficientů bank není nikde zveřejněn a pak se tento způsob oceňování stává spíše obchodním tajemstvím.

Také metody oceňování popsané v Mezinárodních oceňovacích standardech neobsahují žádné konkrétní postupy ani výpočty, ani vzorce. Představují spíše naznačení cesty, kterou se má zkušený odborník v oboru ubírat. Z velké části spoléhají na odbornost a kvalifikaci odhadce, či znalce. V samé podstatě mezinárodní standardy upřednostňují jen cenu zjištěnou, která co nejvěrněji odpovídá situaci na trhu s nemovitostmi.

Pojišťovnictví

V úvodu praktické části diplomové práce jsem mimo jiné uvedla praxi z oblasti pojištění. V kapitole 4 teoretické části této diplomové práce jsem již předeslala základní informace o pojištění. Stejně tak jsem se v obecné části zmínila, že pojistná ochrana, resp. pojištění předmětu úvěru či zástavy, je jedním ze základních segmentů ochrany banky, a taktéž úvěrového klienta.

Pojistný trh, pojistná ochrana a samotné pojištění v podobě produktů pojišťoven vztahující se k pojištění nemovitosti je natolik složitý, že je třeba být v pojistné oblasti znalý věci, využít služeb specializovaných pracovníků pojišťoven nebo odbornosti pojišťovacích zprostředkovatelů. Není ani od věci využít právních služeb s odvoláním na složitost a komplikovanost pojistných podmínek. V každém případě je nutné dodržovat základní pravidla, tj. znát základní podmínky fungování

pojistného trhu, stanovené podmínky banky pro pojištění předmětu úvěru (zástavy) uvedené v úvěrové smlouvě a umět tyto podmínky promítnut do pojistné smlouvy obsahující pojištění nemovitosti.

Nedílnou součástí hypotečního procesu je tedy pojištění předmětu úvěru/zástavy s orientací na problematiku, která je shrnuta ve výsledné a diskusní části diplomové práce. V této části diplomové práce budu opět vycházet z absolvované stáže v bankovním sektoru, kdy jsem společně s pojišťovací makléřem realizovala posuzování pojistných smluv úvěrových klientů. Moje praktické zkušenosti vycházejí, jak už jsem uvedla, ze 150 pojistných smluv a dále ze 150 doporučujících závěrů pojišťovacího zprostředkovatele. Cílem při posuzování pojistných smluv bylo ochránit banku před chybami klientů při sjednání pojistné ochrany pro předmět zástavy. Posuzování bylo mimo jiné zaměřeno na kontrolu správnosti předmětu pojištění, na správnou pojistnou částku sjednanou v pojistné smlouvě s eliminací rizika podpojištění, na rozsah pojistné ochrany pro živelní škody a na sjednané limity pro vybraná rizika.

Základní podmínkou pro posouzení pojistné ochrany nemovitostí bylo poskytnutí potřebných podkladů ze strany klienta. Přijaté závěry a doporučení pojišťovacího zprostředkovatele k předloženým pojistným smlouvám pak Risk implementoval do úvěrové smlouvy.

Pokud jde o výše zmiňované podklady pro posouzení pojistné ochrany, patří sem list vlastnictví, znalecký posudek obsahující ocenění nákladovým způsobem (s položkou před odpočtem opotřebení) a úplné znění pojistné smlouvy (včetně všech všeobecných pojistných podmínek, zvláštních pojistných podmínek a doplňkových pojistných podmínek) platné k datu sjednání pojistné smlouvy.

List vlastnictví

List vlastnictví z pohledu kontroly pojistné ochrany v sobě zahrnuje dva základní údaje. Prvním údajem je identifikace předmětu zástavy v kontextu s místem pojištění uvedené v pojistné smlouvě, resp. zda je předmět úvěru pojištěn správně. V druhém případě se posuzuje, zda vlastník nemovitosti zapsaný na listu vlastnictví je uveden v pojistné smlouvě jako pojištěný, resp. jako vlastník nemovitosti.

Znalecký posudek obsahující ocenění nákladovým způsobem

U znaleckého posudku, který je nedílnou součástí úvěrového případu, se zjišťuje, z jakého roku je předložený znalecký posudek vypracován, zda se ocenění nemovitosti vztahuje k předmětu pojištění a jaká je výše ocenění nákladovým způsobem před opotřebením (amortizací).

Pokud je znalecký posudek z roku, ve kterém se poskytuje úvěr, pak se z hlediska kontroly pojistné částky nepřistupuje k indexaci ceny. K indexaci ceny uvedené ve znaleckém posudku se starším datem se přistupuje pouze u znaleckých posudků starších jak 1 rok. Indexace se realizuje především u znaleckých posudků, které se vztahující se k přeúvěrování, kdy si banky nechávají zpracovat jen tržní hodnotu nemovitosti. V takovémto odhadu se už neuvádí ocenění nákladovým způsobem. Ke znaleckému posudku staršího data se dá v praxi použít jednoduchá indexace používaná pojišťovnou, kdy do jejich programu se zadá původní cena nemovitosti a stáří znaleckého posudku. Program indexaci provede automaticky viz. *Příloha č. 4*. Při absenci znaleckého posudku pro určení nákladové ceny před opotřebením se dá použít pomocný výpočet z programu České asociace pojišťoven (dále jen „ČAP“) nebo od samotných pojišťoven. Při zadání požadovaných údajů umí program vypočítat pojistnou částku na tzv. novou cenu (jde o ocenění nákladovou metodou před opotřebením) viz *Příloha č. 5 Příloha č. 6*. Rizikem při využití tohoto výpočtu je, že je pojistitelem považován za orientační a odpovědnost za určení pojistné částky je přenesena na pojištěného.

Posouzení místa pojištění uvedeného v pojistné smlouvě je obdobné, jako u posouzení listu vlastnictví.

Nejdůležitější pro pojišťovny je ocenění nemovitosti nákladovým způsobem. S pojistnou částkou nemovitosti na novou cenu uvedenou v pojistné smlouvě se pak srovnává cena nemovitosti zjištěná nákladovým způsobem před odpočtem opotřebením.

V řadě znaleckých posudků je vedle ocenění hlavní stavby mimo jiné uvedeno i ocenění sítí, komunikací, oplocení, studní, bazénu, vinárny, pergoly atd. V pojistné terminologii se tyto stavby nazývají jako ostatní stavby, což zobecněním z podmínek pojistného trhu znamená, že bylo-li v pojistné smlouvě sjednáno pojištění budov, vztahuje se pojištění automaticky také na ostatní stavby, které náleží k pojištěným

budovám. Ostatní stavby lze pojistit i samostatně. V praxi je tak nutné v uvedeném případě celkovou hodnotu všech nemovitostí nasčítat, pokud se kromě vedlejší a drobné stavby zastavují.

Do ceny nemovitosti určené k pojištění se nezapočítávají hodnoty pozemků.

U posuzovaných pojistných smluv pak 25 % z nich mělo pojištěnu jen hlavní budovu (rodinný dům) i když dle ustanovení úvěrové smlouvy klient ručil i ostatními stavbami. Všechny chybné pojistné smlouvy byly klientem upraveny dle podmínek banky.

Úplné znění pojistné smlouvy

V praxi se k úvěrovým případům předkládají pojistné smlouvy, které obsahují pojištění i jiných předmětů pojištění nebo rizik, které se nevztahují k pojištění nemovitosti, resp. obsahem pojistné smlouvy je i to, co banku nezajímá.

Pro potřeby kontroly se tak z pojistné smlouvy vybírá pouze to, co se vztahuje k pojištění nemovitosti, tj. pojistná částka, pojištění staveb, rozsah živelního pojištění a výše limitů pro vybraná živelní rizika.

Kontrola místa pojištění

Kontrola místa pojištění je nejen z důvodů uvedených u kontroly listu vlastnictví a znaleckého posudku, ale i z důvodu zjištění, v jaké povodňové zóně se nemovitost nachází. Tuto skutečnost lze zjistit nejen u jednotlivých pojistitelů, ale i na portálu www.cap.cz viz *Příloha č. 7*.

Pokud jde o kvalifikaci povodňových zón, je zóna 1 zónou se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Zóna 2 zónou s nízkým nebezpečím výskytu povodně (pojišťovny považují za zvýšené riziko, kdy ještě není dopad na výši limitu pro povodeň). Následně zóna 3 zónou se středním nebezpečím výskytu povodně (riziko se sníženým limitem plnění za riziko povodeň) a zóna 4 zónou s vysokým nebezpečím výskytu povodně (riziko povodeň nepojistitelné).

Ze všech posuzovaných pojistných bylo 70 % nemovitostí v 1. povodňové zóně, 25 % v 2. povodňové zóně, 4 % ve III. povodňové zóně a 1 % ve 4. povodňové zóně. Banka nemovitostem ve 3. a 4. povodňové zóně neschválila požadovaný úvěr.

Kontrola pojistné částky

Všechny posuzované pojistné smlouvy měly ujednáno, že se pojištění nemovitosti sjednává na novou cenu. Z pojistné terminologie pojištění na novou cenu znamená, že je to cena, za kterou lze stejnou nebo srovnatelnou věc, sloužící ke stejnému účelu, znovu pořídit v daném čase a na daném místě jako věc novou.

Pojišťovny nabízí dále pojištění na časovou cenu, tj. cena, která se stanoví z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci opravou, modernizací nebo jiným způsobem. Nakonec lze v pojistné smlouvě ujednat i obvyklou cenu, tj. cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popř. obdobné věci v obvyklém obchodním styku v daném čase a na daném místě. To celé se společně nazývá hodnota věci.

Toto rozdělení cen de facto koresponduje se způsoby oceňování, kdy první se dá přirovnat k ceně stanovené nákladovým způsobem před odpočtem opotřebení, druhá k ceně stanovené nákladovým způsobem po odpočtu opotřebení a třetí k ceně stanovené porovnávacím způsobem.

Z posuzovaných pojistných smluv mělo 10 % z nich sjednáno v pojistné smlouvě správnou pojistnou částku, tzn., že pojistná částka v pojistné smlouvě byla ujednaná na novou cenu odpovídající ceně nemovitosti zjištěné nákladovým způsobem před odpočtem opotřebení. Z posuzovaných pojistných smluv mělo dále 10 % z nich uvedenu v pojistné smlouvě pojistnou částku, která se vešla do ujednané odchylky v pojistné smlouvě pro případ podpojištění.

Podpojištění znamená, že je-li v době vzniku pojistné události pojistná částka nižší než pojistná hodnota pojištěné věci, má pojistitel právo snížit plnění ve stejném poměru, v jakém je pojistná částka k pojistné hodnotě pojištěné věci. Tato sankce pojistitele je zmírněna v obecné rovině tak, že neplatí, odpovídala-li v době sjednání pojištění pojistná částka pojistné hodnotě věci a pojistník neporušil povinnost oznámit pojistiteli zvýšení pojistné hodnoty pojištěné věci nebo souboru věcí alespoň o 10 % nebo jí odpovídající povinnost uloženou mu ve smlouvě.

Na pojistném trhu je nejčastější odchylka výši 10 %.

U zbývajících 80 % posuzovaných pojistných smluv bylo podpojištění v rozmezí od 11 % do 60 %. U takto chybně sjednaných pojistných smluv by pak byl dopad

podpojištění na pojistné plnění v případě pojistné události již značný, tzn., že by pojišťovna z každého 1 000 000,- Kč škody z titulu vinkulace plnila bance jen krácené plnění ve výši 800 000,- Kč (při podpojištění 20 %) nebo jen 400 000,- Kč (při podpojištění 60 %). Při totální škodě by byl dopad na plnění ve prospěch banky ještě citelnější, protože při hodnotě nemovitosti 10 000 000. Kč by mohlo být plnění u podpojištění ve výši 60 % jen 4 000 000,- Kč. Je však otázkou, na jaké časové ose by se setkal zůstatek splátky hypotečního úvěru s uvedeným plněním. V tomto segmentu kontroly pojistné smlouvy už nejde bance jen o vlastní ochranu, ale i ochranu svého klienta.

Banka by mohla uvažovat i o pojištění na obecnou cenu, což řada pojistných podmínek umožňuje. V praxi to zase znamená, že je každé pojistné plnění kráceno o hodnotu opotřebení, de facto ve smyslu ceny nemovitosti určené znaleckým posudkem jako cena nákladová po odpočtu opotřebení. Banky však tento model do svého systému nepřijímají s odvoláním na skutečnost, že v praxi se jedná více o pojistné události v režimu parciálních škod. Nakonec při absenci finančních prostředků ve výši odpočtu amortizace (rozdílu) by ze strany pojistníka (vlastníka nemovitosti) nemuselo dojít k úplnému uvedení nemovitosti do původního stavu a tak by mohlo v praxi docházet ke znehodnocování předmětu zástavy.

K výše uvedenému je třeba uvést i opak, a to, že ve vybraných lokalitách (např. v Praze) nelze v pojistné smlouvě akceptovat ani pojistnou částku, jako hodnotu stavby určenou znaleckým posudkem jako tržní. Ta je tedy vyšší než cena nákladová, resp. cena nová a podle obecných podmínek pojistného trhu by klient nikdy na plnění do výše tržní ceny nikdy nedosáhl a pojištění by pouze přelácel.

Pokud se vrátíme k chybovosti v pojistných smlouvách v oblasti podpojištění, pak ve všech případech došlo k chybnému určení pojistné částky ze strany klienta z důvodu, že klient do pojistné smlouvy použil buď hodnotu tržní, nebo hodnotu nákladovou po odpočtu opotřebení.

Z úvěrových klientů pak 100 % z nich upravilo v pojistné smlouvě pojistnou částku na hodnotu nové ceny.

Kontrola rozsahu pojistné ochrany

Banka si zadala posuzovat pojistnou ochranu i v rozsahu ujednaných pojistných nebezpečí. V obecné rovině je na pojistném trhu pojistné nebezpečí chápáno jako

míra pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím. Pojistné riziko se zvýší, změní-li se okolnosti, které byly uvedeny ve smlouvě nebo na které se pojistitel tázal při jednání o uzavření nebo změně smlouvy pro potřebu ohodnocení pojistného rizika, a to tak podstatně, že zvyšují pravděpodobnost vzniku pojistné události z výslovně ujednaného pojistného nebezpečí.

Jako hlavní pojistné nebezpečí pak bylo v pojistných smlouvách klientů banky posuzováno tzv. živelní nebezpečí, resp. aby všechny pojistné smlouvy obsahovaly pojištění v rozsahu sdružený živel bez výjimek.

Ve většině případů, resp. u všech pojistitelů v sobě sdružený živel zahrnuje následující rizika:

- a) požární nebezpečí, tj. škoda způsobená požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, přímým úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla, jeho částí nebo jeho nákladu, aerodynamickým třeskem při přeletu nadzvukového letadla;
- b) náraz nebo pád, tj. škoda způsobená nárazem dopravního prostředku (vyjma letadel), jeho částí nebo jeho nákladu do pojištěné věci, pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí, nejsou-li součástí poškozené věci nebo nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc;
- c) kouř, tj. škoda způsobená působením kouře, který v důsledku náhlé a nahodilé události unikl z technického zařízení v místě pojištění. Pojištění se nevztahuje na škody vzniklé dlouhodobým působením kouře unikajícího v důsledku poškozeného nebo nedokonale fungujícího odtahového zařízení. Pojištění se rovněž nevztahuje na škody vzniklé působením agresivních plynů;
- d) tíha sněhu nebo námrazy, toto pojištění se sjednává pouze pro škody na pojištěných budovách;
- e) vodovodní nebezpečí, tj. škoda způsobená kapalinou unikající z vodovodních zařízení a médiem vytékající v důsledku náhlého a nahodilého poškození nebo poruchy hasicích zařízení. Jde-li o pojištění budovy, pojištění se dále vztahuje na poškození nebo zničení: potrubí nebo topných těles vodovodních zařízení včetně armatur, došlo-li k němu přetlakem nebo zamrznutím kapaliny v nich, kotlů, nádrží a výměňkových stanic vytápěcích systémů, došlo-li k němu zamrznutím kapaliny v nich;
- f) sesuv, tj. škoda způsobená sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin a zemětřesením;

- g) povodeň nebo záplava;
- h) vichřice nebo krupobití.

Jsou-li v pojistné smlouvě sjednána výše uvedená pojistná nebezpečí, je pojištění sjednáno v rozsahu sdružený živel a toto pojištění se vztahuje na všechna pojistná nebezpečí uvedená pod písm. a) až h).

Při posuzování pojistné smlouvy byla ze strany banky povolena korekce limitů pro riziko uvedené pod písmenem d), e), g) a h). Korekce limitů pod pojistnou částku nemovitosti na novou cenu byla vedena snahou banky pojistit vybraná rizika na reálnou výši škody, nikoli tak, že limit pro jednotlivé riziko je roven pojistné částce sjednanou pro nemovitost.

Pokud jde o kontrolu pojistných smluv, pak naplnění kritéria sdružený živel se odvíjelo od vybraného pojistitele. Na pojistném trhu se nabízí produkt pro živelní pojištění ve dvou formátech, a to jako základní živelní pojištění tzv. požární nebezpečí (viz písmo a), kdy si klient jednotlivá živelní rizika připojišťuje nebo ve druhé formě, kdy si klient sjednává sdružený živel a může si jednotlivá rizika nepojistit.

Ze 70 % kontrolovaných pojistných smluv byl ujednáno požadovaný rozsah sdružený živel. Na pokyn banky došlo k nápravě u všech klientů.

U obou výše uvedených forem pojištění pojistitel poskytuje pro vybraná rizika maximální limit rovnající se pojistné částce (nové ceně) nemovitosti nebo jej lze ze strany klienta pro jednotlivá rizika (v našem případě pro riziko povodeň, záplava, vichřice, tíha sněhu, vodovod) určit. Limit nelze ujednat u rizika požárního nebezpečí. Toto jediné riziko musí být sjednáno na pojistnou částku rovnající se nové ceně.

Na pojistném trhu je ještě nabízena universální pojistná smlouva, která celý sdružený živel nijak nelimituje a všechna živelní rizika jsou ujednána na pojistnou částku ve stejné výši jako požární nebezpečí. Tyto typy pojistných smluv již neprocházely další fází kontroly.

Pokud posuzovaná pojistná smlouva umožňovala stanovit ze strany klienta limity (někdy nazýváno sublimit), pak banka stanovila jako standard pro riziko povodeň a záplava, riziko vichřice, riziko tíha sněhu a pro riziko vodovod limit ve výši 30 %

z pojistné částky stanovené pro požární nebezpečí (tj. z nové ceny), a to pro každé riziko samostatně.

V obecné rovině se na pojistném trhu limit pojistného plnění stanoví jako horní hranice pojistného plnění v případě, kdy se limit pojistného plnění sjednává v rámci stanovené pojistné částky.

Na doporučení pojišťovacího zprostředkovatele mohl Risk ve zdůvodněných případech stanovený limit snížit. V praxi se pro 17 % posuzovaných pojistných smluv snížil sledovaný limit až na 5 % z pojistné částky. Výběrem ze snižovaných případů lze příkladem uvést, že se limity snižovaly u vodovodního nebezpečí tam, kdy se jednalo o rodinný dům s částečnou instalací vodovodních rozvodů, či větším rozsahu nebytových prostor bez vodovodu. U rizika povodeň se limit snižoval např. tam, kde se jednalo o 1. povodňovou zónu a rodinný dům neměl suterénní prostory, nebo v suterénu nebyla umístěna technologie. U rizika vichřice se limit snižoval např. podle typu střechy a typu krytiny. U tohoto rizika se vycházelo i ze znaleckého posudku, kde byla hodnota střechy uvedena dílčím výpočtem ocenění. U rizika tíha sněhu se přihlíželo např. k nadmořské výšce, typu střechy, krytiny a provedení stropů.

Pokud jde o všeobecné pojistné podmínky, zvláštní pojistné podmínky a doplňkové pojistné podmínky, pak jsou vyžadovány především z důvodu existence starších pojistných smluv, kdy převážně v minulosti byly určitá omezení, limity či výklady součástí těchto pojistných podmínek a z textu pojistné smlouvy nebyla tato omezení čitelná. Z praxe však pojistné podmínky v posuzování pojistné ochrany nezakládají významné komplikace, ale nelze bez nich komplexní posouzení realizovat.

Podstatné pro banku ze všeobecných pojistných podmínek je především ujednání, které se týká pojistného plnění ve vztahu k pojištěným nemovitostem. V obecné rovině se na pojistném trhu uplatňují následující pravidla.

Byla-li pojištěná věc zničena (tzn. totální škoda), vzniká oprávněné osobě právo, není-li ujednáno jinak, aby jí pojistitel vyplatil:

a) z pojištění na novou cenu částku odpovídající přiměřeným nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci sníženou o cenu využitelných zbytků;

b) z pojištění na časovou cenu částku odpovídající přiměřeným nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci sníženou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení s přihlédnutím k případnému zhodnocení z doby bezprostředně před vznikem pojistné události a sníženou o cenu využitelných zbytků;

c) z pojištění na obvyklou cenu částku, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo srovnatelné věci v době bezprostředně před vznikem pojistné události v obvyklém obchodním styku na daném místě sníženou o cenu využitelných zbytků.

Byla-li pojištěná věc poškozena (tzn. parciální škoda), vzniká oprávněné osobě právo, není-li ujednáno jinak, aby jí pojistitel vyplatil:

a) z pojištění na novou cenu částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci sníženou o cenu využitelných zbytků nahrazovaných částí;

b) z pojištění na časovou cenu částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci sníženou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení s přihlédnutím k případnému zhodnocení nahrazovaných částí z doby bezprostředně před vznikem pojistné události a sníženou o cenu využitelných zbytků nahrazovaných částí;

c) z pojištění na obvyklou cenu částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci sníženou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení s přihlédnutím k případnému zhodnocení nahrazovaných částí z doby bezprostředně před vznikem pojistné události a sníženou o cenu využitelných zbytků nahrazovaných částí.

Plnění pojistitele vypočtené podle tohoto principu však současně nesmí převýšit částku stanovenou kritérii uvedených pro zničenou nebo ztracenou věc.

Byla-li poškozena nebo zničena pojištěná věc, pro kterou bylo sjednáno pojištění na novou cenu, a její opotřebení nebo jiné znehodnocení s přihlédnutím k případnému zhodnocení přesáhlo v době bezprostředně před vznikem pojistné události 70 %, vyplatí pojistitel plnění pouze do výše časové ceny, kterou měla pojištěná věc v době bezprostředně před vznikem pojistné události.

Taková to nemovitost, by podle pravidel banky neměla být předmětem hypotečního úvěru.

U porovnávaných nemovitostí byly zjištěny pouze dva případy, kdy stupeň opotřebení byl stanoven pod 70 % přímo znaleckým posudkem. U obou případů se hypoteční úvěr neposkytl.

Další pravidlo se používá při plnění nákladů na opravu nemovitosti, a to byla-li budova nebo ostatní stavba pojištěna na novou cenu a oprávněná osoba neprokáže, že poškozený nebo zničený nemovitý objekt opravila nebo znovu pořídila nebo že tak činí, je pojistitel povinen poskytnout plnění v časové ceně. Zbývající část pojistného plnění se stane splatná teprve poté, kdy oprávněná osoba prokáže, že pojištěný nemovitý objekt opravila, případně znovu pořídila nebo činí kroky směřující k opravě nebo znovupořízení poškozeného nebo zničeného nemovitého objektu.

V případě druhé podmínky se zbývající část pojistného plnění stává splatnou postupně v rozsahu nákladů prokazatelně vynaložených na opravu nebo znovupořízení nemovitého objektu.

Pokud oprávněná osoba do tří let po vzniku pojistné události neprokáže, že poškozený nebo zničený nemovitý objekt opravila nebo znovu pořídila, pojistitel není povinen poskytnout zbývající část pojistného plnění přesahující časovou cenu.

Z výše uvedených pravidel lze prostou úvahou vyvodit, jaké mohou nastat komplikace klientům a bance.

K pojištění a zástavě se vztahuje i pojem vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky. Vinkulace banky v obecné rovině zní tak, že klient sděluje pojišťovně, že nemovité věci pojištěné v pojistné smlouvě jsou zastavené věci bance. Pojistitel se tak dozvídá, že na pojištěných věcech vážnou zástavní práva ve prospěch banky a samotné pojištění spadá do zajištění úvěru a klient žádá pojistitele, aby v případě pojistné události na zastavených věcech poskytl pojistné plnění v plné výši na účet stanovený bankou. Banka s tímto oznámením souhlasí a žádá pojistitele, aby byla bez zbytečného odkladu informována o případném ukončení pojistné smlouvy. Pojistitel následně vystaví potvrzení o vinkulaci, ve kterém bance sděluje, že případné pojistné plnění z výše uvedené pojistné smlouvy bude poukázáno v její prospěch, pokud banky nevystaví devinkulaci.

Je právní otázkou, zda banka může odmítnout vystavit devinkulaci ve prospěch klienta v době, kdy by pojistné plnění dosahovalo výši nesplaceného úvěru. Je také otázkou jak má banka postupovat, rozhodne-li se klient nemovitost neopravovat.

Pro tyto případy lze bance doporučit, aby uvolňovala finanční prostředky stejným způsobem, jak je uvedeno ve výše uvedeném postupu pojistitele.

Banka má však téměř vždy zájem uvést předmět zástavy do původního stavu s tím, že uspokojení její pohledávky je snadnější prodejem opravené nemovitosti.

Závěrečná zpráva pojišťovacího zprostředkovatele byla vždy poskytnuta Risku banky, kdy ten zohlednil připomínky a doporučení pojišťovacího makléře a všechna přenesl do textu úvěrové smlouvy.

Z mého pohledu banka zkvalitnila požadované zajištění.

Z předcházejícího textu této části diplomové práce lze vyvodit jeden zásadní výkladový problém. Pojištění nemovitosti se sjednává na novou cenu. Banky pracují s tržní cenou. Cena tržní je v mnoha případech nižší než nová cena (cena nákladová před odpočtem opotřebení). Jde tedy o dva pohledy na cenu stavby, kdy je třeba začít v bankovním sektoru více vnímat odlišné principy v pojištění nemovitostí, což je důležitý nástroj zajištění úvěru.

Nelze ani opomenout následující srovnání. K praktickému příkladů ocenění vybrané nemovitosti dle Oceňovací vyhlášky, lze vzít jako protiklad jednoduché počítačové aplikace, které umí stanovit hodnotu pojišťované nemovitosti i jinak než znaleckým posudkem. Ve velkém rozsahu se v praxi pojišťoven toto stanovení ceny používá a nahrazují se tím znalecké posudky. K praktické části lze tedy ještě provést srovnání ceny nemovitosti stanovené nákladovým způsobem před opotřebením podle znalce viz. *Příloha č. 2* a určené výpočtem nové ceny prostřednictvím aplikací ČAP a Kooperativy, pojišťovny a.s., Vienna Insurance Group viz. *Příloha č. 5 a Příloha č. 6*. Ve znaleckém posudku je uvedena cena nemovitosti ve výši 5.053.000,- Kč. Výstupem z aplikace ČAP byla cena stanovena ve výši 5.842.000,- Kč a výstupem z aplikace pojistitele ve výši 5.255.000,- Kč. S přihlédnutím k možným drobným odlišnostem se ale dá učinit závěr, že se s ocenění prostřednictvím uvedených aplikací dá v praxi pracovat a v určitých případech použít pro stanovení nové ceny.

Banka tak nesmí chybně stanovit v úvěrové smlouvě povinnost klienta, že musí nemovitost pojistit minimálně na cenu tržní, ne-li na hodnotu poskytovaného úvěru. Ve vybraných městech to není chybou dopadající na samotnou zástavu jako u nemovitostí umístěných ve většině malých města a obcí, kde je cena tržní vždy nižší než cena nová. Vyvaruje se tím tak případným možným sporům s klientem.

D. VÝSLEDEK A DISKUSE

Celkovým závěrem diplomové práce je níže uvedené mé vlastní zobecnění pro bankovní sektor poskytující hypoteční úvěry.

Základní zobecnění:

- 1) U hypotečního úvěru přijme banka do zajištění pouze rezidenční nemovitosti.
- 2) Do zástavy nelze přijímat věci neprodejné nebo jen stěží prodejné.
- 3) Do zástavy rovněž nelze přijmout věci obecně bezcenné či za mizivou cenou, které mají případně hodnotu výlučně pro dlužníka či.
- 4) V případě, že bude úvěr zajištěn zástavou nemovité věci, bude se vycházet při hodnocení úvěrového rizika z její tržní ceny podle posudku znalce, tj. cena, za kterou bude možné předmět zástavy zpeněžit.
- 5) V případě, že zastavovaná nemovitost bude ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, přistoupí tato osoba k úvěrové smlouvě, případně se stala ručitelem za úvěr.
- 6) V případě, že bude zastavován podíl na obchodní společnosti či družstvu, která vlastní nemovitost, bude se vycházet z kredibility této společnosti či družstva se zohledněním příslušného podílu. Do zástavy nelze přijmout podíly na společnostech či družstvech nižší než podíly umožňující tyto subjekty reálně ovládat.
- 7) Započitatelná hodnota zajištění pro výpočet opravných položek se vypočte jako stanovená tržní hodnota násobená koeficienty zohledňujícími pokles ceny v případě nuceného prodeje a koeficientu na snížení výtěžku z prodeje nemovitostí v důsledku nákladů konkurzu, či exekuce.
Koeficient na snížení výtěžku z prodeje nemovitostí v důsledku nákladů konkurzu či exekuce bude 0,9. Koeficient může být v případě, že takový postup bude řádně zdůvodněn ve stanovisku k úvěrovému návrhu, zvýšen až na 1. Koeficient na pokles ceny v případě nuceného prodeje bude stanovován podle druhu a likvidity zajištění.
- 8) Rizika související se změnou hodnoty zastavené věci v průběhu úvěrového vztahu se bude řídit v první řadě pojištěním těchto věcí a vinkulací pojistného ve prospěch banky. Zastavené věci, které byly za tím účelem předány do držení banky, nemusí být pojištěny.

- 9) Případné výjimky z uvedených pravidel musí být náležitě zdůvodněny a budou evidovány ve stanovisku Risku ke konkrétnímu úvěrovému návrhu. Zdůvodnění výjimky ve stanovení koeficientu na pokles ceny v případě nuceného prodeje musí obsahovat zejména odhad této změny, výčet okolností, které mohou mít na cenu vliv a jejich vyhodnocení. V případě výjimky z koeficientu nákladů konkurzu či exekuce by měl být uveden výpočet těchto nákladů a stanoveno riziko vzniku konkurzu či exekuce.
- 10) Přecenění zajištění bude vždy provádět Risk a to k obnově úvěru, minimálně jednou za 3 roky. V rámci přecenění zajištění bude kontrolovat i správnost zachycení hodnoty zajištění v interních systémech banky.

Pokud jde o základní zobecnění uvedené výše, pak následně uvádím zobecnění pro nemovitosti:

- 1) Jako primární metodu pro stanovení tržní ceny banka zvolí porovnávací cenu. Uvedenou metodu lze jako jediný základ pro stanovení tržní hodnoty použít pouze v případech nemovitostí, které mají porovnatelné parametry a jsou běžně obchodovány (např. byty, rodinné domy). Variantou této metody bude i porovnání založené na ceně m² podlahové či užitné plochy v objektech, které mají významněji jiné rozměry, ale obdobnou kvalitu. Použití přepočtu přes m² musí být podrobněji zdůvodněno kvůli možné zhoršené prodejnosti větších objektů.
- 2) V případě rozestavěné nemovitosti bude odhadnuta budoucí cena srovnávací metodou a stav rozestavěnosti v procentech podle stavu nemovitosti a proinvestovaných nákladů. Procentem rozestavěnosti bude vynásobena odhadnutá budoucí cena a tento výsledek bude považován za aktuální cenu nemovitosti. Rozestavěné nemovitosti budou obvykle považovány za nemovitosti se zhoršenou prodejností.
- 3) Rizika související se změnou hodnoty zastavené nemovitosti v průběhu úvěrového vztahu se budou řídit v první řadě pojištěním nemovitosti a vinkulací pojistného ve prospěch banky. Pokud nelze tato rizika pojistit, bude nutné sledovat a vyhodnocovat hodnotu zastavené věci v průběhu úvěrového vztahu, v tomto smyslu bude nutné v příslušné zástavní a případně i úvěrové smlouvě uložit dlužníkovi příslušné informační povinnosti a vhodná omezení snižující toto riziko.

- 4) Koeficient na pokles ceny při nuceném prodeji bude u nemovitostí se standardní prodejností stanoven na 0,7. U dobře prodejných nemovitostí na 0,8 a v případě zhoršené prodejnosti 0,6. Pokud nebudou použity výše uvedené koeficienty, bude třeba jejich stanovení zdůvodnit ve stanovisku Risku ke konkrétnímu úvěrovému návrhu.

Zobecnění dále zpřesňuji:

- 1) Při poskytování úvěrů na nemovitosti související s bydlením v malém objemu do 10 000 000,- Kč, bude rizikovost účelu snížena, neboť zainteresování dlužníka ke splácení úvěru na bydlení je vyšší.
- 2) Stanovení a ověřování skutečných a budoucích výdajů klientů, které vstupují do výpočtu bonity klienta a jsou nezávislé na splácení poskytovaného úvěru, bude řešeno vyplněním dotazníku a výpisy z bankovního a nebankovního registru na dlužníka a spoludlužníky, či ručitele. Aktuální příjmy budou ověřovány pomocí potvrzení o příjmu od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním (tyto parametry vstupují do vyhodnocení bonity klienta, nicméně do budoucna jsou obtížně předvídatelné).
- 3) Odhady cen nemovitostí budou objednávány přes bankou schválené odhadce, kteří mají dostatečnou kvalifikaci a jejichž posudky z dosavadní spolupráce odpovídaly požadavkům banky. Při schvalování úvěrů Riskem bude tento odhad vždy kontrolován vlastními silami (supervize). V případě, že cena nemovitosti bude podle názoru Risku nižší, než uvádí posudek, je hodnota zajištění stanovena přijata jako ta nižší cena. V případě, kdy dle Risku bude ocenění nemovitosti výše než v odhadu znalce, bude také použita nižší cena.
Risk bude provádět ocenění zajištění zejména porovnávací metodou.
Nalezené referenční nemovitosti i způsob stanovení odpovídající ceny bude vždy uvedeno ve stanovisku Risku. Tento postup bude dostatečně omezovat možnost významně nesprávného ocenění nemovitosti z důvodu nesprávného posudku. Hodnota nemovitostí musí být pravidelně sledována a přeceňována, minimálně jednou za 3 roky. Důvodem je kromě obezřetnosti i požadavek na použití preferenční rizikové váhy 35 %. Tržní hodnota zajištění vynásobená koeficienty na pokles ceny při prodeji v nouzi a náklady vymáhání bude využívána jako zajištění uznatelné pro výpočet opravných položek. Bude

vyžadována vinkulace pojištění zastavovaných nemovitostí, přičemž pojistná částka má být obvykle na cenu nákladovou před odpočtem opotřebení.

- 4) Podmínky čerpání budou stanovovány v úvěrovém návrhu a stanovisku Risku k poskytnutí úvěru. Podmínky včetně podmínek pojištění budou přeneseny do úvěrové smlouvy a jejich plnění bude kontrolováno.

K pojištění nemovitostí lze ještě doporučit následující zpřesnění:

- 1) Zajistit ze strany klienta předkládání kompletní pojistné dokumentace k pojištění předmětu úvěru (zástavy) složené z pojistné smlouvy ve znění dodatků a kompletních pojistných podmínek vztahujících se k pojistné smlouvě a pojištění předmětu úvěru a zástavy kontrolovat podle přijatých standardů s přihlédnutím k rizikové zprávě pojistitele nebo doporučení pojišťovacího zprostředkovatele.
- 2) Kontrolovat obsah pojištění s orientací na pojistnou částku, rozsah živelního pojištění a limitů pro jednotlivá živelní rizika. Pojistnou částku sjednávat výhradně na novou cenu podle obsahu znaleckého posudku vztahující se ke stanovené nákladové ceně před odpočtem amortizace. Živelní pojištění vyžadovat v komplexním rozsahu, tj. na pojistném trhu používané názvosloví „sdružený živel“. Limity pro jednotlivá živelní rizika sjednávat standardně ve výši 30 % z pojistné částky s možností se souhlasem Risku ujednat jiný procentuální poměr podle zdůvodněné rizikové zprávy pojistitele nebo pojišťovacího zprostředkovatele
- 3) Před sjednáním úvěru prověřovat pojistitelnost předmětu zástavy podle povodňové zóny.
- 4) Zavést kontrolní mechanismy platnosti pojistné smlouvy dodáním certifikátu pojistitele o platnosti pojištění.

Další zobecnění, závěry doporučení a úvahy jsou přímo v textu této diplomové práce, a to v její kapitole C. – *Praktická část*.

ZÁVĚR

Diplomová práce se svým obsahem zaměřuje na oblast bankovních služeb s cílem pokusit se objasnit problematiku oceňování nemovitostí určených k bydlení pro potřeby poskytovaných hypotečních úvěrů. Zaměřuje se také na vybrané problémy spojené s oceňováním nemovitosti jako předmětu zástavy a na vybrané problémy spojené s pojištěním nemovitosti. Ve výsledku práce diplomová práce nabízí shrnutá doporučení pro bankovní instituce působící v České republice.

Zpracování tohoto tématu do mé diplomové práce může být přínosem či inspirací pro kteroukoliv banku při řešení specifických vztahujících se k oceňování nemovitostí při poskytování hypotečních úvěrů. Při širším využití ze strany bank mohou shrnutá doporučení vést k zobecnění přístupu v celém bankovním sektoru a tedy k objasnění jednotlivých odlišností v rámci ocenění určené pro bankovní účely.

Je však otázkou, jak bude obsah diplomové práce aktuální při změnách jednotlivých právních předpisů, především Oceňovací vyhlášky, a jak bude ovlivněno poskytování hypotečních úvěrů trhem nemovitostí. V neposlední řadě, jaký bude vývoj ekonomiky České republiky.

Diplomová práce je založena na praktických zkušenostech, které jsou v jejím obsahu uvedeny. Pokusila jsem se mimo jiné na problematiku oceňování podívat i praktickým příkladem.

Nakonec stojí za zmínku i osobní pohled na vývoj cen rodinných domů v kontextu s nákladem na jeho pořízení jako novostavby z prostředků hypotečního úvěru. Z čistě matematického pohledu je evidentní, že postavit si novostavbu mimo vybranou lokalitu, je ztrátovou investicí, pokud dle mého názoru není rodinný dům pořizován na celoživotní bydlení minimálně dvou generací. Tímto se tak vracím na začátek diplomové práce, kde uvádím, že lze bydlení považovat za hlavní celoživotní investici, kvůli které stojí zvážit všechny okolnosti s ní spojené.

CITOVANÁ LITERATURA

1. **ŽÍTEK, Vladimír.** *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů 1. vydání.* Brno : Masarykova univerzita, 2004. ISBN 80-210-3348-7.
2. Co je nemovitost - definice, vysvětlení, příklad. *www.bezplatnapravniporadna.cz.* [Online] 14. Červen 2014. [Citace: 4. Únor 2015.] <http://bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/ruzne/stavebni-zakon-a-stavby/19963-co-je-to-nemovitost-definice-vysvetleni-priklad.html>.
3. **PEKÁREK , Milan.** Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku - několik poznámek. *www.law.muni.cz.* [Online] Právnická fakulta Masarykovy Univerzity v Brně. [Citace: 8. Březen 2015.] https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf .
4. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. stránky 43-44. ISBN 978-80-7204-630-0.
5. Co to je hypoteční úvěr? *www.finance.cz.* [Online] [Citace: 2. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>.
6. Typy hypotečních úvěrů. *www.finance.cz.* [Online] [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>.
7. Co je anuitní splácení hypotečního úvěru. *finance.idnes.cz.* [Online] 19. Listopad 2005. [Citace: 4. Únor 2015.] http://finance.idnes.cz/co-je-anuitni-splaceni-hypotecniho-uveru-fpt-/uver.aspx?c=A051121_163037_viteze_jjj.
8. Jak splácet hypotéku. *www.hypoindex.cz.* [Online] 14. Listopad 2011. [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.hypoindex.cz/jak-splacet-hypoteku/>.
9. Co je doba fixace u hypotečního úvěru. *finance.idnes.cz.* [Online] 26. Duben 2005. [Citace: 4. Únor 2015.] http://finance.idnes.cz/co-je-doba-fixace-u-hypotecniho-uveru-dsp-/uver.aspx?c=A050426_200542_viteze_jjj.
10. Čerpání hypotečního úvěru. *www.finance.cz.* [Online] [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>.

11. **ORT, Petr.** *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
12. § 3 Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
13. **JÁNEŠOVÁ, Mária a KAMPF, Rudolf.** *Financování a bankovníctví.* Pardubice : Univerzita Pardubice, 2001. 142 s. ISBN 80-7194-358-4.
14. **ŠEDO VÁ, Jindřiška.** *Právní základy bankovníctví České republiky.* Brno : Masarykova univerzita, 2001. 119 s.. ISBN 80-210-2732-0.
15. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s.. ISBN 978-80-7204-630-0.
16. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
17. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2012. stránky 65-80. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
18. **ANTOŠ, Ondřej.** Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku? www.mesec.cz. [Online] 27. Červenec 2006. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/>.
19. Hypoteční úvěry. *Finance*. [Online] www.financnivzdelani.cz. [Citace: 8. Únor 2015.] <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/subcategories.asp?idk=337>.
20. **ORT, Petr.** *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
21. —. *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
22. —. *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
23. Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená . www.znalec-it.cz. [Online] [Citace: 7. Únor 2015.] http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf.
24. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. stránky 47-48. 753 s.. ISBN 978-80-7204-630-0.

25. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2012. stránky 47-64. 454 s.. ISBN 978-80-86929-88-0.
26. Odst. 3.1.IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) nebo Odst. S4.10 EVS (Evropské oceňovací standardy) .
27. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2012. stránky 31-32. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
28. **WEIGEL, Lubomír.** *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994).* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2012. stránky 25-26. 247 s.. ISBN 978-80-7204-652-2.
29. **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování nemovitostí. 1. vyd.* Praha : ARCH, 2000. 202 s. ISBN 80-861- 6523-X..
30. —. *Oceňování nemovitostí. 1. vyd.* Praha : ARCH, 2000. 202 s. ISBN 80-861-6523-X.
31. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. stránky 51-52. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
32. Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. www.znalec-it.cz. [Online] [Citace: 7. Únor 2015.] http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf.
33. **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování nemovitostí. 1. vyd.* Praha : ARCH, 2000. 202 s.. ISBN 80-861-6523-X.
34. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, 2012. stránky 21-22. 454 s. ISBN 978-8086929-88-0.
35. Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. www.znalec-it.cz. [Online] [Citace: 7. Únor 2015.] Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená.
36. **WEIGEL, Lubomír.** *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994).* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2012. str. 25. 247 s. ISBN 978-80-7204-652-2.
37. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. str. 50. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

38. **WEIGEL, Lubomír.** *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994).* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2012. str. 25. 247 s. ISBN 978-80-7204-652-2.
39. Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. *www.znalec-it.cz.* [Online] [Citace: 7. Únor 2015.] http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf.
40. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
41. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
42. **KOTULA, Daniel.** Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu. *www.penize.cz.* [Online] 24. Srpen 2011. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu>.
43. **KALABIS, Petr.** Odhadce a oceňování majetku. *Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR.* 2011, stránky 33-41. roč. 17, č. 1.
44. **ORT, Petr.** *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-5.
45. **KOKOŠKA, Jiří.** Oceňování obvyklou cenou . *Oceňování nemovitostí díl III.* Praha : ABF-ARCH, 2000, stránky 12-13.
46. —. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou.* místo neznámé : ABF-ARCH, 2000, str. 21. 202 s.
47. **ORT, Petr.** *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-5.
48. **KALABIS, Petr.** Odhadce a oceňování majetku. *Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR.* 2011, stránky 33-41. roč. 17, č. 1.
49. **TROJEK, Tomáš.** Daně. *Oceňování majetku.* 1997. č. 12.
50. **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování nemovitostí díl I. a II.* Praha : ABF-ARCH, 1998. str. 50. 227 s. ISBN 80-86165-11-6.
51. **JERMÁŘ, Petr.** Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. *www.hypoindex.cz.* [Online] 8. Říjen 2009. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>.

52. §23 vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
53. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, 2012. stránky 220-221. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
54. **KOKOŠKA, Jiří.** Oceňování obvyklou cenou. *Oceňování nemovitostí díl III.* . Praha : ABF-ARCH, 2000, str. 60. 202 s.
55. **KALABIS, Petr.** Odhadce a oceňování majetku. *Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR.* 2011, stránky 33-41. roč. 17, č. 1.
56. **BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef.** *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. přepracované vydání.* Praha : Linde-Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004. str. 129. 411 s. ISBN 80-7201-441- 2.
57. **KOTULA, Daniel.** Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu. *www.penize.cz.* [Online] 24. Srpen 2011. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu>.
58. **BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef.** *Nemovitost.* místo neznámé : Linde Praha, a.s.- Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004. str. 694.
59. **ČEJKOVÁ, Viktória a NEČAS, Svatopluk .** *Pojistný trh. 1. vyd.* Brno : MU ESF v Brně, 2005. str. 17. 105 s. ISBN 80-210-3661-3.
60. **DUCHÁČKOVÁ, Eva.** *Principy pojištění a pojišťovnictví.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2003. str. 161. 222 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
61. **HRADEC, Milan, KŘIVOHLÁVEK, Václav a ZÁRYBNICKÁ, Jana.** *Pojištění a pojišťovnictví.* Praha : Vysoká škola finanční a správní, 2005. str. 114. 206 s. ISBN 80-86754-48-0.
62. Co je pojištění nemovitosti. *www.penize.cz.* [Online] [Citace: 13. Duben 2015.] <http://www.penize.cz/80350-co-je-pojisteni-nemovitosti>.
63. Co je pojištění nemovitosti. *www.penize.cz.* [Online] [Citace: 13. Duben 2015.] <http://www.penize.cz/80350-co-je-pojisteni-nemovitosti>.

64. ČSÚ. Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2011 - 2013. *www.czso.cz*. [Online] [Citace: 13. Duben 2015.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>.
65. SReality. *http://www.sreality.cz/*. [Online] 8. Duben 2015. [Citace: 23. Duben 2015.] <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/na-klic/vitanov--/2301038684#img=1&fullscreen=false>.
66. vychodo.ceskereality.cz. *Východočeské reality*. [Online] 29. Zář 2014. [Citace: 23. Duben 2015.] http://vychodo.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=BIB0639715326&sfset=txt_obec%3DV%25EDtanov%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Csubtyp%3D101%7Cvybranna_obec_db%3D572497%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_kde%3D0.
67. vychodo.ceskereality.cz/. *Východočeské reality*. [Online] 1. Srpen 2013. [Citace: 23. Duben 2015.] http://vychodo.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=YFN12716339575&sfset=txt_obec%3Dmo%259Ed%25ECnice%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D100%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_kde%3D0.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní literatura

- **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání.* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. stránky 43-44. ISBN 978-80-7204-630-0.
- **BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef.** *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. přepracované vydání.* Praha : Linde-Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004. str. 129. 411 s. ISBN 80-7201-441- 2.
- **ČEJKOVÁ, Viktória a NEČAS, Svatopluk .** *Pojištný trh. 1. vyd.* Brno : MU ESF v Brně, 2005. str. 17. 105 s. ISBN 80-210-3661-3.
- **DUCHÁČKOVÁ, Eva.** *Principy pojištění a pojišťovnictví.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2003. str. 161. 222 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- **HRADEC, Milan, KŘIVOHLÁVEK, Václav a ZÁRYBNICKÁ, Jana.** *Pojištění a pojišťovnictví.* Praha : Vysoká škola finanční a správní, 2005. str. 114. 206 s. ISBN 80-86754-48-0.
- **JÁNEŠOVÁ, Mária a KAMPF, Rudolf.** *Financování a bankovníctví.* Pardubice : Univerzita Pardubice, 2001. 142 s. ISBN 80-7194-358-4.
- **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování nemovitostí. 1. vyd.* Praha : ARCH, 2000. 202 s. ISBN 80-861- 6523-X..
- **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování nemovitostí díl I. a II.* Praha : ABF-ARCH, 1998. str. 50. 227 s. ISBN 80-86165-11-6.
- **KOKOŠKA, Jiří.** *Oceňování obvyklou cenou . Oceňování nemovitostí díl III.* Praha : ABF-ARCH, 2000, stránky 12-13.
- **ORT, Petr.** *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-5.
- **ORT, Petr.** *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd.* Praha : Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.

- **ŠEDOVÁ, Jindřiška.** *Právní základy bankovníctví České republiky.* Brno : Masarykova univerzita, 2001. 119 s.. ISBN 80-210-2732-0.
- **WEIGEL, Lubomír.** *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994).* Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2012. stránky 25-26. 247 s.. ISBN 978-80-7204-652-2.
- **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha : Ekopress, s.r.o., 2012. stránky 65-80. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- **ŽÍTEK, Vladimír.** *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů 1. vydání.* Brno : Masarykova univerzita, 2004. ISBN 80-210-3348-7.

Právní předpisy

- Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 199/2014 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 84/1995 Sb., který měnil a doplňoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Články

- **ANTOŠ, Ondřej.** Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku? *www.mesec.cz*. [Online] 27. Červenec 2006. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/>.
- **ČSÚ.** Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2011 - 2013. *www.czso.cz*. [Online] [Citace: 13. Duben 20115.] <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>
- **JERMÁŘ, Petr.** Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. *www.hypoindex.cz*. [Online] 8. Říjen 2009. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>.

- **KALABIS, Petr.** Odhadce a oceňování majetku. *Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR.* 2011, stránky 33-41. roč. 17, č. 1.
- **KOTULA, Daniel.** Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu. *www.penize.cz.* [Online] 24. Srpen 2011. [Citace: 7. Únor 2015.] <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu>.
- **PEKÁREK, Milan.** Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku - několik poznámek. *www.law.muni.cz.* [Online] Právnická fakulta Masarykovy Univerzity v Brně. [Citace: 8. Březen 2015.] https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.
- **TROJEK, Tomáš.** Daně. *Oceňování majetku.* 1997. č. 12.
- **MAREČKOVÁ, Martina.** „Cenová mapa společnosti Hyposervis a Deloitte svléká developerské projekty do naha“, *Hospodářské noviny*, středa 22.dubna 2015, str. 10 [Citace: 23. Duben 2015].

Elektronické zdroje

- Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená . *www.znalec-it.cz.* [Online] [Citace: 7. Únor 2015.] http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf.
- Co je anuitní splácení hypotečního úvěru. *finance.idnes.cz.* [Online] 19. Listopad 2005. [Citace: 4. Únor 2015.] http://finance.idnes.cz/co-je-anuitni-splaceni-hypotecniho-uveru-fpt-/uver.aspx?c=A051121_163037_viteze_jjj.
- Co je doba fixace u hypotečního úvěru. *finance.idnes.cz.* [Online] 26. Duben 2005. [Citace: 4. Únor 2015.] http://finance.idnes.cz/co-je-doba-fixace-u-hypotecniho-uveru-dsp-/uver.aspx?c=A050426_200542_viteze_jjj.
- Co je nemovitost - definice, vysvětlení, příklad. *www.bezplatnapravniporadna.cz.* [Online] 14. Červen 2014. [Citace: 4. Únor 2015.] <http://bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/ruzne/stavebni-zakon-a-stavby/19963-co-je-to-nemovitost-definice-vysvetleni-priklad.html>.

- Co je pojištění nemovitosti. *www.penize.cz*. [Online] [Citace: 13. Duben 2015.] <http://www.penize.cz/80350-co-je-pojisteni-nemovitosti>.
- Co to je hypoteční úvěr? *www.finance.cz*. [Online] [Citace: 2. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>.
- Čerpání hypotečního úvěru. *www.finance.cz*. [Online] [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>.
- Hypoteční úvěry. *Finance*. [Online] *www.financnivzdelani.cz*. [Citace: 8. Únor 2015.] <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/subcategories.asp?idk=337>.
- Jak splácet hypotéku. *www.hypoindex.cz*. [Online] 14. Listopad 2011. [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.hypoindex.cz/jak-splacet-hypoteku/>.
- Odst. 3.1.IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) nebo Odst. S4.10 EVS (Evropské oceňovací standardy) .
- Typy hypotečních úvěrů. *www.finance.cz*. [Online] [Citace: 4. Únor 2015.] <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s.

CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.

ČAP – Česká asociace pojišťoven

ČNB – Česká národní banka

ČSÚ – Český statistický úřad

NOZ – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů.

SOLUS – Zájmové sdružení právnických osob

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Graf. č. 1: Index cen rodinných domů 2010 -2014

Příloha č. 2 – Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. H2259/2011

Příloha č. 3 – Odhad tržní hodnoty nemovitosti (vlastní zpracování)

Příloha č. 4 – Minimální pojistná hodnota rodinného domu při obnově či přepracování pojistné smlouvy (INDEXACE) podle Kooperativa pojišťovna a.s., Vienna Insurance Group

Příloha č. 5 – Minimální pojistná hodnota nemovitosti dle metodiky ČAP

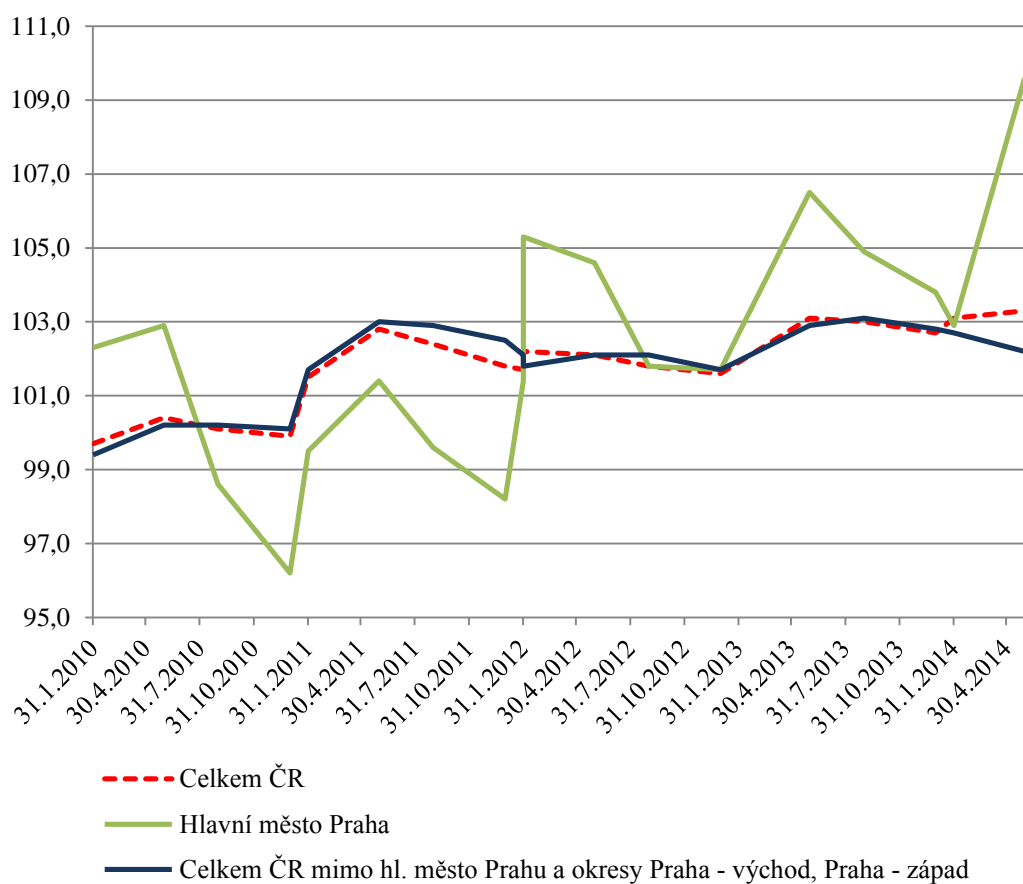
Příloha č. 6 – Minimální pojistná hodnota nemovitosti dle metodiky Kooperativa pojišťovna a.s., Vienna Insurance Group

Příloha č. 7 - Zpráva o nebezpečí povodně

Příloha č. 1

Graf. 1: Index cen rodinných domů 2010 -2014

Indexy cen rodinných domů 2010 -2014

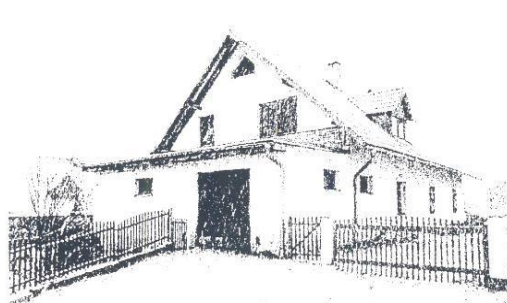


Pramen: Tabulka 1-6 Indexy cen rodinných domů [64], vlastní zpracování

Příloha č. 2

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. H2259/2011

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. H2259 / 2011					
Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor s garáží v domě v současném stavu				
Účel ocenění	úvěrové jednání				
Předmět ocenění					
Budova RD č.p. 86, LV č. 550 na pozemcích parc.č. St. 5/2 a parc.č. St. 5/4 pozemek parc.č. St. 5/2 zastavěná ... 461 m ² , LV č. 550 pozemek parc.č. St. 5/4 zastavěná ... 55 m ² , LV č. 550 pozemek parc.č. 68/8 ost.plocha ... 382 m ² , LV č. 550 pozemek parc.č. 88/6 TTP ... 873 m ² , LV č. 550					
Adresa					
Kraj	Pardubický kraj	Obec	Vysočina	Počet obyvatel	677
Kat. území	Možděnice	Ulice	nepojmenovaná	č.p.	86
Část obce dle LV	Možděnice				



Objednatel		Tel.	602 303 772
Luboš Mikeška Milesimov č.p. 16 539 01 Všeradov ČESKÁ REPUBLIKA		E-mail	woor@woor.cz

Vlastnictví		
Budova RD č.p. 86	FAST MONEY CORPORATION s.r.o. - Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, Výstavní 1928/9, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 25835858	
pozemek parc.č. St. 5/2	FAST MONEY CORPORATION s.r.o. - Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, Výstavní 1928/9, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 25835858	
pozemek parc.č. St. 5/4	FAST MONEY CORPORATION s.r.o. - Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, Výstavní 1928/9, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 25835858	
pozemek parc.č. 68/8	FAST MONEY CORPORATION s.r.o. - Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, Výstavní 1928/9, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 25835858	
pozemek parc.č. 88/6	FAST MONEY CORPORATION s.r.o. - Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2, Výstavní 1928/9, ČESKÁ REPUBLIKA, IČ 25835858	

Zpracováno pro		FIO banka	
Vypracoval	Ing. Slezák Pavel	Dne	18.12.2011
Licence číslo	Sv. Čecha 224 537 01 Chrudim 3 email: p.slezak@centrum.cz tel: 773 221 003	Kc dni	16.12.2011
0232		Prohlídka dne	16.12.2011

Počet stran textu	1	Počet stran příloh	5
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav			
Započítatelná podl. plocha	212.98 m ²	8 000 Kč/m ²	1 703 800 Kč
Samostatné pozemky	571 m ²	100 Kč/m ²	57 000 Kč
Obvyklá cena - současný stav	1 750 000 Kč		
Jeden milion sedmsetpadesát tisíc Kč			

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

kladné vlivy - 5 roků stará novostavba, po kolaudaci I.etapy, kdy byla dokončena BJ v 1.NP o velikosti 4,5+1, v podkrovní je pokoj a kuchyň, garáž v domě, pěkný velký pozemek, krásná krajina, zastřešené závětrí, s venkovním krbem a terasou, další terasa u jižního štítu,

záporné vlivy - stavba byla prováděna svépomocí, postupně z materiálů, které stavebník sehnal, kvalita prací i materiálů je průměrná a dnešní standardy jsou vyšší, provedení sklepů je podstandardní

RD byl koupen v dražbě za cenu 1,56 mil.Kč, tuto nemovitost koupila firma, která byla věřitelem původního majitele a byla jediným účastníkem dražby. Tato vydražená cena byla nižší, než srovnatelné ceny, naopak nemovitost byla dnes nabízena za ceny hodně přesahující 2 mil.Kč, což byly ceny vysoké, dojednaná kupní cena 1,75 mil.Kč, je částečně nižší než jsou srovnatelné ceny, ale vzhledem k sjednané kupní ceně, je dána i cena obvyklá ve výši 1,75 mil.Kč.

Podmínky platnosti ceny

1 - k nemovitosti je v prostoru brány připojena malá část obecní parcely č.513/9. **Jestliže v budoucnu dojde k odkupu této připojené části, musí být i na ni vloženo zástavní právo**

2 - **musí být z listu vlastnictví vymazána zástavní práva**

3 - **všechny stavby na oceňovaných pozemcích, které budou předmětem evidence v KN se musí stát součástí zástavy ve prospěch FIO banky**

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	5 053 000	Kč
	Pět milionů padesáttří tisíc	Kč

Vyhodnocení rizik

ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod. na nemovitosti vážně zástavní právo smluvní, exekutorské a správního orgánu <u>Tyto zástavy musí být z úvěru vyplacené a z listu vlastnictví vymazané</u>
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
ANO	stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č.p. event. evidenci
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
ANO	stavba je dokončena
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem FIO banka

REET:

ANO

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

klient nemovitost kupuje za 1 750 000,- Kč, RD byl nabízen za cenu 3,4 mil.Kč, postupně cena klesala, dnes ho ještě realitní kanceláře nabízejí za 2,4 mil.Kč, to je cena stále vysoká, klientem sjednaná kupní cena již odpovídá OC

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

v dražbě byl RD koupen 7.11.2011 za cenu 1,56 mil.Kč, což byla vyvolávací cena.

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 550, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim dne 13.12.2011.

Snímek kat. mapy pro k.ú. Možděnice, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim dne 24.8.2011.

Geometrický plán, vyhotovil zaměření rodinného domu, č.plánu144-489/2004 dne 31.8.2004.

Kolaudační rozhodnutí, vyhotovil Stavební úřad Hlinsko, č.j.SÚ/489/2006/4, nabylo právní moci 10.4.2006 dne 10.4.2006, mapa obce a okresu.

Datum předání kompletních podkladů 19.12.2011

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 550, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim dne 13.12.2011.

Snímek kat. mapy pro k.ú. Možděnice, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim dne 24.8.2011.

mapa obce a okresu.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
jedná se o rekreační obec, kde je umístěna část skanzenu, obec je vyhledávaná k rekreaci, je zde hospoda, prodejna, zajíždí sem autobus, je zde hřiště, kluziště, na JZ konci vesnice je kravín a pila, skot je dle sdělení celý rok na pastvinách a pila je malá, proto tyto stavby negativně nezatěžují vesnici.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	zástavba RD
z Trhové Kamenice se jede po silnici č.37 na H.Brod, po cca 3 km na kopci se odbočí na Možděnice, přijede se do obce, objede se rybník z pravé strany, přijede se na rozcestí za rybníkem ve tvaru "Y", oceňovaný RD je šikmo, vpravo proti příjezdu.			

Informace o nemovitosti			
jedná se o 5 roků starou novostavbu, která je jednopodlažní, částečně podsklepená s částečným podkrovím, v 1.NP je BJ 4,5+1, garáž, v podkroví je chodba se schodištěm, pokoj a kuchyň, sociálka zde není, v 1.PP je kotelná, sklad a sklepy. Vstup do RD je zvětrím, kde je i otevřený krb a slouží jako zastřešená terasa, u jižního štítu je další otevřená terasa. Podél JZ hranice p.č.88/6, na jejím západním rohu stojí dva sklady, u silnice je roubenka VS č.1- seník a za ní zděný sklad VS č.2, mezi stavbami je studna. Parcely jsou oplocené, přístup k domu je po zámkové dlažbě, vrata a vrátka jsou dřevěná, za domem na jižní straně p.č.88/6 je zapuštěný bazén.			
Základy jsou betonové, vodorovně izolované, svislé kce jsou zděné z pálených prvků Porotherm a půlštoky jsou ze škvárbetonových tvárnic, stropy jsou z keramických prvků Hurdis, nad 1.NP jsou zavěšené podhledy z laminátových palubek, polystyrénových šablon, v podkroví jsou sádrokartonové podhledy s tepelnou izolací, krov je dřevěný, sedlový, krytina je pálená, tašková, nad garáží je pultová střecha s asfaltovými pásy, klempířské prvky jsou z PZ plechu, vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, fasádní je minerální, je vnější obklad soklu, v koupelně, kuchyni a na WC jsou keramické obklady, na stěnách jsou částečně dřevěné obklady, schody jsou betonové s dřevěným obkladem, dveře jsou hladké do ocelových zárubní, okna jsou dřevěná, zdvojená a střešní, podlahy obytných místností jsou převážně betonové, v obývacím pokoji je dlažba, a v jednom pokoji jsou dřevěné, palubky, v kuchyni je dlažba, v ostatních místnostech je dlažba, topení je ÚT na tuhá paliva, deskové radiátory a krb, elektro je 220/380 V, voda je teplá a studená, teplá je z el.bojleru, kanalizace je do septiku, pod vstupním přístřeškem, v kuchyni je kuchyňská linka, hygienické vybavení je plast.vana, umyvadlo, zděný, sprchový kout, záchod je samostatný, splachovací, ostatní vybavení je digestoř, krb s krbovou vložkou, vestavěné skříně.			
Skladba:			
1.PP - uhelna 16,11 m2, kotelná 3,53 m2, sklady 4,73 + 8,01 + 8,65 m2, součet 41,03 m2, upravená podl.plocha 41,03*0,5 = 20,52 m2.			
1.NP - zastřešené zvětrí s krbem a terasou, zádveří 5,21 m2, chodba 11,58 m2, WC 1,86 m2, koupelna 9,06 m2, obytná kuchyň 14,48 m2, spíž 2,97 m2, pokoje 13,67 + 23,79 + 15,32 + obývací pokoj s krbem 27,91 m2, pokoj 6,72 m, sklad 12,79 m2, součet 145,36 m2, garáž 23,65 m2.			
Podkroví - hala se schodištěm 13,31 m2, chodba 7,25 m2, místnost pro koupelnu s WC 5,39 m2 (4,30), pokoj 19,43 m2 (17,41), kuchyň 10,21 m2 (9,11), součet 55,59 m2 (51,38 m2), celková podlahová plocha RD je 241,99 m2 a upravená plocha 217,26 m2.			

Přístup a příjezd k nemovitostem			
přímo z veřejné komunikace PK 619/1 PK ve vlastnictví Pardubický kraj, správa a údržba silnic			

Přístupová komunikace			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.			
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			

Popis nemovitosti								
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	217.7	m ²
Počet koupelen	1		Počet kuchyní	2				
Vybavení koupelny			Vybavení kuchyně					
vana, sprchový kout, umyvadlo			kuchyňská linka					
			kuchyňská linka					
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			Ano					

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ano
--	-----

Príslušenství			
Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roky]
seník	roubenka se sedlovou střechou na p.č.68/8	24.7	25
sklad	zděný se sedlovou střechou na p.č.88/6	13.4	7

Technický stav				
Budova RD	Stav	velmi dobrý	Stáří roků	5

	Opatření odhadem	15	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			nevykazuje

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)			
Obestavěný prostor	1 330 m ³	Cena	3 800 Kč/m ³
		Cena celkem	5 053 000 Kč

Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	1 200 m ²	Cena pozemků	200 Kč/m ²
		Cena celkem	240 000 Kč
Samostatné pozemky			
Výměra	571 m ²	Cena pozemků	100 Kč/m ²
		Cena celkem	57 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řádu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řádu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	není
Dálkové vytápění	není		

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	Konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z armovaného betonu	100	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou	100
svislé nosné konstrukce	zděné	100	stropy	nespalné do I profilů	100
krov	sedlový	100	střešní krytina	pálená tašková	100
obvodové stěny z vnější úpr. stěn	cihelného zdiva v tl. do 45 cm	100	vnější úpr. povrchů	minerální omítka	100
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	100	schodiště	betonové se stupni dřevěnými	100
okna	dřevěná zdvojená	100	dveře	hladké lakované	100
podlahy obytných místn.	betony a částečně dlažba a palubky	100	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba	100
vytápění	ústřední s kotlem na pevná paliva	100	elektro	světelný a motorový rozvod	100
rozvod vody	studené a teplé	100	rozvod plynu	není	100
zdroj teple vody	bojler	100			

Mimořádná výbava	
Krb vnitřní	Krb vnější

1.PP - výčet místnosti	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklad	16.11 m ²	0.5	8.06 m ²
kotelna	3.53 m ²	0.5	1.77 m ²
sklad	4.73 m ²	0.5	2.37 m ²
sklad	8.01 m ²	0.5	4.01 m ²
sklad	8.65 m ²	0.5	4.33 m ²
Součet ploch za podlaží	41.03 m²		20.54 m²

1.NP - výčet místnosti	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
zádveží	5.21 m ²	1.0	5.21 m ²
chodba	11.58 m ²	1.0	11.58 m ²
kuchyně	14.48 m ²	1.0	14.48 m ²
obývací pokoj	27.91 m ²	1.0	27.91 m ²
pokoj	13.67 m ²	1.0	13.67 m ²
pokoj	23.79 m ²	1.0	23.79 m ²
pokoj	15.32 m ²	1.0	15.32 m ²
pokoj	6.72 m ²	1.0	6.72 m ²
WC	1.86 m ²	1.0	1.86 m ²
koupelna	9.06 m ²	1.0	9.06 m ²
spíž	2.97 m ²	1.0	2.97 m ²
sklad	12.79 m ²	1.0	12.79 m ²
garáž	23.65 m ²	0.0	0.00 m ²

Součet ploch za podlaží	169.01 m²	145.36 m²	
1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
chodba	7.25 m ²	1.0	7.25 m ²
hala	13.31 m ²	1.0	13.31 m ²
pokoj	17.41 m ²	1.0	17.41 m ²
kuchyně	9.11 m ²	1.0	9.11 m ²
koupelna s WC - nedokončená 4,3 m ²	0.00 m ²	1.0	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	47.08 m²		47.08 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodeje vlastní					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	76.0 m ²
Podlahová plocha		85.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		1250.0 m ²	
Cena za nemovitost		1 600 000 Kč			18 800 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 600 000 Kč			18 800 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Třemošnice, kupní cena 1,6 mil.Kč. Jedná se o menší město na úpatí železných hor, v provozu je strojírenský podnik, je zde vlakové a autobusové nádraží, lékaři, pošta, sportovní areál, škola, školka. Jedná se o malý, jednopodlažní rodinný dům s podkrovím v celé ploše, s malým sklepem, obdelnikového půdorysu, se sedlovou střechou, s BJ 3+1, s jednou koupelnou a jedním záchodem v 1.NP, topení lokální, akumulacími kamny. Na RD navazuje na východní straně garáž s plochou střechou, krytina je z šablon, klempířské prvky z PZ plechu, omítky vápenné a škrábaný břizolit, vrata dřevěná, okno dřevěné, zdvojené a sklobeton, podlaha betonová, elektro 220/380 V. Na parcele je kopaná studna s ručním čerpadlem, zpevněné plochy jsou z terasové dlažby, parcela je oplocená plotem drátěným, vstup na parcelu je vraty a vrátky, za garáží jsou betonové schody a opěrná zeď, do domu je zaveden obecní vodovod a kanalizace, elektrická energie, zemní plyn vede před parcelou, souběžně s plotem, přístup je po zpevněné komunikaci. Severně u východní hranice stojí VS skladu, která je dřevěná, jednostranně obitá se sedlovou střechou, bez základů. RD byl kolaudován v roce 1987, základy jsou betonové, vodorovně i svisle izolované, svislé kce jsou zděné ze škvárobetonových tvárnic, stropy jsou povalové, v podkroví jsou palubky, krov je dřevěný, sedlový, krytina je z eternitových šablon, klempířské prvky jsou z PZ plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní ze škrábaného břizolitu, vnitřní obklady jsou keramické, schody jsou celodřevěné, dveře jsou plné a prosklené, okna jsou dřevěná, výklopná, podlahy obytných místností betonové, v ostatních je dlažba, topení je akumulací, elektro je 220/380 V, voda je teplá a studená, teplá je z el.bojleru, zemní plyn není zaveden, kanalizace je do obecní, v kuchyni je malá kuchyňská linka, v koupelně vana a umyvadlo, WC je samostatné splachovací. Skladba: 1.NP - chodba 3,4 m², WC 1,25 m², koupelna 2,59 m², kuchyň 13,95 m², pokoj 22,32 m², součet 43,51 m². Podkroví - 18,75 m², pokoj 16,0 m², komora 3,8 m², chodba 3 m², součet 41,55 m², RD celkem 85,06 m². OP 490 m³, ZP 76 m², PP 85 m², parcely 1250 m². RD byl postaven svépomocí z podomáčku vyráběných škvárobetonových tvárnic, dům vyžaduje modernizaci, je ve městě, ale stojí na horším místě, ve velké křižovatce.

2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodeje vlastní					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	104.0 m ²
Podlahová plocha		125.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		1330.0 m ²	
Cena za nemovitost		2 200 000 Kč			17 600 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		2 200 000 Kč			17 600 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							

Vojtěchov, kupní cena 2,2 mil.Kč. V obci je železniční zastávka, jezdí zde autobusy, obec je blízko města Hlinsko, se kterým má autobusové a vlakové spojení. RD je přibližně obdelnikového půdorysu, se sedlovou střechou, v domě je BJ 3+1, koupelna s WC. OP 619 m³, ZP 104 m², PP 125 m², parcely 1330m². Základy jsou kamenné, svíslé kce jsou zděné, stropy jsou rovné, omítnuté a se sádkartonovými podhledy, krov je dřevěný sedlový, krytina je z beronitových šablon, vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je VC a dřevěný obklad, vnitřní obklady jsou keramické, schody jsou celodřevěné z masivu, okna jsou EURO, dveře jsou dřevěné, voda je teplá a studená z el.bojleru, topení je kachlovými kamny a lokální, elektrickými přímotopy, v kuchyni je kuchyňská linka se spotřebiči, v koupelně vana, umyvadlo, WC a bidet, ostatní vybavení je digestoř, tel.linka, kachlová kamna. 3+1, skladba: 1.NP - chodba 12,37 m², obytná kuchyně 21,85 m², obývací pokoj s kachlovými kamny 28,83 m², chodba 5,64 m², koupelna s WC 6,67 m², součet 75,36 m², sklad 19,13 m². Podkroví - hala 17,20 m², pokoj 14,62 m², pokoj 17,77 m², součet 49,59 m², RD celková podl.plocha 124,95 m² a sklad 19,13 m². RD je jednopodlažní s podkrovím, malým sklepem a skladem, který je přístupný ze zahrady i z RD, je dřevěný s podezdívkou, navazuje na RD, protože má ZP do 25 m², nemusí zakreslen v KM. V RD je BJ 3+1 s velkou obytnou kuchyní, před dokončením jsou koupelny. Na zahradě je altán, kamenné zidky, zpevněné plochy z kamenné a betonové dlažby, ploty, přípojky sítí, okrasné a ovocné porosty, studna, vrata a vrátka. Elektrická energie, veřejný vodovod, kanalizace do septiku, plyn je před parcelou, je zpevněná přístupová komunikace. výhody - celková rekonstrukce, velmi pěkně řešený a vybavený interiér a celý RD, dokončené venkovní úpravy s venkovním sezením, vlastní studna, poloha na začátku vyhledávané rekreační oblasti Vysočiny, vlakové a autobusové spojení se sousedními městy, pěkně osázený pozemek
nevýhody - poloha na obci, za prací se musí dojíždět. Výborný technický stav, původní jsou jen základy, obvodové zdivo a část stropů, vše ostatní je nové.

3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodeje vlastní						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	113.0 m ²
Podlahová plocha				156.0 m ²	Celková výměra všech pozemků	992.0 m ²	
Cena za nemovitost				1 760 000 Kč	11 300 Kč/m ²		
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				1 760 000 Kč	11 300 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Lukavice, kupní cena 1,76 mil.Kč, jedná se o menší obec, která sousedí s městem Slatiňany a je vzdálena jen 8 km od okresního města Chrudim, v obci jsou potraviny, škola, školka, OÚ, drobné provozovny. RD je jednopodlažní, částečně podsklepený s podkrovím nad 1/2 ZP, půdorysně ve tvaru "T", s BJ 6+1, s 1 koupelnou a 1 samostatným WC. Za domem na SV hranici pozemku na stp. stojí zděná VS, kde je letní sezení, prádelna, dílna a garáž, půdorysně je ve tvaru "L". Tato VS má ZP 65,54 m⁴ není zakreslená v KM a zapsaná na LV, zde kdysi stála jiná stavba, která je zbouraná. Základy jsou betonové, svíslé kce jsou zděné v tl.45 cm, stropy jsou nad 1.PP hurdiskové do ocelových I profilů, nad 1.NP a podkrovím dřevěné s rákosem a omítkou, částečně palubkovým podhledem, krov je dřevěný, sedlový s polovalbou, krytina je pálená, tašková a falc.plech, klempířské prvky PZ plech, vnitřní omítky vápenné štukové, fasádní škrábaný břizolit, vnitřní obklady keramické v koupelně a kuchyni, schody betonové s terasem, dveře plně a prosklené, okna dřevěná, špaletová, podlahy dřevěné vlysy a částečně palubky, v ostatních místnostech dlažba nebo lité teraso, topení ÚT na tuhá paliva a plyn, elektro 220/380 V, voda teplá a studená, teplá je z el.bojleru a el.přítokového ohříváče, plyn je zaveden, kanalizace je do septiku, v kuchyni je el.sporák a kuch.linka, v koupelně vana a umyvadlo, WC je splachovací. 6+1, ÚT na plyn a tuhá paliva. Jedná se o 49 roků starou stavbu která je průběžně modernizovaná, v roce 1966 byla provedena fasáda, v roce 1969 ÚT na tuhá paliva a v roce 1994 zaveden zemní plyn a osazen plynový kotel, zrekonstruovaná koupelna a kuchyň. Za domem na stp. stojí VS o půdorysu 66 m², plot je drátěný v rámu na podezdívce, vstup je vraty a vrátky, jsou zde betonové plochy, kamenná opěrná zeď, septik, přípojky vody, kanalizace, plynu a elektriky, betonové jezírko. Parcely mají půdorysně trojúhelníkový tvar, jsou napojené na veřejný vodovod, kanalizace je přes septik do dešťové, elektrickou energii, zemní plyn.
1.PP - sklad 11,42 m², kotelna s uhlíkem 19,20 m², součet 30,62 m²
1.NP - chodba se schodištěm 13,44 m², WC 1,93 m², spíž 2,94 m², kuchyň 12,45 m², pokoj 9,83 m², pokoj 15,25 m², pokoj 20,13 m², chodba 2,28 m², koupelna 4,6 m², součet 82,85 m²
podkroví - chodba 13,28 m², pokoj 11,28 m², pokoj 15,40 m², pokoj 17,64 m², součet 57,60 m²
podlahová plocha RD je 82,85 + 57,6 = 140,45 m² + 30,62 = 171,07 m². OP 842 m³, ZP 113 m², PP 156 (171) m², parcely 992 m², JC 500. Porovnání - blíž okresnímu městu, lepší prodejnost. starší a menší

Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	11 300 - 18 800 Kč/m ²	1 600 000 - 2 200 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	8 000 Kč/m ²	

RD byl prodáván i za cenu 3,4 mil.Kč, dnes je nabízen za cenu 2,2 a 2,4 mil.Kč, klient se domluvil na ceně 1,75 mil.Kč, tato cena je i cenou obvyklou

Vypracoval	ing. Slezák Pavel
Licence číslo	Sv. Čecha 224 537 01 Chrudim 3
0232	

WYPRACOVANÁ CENA NEMOVITOSTI
ing. Slezák Pavel
Sv. Čecha 224
537 01 Chrudim 3
911003

Příloha č. 3

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (vlastní zpracování)

**Odhad tržní hodnoty nemovitosti
(vlastní zpracování)**

O ceně

O zjištění tržní hodnoty nemovité věci:
Rodinný dům s příslušenstvím
v k.ú. Možděnice 787876

Objednatel posudku:

Účel posudku:

Z důvodu zjištění pohybu tržní ceny
v čase.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 21. 4. 2015 posudek vypracoval:

Mikešková Denisa
370 05 České Budějovice

21. 4. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Provedení odhadu tržní hodnoty nemovité věci oceňované Odhadem tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. H2259/2011 zpracované Ing. Pavlem Slezákem. Toto ocenění nemovité věci uvedené ve zmíněném podkladu je oceněno, v takovém stavu jako jsou oceňovány ke dni 16.12.2011, ale v cenové hladině současnosti, z důvodu zjištění pohybu tržní ceny v čase.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti neproběhly.

3. Podklady pro vypracování posudku

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. H2259/2011.
Porovnávací metoda dle platné Oceňovací vyhlášky.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Vysočina
Katastrální území: Možděnice (787876)

List vlastnictví číslo:

5. Dokumentace a skutečnost

Osobní prohlídka neprovedena. Upozornění na rozdíly v evidenci katastru nemovitostí z důvodu proběhlé „digitalizace“ KN v období mezi jednotlivými oceněními.

6. Celkový popis nemovitosti

Viz kapitola C. *Praktická část.*

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům
- b) Pozemky na LV

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	-0,02
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,06
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,879$$

a) Rodinný dům – § 35

Obestavěný prostor (OP):

$$OP = 1\,330,00 \text{ m}^3$$

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Pardubický
Obec: Vysočina
Počet obyvatel: 709
Základní cena (ZC): 1 650,- Kč/ m^3

Index konstrukce a vybavení: **příloha č. 24, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	IV. Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m^2 celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	2006	
Stáří stavby (y):	9	
Koeficient pro úpravu (s):	0,955	

$$\text{Index konstrukce a vybavení: } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}) = 1,022$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_v\text{): } 1\,686,30 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T\text{): } 1,000$$

$$\text{Index polohy (I}_P\text{): } 0,879$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$$

$$CS_p = 1\,330,00 \times 1\,686,30 \times 1,000 \times 0,879 = 2\,011\,772,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům – určená cena: } 2\,011\,772,76 \text{ Kč}$$

b) Pozemky na LV – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vysočina

Název okresu: Chrudim

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 870,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 145,36 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle

§ 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,812 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,910$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo CHKO 2.-4. zóna	-0,04
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

i = 1

Index polohy: $I_P = 0,879$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,844$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 111,6423 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 5/2	zastavěná plocha a nádvoří	516	57 607,43
573/26	ostatní plocha - ostatní komunikace	27	3 014,34
88/6	trvalý travní porost	22	2 456,13
88/6	trvalý travní porost	497	55 486,22
88/6	trvalý travní porost	354	39 521,37
68/8	ostatní plocha - manipulační plocha	396	44 210,35
	Součet:	1 812	202 295,84

Pozemky na LV – určená cena:**202 295,84 Kč**

C. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

Ocenění

c) Ocenění porovnávací metodou

Posuzovaná nemovitost



Pramen: vlastní zdroj

Rodinný dům	Možděnice (okres Chrudim)	
Cena:		
Umístění objektu:	samostatný, klidná část obce	
Stavba:	cihlová novostavba	
Zastavěná plocha:	217	m ²
Užitná plocha:	145	m ²
Plocha pozemku:	1 200	m ²
Dispozice:	patrový	4+1, podsklepený, garáž + parkovací místo
Vytápění:	ústřední eklektické, tuhá paliva,	
Dálkový rozvod vody:	ano	
Plynovod	ne	
Občanská vybavenost:	obchod se smíšeným zbožím, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, sportovní hřiště, pila	
Dopravní dostupnost:	autobus	

Vzorek 1



Pramen: [65]

Rodinný dům	Vítanov (okres Chrudim),		
Cena:	1 937 096,- Kč		
Umístění objektu:	samostatný, klidná část obce		
Stavba:	cihlová novostavba		
Zastavěná plocha:	79	m ²	
Užitná plocha:	61	m ²	
Plocha pozemku:	1 180	m ²	
Dispozice:	přízemní	3+kk, nepodsklepený, bez garáže	
Vytápění:	tuhá paliva, elektrický kotel		
Dálkový rozvod vody:	ano		
Plynovod	ano		
Občanská vybavenost:	prodejna potravin, kulturní dům, hostinec, sportovní areál s fotbalovým hřištěm, dětské hřiště,		
Dopravní dostupnost:	autobus, vlak		
Dostupnost WEB:	http://www.sreality.cz/		

Vzorek 2



Pramen: [66]

Rodinný dům	Vítanov (okres Chrudim)		
Cena:	2 564 669,- Kč		
Umístění objektu:	samostatný, klidná část obce		
Stavba:	cihlová novostavba		
Zastavěná plocha:	113	m ²	
Užitná plocha:	91	m ²	
Plocha pozemku:	1180	m ²	
Dispozice:	přízemní	4+kk, nepodsklepený, bez garáže	
Vytápění:	tuhá paliva, elektrický kotel		
Dálkový rozvod vody:	ano		
Plynovod	ano		
Občanská vybavenost:	prodejna potravin, kulturní dům, hostinec, sportovní areál s fotbalovým hřištěm, dětské hřiště,		
Dopravní dostupnost:	autobus, vlak		
Dostupnost WEB:	vychodo.ceskereality.cz		

Vzorek 3



Pramen: [67]

Rodinný dům	Možděnice (okres Chrudim)
Cena:	1 620 000,- Kč
Umístění objektu:	samostatný, klidná část obce
Stavba:	smíšená
Zastavěná plocha:	180 m ²
Užitná plocha:	160 m ²
Plocha pozemku:	662 m ²
Dispozice:	patrový 3+1, podsklepený, 2 parkovací místa
Vytápění:	ústřední eklektické, tuhá paliva
Dálkový rozvod vody:	ano + studna
Plynovod	ne
Občanská vybavenost:	obchod se smíšeným zbožím, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, sportovní hřiště, pila
Dopravní dostupnost:	autobus
Dostupnost:	vychodo.ceskereality.cz

	Vzorek 1	Vzorek 2	Vzorek 3
Výchozí cena (VC):	1 937 096,- Kč	2 564 699,- Kč	1 620 000,- Kč
Množství (M):	1,00	1,00	1,00
K_{stavba}:	1,02	1,02	0,99
K_{plocha}:	0,98	0,99	1,00
K_{dispozice}:	0,97	0,98	1,00
K_{parkování}:	0,98	0,98	1,01
K_{plyn}:	1,00	1,00	0,98
K_{obč. vyb.}:	1,03	1,03	0,98
K_{doprava}:	1,02	1,02	0,98
Jednotková cena (JC):	1 933 804,64 Kč	2 613 131,81 Kč	1 524 578,57 Kč
Váha (V):	0,9	0,9	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{stavba}} \times \text{K}_{\text{plocha}} \times \text{K}_{\text{dispozice}} \times \text{K}_{\text{parkování}} \times \text{K}_{\text{plyn}} \times \text{K}_{\text{obč. vyb.}} \times \text{K}_{\text{doprava}})$$

Minimální jednotková cena:	1 524 578,57 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	2 006 007,63 Kč
Maximální jednotková cena:	2 613 131,81 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena:	2 006 007,63 Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 006 007,63 Kč

D. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

- | | |
|------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům | 2 011 772,76 Kč |
| b) Pozemky na LV | 202 295,84 Kč |

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 2 214 068,60 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 214 070,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

- | | |
|------------------|-----------------|
| c) Rodinný dům | 2 011 772,76 Kč |
| d) Pozemky na LV | 202 295,84 Kč |

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 2 214 068,60 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 214 070,- Kč

Výsledná cena zjištěná porovnávacím způsobem:

- | | |
|----------------|----------------|
| c) Rodinný dům | 2 006 010,- Kč |
|----------------|----------------|

Určená cena: 2 214 070,- Kč

Cena slovy: dvamilionydvěstěčtrnácttisícisedmdesát korun českých

Obvyklá (obecná, tržní): 2 006 010,- Kč

Cena slovy: dvamilionyšesttisícdeset korun českých

Vyhotoveno dne 21. 4. 2015

Mikešková Denisa
370 05 České Budějovice

E. Znalecká doložka

F. Seznam příloh

Příloha č. 4

Minimální pojistná hodnota rodinného domu při obnově či přepracování pojistné smlouvy (INDEXACE) podle Kooperativa pojišťovna a.s., Vienna Insurance Group.



Číslo pojistné smlouvy:

Dotazník pro stanovení minimální pojistné hodnoty rodinného domu - NEM 08

Pojštění domácnosti

Pro potřeby pojištění zařadte prosím provedení rodinného domu do jedné z následujících kategorií:	
<input type="checkbox"/> Účelné Zpravidla starší budova / jednotka, které obvykle chybí část vybavenosti (např. vodovod, koupelna nebo sprchový kout, splachovací WC, ústřední nebo etážové topení).	<input type="checkbox"/> Nadstandardní Budova / jednotka řešena reprezentativně, vybavena komfortně; použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně ve vyšší cenové hladině. Oproti běžnému provedení je budova i zpravidla lépe zabezpečena (bezpečnostní žaluzie v oknech, elektrická zabezpečovací signalizace instalována v celém objektu apod.).
<input type="checkbox"/> Běžné Budova / jednotka řešena funkčně, vybavena standardně; použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně v nižší a střední cenové hladině.	

Rodinný dům		
Typ střechy		
Podlaží	Plocha	Průměrná hodnota
sklep		
přízemí		
1. patro		
2. patro		
podkrovní		
Celkem		
Minimální pojistná hodnota		
Časová hodnota		
Stáří rodinného domu		

Minimální pojistná hodnota rodinného domu při obnově či přepracování pojistné smlouvy č.:		
Původní výše pojistné částky	Doba trvání pojištění (v letech)	Minimální pojistná hodnota
5 025 000 Kč	4	5 427 000 Kč

Pramen: Informační systém obchodní služby Kooperativa pojišťovna a.s., Vienna Insurance Group

Příloha č. 5

Minimální pojistná hodnota nemovitosti dle metodiky ČAP

20. 4. 2015

Kalkulačka minimální pojistné hodnoty stavby

Minimální pojistná hodnota nemovitosti

Typ nemovitosti:	rodinný dům, rekreační chalupa
	<i>stavebně dokončený, v dobrém technickém stavu, maximálně 3 bytové jednotky, více než 50% zastavěné plochy určeno k bydlení, součástí může být i garáž</i>
Typ střechy budovy:	sklonitá střecha
Typ objektu:	1 nadzemní podlaží, podsklepeno, s obytným podkrovím
Celková plocha:	460 m ²
	<i>Celková plocha (součet zastavěných ploch všech nadzemních i podzemních podlaží včetně podkroví nebo půdního prostoru)</i>

Minimální pojistná hodnota nemovitosti: 5 842 000 Kč

- Výpočet je proveden zjednodušenou formou a nezahrnuje cenu pozemku. Může se lišit od přesného výpočtu hodnoty nemovitosti, provedeného soudním znalcem i od výpočtů jednotlivých pojišťoven. Kalkulačka vypočítává minimální pojistnou hodnotu pro nemovitosti běžného typu. Jakékoliv nadstandardní stavební prvky hodnotu zvyšují. Pojistná hodnota nadstandardních nebo luxusních nemovitostí může být až několikanásobně vyšší.
- Kalkulačka vypočítává minimální pojistnou hodnotu pro nemovitosti běžného typu. Jakékoliv nadstandardní stavební prvky hodnotu zvyšují. Pojistná hodnota nadstandardních nebo luxusních nemovitostí může být až několikanásobně vyšší.

Pokud je sjednaná pojistná částka pojištění Vaší nemovitosti nižší, než pojistná hodnota, vystavujete se pravděpodobně riziku podpojištění!

Pro úpravu pojistné smlouvy kontaktujte obchodního zástupce své pojišťovny.

Pramen: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/pojistna-hodnota-nemovitosti/aplikace>, vlastní zpracování

Příloha č. 6

Minimální pojistná hodnota nemovitosti dle metodiky Kooperativa pojišťovna a.s., Vienna Insurance Group.



Číslo pojistné smlouvy:

Dotazník pro stanovení minimální pojistné hodnoty rodinného domu - NEM 08

Pojištění domácnosti

Pro potřeby pojištění zařaďte prosím **provedení rodinného domu** do jedné z následujících kategorií:

<input type="checkbox"/> Účelné Zpravidla starší budova / jednotka, které obvykle chybí část vybavenosti (např. vodovod, koupelna nebo sprchový kout, splachovací WC, ústřední nebo etážové topení).	<input type="checkbox"/> Nadstandardní Budova / jednotka řešena reprezentativně, vybavena komfortně; použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně ve vyšší cenové hladině. Oproti běžnému provedení je budova i zpravidla lépe zabezpečena (bezpečnostní žaluzie v oknech, elektrická zabezpečovací signalizace instalována v celém objektu apod.).
<input checked="" type="checkbox"/> Běžné Budova / jednotka řešena funkčně, vybavena standardně; použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně v nižší a střední cenové hladině.	

Rodinný dům		
Typ střechy sklonitá		
Podlaží	Plocha	Průměrná hodnota
sklep	46 m ²	11 400 Kč/m ²
přízemí	235 m ²	11 400 Kč/m ²
1. patro	0 m ²	11 400 Kč/m ²
2. patro	0 m ²	11 400 Kč/m ²
podkroví	180 m ²	11 400 Kč/m ²
Celkem	461 m ²	
Minimální pojistná hodnota		5 255 400 Kč
Časová hodnota		5 255 400 Kč
Stáří rodinného domu		9

Minimální pojistná hodnota rodinného domu při obnově či přepracování pojistné smlouvy č.:		
Původní výše pojistné částky	Doba trvání pojištění (v letech)	Minimální pojistná hodnota

Příloha č. 7

Zpráva o nebezpečí povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa	Kraj: Pardubický kraj Okres: Chrudim Obec - část obce: Vysočina - Možděnice	Ulice, č.p./č.o.: 86 PSČ: 53901
--------	--	--

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace





Souřadnice S-JTSK: X: -649596 Y: -1091348
Souřadnice GPS: N: 49°45'46,94" E: 15°47'40,62"
Kód adresy: 5180287 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

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

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

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

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

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

Pramen: https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/MainWizard.aspx?culturename=cs, vlastní zpracování