

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## ANALÝZA FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

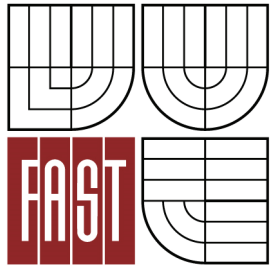
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. JANA PROCHÁZKOVÁ

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## ANALÝZA FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING THE REAL ESTATE MARKET

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

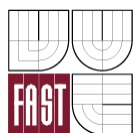
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. JANA PROCHÁZKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2014



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s kombinovanou formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Jana Procházková
<b>Název</b>	Analýza faktorů ovlivňující realitní trh
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	31. 3. 2013
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	17. 1. 2014
V Brně dne 31. 3. 2013	

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

### **Podklady a literatura**

BRADÁČ, A.; FIALA, J. Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006, ISBN 80-7201-582- 6

BRADÁČ, A. Oceňování nemovitostí, CERM, 2004, ISBN 80-7204-188- 6

CÍSAŘ, J.; Vybrané otázky z trhu nemovitostí, Praha, VŠE, 1996, ISBN 80-7079-690-1

RONOVSKÁ, K., DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F., HRDLIČKA, M.; Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt, Grada Publishing, Praha, ISBN 978-80-247-4204-5

Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.

webové stránky realitních kanceláří

### **Zásady pro vypracování**

Zadání:

1. Vývoj realitního trhu
2. Charakteristika realitního trhu, jeho segmentace
3. Identifikace faktorů ovlivňujících realitní trh
4. Případová studie - zanalýzování faktorů ovlivňující realitní trh

Cílem práce je analyzovat jednotlivé vlivy působící na realitní trh a vytvořit predikci vývoje realitního trhu v České republice.

Výstupem je identifikace faktorů, které ovlivňují vývoj realitního trhu a nastínění budoucího vývoje v České republice.

### **Předepsané přílohy**

.....  
Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce



**Abstrakt**

Cílem práce je provést analýzu vlivů, které působí na realitní trh a vytvořit prognózu jejich vývoje. V první části jsou popsány rozdělení a vývoj stavebnictví a realitního trhu. Část druhá spočívá ve vytvoření případové studie, kde jsou porovnány jednotlivé faktory nabídky a poptávky.

**Klíčová slova**

stavebnictví, realitní trh, komodity realitního trhu, ceny nemovitostí, faktory, nabídka, poptávka

**Abstract**

The aim of this thesis is to analyze the influences acting on the real estate market and create their prognoses. The first part describes the distribution and development of the construction industry and real estate market. The second part involves the creation of case studies, which are compared to offer and demand individual factors.

**Keywords**

construction industry, real estate market, commodities of real estate market, property prices, factors, offer, demand

### **Bibliografická citace VŠKP**

Bc. Jana Procházková *Analýza faktorů ovlivňující realitní trh*. Brno, 2014. 97 s., 47 s. příl.  
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební  
ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 17.1.2014

.....  
podpis autora  
Bc. Jana Procházková

**Poděkování:**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí diplomové práce Ing. Evě Vítkové Ph.D. za rady, připomínky a odbornou pomoc k mé práci. Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mě po celou dobu podporuje při studiích.

# OBSAH

<b>OBSAH.....</b>	<b>7</b>
<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>9</b>
1.1 Cíl práce .....	9
<b>2. REALITNÍ TRH .....</b>	<b>10</b>
2.1 Trh a jeho členění.....	10
2.2 Charakteristika a vývoj stavebního trhu.....	10
2.3 Charakteristika a vývoj realitního trhu.....	14
<b>3. SEGMENTACE RT A CENY JEDNOTLIVÝCH KOMODIT .....</b>	<b>17</b>
3.1 Komodity realitního trhu.....	17
3.1.1 Pozemky.....	17
3.1.2 Rezidenční nemovitosti.....	18
3.1.3 Komerční nemovitosti.....	18
3.2 Ceny nemovitostí .....	20
3.2.1 Druhy cen.....	22
3.2.2 Tržní rovnováha a nerovnováha.....	23
3.2.3 Tvorba cen pomocí FDW modelu.....	24
3.2.4 Cenový vývoj v ČR.....	27
3.2.5 Cenový vývoj v Brně .....	31
3.2.6 Vliv krize na ceny nemovitostí .....	36
3.2.7 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	36
<b>4. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH .....</b>	<b>38</b>
4.1 Poptávka.....	38
4.1.1 Lidské zdroje.....	38
4.1.2 Příjmy obyvatelstva.....	42
4.1.3 Daně .....	47
4.1.3.1 Daň z nemovitosti .....	48
4.1.3.2 Daň z převodu nemovitostí.....	49
4.1.3.3 Daň dědická a darovací.....	49
4.1.3.4 DPH .....	50
4.1.3.5 Daň z příjmu .....	50
4.1.4 Úrokové sazby.....	51
4.2 Nabídka .....	54
4.2.1 Investoři.....	55
4.2.2 Developeři .....	56
4.2.2.1 Studie developerských firem v Brně.....	56
4.2.2.2 Developerské projekty v Brně .....	59
4.2.3 Realitní kanceláře.....	59
4.2.3.1 Typy právních forem RK.....	61

4.2.3.2	Organizační struktury z pohledu řízení RK .....	63
4.2.3.3	Činnosti a služby realitních kanceláří .....	64
4.2.3.4	Typy smluv v realitní praxi .....	66
4.2.3.5	Realitní makléři .....	68
4.2.4	Rizikovost investic .....	69
<b>5.</b>	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE – POROVNÁNÍ FAKTORŮ .....</b>	<b>70</b>
5.1	Případová studie pro rodinné domy v Brně .....	70
5.2	Případová studie pro byty v Brně .....	73
5.3	Případová studie pro pozemky v Brně .....	76
<b>6.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>78</b>
6.1	Shrnutí .....	78
6.2	Prognóza vývoje realitního trhu .....	80
<b>7.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>84</b>
7.1	Citace .....	84
7.2	Informační zdroje .....	85
<b>8.</b>	<b>SEZNAM ZKRATEK.....</b>	<b>89</b>
<b>9.</b>	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>92</b>
<b>10.</b>	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>93</b>
<b>11.</b>	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>94</b>
<b>12.</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>97</b>

# 1. ÚVOD

Realitní trh hraje podstatnou roli v životě každého z nás. Lidé se snaží zajistit své bydlení podle svých představ a potřeb. Trh je však omezen nabídkou a poptávkou, na kterou působí různé vlivy. Tyto vlivy jsem se ve své práci snažila charakterizovat a mezi sebou vzájemně porovnat. Prvně však bylo důležité analyzovat jeho vývoj. To není nikterak jednoduché, protože žádná literatura, nebo internetové zdroje neuvádějí ucelený pohled na trh s nemovitostmi. Ve své práci se proto pokusím vytvořit nejen analýzu vývoje realitního trhu jako celku, ale i vývoj českého stavebnictví. Téma jsem si zvolila nejen proto, abych si utvořila názor na vznik realitního trhu, ale i proto, že si třeba jednou budu chtít pořídit byt či dům bez ohledu na nabídky realitních kanceláří nebo developerů.

## 1.1 Cíl práce

Cílem práce je provést analýzu jednotlivých vlivů, které působí na realitní trh a vytvořit prognózu jejich vývoje. Ve své práci nejprve analyzuji stavebnictví a realitní trh z hlediska jeho rozdělení a vývoje. Poté rozčlením jednotlivé typy komodit realitního trhu a zjistím jejich ceny jak v rámci celé České republiky, tak i v Brně a jeho okolí. Vzhledem k tomu, že ČR koncem roku 2008 zasáhla ekonomická krize, která se projevila v celém hospodářství, bude potřeba zohlednit tuto skutečnost ve vývoji v cenách jednotlivých segmentů realitního trhu. Trh ovlivňuje nabídka a poptávka. Zaměřím se proto na identifikaci jednotlivých faktorů ovlivňující tyto dvě veličiny. V závěru své práce jednotlivé faktory porovnáám. Dle případové studie vytvořím predikci vývoje realitního trhu.

## **2. REALITNÍ TRH**

### **2.1 Trh a jeho členění**

Trh z ekonomického pohledu můžeme chápat jako místo, na kterém si lidé vyměňují zboží nebo peníze. Směna by měla probíhat ve dvou krocích, a to v prvním kroku prodejem zboží na jednom trhu a v kroku druhém nákupem statků na druhém trhu. Zpravidla se jedná o trh služeb a určitých komodit (věcí). Trh by měl však tvořit subjekty tři, aby mohla vzniknout konkurence. Na trhu se potkávají dva důležité faktory, a to nabídka a poptávka. Prodávající se snaží cenu maximalizovat, kdežto kupující se snaží naopak dosáhnout koupě za cenu co nejnižší. Prodávající a kupující tedy stanovují ceny a množství statků, se kterými se bude obchodovat. Z hlediska množství zboží trhy rozdělujeme na trhy dílčí, na kterých se nacházejí pouze určité druhy a typy zboží a na trhy agregátní, na kterých je veškeré zboží. Dle předmětu koupě a prodeje můžeme trhy rozdělit na trh výrobních faktorů (práce, půda, kapitál), trh peněz, který souvisí s trhem kapitálu a na trh produktů (výrobky a služby). Z hlediska územního hlediska členíme trhy na trhy světové, národní a místní.

### **2.2 Charakteristika a vývoj stavebního trhu**

Stavebnictví je indikátorem celkového stavu hospodářství země, protože na sebe váže i jiná odvětví, která dodávají stavebnictví své produkty. Stavební výroba se od průmyslové výroby výrazně liší. Provádění stavebních prací je většinou zajišťováno prostřednictvím dodavatelských firem, u stavební výroby je nutnost stěhovat se na stavbu, kdežto průmyslová výroba zůstává většinou na stále stejném místě. Stavební výroba se vyznačuje pracemi nejen ve vnitřních prostorách, ale i venku, je závislá na klimatických podmínkách. Liší se od sebe také délkou výrobního procesu (výstavby). Stavebnictví plní řadu funkcí. Jsou to funkce sociální (především bydlení), doprava, energetika, průmyslová a zemědělská výroba. Stavebnictví můžeme rozdělit na stavby pozemní, dopravní a vodohospodářské, vodní a speciální stavby. Český stavební trh je sledován z mnoha hledisek. Trh může být segmentován dle typu stavebních podniků, dle poskytovaných služeb, dle kritéria geografického, demografického, socio-ekonomického nebo psychografického. Zdrojem nabídky je bytová výstavba, ke které se váže řada ukazatelů, jako je počet zahájené výstavby bytů v daném roce na základě vydaného stavebního povolení, počet rozestavěných bytů v různém stupni rozestavěnosti a počet bytů dokončených, které byly v daném roce zkolaudovány. Bytovou výstavbu můžeme rozčlenit do několika druhů a to především dle subjektu,



který výstavbu financuje. Bytovou výstavbu členíme na výstavbu státní, výstavbu měst a obcí, družstevní, podnikovou výstavbu a „soukromou“, která je financována z prostředků obyvatelstva.

Pro zmapování vývoje stavebního trhu a stavební výroby jsem použila údaje z Českého statistického úřadu a měsíčníku Development News, který začal vycházet v roce 1999 pod názvem Realitní a stavební profit a jehož cílem je zmapování stavebnictví a realitního trhu. Před rokem 1989 bylo stavebnictví stejně jako celé hospodářství založeno na principu centrálně plánované politiky. Nabídka, poptávka i ceny byly regulovány státem dle předem připraveného plánu. V roce 1989 došlo ke změně politických poměrů a přechodu centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní. V letech 1990-1992 nastala recese, která byla způsobena právě touto přeměnou. Nejkritičtější bylo rok 1991, kdy se stavební produkce snížila až o třetinu (27,5%). V roce 1993 se Československo rozdělilo na dva samostatné státy Českou a Slovenskou republiku. Od roku 1994 nastalo hospodářské oživení způsobené růstem domácí poptávky. Chybějící nabídka byla nahrazena dovozem, ale postupně se začaly objevovat nové problémy jako mezipodnikové zadlužení, klesající zisky podniků nebo nedokončená privatizace. To vyústilo v další krizi, která přišla v roce 1997. Období 1994 - 1996 bylo i pro stavebnictví příznivé zejména díky iniciativě obcí a malých měst, kam se stavební činnost soustředila a také díky stavbám v dopravní sféře. Obce realizovaly bytovou výstavbu za účelem uspokojení potřeb obyvatelstva a dosažení rovnovážného stavu na místních bytových trzích. Rok 1995 byl však zvláštní nejhlubším propadem co do počtu dokončených bytů a byl přirovnáván k poválečnému roku 1948. V roce 1997 došlo k měnové krizi, což mělo za následek odliv zahraničním investorů a pro stavební výrobu to znamenalo velmi silný propad, protože podstatnou část produkce tvořily státní zakázky a až 36% stavebních společností se dostalo v rozmezí let 1997-1999 do ztráty. Rok 1999 je charakterizován na základě ekonomické a hospodářské situace země stagnací jak ve stavebnictví, tak na trhu s nemovitostmi. V tomto roce také vláda schválila Program regenerace panelových sídlišť, což byl program na obnovu a modernizaci panelových sídlišť stavěných v 70. letech a na zkvalitnění bydlení. Cílem programu bylo zlepšení technického a estetického stavu paneláků a možná podpora stavebních firem. V roce 2000 došlo k oživení ekonomiky a stavební výroba vzrostla až o 3%. Bylo to způsobeno opětovným přílivem zahraničních investic a také celkový růstem všech odvětví v národním hospodářství. Bytová výstavba však klesla. Bylo to způsobeno nasyceností trhu s byty v osobním vlastnictví, poklesem možnosti stavět byty se státní podporou, nejistotou chystané deregulace nájemného, nebo nedostupností hypoték pro většinu lidí. Klesla také podpora oprav bytů a vznikly velké rozdíly mezi regiony. V roce 2000 však došlo k prudkému zlevnění úvěrů, což mělo za následek rekordní množství poskytnutých hypoték především v souvislosti

s podporou programu obnovy panelových domů. Stavebnictví od roku 2001 zažilo boom díky celkové ekonomické situaci státu. Vládní agentura CzechInvest přilákala zahraniční investory do ČR a získala investice ve výši 2,015 mld. USD. V roce 2002 zasáhly hlavní město povodně, ale i přes povodňové ztráty ekonomika stále rostla, stavební firmy měly i díky povodním více zakázek. V roce 2003 bylo stavebnictví taženo převážně veřejnými zakázkami. Nejvíce se stavěly inženýrské stavby a došlo také k postupnému ožívání v počtu zahájených bytů, především rodinných domů. V roce 2004 vstoupila Česká republika do EU a i přes obavy některých investorů stavebnictví zažilo nejvydařenější rok. Stavební výroba rostla a stavební firmy nabíraly velké množství nových pracovních sil. Stavebnictví pomáhaly především veřejné investice do infrastruktury financované z domácích zdrojů i zahraničních úvěrů. Také rostl počet leasingů nemovitostí na pořízení například hotelů či továren, pokud nebyl klientům poskytnut úvěr od banky. V roce 2005 zažil ohromný boom trh privátních hypoték, kdy se hypotéky pohybovaly na historickém minimu. V tomto roce došlo také ke startu tzv. PPP projektů. Jedná se o spolupráci soukromého a veřejného sektoru a využívá se ve stavebnictví především u dopravních staveb. Pokračuje také expanze nákupních center, kdy vyrostlo 7 velkoplošných nákupních center (Chodov, Nové Butovice) a 31 hypermarketů. Zbytečné obavy z růstu cen po vstupu do EU odstartovaly také boom především bytové výstavby. Rok 2006 pokračoval růstem stavebnictví a vývojem nových technologií. Vyhrávaly projekty s nízkoenergetickými technologiemi a nízkonákladovými provozy budov spolu s maximálním využitím obnovitelných zdrojů. Začaly stavby protipovodňových opatření, protože Česká republika byla v posledních devíti letech povodněmi zasažena hned 6–krát, a to extrémními povodněmi rozsáhlého (1997, 2002 a 2006) nebo regionálního významu (1998, 2000, 2001). V roce 2007 skončila podpora projektů na zelené louce a začínali se regenerovat převážně brownfieldy. Proces regenerace brownfieldů spočívá v úpravě bývalých průmyslových zón nebo jinak již nepoužívaného území do stavu „nula“. Rok 2007 je také charakterizován jako rok, kdy nabídka nebyla připravena na obrovský nárůst poptávky. Na vině bylo příznivé klimatické prostředí v zimním období, tak poptávka po stavebním materiálu a jeho nedostatek zvedal ceny po stavebninách. Kvůli nedostatku místa se začaly masivně stavět brownfieldy uvnitř měst. Pro střední a malé projekty se využívá tzv. projektové financování, které je podobné PPP projektům. Je to mimorozpočtové financování, které řeší investici tak, aby mohla být z větší části pokryta z ekonomických výsledků daného projektu. Jedná se o dlouhodobou investici, přibližně na 30 let a pokud dodavatel-investor nese 2 ze 3 rizik (riziko dodávky, riziko poptávky nebo riziko dostupnosti), pak se proinvestovaná částka neprojeví jako obecní dluh. Splátky jsou flexibilní a jsou pokrývány z hospodářského výsledku projektu. První polovina roku 2008 je charakterizována ještě mírným růstem, druhou polovinu roku zachvátila krize. V polovině září 2008 zkrachovala banka Lehman Brothers, což odstartovalo hypoteční

krizi v Americe, která se následně začala přelévat do Evropy a tedy koncem roku i do České republiky. Rok 2009 je označován rokem nástupu recese, protože bylo v posledních dvou čtvrtletích za sebou jdoucích dosaženo poklesu hospodářského výkonu země. Klesaly ceny průmyslových výrobců, deflace se projevila v zemědělství. Stavební výroba se také snížila, propad byl zaznamenán i v cenách průmyslových dodavatelů, nikoliv však v cenách stavebních materiálů a prací, ty naopak rostly. Dle zátěže a studií se prokázalo, že české banky v krizi nejsou. Investoři se však do nových projektů příliš nehrnuli a nových projektů vzniklo pomálu, stejně tomu je i u počtu vydaných stavebních povolení. V prvním pololetí klesla stavební produkce o 4,8% a jen pozemní stavitelství snížilo svou produkci o 11,7%. Útlum hypotečního trhu (až o 34,6% méně poskytnutých hypoték) a přísnější pravidla pro získání úvěru ovlivnil počet dokončených staveb. Hrozilo snižování reálných příjmů, vyšší nezaměstnanost a zvyšování daní. Občané tak nechtěli utrácet a zadlužovat se, proto zvyšovali své úspory (o 8%). Počátek roku 2010 je charakterizován prudkým poklesem stavební produkce (o 25,6%) způsobený nepříznivými klimatickými jevy během zimního období a úbytkem stavebních zakázek. Stavbařům ubylo práce i peněz a krize nutí stavět levněji. V druhé polovině roku ekonomika sice zesílila, kromě stavebnictví. Ekonomika se v roce 2011 uzdravovala, ale stavebnictví bylo vlivem zvýšené inflace a zvyšování úrokových sazeb stále v krizi. Česká republika ztratila schopnost konkurovat ostatním členům Evropské unie. Bylo to způsobeno především nedůvěrou v současnou politiku a politiky, vnímáním korupce a její všudypřítomností, plýtvání veřejnými zdroji, právním a politickým systémem státu, nebo třeba makroekonomickou stabilitou (neustálé zadlužování veřejných rozpočtů). Stavebnictví na tom bylo o trochu lépe, ale stále se propadalo. Vliv na propad měla korupce a nedostatek státních zakázek. Celý rok 2012 byl charakterizován poklesem stavební výroby. Zanikaly malé a střední stavební firmy a ve velkých podnicích se propouštělo a docházelo k poklesu mezd. Koncem roku bylo zakázek sice více, ale za stejné peníze jako v roce 2011. Nízké ceny ohrožovaly kvalitu staveb. V polovině roku 2013 hlásí statistiky propad stavebnictví větší než v roce 2012. Je způsoben tuhou zimou a novelou o veřejných zakázkách. Český statistický úřad potvrzuje pětiletý trend propadu stavebnictví. Dle Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR je letos evropské stavebnictví na svém dně. České stavebnictví podle prognóz by mělo příští rok ještě klesat. Evropské sdružení Euroconstruct vydalo odhady vývoje stavebnictví v zemích EU pro následující 3 roky. České stavebnictví by na tom společně se Španělským stavebnictvím mělo být nejhůře. V roce 2015 by tyto země jako jediné měly zaznamenat meziroční pokles a situace by se měla zlepšit až v roce 2016. Podrobnější data celkových objemů stavební produkce dle sdružení Euroconstruct jsou uvedeny v příloze A. Další vybrané grafy a tabulky s vývojem stavebnictví v ČR jsou uvedeny v příloze B.

## 2.3 Charakteristika a vývoj realitního trhu

V kapitole 2.1 jsem rozčlenila trh z různých hledisek. Realitní trh je trhem dílčím a můžeme říct, že zároveň trhem místním. Realitní trhy můžeme dále členit na trhy kupujícího, prodávajícího, nebo trh neutrální. Toto členění je závislé na determinantech trhu, tedy nabídce a poptávce. *„Trh kupujícího existuje tehdy, jestliže je nabídka větší než poptávka. Kupující si mohou vybírat z mnoha nemovitostí a ne každý dům se prodá. Nižší počet kupujících vede k nižším prodejům a to ke snížení cen. Naopak, na trhu prodávajícího je více kupujících než dostupných nemovitostí. Téměř každá nemovitost se prodá. Zvýšený zájem vede k růstu cen. Neutrální trh je vyvážený. Úroková míra je přijatelná a počet kupujících a prodávajících je na trhu srovnatelný. Trh netrpí otřesy směrem nahoru ani dolů a ceny stoupají rovnoměrně s inflací.“* [1, str. 9] Realitní trh můžeme charakterizovat jako trh, na kterém se uskutečňují obchody s vlastnickými právy na pozemky a budovy. O realitním trhu můžeme dále říci, že je nedokonale konkurenční. Na trhu se může vyskytovat velké množství kupujících a prodávajících, vstup a výstup na trh je volný a na trhu se vyskytují heterogenní produkty (každý byt je originál). Hlavními determinanty realitního trhu jsou stejně jako u ostatních typů trhů nabídka a poptávka. Mezi faktory, které nabídku a poptávku ovlivňují, patří především politická a ekonomická stabilita, legislativní podmínky, míra inflace a stabilita měny, míra nezaměstnanosti, daňová politika státu, úvěrová politika bank, vývoj hospodářství - recese, růst, ceny komplementů a substitutů, výše mezd, počet firem nabízejících zboží na trhu nebo počasí.

Podobně jako ve stavebnictví tomu bylo na realitním trhu. Před rokem 1989 prakticky neexistoval. Byty se neprodávaly, za totalitního režimu se pouze přidělovaly. Byty se stavěly pouze panelové a vlastníky nebyli obyvatelé, ale stát nebo státní podniky. Cena těchto bytů nebyla stanovena dle produktivnosti pracovníka podniku, ani dle nákladů na výstavbu bytu, ale centrálně dle předem stanoveného plánu. Rodinné domy se stavěly minimálně a bez účasti stavebních firem. Do roku 1990 se podnikání považovalo za trestný čin. To se vztahovalo i na realitní makléře a jejich činnosti, tedy i prodej nemovitostí. Po roce 1990 začaly vznikat první realitní kanceláře a v 90. letech začal vznikat a postupně se rozvíjet trh s nemovitostmi. Trh byl zpočátku neorganizovaný a jeho úroveň zvedal příliv zahraničních investorů a developerů. K rozmachu došlo až po roce 1995, kdy vydala ČNB povolení k hypotečnímu úvěrování bank. V roce 1996 byla založena jedna z větších realitních kanceláří RK LEXXUS, o rok později RK STING. V roce 2000 byla založena společnost Reality 21 a v roce 2005 na český trh vstoupila americká franšíza RE/MAX a ve stejném roce byla založena i RK M&M Reality. Stejně tak jako ve stavebnictví se i na realitním trhu střídala období růstu, stagnace a recese. Bytový fond po roce 1998 se v ČR skládal z 3,7 mil. bytů a 58% představoval nájemní

sektor a 42% sektor vlastnický. V roce 1999 na základě ekonomické situace se na trhu s nemovitostmi projevila stagnace. Prodávající si stanovovali cenu spíše podle své finanční situace bez ohledu na skutečnou cenu nemovitosti, proto kupující zaplatili mnohem vyšší cenu, než byla skutečná cena prodávané nemovitosti. Klienti realitních kanceláří projevovali zájem o menší a lacinější byty. Průniky nabídky a poptávky byly jen v určitém rozmezí a poptávka na bydlení byla stále veliká a aktivní. Poptávka po levnějších bytech nebyla pokryta, protože takových bytů byl nedostatek. Na hotelovém trhu se začíná rozvíjet tzv. time-sharing. Jedná se o pronájem pokojů v určitém časovém období na určitou dobu stanovenou ve smlouvě. Lidé také mají zájem o nákup rekreačních objektů především v oblastech Krkonoš, Jizerských hor, Šumavy a Lipna. I když byla v roce 1999 stagnace, aktivita na trhu komerčních nemovitostí zůstala stejně stále velká a ceny se nijak nesnižovaly. V roce 2000 dosahoval vrcholu proces desurbanizace. Jedná se o migraci obyvatelstva z center velkých měst na jejich okraje. V ČR tento proces nastal poprvé v 20. a 30. letech, ale byl potlačen a jeho rozmach začal opět až po roce 1989. Měsíčník Realitní a stavební profit udělal anketu na téma poptávka a nabídka po obecních pozemcích v osmi náhodně vybraných městech. Z ankety vyplynulo, že většině obcí poptávka po obecních pozemcích výrazně převyšovala nabídku. Nedostatkovým zbožím kromě pozemků byly i malometrážní byty a činžovní domy. Tento rok je také charakterizován vysokou expanzí nákupních center v okolí měst, především v Ostravě, Hradci Králové nebo v Brně. V roce 2002 zasáhly ČR povodně a developeři v oblastech poničených povodněmi zastavili svou činnost a soustředili se na jiné lokality. Nejobvyklejšími zájmy developerů byli projekty na zelené louce, především stavba výrobních podniků, bytová výstavba ve velkých městech a kancelářské a obchodní prostory. Na realitním trhu byla velká poptávka po rezidenčních nemovitostech, jejichž ceny vzrostly až o 15%. V roce 2004 vstoupila Česká republika do Evropské unie a lidé byli zpočátku roku nedůvěřiví a nechtěli investovat. To se však prolomilo v druhé polovině roku a realitní trh zaznamenal další růst. Největší boom zažil trh s rezidenčními nemovitostmi a začal ožívat i hotelový trh. Retail byl na tom v roce 2004 lépe než trh s kancelářskými prostory, který zažil stagnaci a v posledním měsíci dynamický růst. Celkově se snížily nájemné kanceláří až o třetinu. Praha byla stabilizovaná a rozvoj zavládl v ostatních regionech, nejvíce v Olomouci, Ostravě a Brně. V roce 2005 nabídka s byty pozvolna doháněla poptávku. U starých i nových bytů byly ceny stabilizovány, nebo docházelo k jejich poklesu, u rodinných domů nastal mírný růst cen. Na realitním trhu zavládla spíše cenová stabilita, mírně se však prohloubily rozdíly u srovnatelných nabídek v různých čtvrtích jednotlivých měst. Zájem o kancelářské prostory zaznamenal stagnaci a mírný pokles, naopak logistika zažila boom. V roce 2007 klesl zájem o rodinné domky v satelitních městech především kvůli chybějící infrastruktuře a dalším službám. Lidé měli zájem o stěhování se do center měst. V Praze opětovně převýšila poptávka po bytech nabídku, a nejvyšší



zájem byl po středně velkých bytech (rozloha 50-70 m<sup>2</sup>) s dispozicí 2 + kk – 3 + kk v ceně do 3 mil. Kč. V roce 2008 zažily realitní franšízy neobvykle velký rozmach. Hotelový trh dosáhl úrovně vyspělosti a stability a co se týče retailového trhu, ten se soustředil do center větších měst. Industriálnímu trhu dominovala spekulativní výstavba. Zahraniční investoři měli zájem o komerční nemovitosti, převážně v Praze. V polovině září (15. 9.) zkrachovala banka Lehman Brothers, což odstartovalo kolaps úvěrového trhu, důsledkem také byla stagnace na realitním trhu. Situace na realitním trhu byla ovlivněna nejistotou ze strany investorů a dalšího vývoje poptávky po nemovitostech. Trh s realitami v roce 2009 zamrzl a ceny na trhu nerostou. Neexistuje žádný cenový index, protože je každá nemovitost unikátní a právě díky různorodosti nelze určit obecnou cenu. Nejvíce byly využívány informace z letáku (ceny nabídkové), které se od realizačních lišily, bývaly nadsazené. Naopak ceny od státních organizací byly podsazeny, kvůli snaze snížit daňovou povinnost. I rok 2010 byl ve znamení recese. Míra neobsazenosti kancelářských prostor se zvyšovala. V Praze byla vyšší poptávka po loftových a mohly se tak zvyšovat ceny. Celkově však klesaly nájem jak obchodních a výrobních prostor stejně tak i na trhu s byty. Omezil se okruh zájemců o koupi nemovitostí. V roce 2011 se ekonomická situace v ČR zlepšila, ale stavebnictví a realitní trh se potýkaly stále s krizí. Ceny rodinných domů stále klesaly, ale ceny bytů se stabilizovaly. Mírně oživil trh s komerčními nemovitostmi, kde se především u administrativních budov snížila míra neobsazenosti, a začaly růst ceny kancelářských prostor. Realitní kanceláře se snaží nalákat investory a potencionální majitele nemovitostí na dary, které by při koupi nemovitosti získaly. Nejčastěji nabízejí automobil, zájezd k moři, nebo kuchyňskou linku k novému bytu. V logistice nastala rovnováha mezi nabídkou a poptávkou a spekulativní výstavba činila pouze 5% a developereři stavěli pouze na základě předpokladů. Realitní trh se mění s vývojem inflace a úrokových sazeb. Na trh vstoupili menší developereři. Rok 2012 je slabší než rok 2011, ale zájem o kanceláře převládá nadále. V současnosti se situace na realitním trhu vylepšuje, ale zatím trh s byty bobtná pouze papírově. V Německu zanikly otevřené podílové fondy, což je pozitivní pro český realitní trh, protože se zvýší zájem domácích investorů. Od ledna 2013 trh ovlivňuje nový zákon týkající se průkazů energetické náročnosti. Nemovitosti o určité velikosti a nemovitosti, které se pronajímají, nebo prodávají, musejí mít tento průkaz. Určuje energetickou náročnost budovy. Realitní trh v České Republice je poměrně mladý a neustále se mění a vyvíjí. Současným hitem jsou prodeje nemovitostí přes obchodní portály nebo veřejné dražby. Nezbytnou součástí jsou internetové nabídky nemovitostí nejen v ČR i zahraničí. Trendem poslední doby je také pronájem pozemku třeba i za hranicí Země, na měsíci. Podrobnější informace a tabulky realitního trhu jsou uvedeny v příloze C.

## 3. SEGMENTACE RT A CENY JEDNOTLIVÝCH KOMODIT

### 3.1 Komodity realitního trhu

O realitním trhu víme, že se jedná o trh nedokonalé konkurence a zároveň trh heterogenní. Atraktivita jednotlivých komodit je ovlivněna mnoha faktory. Realitní trh členíme na dílčí trhy. Nejběžnější rozdělení je dělení na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti, do kterých lze zahrnout i průmyslové zóny v okolí měst.

#### 3.1.1 Pozemky

Pozemek je dle občanského zákoníku věcí nemovitou. Definici pozemku však nalezneme v zákoně katastrálním. „*Pozemek je 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, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití.*“ [2] Pozemek je geometricky určen a právě toto určení je závazné pro právní úkony v KN. Pozemek, který je polohově a geometricky určen, označen parcelním číslem a zanesen v katastrální mapě se nazývá parcela. Pozemky se pro účely realitního trhu člení podle konečného využití na pozemky pro rezidenční, komerční nebo zemědělskou výstavbu. Pozemky jsou stabilní komoditou, neboť se jejich počet nedá zvyšovat, dají se pouze členit na menší celky. Nepodléhají ani výraznějším výkyvům nabídky a poptávky. Ceny pozemků jsou ovlivňovány lokalitou, dostupností inženýrských sítí a technické infrastruktury a územním plánem určujícím možnost výstavby na daném pozemku. U pozemků pro rezidenční výstavbu nás dále zajímá velikost pozemku. U řadových domů má pozemek rozlohu okolo 200 – 400 m<sup>2</sup>, u bytových domů do 500 m<sup>2</sup>, u rodinných domů samostatně stojících 500 – 2000 m<sup>2</sup>. Většinou platí pravidlo, čím větší pozemek, tím menší je cena za m<sup>2</sup>. U komerčních pozemků je naopak zase důležité dopravní napojení a spádovost obyvatelstva. „*Pro účely oceňování pozemky členíme na pozemky stavební (nezastavěné určené k zastavění, zastavěné plochy a nádvoří, zastavěné neevidované v KN), zemědělské (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost), lesní, vodní plochy a jiné.*“ [3]

### ***3.1.2 Rezidenční nemovitosti***

Rezidenční nemovitostí jsou nejrozšířenějším předmětem koupě a prodeje na realitním trhu a jsou základem k jeho fungování. Slouží k uspokojení člověka bydlet a relaxovat. Patří mezi ně rodinné domy, bytové domy, byty a chaty, chalupy a rekreační střediska. Pokud se kdysi řeklo slovo rezidence, lidé si představovali přepychové bydlení, nebo sídlo hlavy státu nebo vysoce postavených hodnostářů. Lidé si pod tímto typem bydlení také představili domy v atraktivních lokalitách s nadstandardním vybavením. V současnosti, aby bylo vyhověno většinové poptávce, se za rezidenční nemovitosti považují jak standardní, tak i nadstandardní bydlení v jakékoliv lokalitě. Developerské projekty již řeší standardní vybavení podle nejnovějších trendů a snaží se stavby řešit jako nízkoenergetické, ekologické bydlení. Rodinným domem je stavba, která slouží k bydlení a odpovídá těmto požadavkům více než polovina podlahové plochy. RD má také maximálně 3 byty a nejvýše dvě nadzemní, jedno pozemní podlaží a podkroví. Bytovým domem je také stavby sloužící k bydlení a více než polovina podlahové plochy těmto účelům odpovídá. Byt je místnost, nebo více místností, které jsou k bydlení určeny. Co se týče objektů rekreační, ty slouží k odpočinku a individuální rekreaci osob, nikoliv však k trvalému bydlení. Nabídkovou cenu rezidenčních nemovitostí ovlivňuje především lokalita, územní plán, velikost domu, pokud se jedná o bytový dům, pak počet bytových jednotek, dále cena pozemku a bytová politika. Na druhé straně existují i faktory ovlivňující poptávkovou cenu po nemovitostech. Patří mezi ně příjem domácností, příspěvky na bydlení a stavební spoření, životní styl a bezesporu výše daní. Budoucí kupce rodinných domů bude zajímat lokalita, zda se jedná o dobrou adresu, jestli je v blízkosti zeleň, velikost pozemku, udržovanost zahrady, zda se RD nachází v záplavové oblasti, dobrá dopravní dostupnost, technická infrastruktura, občanská vybavenost i materiál, ze kterého je dům postaven. Podobné je tomu i u bytových domů. Tam je důraz kladen na polohu bytu, jestli se nachází v centru města, nebo v okrajových částech města, technický stav a konstrukční řešení, materiály. Dále také budoucí majitele zajímá forma vlastnictví, zda mají možnost parkování poblíž domu, jestli je v BD sklep, nebo výtah. Všechny tyto aspekty přímo ovlivňují cenu těchto typů nemovitostí.

### ***3.1.3 Komerční nemovitosti***

Komerční nemovitosti jsou pravým opakem nemovitostí rezidenčních. Nemají nic společného s bydlením. Komerční trh má několik dílčích trhů, a to logistické a průmyslové komplexy, kancelářské budovy, retailová centra a hotelový trh. Stejně jako



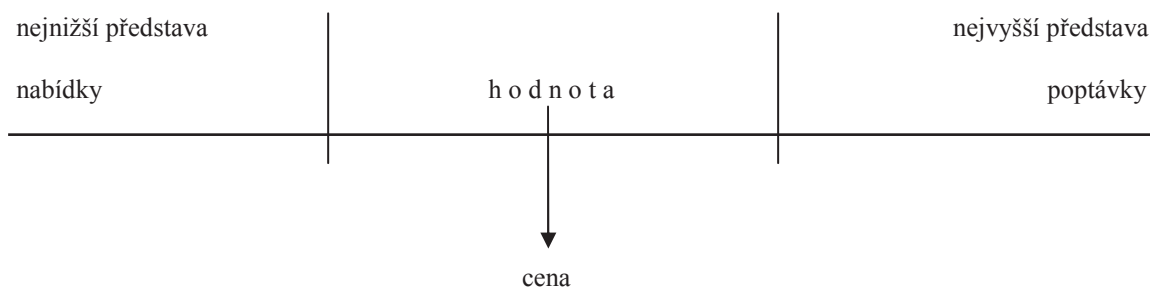
u ostatních typů nemovitostí komerční výstavbu ovlivňuje především lokalita, dopravní obslužnost, technická infrastruktura, dostatečná kapacita inženýrských sítí, územní plán, ale i spádovost obyvatelstva. Jedná se většinou o nemovitosti, které slouží výhradně pro podnikatelské účely. Proto investor vybere takovou cenu nemovitosti, která příliš nezatíží ekonomiku podniku a bude mít co nejnižší provozní náklady. „*U nemovitostí sloužících jako sídla firem investor obecně akceptuje takovou cenu, kterou mu pokryje 8 až 10 letý výnos z nájmu, který by zaplatil v případě, že by prostory pro svoji činnost najímal.*“ [4] Industriální trh, mezi který patří logistická centra a průmyslové objekty, můžeme nazvat tzv. velkou komercí. Staví se většinou na okrajích měst nebo v zónách, které určuje územní plán města. Jedná se o stavby výrobních nebo montážních hal a objektu sloužících pro skladování. Největší boom logistických center odstartovala stavba prvního supermarketu Tesco v Praze v roce 1998. V roce 2004, kdy ČR vstoupila do EU, se otevřely hranice a to znamenalo pro logistiku zvyšování konkurence, ale zároveň příležitosti pro spolupráci se zahraničními státy. Logistická centra však mají v rámci ČR nerovnoměrné pokrytí, protože se větší množství nachází v oblasti Čech a menší na Moravě. Až 70% logistických center je v okolí hlavního města, především v okolí dálnic D1, D5 a D8. Logistická centra jsou většinou ve vlastnictví soukromém a slouží ke skladování a následné distribuci. Veřejná logistická centra zefektivňují obsluhu pro průmyslové zóny a prosperitu daného regionu. Tato centra jsou financována nejčastěji ze státního rozpočtu, rozpočtu krajů, měst, regionů, ale do financování je také zapojen kapitál privátní a dotace z Evropské unie. Kancelářský trh vznikl až ve 20. století. V 18. a 19. století většina lidí pracovala v továrnách, v 20. století došlo k výrazným změnám a začaly vznikat nové typy budov - administrativní budovy. Poptávka po kancelářských budovách narůstala od 90. let minulého století. Kanceláře se stavěly převážně ve velkých městech, nejvíce v Praze. Administrativní prostory jsou rozčleněny do tří kategorií. Standard prostor „A“ patří k nejdražší kategorii a jedná se většinou o kanceláře v nově postavených budovách, klimatizované, s kamerovým systémem a možností parkování jak pro zaměstnance, tak i pro zákazníky. Standard „B“ se nachází na střední cenové úrovni. Jedná se o nové nebo zrekonstruované budovy s možností parkování pro zaměstnance a kategorie „C“ jsou staré budovy již několikrát pronajímané. Většina společností kancelářské prostory nevlastní, ale pouze si je pronajímá. Důvodem je především nižší počáteční investice než při koupi objektu. Dalším pozitivem je bezesporu správcovství budovy přenechané majiteli objektu a možnost rychlého přesunu na jiné působiště. Po roce 2008 bylo častým tématem míra neobsazenosti kancelářských prostor, která vlivem krize narůstala. Kancelářský trh však recesí proplouvá. Nájemci jsou většinou opatrní a majitelé společností se snaží šetřit na nákladech kancelářských prostor i na zaměstnancích. K proměně dochází i na retailové trhu. K jeho rozmachu došlo po roce 2000. Lidé začali upřednostňovat maloobchodní řetězce a menší obchodníky sídlící pod tzv. „jednou

střechou“. Velké hypermarkety se pohybují díky úbytku zákazníku na hranici profitability. Retailová centra se stavěla především na okrajích větších i menších měst, ale vlivem krize se maloobchodní řetězce soustřeďují spíše do center měst s cílem prodejců získat hustší geografické pokrytí a efektivněji využít plochu obchodu. Díky současné ekonomické situaci se příliš neuvažuje s výstavbou nových nákupních center, proto se povětšinou remodelují nebo rozšiřují centra stávající. Nedílnou součástí cestovního ruchu je hotelnictví. Jeho rozmach je úzce spjat s rozmachem obchodu a logistiky. Do roku 1990 byly v ČR provozovány Interhotely, které vlastnila cestovní kancelář Čedok. Po převratu se řada hotelů vrátila k původním majitelům a začaly se stavět hotely nové. Díky zkvalitnění služeb a rekonstrukcím starších hotelů se jejich počet v roce 1994 snížil, ale následně dále rostl. Vlivem krize přišla řada hotelů o klienty a ocitla se na pokraji krize. V roce 2012 zažil hotelový trh mírné oživení v podobě rostoucí obsazenosti hotelů a předpokládá se mírný růst i do budoucna.

### 3.2 Ceny nemovitostí

Pokud se řekne ocenění nemovitosti, setkáváme se hned se dvěma pojmy, a to cena a hodnota. Součástí ekonomické vědy je teorie hodnoty, jejíž kořeny sahají až do 18. století. Postupně se jejím zkoumáním zabýval teoretik Adam Smith, jehož názor postupně doplnili David Ricard a Thomas Malthus a prakticky ztvárnil John Stuart Mill. Teorii rovnovážné ceny poprvé představil v 19. století Alfred Marshall, která vyjadřovala vztahy mezi nabídkou a poptávkou v závislosti na chování spotřebitelů, vzácnosti statků a efektivitou kupní síly. *„Existuje celá řada více či méně zdařilých definic, např.: cena je hodnota vyjádřená v penězích, cena je finanční částka sjednaná při nákupu a prodeji, hodnota je vztah mezi určitým předmětem a neuspokojenými potřebami, cena je hodnota, kterou v současnosti mají budoucí příjmy plynoucí z vlastnictví, hodnota představuje množství věcí, které lze získat výměnou za jiné, cena je měřena výší nákladů do výrobku vložených apod.“* [5, str. 28] Při oceňování nemovitostí je cena dána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a je ovlivněna množstvím faktorů, které na danou cenu působí, kdežto hodnota je obecnější a můžeme o ní říci, že se jedná o odhad ceny. Cena je tedy konkrétní částkou vyjádřenou přesným číslem a hodnota je jejím přibližným odhadem, který se ceně nemusí rovnat a vychází ze schopnosti majetku uspokojovat potřeby a přání lidí. Kupující na straně poptávky a prodávající nabídkové straně mají o hodnotě nemovitosti jiné představy a dohoda vyústí většinou v konkrétní cenu, za kterou nemovitost bude prodána.

Obr. č. 1: Schéma vyjádření ceny a hodnoty [5, str. 29]



Při tvorbě cen nemovitostí působí na trhu řada faktorů, jako jsou politické faktory (politika státu, zákony, daně, životní prostředí), ekonomické (zaměstnanost, příjmy domácností, hospodářský rozvoj, možnosti financování, inflace, úvěry, vývoj úrokových měr, vývoj nových technologií), demografické (vývoj populace, velikost rodin, standard bydlení, vzdělání, životní styl), nebo fyzikální (lokalizace nemovitosti, typ zástavby, sousedi, životní prostředí, doprava, technická infrastruktura, stáří a údržba stavby, životnost stavby). Mimo již zmíněných faktorů ovlivňují cenu i stav nabídky a poptávky, konkurence, očekávání a předpokládané změny, nebo rizika. Je nutné, aby všechny tyto vlivy byly analyzovány a zhodnoceny při tvorbě konečné ceny nemovitosti. Na základě zjištěných dat a skutečností můžeme při tvorbě ceny uplatnit principy na bázi vynaložených nákladů, očekávaných výnosů nebo porovnání. Při jejich použití je vždy nutné vycházet z tržní analýzy. Nákladový způsob ocenění stanovuje věcnou hodnotu, která vyjadřuje výši nákladů, které by byly potřeba, pokud bychom chtěli znovu vybudovat danou nemovitost. Tento způsob má spíše technický pohled na nemovitost. U nákladového způsobu můžeme využít dvě techniky stanovení ceny a to reprodukční cenu, kterou získáme z rozpočtů, agregovaných položek nebo technickohospodářských ukazatelů a techniku použití aktuálních nabídkových cen, které získáme z katalogů stavebních firem, realitních kanceláří nebo internetových databází cen. Výsledkem výnosového způsobu ocenění je hodnota výnosová, která je založena na ekonomickém pohledu na věc a stanovuje výši budoucích výnosů. U porovnávací metody je výsledkem hodnota porovnávací, kterou získáme srovnáváním hodnoty dané nemovitosti s nemovitostmi obdobnými. U této metody je nutné získat co největší počet srovnatelných nemovitostí pro přesnější zjištění ceny a dbát v úvahu faktor času, polohu, financování, podmínky prodeje a fyzické charakteristiky jednotlivých nemovitostí. Proces oceňování nemá pevně stanovený předpis nebo normu, ale je důležitá logičnost postupu. Nejprve by se měl definovat účel ocenění, specifikovat oceňované nemovitosti a určit podmínky, za kterých se ocenění provádí. Dále by neměl v posudku chybět popis nemovitosti a jeho technická, územní a majetkoprávní charakteristika. Dalším krokem je tržní analýza a stanovení způsobu ocenění. Následuje

postupné vytváření hodnoty nemovitosti a analýza dílčích výstupů. V poslední fázi by nemělo být zapomenuto na rizika, předpoklady a nejistoty, které s oceněním a výší odhadu souvisejí.

### **3.2.1 Druhy cen**

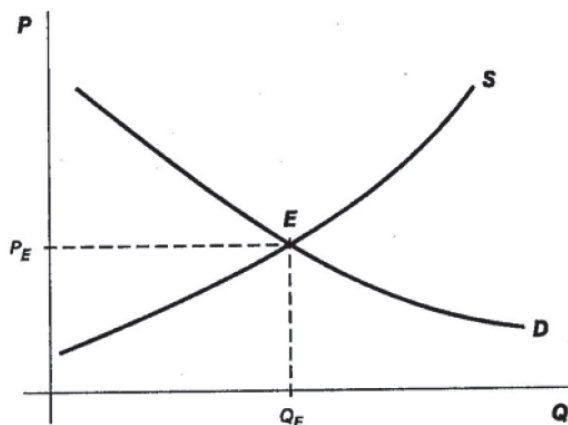
Nejstarším typem ceny je stopcena. Stopcena je cena, která byla stanovena na počátku války v roce 1939. Jedná se o tzv. zmrazení cen, aby nemohlo dojít k jejich prudkému navyšování a hospodářským prohloubením krize. V ČR se v současnosti vychází ze dvou typů ocenění a to buď oceňováním podle cenového předpisu (Zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška), jehož výsledkem je cena administrativní, nebo-li zjištěná (úřední). Mechanismus výpočtu je podřízen zmiňovaným právním normám a odpadá tak analýza příslušné segmentu na trhu s nemovitostmi. Ohled se bere pouze na přesné dodržení postupu v normě, nikoliv však na výsledek. Tento typ výpočtu používáme nejčastěji pro vyměření daně z převodu nemovitostí, nebo daně darovací. Druhým typem ocenění je ocenění založené na tržní hodnotě (ceně obvyklé). Cenu obvyklou dle zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky chápeme jako cenu, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění a na rozdíl od ceny administrativní se při stanovování obvyklé ceny zvažují i okolnosti, které mohou mít na cenu vliv. Dalším typem ceny je cena pořizovací (historická) cena, který vyjadřuje veškeré náklady na pořízení nemovitosti v době jejího vzniku bez odpočtu opotřebení. U novostaveb se historická cena rovná ceně reprodukční. Cena reprodukční vyjadřuje hodnotu, náklady, které by byly potřeba na vytvoření kopie za použití stejných stavebních materiálů a technologií jako je oceňovaná nemovitost. Cena reprodukční bývá nazývána také cenou běžnou, nebo reprodukční pořizovací cenou. Stejným typem ceny je tzv. náhradní cena, u které bychom vytvořili duplikát oceňované nemovitosti za použití novodobých stavebních materiálů a technologií. Věcnou hodnotou chápeme hodnotu nemovitosti, která je snížena o opotřebení a náklady na nezbytně nutné opravy k její funkčnosti. Hodnotu výnosovou stanovujeme výnosovou metodou dle zákona o ocenění a vyjadřuje součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Výnosovou hodnotu můžeme nazvat jako kapitalizovaný zisk. V literatuře se můžeme setkat též s pojmy cena výchozí, která není zákonem nijak upravena, ale jedná se o cenu, kterou stanovujeme před odpočtem opotřebení a pokud od této ceny odečteme opotřebení, získáváme cenu ke dni odhadu. Ve vyhlášce se objevuje pojem základní cena. Jedná se o cenu za jednotku Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo jednotku Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Základní cenu dále upravujeme koeficienty (koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce,

podle velikosti zastavěné plochy v podlaží, podle průměrné výšky v objektu, dle koeficientu vybavenosti stavby, polohy, změny cen stavby, prodejnosti) a získáme základná upravenou cenu. Zvláštním typem ceny, kterou zavedly banky a spořitelny je cena v tísní. Tzv. zadlužitelná hodnota vznikla díky negativním zkušenostem s kolísáním cen na trzích. Cena stanovená odhadcem je platná většinou po dobu tří měsíců od ocenění, kdežto úvěry se poskytují mnohdy až na 30 let. Banky si potřebovaly zajistit, aby měly možnost uspokojit pohledávku vůči dlužníkovi i v době, kdy není schopen úvěr za nemovitost splácet. Hodnota majetku by neměla nikdy klesnout pod stanovenou cenu v tísní během splácení, jinak by to bance nezajišťovalo z daného úvěru výnosnost.

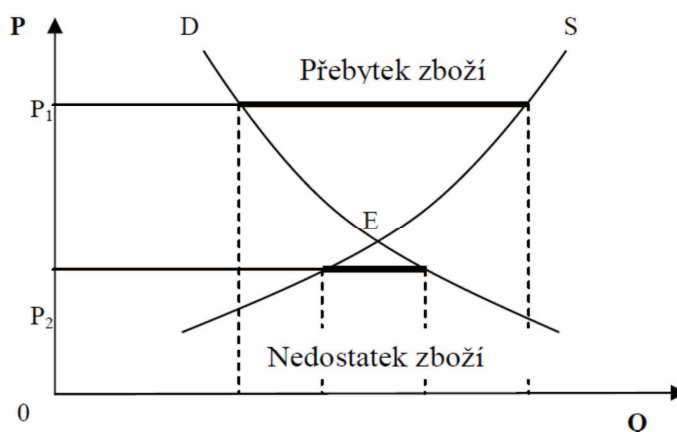
### **3.2.2 Tržní rovnováha a nerovnováha**

V 70. letech 19. století byla formulována teorie mezní užitečnosti a do centra dění se postavil spotřebitel. Za zakladatele této teorie je považován Alfred Marshall. Definoval poptávku jako funkci klesající, která je odvozena od mezního užítku. Problém tržní rovnováhy můžeme popsat pomocí ekonomické analýzy nabídky a poptávky, tzv. Marshallové nůžky. Rovnováha na trhu vznikne, pokud je nabídka rovna poptávce. Cena vzniklá při této rovnosti se nazývá cenou rovnovážnou, která bývá v některých literaturách označována jako cena očišťující trh. Nelze určit, který z faktorů nabídka - poptávka je primární. Nabídku a poptávku můžeme definovat jako funkci ceny. Pokud chceme sestavit graf tržní rovnováhy, musíme protnout křivku nabídky a poptávky. V bodě, ve kterém se nám tyto křivky protnou, se nachází tržní rovnováha. Pokud spustíme kolmici k ose x, zjišťujeme množství prodaných statků a sestrojením kolmice k ose y zjistíme, za jaké ceny bude dané množství prodáno. Rovnovážná cena na trhu nastane při určité ceně za určité množství statků. Stav rovnováhy na trhu je velmi krátkodobý a dosahuje se ho výjimečně. Při rovnováze nejsou na trhu přebytky ani nedostatky statků a také ani tlaky na změnu ceny těchto statků. Většinou se setkáváme se situací, kdy je na trhu velký objem zboží, po kterém není poptávka. Tržní cena je vysoká a spotřebitelé málo kupují. Objem nabízeného množství může naopak klesat velmi rychle, poté poptávka bude převyšovat nabídku a můžeme říci, že je tržní cena nízká. Přebytek zboží většinou vyvolává sám pokles ceny a naopak při nedostatku zboží se jeho cena zvyšuje. Graf na následující straně vyobrazuje formulování nabídky a poptávky na trhu a dosažení rovnovážného stavu. Graf pod ním ukazuje cenu P1 jako cenu vyšší, než je cena rovnovážná a následek přebytku zboží a zároveň cenu P2, která je nižší než cena rovnovážná a poukazuje na nedostatek zboží na trhu.

Graf č. 1: Utváření ceny [5, str. 36]



Graf č. 2: Přebytek a nedostatek zboží, (zdroj www.euroekonom.cz)



### 3.2.3 Tvorba cen pomocí FDW modelu

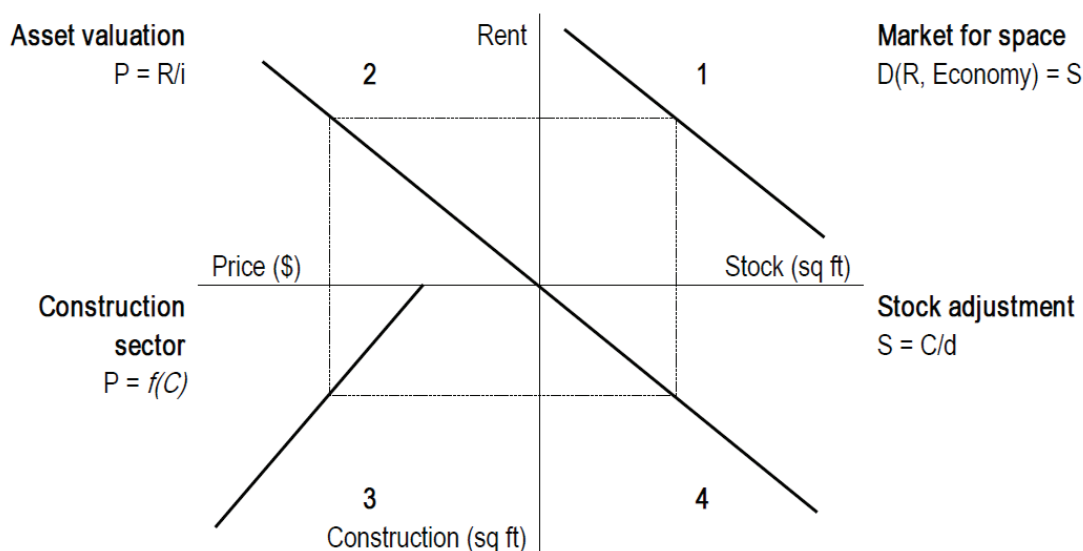
Fischer-Di Pasquale-Wheaton je nemovitostní model, který vysvětluje chování na realitním trhu a ukazuje změny chování ekonomiky. Jedná se o „model tzv. přírůstku resp. úbytku zásoby bydlení, který determinuje cenovou úroveň a objem výstavby nemovitostí mimo jiné i v reakci na změny širšího ekonomického prostředí, tzn. ekonomický růst, změny v cenových očekáváních ekonomických subjektů, změny ve výši úrokových sazeb a podobně.“ [7, str. 69] První článek, který se týkal realitního a kapitálového trhu, vyšel v roce 1984 a jeho autoři byli Hendershott a Ling. Jejich model se skládal z algoritmu, ve kterém se při změně daňových zákonů měnila hodnota investice za použití diskontovaných peněžních toků. První grafické zobrazení dvou vzájemně provázaných trhů sestavil v roce 1987 Corcoran. Až v roce 1992 Fisher, DiPasquale a Wheaton prezentovali v časopise Real Estate and Urban Economics



statický model skládající se z kvadrantů sledující vztahy mezi realitním trhem a majetkových proměnných s přihlédnutím k úpravě ekonomického prostředí. V některé literatuře je model nazýván jako Stock-flow model. FDW model se skládá ze dvou dílčích trhů, které na sebe vzájemně působí. Jedná se o trh vlastnictví bydlení (trh nemovitých aktiv) určující kolik stojí výstavba 1 m<sup>2</sup> a trh bydlení nájemního (trh majetkový), který se zabývá cenou nájemní plochy. Někdy jsou trhy nazývány jako trh kapitálový a „trh prostor“.

Graf č. 3: Nemovitostní model [8]

Figure 1: The Quadrant FDW Model



Source: DiPasquale and Wheaton, 1996

Nabídka je dána aktivitou stavebního sektoru (výstavbou) závisující na pořizovacích nákladech a relativní ceně bydlení. Naopak poptávku ovlivňuje počet subjektů, který si přeje vlastnit nemovitost. „Vzroste-li v krátkém období náhle poptávka po vlastnictví bydlení, při fixní nabídce, projeví se to růstem cen bydlení. Stavební firmy při vyšších cenách zvýší výstavbu bydlení, poptávka je po čase uspokojena a ceny začnou klesat zpět na rovnovážnou úroveň - na úroveň pořizovacích nákladů. Odměnou investora, který zařadí bydlení do svého portfolia, je očekávaný budoucí tok příjmu v podobě renty (nájemného).“ [7, str. 69] FDW model je rozdělen do čtyř kvadrantů. Druhý a třetí kvadrant představuje trh vlastnictví bydlení, první a čtvrtý reprezentuje trh nájemního bydlení. První kvadrant určuje výši nájemného, na kterou má vliv hypoteční trh, demografické faktory, hospodářský vývoj země, míra nezaměstnanosti nebo výše

úrokové sazby. Poptávková křivka v prvním kvadrantu popisuje závislost mezi poptávaným množstvím bydlení a výší za nájemné. Pokud se nájem za bydlení zvýší, klesá poptávka. V kvadrantu mohou nastat tzv. poptávkové šoky, při kterých se hýbe křivka poptávky nahoru nebo dolů. Šoky mohou být způsobeny rostoucím zájmem o bydlení z řad zahraničních investorů, obavami z prudkého zvýšení cen, změnou daní i zvýšením počtu obyvatel (silný ročník). Pokud se poptávka  $D$  rovná počtu nemovitostí  $S$ , na trhu nastává rovnováha. Druhý kvadrant určuje cenu nemovitosti a popisuje závislost mezi výší nájemného za  $m^2$  a cenou za  $m^2$  při dané kapitalizační míře. Výnosová křivka je dána vztahem  $P = R/i$ , kde  $R$  je výše nájemného a  $i$  je míra kapitalizace (yield). Míra kapitalizace je závislá na fiskální politice státu ve vztahu k bydlení, úrokových mírách, očekávanému růstu nájemného nebo riziku spojeným s rentou. Pokud se při konstantní kapitalizační sazbě zvýší nájemné, poroste i cena nemovitosti. Yieldem můžeme chápat výnos z investice, při kterém by investoři ochotni ponechat si danou nemovitost ve svém vlastnictví. Třetí kvadrant určuje rozsah nové výstavby. Křivka  $f(C)$  představuje náklady na pořízení bydlení. *„Tato křivka neprochází počátečním bodem, protože při nulové nebo minimální nabízené ceně nemovitostí developeři neprojeví ochotu zahájit novou výstavbu. S každým projektem jsou spojeny prvopočáteční fixní náklady, které je třeba zafinancovat a nedostatečná nabídková cena nemovitostí nutně náklady nemusí pokrýt.“* [4] Křivka bude elastická (vertikální) pokud budou náklady na výstavbu nabízenou na různých úrovních obdobné. Objeví-li se na trhu překážka v podobě nedostupnosti pozemků, cenami za stavební práce, nebo strnulostí výstavby, křivka poté bude neelastická. Předpokládá se, že vyšší úroveň výstavby bývá většinou ztrátová a naopak nižší úroveň výstavby může vést k zisku. Pomocí čtvrtého kvadrantu můžeme určit dlouhodobý disponibilní fond nemovitostí. Zásoba bydlení (nemovitostní fond) se ročně snižuje o odpis, který je vyjádřený koeficientem úbytku způsobeným zastaráním nemovitosti, živelnými pohromami nebo vyřazením nemovitostí z pronájmu. Pokud se nemovitostní fond na začátku a na konci roku rovná, potom majetkový a nájemní trh je v rovnováze. Pokud se změní nějakým způsobem ekonomická situace (změna nákladů na bydlení, poptávka po bydlení, změna úrokové míry), každý faktor může mít jiný následek a je potřeba najít novější dlouhodobou rovnováhu na trhu bydlení tvorbou nového FDW modelu upraveného o změny, ke kterým došlo. Při změně je nutné zjistit faktory, které na daný kvadrant působí a dopady, jak budou ovlivněny kvadranty ostatní.



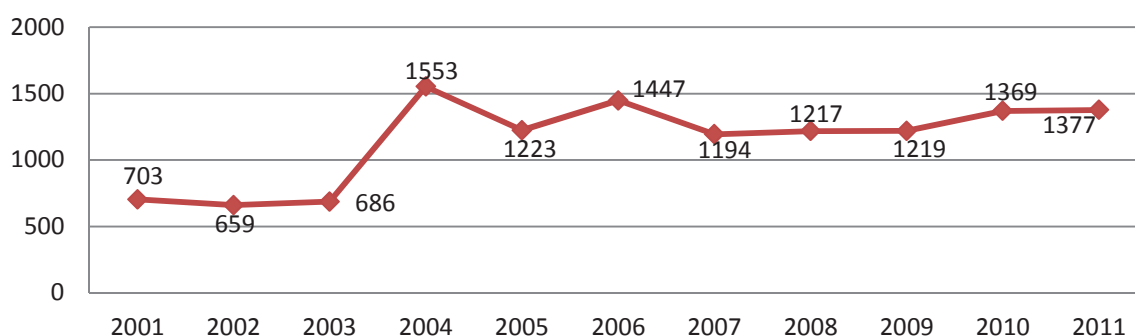
### 3.2.4 Cenový vývoj v ČR

První předpisy týkající se oceňování majetku vznikly v období tereziánských a josefínských reforem. Podrobné odhadní řády začaly vznikat již v 19. století. „*Pro současnou praxi je z hlediska historické posloupnosti prvním důležitým cenovým předpisem Nařízení předsedy vlády č. 175 z roku 1939 O zákazu zvýšení cen, tzv. stopceny. Toto nařízení z počátku protektorátu Čechy a Morava kupodivu přežilo v některých případech ocenění majetku až do roku 1984 a má svůj význam pro restituce majetku.*“ [9, str. 52] Účelem nařízení bylo zmrazit ceny při převodech nemovitostí a pozemků v osobním vlastnictví mezi občany, aby nedošlo k hospodářské krizi především během války. V roce 1960 byla přijata nová ústava a začal se budovat nový právní řád. Z hlediska vývoje cen byl majetek rozdělen na vlastnictví osobní, které sloužilo k uspokojení potřeb občana a na vlastnictví soukromé, u kterého se nemovitosti a pozemky nesměly prodávat, ale pouze dědit, nebo darovat státu. Cena za metr čtvereční byla stanovena podle zařazení nemovitosti do třídy kvality dle charakteristických znaků kvality. V roce 1984 se místo tříd kvality přidělovaly stavbám body, podle kterých se stavba dále oceňovala. Hlavním faktorem ovlivňujícím cenotvorbu byla zastavěná plocha podlaží. Po roce 1990 došlo k postupné přeměně a návratu na tržní ekonomiku a především zrušení osobního a soukromého vlastnictví. Se změnou ústavy přišla i vyhláška k zákonu o účetnictví, která upravovala vyvolávací ceny při veřejných dražbách a význam měla i v ocenění majetku v podniku pro účely privatizace. V roce 1998 nabyl platnosti Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, který je platný dodnes (novelizace č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb. a 350/2012 Sb.). Zákon je konstruován tak, aby se nemusel při každé změně znovu projednávat, a cenové údaje jsou uvedeny v prováděcí vyhlášce tohoto zákona. Uvádí, že základními způsoby pro stanovení ceny je ohodnocení zjištěnou (administrativní) cenou a druhým typem ceny je odhad ceny obvyklé (tržní hodnota). Tímto způsobem cenu odhadují především banky při poskytování úvěrů a soudci nebo exekutoři při dědickém řízení, dělení nemovitostí nebo při exekucích a dražbách. „*Odhad ceny obvyklé konkrétní nemovitosti ovšem nelze vzhledem k její jedinečnosti spočítat žádným přesným algoritmem, a proto jej provádí odhadci s pokud možno početnými zkušenostmi v tomto oboru, avšak ani to nezaručí přiblížení odhadní hodnoty k ceně tržní.*“ [7, str. 36] Cenou tržní je cena, za kterou bylo dané zboží nebo služba skutečně prodáno a jedná se o konkrétní částku.

V této kapitole se dále budu zabývat vývojem cen jednotlivých typů komodit. Data k této kapitole jsou čerpaná z Českého statistického úřadu a jsou pro přehlednost graficky zpracována. První komoditou, kterou jsem popisovala v kapitole 3.1, byly pozemky. Každý pozemek je díky své poloze unikátní a jeho životnost je neomezená.

Nedají se přemístit a jejich celková plocha je limitována velikostí zemského povrchu. Kupní ceny pozemků jsou ovlivňovány různými faktory, a proto mnohdy bývá v jednotlivých částech České republiky odlišná. Následující graf ukazuje vývoj průměrných kupních cen pozemků v ČR. Od roku 2000 česká ekonomika začala růst. Nevýraznější růst cen této komodity, skoro až trojnásobný, nastal v roce 2004. Tento rok je vyznačen největším rozmachem realitního trhu. Postupně ceny pozemků mírně klesaly. Nejvýraznější pokles cen pozemků nastal v roce 2007 a díky krizi v roce 2009 se ceny pozemků příliš nezvýšily. Od roku 2010 ceny pozemků mírně vzrůstají.

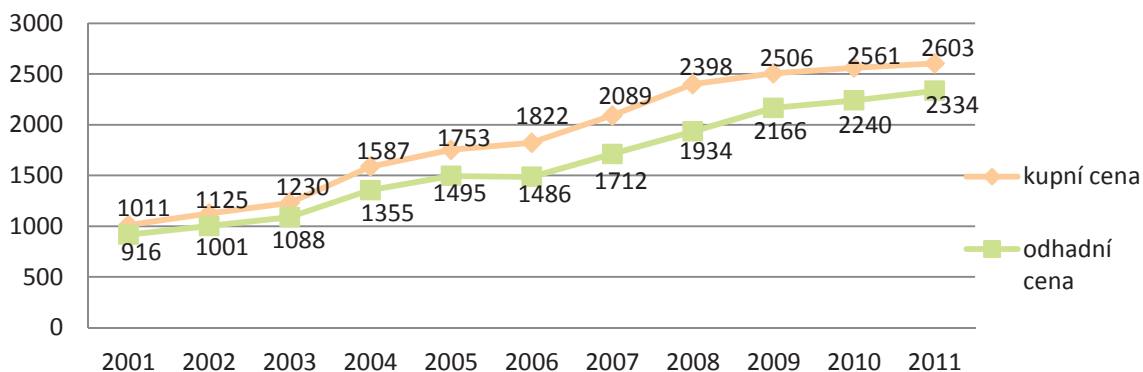
Graf č. 4: Vývoj kupních cen stavebních pozemků v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



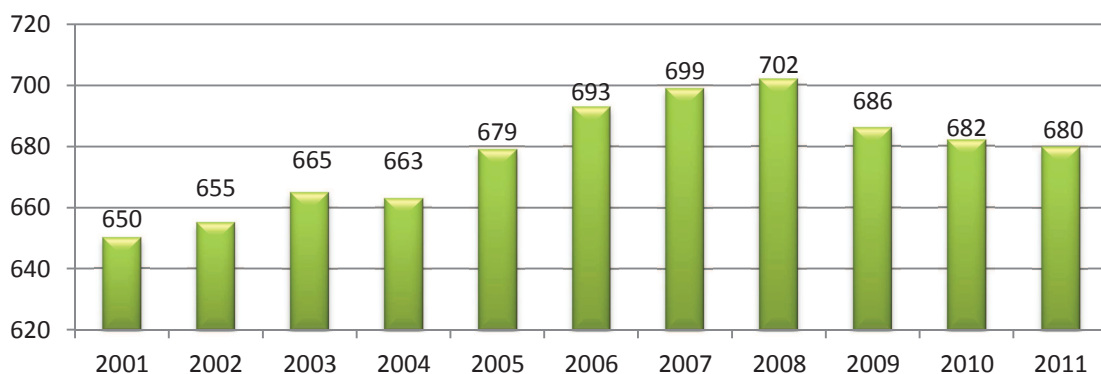
Pozn.: Uvedená data v tabulce jsou vyjádřena v Kč/m<sup>2</sup>

Dalším komoditou na stavebním trhu jsou rezidenční nemovitosti. U tohoto segmentu jsem sledovala vývoj cen rodinných domů, bytových domů, bytů a garáží. U rodinných domů jsem sledovala vývoj kupních a odhadních cen. Odhadní ceny byly vždy vyšší než ceny kupní. Z grafu vyplývá, že cena rodinných domů každoročně narůstá bez ohledu na počátek krize v roce 2009. Hodnoty v grafu jsou uvedeny v Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

Graf č. 5: Vývoj kupních a odhadních cen u rodinných domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

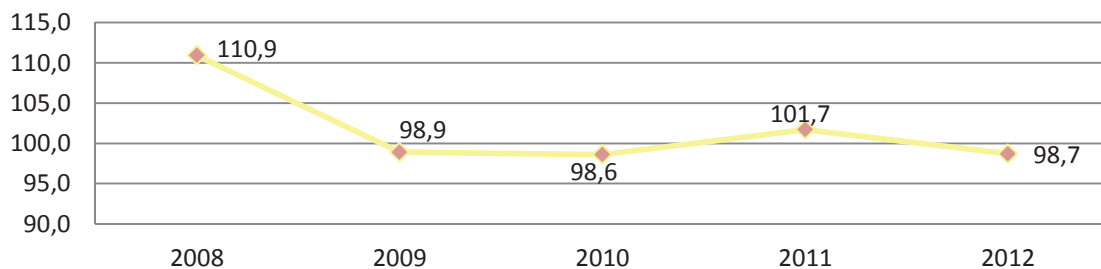


Graf č. 6: Průměrná velikost rodinných domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

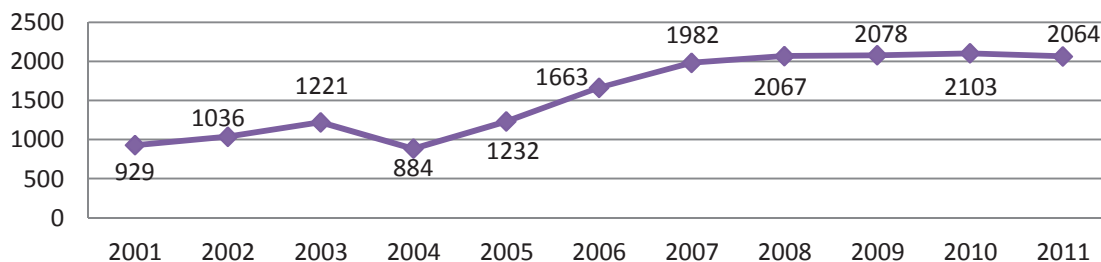


V grafu č. 6 je uvedena průměrná velikost RD. Je zřejmé, že zájem byl zpočátku o menší domy, v roce 2004 nastal boom realitního trhu a plocha RD postupně narůstala. Zlom nastal až s příchodem krize, kdy lidé měli zájem o menší plochy v RD především kvůli nákladům na energie. Další graf zobrazuje vývoj cenových indexů rodinných domů, u kterých je stejné období předchozího roku = 100. V grafu je vyobrazeno, jak zasáhla českou ekonomiku v roce 2009 krize, kdy byl hluboký propad. Mírné oživení nastalo v roce 2011, ale rok následující byl opět ve znamení propadu.

Graf č. 7: Vývoj cenových indexů rodinných domů (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

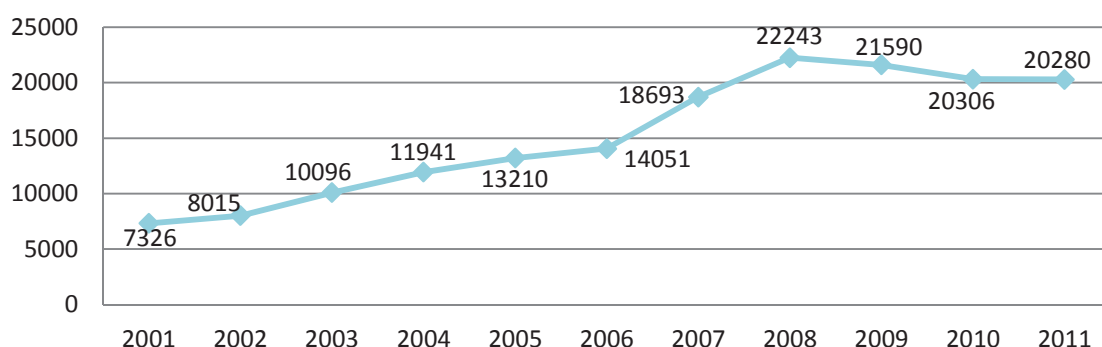


Graf č. 8: Vývoj kupních cen bytových domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

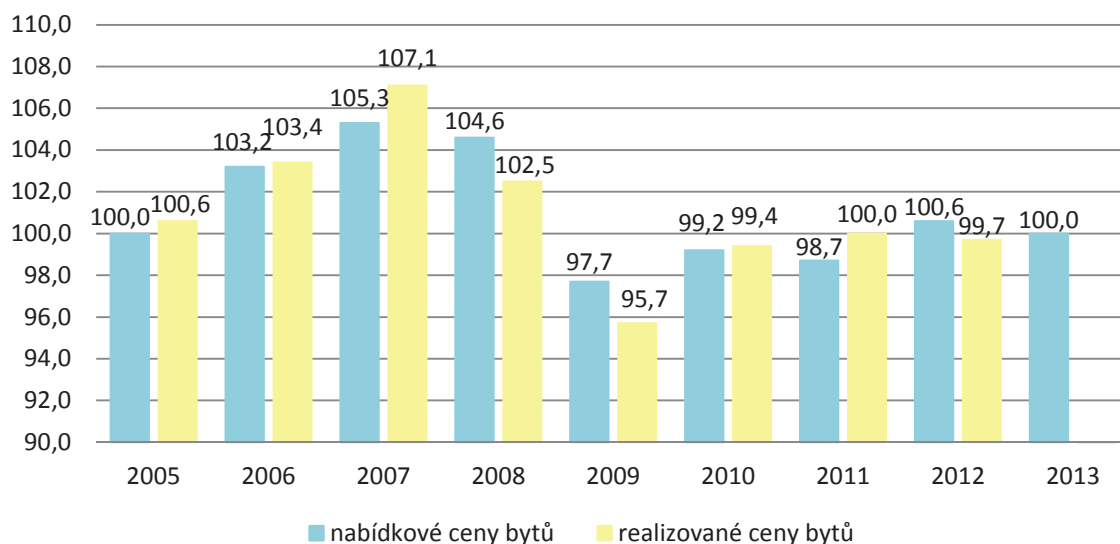


U bytových domů rostly kupní ceny rovnoměrně. K výkyvu došlo akorát v roce 2004, kdy ceny prudce klesly. Ve stejném duchu se nesl i vývoj průměrných cen bytů v ČR. Ceny od roku 2000 stouply, v roce 2008 dosáhly maxima a s příchodem krize začaly postupně klesat. Indexy nabídkových a realizovaných cen rostly stejně jako celé hospodářství země. V roce 2007 dosáhly ceny vrcholu, rok 2008 slabší a skokový propad nastal v roce 2009. Od roku 2010 se cenové indexy pohybovaly okolo 100%.

Graf č. 9: Vývoj kupních cen bytů v ČR v Kč/m<sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

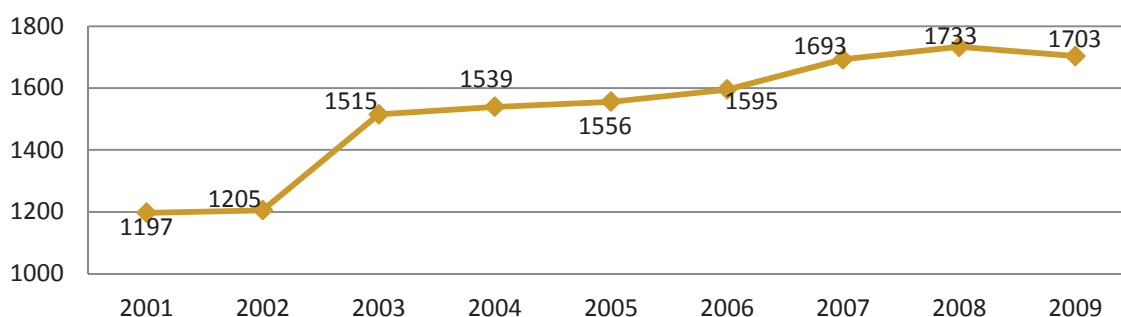


Graf č. 10: Vývoj cenových indexů bytů nabídkových a realizovaných cen (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

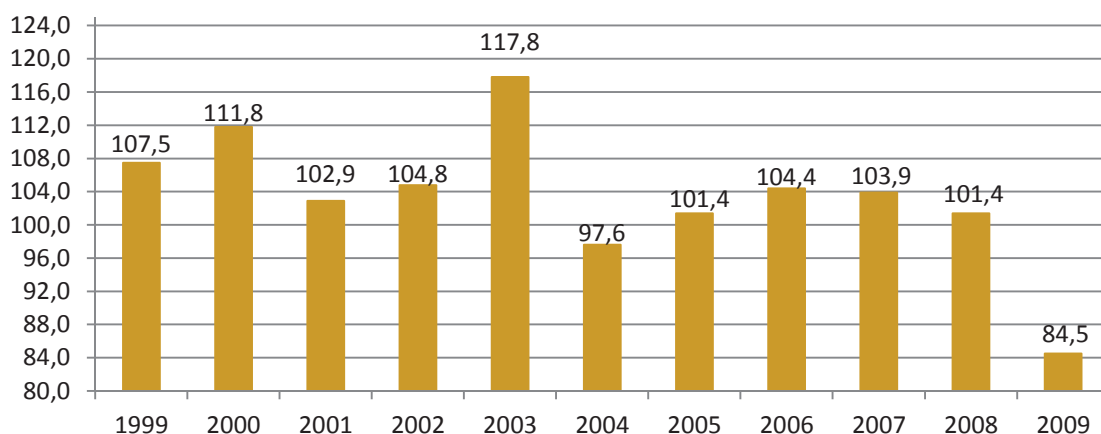


U garáží se ceny vyvíjely podobně jako u bytových jednotek, rostly a v roce 2008 dosáhly maximálních hodnot. Indexy cen garáží v roce 2003 dosahovaly nejvyšších hodnot a v roce 2009 zaznamenaly obrovský propad jako celá ekonomika.

Graf č. 11: Vývoj průměrných cen garáží v ČR v Kč/m<sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



Graf č. 12: Vývoj cenových indexů garáží (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

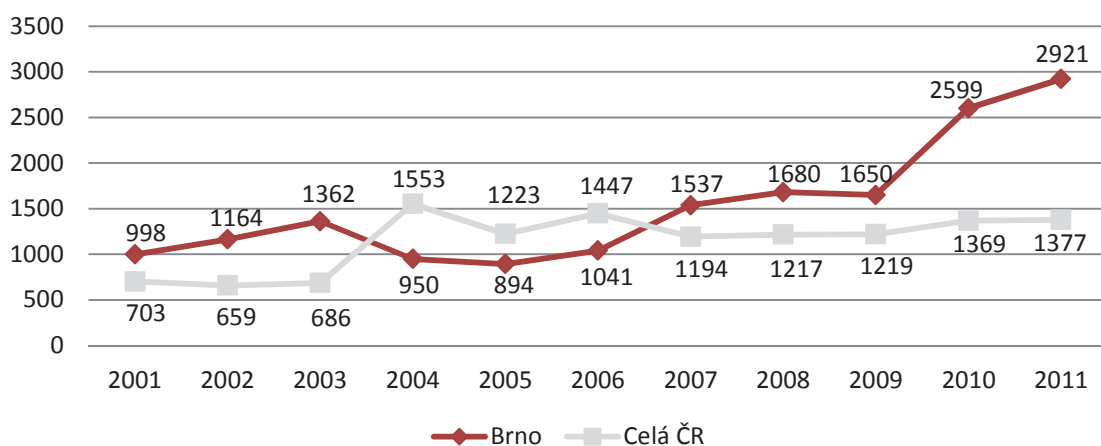


Tato data se generují po tříletém období.

### 3.2.5 Cenový vývoj v Brně

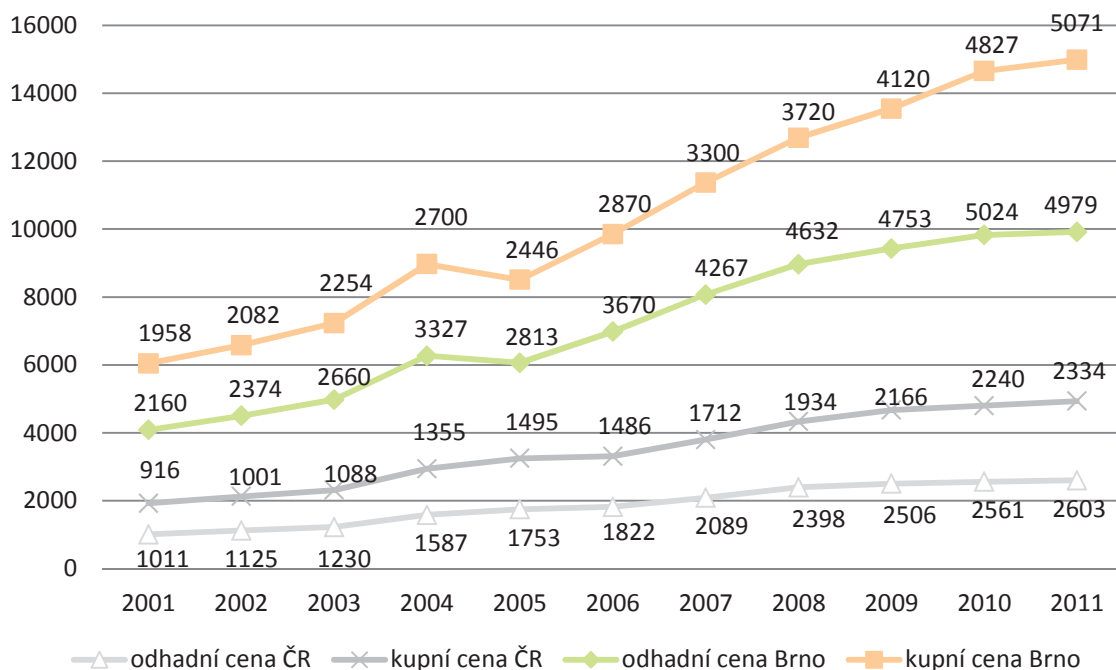
Podobně jako v celé České republice jsem zkoumala vývoj cen jednotlivých komodit i na území Jihomoravského kraje, konkrétně v Brně. Co se týče kupních cen pozemků, ty rostly bez ohledu, jestli byla či nebyla krize. Slabší propad ve vývoji cen pozemků byl zaznamenán pouze v roce 2004 a 2006. Dále ceny již pouze rostly. V porovnání s celorepublikovým průměrem (v následujícím grafu označeno šedou barvou) byly ceny nemovitostí v ČR a v Brně na stejné cenové hladině v polovině roku 2006. Od roku 2007 ceny pozemků v Brně skokově rostly a již v roce 2010 dosáhly dvojnásobku hodnoty celorepublikového cenového průměru. Situaci vývoje cen v Brně mapuje následující graf č. 13.

Graf č. 13: Vývoj kupních cen stavebních pozemků v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



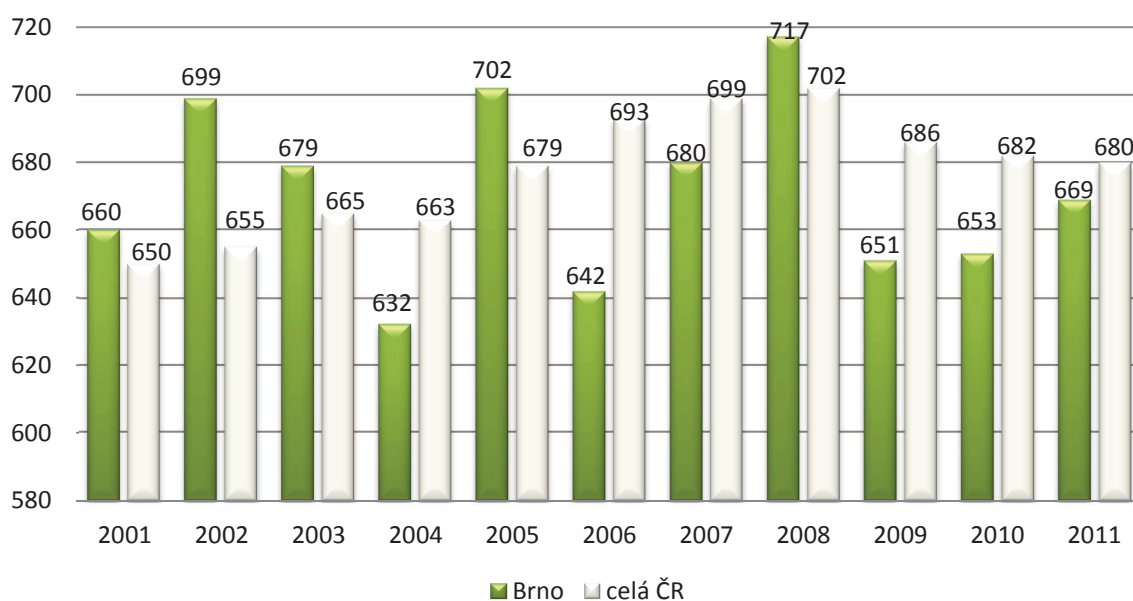
Vývoj kupních cen v Brně měl v porovnání s celorepublikovým průměrem také rostoucí tendenci. K výraznějšímu výkyvu došlo akorát v roce 2004, kdy ceny kupní i odhadní ceny prudce stouply. Dál však od roku 2005 pokračoval vývoj ve znamení růstu cen. Ceny rodinných domů v Brně jsem oproti průměru cen v celé ČR dvojnásobně vyšší. Cenový vývoj zobrazuje následující graf.

Graf č. 14: Vývoj kupních a odhadních cen u rodinných domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní

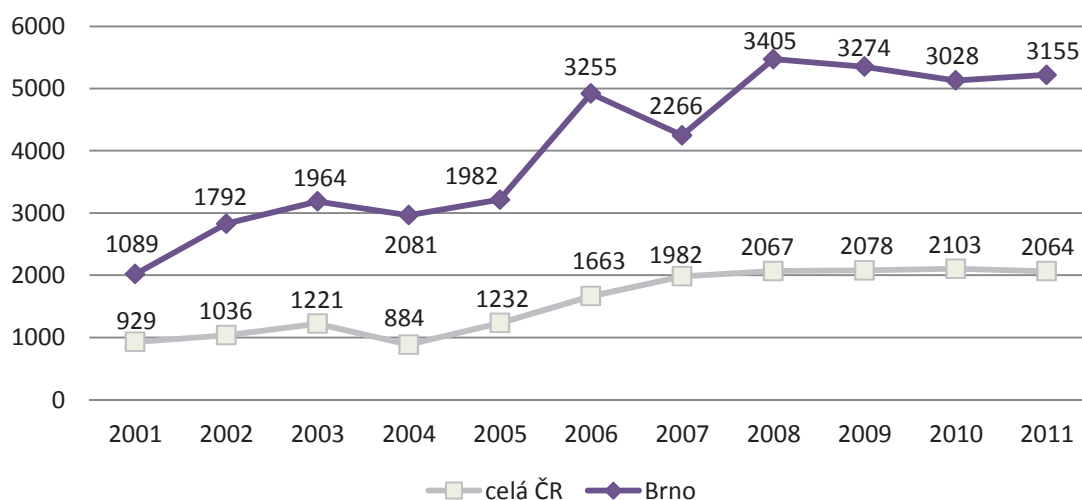


Průměrná velikost rodinných domů v ČR do roku 2008 stoupala a nástup krize se projevil zájmem o menší velikosti RD. Velikosti rodinných domů v Brně však měly proměnlivou tendenci. Od roku 2002 v tříletém intervalu byl zájem o menší RD, v roce 2005 byl zájem naopak o velké byty. Od roku 2006 do roku 2008 opět zájem rostl. S nástupem krize celorepublikový průměr velikosti RD klesal, zatímco v Brně, po skokovém pádu, velikostní průměr rostl po roce 2009.

Graf č. 15: Průměrná velikost rodinných domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



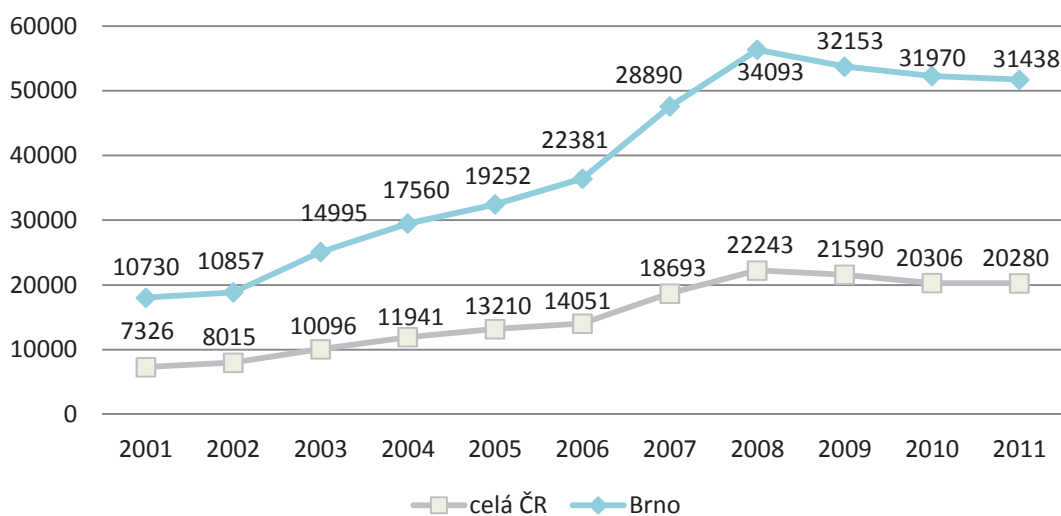
Graf č. 16: Vývoj kupních cen bytových domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



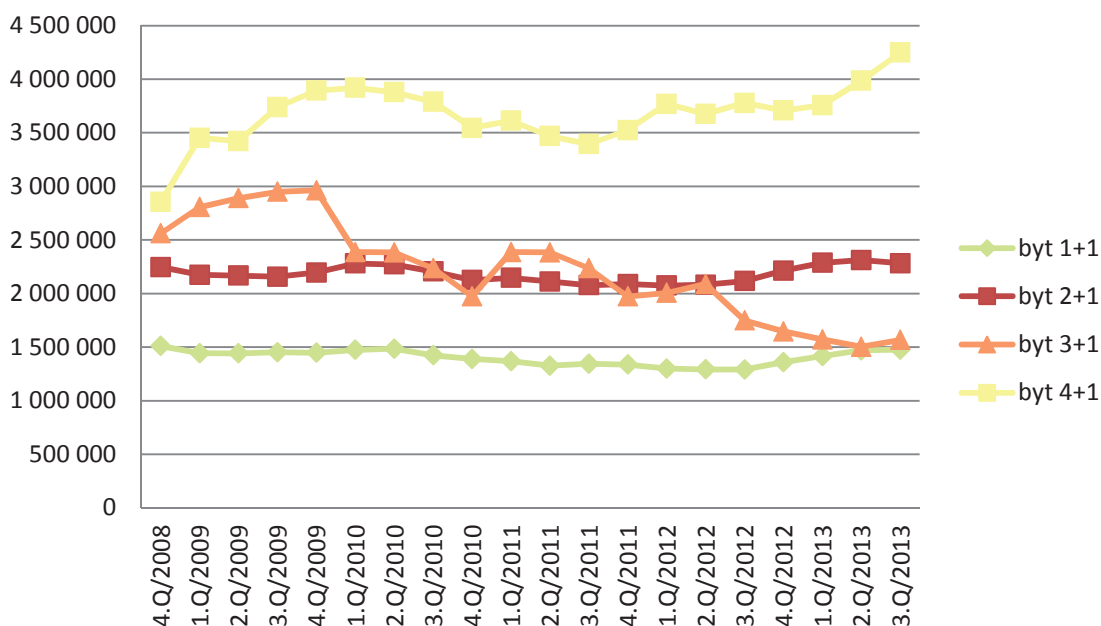
Graf na předchozí straně vyobrazuje vývoj kupních cen bytových domů. Ceny bytových domů v Brně oproti celorepublikovému průměru rostly velkou rychlostí. V ČR se tyto ceny drží od roku 2007 přibližně na stejné cenové hladině, kdežto v Brně dosáhly svého maxima v roce 2008 a s nástupem krize mírně poklesly.

Následující grafy zobrazují vývoj kupních cen bytů.

Graf č. 17: Vývoj kupních cen bytů v Brně v Kč/m<sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



Graf č. 18: Vývoj cen bytů v Brně v Kč (data převzatá z [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz))

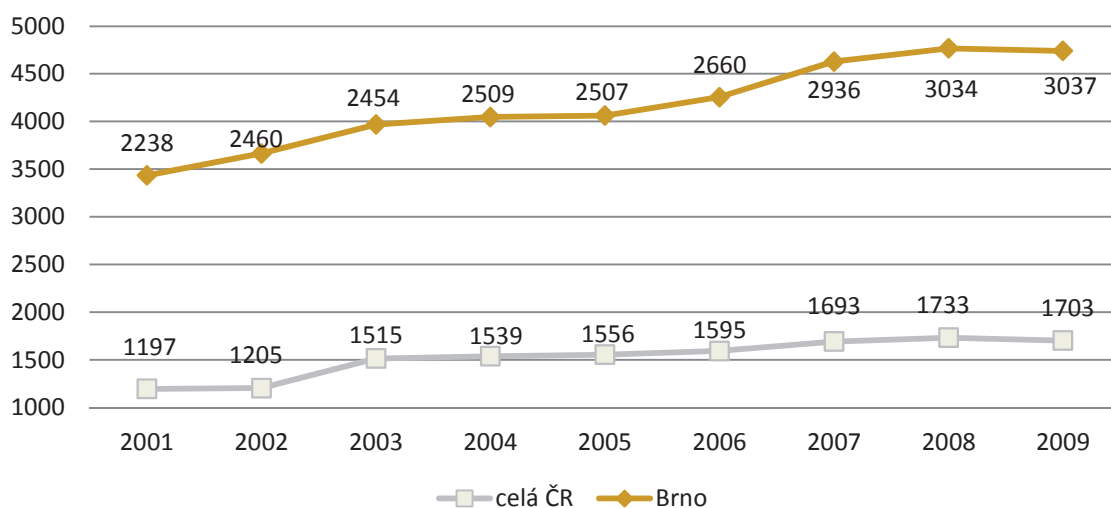




Ceny bytů v Brně byly v průměru 1,5 krát vyšší, než je celorepublikový průměr. Stejně jako v celé ČR tyto ceny rostly a maxima dosáhly v roce 2008. Rok 2009 – 2011 je již ve znamení mírného poklesu průměrných cen bytů. Dle serveru reality Morava, který má vlastní databázi cen bytů, je rozčleněn následující graf závisející na velikosti bytu. Byty o velikosti 1+1 a 2+1 měly stabilní vývoj cen bez výraznějších výkyvů. Zájem upadal o byty o velikosti 3+1, které postupně zlevňovaly, až se dostaly na úroveň cen bytů s velikostí 1+1. Růstem jsou charakterizovány pouze byty o velikosti 4+1. V současnosti je očekáván růst cen bytů 2+1, protože je o ně velký zájem a v některých lokalitách mnohdy převyšuje poptávka nabídku. Celkově však ceny bytů od roku 2008 padají. Kvůli zvýšené daně z převodu nemovitostí, zvýšení snížené sazby daně z přidané hodnoty a ani konečná deregulace nájemného nezměnila propady cen bytů v roce 2013. Dle týdeníku Real Estate Newsletter jsou nejžádanějším typem bytů v Brně byty kategorie 2+kk. Vše ovšem závisí na lokalitě. V Brně–Žabovřeskách jsou například k prodeji pouze 2 % garsoniér, kdežto v Brně–Slatina je jich k prodeji bezmála 40%.

Průměrné ceny garáží v Brně byly v porovnání s celorepublikovým průměrem dvojnásobně vyšší. Do roku 2008 měly tyto ceny stoupající tendenci a v roce 2009 začal klesat zájem o tyto typy nemovitostí a to společně s krizí zajistilo i pokles jejich cen. Vývoj průměrných cen garáží v Brně je zobrazen v následujícím grafu.

Graf č. 19: Vývoj průměrných cen garáží v Brně v Kč/m<sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



### ***3.2.6 Vliv krize na ceny nemovitostí***

Krize, která nastala v září roku 2008 po krachu banky Lehman Brothers rapidně snížila ceny většiny komodit na trhu s nemovitostmi. Jedinými nemovitostmi, jejichž cena i po nástupu krize rostla, byla cena stavebních pozemků. Výjimkou dle dat ČSÚ byly také kupní a odhadní ceny rodinných domů. U nich se sice každoročně zvyšuje cena a zároveň se snižuje jejich velikost. Ceny ostatních komodit na realitním trhu s nástupem krize pouze klesaly. Největší pokles zaznamenával sektor s byty a bytovými domy. Ceny bytů se mohou zvýšit pouze v případě, pokud o ně začne být zájem. V době zmítané krizí se však snižují reálné příjmy a nikdo se do koupě nemovitosti příliš nehrne. Výhodněji se dá nemovitost koupit od lidí, kteří se díky splácení dluhů dostali do potíží a potřebují se své nemovitosti zbavit co nejrychleji. Pak je možno sehnat takovou nemovitost i za velmi nízkou cenu. Krize také způsobila sociální diferenciaci vybraných lokalit. Dobré adresy vyhledávají pouze majetní lidé s vyššími příjmy. Naopak lidé s nižším sociálním statutem se z těchto míst stěhují a kupují nemovitosti v levnějších lokalitách. Kvůli finanční nejistotě se také čím dál tím méně lidí chce zadlužovat. Proto se snaží svou nemovitost prodat a přestěhovat se do sektoru nájemního. Nájem oproti hypotéce není fixním závazkem.

### ***3.2.7 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí***

Lidé mohou měnit svá bydliště z mnoha důvodů. Mezi nejčastější patří osobní poměry, svatby, rozvody, odchody dětí, potřeba vidět rodinu méně často, nebo naopak více. Touha po lepším bydlení, změna životního stylu či změny v sousedství mají na lidskou psychiku také vliv a mohou vést ke změnám. Výběr nemovitostí proto ovlivňuje řada faktorů. Mezi nejdůležitější každopádně patří poloha a lokalita, ve které se daná nemovitost nachází. Nejdražší nemovitosti jsou bezesporu v centru Prahy. V okrajových částech hlavního města už je situace lepší a dostává se na úroveň center velkých měst, jako je Brno, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Hradec Králové, Ostrava, Olomouc a další. Atraktivitu lokality však mohou mít i menší města. Pro mnohé může mít větší cenu menší domek na okraji města poblíž lesů, než byt v centru Prahy. Dalším faktorem hrajícím roli při koupi nemovitosti je velikost nemovitosti, její stáří a stav. Hodnota nemovitosti je přímo úměrná počtu rekonstrukcí na nemovitosti. Lidé prodávají svá obydlí, aby jej nemuseli rekonstruovat, a raději se přestěhují do již opraveného, někteří naopak vyhledávají nemovitosti vhodné k rekonstrukci, aby ji pořídili za co nejmenší peníz a mohli si ji upravit dle vlastních potřeb. U rodinných domů cenu také ovlivňuje kromě velikosti jako takové i velikost pozemku. V bytech

naopak zase počet podlaží a u konkrétního bytu poschodí, na kterém se daný byt nachází. Podstatným faktorem, ovlivňující cenu nemovitosti, je i typ vlastnictví. Nejrozšířenějším typem bydlení je bydlení ve vlastnictví osobním, nebo v nájemním bydlení. Na trhu je i velká nabídka bytů družstevních. Ty bývají o 10–15 % levnější, než byty ve vlastnictví osobním, ale je u nich možnost po splacení určité částky převodu do vlastnictví osobního, což jejich výslednou cenu mírně zvyšuje. Nevýhodou tohoto typu vlastnictví je to, že na ně nelze čerpat hypoteční úvěr. Dále jsou v nabídce byty obecní, které se nemohou prodávat, pouze vyměňovat, čehož lidé velmi často zneužívají. Případní kupci nemovitostí se často zajímají o sousedy, protože chtějí předejít zbytečným konfliktům. Je rozdíl vlastnit rodinný domek v klidné upravené vilové čtvrti a byt v rušném centru města s hlučnými sousedy. Dalším faktorem je tedy okolí domu. Důležitou roli hraje i dostupnost inženýrských sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, možnost parkování, nebo blízkost obchodních center, zdravotnických zařízení, škol a další občanské vybavenosti. Lidé se mohou rozhodovat i z hlediska environmentálního, zda-li se jedná o čistou lokalitu a kvalitní životní prostředí. Roli také hraje i dostupnost do zaměstnání a je-li v dané lokalitě vůbec možnost zaměstnání. Cenu nemovitosti ovlivňují tedy faktory lokální závislé na nemovitosti jako takové a jejím okolí, faktory, environmentální, pracovním nebo infrastrukturní.

## 4. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REALITNÍ TRH

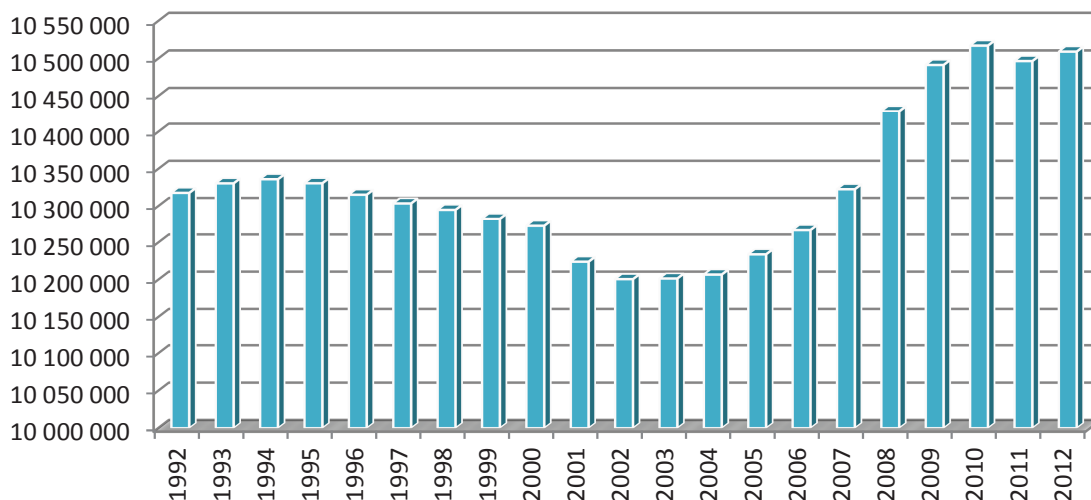
### 4.1 Poptávka

Realitní trhy hrají významnou roli v oblasti bankovního podnikání. Pokud rostou ceny nemovitostí, k nejlepšímu umístění bankovních zdrojů patří hypoteční úvěry. Zastavené nemovitosti však mohou pro banky představovat i riziko, protože ceny nemovitostí pouze nerostou, ale období růstu může vystřídat i pád. Při tzv. splasknutí realitní bubliny může neopatrnost bank vést až k jejich zániku. Roli u poskytování úvěrů od bank také hraje poměr ceny a čistého zisku z nájmu, tzv. výnosnost z nemovitosti. Dalším důležitým faktorem na straně poptávky jsou příjmy obyvatelstva a s nimi spojená zaměstnanost. Jistota v zaměstnání má obrovský vliv na nákup a prodej nemovitostí. Vše závisí na regulaci trhu práce. Tam, kde trh není přeregulovaný, je největší zaměstnanost, protože podnikům nedělá problém propustit zaměstnance a na jeho místo přijmou jiného. Určitou roli hraje i demografický vývoj a migrace obyvatel. Komplikace fungování na trhu s realitami přinášejí daně, které jsou nejjistějším příjmem státu.

#### 4.1.1 Lidské zdroje

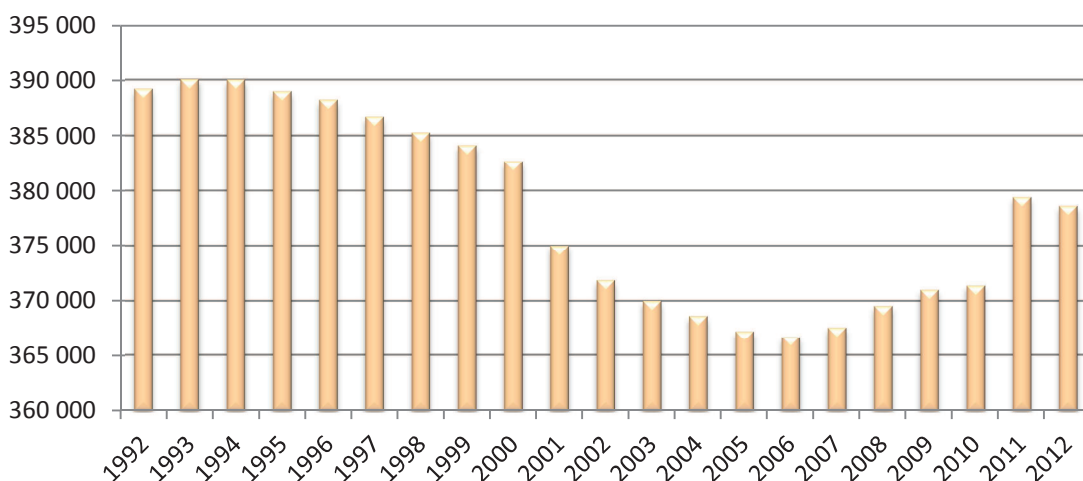
Na poptávku po nemovitostech mají obrovský vliv demografický vývoj. Demografii můžeme definovat jako obnovu lidské populace. *„Každý člověk se stává účastníkem demografických událostí a aktivně zapadá do reprodukce. Každý se narodí a zemře, tyto dvě demografické události se týkají každého člověka. Většina lidí se však zapojí i do dalších demografických procesů. Mnozí uzavřou manželství, někteří se rozvedou, mnohým se narodí děti, málokdo zůstane žít celý život na jednom místě a nestěhuje se.“* [10, str. 12] Dle dat z ČSÚ jsem vytvořila pro analýzu vývoje obyvatelstva následující grafy, týkající se vývoje počtu obyvatel, věkového složení obyvatelstva, počtu narození a úmrtí a také počtu přistěhovalých a odstěhovaných obyvatel.

Graf č. 20: Vývoj počtu obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)



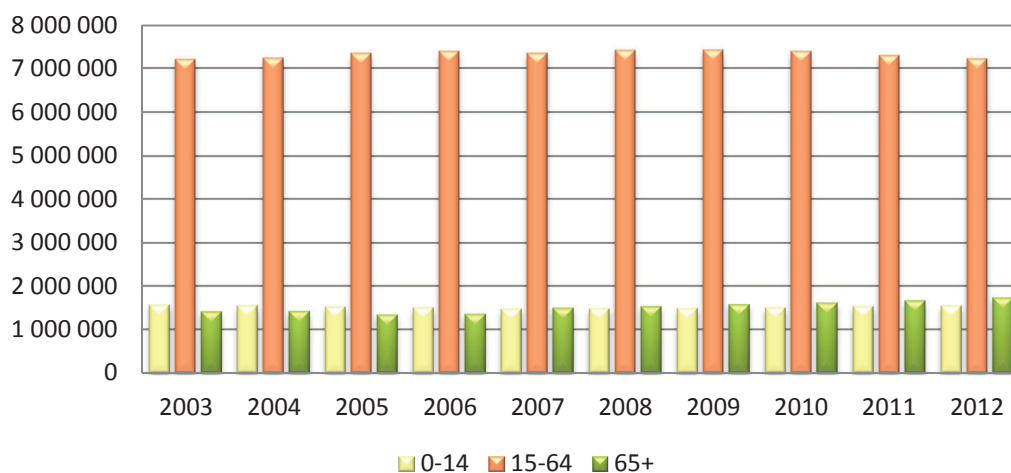
Předchozí graf vývoje počtu obyvatel zobrazuje vývoj obyvatel v ČR všech věkových kategorií bez rozdílu, zda se jedná o muže či ženy. Od roku 1992 se počet obyvatel v ČR snižoval a v letech 2002–2004 dokonce dosáhl hranice pod 10,2 mil. obyvatel. Od roku 2004 se počet začal zvyšovat, až dosáhl v roce 2010 rekordního počtu, kdy v ČR žilo přes 10,5 mil. obyvatel. Co se týká rozdělení obyvatel dle věku, zvolila jsem členění do 3 věkových kategorií a to 0-14 let, 15-64 let a 65+.

Graf č. 21: Vývoj počtu obyvatel v Brně (data převzatá z ČSÚ)



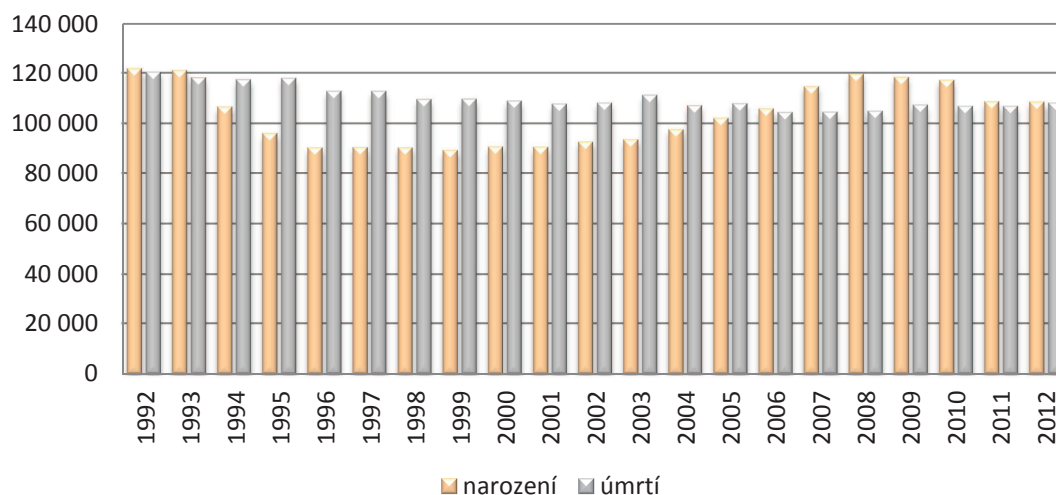
Podobný průběh vývoje počtu obyvatel v ČR měl i vývoj počtu obyvatel v Brně. Od roku 1993 se počet obyvatel z 390 tis. snížil až na úroveň 366,7 tis. obyvatel v roce 2006. Od tohoto roku se opět počet obyvatel žijících v Brně začal zvyšovat. Největšího skokového růstu bylo dosaženo mezi lety 2010 a 2011.

Graf č. 22: Věkové složení obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní



Největší počet obyvatel zaujala střední věková kategorie. V grafu si můžeme povšimnout, že v roce 2003 byl větší počet obyvatel věkové kategorie 0–14 let, oproti těm starším ročníkům. Naopak v roce 2012 tento poměr již měl opačnou tendenci, a proto můžeme říci, že obyvatelstvo nejen na světě, ale i v ČR postupně stárne.

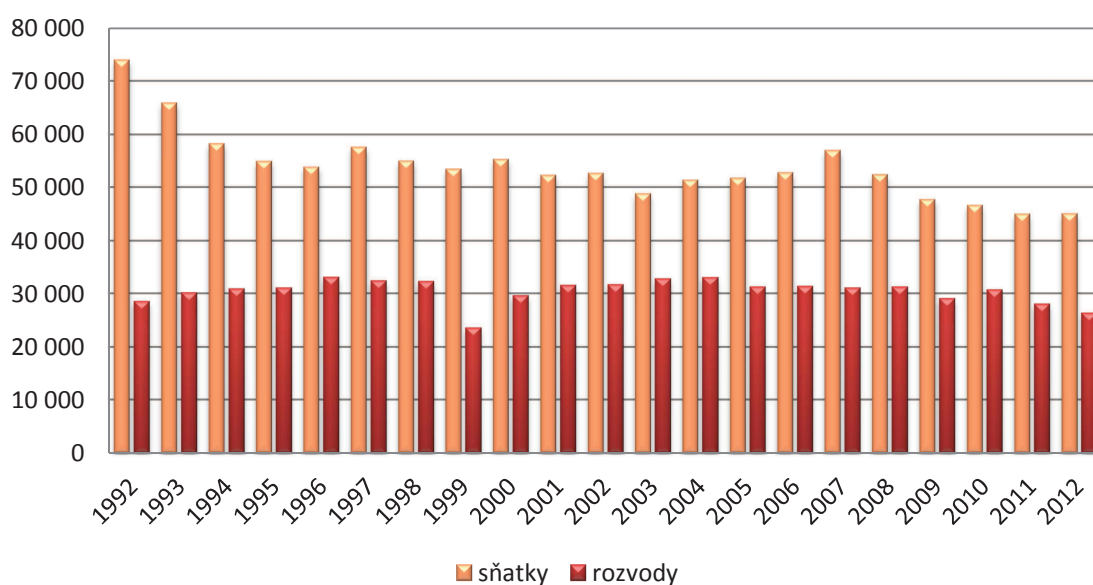
Graf č. 23: Počty narození a úmrtí v ČR (data převzatá z ČSÚ)



Vliv na pokles obyvatelstva v letech 2002–2004 měla bezesporu úmrtnost. V letech 1994–2005 byla úmrtnost v ČR větší než porodnost, což se projevilo i na snížení počtu obyvatelstva. Naopak v letech 2007–2010 byl zřejmě silnější ročník, kdy se křivky obrátily, a v ČR byl větší počet narozených. Od roku 2010 do současnosti se tento počet vyrovnal a v ČR je ročně přibližně stejně velký počet narozených a zemřelých osob.

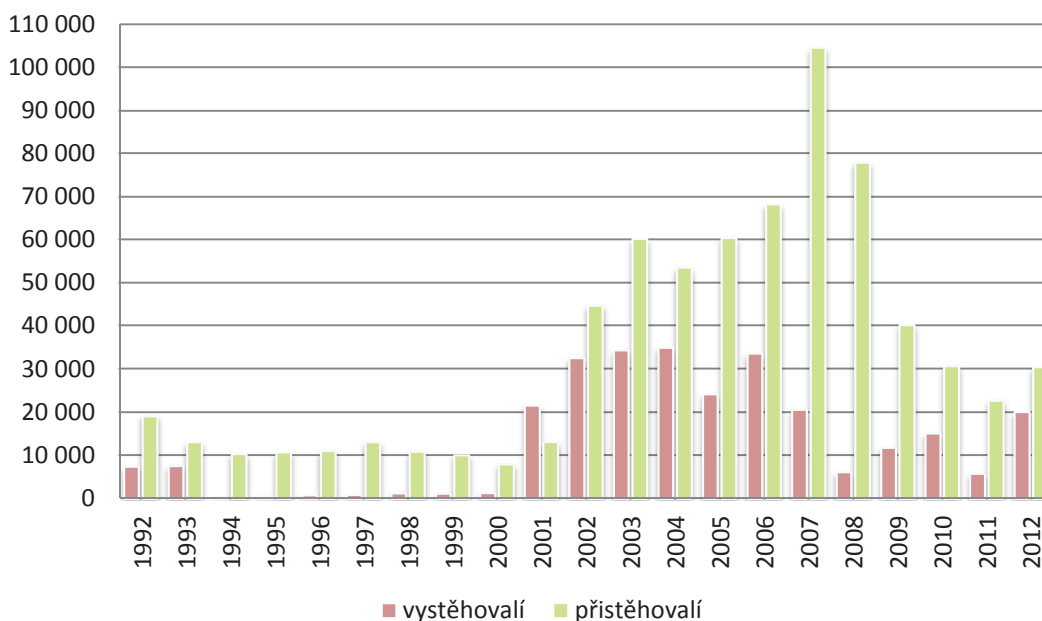
Změny v oblasti nákupů a prodejů nemovitostí mohou ovlivnit i počty uzavřených sňatků a rozvodů. Pokud se dva lidi vezmou, nebude každý potřebovat svůj vlastní byt, naopak pokud se rozvedou, již spolu většinou bydlet nechtějí a budou potřeba byty dva. Stejně tak je tomu i s počtem narozených a zemřelých. Pokud se lidem narodí potomek, většinou se z menšího stěhují do většího bytu a pokud někdo zemře, byt se naopak prodá, nebo v něm bydlí někdo z pozůstalých. Dalším procesem působícím na demografický vývoj jsou tedy počty sňatků a rozvodů. Různé články pojednávají o nárůstech rozvodů a menších počtech uzavírání sňatků. Dle dat ČSÚ se však počty rozvodů od roku 2004 snižují. Od roku 2007 dochází také k citelnému poklesu sňatků. Před 20 lety byl nejčastější věk při uzavření manželství 24,6 let a v současnosti je to 31,0 let. Lidé díky studiu na vysokých školách a poměrně vysoké rozvodovosti uzavírají sňatky v menší míře, než tomu bylo před několika lety. Toto má vliv na snižující se počet svateb.

Graf č. 24: Počty sňatků a rozvodů v ČR (data převzatá z ČSÚ)



Posledním procesem v demografickém vývoji obyvatelstva ČR, který budu popisovat, jsou počty přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel. V ČR převládá počet přistěhovalých obyvatel. Výjimkou je pouze rok 2001, kdy více obyvatel opustilo Českou republiku. Počet přistěhovalých obyvatel se od roku 2001 rapidně začal zvyšovat a maxima dosáhl v roce 2007, kdy se k nám přistěhovalo necelých 105 tis. obyvatel. Počty přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel zobrazuje graf na následující straně.

Graf č. 25: Počty přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)



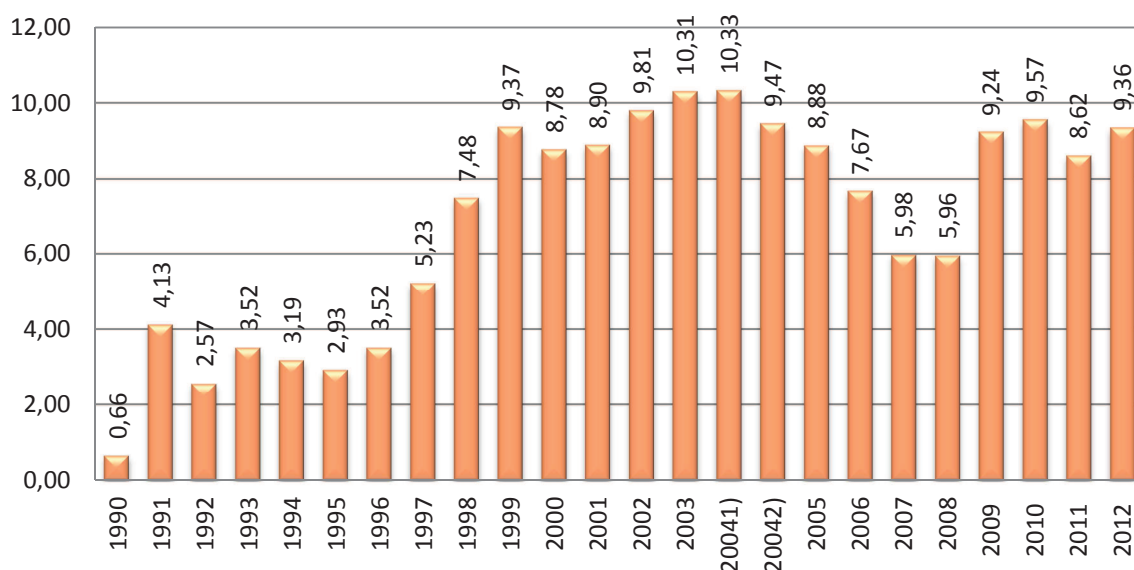
#### 4.1.2 Příjmy obyvatelstva

Výše příjmů úzce souvisí s pojmem nezaměstnanost, která se vyskytuje pouze v tržních ekonomikách. Nezaměstnaným je osoba starší 15 let, která je fyzicky i duševně schopná vykonávat povolání, pracovat chce, ale při veškeré snaze v daný okamžik zaměstnání nemá. V tržních ekonomikách často vzniká tzv. masová nezaměstnanost, která je dána snížením poptávky po pracovních příležitostech, zvýšením nabídky na trhu práce při zachování výše poptávky, nebo disproporcí nabídky a poptávky, která je dána velkou nezaměstnaností a zároveň vyšším počtem volných pracovních míst. Masová nezaměstnanost nenesení do ekonomiky pouze problémy finanční, ale i organizační a politické. Můžeme rozlišit několik typů nezaměstnanosti. Základní je členění na nezaměstnanost frikční, která je dána počtem osob, které jsou krátkou dobu bez práce do nalezení práce nové, strukturální, která vzniká například při rozpadu velkého podniku, kde poté přijde o práci mnohdy i několik tisíc zaměstnanců, a nezaměstnanost cyklická a sezónní, která vzniká při nevyužití všech kapacit. Klasickým příkladem sezónní nezaměstnanosti mohou být stavební práce v zimním období, které závisí na počasí, zejména teplotě kvůli dodržení technologických postupů. Poměrně častým pojmem v oblasti nezaměstnanosti je i nezaměstnanost skrytá, která představuje i počet nezaměstnaných, kteří nejsou registrováni na příslušných úřadech. Základním měřítkem nezaměstnanosti je míra nezaměstnanosti, která se vyjádří jako podíl počtu nezaměstnaných a celkový počet obyvatel schopných práce. Míra nezaměstnanosti se

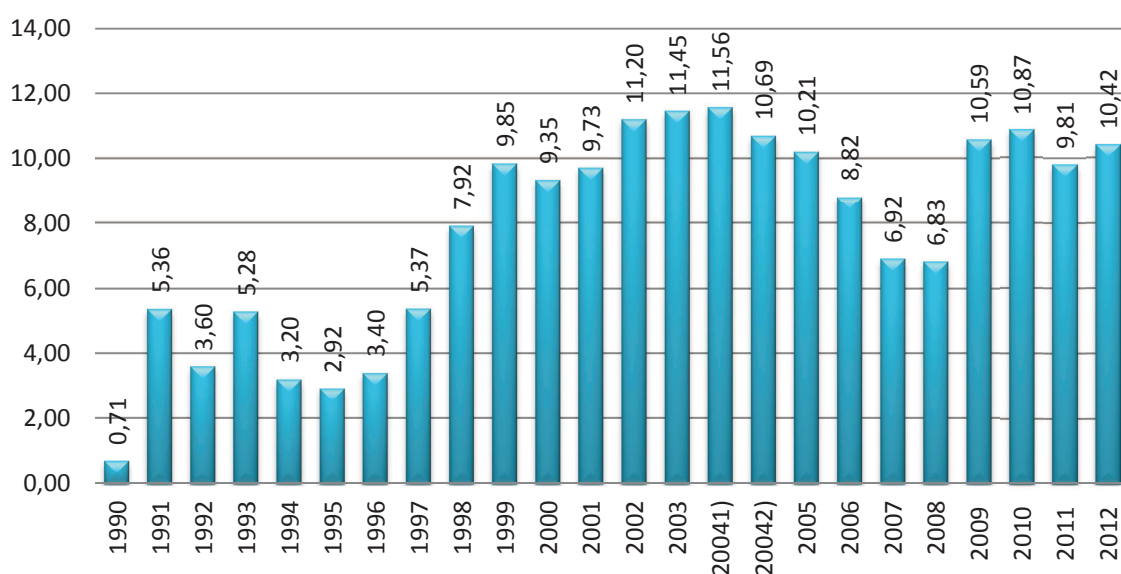


může měřit dvěma způsoby, a to počtem registrovaných nezaměstnaných na Úřadu práce, nebo pomocí výběrového šetření, které zachycuje registrované nezaměstnané osoby a zároveň osoby, které registrované nejsou. Toto šetření v ČR provádí Český statistický úřad. „4 % úroveň míry nezaměstnanosti, je tradičně chápána jako stav plné zaměstnanosti, ovšem za předpokladu, že zaměstnaní jsou v drtivé většině osoby měnící zaměstnání a období do nalezení nového zaměstnání je u nich jen krátké a přechodné.“ [11 str. 10] Míru nezaměstnanosti v ČR vystihuje následující graf.

Graf č. 26: Míra nezaměstnanosti v ČR (data převzatá z ČSÚ)



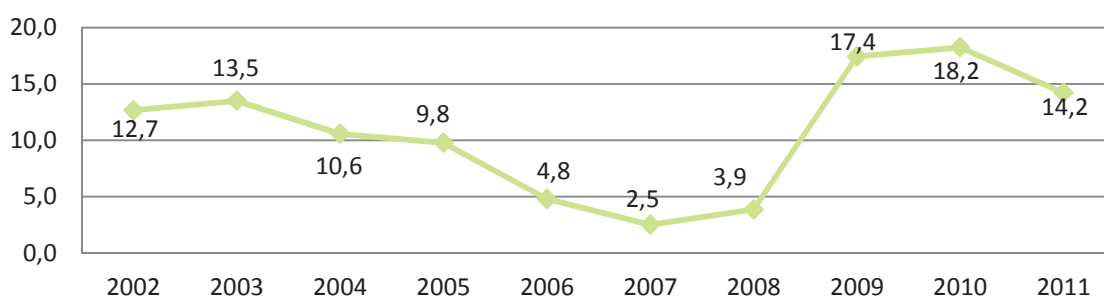
Graf č. 27: Míra nezaměstnanosti v Brně (data převzatá z ČSÚ)



Z grafu na předchozí straně je patrný přechod na tržní ekonomiku. V době před rokem 1989 panovala v ČSSR pracovní povinnost, kdy nezaměstnanost (příživnictví) bylo považováno za trestný čin. Míra nezaměstnanosti byla velmi nízká. Po roce 1996 se začala zvyšovat, až se v roce 2004 dostala na maximální hranici, přes 10%. V roce 2004 jsou v grafu uvedeny hodnoty 2 z důvodu změny metodiky výpočtu nezaměstnanosti dle ČSÚ. V roce 2007 a 2008 se ČR dařilo velmi dobře a díky silnému roku nejen pro stavebnictví a další odvětví se nezaměstnanost opět snížila na úroveň roku 1997. V roce 2009 zasáhla ČR krize, a v době recese se nezaměstnanost opět vyhoupla nad 9%, kde se nad touto hranicí pohybuje i v současnosti a v nejbližší době se neočekává žádné zlepšení. Graf na předchozí straně naopak zobrazuje míru nezaměstnanosti v Brně. Graf má stejný průběh, v Brně je však míra nezaměstnanosti v porovnání s Českou republikou přibližně o procento vyšší v každém roce.

Se složitostí hledání práce souvisí i množství uchazečů, kteří se o dané místo ucházejí. Následující graf ukazuje, kolik obyvatel se průměrně uchází pracovní místo. Pokud se hodnota rovná jedné, je předpoklad, že o dané místo se uchází pouze jeden uchazeč a člověka, pokud splňuje patřičné předpoklady pro výkon zaměstnání, pravděpodobně na toto místo vezmou. Největší šance sehnat volné pracovní místo byla v roce 2007, kdy se na jednu pracovní pozici hlásilo v průměru 2,5 uchazeče. Poté, co přišla krize, se tento počet rapidně zvýšil, protože podniky musely propouštět stávající zaměstnance. V současnosti je tento počet stále vysoký a pohybuje se okolo 15 uchazečů na jedno pracovní místo. Graf je závislý na míře nezaměstnanosti a úzce s ní souvisí, proto si můžeme všimnout, že tento graf kopíruje graf míry nezaměstnanosti. Pokud je nezaměstnanost vyšší, více obyvatel se uchází o pracovní místo a naopak.

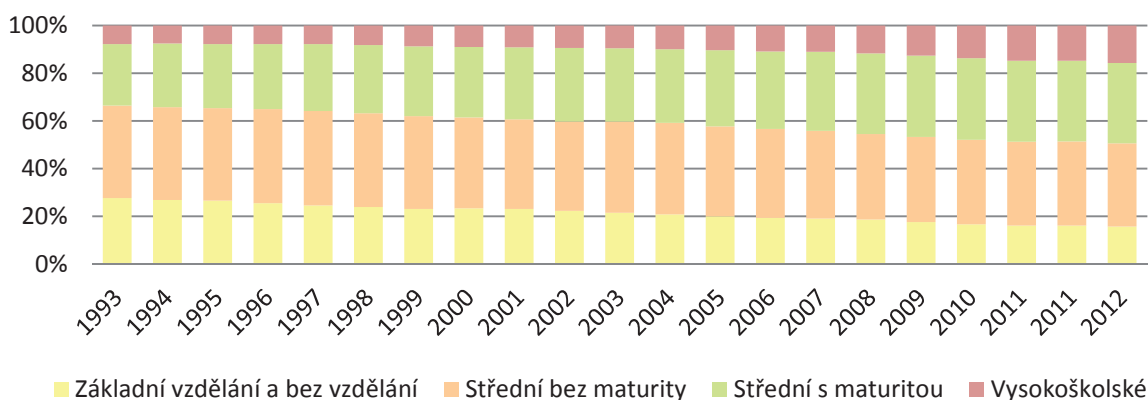
Graf č. 28: Počet uchazečů na 1 volné pracovní místo (data převzatá z ČSÚ)



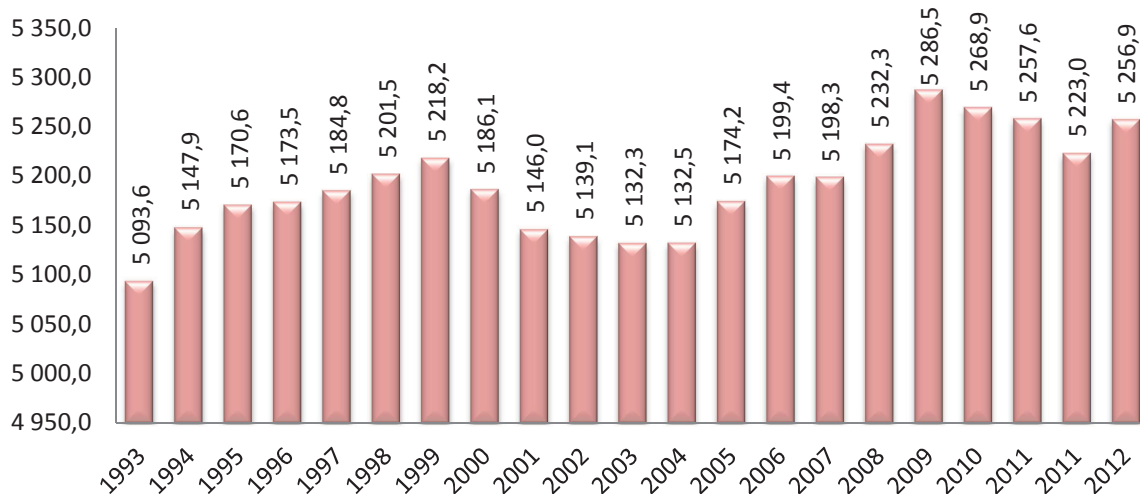
Faktorem pro ucházení se o místo je bezesporu věk uchazeče, dosažené vzdělání a počet let praxe. Věkové složení obyvatelstva bylo již popsáno v kapitole 4.1.1. Lidské zdroje. Míru vzdělanosti vyobrazuje graf na následující straně. Můžeme si povšimnout, že před 10 lety bylo vyšší procento osob, s nejvyšším dosažením základního vzdělání více než vysokoškoláků. V současnosti je nejméně osob se základním vzděláním. Na úkor

snižujícímu se počtu lidí se základním vzděláním se zvyšuje počet obyvatel, kteří mají vystudovanou střední školu zakončenou maturitní zkouškou, a také se zvyšuje počet vysokoškolsky vzdělaných lidí, jejichž počet se za posledních 10 let zdvojnásobil. Míru vzdělání obyvatel ČR popisuje následující graf.

Graf č. 29: Míra vzdělání obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)



Graf č. 30: Počet pracujících osob v ČR (data převzatá z ČSÚ)

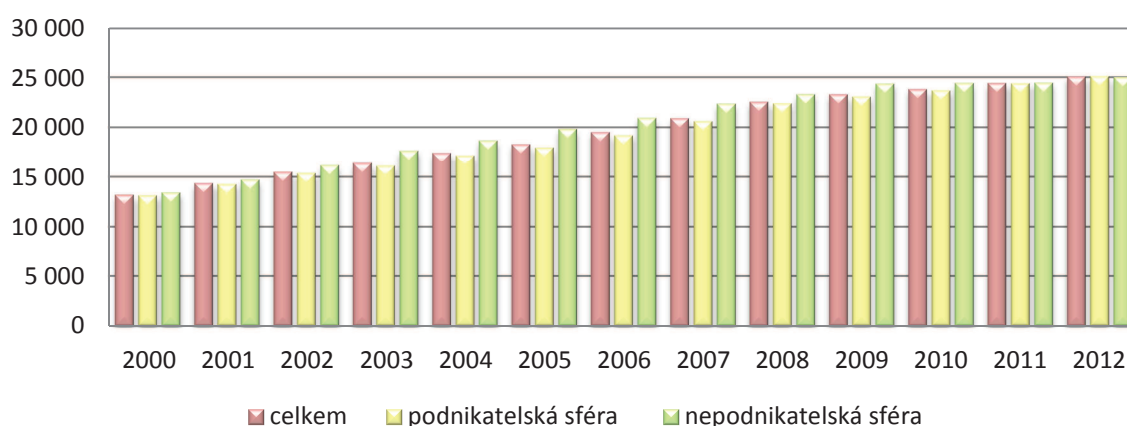


Pozn.: hodnoty jsou uvedeny v tis.

Velikost příjmu obyvatel, především průměrnou mzdou určuje počet pracujících osob. Nejnižší počet pracujících byl v letech 2001–2004, pak se situace na trhu práce začala zlepšovat. Nástup krize se na počtu pracujících projevil až o rok později, tedy v roce 2010. V roce 2009 bylo totiž dosaženo nejvyššího počtu pracujících osob v ČR, a to 5286,5 tis. osob.

Průměrná mzda se sice v ČR rok od roku zvyšuje, ale stále více lidí se přesto ocitá na hranici chudoby. Je to způsobeno zvyšujícími se cenami, vlivem zvýšení daní, většími náklady na bydlení a dalšími faktory. V roce 2013 by měla průměrná mzda přibližně o 300 Kč stoupnout, v reálu po odečtení inflace však bude stagnovat. Mzdový průměr Čechů se však blíží mediánu, který je o 3500 nižší než nominální hrubá mzda. Nastartovat vyšší útraty měla nedávná intervence ČNB. Podle analytiků však devizové operace zajišťující oslabení koruny povedou k vyšším útratám pouze v období Vánoc. V dalším roce však národ začne opět šetřit z obav z nedostatku práce a stále se zvyšujících daní.

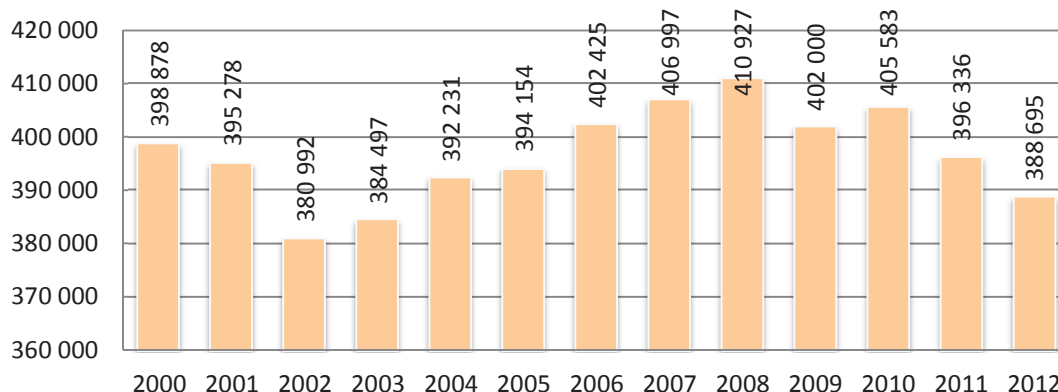
Graf č. 31: Průměrná hrubá mzda v ČR (data převzatá z ČSÚ)



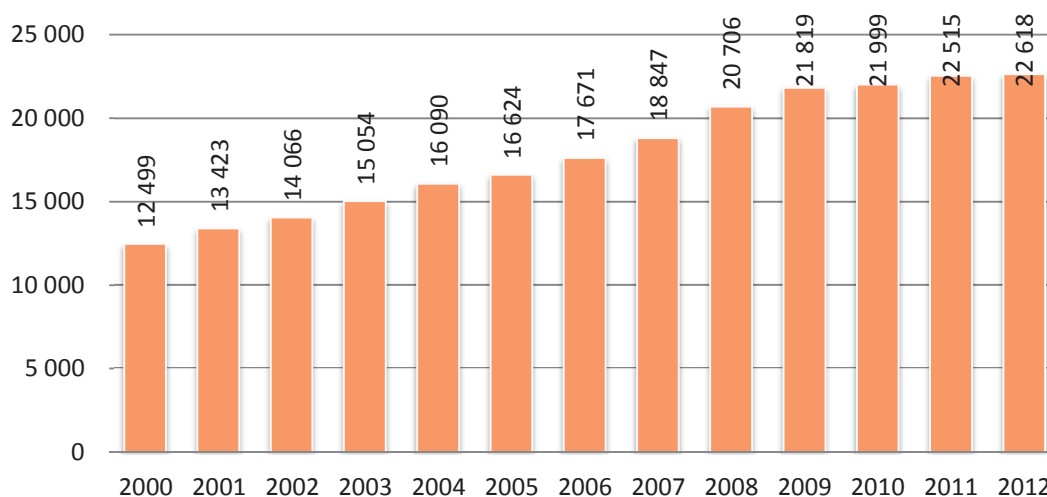
Graf č. 31 vystihuje průměrnou měsíční mzdu jak celkovou, tak i v podnikatelské a nepodnikatelské sféře. Z grafu je patrné, že mzda v podnikatelské sféře je nižší než celková mzda a nepodnikatelská sféra má průměrnou mzdu vyšší, než je mzda celková.

Následující grafy poukazují na mzdy a počty zaměstnaných osob ve stavebnictví. Nejnižší počet osob zaměstnaných ve stavebnictví byl v roce 2002. Bylo to dáno krutou zimou a následnými povodněmi. Od tohoto roku se počty osob zaměstnaných ve stavebnictví zvyšovaly až do roku 2008. S nástupem krize se tento počet neustále snižuje. Jako to platí pro celkovou průměrnou mzdu ČR, se zvyšuje i průměrná mzda ve stavebnictví. Mezi průměrnou celkovou mzdou a průměrnou mzdou ve stavebnictví, se prohlubují rozdíly. V roce 2000 činil tento rozdíl mezi celkovou mzdou a mzdou ve stavebnictví 500 Kč a v současnosti má tento rozdíl hodnotu přes 3000 Kč.

Graf č. 32: Počet zaměstnanců ve stavebnictví v ČR (data převzatá z ČSÚ)



Graf č. 33: Průměrná hrubá mzda ve stavebnictví v ČR (data převzatá z ČSÚ)



### 4.1.3 Daně

Daňový systém České republiky by měl mít stejné podmínky pro různé typy subjektů, měl by se přibližovat daňové soustavě zemím a podmínkám EU a zdanění by mělo podléhat všem typům vlastnictví. Mírou daňového zatížení je tzv. daňová kvóta, kterou je podíl součtu vybraných daní k HDP. Základní funkcí daní je naplnění státního rozpočtu, zmírnění rozdílů mezi chudými a bohatými a zmírnění výkyvů v ekonomice státu. Daně jsou povinné zákonem stanovené platby, u kterých nevzniká žádný nárok na plnění státu. Ekvivalentem platby daní bývají poplatky, což jsou platby poskytované za konkrétní služby poskytované státem. Daňové zákony patří mezi nejčastěji upravované a vypovídají o hospodářství dané země. V České republice se daně dělí na daně přímé a nepřímé. V realitním byznysu jsou nejvíce používány daně přímé, které se následně rozdělují na daně důchodové (daň z příjmu FO, daň z příjmu PO), a daně majetkové

(daň z nemovitostí, daň silniční, daň z převodu majetku – daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí). Mezi nepřímé daně řadíme daň univerzální (DPH) a selektivní (spotřební) daně (z lihu, piva, vína, tabáku, paliv a masiv). Ve své diplomové práci se v dalších odstavcích zaměřím především na daně, které se nejvíce používají v realitní praxi.

Obr. č. 2: Daňová soustava ČR (podklad z managementmania.com)



Z daňové soustavy ČR se nejčastěji používají ve vztahu k nemovitostem daně z příjmu (fyzických nebo právnických osob), daň z přidané hodnoty, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí. Daňovými subjekty, kterých se toto placení daní týká, jsou především vlastníci, nájemci, osoby oprávněné z držení věcného břemene, oprávnění držitelé nemovitostí, věřitelé a uživatelé nemovitostí.

#### 4.1.3.1 Daň z nemovitosti

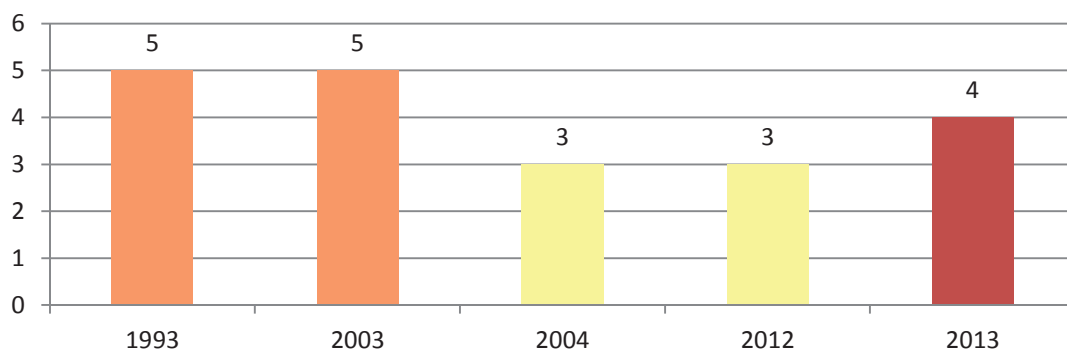
Daň z nemovitosti se řídí Zákonem č. 338/1992 Sb. a upravuje daň z pozemků a daň ze staveb. Tato daň je rozčleněna z důvodu, že může být jiný majitel stavby a jiný majitel pozemku, na kterém daná stavba stojí. V zákoně je vždy uveden předmět daně, poplatník daně, pozemky a stavby, které jsou od zdanění osvobozeny, základ daně a sazby daně pro jednotlivé typy pozemků a staveb. Z hlediska vývoje je daň z nemovitosti nejstarší daní. Už v Římské říši se platily daně z půdy, domů i majetku a tehdejší sazba daně činila 0,01 %. Od vzniku samostatné ČR platí původní zákon z roku

1992, který byl až po současnost několikrát novelizován z důvodu zjištěných nedostatků v zákoně. Do dnešního dne vstoupilo v platnost 21 novel tohoto zákona. Největší novela byla v roce 2009, kdy se zdvojnásobily některé daňové sazby (například u stavebních pozemků).

#### 4.1.3.2 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se řídí Zákonem č. 357/1992 Sb. Tento zákon však má být od 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen Zákonem o dani z nabytí nemovitých věcí. Změna zákona by se měla dotknout předmětu daně, který by se měl přizpůsobit novému občanskému zákoníku (NOZ). Poplatníkem by měl být pouze nabyvatel nemovitosti a také by se měl od roku 2014 změnit i okruh případů, které jsou od daně osvobozeni. Jiným způsobem se bude počítat základ daně, který se vypočítá jako nabývací hodnota (cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena) snížená o uznatelný výdaj, kterým může být znalecký posudek. Sazba daně z převodu nemovitostí se v historii samostatné České republiky změnila pouze dvakrát. Od roku 1993 činila sazba daně z převodu nemovitostí 5%, od roku 2004 klesla na 3 % a od letošního roku (2013) se sazba zvýšila na 4 %.

Graf č. 34.: Vývoj sazby daně z převodu nemovitostí



#### 4.1.3.3 Daň dědická a darovací

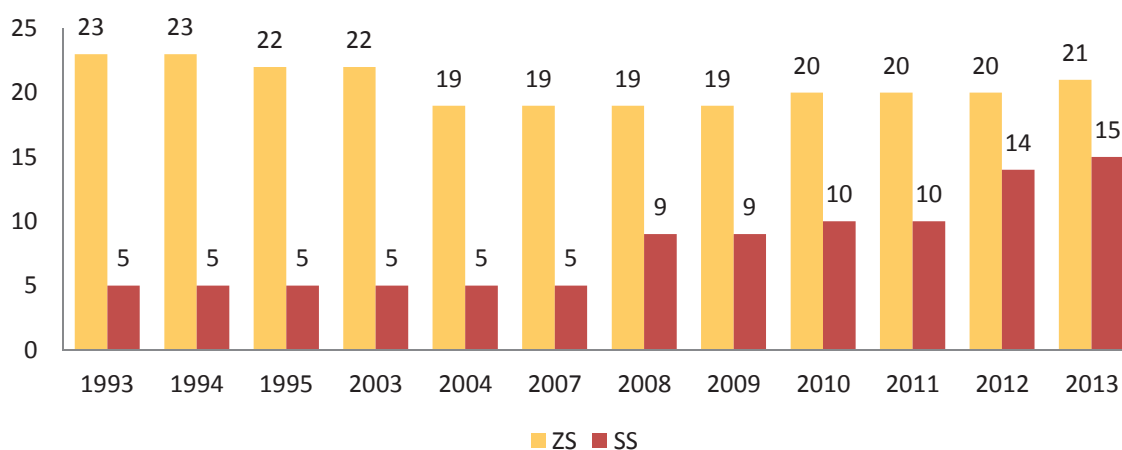
Daň dědická a darovací se stejně jako daň z převodu nemovitostí řídí Zákonem č. 357/1992 Sb. Stejně jako by se měla od 1. 1. 2014 měnit daň z převodu nemovitostí, se mění a daň dědická a darovací. Hlavní změnou bude zrušení těchto daní a nově budou tyto daně předmětem daně z příjmu. Dříve byla sazba daně stanovena dle rozdělení do skupin. První a druhá skupina, do které patří příbuzní v linii přímé a pobočné, byla od daně osvobozena. U třetí skupiny záviselo na výši darovaného či zděděného majetku. Sazba se pohybovala v rozmezí 7-40 %. Nyní se tato daň u převodu nemovitostí v hodnotě do 10 mil. rapidně zvýší. Sazba daně z příjmu fyzických osob

činí 15 % a u osob právnických 19 %. Dědici nebo obdarovaní, kteří nabydou majetek v hodnotě do jednoho mil. Kč místo 7 % zaplatí nyní 15 (19) % daňovou sazbu. Naopak pokud by bylo nabyto majetku v hodnotě nad 10 mil. Kč, daň by se s vyšší hodnotou zvyšovala.

#### 4.1.3.4 DPH

Daň z přidané hodnoty je jednou z nejdůležitějších daní státního rozpočtu, protože se jedná o tzv. univerzální daň, platí ji všichni, kteří využijí nějaké služby, nebo nakoupí zboží. Daň odvádějí však prodejci zboží nebo služeb. Tato daň se řídí zákonem č. 235/2004 Sb. Tato daň se skládá ze sazby základní a pro některé druhy zboží sazby snížené. Vývoj obou druhů sazeb je uveden v následujícím grafu. V současnosti se základní sazba pohybuje na 21 % a sazba snížená na 15 %. Vláda uvažuje sjednotit v budoucnosti sazbu základní a sníženou na 17,5 %.

Graf č. 35.: Vývoj základní a snížené sazby DPH



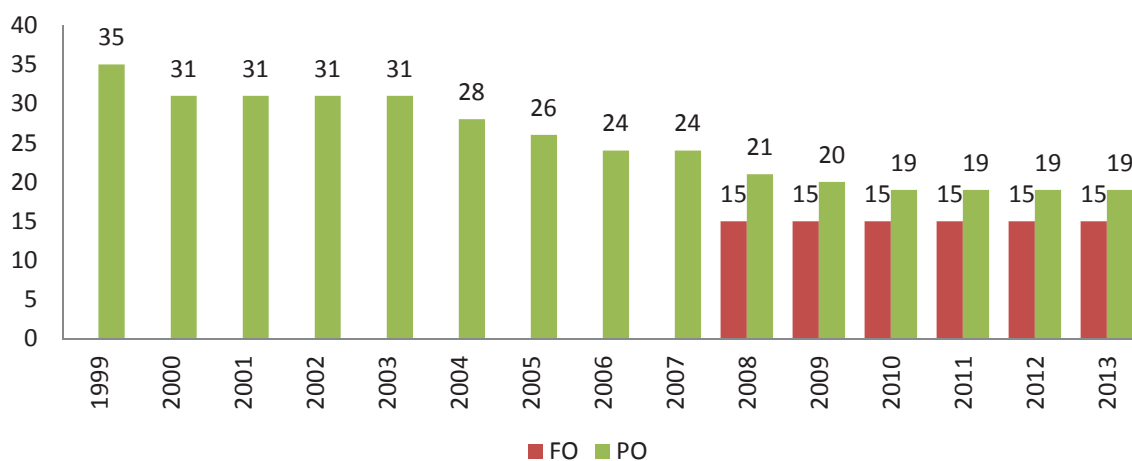
#### 4.1.3.5 Daň z příjmu

Daň z příjmu se řídí zákonem č. 586/1992 Sb. a skládá se z daně příjmu fyzických osob (FO) a právnických osob (PO). Předmětem této daně je u FO odvod ze mzdy, podnikání, pronájmu, příjmy z kapitálového majetku nebo příjmy ostatní. Základem daně jsou příjmy ponížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení. Základ daně můžeme snižovat o nezdánitelné položky (dary, úroky, příspěvky, pojistné), které jsou ze zákona nezdánitelné. Dále lze základ daně snížit ještě o odečitatelné položky, kterými může být například výdaj na realizaci výzkumných projektů. Nyní lze vypočítat daň, která u FO činí 15 %. Tuto daň ještě můžeme snížit o slevu na dani a další daňová zvýhodnění (roční sleva na poplatníka, důchodce, držitele průkazu ZTP a slevu na dani za dítě). U daně určené osobám právnickým je to obdobné. Základ daně se snižuje o



výdaje vynaložené k dosažení příjmů a dále lze od základu daně odečíst položky odečitatelné (daňová ztráta, výdaje na výzkum a vývoj a náklady na jejich realizaci, dary do výše 5 %). Základ daně u PO činí 19 % a lze jej snížit ještě o zákonem stanovenou částku za každého zdravotně postiženého zaměstnance. Stejně jako tomu bylo u předešlých daní, sazba daně příjmu nezůstala od založení ČR stejná. Vývoj sazby daně příjmu je vyobrazen v následujícím grafu.

Graf č. 36.: Vývoj daně z příjmů FO a PO

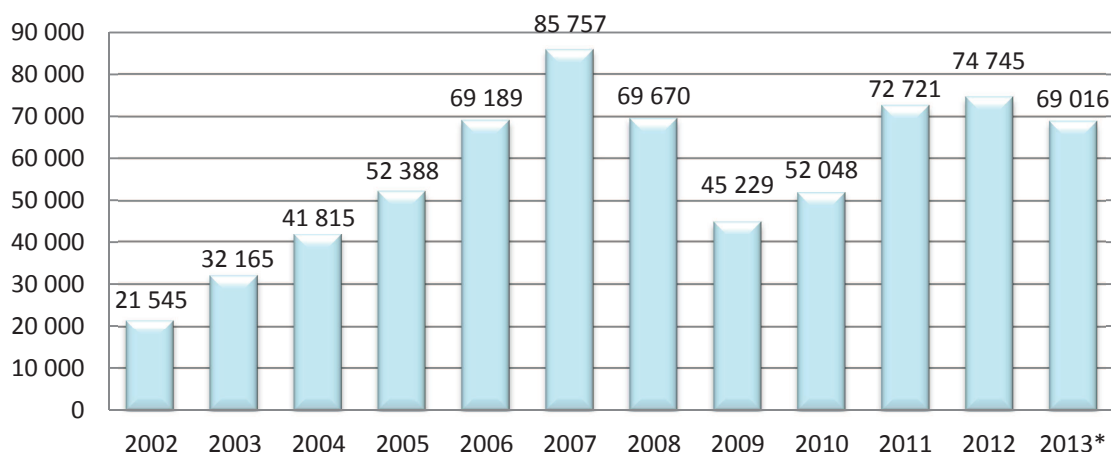


Vývoj daně z PO se poměrně často měnil. U FO se změnila od roku 2008 struktura sazby daně. Do roku 2007 se sazba daně členila dle výše příjmu. V roce 1999 se rozmezí pohybovalo mezi 15-40 %, od roku 2002 do roku 2005 činila sazba daně z příjmů FO 15-32 % a léta 2006 a 2007 12-32%. Od roku 2008 je jednotná sazba bez ohledu na výši příjmu 15 %.

#### 4.1.4 Úrokové sazby

Větší procento obyvatel nemá finanční prostředky na to, aby si ze dne na den mohli pořídit byt, rodinný dům či jinou nemovitost. Tento problém řeší stále více občanů pomocí půjček a úvěrů. V dřívějších dobách se hypoteční úvěry („hypotéky“) poskytovaly pouze na bydlení. Nyní je lze možno využít bezúčelově. Bezúčelové hypotéky jsou však nejdražší, proto se ve větší míře využívají stále ty na zafinancování bydlení. Vysoký nárůst hypoték je od roku 2000. Nejvyšší počet hypoték byl uzavřen v roce 2007, a to necelých 86 000. S nástupem krize nastal útlum, ale od roku 2009, kdy nastal propad, se počet uzavřených hypoték zvyšuje. Bližší informace o počtu poskytnutých hypotečních úvěrů vystihuje následující graf.

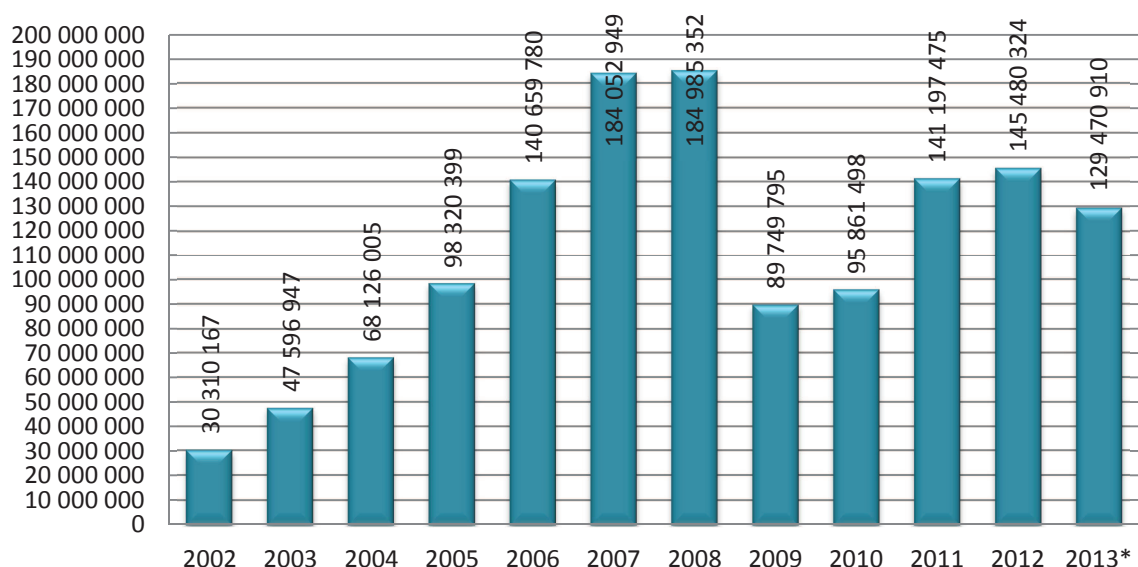
Graf č. 37: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR (data převzatá z MMR)



Pozn.: \* pro rok 2013 je počet poskytnutých HU uveden pouze pro 1.–3. Čtvrtletí

V roce 2002, kdy bylo uzavřeno 21,5 tis. hypotečních úvěrů, dosahovaly tyto úvěry výši 30,3 mld. Kč. S nárůstem hypoték stoupalo i toto číslo. V roce 2007, kdy bylo uzavřeno 86 tis. hypoték, měly tyto půjčky hodnotu necelých 185 mld. Kč. Stejnou sumu peněz si zapůjčili obyvatelé i v roce 2008, avšak při uzavření 69,6 tis. kusů hypotečních úvěrů. Vlivem začínající krize si tedy půjčovali méněkrát, ale za více peněz. Částky poskytnuté při hypotečních úvěrech jsou vyobrazeny v grafu č. 38.

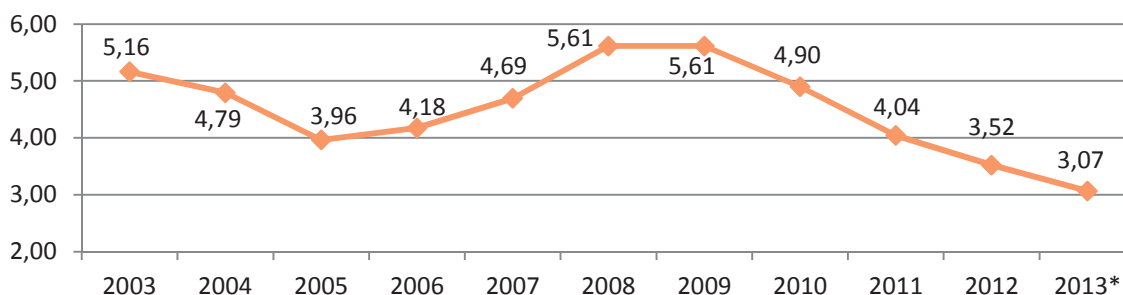
Graf č. 38: Výše částek poskytnutá při HU v ČR (data převzatá z MMR)



Pozn.: \* pro rok 2013 je počet poskytnutých HU uveden pouze pro 1.–3. čtvrtletí, výše hypotečních úvěrů je uvedena v tis. Kč

Průměrnou výši úrokových sazeb u hypoték v ČR udává tzv. hypoindex. Tento index měří společnost Fincentrum, založená roku 2000, sídlící v Brně.

Graf č. 39: Průměrná úroková sazba hypoték v ČR (data převzatá z [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz))

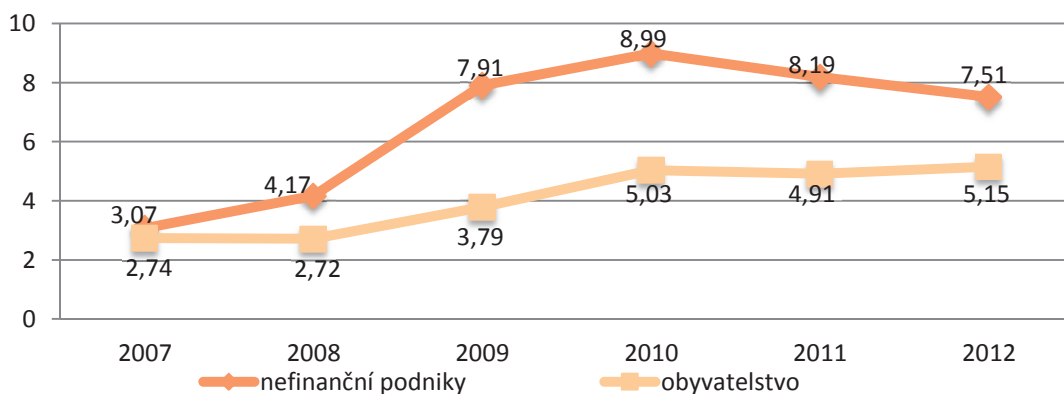


Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů postupně klesala do roku 2005. Od roku 2006 stoupala, až dosáhla v letech 2008 a 2009 maxima. Banky musely s nástupem krize začít poskytovat menší úrokové sazby z důvodu obavy lidí. Lidé se báli, aby byli schopni splácet své závazky vůči bankám a v těchto letech si půjčovali méně. Vlivem „zlevnění hypoték“ začaly počty poskytnutých půjček opět stoupat. V červnu letošního roku se díky snižování úrokových sazeb dostala hodnota na historické minimum 2,95% za poskytnutí půjčky. Průměrnou úrokovou sazbu vyobrazuje graf na předchozí stránce. Podrobnější hodnoty hypoindexu v jednotlivých měsících od roku 2003 si můžete prohlédnout v příloze D.

Hypoteční úvěr musí být většinou zajištěn. Zajištění se u půjčky na financování nemovitosti provádí zástavním právem na nemovitost. Úroková sazba vyjadřuje procento ze zapůjčené peněžní částky, které musí dlužník zaplatit věřiteli právě za zapůjčení finančního obnosu. Platí zde pravidlo, čím nižší jsou úrokové sazby, tím více peněz si investoři nebo domácnosti půjčují, protože menší odvedená částka věřiteli pro ně znamená menší rozpočtové zatížení. Každá banka má nastavenou jinou úrokovou sazbu. Tuto sazbu ovlivňuje účel úvěru, výše úvěru, do fixace a bonita dlužníka. Je rozdíl zapůjčit si peníze na vlastní bydlení, u kterého je úroková sazba nižší a na pronájem, který je pro banku rizikovější. Nejrizikovější jsou bezpředmětné (bezúčelové) úvěry, proto je jejich úroková sazba nevyšší. Čím je zapůjčená finanční částka vyšší, tím vyšší je i rizikovost splacení, proto je úroková sazba vyšší. Podobně tomu je i u doby fixace. Čím déle dlužník bude úvěr splácet, tím vyšší bude úroková sazba. Pokud dlužník prokáže své příjmy, má zpravidla nižší úroky než ten, který své příjmy neprokáže. Hypoteční úvěry nejčastěji poskytují banky, které splňují zvláštní podmínky pro poskytování HU a také Poštovní spořitelna. ČNB rozlišuje dva druhy úrokových sazeb, a to nominální úrokovou sazbu, která je běžně uváděna procentním vyjádřením

při podpisu úvěrových smluv a reálná nominální sazba, což je sazba snižená o inflaci. Se vzrůstajícím počtem hypoték roste i počet lidí, kteří nedokáží úvěry splácet. Je to dáno především neustálým zdražováním. Následující graf proto vystihuje procentní podíl nesplacených úvěrů na celkových úvěrech, které mají po době splatnosti více jak 90 dnů.

Graf č. 40: Podíl nesplacených úvěrů na celkových úvěrech (data převzatá z ČNB)



Graf č. 40 poukazuje na to, jak se zvyšuje rok od roku míra nesplácení úvěrů především u obyvatelstva. Největší míru zastoupení v nesplacených úvěrech mají právě úvěry hypoteční používané při financování nemovitostí.

## 4.2 Nabídka

Nabídka na realitním trhu je velmi různorodá. Mohou ji ovlivnit investoři, developéři, ale i realitní kanceláře a další subjekty nabízející nemovitosti. Tyto subjekty realitního trhu nejčastěji investují do nemovitostí s vidinou vysokého výnosu, zakoupení nemovitosti se slevou, popřípadě šikovným nákupem nemovitosti financované hypotečním úvěrem. Takový nákup nemovitosti sebou přináší i další rizika v podobě péče o nemovitost, nákladů spojených s prodejem nebo pomalým tokem peněžních prostředků. Lidé nejčastěji prodávají své střechy nad hlavou z důvodu finanční tísně, rodinných důvodů (rozvod, dědictví), nebo protože se chtějí odstěhovat do většího. Poslední dobou je stále častější investovat do nemovitostí proto, aby nebyly znehodnoceny naspořené finanční prostředky inflací. Na trhu se tak vyskytují tři skupiny lidí. Jedni, kteří mají finance a chtějí nemovitosti vlastnit, aby nebyly jejich peníze znehodnoceny. Další skupinou jsou lidé, kteří jsou spokojeni se stávajícím stavem. Třetí skupinou lidí jsou ti, co mají nějaké problémy a chtějí zbavit nemovitosti.

Nyní se budu soustředit na skupinu, která má o nákup nemovitostí zájem a má finanční prostředky.

#### **4.2.1 Investoři**

Investora můžeme chápat jako osobu fyzickou, právnickou, banku, pojišťovnu či fond, jenž má volné peněžní prostředky, které chce nějakým způsobem zpeněžit. Investice do nemovitostí mohou být dvojího druhu. Spekulativní nemovitosti se kupují mnohdy za zvýhodněnou cenu a ještě výhodněji v krátkém časovém intervalu je snaha o jejich ještě výhodnější opětovný prodej. Oproti tomu investice dlouhodobé mají za úkol zajistit pravidelný přísun finančních prostředků a jistý, pomalejší výnos. „Levnější nemovitosti“ je možné získat na dražbách, při exekucích, na realitních portálech nebo od známých. Investory tedy můžeme rozdělit na dvě kategorie. První kategorie představuje investory, kteří mají k dispozici hotovost, chtějí investovat, ale investují velmi opatrně. Snaží se minimalizovat riziko možné ztráty spojené s investováním, proto upřednostňují bezpečnost nákupu investice. Hlavním cílem, proč chtějí do realit investovat, je zamezení možného budoucího znehodnocení peněz, především pro případ inflace. Druhým, převažujícím typem investorů jsou investoři, kteří jdou za vysokým výnosem z investice. Optimální míra takovéto výnosnosti se odvíjí od aktuální míry inflace. Pokud chceme investovat, vzdáváme se současné hodnoty finančních prostředků, abychom v budoucnosti získali vyšší neznámou hodnotu. V realitním trhu se nejčastěji setkáváme s investicemi do nemovitostí, které budou určeny k pronájmu. U investice jako takové nás tedy zajímá očekávaný výnos, za jakou dobu daného výnosu dosáhneme a s jakým rizikem výnos obdržíme. Podobně jako tomu bylo u úrokových sazeb, i výnosy se člení na reálné, které jsou očištěné o inflaci a výnosy nominální. Investoři se často setkávají s pojmem kapitálový výnos. Ten se vzniká při prodeji nemovitosti, která doposud sloužila k pronájmu a tvoří ho změna ceny nemovitosti na trhu. Investovat do nemovitostí můžeme nákupem konkrétní nemovitosti, nemovitostního fondu, nákupem akcií v nemovitostním sektoru, nebo nákupem realitního trustu. Akcie a realitní trusty jsou spíše záležitostmi akciových investic, přímou cestou nákupu nemovitostí je tedy individuální nemovitost nebo nemovitostní fond.

## 4.2.2 *Developeři*

Development původem z Anglie znamená rozvoj. V České republice nastal rozmach developerských projektů až po roce 2000 společně se zpřístupněním systému poskytování hypoték, dostupností pro širší okruh investorů a snížení úrokových sazeb. U nás se zakládaly developerské společnosti, jejichž cílem bylo zajistit komplexní realizaci velkých stavebních objektů za účelem pronájmu nebo prodeje. Developeři můžeme považovat za počátečního investora. Finálním investorem je ten, kdo chce výsledný projekt vlastnit. Developerská činnost zahrnuje velké množství dílčích činností. Projekt lze rozdělit na přípravnou, realizační a závěrečnou fázi. Ve fázi přípravné developerská společnost zajišťuje výběr vhodného pozemku na míru dle přání finálního investora. Společnost zajišťuje možnosti financování, popřípadě úvěr i zajistí. V rámci realizační fáze se na daný developerský projekt zakládá projektová společnost z důvodu průhlednosti projektu při financování bankou. Po převodu pozemku a uzavření smluv se začnou vyhotovovat jednotlivé fáze projektové dokumentace, na jejichž základě se daný projekt postaví. Základem úspěšné výstavby je tedy kvalitní projekt, kvalitní stavební firma a kvalitní uzavření smluv. Závěrečná fáze developerského projektu spočívá v prodeji realizovaného projektu finálnímu investorovi a následné plnění závazků a povinností vyplývajících z uzavření smluv.

### 4.2.2.1 *Studie developerských firem v Brně*

Pro developerské společnosti ani developerské projekty neexistuje v ČR žádná evidence, proto je nemožné zjistit celkový počet firem zabývajících se pouze developerskou činností a počty developerských projektů, které tyto společnosti řeší. Pro svou práci jsem vybrala pětici developerů řešících projekty na území JMK. Jsou jimi společnosti Kaláb – stavební firma, Bemett a. s., Unistav a. s., Imos development a. s. a Moravská stavební – Invest a. s..

#### *Kaláb – stavební firma, spol. s.r.o.*

Společnost byla založena v roce 1993 Ing. Jiřím Kalábem, který byl do roku 2010 jediným vlastníkem. V roce 2010 se společně s ním stal jednatelem i jeho syn. Tato společnost si zakládá na pověsti kvalitně pracující a včas platící stavební firmy. Firma je také držitelem certifikátů ISO – kvality, životního prostředí a bezpečnosti práce OHSAS. Firma se stala stavební firmou roku 2002 a od roku 2006 pravidelně získává

ocenění Stavba JMK v různých kategoriích. V roce 2012 se společnost stala také vítězem soutěže o malý a střední podnik měst Brna. V roce 2011 společnost dosáhla výkonu 0,36 mld. Kč, přičemž největším developerským projektem mimo dalších 12 se stala realizace zakázky v TOS Kuřim, která byla vyhotovena za 60 mil. Kč. Ve společnosti pracuje přes 200 zaměstnanců. V současnosti má rozestavěno 7 developerských projektů, a to BD Soukopova, rekonstrukce budovy autoservisu, zázemí pro sportovce, komplex U Venuše v Pavlově, Vilu na Hroznové, objekt na ulici Stará v Brně, nebo gymnázium na Třídě kapitána Jaroše. Dalšími známějšími stavbami, kterými se firma může pyšnit, jsou například rekonstrukce mateřské a základní školy v Rousínově, golfový areál Kaskáda v Jinačovicích, památník Leoše Janáčka, letiště Brno, TOS Kuřim, FCH VUT v Brně, PRF MU v Brně, budova kolejí Purkyňova, rodinné domy v Podolí, benediktínské opatství v Rajhradu, nákupní centrum Olympia v Brně, Elseremo Stage v Újezdu u Brna, nebo zateplení bytových domů ve Slavkově.

#### *Bemett a. s.*

Společnost Bemett a. s. byla založena v roce 2000 a na trhu působí již 14 let. Patří mezi developery, kteří se specializují na výstavbu nejlevnějších nových bytů a nízkoenergetických staveb. Svým klientům se cenově dostupné bydlení snaží nabídnout na území hlavního města a od roku 2005 i v Brně, kde otevřela svou pobočku. Firma vlastní certifikáty ISO značící kvalitní systém řízení jakosti. Mimo developerskou činnost zajišťuje svým klientům i správu nemovitosti a zajištění jejího pojištění. Ve firmě pracuje 16 zaměstnanců. V současnosti společnost nabízí v Brně k prodeji developerské projekty bytových domů na Slatině v rámci druhé etapy výstavby, nebo horské apartmány v Ramzové. V Brně společnost v rámci developerských projektů postavila bytové domy na Slatině, v Chrlících nebo v Popůvkách u Brna. Další rozsáhlejší projekty firmy Bemett a. s. jsou na území Prahy.

#### *Unistav a. s.*

Akciová společnost Unistav byla založena v roce 1990. V současnosti v ní pracuje přes 300 zaměstnanců. Firma si klade provádět stavby v co nejvyšší kvalitě v krátkých časových intervalech za využití nejnovějších technologií. Firma disponuje certifikáty ISO, OHSAS, EMAS i certifikátem potvrzujícím, že firma nemá žádné závazky po datu splatnosti delší než 30 dnů. Dle výroční zprávy z roku 2012 proběhly ve společnosti změny týkající se úsporných opatření vlivem působení recese. Účelem bylo snížení



režijních nákladů. Společnost i přes ekonomickou krizi dosáhla obratu téměř 2,1 mld. Kč a hospodářského výsledku 30 mil. Kč. V současnosti byly dokončeny stavby budov M a X Mendelovy univerzity v Brně, divadlo JAMU v Brně, vědeckotechnický park VUT v Brně, nebo rekonstrukce Letecké školy v Praze. V historii společnost získala řadu ocenění. Příkladem staveb, za které firma ocenění získala, jsou Bobby centrum v Brně, IBC Brno, Moravská zemská knihovna, restaurování Domu pánů z Lipé, Moravský zemský archiv, nebo univerzitní kampus MU v Brně.

#### *Imos development, uzavřený investiční fond a. s.*

Tato společnost vznikla transformací společností, které realizují developerské projekty již od roku 1992. Společnost jako taková vznikla zakladatelskou listinou podepsanou v roce 2008 a téhož roku získala i povolení k činnosti investičního fondu od ČNB. V současnosti v uzavřeném investičním fondu pracuje 116 zaměstnanců a tato společnost se věnuje rozvoji více než 10 lokalit v rámci ČR. Úhrn aktiv společnosti v roce 2012 dosáhl hodnoty více než 1,5 mld. Kč. Správu majetku investičního fondu vykonává na základě mandátní smlouvy společnost Imos facility a. s.. Aktuální nabídka developerských projektů je v Brně Slatině („zelené město“) a v Ostravě. Rodinné domy nabízí společnost v Brně Sadové, Karlových Varech a Berouně. Pozemky nabízí v Karlových Varech, Holicích i Pardubic, nebo exkluzivní pozemky v Brně Žabovřeskách. Mezi nejznámější developerské projekty investičního fondu patří Nové Majdalenky, pozemky Stochov, Nová osada, parkovací dům Rozmarýn, Farské zahrady, Táborského nábřeží, Mojmírovo náměstí, Šlapanice, Hotel Vista, nebo Bochořákova rezidence v Brně.

#### *Moravská stavební – Invest a. s.*

Společnost byla založena v roce 1998 za účelem výstavby rodinných a bytových domů. V roce 2012 činil základní kapitál společnosti 1,05 mil. Kč a provozní výsledek hospodaření 9,9 mil. Kč. V roce 2010 se na výsledku hospodaření u této společnosti projevil následek krize a společnost se dostala do ztráty. Oživení nastalo právě až v roce 2012. Společnost MS – Invest a. s. realizovala výstavbu bytových domů v Brně v městských částech – Jundrov, Bohunice, Kuřim, Bystrc, Štýřice, Lesná, Komín a Mokrý Hora. V současnosti připravuje realizaci bytového komplexu v Praze a výstavbu řadových rodinných domů v Přezlicích.





trestný čin. Realitní kanceláře začaly vznikat po roce 1990, hlavně v 90. letech. Některé z těchto kanceláří působí dodnes. Vznik nejznámějších RK je uveden v kapitole 2.3 Popis a vývoj realitního trhu. Jedná se o významný subjekt trhu s realitami a je nedílnou součástí tržní ekonomiky. Hlavní činností realitních kanceláří je zprostředkovatelská činnost, především pronájem, prodej a koupě nemovitostí. Větší realitní kanceláře nabízejí i další služby, jako je poradenská činnost klientům, služby, které jsou spojeny s prodejem nemovitostí (příprava smluv), právní služby spojené s problematikou převodu nemovitostí, stavební činnost, developerská činnost, správa bytového a nebytového fondu, likvidátorská činnost, pojištění nemovitostí a stavební spoření, zastavárenská činnost, oceňování nemovitostí, marketingové studie a prognózy. Ceny za ostatní činnosti, které realitní kanceláře nabízejí, jsou obdobné jako ceny, které nabízejí firmy, u kterých jsou tyto činnosti vedeny jako předmět podnikání. Vlastníci nemovitostí, kteří se rozhodují prodat svou nemovitost pomocí realitní kanceláře, nechtějí většinou nést riziko spojené s prodejem nemovitostí, nemají dostatečné zkušenosti s prodejem, nebo se jen snaží dosáhnout nejvyšší ceny. Z hlediska právní a organizační struktury rozdělujeme realitní kanceláře na malé, střední a velké. Malé RK jsou převážně osoby samostatně výdělečně činné, které podnikají na základě živnostenského oprávnění. Většinou spolupracují s většími realitními kancelářemi a pomalu se z trhu vytrácejí. S klienty neuzavírají výhradně zprostředkovatelské smlouvy. Střední RK jsou zakládány jako společnosti s ručením omezeným a také jako OSVČ. Oproti menším RK uzavírají s klienty zprostředkovatelské smlouvy. U velkých realitních kanceláří převládají společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti. Tento typ RK se mimo zprostředkování prodeje zabývá i dalšími činnostmi a často expanduje i do zahraničí. Zvláštním typem RK jsou tzv. franšízy, což jsou realitní kanceláře, které fungují na principech propůjčování značky. Franšízy, které do České republiky přicházejí, pocházejí většinou z USA. Vstup realitních franšíz na místní trh má vliv na konkurenceschopnost ostatních firem zabývajících se prodejem realit.

Tab. č. 1: Typy RK

<b>velikost RK</b>	<b>typ z hlediska právní formy</b>
malé realitní kanceláře	OSVČ
střední realitní kanceláře	OSVČ, s.r.o
velké realitní kanceláře	s.r.o., a.s.

#### 4.2.3.1 Typy právních forem RK

##### *OSVČ*

Živnostenské podnikání je upraveno zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. „*Živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.*“ [12] Živnosti mohou provozovat fyzické osoby, které mají trvalé bydliště v České republice, právnické osoby, jejichž sídlo je na území ČR a fyzické a právnické osoby, které nemají bydliště ani sídlo na území ČR a řídí se zvláštními předpisy. V zákoně jsou dále uvedeny všeobecné podmínky, které musejí být splněny pro provozování živnostenského oprávnění, a těmi jsou dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost. Bezúhonnou osobou je chápána osoba, která nespáchala úmyslný trestný čin nebo nebyla odsouzena za spáchání trestného činu, který souvisí s podnikáním, nebo předmětem podnikání, o jehož živnost žádá. Bezúhonnost lze prokázat výpisem z trestního rejstříku. Při žádosti o živnostenské oprávnění mohou být požadovány také zvláštní podmínky provozování živnosti, mezi které patří odborná nebo jiná způsobilost. Odbornou způsobilostí můžeme chápat praxi v oboru a můžeme ji prokázat doklady o odborné kvalifikaci. Živnosti rozdělujeme na živnosti ohlašovací, které provozuje na základě ohlášení, a živnosti koncesované, které vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí o udělení koncese. Ohlašovací živnosti dále dělíme na živnosti řemeslné, vázané a volné. Pro volné živnosti nám postačí pouze splnění všeobecných podmínek a pro živnosti řemeslné a vázané je nutno doložit i odbornou způsobilost. Koncesované živnosti vznikají a jsou provozovány na základě správního rozhodnutí. Seznamy jednotlivých skupin živností jsou uvedeny v přílohách živnostenského zákona. Rozsah živnostenského oprávnění je dán předmětem živnosti. Z hlediska realitní praxe je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor živností pouze pokud jsou pronajímatelem poskytovány i služby spojené s provozem těchto nemovitostí.

##### *Společnost s ručením omezeným*

Společnost s ručením omezeným je obchodní kapitálovou společností a řídí se dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Společnost může založit minimálně 1 a maximálně 50 společníků. Protože se jedná o kapitálovou společnost, musí být složen základní kapitál v minimální výši 200 000 Kč, přičemž minimální vklad jednoho společníka musí být 20 000 Kč. Společnost odpovídá za nesplnění svých závazků celým svým majetkem a jednotliví společníci odpovídají za závazky společnosti nerozdílně do výše nesplacených částí vkladů. Společnost je zakládána zakladatelskou (společenskou)

smlouvou, kterou musí podepsat všichni společníci. Společenská smlouva musí dle §110 obchodního zákoníku obsahovat název a sídlo společnosti, představení společníků, jejich bydliště nebo sídlo, dále předmět podnikání, výši základního kapitálu a výši vkladu jednotlivých společníků, způsob a lhůty pro splácení vkladu, jakým způsobem jednají jednatelé jménem společnosti. Pokud je zřízena dozorčí rada, pak bude obsahovat jména a bydliště členů dozorčí rady. Ve smlouvě je dále uveden správce vkladu, popřípadě jiná ustanovení, která jsou dána zákonem. Nejvyšším orgánem společnosti s ručením omezeným je valná hromada, která musí být svolávána minimálně jednou krát ročně kvůli rozdělení zisku, účetní závěrce, nebo stanovám společnosti. Pokud je jediný jednatel, pak postačí Rozhodnutí jediného společníka a není třeba svolávat valnou hromadu. Statutárním orgánem je jeden nebo více jednatelů, kteří nesou odpovědnost za chod společnosti a jednají jménem společnosti samostatně, pokud není uvedeno ve společenské smlouvě jinak. Vznik dozorčí rady závisí na rozhodnutí zakladatelů společnosti a valné hromady. Dle zákona není povinnost pro společnost s ručením omezeným dozorčí radu zřizovat. Po podpisu zakladatelské listiny všemi společníky, složení základního jmění společnosti, získání živnostenského oprávnění a zápisu do obchodního rejstříku může společnost začít plně fungovat. Společnost je povinna se registrovat u finančního úřadu kvůli odvodu daní.

### *Akciová společnost*

Akciová společnost se stejně jako společnost s ručením omezeným řídí podle obchodního zákoníku. Základní kapitál společnosti je rozdělen do obchodovatelných akcií a musí být minimálně ve výši 2 mil. Kč v případě, že se jedná o společnost založenou bez veřejné nabídky akcií a v případě založení s veřejnou nabídkou akcií minimální ve výši 20 mil. Kč. Společnost může být založena jedním zakladatelem, pokud jde o právnickou osobu, nebo minimálně dvěma fyzickými osobami. Společnost ručí za své závazky celým svým majetkem, jednotliví společníci za závazky společnosti neručí. Při založení zakladatelé podepisují Zakladatelskou listinu, která by měla obsahovat obchodní jméno a sídlo společnosti, předmět podnikání, navrhovaný základní kapitál, ustanovení o akciích (jmenovitá hodnota akcií, počet akcií, druh akcií, emisní kurs, kolik jaký zakladatel upisuje akcií, údaje o převoditelnosti akcií na jméno), výše nákladů související se založením společnosti a určení správce vkladu. Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, která rozhoduje o založení společnosti, volbě stanov, volbě členů orgánů společnosti, vydávání akcií, rozdělení zisku, nebo o účetní závěrce. Váha hlasu akcionáře je závislá na počtu akcií, které akcionář vlastní. Řídícím statutárním orgánem je představenstvo. Je voleno valnou hromadou a jeho hlavním úkolem je řídit činnost společnosti a jednat jejím jménem. Představenstvo je složeno

minimálně ze 3 členů, pokud je jediný akcionář, pak stačí 1. Na rozdíl od společnosti s ručením omezeným je povinné zřízení dozorčí rady, která musí být taktéž složena minimálně ze 3 členů. Dozorčí rada kontroluje činnost představenstva. Pokud chceme založit akciovou společnost, musíme jako akcionáři podepsat smlouvu ověřenou notářským zápisem, složit základní jmění společnosti, získat živnostenské oprávnění, provést zápis do obchodního rejstříku a stejně jako u společnosti s ručením omezeným se registrovat u finančního úřadu. Akcie jsou cenným papírem obchodovatelným na burze, se kterým se akcionář stává vlastníkem části společnosti. Akcie se vydávají za jmenovitou hodnotu a prodávají se za hodnotu tržní a jsou vydávány v listinné nebo zaknihované podobě. Akcie musí obsahovat titulní list, kupónový arch a talon. Akcie členíme dle druhu na akcie zakladatelské, kmenové, prioritní, zlaté nebo zaměstnanecké.

#### *4.2.3.2 Organizační struktury z pohledu řízení RK*

Organizování je proces plánování a uspořádání hmotných, nehmotných a personálních zdrojů takovým způsobem, aby byly optimálně dodrženy stanovené cíle. Organizační struktura má být co nejjednodušší a vyplývá z chování zaměstnanců, norem a postojů daného podniku a jejich hodnot. U organizačních struktur je podstatná strategie řízení. Rozlišujeme dva principy a to funkční specializaci, kde se v jednotlivých útvarech utvářejí činnosti na základě podobnosti za účelem zvýšení produktivity práce, a specializaci předmětnou, která vytváří co nejmenší subsystemy za účelem zjednodušení řízení. Výběr a tvorba organizační struktury závisí na mnoha faktorech, a to na velikosti podniku, základně, umístění podniku, podnikatelském prostředí a také na legislativě. Nejstarší organizační strukturou je liniová organizační struktura. Spočívá na pravomoci jediného vedoucího, který má přímou odpovědnost za chod kanceláře. Tento jedinec přesně určuje vztahy mezi nadřízenými a podřízenými. Dnes se již příliš nevyskytuje a používá se pro podniky s méně než 50 zaměstnanci, aby vedoucí organizaci mohl zvládat. Dalším typem je štábní organizační struktura. Vedoucí si na pomoc přibírá tzv. „štáby“, které nemají řídicí ani rozhodovací pravomoc, ale radí vedoucímu, jak by měl rozhodnout. Štáby jsou kvalifikované a specializované odborné útvary. Rozhodovací povinnost mají stále liniové struktury, proto štábní neexistují samostatně, ale vždy v kombinaci, buď s liniovými strukturami, funkčními nebo jinými strukturami. Dalším typem je struktura funkční. Zaměstnanci s podobnými úkoly jsou zařazeny do jednotlivých úseků. Díky společným úlohám s rámci jednoho úseku můžeme ušetřit čas a náklady. Funkční struktura však může obtížněji zvládat koordinaci mezi jednotlivými úseky. Vzhledem k tomu, že rozhodovací funkce leží v samém vrcholu podniku, rozhodování v rámci jednotlivých útvarů může být pomalejší. Divizní organizační



struktura je rozčleněna na jednotlivé divize. Jsou rozděleny podle hledisek, na které se zaměřují - rozdělení dle zákazníků, teritoria, rozdílnosti technologických procesů, nebo kombinací všech tří hledisek. Divize jsou členěny s ohledem na výstupy, které mají produkovat. Rozhodování je přeneseno na jednotlivou divizi a je stanovena odpovědnost za výsledky v rámci dané divize. Posledním typem struktury je struktura maticová. Ta je kombinací liniově – štábní, funkční a divizní struktury. U maticového uspořádání vznikají dva druhy útvarů – funkční a cílově orientované. Podřízený plní úkoly vedoucího projektu a zároveň svého funkčního vedoucího. Neexistuje mezi nimi však stav nadřízenosti a podřízenosti.

Tab. č. 2: Typy organizačních struktur

<b>Typy organizačních struktur</b>
Liniová organizační struktura
Štábní organizační struktura
Kombinovaná organizační struktura
Funkční organizační struktura
Divizní organizační struktura
Maticová organizační struktura

#### 4.2.3.3 Činnosti a služby realitních kanceláří

Realitní činnost můžeme charakterizovat jako střet nabídky a poptávky, na kterou neexistuje žádný předpis. Jedná se o službu, která se slouží za účelem zisku provize. Služba realitní kanceláře by měla zákazníkovi při shánění nemovitosti ušetřit čas a zároveň peníze. Realitní činnost doposud není upravena žádným zákonem, ač se o tom v poslední době uvažuje. V období „První republiky“ po rozpadu Rakouska-Uherska v roce 1925 byl v Československu vydán zákon, kde realitní činnost spadala pod koncesovanou živnost a byl na ni potřeba průkaz dostatečného vzdělání a odborné způsobilosti. Zákon určil, že mezi koncesované živnosti patří zprostředkování, koupě, prodej a směna realit. Kvůli Druhé světové válce došlo k dočasnému omezení živnosti a v letech 1948-1989 s nástupem komunistické vlády byly realitní činnost a další podnikatelské aktivity zcela znemožněny. V roce 1991 zařadil zákon č. 455 realitní činnost mezi živnosti volné, ale první definice realitní činnosti přišla až v roce 2000 s nařízením vlády č. 469/2000 Sb., kde je realitní činnost definovaná jako „*Nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud jsou pronajímatelem poskytovány jiné*

*než základní služby zajišťující žádný provoz těchto prostor. Obsahem živnosti není správa a údržba nemovitostí pro třetí osoby, krátkodobé ubytování osob v bytech rekreačních objektech a podobně, zařízeních, mající charakter ubytovací služby.“ [13]*

Základními činnostmi realitních kanceláří je tedy zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitostí ať už od třetích osob nebo na základě konkurzů, dražeb a exekucí. Jedná se o nemovitosti různých druhů, především bytů a rodinných domů, ale klienti si také mohou pronajmout nebo koupit administrativní budovy, průmyslové stavby, nebo pozemky. Realitní kanceláře zajišťují i další činnosti, jako je stavební činnost, ta je však méně rozšířená. Větší realitní kanceláře spolupracují s developery a mohou zajistit kompletní výstavbu staveb od vyhledání vhodné lokality až po zajištění financování stavby. Větší RK také mohou zajišťovat správu bytového a nebytového fondu. Udržují kvalitu a stav nemovitosti, zajišťují oprav a revize, havarijní servis, provoz technických zařízení, úklid nemovitosti, ale i evidenci plateb od nájemníků. Klientovi mohou nabídnout také poradenskou činnost a to formou prohlídek nemovitostí, přípravě smluv, vyplnění daňových přiznání, zajištění a vyhotovení znaleckého posudku, nebo zajištění pojištění nemovitosti. S výkonem realitní činnosti souvisí i řada právních předpisů upravená legislativou a zákony. Realitní kancelář by měla znát obchodní a občanské právo, právní normy související s katastrem nemovitostí, právní normy týkající se daní a daňové povinnosti, bankovníctví, účetnictví, oceňování nemovitostí, stavební právo, územní plánování a základní znalost pozemního stavitelství. Evropská Unie řeší realitní služby dle normy ČSN EN 15733, která vymezuje základní pojmy týkající se realitního byznysu, upravuje vztahy mezi klientem a makléřem, profesní požadavky na makléře, etický kodex, pojištění odpovědnosti za škodu, nebo postupy při vyřizování stížností. Služby realitních kanceláří se liší a v současnosti je problém narazit na kvalitního makléře nebo kancelář. Seriózní RK má odpovědnou osobu, oprávnění k činnosti, stálé sídlo a provozní hodiny. Dobrý dojem musí mít klient také při první návštěvě kanceláře. Měl by koukat na to, jak dlouho se kancelář vyskytuje na realitním trhu a také zda je členem nějakého profesního sdružení, třeba Asociace realitních kanceláří ČR. Kancelář by vše měla řešit přes smlouvy, většinou má vlastní právní oddělení, nebo alespoň externího právního zástupce, měla by pečlivě ověřovat dokumenty k prodávaným nebo pronajímaným nemovitostem, vyřizovat náležitosti spojené s katastrem nemovitostí a neměl by pro kvalitní kancelář být problém vyřízení úvěru nebo půjčky na nemovitost. Zisk mají RK z provize, což představuje procentní podíl z celkového objemu transakce. V České republice se provize u prodejů nemovitostí pohybuje nejčastěji mezi 3 až 6 % a u pronájmu provize činí jeden, maximálně 2 měsíční nájmy. Vzhledem k tomu, že neexistuje žádný zákon, který by upravoval provize a kdo je bude platit, závisí vše na dohodě mezi prodávajícím, kupujícím a zprostředkovatelem obchodu. Někdy se stává, že provizi dokonce platí oba. V ČR je obvyklé, že provizi platí kupující. Stejně tak tomu

je i u pronájmů, není určeno, zda by měl provizi platit pronajímatel nebo poptávající po nemovitosti.

#### *4.2.3.4 Typy smluv v realitní praxi*

Veškeré nakládání s nemovitostmi vychází z vlastnictví. Opravňuje vlastníka nakládat s nemovitostí a dle svého uvážení v mezích zákona. Pokud je zákon porušen, existují prostředky, pomocí kterých lze vlastníkovu práva omezit. Vlastnictví nemovitosti může být nabyto nejčastěji koupí, darováním, zděděním, rozhodnutím státního orgánu, nebo jinými způsoby. Všechny tyto druhy nabytí jsou smluvně upraveny. Převod vlastnictví k nemovitostem může být ošetřen smlouvou kupní, darovací, směnnou, společenskou, smlouvou o prodeji podniku nebo smlouvou o koupi věci najaté. Všechny tyto smlouvy se však uzavírají mezi kupujícími a prodávajícími. V tomto odstavci se zaměřím na smlouvy, které uzavírají realitní kanceláře se svými klienty za účelem zprostředkování služeb. Realitní kancelář má za úkol hájit zájmy obou smluvních stran. Kupujícímu se snaží nabídnout co nejlevnější nemovitost dle jeho požadavku a prodávajícímu se snaží dohodit kupce, který nabídne naopak co nejvyšší cenu. Pokud vezmu pohled na uzavírání smluv ze strany prodávajícího, tak ten si nejprve vybere realitní kancelář, od které bude požadovat, aby mu s prodejem nemovitosti pomohla. Realitní agent si nemovitost prohlédne a poradí prodávajícímu, jak by ji mohl upravit, případně mu poradí, jak co nejvíce zvýšit atraktivitu dané nemovitosti. Makléř seznámí prodávajícího s podmínkami prodeje a sepíše s prodávajícím smlouvu o zprostředkování prodeje. Realitní kanceláře se snaží uzavírat nejčastěji zprostředkovatelskou smlouvu exkluzivní, která zajišťuje realitní kanceláři, že prodávající neuzavře smlouvu s jinou realitní kanceláří nebo neprodá nemovitost jinému kupujícímu. Ve smlouvě musejí být uvedeny smluvní strany, co je předmětem smlouvy, doba platnosti smlouvy, povinnosti zájemce, provize a smluvní pokuta, závěrečná ustanovení a podpisy smlouvy. Zprostředkovatelská smlouva neexkluzivní je stejná s tím rozdílem, že zájemce může prodej nemovitosti nabídnout i v jiné realitní kanceláři, nebo může nemovitost prodat vlastnímu kupujícímu. Zprostředkovatelská smlouva dává makléři oprávnění nabízet nemovitost uvedenou ve smlouvě zájemcům. Realitní kancelář zpracuje prezentaci nemovitosti a zanese ji do systému. Realitní makléř si dále sjednává schůzky a prohlídky nemovitosti se zájemci. V případě, že se některý zájemce rozhodne ke koupi nemovitosti, uzavírá s ním realitní kancelář rezervační smlouvu (Rezervační smlouva s blokovacím depozitem). Klient skládá rezervační poplatek a smluvní strany (kupující a prodávající) mají možnost sepsat kupní smlouvu. Po podpisu potřebných smluv zajistí realitní kancelář podání smluv na Katastrální úřad. Při předání nemovitosti prodávající uhrazuje daň z převodu nemovitosti, a pokud nemovitost vlastní méně než 5 let, musí



zaplatit i daň z příjmu. Pokud vezmu uzavírání smluv z pohledu kupujícího, tak i ten si nejprve vybere vhodného makléře. Makléř zadá požadavky kupujícího do systému a vybírá mu nemovitost, která by měla odpovídat představám kupujícího. Pokud se kupující rozhodne nemovitost koupit, sepíše s realitní kanceláří rezervační smlouvu a následně uhradí poplatek (blokovací depozitum). Pokud není možné z nějakých důvodů uzavřít kupní smlouvu, podepíší kupující a prodávající smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Pokud se nemovitost bude financovat z úvěru, banka bude požadovat zástavní právo k nemovitosti, které zřizuje majitel nemovitosti záznamem v KN. Po sepsání kupní smlouvy se provádí úschova kupní ceny po odečtení blokovacího depozita většinou třetím osobám nebo institucím (notářská, advokátní nebo bankovní úschova). Dále realitní kancelář zajistí návrh na vklad do KN a po zápise v KN dochází k převzetí nemovitosti. Stejně tak tomu je i u pronájmů, akorát místo kupní smlouvy se sepisuje smlouva nájemní. Základní typy smluv, které se používají v realitní praxi, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 3: Typy smluv v realitní praxi

<b>Typy smluv v realitní praxi</b>
Zprostředkovatelská smlouva exkluzivní
Zprostředkovatelská smlouva neexkluzivní
Objednávka realitních služeb při prodeji
Objednávka realitních služeb při pronájmu
Dohoda o úpravě (snížení) prodejní ceny prodávajícím
Smlouva s poptávajícím při zprostředkování koupě (s provizí)
Smlouva o referenci s dodávatelem zakázky
Potvrzení o převzetí informací při zprostředkování prodeje
Potvrzení o převzetí informací při zprostředkování pronájmu
Rezervační smlouva s blokovacím depozitem
Dohoda s prodávajícím v souvislosti s uzavřením rezervace
Dohoda o ukončení spolupráce mezi RK a prodávajícím
Smlouva o budoucí kupní smlouvě
Kupní smlouva na převod nemovitostí
Smlouva o nájmu bytu
Dohoda o převodu družstevního bytu
Dohoda o finančním vyrovnání při převodu družstevního bytu
Smlouva o úschově kupní ceny

#### 4.2.3.5 Realitní makléři

Činnost makléřů, tedy zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí spadá pod živnost volnou. V České republice se makléři nemusejí prokazovat žádnou odbornou ani jinou způsobilostí. Realitní kanceláře nabírají pro tuto práci prakticky kohokoliv. Realitní makléř by však měl projít vzdělávacími programy a měl by mít základní znalost dané problematiky, aby mohl být pro realitní kancelář přínosný. Makléř je nejdůležitějším článkem realitní kanceláře, proto by měla dbát na jeho kompletní proškolení. Existuje nespočet vzdělávacích programů pro makléře, ať už u soukromých organizací, přes Asociaci realitních kanceláří ČR nebo Českou komoru realitních kanceláří. Takový vzdělávací program seznámí budoucího makléře se základy realitního práva a realitní činnosti vůbec, dále by měl být vzdělán v oblasti obchodních dovedností, daňového práva, účetnictví, marketingu, ale nezbytností je i znalost psychologie, protože spolupracuje s velkým množstvím lidí. Po absolvování kurzů získá certifikát. Měl by mít znalosti týkající se stavebního zákona a stavebních dokumentací. Je tedy podstatná i minimální znalost pozemního stavitelství, správy nemovitostí, orientace v zápisech Katastrálního úřadu, řízení o vkladech do KN. Realitní makléř by měl mít přehled o cenách v daných lokalitách a neměl by pro něho být problém odhad ceny obvyklé. Mimo vzdělání jsou podstatné i osobní vlastnosti makléře, především příjemné vystupování, flexibilita, odolnost vůči stresu a v neposlední řadě také vzhled. Pokud je makléř členem Asociace realitních kanceláří ČR, měl by dodržovat etický kodex, který říká, že by měl jednat čestně, v souladu s dobrými mravy. Neměl by poškodit zájmy klientů a nezneužívat svého postavení v neprospěch klienta. Nesmí zveřejnit osobní údaje klientů bez jejich souhlasu a měl by zachovávat mlčenlivost vůči třetím osobám. Asociace také klade důraz na neustálé zdokonalování osobních, ale i vzdělávacích dovedností makléře. I Evropská norma ČSN EN 15733 klade důraz na profesní kompetence realitního makléře. Dle této normy by měl mít makléř znalosti v oblasti realitního trhu (peníze, úvěry, bankovníctví, investice, ekonomická a politická situace v oboru, nabídka a poptávka), realitního marketingu, nákladů na provoz nemovitostí (údržba, energie, daně), principů a procesů financování nemovitostí, odhad tržních hodnot, legislativy a norem, schopnosti vypracovat smlouvy, znalosti stavařské, životního prostředí, energetické aspekty nemovitostí a také by měl makléř mít dobré komunikační a obchodní dovednosti. Obor realit patří k oboru s vysokou mírou fluktuace pracovníků. Stálých pracovníků je pouze 20%. Realitní kanceláře makléřům nenabízejí obvykle stálý plat, ale pouze provizi z uskutečněné transakce. Většinou si RK účtují provizi 5% z prodejní ceny nemovitosti. Z těchto 5% činí odměna makléři většinou okolo 40%. Takže pokud makléř prodá nemovitost v hodnotě 1 mil. Kč, realitní kancelář vyinkasuje za tuto transakci 50 tis. Kč. Realitní makléř však dostane 20 tis. Kč. Proto řada makléřů nechce pracovat pro realitní kancelář a jedná tak na vlastní

pěst. Mnohdy je pro klienty obtížné narazit na kvalitního realitního makléře. Poskytované služby, vystupování a profesionalita makléřů se někdy i výrazně liší. Snad tyto rozdíly časem upraví vhodný zákon.

#### ***4.2.4 Rizikovost investic***

Investici můžeme chápat jako možnost zhodnocení svých volných finančních prostředků. Toto zhodnocení sebou může kromě zisku přinést i nepříjemnou ztrátu. Proto je nutné před zahájením jakékoliv investiční příležitosti zhodnotit riziko možné ztráty. Je velká řada investorů, kteří chtějí jít na jistotu a volí možnost malého zhodnocení svých financí v dlouhodobém časovém intervalu, jiní naopak vloží veškeré své prostředky do projektu s vidinou vysokých zisků za podstatně vyššího rizika. Můžeme tedy říci, že riziko je závislé na výši investované částky a na čase, za který investor požaduje zhodnocení této částky. V literatuře se můžeme dočíst o tzv. magickém trojúhelníku. Jedná se o faktory, které jsou úzce spjaty s investiční strategií. Jsou jimi výnosnost, rizikovost a likvidita. Zmíněná rizikovost vyjadřuje míru nejistoty, se kterou daný projekt nedosáhne takové výnosnosti, jakou očekává od projektu investor. V realitním trhu se nejčastěji vyskytují rizika – riziko pohybu úrokových sazeb, inflace, právní, operační spojená s informačními systémy, nebo rizika tržní, která mohou postihnout trh jako celek.

## 5. PŘÍPADOVÁ STUDIE – POROVNÁNÍ FAKTORŮ

Na základě zjištění průměrných cen v Brně a faktorů ovlivňujících trh s realitami budu v této kapitole aplikovat poznatky pro reálné nemovitosti nacházející se na území Brna. Pro zjištění odhadních cen nemovitostí poslouží znalecké posudky, které jsou přiloženy v příloze E. Majitelé posudků, si nepřáli uvádět v této práci osobní údaje, proto jsou tyto údaje skryty.

### 5.1 Případová studie pro rodinné domy v Brně

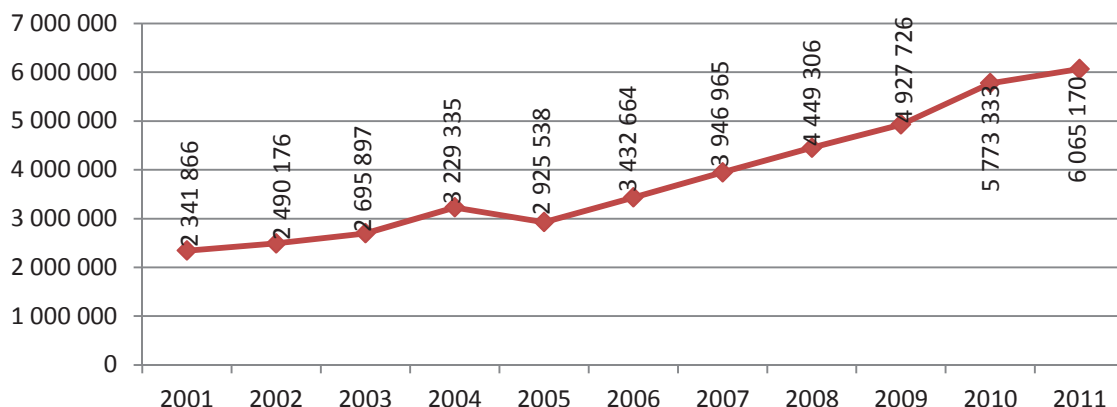
Pro zanalyzování faktorů ovlivňující trh s realitami u rezidenčních nemovitostí jsem vybrala RD v Brně Bystřici. Rodinný dům byl postaven v roce 1938 s jednou bytovou jednotkou o velikosti 2+1 částečně podsklepený s částečným podkrovím. Odhad ceny dle znaleckého posudku v příloze E byl proveden v roce 2008. Obestavěný prostor domu činí 1196,05 m<sup>3</sup>. Základní cena dle vyhlášky v roce 2008 za m<sup>3</sup> OP činí 2290 Kč. Dle znaleckého posudku bylo opotřebení stanoveno na 56,55% a ZCU činila 8392,78 Kč. Průměrná a odhadní cena dle cenového vývoje v Brně z kapitoly 3.2.5 vyšla pro daný obestavěný prostor v jednotlivých letech dle následující tabulky:

Tab. č. 4: Vývoj kupních a odhadních cen v jednotlivých letech v Brně pro danou nemovitost (zdroj vlastní)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>kupní cena</b>	2 160	2 374	2 660	3 327	2 813	3 670
<b>odhadní cena</b>	1 958	2 082	2 254	2 700	2 446	2 870
<b>KC pro RD</b>	2 583 468	2 839 423	3 181 493	3 979 258	3 364 489	4 389 504
<b>OC pro RD</b>	2 341 866	2 490 176	2 695 897	3 229 335	2 925 538	3 432 664
<b>OC dle ZP</b>						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>kupní cena</b>	4 267	4 632	4 753	5 024	4 979	
<b>odhadní cena</b>	3 300	3 720	4 120	4 827	5 071	
<b>KC pro RD</b>	5 103 545	5 540 104	5 684 826	6 008 955	5 955 133	
<b>OC pro RD</b>	3 946 965	4 449 306	4 927 726	5 773 333	6 065 170	
<b>OC dle ZP</b>		4 361 200				

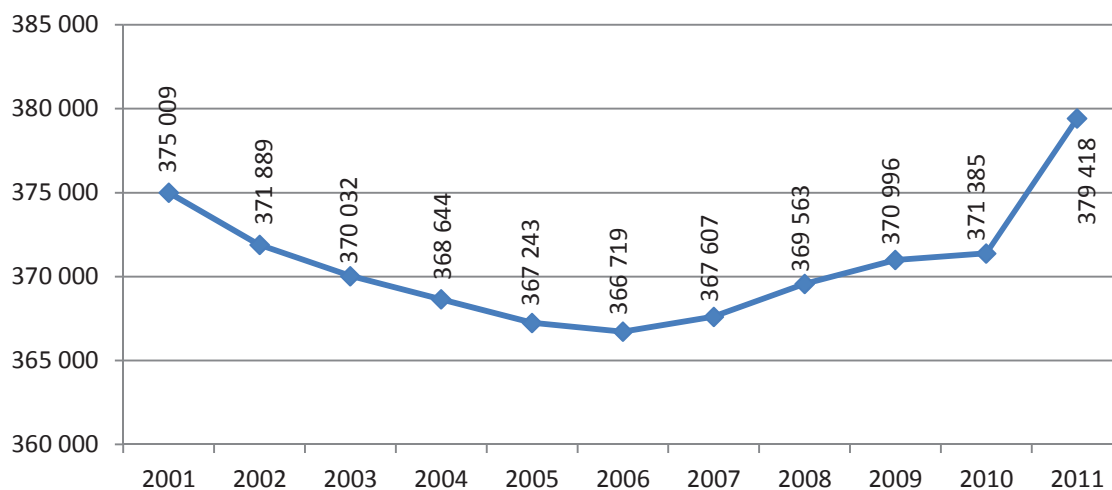
Odhadní ceny pro zadaný rodinný dům v jednotlivých letech a jejich vývoj je zobrazen pro přehlednost v grafu na následující straně. Rozdíl ceny odhadnuté nemovitosti podle znaleckého posudku a ceny odhadnuté dle průměrné odhadní ceny pro Brno může být způsoben individuálním odhadem znalce, nebo faktory ovlivňující cenu nemovitosti, které jsou vypsány v kapitole 3.2.7.

Graf č. 41: Vývoj odhadních cen dle znaleckého posudku pro RD (zdroj vlastní)

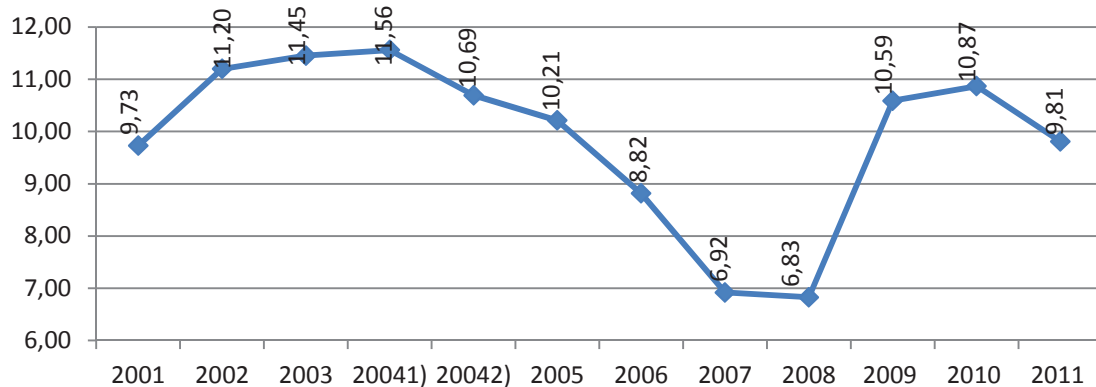


Případová studie spočívá v porovnání jednotlivých faktorů působících na cenu daného rodinného domu. Porovnáním dojde k zjištění, zda-li daný faktor působí na realitní trh.

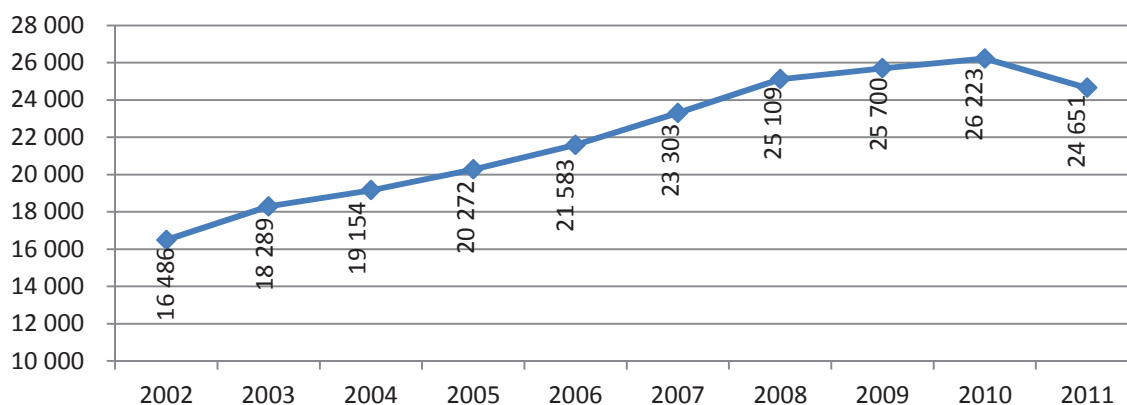
Graf č. 42: Porovnávací graf 1 – počet obyvatel v Brně (data převzatá z ČSÚ)



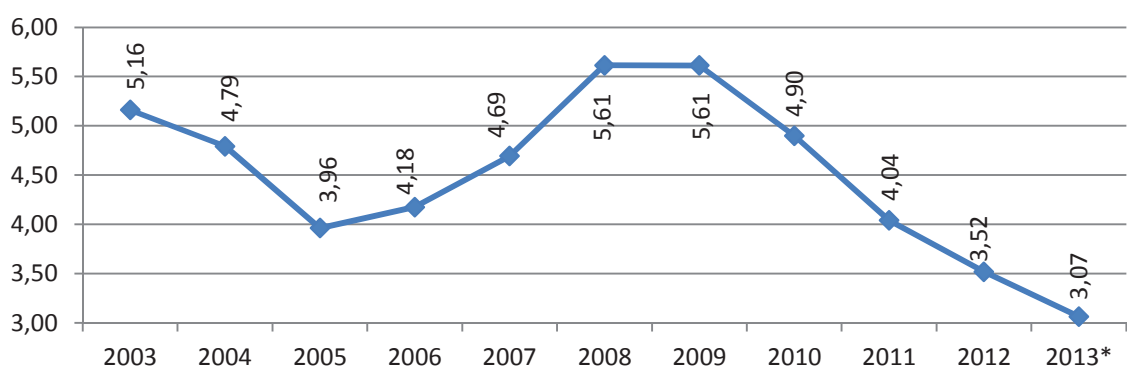
Graf č. 43: Porovnávací graf 2 – míra nezaměstnanosti v Brně (data převzatá z ČSÚ)



Graf č. 44: Porovnávací graf 3 – průměrná hrubá mzda v Brně (data převzatá z ČSÚ)



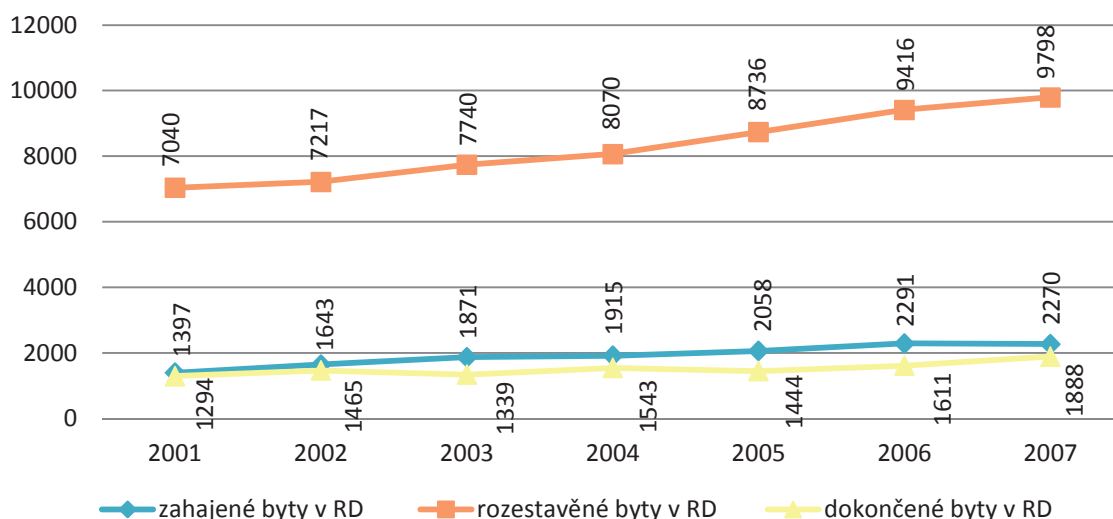
Graf č. 45: Porovnávací graf 4 – úroková sazba v ČR (data převzatá z [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz))



Předchozí porovnávací grafy slouží k porovnání faktorů ovlivňující cenu nemovitosti, tím i realitní trh v ČR z hlediska poptávky. Z porovnání grafu týkajícího se počtu obyvatel vyplývá, že počet obyvatel nemá vliv na celkovou změnu ceny dané nemovitosti. Dle mého názoru by se počet obyvatel výrazně musel snížit nebo zvýšit například vlivem války nebo přírodní katastrofy, aby se změna projevila na ceně nemovitostí. Podobně je tomu i u míry nezaměstnanosti. Se snižující mírou nezaměstnanosti by se měla zvyšovat cena nemovitosti. To ovšem platilo do doby, dokud ČR nezachvátila krize. Proto lze říci, že míra nezaměstnanosti ovlivňuje výši ceny nemovitostí pouze částečně. Společně s růstem cen rostla i průměrná hrubá mzda v Brně. Mzdy ovlivňují cenu bytů. Pokud by lidé brali méně peněz, nemohli by si bydlení dovolit. Tento z poptávkových faktorů proto ovlivňuje chování na realitním trhu. U výše úrokových sazeb a vývojem cen bytů platí nepřímá úměra. Se snižující se úrokovou sazbou se stávají hypoteční úvěry a bydlení pro mnohé dostupnější. Výkyvem v grafu byla krize, která zasáhla ČR koncem roku 2008, kdy úrokové sazby rostly. Můžeme tedy říci, že úrokové sazby částečně ovlivňují cenu nemovitostí. Poptávku na

realitním trhu tedy nejvíce ovlivňuje výše mezd, dále v menší míře výše úrokových sazeb při poskytnutí hypoték a míra nezaměstnanosti. K překvapení poptávku na realitním trhu neovlivňuje počet obyvatel. Mezi poptávkové faktory byla zařazena i výše daní. Daně ovlivňují cenu nemovitosti a celý realitní trh pouze při finančních operacích s nemovitostmi (darování, převody nemovitostí, prodeje, koupě). Jediná daň platící se každý rok je daň z nemovitosti (daň z budov a pozemků). Její výše je závislá na vládě. Nabídkovou stranu (investoři, developeři a realitní kanceláře) nelze porovnat jako takovou s cenou nemovitostí, proto jsem k porovnání nabídkové stany zvolila dokončenost jednotlivých typů nemovitostí. Cenu budu porovnávat s grafem zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v rodinných domech v Brně. Z grafu na následující straně vyplývá, že počet zahájených a rozestavěných bytů v RD je vyšší než počet dokončených bytů, proto počet dokončených bytů ovlivňuje i celkovou cenu nemovitosti. Můžeme tedy říci, že nabídková strana ovlivňuje ceny na realitním trhu.

Graf č. 46: Porovnávací graf 5 – počty zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v rodinných domech v Brně (data převzatá z ČSÚ)



## 5.2 Případová studie pro byty v Brně

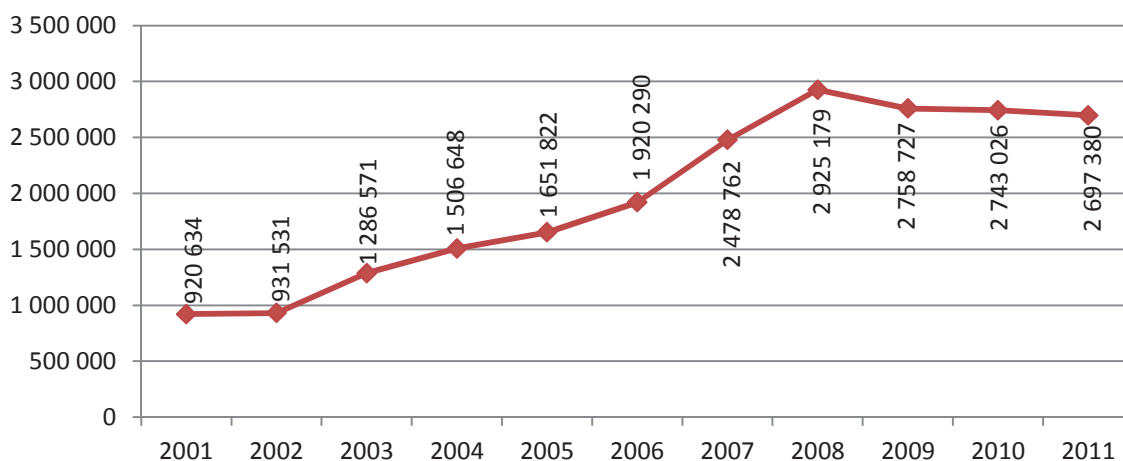
Pro analýzu faktorů jsem vybrala byt v části Staré Brno o velikosti 2+1. Byt se nachází v bytovém domě obdélníkového půdorysu společně s dalšími 10 bytovými jednotkami. Odhad pomocí znaleckého posudku byl proveden v roce 2007. Podlahová plocha tohoto bytu činí 85,80 m<sup>2</sup> včetně sklepu náležícímu k bytové jednotce.

Tab. č. 5: Průměrná cena bytu v Brně pro danou nemovitost (zdroj vlastní)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>průměrná cena za m2</b>	10 730	10 857	14 995	17 560	19 252	22 381
<b>cena bytu dle PC</b>	920 634	931 531	1 286 571	1 506 648	1 651 822	1 920 290
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>průměrná cena za m2</b>	28 890	34 093	32 153	31 970	31 438	
<b>cena bytu dle PC</b>	2 478 762	2 925 179	2 758 727	2 743 026	2 697 380	
<b>cena bytu dle ZP</b>	1 950 000					

Pozn.: cena stanovená znalcem a cena vypočtená dle průměrné ceny se liší o 0,5 mil. Kč. Toto je způsobeno tím, že průměrná cena bytu v Brně nebere ohled na jeho velikost.

Graf č. 47: Vývoj průměrných cen dle znaleckého posudku pro byty (zdroj vlastní)

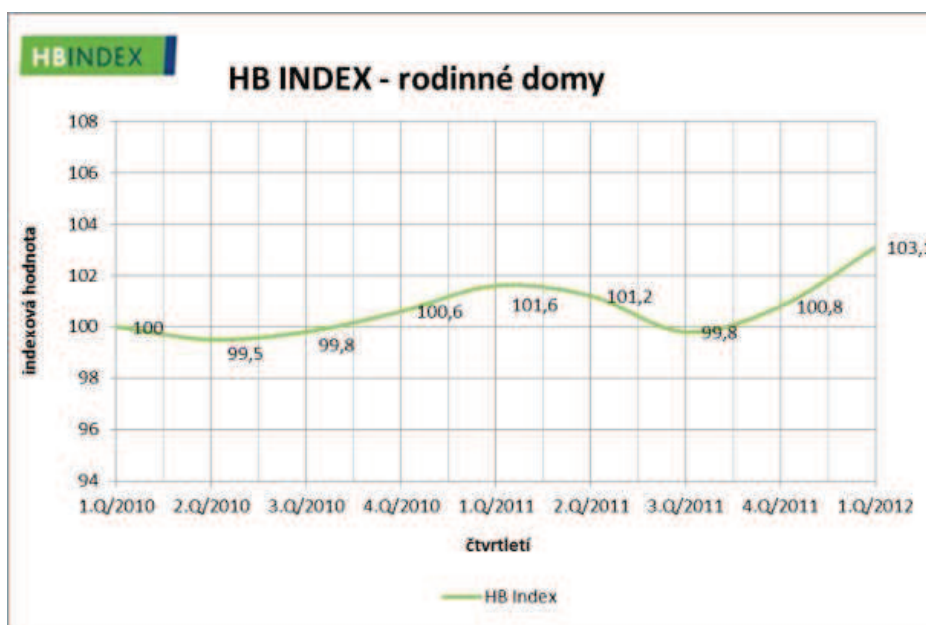


Stejně jako u rodinných domů budu porovnávat i byty s jednotlivými faktory na straně poptávky a nabídky. Počet obyvatel neovlivní podobně jako u RD ani cenu bytů. Změnu jsem však zaznamenala u míry nezaměstnanosti. Vzhledem k tomu, že byty jsou pro mnohé dostupnější a častěji se s nimi obchoduje, než s rodinnými domy, působí na cenu bytu jiné faktory. Příkladem je právě míra nezaměstnanosti. Se snižující se mírou nezaměstnanosti rostly ceny bytů. Po zasažení české ekonomiky krizí se situace na trhu s byty změnila, jako tomu bylo u míry nezaměstnanosti. Ceny bytů začaly s nástupem krize klesat a naopak začala stoupat míra nezaměstnanosti. U rodinných domů výrazně ovlivnila jejich cenu průměrná mzda. U bytů působí tento faktor pouze částečně. Zatímco průměrná mzda neustále stoupá, vyjma roku 2011, ceny bytů od roku 2009 klesají. Menší podíl na ovlivnění ceny nemovitostí má úroková sazba. Se snižující se úrokovou sazbou by měla cena bytů stoupat. To ovšem grafy nesplňují. Úroková míra není u bytů tak silně ovlivňujícím faktorem jako u rodinných domů. Řekla bych, že je to způsobeno tím, že rodinné domy jsou oproti bytům až trojnásobně dražší komoditou na

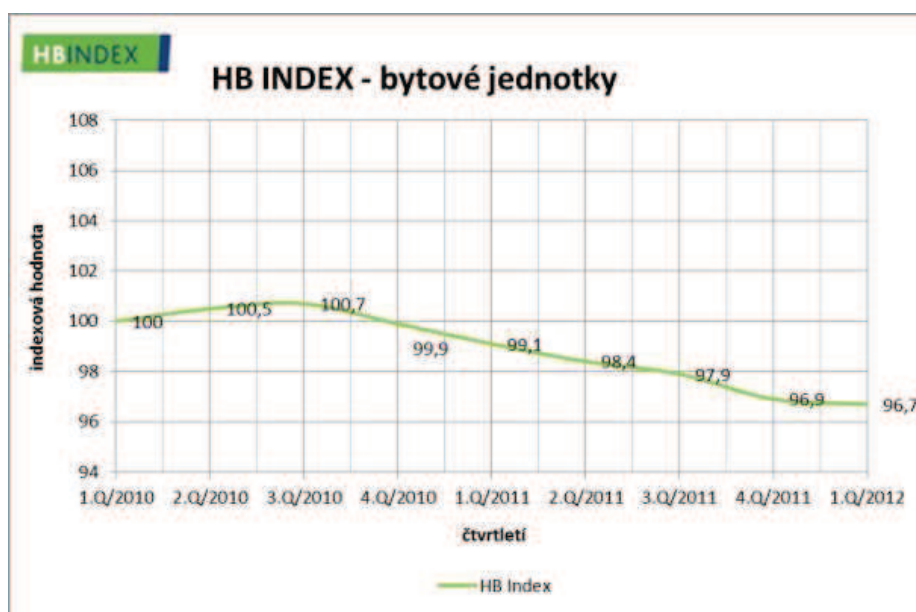


realitním trhu. Kvůli nákladnému pořízení si lidé musejí půjčovat více peněz, kdežto na byty jsou někteří schopni si i ušetřit a nemusejí vůbec volit financování pomocí hypotečního úvěru. Sledováním cen se zabývá i hypoteční banka pomocí HB indexu, kam se snaží započíst faktory ovlivňující cenu nemovitostí. Správnost výpočtů cen dle průměrných cen mohou potvrdit grafy zmíněného HB indexu. V grafu č. 48 je index pro rodinné domy, který ukazuje zvyšující se cenu RD i s výkyvem, který nastal v roce 2011. Naopak klesající hodnotu cen bytů od roku 2008 potvrzuje graf č. 49.

Graf č. 48: HB index rodinných domů (zdroj [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz))

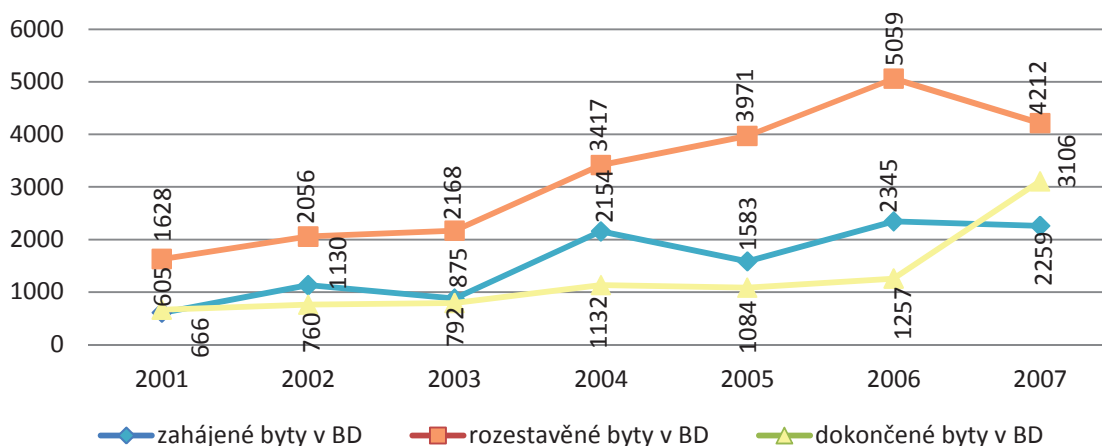


Graf č. 49: HB index bytových domů (zdroj [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz))



Zahájených bytů bylo více než dostavěných. Situace se změnila pouze v roce 2007. Kvůli nedostatku údajů nelze porovnat, zda se dokončenosti dotkla nějakým způsobem krize. Z dostupných údajů pro roky 2001–2007 můžeme říci, že nabídka ovlivňuje situaci na trh s byty.

Graf č. 50: Porovnávací graf 6 – počty zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v bytových domech v Brně (data převzatá z ČSÚ)



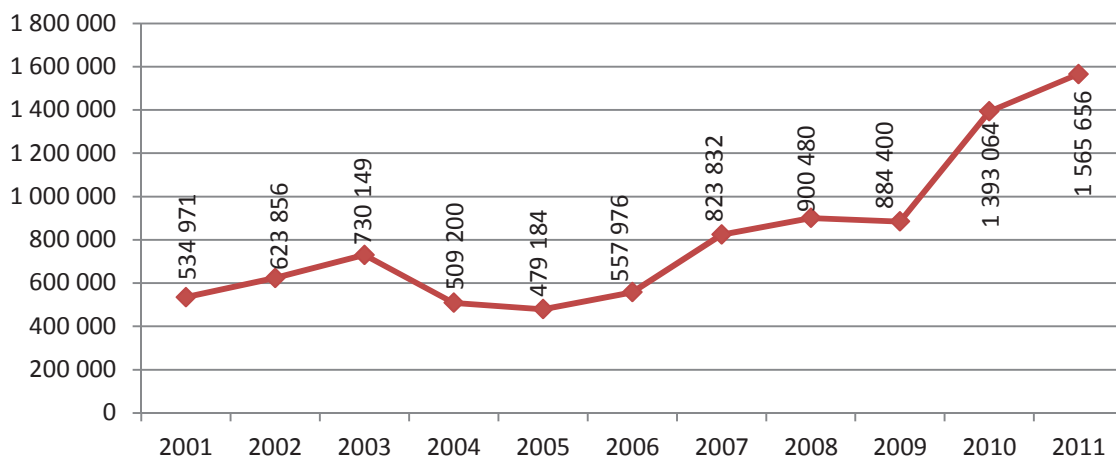
### 5.3 Případová studie pro pozemky v Brně

Poslední sledovanou komoditou na realitním trhu jsou pozemky. Pro pozemek nebylo možné sehnat znalecký posudek starší, než z roku 2012, pro který nejsou ještě k dispozici údaje z ČSÚ. Proto bude použita pouze výměra pozemku a nebude porovnáván s cenami odhadnutými. Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Přízřenice v jižním okraji Brna. Pozemek zahrady tvoří funkční celek s pozemkem označeným v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, proto se bude počítat dohromady. Pozemky zaujímají celkovou plochu 536 m<sup>2</sup>. Byly oceňovány v roce 2012 dle cenové mapy. Cena za m<sup>2</sup> pro dané území činila 1200 Kč, proto vypočtená částka za pozemky činila 643200 Kč.

Tab. č. 6: Průměrná cena pozemku v Brně pro daný pozemek dle ZP (zdroj vlastní)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>KC za m2</b>	998	1 164	1 362	950	894	1 041
<b>celková cena</b>	534 971	623 856	730 149	509 200	479 184	557 976
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>KC za m2</b>	1 537	1 680	1 650	2 599	2 921	
<b>celková cena</b>	823 832	900 480	884 400	1 393 064	1 565 656	

Graf č. 51: Vývoj průměrných cen pozemků dle znaleckého posudku (zdroj vlastní)



Pozemky jsou oproti ostatnímu typu nemovitostí vzácnějším statkem kvůli jejich omezenosti. Proto je logické, že jejich cena neustále stoupá. Mimo období 2004–2006 a rok 2009 ceny pozemků stoupaly a stoupají i nadále. Jejich cena není závislá na počtu obyvatel, ale je závislá především na příjmech obyvatelstva. Částečně je závislá na míře nezaměstnanosti a úrokových sazbách stejně, jako tomu bylo u cen RD, u kterých cena také s přibývajícím lety roste. Porovnání pro faktory ovlivňující realitní trh z hlediska nabídky není možné.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1 Shrnutí

V práci jsem se nejprve zabývala popisem realitního a stavebního trhu a především jejich vývojem. Stavebnictví plní řadu funkcí a je hlavním indikátorem vývoje hospodářství. Před rokem 1989 se stavebnictví řídilo dle předem připravovaného plánu založeného na centrálním plánování ekonomiky. Po převratu v roce 1989 nastala recese způsobená přechodem na tržní ekonomiku. Po krizi v letech 1990–1992 se celá ekonomika zvedala ze dna a v letech 1994–1996 bylo příznivé období pro stavebnictví díky iniciativě menších měst. Roky 1997–1999 jsou díky měnové krizi charakterizovány opět ztrátou. Opětovnému nastartování českého stavebnictví měla pomoci řada dotačních programů. Nejvýznamnější roli hrál program na obnovu a modernizaci panelových sídlišť. Rok 2000 je charakterizován oživením, způsobeným především „zlevněním“ hypoték. Česká republika po vstupu do EU v roce 2004 i přes obavy některých investorů zažila nejvydařenější rok. Díky růstu stavebnictví zažil boom i rozvoj nákupních center na okrajích velkých měst. V roce 2007 byl o stavby takový zájem, že poptávka nebyla schopna pokrýt nabídku a muselo dojít ke zdražení stavebních materiálů. I v první polovině roku 2008 zaznamenalo české stavebnictví růst. V polovině září téhož roku však zkrachovala banka Lehman Brothers, což vedlo k nastartování celosvětové krize. Do ČR dorazila krize počátkem roku 2009. Díky hrozbě snížení příjmů, zvýšené míře nezaměstnanosti a zvyšování přestali mít investoři o výstavbu zájem. I rok 2010 byl charakterizován hlubokým poklesem českého stavebnictví. Stavbařům ubylo práce, ale i peněz. Rok 2011 hlásil mírné oživené ekonomiky, ve stavebnictví se ale projevovala i nadále krize vlivem zvýšené inflace. Díky nízkým cenám byla ohrožena kvalita staveb. Po příznivějším roce 2011 však čísla ve stavebnictví v roce 2012 opět začala klesat. Nebylo tomu jinak ani v roce 2013. Podle odhadů různých analytiků by mělo dojít ke zpomalení propadu v tomto roce. Do kladných hodnot by se však české stavebnictví mělo dostat až v roce 2016. Se stavebnictvím je úzce spjat i trh s nemovitostmi. Realitní trh však před rokem 1989 oproti tomu stavebnímu neexistoval. Do roku 1990 se podnikání považovalo za trestný čin. Realitní kanceláře tedy začaly vznikat až po roce 1990. Trh byl zpočátku neorganizovaný. Jeho úroveň začal zvedat příliv zahraničních developerů. K většímu rozmachu došlo v roce 1995, kdy ČNB vydala povolení k hypotečnímu úvěrování bank. Stagnace na realitním trhu se projevila až v roce 1999, kdy byla nabídka určována dle finanční situace prodávajících bez ohledu na skutečnou cenu nemovitosti. Rok 2000 byl charakterizován procesem desurbanizace, kdy se lidé stěhovali z center velkých měst na jejich okraje. Tento rok je také vyznačen obrovskou expanzí nákupních center

vystavovaných taktéž na okrajích velkých měst, nebo v jejich středech. Rok 2004 je realitní trh charakterizován stejně jako ve stavebnictví boomem v oblasti rezidenčních nemovitostí. Po roce 2005 již nabídka na trhu s byty dohnala poptávku a ceny se stabilizovaly. V roce 2007 poklesl zájem o satelitní městečka kvůli chybějící infrastruktuře a dalším službám. Důsledkem kolapsu úvěrového trhu byla stagnace na realitním trhu. Trh s nemovitostmi zamrzl a ceny přestaly růst. I v roce 2010 klesaly nájem obchodních a výrobních prostor, zvyšovala se jejich neobsazenost a klesaly také ceny u rezidenčních nemovitostí. V roce 2011 nastalo mírné oživení v oblasti trhu s kancelářskými prostory, ale v roce 2012 přišel opětovný propad. V současnosti se situace zlepšuje, ale pouze papírově.

Realitní trh je trhem heterogenním, který ovlivňuje řada faktorů. Trh jsem rozdělila na segmenty s pozemky, rezidenčními nemovitostmi a komerčními nemovitostmi. Jednotlivé faktory ovlivňují především cenu těchto komodit. Tvorbu této ceny lze popsat pomocí FDW modelu, který byl prezentován poprvé v roce 1992. První předpisy týkající se cen vznikly již v tereziánském a josefinském období. Prvním nejdůležitějším předpisem, týkajícím se cen bylo nařízení o zákazu zvyšování cen ve válečném období. V roce 1960 byla přijata nová ústava a s ní i nový právní řád. Majetek byl rozčleněn na vlastnictví osobní a soukromé. Toto rozdělení bylo zrušeno až po převratu v roce 1989 a návratu na tržní ekonomiku. V současnosti se majetek oceňuje dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro popsání trhu bylo nutné stanovit průměrné ceny za jednotlivé typy komodit. Ceny jsem získala na stránkách ČSÚ a určila je pro jednotlivé roky v rámci ČR a v Brně a na základě zisku těchto cen jsem provedla popis vlivu krize na ceny nemovitostí. Také jsem stanovila „lokální“ faktory ovlivňující cenu nemovitostí. Jsou jimi osobní poměry obyvatel, touha po lepším bydlení, změna životního stylu, poloha, lokalita, velikost nemovitosti, její stáří a stav, počty rekonstrukcí, počet podlaží, poschodí, typ vlastnictví, hluk, sousedské vztahy, dostupnost inženýrských sítí, možnosti parkování, napojení na dopravní infrastrukturu, blízkost obchodních center, zdravotních zařízení, škol a další občanské vybavenosti.

Vzhledem k tomu, že řeším ve své práci faktory, které ovlivňují realitní trh jako celek, rozčlenila jsem tyto faktory na poptávku a nabídku. Poptávku mohou ovlivnit lidské zdroje (počet obyvatel, věkové složení obyvatelstva, narození a úmrtí, sňatky a rozvody, nebo přistěhované a vystěhované osoby), příjmy obyvatelstva (míra nezaměstnanosti, míra vzdělání obyvatel, počty pracujících osob, průměrná hrubá mzda), daně (daň z nemovitosti, daň z převodu nemovitostí, daň dědická a darovací, DPH, daň z příjmu FO a PO), nebo úrokové sazby (poskytnuté počty hypoték, výše částek poskytnutých hypoték, vývoj úrokových sazeb, podíl nesplacených úvěrů). Nabídkovou stranu naopak ovlivňují investoři, developéři, realitní kanceláře a další subjekty nabízející nemovitosti.

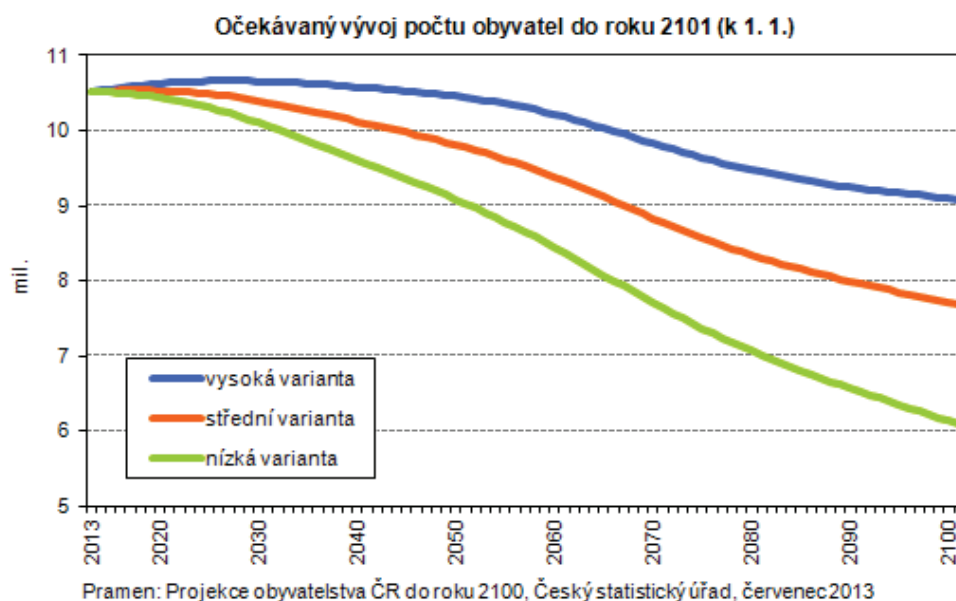
Nabídka dále může ovlivnit rizikovitost investic, což vede k tomu, že si budoucí investoři nejprve svá rozhodnutí zváží, než půjdou do některé investiční příležitosti, aby neutrpěli příliš velké ztráty na svém majetku.

Na základě zjištěných průměrných cen v Brně jsem provedla případovou studii, pomocí které jsem se snažila zjistit, které z faktorů nejvíce ovlivňují chování na realitním trhu. Chování na realitním trhu k mému zjištění neovlivňuje počet obyvatel. Tento vliv by mohl být výraznější pouze při nějaké nečekané události, jako jsou války, nebo živelné pohromy. Zato faktorem, který z poptávkového hlediska nejvíce ovlivňuje realitní trh, jsou příjmy obyvatelstva. Pokud by lidem došly finanční prostředky, trh by se přestal hýbat a zamrzl by. Výše hrubých mezd je rozhodujícím faktorem ovlivňující vývoj na realitním trhu. S výší mezd úzce souvisí i míra nezaměstnanosti. Ta také ovlivňuje trh s nemovitostmi, ale v podstatně menší míře, než právě průměrné výdělky. Křivka míry nezaměstnanosti kopírovala vývoj cen na realitním trhu do období krize. Stejně tomu bylo i u úrokových měr. Vývoj úrokových měr odpovídal vývoji celého realitního trhu do nástupu krize, díky níž míry nepatrně stouply. V současnosti se však opět dostaly na své minimum.

## 6.2 Prognóza vývoje realitního trhu

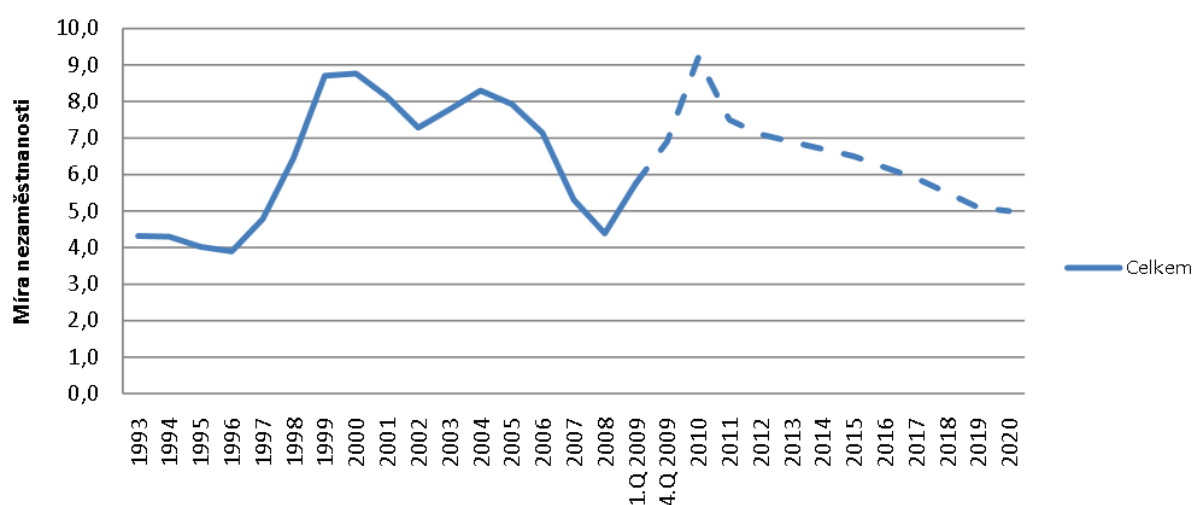
Cílem mé práce bylo určit faktory ovlivňující realitní trh a stanovit predikci jeho vývoje. K vytvoření očekávaného vývoje použiji opět stejné činitele.

Graf č. 52: Očekávaný vývoj počtu obyvatel (data převzatá z ČSÚ)



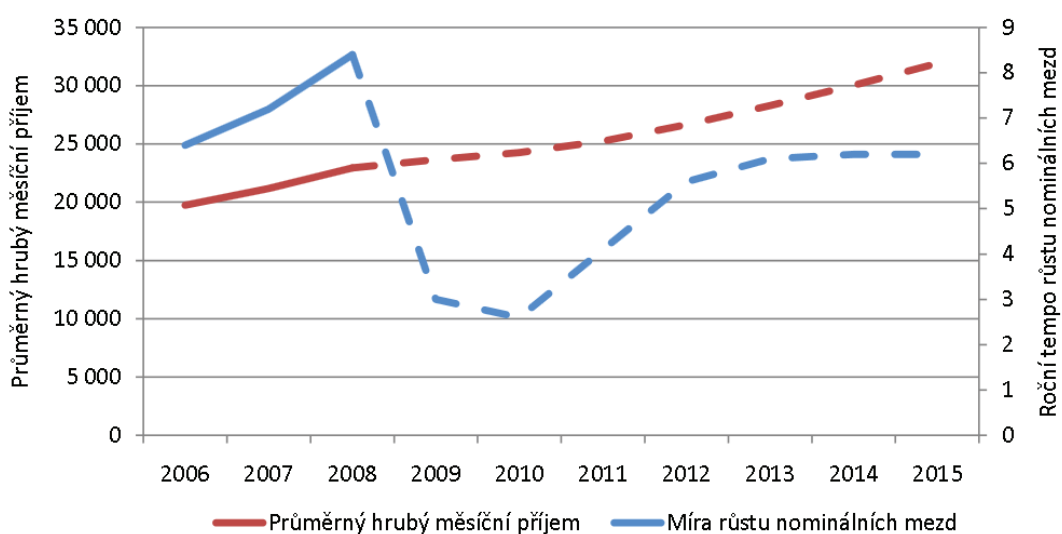
Počet obyvatel by se měl dle výpočtů Českého statistického úřadu neustále snižovat. Nejpravděpodobnější variantou je, že počet obyvatel v roce 2100 klesne v ČR pod 8 mil.. Orgány ČR si nechávají různými propočty stanovovat předpokládané vývoje. Jedním z nich je i očekávaná míra nezaměstnanosti. Předpokladem je, že se česká ekonomika v roce 2014 vzpamatuje z krize a v roce 2015 začne mírně růst a vykazovat kladné hodnoty. Dle této domněnky by klesala i míra nezaměstnanosti a v roce 2020 by se mohla dostat těsně nad úroveň roku 2007, kdy byla nejnižší.

Graf č. 53: Očekávaný vývoj míry nezaměstnanosti (data převzatá z ČSÚ)



Vývoj mezd jsem jako faktor, který nejvíce ovlivňuje realitní trh, zkoumala pomocí měsíčního průměrného hrubého výdělku. Data pro tento vývoj jsou pouze do roku 2015, ale odpovídají předpokládanému chování celé ekonomiky.

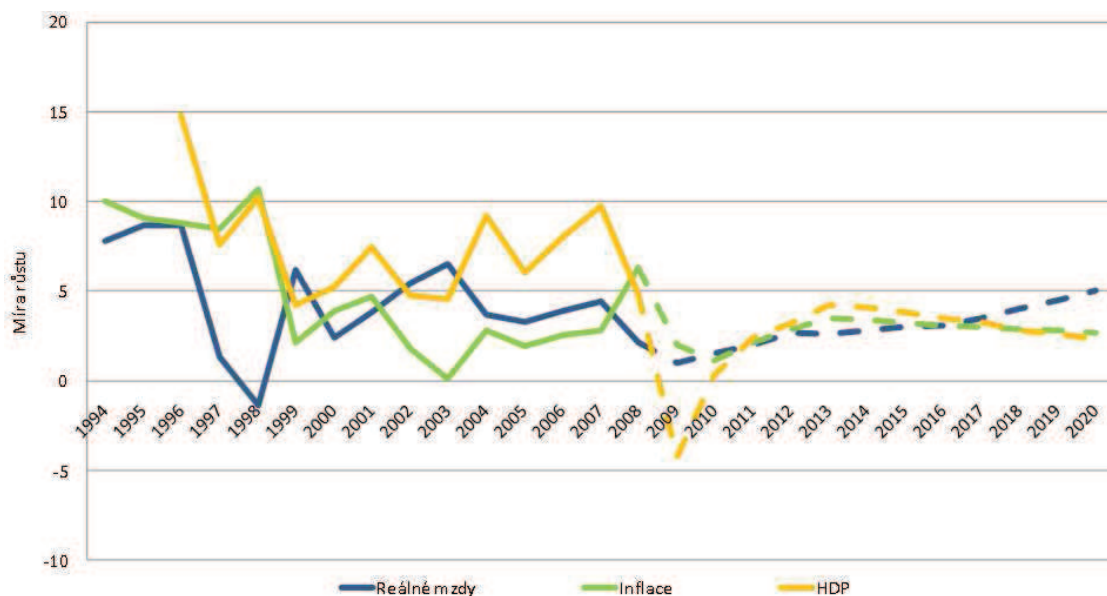
Graf č. 54: Očekávaný vývoj průměrného hrubého měsíčního příjmu (data převzatá z ČSÚ)





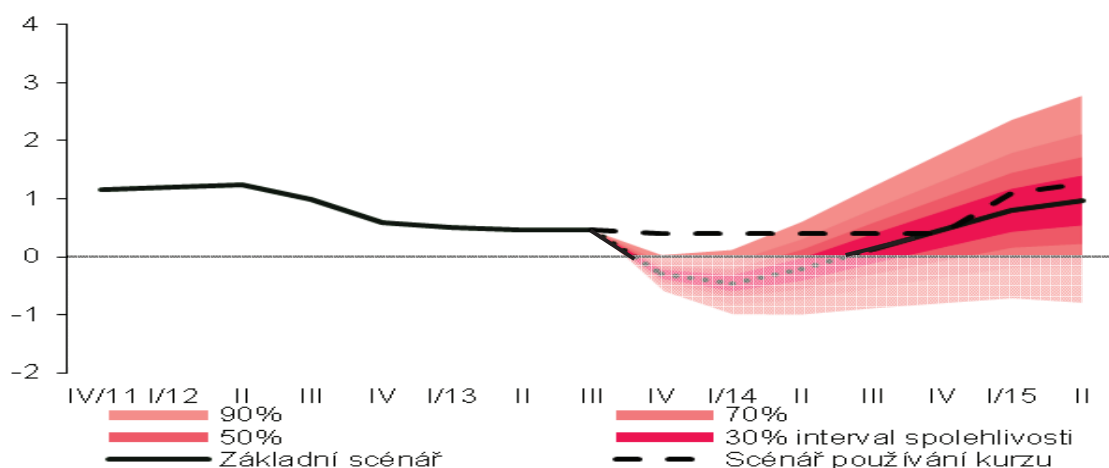
Pro nastínění vývoje příjmů v dalších letech přikládám graf č. 55, který určuje vývoj reálných mezd, které vypovídají o skutečné hodnotě výdělků.

Graf č. 55: Očekávaný vývoj reálných mezd (data převzatá z ČSÚ)



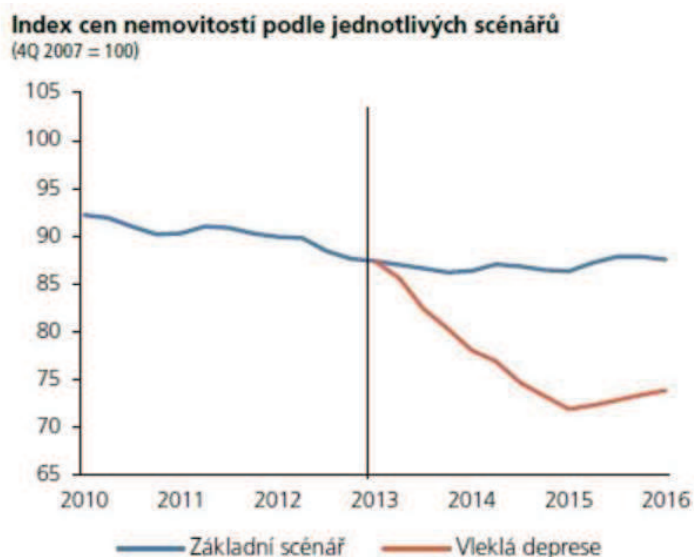
Z grafu je patrné, že i očekávaný vývoj mezd bude mít rostoucí tendenci. Drobná změna by měla nastat na hypotečním trhu v oblasti vývoje úrokové míry. Po neustálém poklesu úroků v posledních letech by se na tomto minimu měly úrokové míry udržet minimálně do poloviny roku 2014. Kvůli snaze ČNB uvolnit měnovou politiku k devizovým intervencím se tak dostanou na řadu nejdříve v druhé polovině roku 2014. Dle ČNB se česká ekonomika nashromáždí v roce 2015 a to povede ke zvyšování úrokových sazeb. Ministerstvo financí však ve svém prohlášení tolik optimistické není. Domácnosti totiž stále drží své prostředky a vládní výdaje jsou škrceny. Česká ekonomika se i přes nízké úrokové sazby nemůže rozvíjet.

Graf č. 56: Očekávaný vývoj úrokových sazeb (data převzatá z ČNB)





Graf č. 57: Očekávaný vývoj cen nemovitostí (data převzatá z ČNB)



Ceny nemovitostí se dle zprávy ČNB o finančním vývoje a stabilitě měly stagnovat. Pouze v případě vleklejší krize by mohly dramaticky klesat.

Z předchozích grafů lze vyvodit budoucí chování na realitním trhu. Vše je závislé na opětovném nastartování české ekonomiky. Realitní trh dle mého názoru již stagnoval v roce 2013. Ceny se ustálily a nyní začínají pozvolna stoupat. Horší situace je však ve stavebnictví, kde se očekává kladných hodnot až v roce 2015. Prognózy publikované ČNB, ČSÚ i většími realitními společnostmi bývají většinou přesné. Data sbírají sami, nebo z ČSÚ, které však mají omezenější vypovídací schopnost díky časovým prodlevám a rychlému stárnutí dat. V současnosti díky doznívající ekonomické krizi je obtížnější takové odhady vytvořit. Z hlediska celkového vývoje se v následujících letech neočekává výraznější propad na realitním trhu ČR ani v žádném z jeho segmentů. Brněnský trh s realitami, který krize zasáhla nejméně, začíná pozvolna stoupat stejně tak jako ceny jednotlivých komodit. Predikci proto významně ovlivní poptávka a nabídka po jednotlivých komoditách.

## 7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### 7.1 Citace

- [1] KESSLEROVÁ, P., KLEIN, Š., *Jak prodat nemovitost v době krize*, Praha: Grada Publishing, 2009, 112 s., ISBN 978-80-247-3200-8
- [2] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, použito aktuální znění z 1. 1. 2014
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, použito znění ke dni 13. 9. 2013
- [4] Doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa PhD., přednášky z předmětu Realitní kanceláře a realitní trhy vyučované na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, přednáška ze dne 27. 3. 2013
- [5] ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Vydavatelství CEDUK, 1996, 176 s., ISBN 80-902109-0-2
- [6] MACÁKOVÁ, L. a kol., *Mikroekonomie – základní kurz*, 8. Aktualizované vydání. Slaný: Melandrium, 2003, 280 s., ISBN 80-86175-38-3
- [7] JANÁČKOVÁ, H., *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*, 1. vydání. Slezská univerzita v Opavě, 2004, 152 s., ISBN 80-7248-258-0
- [8] DIPASQUALE, D., *Urban Economics and Real Estate Markets*, New Jersey: Prentice Hall, Inc., 1996, ISBN 0-13-225244-9
- [9] ORT, P., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007, 100 s., ISBN 978-80-7265-101
- [10] VAŇO, B., JURČOVÁ, D., MÉSZÁROŠ, J., *Základy demografie*, Bratislava: Obcianske združenie Sociálna práca, 2003, 131 s., ISBN 80-968927-3-8
- [11] MAREŠ, P., *Nezaměstnanost jako sociální problém*, Praha: Sociologické nakladatelství, 1994, 144 s., ISBN 80-901424-9-4
- [12] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [13] Nařízení vlády č. 469/2000 Sb. o obsahových náplních jednotlivých živností

## 7.2 Informační zdroje

- [14] BRADÁČ, A., FIALA, J., a kol., *Rádce majitele nemovitostí*, Praha: Linde Praha, 1998, 704 s., ISBN 80-7201-084-0
- [15] DUNOVSKÝ, J., *Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí*, Ostrava: Vydavatelství SAGIT, 1993, 99 s., ISBN 80-85 789-01-9
- [16] IVANIČKA, K. a kol., *Trh nehnuteľností a developerský proces*, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0
- [17] JANKŮ, M., LUKEŠ, L., *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*, Praha: Computer Press, 2002, 184 s., ISBN 80-7226-731-0
- [18] KIYOSAKI, R., *Velká kniha realitního byznysu – opravdové zkušenosti předních makléřů*, Praha: PRAGMA, 2012, 455 s., ISBN 978-80-7349-319-6
- [19] PEKOVÁ, J., *Majetkové daně v daňové soustavě České Republiky*, Praha: Nakladatelství CODEX Bohemia, 1997, 160 s., ISBN 80-85963-41-8
- [20] RADVAN, M., *Zdanění nemovitostí v Evropě*, Praha: LexisNexis CZ, 2005, 104 s., ISBN 80-86920-00-3
- [21] RONOVSÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F., *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*, 3. vydání, Brno: Vydavatelství ERA, 2005, 141 s., ISBN 80-7366-024-5
- [22] SHILLER, R., *Investiční horečka - iracionální nadšení na kapitálových trzích*, Praha: Grada Publishing, 2010, 296 s., ISBN 978-80-247-2482-9
- [23] SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přepracované vydání, Praha: Grada Publishing, 2009, 144 s., ISBN 978-80-247-2388-4
- [24] SYROVÝ, P., TYL, T., *Osobní finance*, Praha: Grada Publishing, 2011, 208 s., ISBN 978-80-247-3813-0
- [25] TSHARAKYAN, A., ZEMČÍK, P., *Rent deregulation, tenure choice, and real estate price expectations*, Prague: CERGE-EI, 2011, 35 s., ISBN 978-80-7343-231-7

- [26] VITURKA, M. a kol., *Kvalita podnikatelského prostředí, regionální konkurenceschopnost a strategie regionálního rozvoje České Republiky*, Praha: Grada Publishing, 2010, 232 s., ISBN 978-80-247-3638-9
- [27] ZAJÍČEK, M., ZEMAN, K., *Řešení problémů v ekonomické analýze*, Praha: Oeconomica, 2010, 210 s., ISBN 978-80-245-1727-8
- [28] ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty nemovitostí*, Praha: Ekopress, 2012, 454 s., ISBN 978-80-86929-88-0
- [29] ZICHOVÁ, J., *Živnostenské podnikání*, Ostrava: KEY Publishing, 2008, 196 s., ISBN 978-80-7418-001-9
- [30] BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [31] CÍSAŘ, J., *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*, Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996, 160 s., ISBN 80-7079-690-1
- [32] ZEMAN, V., MELUZÍN, T., *Bankovníctví I. díl*, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2006, 160 s., ISBN 80-7079-690-1
- [33] ŽÍTEK, V., *Regionální ekonomie a politika I.* 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 86 s. ISBN 80-214-3255-1
- [34] GILAR, P., *Návrh organizační struktury realitní společnosti*, 2010, 77 s., diplomová práce, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, vedoucí práce Ing., Pavlíková Andrea
- [35] HRIČÁK, L., *Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích*, 2012, 97 s., diplomová práce, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, vedoucí práce Ing., Pavlíková Andrea
- [36] KAPINUS, J., *Daň z nemovitostí v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie*, 2009, 71 s., bakalářská práce, Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo, vedoucí práce Ing., Andrlík Břetislav
- [37] KORYTÁR, P., *Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR*, 2009, 88 s., bakalářská práce, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky, vedoucí práce Ing., Kameníková Blanka

- [38] ZVONEK, M., *Právní rizika zprostředkovatelských smluv v oblasti realit*, 2012, 51 s., bakalářská práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, vedoucí práce JUDr. Selucká Markéta, Ph.D
- [39] AKR ČR, *Realitní magazín Asociace realitních kanceláří České republiky*, Praha, 2007-2013,
- [40] DEVELOPMENT NEWS pro developery, investory, stavební firmy a architekty: měsíčník o nových projektech, realitním trhu a architektuře, Praha: Wagner Press, 2001-2013
- [41] DUBSKÁ, D., *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?*, Praha: Český statistický úřad, 2009, 25 s., ISBN 978-80-250-1956-6
- [42] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení*, Praha, 2012, 94 str.
- [43] Projekt CEEC RESEARCH – Kvalitativní studie českého stavebnictví, Praha: Vysoká škola ekonomická, 2005-2013
- [44] REALITNÍ A STAVEBNÍ PROFIT: realitní stavební měsíčník, Praha: Arnošt Wagner, 1998-2001
- [45] Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti
- [46] *Bankovníctví* [online], 2011, [cit. 2013-08-27], dostupné z <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-51620220-realitni-trhy-bublina-a-banky>
- [47] *Czech invest* [online], 2013, [cit. 2013-12-27], dostupné z <http://www.czechinvest.org/databaze-nemovitosti>
- [48] *Finanční poradce* [online], 2009, [cit. 2013-05-23], dostupné z <http://fpweb.ihned.cz/c1-38850110-co-ted-a-co-dal-na-trhu-nemovitosti>
- [49] *Hospodářské noviny* [online], 2007, [cit. 2013-12-27], dostupné z <http://hn.ihned.cz/c1-20575320-developerske-projekty-v-sirokem-spektru>
- [50] *Investiční web* [online], 2013, [cit. 2013-12-27], dostupné z <http://www.investicniweb.cz/tagy/realitni-trh/>
- [51] *Novinky.cz* [online], 2013, [cit. 2013-08-27], dostupné z <http://www.novinky.cz/ekonomika/296412-vetsi-byty-netahnou-lide-nemaji-penize.html>

- [52] *Stavitel* [online], 2011, [cit. 2013-05-23], dostupné z <http://stavitel.ihned.cz/c1-51578620-analyza-realitniho-trhu-v-roce-2010>
- [54] [www.cnb.cz/cs/index.html](http://www.cnb.cz/cs/index.html) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [55] [www.czso.cz/](http://www.czso.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [56] [www.euroekonom.cz](http://www.euroekonom.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-02]
- [57] [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [58] [www.ibrno.cz](http://www.ibrno.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [59] [www.imos-development.cz/](http://www.imos-development.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [60] [www.kalab.cz/](http://www.kalab.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [61] [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-22]
- [62] [www.managementmania.com](http://www.managementmania.com) [online], 2013, [cit. 2013-11-08]
- [63] [www.managerweb.cz](http://www.managerweb.cz) [online], 2012, [cit. 2013-11-08]
- [64] [www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana](http://www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [65] [www.ms-invest.cz/](http://www.ms-invest.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [66] [www.penize.cz](http://www.penize.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [67] [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [68] [www.unistav.cz/](http://www.unistav.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]
- [69] [www.vasebyty.cz/](http://www.vasebyty.cz/) [online], 2013, [cit. 2013-12-27]

## 8. SEZNAM ZKRATEK

a.s.	akciová společnost
apod.	a podobně
ARK ČR	Asociace realitních kanceláří České republiky
BD	bytový dům
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSN EN	Česká státní norma převzatá z Evropské normy
ČSSR	Československá socialistická republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	daň z přidané hodnoty
EMAS	Eco-Management and Audit Scheme
EU	Evropská unie
FDW	Fischer-Di Pasquale-Wheaton
FCH	Fakulta chemická
FO	fyzická osoba
HB index	hypoindex
HDP	hrubý domácí produkt
HU	hypotéční úvěr
Ing.	inženýr
ISO	International Organization for Standardization
JAMU	Janáčkova akademie múzických umění

JMK	jihomoravský kraj
KC	kupní cena
Kč	Koruna česká
kk	kuchyňský kout
KN	Katastr nemovitostí
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
m <sup>3</sup>	metr krychlový
mil.	milión
mld.	miliarda
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MU	Masarykova univerzita
např.	například
NOZ	Nový občanský zákoník
obr.	obrázek
OC	odhadní cena
OHSAS	Occupational Health and Safety Advisory Services
OP	obestavěný prostor
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
PC	průměrná cena
PO	právnícká osoba
pozn.	poznámka
PPP	Public Private Partnership
PRF	Právnícká fakulta



RD	rodinný dům
reps.	respektive
RK	realitní kancelář
RT	realitní trh
Sb.	Sbírka
spol. s r.o.	společnost s ručením omezeným
SS	snížená sazba
str.	strana
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
USD	Americký dolar
VUT	Vysoké učení technické
ZCU	základní cena upravená
ZP	znalecký posudek
ZS	základní sazba
ZTP	zdravotně a tělesně postižený

## 9. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Schéma vyjádření ceny a hodnoty [5, str. 29].....	21
Obr. č. 2: Daňová soustava ČR (podklad z managementmania.com).....	48
Obr. č. 3: Developerské projekty v Brně pro rok 2011 (data převzatá z www.ibrno.cz).....	59

## 10. SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1:	Typy RK.....	60
Tab. č. 2:	Typy organizačních struktur .....	64
Tab. č. 3:	Typy smluv v realitní praxi .....	67
Tab. č. 4:	Vývoj kupních a odhadních cen v jednotlivých letech v Brně pro danou nemovitost (zdroj vlastní) .....	70
Tab. č. 5:	Průměrná cena bytu v Brně pro danou nemovitost (zdroj vlastní) .....	74
Tab. č. 6:	Průměrná cena pozemku v Brně pro daný pozemek dle ZP (zdroj vlastní)	76

## 11. SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1:	Utváření ceny [5, str. 36].....	24
Graf č. 2:	Přebytek a nedostatek zboží, (zdroj <a href="http://www.euroekonom.cz">www.euroekonom.cz</a> ).....	24
Graf č. 3:	Nemovitostní model [8] .....	25
Graf č. 4:	Vývoj kupních cen stavebních pozemků v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	28
Graf č. 5:	Vývoj kupních a odhadních cen u rodinných domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní.....	28
Graf č. 6:	Průměrná velikost rodinných domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	29
Graf č. 7:	Vývoj cenových indexů rodinných domů (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	29
Graf č. 8:	Vývoj kupních cen bytových domů v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	29
Graf č. 9:	Vývoj kupních cen bytů v ČR v Kč/m <sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	30
Graf č. 10:	Vývoj cenových indexů bytů nabídkových a realizovaných cen (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní .....	30
Graf č. 11:	Vývoj průměrných cen garáží v ČR v Kč/m <sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	31
Graf č. 12:	Vývoj cenových indexů garáží (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní .....	31
Graf č. 13:	Vývoj kupních cen stavebních pozemků v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	32
Graf č. 14:	Vývoj kupních a odhadních cen u rodinných domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní .....	32
Graf č. 15:	Průměrná velikost rodinných domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	33
Graf č. 16:	Vývoj kupních cen bytových domů v Brně (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	33
Graf č. 17:	Vývoj kupních cen bytů v Brně v Kč/m <sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	34
Graf č. 18:	Vývoj cen bytů v Brně v Kč (data převzatá z <a href="http://www.realitymorava.cz">www.realitymorava.cz</a> ).....	34

Graf č. 19:	Vývoj průměrných cen garáží v Brně v Kč/m <sup>2</sup> (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	35
Graf č. 20:	Vývoj počtu obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)	39
Graf č. 21:	Vývoj počtu obyvatel v Brně (data převzatá z ČSÚ)	39
Graf č. 22:	Věkové složení obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ), zdroj vlastní	40
Graf č. 23:	Počty narození a úmrtí v ČR (data převzatá z ČSÚ)	40
Graf č. 24:	Počty sňatků a rozvodů v ČR (data převzatá z ČSÚ)	41
Graf č. 25:	Počty přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)	42
Graf č. 26:	Míra nezaměstnanosti v ČR (data převzatá z ČSÚ)	43
Graf č. 27:	Míra nezaměstnanosti v Brně (data převzatá z ČSÚ)	43
Graf č. 28:	Počet uchazečů na 1 volné pracovní místo (data převzatá z ČSÚ)	44
Graf č. 29:	Míra vzdělání obyvatel v ČR (data převzatá z ČSÚ)	45
Graf č. 30:	Počet pracujících osob v ČR (data převzatá z ČSÚ)	45
Graf č. 31:	Průměrná hrubá mzda v ČR (data převzatá z ČSÚ)	46
Graf č. 32:	Počet zaměstnanců ve stavebnictví v ČR (data převzatá z ČSÚ)	47
Graf č. 33:	Průměrná hrubá mzda ve stavebnictví v ČR (data převzatá z ČSÚ)	47
Graf č. 34.:	Vývoj sazby daně z převodu nemovitostí	49
Graf č. 35.:	Vývoj základní a snížené sazby DPH	50
Graf č. 36.:	Vývoj daně z příjmů FO a PO	51
Graf č. 37:	Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR (data převzatá z MMR)	52
Graf č. 38:	Výše částek poskytnutá při HU v ČR (data převzatá z MMR)	52
Graf č. 39:	Průměrná úroková sazba hypoték v ČR (data převzatá z <a href="http://www.hypoindex.cz">www.hypoindex.cz</a> )	53
Graf č. 40:	Podíl nesplacených úvěrů na celkových úvěrech (data převzatá z ČNB)	54
Graf č. 41:	Vývoj odhadních cen dle znaleckého posudku pro RD (zdroj vlastní)	71
Graf č. 42:	Porovnávací graf 1 – počet obyvatel v Brně (data převzatá z ČSÚ)	71
Graf č. 43:	Porovnávací graf 2 – míra nezaměstnanosti v Brně (data převzatá z ČSÚ)	71
Graf č. 44:	Porovnávací graf 3 – průměrná hrubá mzda v Brně (data převzatá z ČSÚ)	72

Graf č. 45: Porovnávací graf 4 – úroková sazba v ČR (data převzatá z <a href="http://www.hypindex.cz">www.hypindex.cz</a> ).....	72
Graf č. 46: Porovnávací graf 5 – počty zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v rodinných domech v Brně (data převzatá z ČSÚ).....	73
Graf č. 47: Vývoj průměrných cen dle znaleckého posudku pro byty (zdroj vlastní)	74
Graf č. 48: HB index rodinných domů (zdroj <a href="http://www.hypindex.cz">www.hypindex.cz</a> ).....	75
Graf č. 49: HB index bytových domů (zdroj <a href="http://www.hypindex.cz">www.hypindex.cz</a> ) .....	75
Graf č. 50: Porovnávací graf 6 – počty zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v bytových domech v Brně (data převzatá z ČSÚ).....	76
Graf č. 51: Vývoj průměrných cen pozemků dle znaleckého posudku (zdroj vlastní)	77
Graf č. 52: Očekávaný vývoj počtu obyvatel (data převzatá z ČSÚ).....	80
Graf č. 53: Očekávaný vývoj míry nezaměstnanosti (data převzatá z ČSÚ) .....	81
Graf č. 54: Očekávaný vývoj průměrného hrubého měsíčního příjmu (data převzatá z ČSÚ)	81
Graf č. 55: Očekávaný vývoj reálných mezd (data převzatá z ČSÚ).....	82
Graf č. 56: Očekávaný vývoj úrokových sazeb (data převzatá z ČNB).....	82
Graf č. 57: Očekávaný vývoj cen nemovitostí (data převzatá z ČNB) .....	83

## 12. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Objemy stavební produkce dle sdružení Euroconstruct
Příloha B	Doplňkové grafy týkající se stavebnictví
Příloha C	Doplňkové grafy týkající se realitního trhu
Příloha D	Hodnoty hypoindexu v jednotlivých měsících
Příloha E1	Znalecký posudek pro rodinný dům
Příloha E2	Znalecký posudek pro byt
Příloha E3	Znalecký posudek pro pozemek

# PŘÍLOHA A

## Objemy stavební produkce dle sdružení Euroconstruct

ZEMĚ	2010	2011	2012	2013*	2014**	2015**	2016***
Rakousko	-3,9	2,5	2,5	0,5	1,2	1,3	0,8
Belgie	0,4	4,3	0,5	-1,3	1,2	1,6	1,7
Dánsko	-6,4	5,2	-1,3	2,4	3,3	4,2	5,3
Finsko	6,4	2,4	-3,7	-2,7	0,5	1,6	2,8
Francie	-5,9	4,3	0,3	-2,8	-1,5	0,9	2,2
Německo	2,5	5,2	-1,2	0,3	2,7	1,2	0,7
Irsko	-28,1	-17,5	-16,8	-3,5	9,8	8,2	10,6
Itálie	-6	-2,6	-6,3	-3,3	-0,3	1,1	1,7
Nizozemí	-9,4	3,8	-7,2	-5	0,4	3,4	5,1
Norsko	-0,9	6,3	5,5	3,7	3,6	3,7	2
Portugalsko	-6,2	-10	-15,5	-16,5	-3	2	3
Španělsko	-17,8	-20,4	-31,8	-23	-6,7	-0,5	2,9
Švédsko	4,4	3,1	-2,4	-0,4	1,6	2,9	2,2
Švýcarsko	2,8	2,6	2,6	2,8	3,6	1,2	1,2
Velká Británie	6,7	2,1	-7,8	-1,1	2,4	3,1	2,5
<b>Západní Evropa (EC-15)</b>	<b>-3,5</b>	<b>0</b>	<b>-5,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>
<b>Česká Republika</b>	<b>-7,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>-7,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,2</b>
Maďarsko	-9,4	-9,7	-4,3	1,3	7,4	6,4	6,3
Polsko	4,6	11,6	0	-8,9	3,5	4,4	5,6
Slovensko	-3,6	-2,8	-13,8	-7,8	-0,8	1,8	2,2
<b>Východní Evropa (EC-4)</b>	<b>-1,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>-7,7</b>	<b>1,9</b>	<b>3,3</b>	<b>4,6</b>
<b>Země Euroconstruct (EC-19)</b>	<b>-3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>-3</b>	<b>0,9</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>

\* odhad

\*\* předpověď

\*\*\* výhled

Zdroj: Euroconstruct



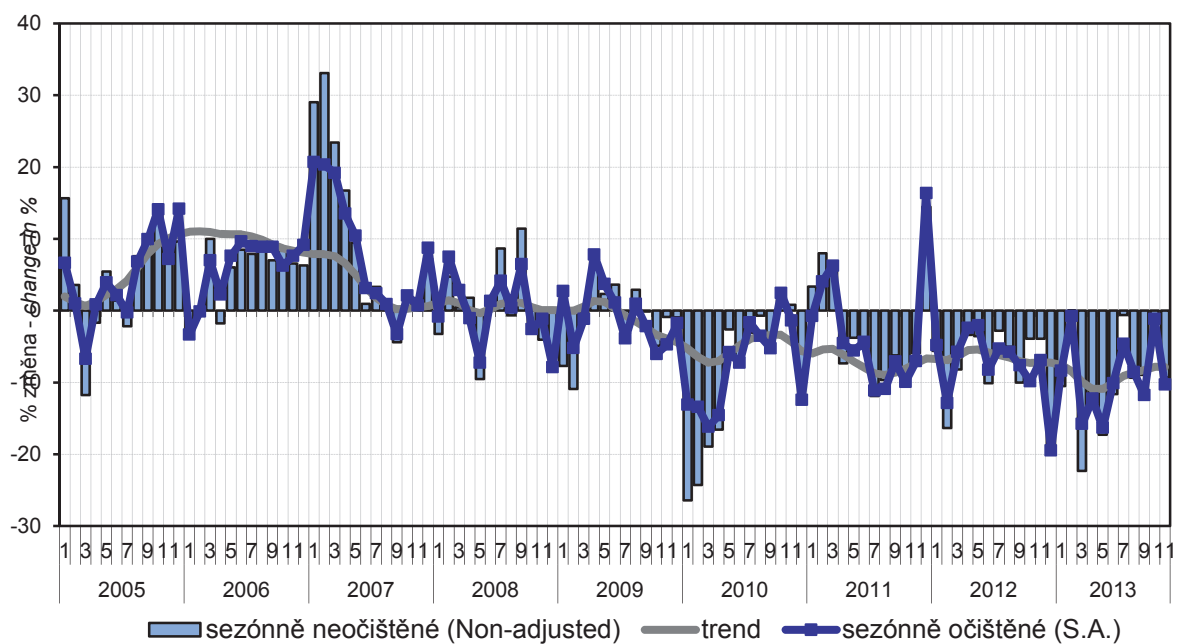
## PŘÍLOHA B

### Doplňkové grafy týkající se stavebnictví

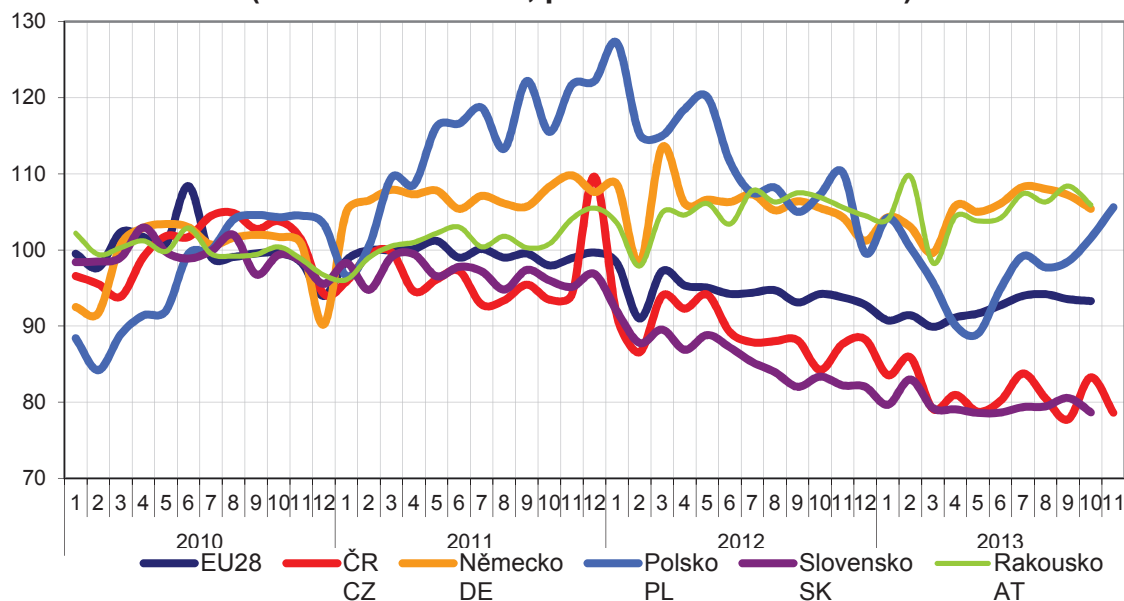
Stavebnictví od roku 1994

	Index stavební produkce (meziroční) (v %)	ISP, pozemní stavitelství (meziroční) (v %)	ISP, inženýrské stavitelství (meziroční) (v %)	Stavební práce provedené podle dodavatelských smluv "S" (mil.Kč)	Počet vydaných stavebních povolení	Orientační hodnota vydaných stavebních povolení (mil.Kč)
<b>1994</b>	.	.	.	166 520	.	.
<b>1995</b>	.	.	.	199 377	.	.
<b>1996</b>	.	.	.	232 624	.	.
<b>1997</b>	.	.	.	247 855	.	.
<b>1998</b>	.	.	.	250 834	.	.
<b>1999</b>	.	.	.	244 067	167 536	238 732
<b>2000</b>	.	.	.	265 007	169 574	229 955
<b>2001</b>	110,4	110,5	110,0	301 784	149 244	236 375
<b>2002</b>	103,0	102,7	104,3	317 568	140 822	242 212
<b>2003</b>	109,3	105,5	121,6	353 879	149 339	286 228
<b>2004</b>	108,8	107,4	112,9	402 410	153 622	315 072
<b>2005</b>	105,2	104,9	105,8	431 426	142 941	325 824
<b>2006</b>	106,0	105,0	108,8	472 578	135 391	360 945
<b>2007</b>	107,1	110,7	97,9	521 487	117 384	357 708
<b>2008</b>	100,0	96,5	109,9	547 601	122 242	390 836
<b>2009</b>	99,1	93,1	114,1	520 877	112 674	407 611
<b>2010</b>	92,9	92,9	92,8	488 690	105 743	398 839

### Index stavební produkce (stejný měsíc předchozího roku = 100)



### Index stavební produkce - mezinárodní porovnání (sezónně očištěné, průměr roku 2010 = 100)



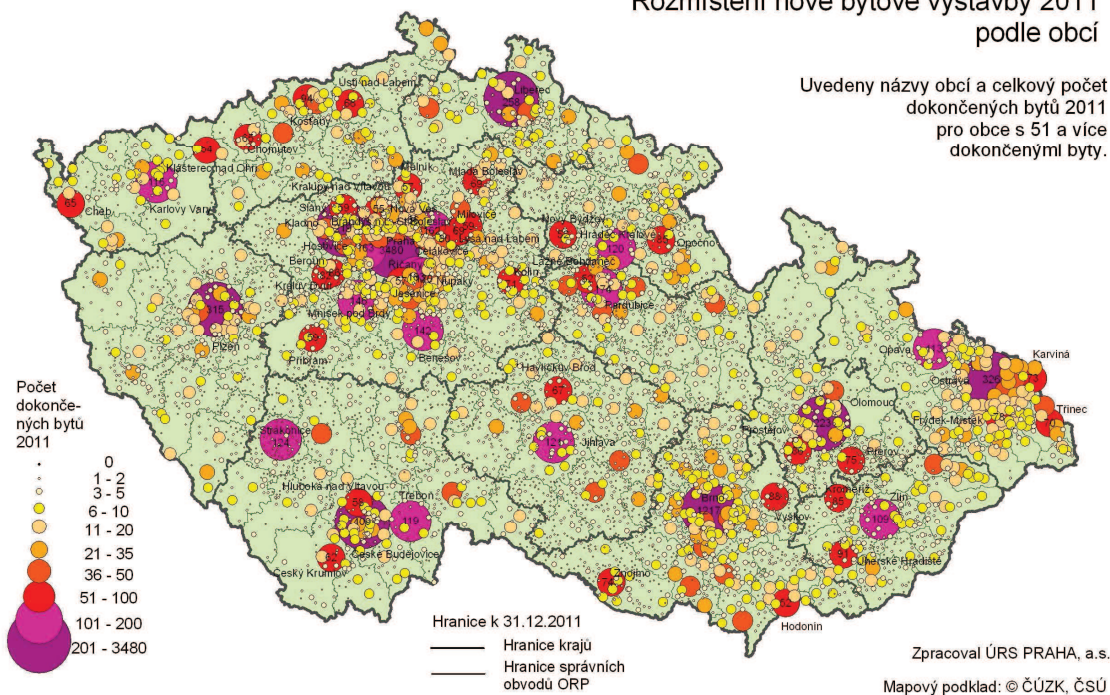
Zdroj: Český statistický úřad

# PŘÍLOHA C

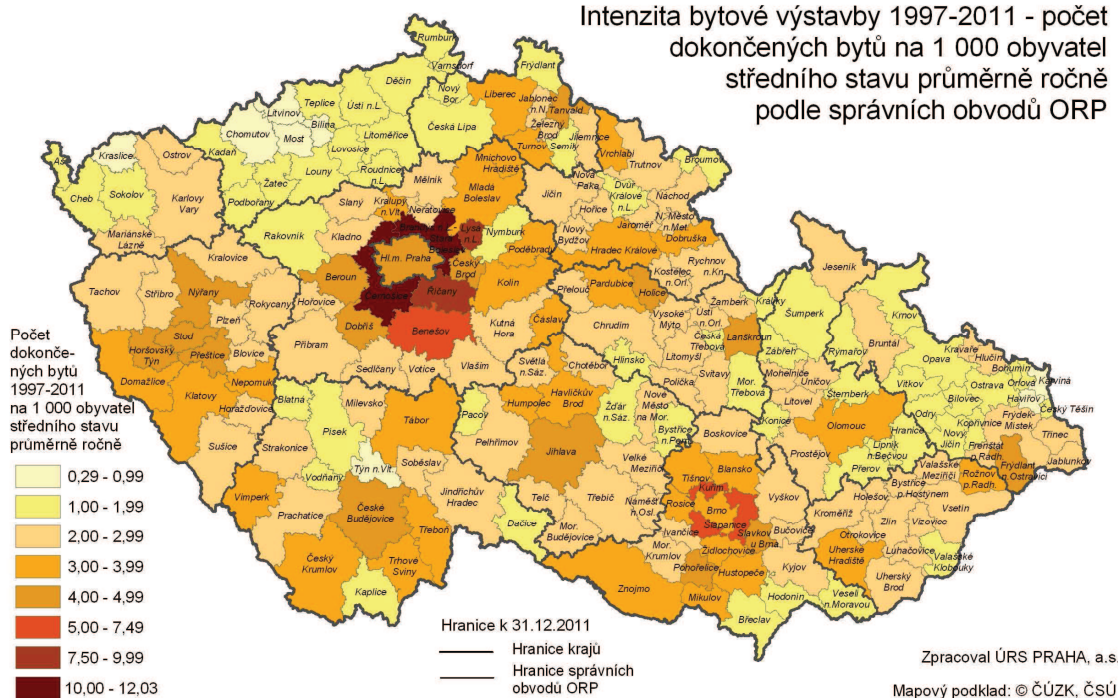
## Doplňkové grafy týkající se realitního trhu

### Rozmístění bytové výstavby a intenzita bytové výstavby

Rozmístění nové bytové výstavby 2011 podle obcí

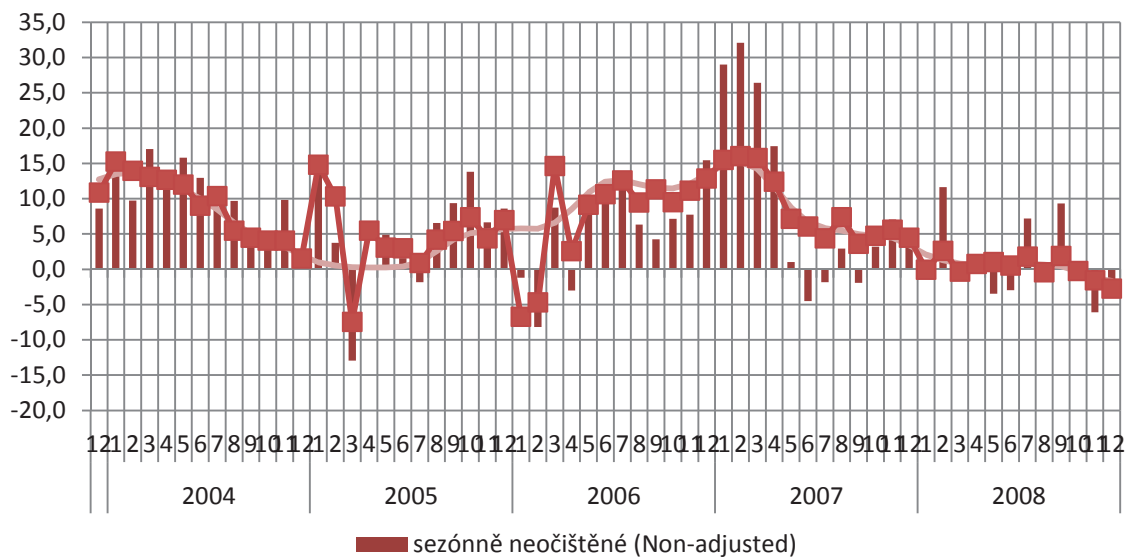


Intenzita bytové výstavby 1997-2011 - počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu průměrně ročně podle správních obvodů ORP

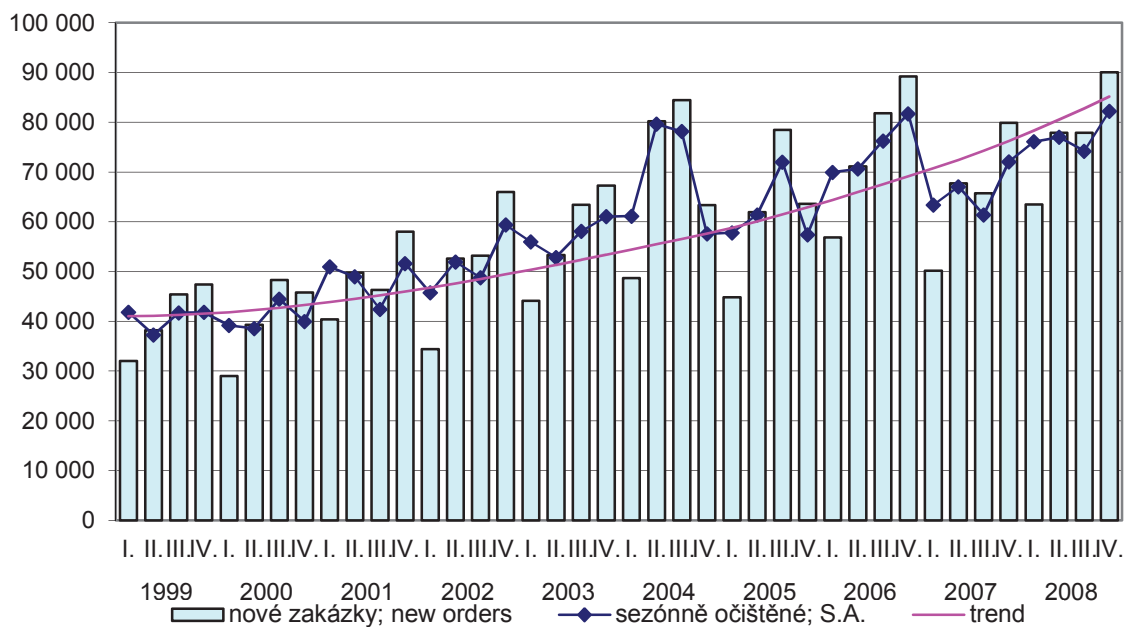


	Zahájené byty	Zahájené byty v RD	Zahájené byty v BD	Dokončené byty	Dokončené byty v RD	Dokončené byty v BD	Prům. obytná plocha 1 dokončeného bytu - v RD (v m2)	Prům. obytná plocha 1 dokončeného bytu - v BD (v m2)	Prům. hodnota 1 dokončeného bytu - v RD (v tis.Kč)	Prům. hodnota 1 dokončeného bytu - v BD (v tis.Kč)
<b>1993</b>	7 454	.	.	31 509	.	.	.	.	.	.
<b>1994</b>	10 964	.	.	18 162	.	.	.	.	.	.
<b>1995</b>	16 548	.	.	12 998	.	.	.	.	.	.
<b>1996</b>	22 680	.	.	14 482	.	.	.	.	.	.
<b>1997</b>	33 152	12 521	9 411	16 757	6 509	4 568	92,8	46,0	2 144	1 083
<b>1998</b>	35 027	14 933	7 961	22 183	8 336	6 827	96,4	52,9	2 305	1 464
<b>1999</b>	32 900	12 489	7 192	23 734	9 238	6 598	96,5	51,0	2 403	1 373
<b>2000</b>	32 377	12 177	7 097	25 207	10 466	5 926	96,9	45,2	2 388	1 285
<b>2001</b>	28 983	12 895	6 276	24 758	10 693	5 912	96,3	48,0	2 406	1 449
<b>2002</b>	33 606	13 659	10 246	27 291	11 716	6 393	97,0	43,7	2 516	1 234
<b>2003</b>	36 496	17 250	10 043	27 127	11 397	7 720	96,6	49,3	2 613	1 459
<b>2004</b>	39 037	17 485	11 901	32 268	13 302	10 722	97,0	47,5	2 713	1 424
<b>2005</b>	40 381	17 579	13 574	32 863	13 472	11 526	98,1	50,4	2 742	1 575
<b>2006</b>	43 747	20 620	14 541	30 190	13 230	10 070	97,9	50,2	2 849	1 664
<b>2007</b>	43 796	20 990	15 283	41 649	16 988	18 171	97,1	50,7	2 906	1 646
<b>2008</b>	43 531	22 918	13 724	38 380	19 611	12 497	96,3	54,0	3 088	1 889
<b>2009</b>	37 319	18 750	11 045	38 473	19 124	13 766	94,4	52,1	3 122	2 038
<b>2010</b>	28 135	16 611	5 798	36 442	19 760	10 912	95,2	55,0	3 214	2 576

### Celková stavební produkce (stejný měsíc předchozího roku = 100)

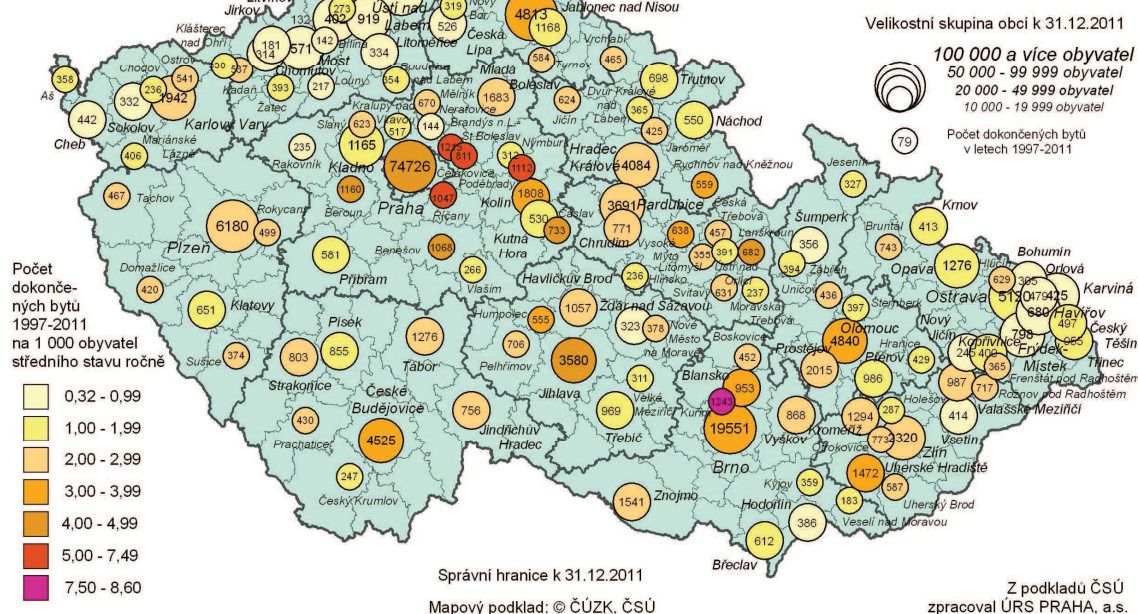


### Vývoj nových zakázek

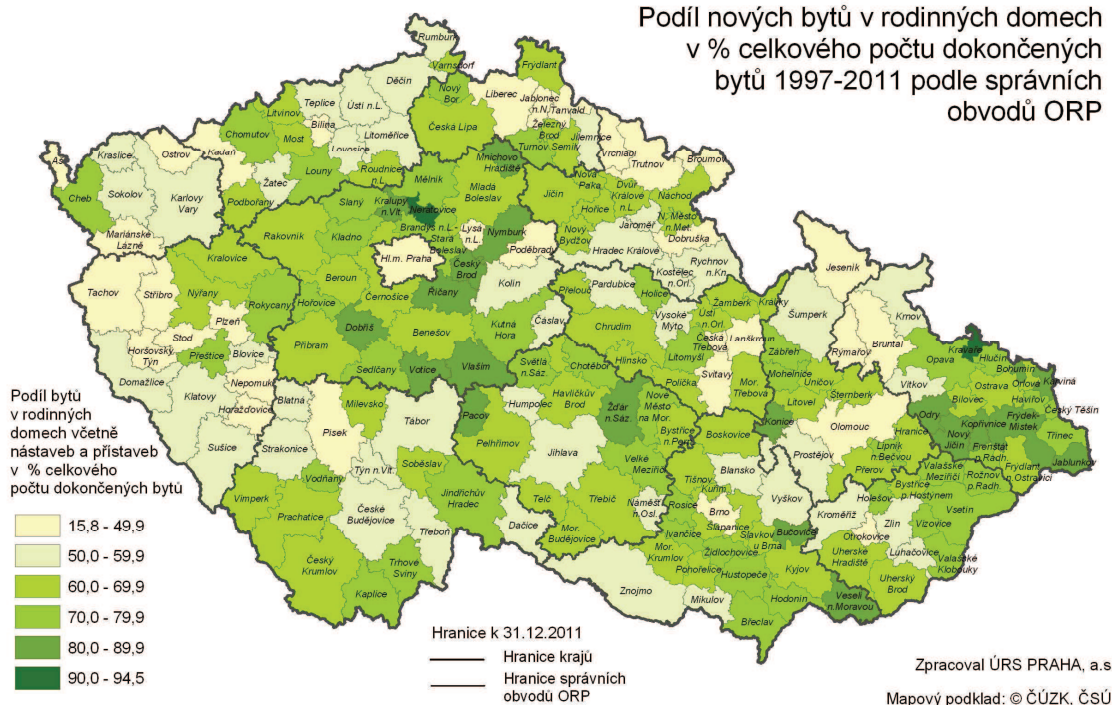




## Počet dokončených bytů a intenzita bytové výstavby 1997-2011 ve městech s 10 000 a více obyvateli



## Podíl nových bytů v rodinných domech v % celkového počtu dokončených bytů 1997-2011 podle správních obvodů ORP

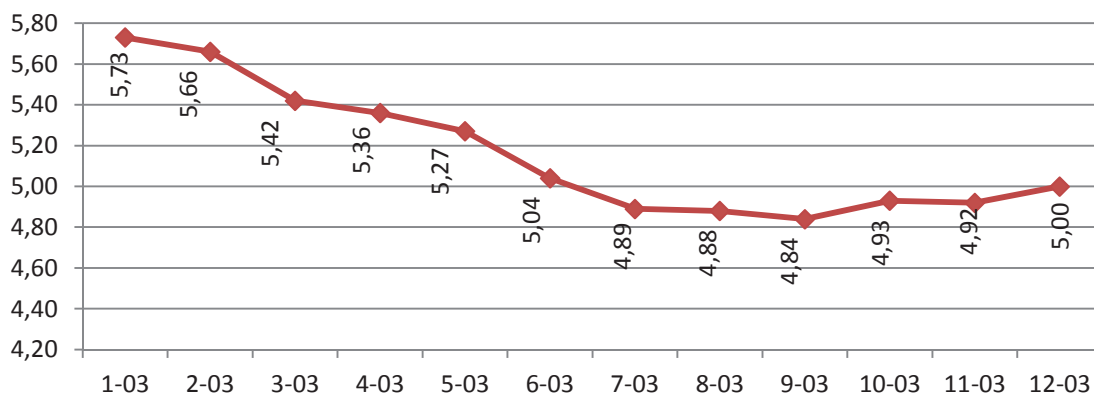


Zdroj: Český statistický úřad

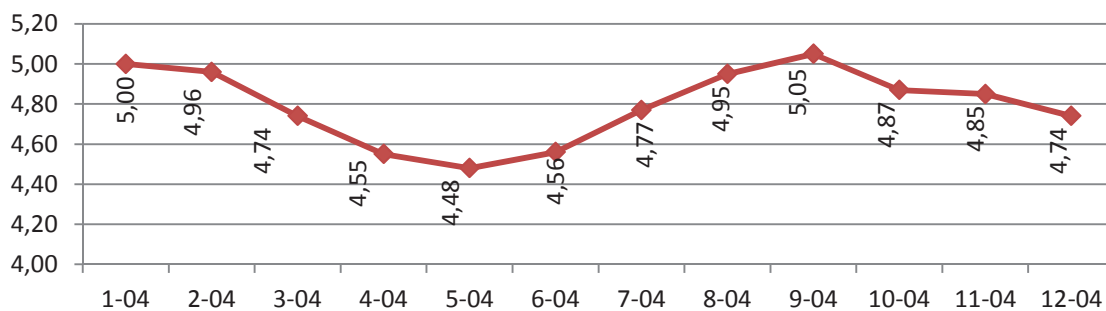
# PŘÍLOHA D

## Hodnoty hypoindexu v jednotlivých měsících

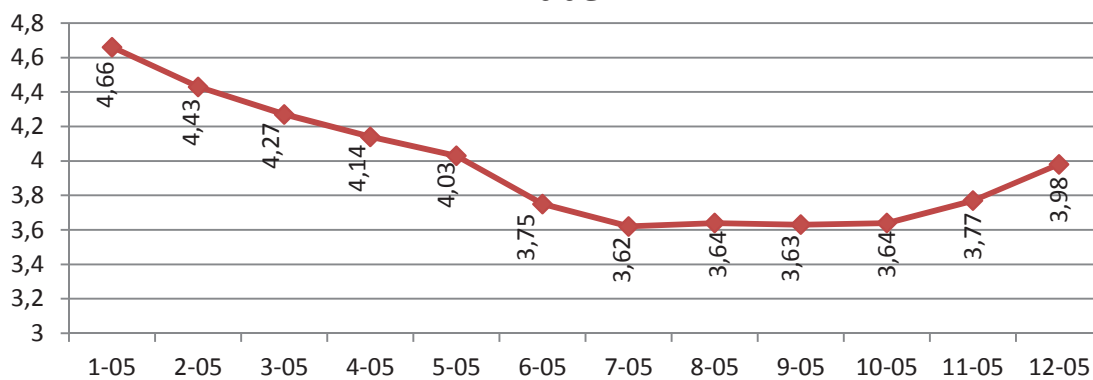
### 2003



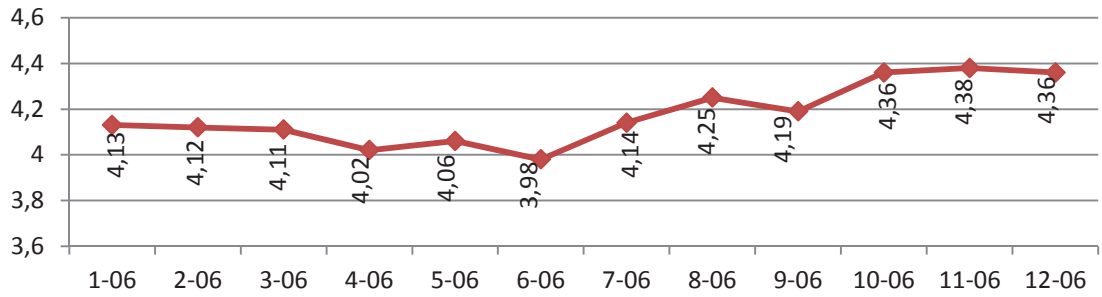
### 2004



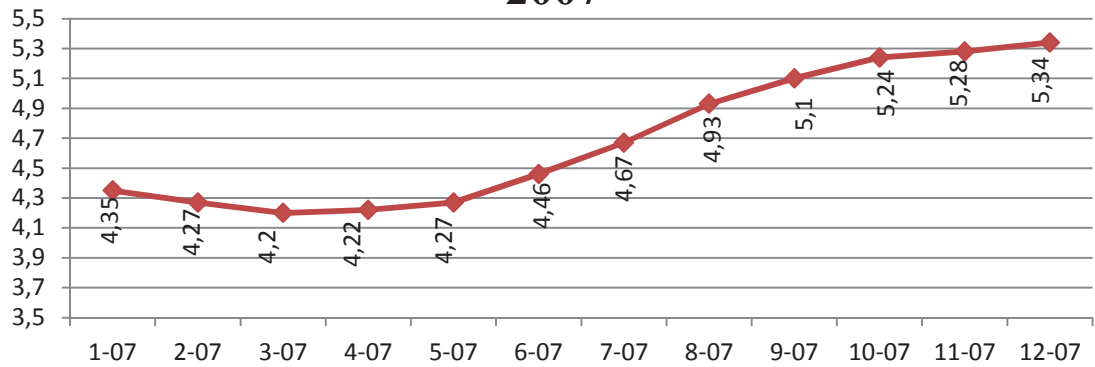
### 2005



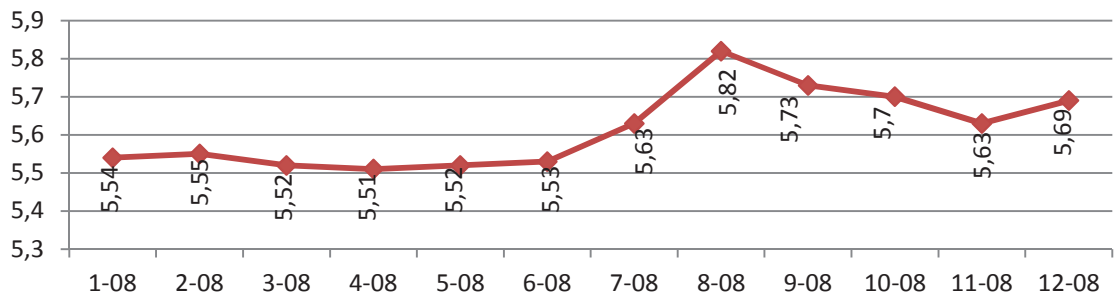
## 2006



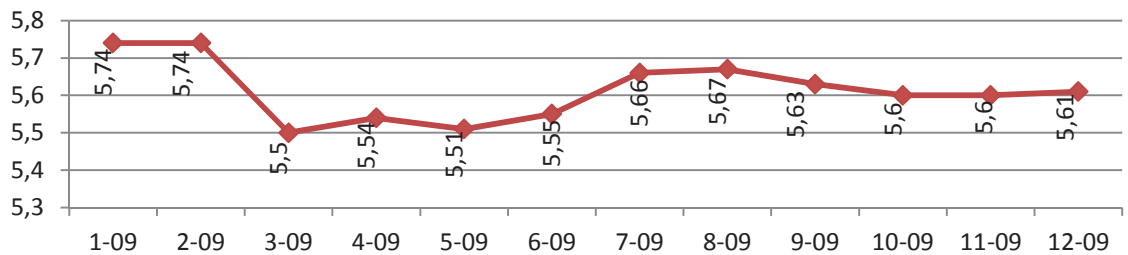
## 2007



## 2008

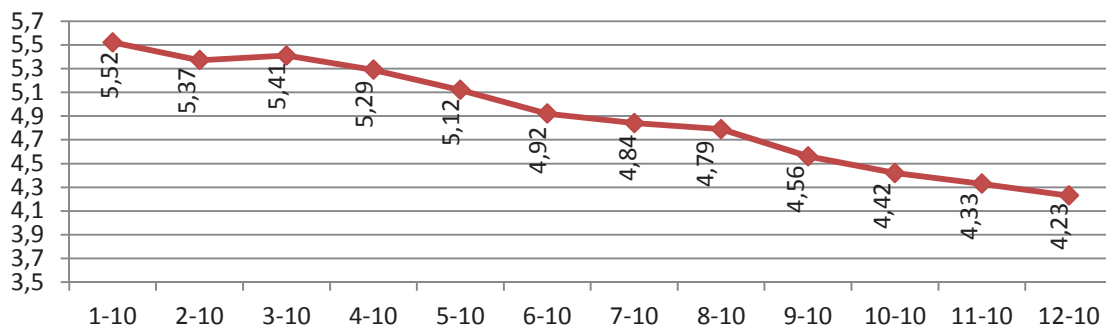


## 2009

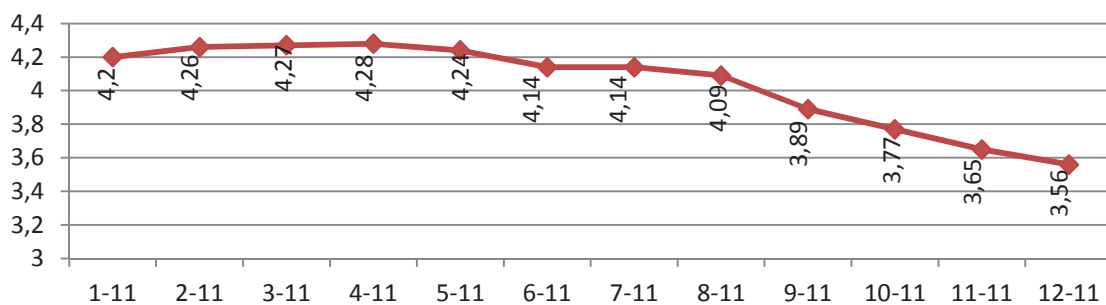




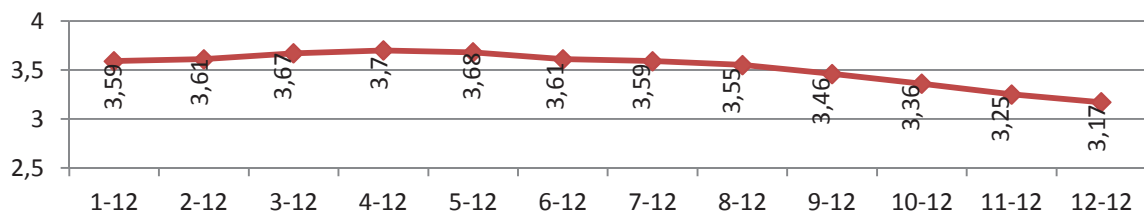
## 2010



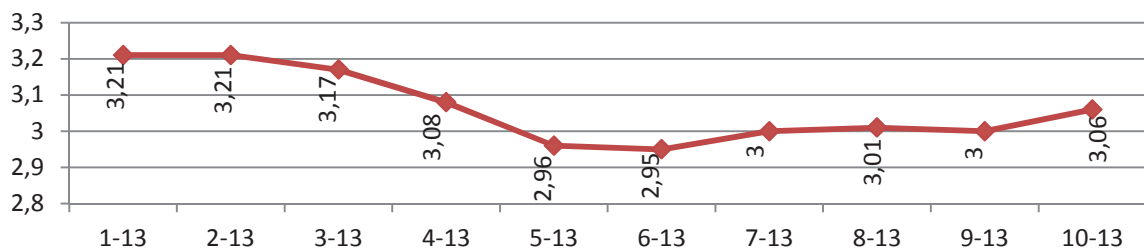
## 2011



## 2012



## 2013



Zdroj: hypoindex

# PŘÍLOHA E1

Znalecký posudek pro rodinný dům

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 108

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. v Brně - Bystrci, náměstí 28.dubna, postaveném na pozemku parc.č. se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemků parc.č. a, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listu vlastnictví č. pro k.ú. Bystrc, okres Brno - město.



**Objednavatel posudku:**

**Účel posudku:**

Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitosti

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR 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, (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.2.2008.

**Oceněno ke dni:**

15.června 2008

**Posudek vypracoval:**

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.

V Brně, dne 25.června 2008

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Blížejší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je situovaná uvnitř řadové zástavby městské části Brno - Bystrc na náměstí 28. dubna, ze kterého je také přímo přístupná z místní komunikace se zpevněným povrchem.

Nemovitost je tvořena obytnou částí tvořící uliční trakt a příslušenstvím, sestávajícím z vedlejších hospodářských staveb tvořících pravý a zadní dvorní trakt, dále z venkovních úprav a trvalých porostů. nemovitost je osazena v rovinatém terénu a z inženýrských sítí je napojena na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Dle předložených podkladů a dostupných informací předaných při místním šetření vlastníkem nemovitosti panem

, byl hlavní objekt postaven v roce 1938 a obsahoval jednu bytovou jednotku 2+1 a provozovnu řeznictví se zázemím. Provozovna byla v roce 1980 přestavěna na bydlení, byla vytvořena garsoniéra.

Stavebně - technický stav objektů odpovídá jejich stáří a provedené rekonstrukci v roce 1980 a je hodnocen odborným odhadem jako uspokojivý.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bystrc, obec Brno, list vlastnictví č. vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město dne 20.6.2007, řízení
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bystrc.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 10.6.2008.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno - město zapsáni:

## 1.4 Přílohy posudku

Situace širších vztahů a letecký snímek  
List vlastnictví č. , k.ú. Bystrc.  
Kopie katastrální mapy  
Výřez z cenové mapy

## 1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům se šikmou střechou
- 2) Hospodářská část
- 3) Stodola a chlév
- 4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 5) Parc.č. - ocenění dle cenové mapy
- 6) Parc.č. - ocenění dle cenové mapy
- 7) Ovoc. dřeviny a okras. rostliny zjedn. způsobem

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 5, přílohy č.6/1 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Obytná část tvoří uliční trakt nemovitosti postavený uvnitř řadové zástavby ulice, je přízemní, částečně podsklepená s částečně vestavěným podkrovím v sedlovém krovu. Konstrukce: Stěny jsou vyžděny klasickým způsobem z cihelného zdiva na základových pasech se strávenou izolací proti zemi vlhkosti, omítky jsou vápenné hladké dvouvrstvé s nástřikem nebo malbou, fasádní sokl je obložen glazovanými obkladačkami, vnitřní obklady v koupelně jsou bělinové. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem z rákosové omítky. Střecha sedlová bez bleskosvodu má krytinu z pálené tašky a klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu v úplném provedení. Schody do sklepa jsou betonové, do podkroví s teracovou mazaninou. Okna jsou dřevěná dvojí s deštěným ostěním, dveře rámové náplňové do obíjených i ocelových zárubní, vrata v průjezdu dřevěná do dřevěných zárubní. Podlahy obytných místností jsou provedeny z betonové mazaniny s nášlapnou vrstvou z vlysek nebo povlakovou krytinou a kobercem, v ostatních místnostech je betonová mazanina nebo dlažba. V objektu jsou provedeny rozvody studené i teplé vody s ohřevem TUV elektrický boilerem, vytápění je ústřední s plynovým kotlem, v garsoniéře plynovými kamny WAV, rozvody elektroinstalace světelné i motorové. Kuchyňský sporák je plynový, hygienické vybavení je ve standardním provedení vana s umývadlem nebo sprchový kout s umývadlem, záchod splachovací s obkladem v bytě, nebo bez obkladu v garsoniéře,

Dispoziční uspořádání:

1.PP: schodiště, sklep, schodiště, kotelna.

1.NP: 2 samostatné bytové jednotky rozdělené průjezdem do dvora.

Byt 2+1: chodba, kuchyně s jídelnou a vstupem na verandu, spíž, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC.

Garsoniéra: kuchyňský kout, pokoj, koupelna, WC.

Podkroví: schodiště s halou, pokoj, půda.

#### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

#### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(2,30*3,30*2,70+1,20*2,40*2,70/2)+(4,35*5,25*2,65+1,65*3,95*2,65/2)$	=	93.54 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(10,28+11,20)/2*10,70*4,10+4,20*10,70*7,80+5,80*2,10*3,95$	=	869.81 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$((10,28+11,20)/2*10,70*4,05)/2$	=	232.71 m <sup>3</sup>
		celkem =	1196.05 m <sup>3</sup>

#### 2.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .



Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.08200	100%	-0.082
18.	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
26.	<b>Ostatní</b> chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.15608

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.15608) = 0.9157$$

### 2.1.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení Stáří (B)	Životn. (C)	Obj.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b>				
	70	150	0.04119	100%	1.9222%
2.	<b>Svislé konstrukce</b>				
	70	130	0.19679	85%	10.5964%
	28	90	0.03473	15%	1.0805%
3.	<b>Stropy</b>				
	70	120	0.08627	100%	5.0324%
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b>				
	70	120	0.07972	100%	4.6503%
5.	<b>Krytiny střech</b>				
	28	50	0.03713	100%	2.0793%
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>				
	28	40	0.00983	100%	0.6881%
7.	<b>Vnitřní omítky</b>				
	28	50	0.06334	100%	3.547%
8.	<b>Fasádní omítky</b>				
	28	50	0.03058	100%	1.7125%
9.	<b>Vnější obklady</b>				
	28	50	0.00546	100%	0.3058%
10.	<b>Vnitřní obklady</b>				
	28	50	0.02512	100%	1.4067%
11.	<b>Schody</b>				
	28	100	0.01092	100%	0.3058%
12.	<b>Dveře</b>				
	28	50	0.03495	100%	1.9572%
13.	<b>Okna</b>				
	28	50	0.05679	100%	3.1802%

<b>14. Podlahy obytných místností</b>				
28	50	0.02402	100%	1.3451%
<b>15. Podlahy ostatních místností</b>				
28	50	0.01092	100%	0.6115%
<b>16. Vytápění</b>				
32	40	0.05679	100%	4.5432%
<b>17. Elektroinstalace</b>				
28	50	0.04696	100%	2.6298%
<b>18. Bleskosvod</b>				
		0.00000	100%	
<b>19. Rozvod vody</b>				
28	50	0.03495	100%	1.9572%
<b>20. Zdroj teplé vody</b>				
28	35	0.02075	100%	1.66%
<b>21. Instalace plynu</b>				
32	50	0.00546	100%	0.3494%
<b>22. Kanalizace</b>				
32	60	0.03385	100%	1.8053%
<b>23. Vybavení kuchyní</b>				
32	35	0.00545	100%	0.4983%
<b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b>				
28	50	0.04476	100%	2.5066%
<b>25. Záchod</b>				
28	50	0.00327	100%	0.1831%
<b>26. Ostatní</b>				
		0.00000	100%	
				56.5539%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 56.553\%X$ .

### 2.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 5 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.290,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel využití podkroví (příl.6)		x 1.0500
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9157
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13)		x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.5640
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>8.392,78</b>
Cena za celý obestavěný prostor 1196.05 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>10.038.184,52</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>10.038.184,52</b>
Snížení ceny za opotřebení 56.553	- Kč	<b>5.676.984,84</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>4.361.199,68</b>
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.361.200,-</b>

## 2.2 Hospodářská část

Oceněno podle § 7, přílohy č.8/1 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se pravý dvorní trakt, který obsahuje sklady a dílny a původně sloužil jako pomocné provozy pro řeznictví.

Konstrukce: Stěny jsou vyzděny z cihelného zdiva v tl. 30 cm na základových pasech se strávenou izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je pultová s dřevěným krovem a krytinou z pálené tašky dvoudrážkové a klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu v úplném provedení, bleskosvod chybí. Omítky jsou vápenné hladké s nátěrem nebo vápennou malbou, podlahy betonové, okna dřevěná zdvojená nebo ocelová jednoduchá, dveře rámové náplňové, vrata dřevěná otevíravá. Elektroinstalace je světelná i motorová, vytápění lokální na tuhá paliva. V objektu je proveden rozvod studené vody. Dle dostupných informací byla stavba postavena zároveň s obytnou částí. Stavebně-technický stav je hodnocen odborným odhadem jako uspokojivý.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	15,30*3,90*2,90	=	173.04 m <sup>3</sup>
Zastřešení	15,30*3,90*3,20/2	=	95.47 m <sup>3</sup>
		celkem =	268.51 m <sup>3</sup>

### 2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0,54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy podstandard	0.06200	100%	-0.062
8.	Schodiště chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
51.	Vodovod navíc	0.02505	100%	0.02505*1.852
				-0.08598

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0,54 * n) = 1 + (0,54 * -0,08598) = 0,9536$$

### 2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 70 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 70%.

## 2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.8)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9536
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13)		x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.9960
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.5640
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.465,34
Cena za celý obestavěný prostor 268.51 m <sup>3</sup>	= Kč	1.198.988,44
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.198.988,44
Snížení ceny za opotřebení 70%	- Kč	839.291,91
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	359.696,53
<b>Hospodářská část</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>359.697,-</b>

## 2.3 Stodola a chlív

Oceněno podle § 7, přílohy č.8/1 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Jedná se o trakt uzavírající dvůr v jeho zadní části a odděluje dvůr od zahrady.

Konstrukce: Stěny jsou vyzděny z cihelného zdiva v tl. do 30 cm na základových pasech se strávenou izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a krytinou z pálené tašky dvoudrážkové a klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu - žlaby a svody, bleskosvod chybí. Omítky jsou vápenné hladké s nátěrem nebo malbou, podlahy betonové, nebo hliněný mlat, okna ocelová s jednoduchým prosklením, dveře a vrata dřevěná svlaková. Elektroinstalace je světelná. Dle dostupných informací byla stavba postavena zároveň s obytnou částí, v průběhu užívání byla prováděna pouze běžná údržba. Stavebně - technický stav je hodnocen odborným odhadem jako uspokojivý.

### 2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	15,55*8,55*2,90	=	385.56 m <sup>3</sup>
Zastřešení	15,55*8,55*3,20/2	=	212.72 m <sup>3</sup>
celkem =			598.29 m <sup>3</sup>

### 2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 \* n).



Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy</b> podstandard	0.06200	100%	-0.062
8.	<b>Schodiště</b> chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
51.	<b>Vodovod</b> navíc	0.02505	100%	0.02505*1.852
				-0.08598

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.08598) = 0.9536$$

### 2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 70 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 70%.

### 2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel využití podkroví (příl.8)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9536
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13)		x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.9960
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.5640
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.465,34
Cena za celý obestavěný prostor 598.29 m <sup>3</sup>	= Kč	2.671.568,27
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.671.568,27
Snížení ceny za opotřebení 70%	- Kč	1.870.097,79
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	801.470,48
<b>Stodola a chlév</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>801.470,-</b>

## 2.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Jedná se především o zpevněné plochy na dvoře, oplocení zahrady a přípojky inženýrských sítí.

### 2.4.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou	4001811.00
2.	Hospodářská část	334901.00

3. Stodola a chlív 200940.00

Celkem zjištěná cena 4537652.00

### 2.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	4.537.652,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	158.817,82
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>158.818,-</b>

### 2.5 Parc.č. - ocenění dle cenové mapy

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

#### 2.5.1 Popis

Dne 1.4.2006 nabyla účinnosti Obecně závazná vyhláška č. 6/2006, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7. Pro lokalitu, ve které se oceňovaná nemovitost nachází je v této mapě stanovena cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku 630,- Kč.

#### 2.5.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	630,-
Cena za celou výměru 739.00 m <sup>2</sup>	= Kč	465.570,-
<b>Parc.č. - ocenění dle cenové mapy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>465.570,-</b>

### 2.6 Parc.č. - ocenění dle cenové mapy

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

#### 2.6.1 Popis

Dne 1.4.2006 nabyla účinnosti Obecně závazná vyhláška č. 6/2006, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7. Pro lokalitu, ve které se oceňovaná nemovitost nachází je v této mapě stanovena cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku 630,- Kč.

#### 2.6.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	630,-
Cena za celou výměru 629.00 m <sup>2</sup>	= Kč	396.270,-
<b>Parc.č. - ocenění dle cenové mapy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>396.270,-</b>

## 2.7 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

### 2.7.1 Výpočet ceny porostu (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku	= Kč	119.510,-
4% ze zjištěné ceny	= Kč	4.780,40
<b>Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.780,-</b>

### 3. REKAPITULACE

1) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	4.361.200,-
2) Hospodářská část	Kč	359.697,-
3) Stodola a chlév	Kč	801.470,-
4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	158.818,-
5) Parc.č. - ocenění dle cenové mapy	Kč	465.570,-
6) Parc.č. - ocenění dle cenové mapy	Kč	396.270,-
7) Ovoce.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	4.780,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>6.547.805,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>6.547.810,-</b>

Slovy: Šestmilionůpětsetčtyřicetsedmtisícossmdeset Kč

V Brně, dne 25.června 2008



<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	3
4 Podklady .....	3
5 Limitující podmínky .....	4
6 Uznávané metody ocenění .....	4
<b>B POSUDEK</b> .....	<b>8</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění .....	8
2 Ocenění .....	9
3 Vyhodnocení .....	16
4 Ocenění práv a závazků s nemovitostí spojených .....	17
<b>C REKAPITULACE</b> .....	<b>18</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>19</b>
<b>Seznam příloh</b> .....	<b>20</b>

## A NÁLEZ

### 1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením č.j. EX. Předmětem ocenění je bytová jednotka č. situovaná v budově bytového domu č.p. , ul. Zahradnická č.or. , stojícího na pozemku parc.č. , k.ú. Staré Brno, obec Brno, včetně spoluvlastnického podílu ve výši na společných částech domu č.p. a pozemku parc.č. , zapsáno na LV č. vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Technický popis domu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

### 2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 24.09.2007 za přítomnosti paní a její dcery (nájemce oceňovaného bytu).

### 3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 24.09.2007, což je den ocenění.

### 4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. , k.ú. Staré Brno, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 04.09.2007
- Snímek katastrální mapy
- Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č.
- Usnesení č.j. EX
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění – občanský zákoník
- zákon č. 513/1991 Sb. v platném znění – obchodní zákoník
- zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 a č. 76/2007, „kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, IV.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1998
- Miloslav V. Jokl, Miloslav P. Jokl, Daniel J. Jokl - Teorie oceňování nemovitostí, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 1998
- Skála M. – Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí, Sagit
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., 1996



- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2001
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek – báze I.pololetí 2007 - Porings, s.r.o.
- časopis Soudní inženýrství – ročníky 1996 až 2007
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku – ročníky 2003 až 2007

## 5 LIMITUJÍCÍ PODMÍNKY

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládáme, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. EX . Úkolem znalce je:
  - ocenit nemovitost a její příslušenství
  - ocenit jednotlivá práva a závazky s nemovitostí spojené

## 6 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

### 6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů), či dle vyhlášky Ministerstva financí č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek 452/2003 Sb., 640/2004 Sb., 617/2006 Sb. a č. 76/2007, „kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí cena. Je-li výchozí cena vztahována k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto cenu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu.



Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění nákladové hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek 452/2003 Sb., 640/2004 Sb., 617/2006 Sb. a č. 76/2007, „kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Pozemky lze též ocenit dle výše uvedené vyhlášky. Tam, kde je to možné, se využívá cenová mapa pozemků, kterou vydávají příslušné Obecní úřady. Metodika je popsána v cenovém předpisu.

Pro zjištění hodnoty pozemků lze použít i metodu dle třídy polohy - Naegeliho metoda. Podstatou této metody je využití existující zákonitosti mezi polohou pozemku a jeho využitím na jedné straně, a podílem ceny pozemku z celku stavby (nová stavba bez opotřebení + pozemek) na straně druhé. Podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. Používáno je 5 + 2 klíčů třídy polohy, podle kterých se hodnotí na základě popisu příslušného pozemku. V těchto klíčích jsou obsažena různá kritéria včetně povyšujících a redukcujících faktorů. Metoda má podstatné výhody: zjišťuje se hodnota pozemku v tržním hospodářství i když toto není ještě plně rozvinuto a stabilizováno; není nutno znát konkrétní výši nájemného, důležité je zjistit reprodukční cenu budovy, kterou má být pozemek zastavěn; neuplatní se zde hledisko výběru úrokové míry, která může momentální výnosovou hodnotu nemovitosti velmi podstatně ovlivnit. Úrokové míry jsou silně ovlivněny hlavně obecnou, často rychle se měnící hospodářskou konjunkturou. Abychom vyřadili krátkodobé konjunkturální vlivy, musíme jako korekční hodnotu určit i věcnou a výnosovou hodnotu nemovitosti, což stabilizuje ceny pozemků a staveb bez vlivu okamžitého kolísání. Vzhledem k charakteru nemovitostí jako věci dlouhodobého trvání jde o velmi důležitý faktor.

Naegeliho metoda:

Klíče polohy	Třídy
I – všeobecná situace	1 – 8
II – intenzita využití polohy	1 – 8
III – dopravní relace k velkoměstu	1 – 8
IV – obytný sektor	1 – 8
V – řemesla, průmysl, administrativa, obchod	1 – 8
VI – povyšující faktory	zvýšení až o 1 třídu
VII – redukcující faktory	snižení až o 1 třídu

Třídy polohy	1	2	3	4	5	6	7
PP %	5	6	9	13	18	22	35-55

Pozn.: V případě umístění výsledného výpočtu mezi intervaly jednotlivých tříd je třeba určit PP % interpolací.

*matematické vyjádření:*

$$HP = RCO \times (PP\% / (100\% - PP\%))$$

*legenda:*

HP ...            hodnota pozemku  
 RCO ...         reprodukční cena objektu  
 PP ...            podíl pozemku na hodnotě celku, vyjádřen v %

## 6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady, a to odpisy (někdy též „investice“). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční provozní zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$H_v = \frac{\text{čistý výnos za nemovitost za rok}}{\text{diskontní sazba}} \times 100 \%$$

Velice důležitým bodem při stanovení obvyklé ceny nemovitosti či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. Domníváme se, že v podmínkách ČR by se konstrukce výpočtu výše míry kapitalizace (z hlediska investorů s vlastním kapitálem dostatečným k pořízení investice) měla odvíjet od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako bezriziková míra výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přírážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitosti shrnout do tří bodů:

#### *Přírážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

#### *Přírážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

#### *Přírážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjata věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, práva na náhradní bydlení apod.

### 6.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitosti jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv). Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### *Využitelnost nemovitosti*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitosti

#### *Poloha nemovitostí*

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby ( stavební uzávěry, ochranná pásma )

#### *Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

#### *Situace na trhu nemovitostí*

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě



## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný byt, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivnosti, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem průměrného opotřebení). Domnívám se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost - jejím výsledkem není obvyklá cena nemovitosti. Používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u objektů sloužících pro rezidenční bydlení a u bytů s nájemníky s „regulovaným“ nájemným nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.

*Komparativní způsob ocenění* je proveden srovnáním s trhem ve smyslu bodu A.6.3 tohoto posudku.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 2 OCENĚNÍ

### 2.1 Popis

Dům, v němž se oceňovaná bytová jednotka nachází, je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je řadový koncový, situovaný na rovinatém pozemku. Okolní zástavbu tvoří hlavně obdobné bytové domy. Centrum města Brna je ve vzdálenosti 1 km. Přístup k objektu je možný předním vchodem volně z ulice Zahradnické přibližně ve středu uličního průčelí, oplocení je provedeno jen vzadu kolem dvorku (drátěný plot na cihelné podezdívce). Zadní vstup je proveden z mezipodesty. Na dvorku je dlažba z betonových dlaždic 30/30 cm, přístřešek na popelnice a věšáky na prádlo. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod a kanalizaci, plynovod. V domě je celkem 11 bytů: 2 třípokojové byty, 6 dvoupokojových bytů a 3 jednopokojové byty.

#### **Konstrukční řešení a technické vybavení:**

Jedná se o podsklepený objekt se čtyřmi nadzemními podlažimi. Základy tvoří betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou, vzlinání vody je patrné na vnitřních i vnějších omítkách. Nosná konstrukce je zděná. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytinu tvoří pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je vápennocementová, zdobná, obklad soklu je ze dvorku proveden z cihelných pásků, v uliční straně je jen nátěr. Vnitřní provedení: stropy jsou s rovným pohledem, úpravy vnitřních povrchů jsou provedeny z hladkých dvouvrstevných omítek a keramických obkladů na soc. zařízení. Schody jsou betonové, povrch teraco, s kovovým zábradlím s dřevěným madlem. Dveře jsou dřevěné, s ocelovými zárubněmi a dřevěnými prahy. Vstupní dveře do objektu jsou také dřevěné, zánovní. Okna jsou dřevěná dvojí, v oceňovaném bytě již málo funkční (netěsní), na společné chodbě ve schodišťové šachtě jsou okna plastová. Podlahy tvoří dle účelu užití místnosti: dlažba v koupelně, jinak betonová mazanina a lepené PVC, na společné chodbě je teraco. Vytápění je ústřední etážové, do radiátorů, kotel je na plyn, kombinovaný s ohřevem teplé užitkové vody. Elektroinstalace je provedena na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (220V), materiál vedení je hliník. Bleskosvod je rovněž instalován. Jsou provedeny rozvody studené i teplé vody, ohřev teplé vody zajišťován lokálním ohřivačem. Vnitřní kanalizace je provedena ze všech zařizovacích předmětů. Vnitřní hygienické vybavení – splachovací WC, umyvadlo, vana. Je proveden rozvod zemního plynu, v kuchyni je plynový sporák, není odsavač par. Ostatní vybavení: hydranty, rozvod slaboproudu (domovní zvonky).

#### **Dispozice domu:**

- 1.PP: chodba, schodišťový prostor, technické a skladové místnosti
- 1.NP: vstup z mezipodesty, chodba, schodišťový prostor, bytové jednotky
- 2.-4.NP: chodba, schodišťový prostor, bytové jednotky

#### **Dispozice bytu:**

Z podesty schodiště je přes vstupní dveře do bytu přístupná předsíň, z ní pak po pravé straně koupelna a WC. Kuchyň (se spíží) i oba pokoje mají okna orientována směrem do ulice, pokoje jsou po obou stranách kuchyně, jeden je z ní přístupný, druhý je přístupný z předsíně po její levé straně. K bytu patří sklep v podzemním podlaží.

## 2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet (reals.cz, nemovitosti.cz, reality.cz, srealty.cz, pozemky.cz, reality-reality.cz, centralni-adresa.cz). V posudku je použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

### Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyň	18,00
předsíň	7,20
pokoj 1	23,90
pokoj 2	25,10
WC	1,30
koupelna	2,80
spíž	1,90
<b>Byt celkem:</b>	<b>80,20</b>
sklep v podzemním podlaží	5,60
<b>Bytová jednotka celkem:</b>	<b>85,80</b>

### Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
<b>A – OBEC</b>		
1	Velikost obce	Brno, 367 729 obyvatel, z toho 259 785 v produktivním věku
2	Správní funkce	všechny úřady
3	Poptávka po nemovitostech	poptávka převažuje nad nabídkou
4	Přírodní okolí	dobré
5	Obchod a služby	veškeré obchody



6	Školství	všechny stupně
7	Zdravotnictví	polikliniky i specializovaná pracoviště
8	Kultura, sport	plné vybavení
9	Hotely apod.	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	omezená nabídka
11	Životní prostředí	dobré
<b>B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>		
12	Poloha vzhledem k centru obce	nutno používat automobil nebo měst. dopravu
13	Dopravní podmínky	příjezd až k domu
14	Orientace ke svět. str.	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	rovinatý terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti v okolí	v ulici u objektu, nehlídané, malá kapacita
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	platný úz. plán
20	Inženýrské sítě	elektropřípojka, vodovodní přípojka, kanalizace oddělená, plynovodní přípojka
<b>C – VLASTNÍ NEMOVITOST</b>		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze schodiště
23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	nebylo zjišťováno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (dvorek, oplocení dvorku, inženýrské sítě, přístřešek na popelnice, věšák na prádlo)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	nejsou
28	Tech. hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	spíše dobrá
30	Pozemky celkem	spoluvl. podíl 858/7793 na 427 m <sup>2</sup>

#### Závady technické povahy:

Objekt byl postaven v roce 1899, v roce 1989 byla provedena částečná modernizace spočívající ve výměně prvků krátkodobé životnosti (podlahy, dveře, vytápění a ohřev vody, koupelny). Objekt je bez viditelných statických poruch, ovšem stavebně - technický stav odpovídá jeho stáří, použitým stavebním materiálům, technologickým postupům výstavby a spíše dobré údržbě.

Samotný byt č. 199/7 má zanedbanou údržbu. Upozorňuji zejména na technický stav oken a chybějící odsavač par. Dále vzhledem k nefungujícímu odvětrání koupelny se v ní tvoří plísně. Hliníkové rozvody elektroinstalace se vzhledem ke svému stáří již blíží hranici své životnosti.

Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy povrchů podlah, maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, které přestože jsou funkční, již neodpovídají nárokům současného standardu, jsou značně opotřebované.

**Rizika ekonomické povahy:**

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na opravy.

**Závěrečná analýza**

Byla provedena všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kancelářemi, po analýze realitní inzerce a po analýze veškerých rizik a závad pojících se k předmětu ocenění mohou prohlásit, že komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku se pohybuje v rozpětí od 21 500,- do 23 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Pro výpočet je použit střed uvedeného intervalu, tedy 22 250,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet:

$$85,80 \text{ m}^2 \times 22\,250,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,909\,050,- \text{ Kč}$$

Výsledek komparační metody ocenění po zaokrouhlení: **1 910 000,- Kč**



### 2.3 Komparační způsob ocenění – vyhláška č. 76/2007 Sb.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno
Technické a morální opotřebení:	snižující cenu středně
Základní cena ZC (příloha č. 17):	21 119,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient cenového rozpětí (K <sub>CR</sub> ):	0,3000

#### Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

Byt:	=	80,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	80,20 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy teras a sklepů:		
Sklep:	=	5,60 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy teras a sklepů - celkem:	=	5,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	80,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha teras a sklepů:	5,60 m <sup>2</sup> * 0,10	= 0,56 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	80,76 m <sup>2</sup>

#### Výpočet koeficientů cenového porovnání:

Koeficient	Vztah	Hodnota
Koeficient K <sub>CP<sub>I</sub></sub> pro I. kvalitativní pásmo	$KCP_I = 1 - KCR$	0,7000
Koeficient K <sub>CP<sub>II</sub></sub> pro II. kvalitativní pásmo	$KCP_{II} = 1 - (KCR / 2)$	0,8500
Koeficient K <sub>CP<sub>III</sub></sub> pro III. kvalitativní pásmo	$KCP_{III} = 1$	1,0000
Koeficient K <sub>CP<sub>IV</sub></sub> pro IV. kvalitativní pásmo	$KCP_{IV} = 1 + (KCR / 2)$	1,1500
Koeficient K <sub>CP<sub>V</sub></sub> pro V. kvalitativní pásmo	$KCP_V = 1 + KCR$	1,3000

#### Popis a hodnocení objektu:

Název znaku	Popis znaku	Pásmo
1. Trh s byty	poptávka je vyšší než nabídka	IV
2. Poloha budovy v obci	části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	IV
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	objekty administrativní občanské vybavenosti a služeb bez zázemí bez parků s omezeným příjezdem atd.	IV
4. Inženýrské sítě	elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV
5. Veřejná doprava v obci	místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	kompletní síť obchodů a služeb	V
7. Školství v obci, případně v části obce	základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.	V
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	divadlo, muzeum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.	V
10. Úřady v obci	kompletní soustava úřadů, včetně finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna,	V

11. Pracovní možnosti v obci	apod. kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV
12. Životní prostředí v okolí bytu	běžný hluk a prach od dopravy	IV
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	les nebo park ve vzdálenosti nad 1000 m	II
14. Změna v okolní zástavbě	beze změny	III
15. Příslušenství budovy	bez dopadu na cenu bytu	III
16. Typ stavby	zděná	IV
17. Obyvatelstvo	průměrná hustota obyvatel (běžná zástavba)	IV
18. Vybavení bytu	etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina, koupelna, WC podstandardní provedení	III
19. Orientace bytu ke světovým stranám	orientace hlavních místností, částečně výhodná, částečně nevýhodná	III
20. Poloha bytu v domě - podlaží	ve 2. až 4. n.p., bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	III
21. Mimořádné příslušenství bytu	vlastní komora nebo sklep mimo byt	III
22. Posouzení širších vztahů	průměrný byt	III

**Výpočet koeficientu cenového porovnání:**

Název znaku	Pásmo	Váha [v <sub>n</sub> ]	KCP <sub>n</sub>	Součet [v <sub>n</sub> *KCP <sub>n</sub> ]
1. Trh s byty	IV	10	1,1500	11,5000
2. Poloha budovy v obci	IV	9	1,1500	10,3500
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	IV	8	1,1500	9,2000
4. Inženýrské sítě	IV	9	1,1500	10,3500
5. Veřejná doprava v obci	IV	8	1,1500	9,2000
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	V	8	1,3000	10,4000
7. Školství v obci, případně v části obce	V	5	1,3000	6,5000
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	V	7	1,3000	9,1000
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	V	5	1,3000	6,5000
10. Úřady v obci	V	3	1,3000	3,9000
11. Pracovní možnosti v obci	IV	7	1,1500	8,0500
12. Životní prostředí v okolí bytu	IV	8	1,1500	9,2000
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	II	5	0,8500	4,2500
14. Změna v okolní zástavbě	III	2	1,0000	2,0000
15. Příslušenství budovy	III	4	1,0000	4,0000
16. Typ stavby	IV	5	1,1500	5,7500
17. Obyvatelstvo	IV	6	1,1500	6,9000
18. Vybavení bytu	III	10	1,0000	10,0000
19. Orientace bytu ke světovým stranám	III	8	1,0000	8,0000
20. Poloha bytu v domě - podlaží	III	7	1,0000	7,0000
21. Mimořádné příslušenství bytu	III	1	1,0000	1,0000
22. Posouzení širších vztahů	III	10	1,0000	10,0000
	Σ v <sub>n</sub>	145	Σ v <sub>n</sub> *KCP <sub>n</sub>	163,1500

**Ocenění:**

$$\text{Koeficient cenového porovnání } K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} * v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n} = 1,1252$$

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * K_{CP} = 21\,119,- \text{ Kč/m}^2 * 1,1252 = 23\,763,10 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = ZCU * PP = 23\,763,10 \text{ Kč/m}^2 * 80,76 \text{ m}^2 = 1\,919\,107,96 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 919 107,96 Kč**

**b) Pozemek parc.č. 1647**

Pozemek je oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č.7.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1647	427,00	1 480,00	631 960,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy - celkem				631 960,-

Pozemek parc.č. 1647 - zjištěná cena = 631 960,- Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:**

Zjištěná cena pozemku: 631 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 858 / 7 793

Hodnota spoluvlast. podílu: 631 960,- Kč \* 858 / 7 793 = + 69 578,04 Kč

Byt 199/7 - zjištěná cena = 1 988 686,- Kč

**Byt 199/7 - cena po zaokrouhlení = 1 989 000,- Kč**

### 3 VYHODNOCENÍ

Komparační metoda – dle vyhl. č. 76/2007 Sb.	1 989 000,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu	1 910 000,- Kč

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

**Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:**

1 950 000,- Kč

#### 4 OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAZKŮ S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. existuje soubor omezení dispozičních práv (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (exekuční řízení) nepovažují za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Za dominantní závadu považují skutečnost, že byt je obsazen nájemníkem s tzv. „regulovaným“ nájemným v návaznosti na Dohodu o užívání bytu uzavřenou mezi paní a Podnikem bytového hospodářství, ze dne 23.05.1989.

Zmíněným nájemníkem je tedy paní , trvalým pobytem v oceňovaném bytě, kde s ní dále také trvale bydlí její dcera a čtyři vnoučata.

Aktuální výše nájemného je dle Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného ze dne 07.11.2006 je 33,96 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc,.

Tato výše nájemného je výrazně nižší, než je sazba obvyklého nájemného v tržně pronajímaných bytech, která v dané oblasti, stavu, vybavení a ploše osciluje okolo hodnoty 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tedy cca 3× více.

Tato skutečnost se zásadním způsobem promítá do výsledné ceny předmětu ocenění, kdy o pořízení bytu obsazeném nájemníkem s tzv. regulovaným nájmem je mezi potenciálními kupci výrazně nižší zájem a je požadována sleva z ceny, která v sobě zahrnuje očekávání v podobě postupné deregulace nájemného.

Výše této slevy se pohybuje v intervalu 70 – 80 %, pro výpočet aplikuji střed uvedeného rozpětí, tedy 75 %. Výsledná akceptovatelná cena pak bývá 5 500,- až 6 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy bytu.

Výpočet:

$$1\,950\,000,- \text{ Kč} \times 75\% = 1\,462\,500,- \text{ Kč}$$



**C REKAPITULACE**

Obvyklou cenu bytové jednotky č. , situované v budově bytového domu č.p. , ul. Zahradnická č.or. , stojícího na pozemku parc.č. , k.ú. Staré Brno, obec Brno, včetně spoluvlastnického podílu ve výši na společných částech domu č.p. a pozemku parc.č. , zapsáno na LV č. vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, bez započítání ztrátové hodnoty práv a závazků s nemovitostí spojených indikují ke dni ocenění na:

**1 950 000,- Kč**

Ztrátovou hodnotu práv a závazků s nemovitostí spojených indikují ke dni ocenění na:

**- 1 462 500,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu bytové jednotky č. , situované v budově bytového domu č.p. , ul. Zahradnická č.or. , stojícího na pozemku parc.č. , k.ú. Staré Brno, obec Brno, včetně spoluvlastnického podílu ve výši na společných částech domu č.p. a pozemku parc.č. , zapsáno na LV č. vedeného KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, indikují ke dni ocenění na:

**487 500,- Kč**

slovy: Čtyřistaosmdesátisícpětset korun českých

V Brně dne 09.10.2007

## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne , č.j. Spr , pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem /07 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.

Otisk znalecké pečeti :

Podpis znalce:



## PŘÍLOHA E3

Znalecký posudek pro pozemek

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. /12

o ceně *obvyklé nemovitosti – ideálního podílu ve výši 1/6 pozemků p.č. a p.č.*  
*, okres Brno-město, obec Brno, k. ú. Přízřenice (612146).*

Objednatel posudku:

Účel posudku: *Stanovení ceny obvyklé pro exekuční řízení.*

Posudek vypracoval:

Datum místního šetření: *05.září 2012*

Datum, ke kterému se provádí ocenění: *05.září 2012*

Použitý oceňovací předpis: *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.*

V Brně dne: *06.září 2012*

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran vč. příloh a předává se ve dvou provedeních.

## **Obsah posudku:**

1. Nález
2. Posudek:
  - 2.1. Cena zjištěná podle vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění
  - 2.2. Cena obvyklá

## **1. Nález**

### **1.1. Zadání znaleckého posudku.**

Zadáním znaleckého posudku je ocenění nemovitosti cenou obvyklou – ideálního podílu ve výši 1/6 pozemků p.č.                      a p.č.                      , okres Brno-město, obec Brno, k. ú. Přízřenice, jako podklad pro exekuční řízení.

### **1.2. Popis oceňované lokality a pozemků.**

Nemovitosti se nachází v k.ú. Přízřenice, okres Brno-město, na jižním okraji obce Brno, při ul.                      , v blízkosti frekventované silnice Vídeňská. Pozemek p.č.                      (zastavěná plocha a nádvoří) je zastavěný stavbou pro rodinnou rekreaci č.e.                      jiného vlastníka. Pozemek p.č.                      (zahrada) navazuje na pozemek p.č.                      a tvoří s ním funkční celek. Na pozemku p.č.                      jsou venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemky jsou rovinaté. Je zde možnost přípojky elektřiny, vodovodu a plynu. Přístup k nemovitostem je po neuzpevněné komunikaci. V okolí oceňovaných pozemků jsou chaty, rodinné domy a zahrady. Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy je cca 500 m.

Nemovitosti nabyly při místním šetření přístupné, přístupová komunikace (pozemek p.č.                      byl uzavřen bránou).

### **1.3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku.**

- 1.3.1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.03.2012, LV                      , k.ú. Přízřenice, dodaný objednatelem.
- 1.3.2. Aktuální informace z katastru nemovitostí, LV                      , k.ú. Přízřenice.
- 1.3.3. Kopie katastrální mapy vyhotovené dálkovým přístupem dne 03.09.2012.
- 1.3.4. Výsledky místního šetření ze dne 5.zář 2012.
- 1.3.5. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.                      (Vyhláška MmB č. 22/2011 - účinnost od 1.1.2012).
- 1.3.6. Platný územní plán města Brna.
- 1.3.7. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

- 1.3.8. Malý lexikon obcí ČR 2011. Vydal Český statistický úřad dne 15.12.2011 (platnost pro oceňování od 01.02.2012).
- 1.3.9. Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí, III.rozšířené vydání.
- 1.3.10. Informace o obvyklých cenách nemovitostí z vlastní databáze, katastrálního úřadu, realitních kanceláří, statistických údajů a realitních internetových serverů a specializovaných tiskovin.

## 2. Posudek - ocenění nemovitostí

### 2.1. Cena zjištěná podle cenového předpisu – Zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění.

#### 2.1.1. Stavební pozemek (§ 27)

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV , k.ú. Přízřenice:

- p.č.: výměra 494 m<sup>2</sup>, zahrada
- p.č.: , výměra 42 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří. Zp.využití: stavba LV 705

Podle cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 9 - platnost od 1.1.2012 (Obecně závazná vyhláška č. 22/2011 Statutárního města Brno), jsou pozemky v oblasti s vyznačenou cenou ve výši **1200 Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet ceny pozemků:

Poz. p.č.:	Druh pozemku:	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> :	Cena celkem: (Kč)
	Zahrada	494	1200	592 800,00
	Zastavěná plocha a nádvoří	42	1200	50 400,00
<b>Pozemky celkem :</b>		<b>536</b>		<b>643 200,00</b>

**Cena stavebních pozemků (§ 27) ke dni ocenění celkem: 643 200,00 Kč**

#### Rekapitulace ceny zjištěné:

Pol.:		Cena: Kč
2.1.	Stavební pozemky (§ 27)	643 200,00
	<b>Cena celkem :</b>	<b>643 200,00</b>

## 2.2. Cena obvyklá – Zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění

**Obvyklou cenou nemovitosti** se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků jsem zvolil srovnávací metodu, kdy se vyhodnocují dosažené ceny uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitostí, příp. nabízených nemovitostí.

### Popis nemovitosti:

Nemovitosti se nachází v k.ú. Přízřenice, okres Brno-město, na jižním okraji obce Brno, při ul. Novomoravanská, v blízkosti frekventované silnice Vídeňská. Pozemek p.č. (zastavěná plocha a nádvoří) je zastavěný stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. jiného vlastníka. Pozemek p.č. (zahradka) navazuje na pozemek p.č. a tvoří s ním funkční celek. Na pozemku p.č. jsou venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemky jsou rovinaté. Je zde možnost přípojky elektřiny, vodovodu a plynu. Přístup k nemovitostem je po nezpevněné komunikaci. V okolí oceňovaných pozemků jsou chaty, rodinné domy a zahrady. Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy je cca 500 m.

Pozemky jsou podle platného územního plánu města Brna v návrhové stavební ploše určené pro výstavbu objektů bydlení (BC – funkční typ čisté bydlení).

### Obvyklou cenu pozemku ovlivňují tyto skutečnosti:

Pozitivní vlivy:

- dobré napojení lokality na dálnice D1 a D2
- možnost přípojky elektrické energie, vody a plynu

Negativní vlivy:

- přístup je v současnosti po nezpevněné komunikaci
- blízkost frekventované ul. Vídeňská
- probíhající hospodářská a finanční krize negativně ovlivňuje obchodování s realitami

### Ocenění nemovitosti:

Cena nemovitosti zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, je 1200 Kč/m<sup>2</sup> pozemku.

Při stanovení ceny zjištěné byla u pozemků použita cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 9 platná od 1.1.2012. Při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků města Brna se vychází z uskutečněných prodejů nemovitostí, ale je nutné vzít v úvahu skutečnost, že použité podklady ke tvorbě cenové mapy nemusí být již aktuální, a že musím posuzovat každý jednotlivý pozemek zvlášť, protože může mít jinou charakteristiku – dostupnost, příjezd, inženýrské sítě, velikost apod.



Pro stanovení obvyklé ceny pozemku uvažují, že pozemky pro stavbu objektů bydlení jsou žádané především, když jsou zasítované, tzn. když jsou inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn a elektřina) přivedeny alespoň na hranici pozemku. Pozemky jsou s možností napojení na elektrickou energii, vodu a plyn. Přístupová komunikace (pozemek p.č. ) k oceňovaným pozemkům je nezpevněná a úzká (do 3m ).

Informace o uskutečněných prodejích a nabídkách pozemků v daném místě a čase jsem čerpal z vlastní databáze, od realitních kanceláří, katastrálního úřadu, z realitních specializovaných tiskovin a z realitních serverů.

Podle zjištěných uskutečněných prodejů a nabídek pozemků za účelem výstavby objektů bydlení, které jsou evidované u realitních kanceláří, jsou tyto uvedeny v následujícím přehledu. Je nutné vzít v úvahu, že nabídkové ceny nemovitostí na realitním trhu jsou mnohdy ceny k jednání a konečné kupní ceny jsou poníženy až o 15-20 %, což je při stanovení obvyklé ceny zohledněno.

#### Porovnatelné pozemky:

1. Brno, k.ú. Přízřenice. Pozemek o výměře 3260 m<sup>2</sup> vhodný pro výstavbu rodinných domů s inženýrskými sítěmi na okraji pozemku.  
Cena 1250 Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj: RK IMMOINVEST Group – corporate trading, s.r.o. - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)
2. Brno, k.ú. Přízřenice. Pozemek o výměře 1500 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu s inženýrskými sítěmi (elektřina a voda) na pozemku. Pozemek má obdélníkový tvar s uliční šířkou 12,7 m a je zde postavena pěkná dřevěná chata o zastavěné ploše 30 m<sup>2</sup>. Přístup je po nezpevněné cestě.  
Cena 1995 Kč/m<sup>2</sup> vč. chaty  
Zdroj: RK Naxos, a.s.. - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)
3. Brno, ul. Moravské lány, k.ú. Přízřenice. Pozemek o výměře 650 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu s inženýrskými sítěmi v dosahu (elektřina a voda). Pozemek má obdélníkový tvar s uliční šířkou 20 m. Přístup je po zpevněné cestě.  
Cena 2306 Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj: RK Euro–reality Brno, s.r.o. - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)
4. Brno, k.ú. Přízřenice. Mírně svažité pozemek o výměře 839 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu s inženýrskými sítěmi (elektřina a voda) na pozemku a zahrádkářskou chatou. Pozemek má obdélníkový tvar s uliční šířkou 12 m.  
Cena 1990 Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj: RK Euro–reality Brno, s.r.o. - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)

5. Brno, k.ú. Přízřenice. Pozemek o výměře 1798 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu. Pozemek má šířku 22 m.

Cena 1950 Kč/m<sup>2</sup>

Zdroj: RK Oukej reality, s.r.o. - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)

6. Brno, ul. Novomoravanská, k.ú. Přízřenice. Pozemek o výměře 516 m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu s inženýrskými sítěmi (elektrina a zahrádkářská voda) na pozemku, plyn je v blízkosti, bez možnosti kanalizace. Pozemek má čtvercový tvar a je zde postavena zděná podsklepená chata 2+kk o zastavěné ploše 33 m<sup>2</sup>. Přístup je po nezpevněné cestě.

Cena 2500 Kč/m<sup>2</sup> vč. chaty

Zdroj: RK Comfort real - nabídka nemovitosti ze dne 6.9.2012 (S-reality)

V následující přehledné tabulce jsou ceny srovnatelných nemovitostí upraveny koeficienty podle určujících znaků mající vliv na prodejnost pozemků:

Pol.:	Cena: Kč/m <sup>2</sup>	Koef. kupní ceny:	Poloha v obci:	Velikost a tvar nemovitosti:	Inž. sítě:	Stavby, porosty:	Velikost obce:	Orientace, svažitost:	Úvaha znalce:	Upravená cena : Kč/m <sup>2</sup>
1.	1250	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	880
2.	1995	0,80	1,00	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	1124
3.	2306	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1476
4.	1990	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	1019
5.	1950	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1373
6.	2500	0,80	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	0,80	1120
Průměrná cena nemovitosti:										<b>1165</b>

Poznámka: V položce úvaha znalce je zohledněna skutečnost, že se jedná o cenu podílu ve výši 1/6 na pozemku.

Pro pozemek p.č.                      a p.č.                      stanovuji obvyklou cenu ve výši **1 150 Kč/m<sup>2</sup>**

Výpočet celkové ceny pozemků:

Poz. p.č.:	Druh pozemku:	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> :	Cena celkem: (Kč)
	Zahrada	494	1 150,00	568 100,00
	Zastavěná plocha a nádvoří	42	1 150,00	48 300,00
<b>Pozemky celkem :</b>		<b>536</b>		<b>616 400,00</b>

**Po celkovém zhodnocení všech hledisek prodejnosti určuji obvyklou cenu podílu ve výši 1/6 oceňovaných nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, částkou: 102 730,00 Kč**

slovy : Sto dva tisíc sedm set třicet korun českých.

V Brně dne: 06.září 2012

Přílohy: výpis z KN, k.ú. Přízřenice, LV  
kopie katastrální mapy  
cenová mapa stavebních pozemků města Brna č. 9

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne ..... č.j. Spr ..... pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. .... znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne: 06.září 2012