

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



Vývoj cen nemovitostí v městské části Praha 22 od roku 2006

Bakalářská práce

Vedoucí práce: Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

Bakalant: Jan Valenta

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra biotechnických úprav krajiny

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Valenta Jan

Územní technická a správní služba

Název práce

Vývoj cen nemovitostí v městské části Praha 22 od roku 2006

Anglický název

Development of prices of a real estate in Prague 22 from year 2006

Cíle práce

Cílem práce bude kompletní zmapování vývoje cen nemovitostí v městské části Praha 22 - Uhřetěves v průběhu let 2006 - 2012. Důraz bude kladen na rozrůstající se městskou aglomeraci, srovnání cen původní zástavby a novostaveb. Práce zhodnotí také vliv globální ekonomické krize na ceny nemovitostí v této městské části.

Metodika

Na základě odborné literatury zmapovat vývoj cen nemovitostí v dané lokalitě. Využít zejména údajů z Českého statistického úřadu, odborných časopisů a zákona o oceňování majetku. Provést analýzu trhu zájmové lokality v letech 2006 - 2012 a nastítnit prognózu vývoje trhu nemovitostí v zájmové lokalitě.

Harmonogram zpracování

Datum odevzdání rešerše prosinec 2012.

Datum odevzdání práce duben 2013.

Rozsah textové části

30 stran.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, nemovitost, oceňovací vyhláška, Uhřetěves, ceny nemovitostí, cenové indexy

Doporučené zdroje informací

Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM, Brno 2004

Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Vydavatel: Vysoká škola ekonomická, rok vydání 1996. ISBN: 80-7079-690-1 Rozsah: 160 stran

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, dotisk 1. vydání, Praha, VŠE, nakladatelství Oeconomica, 2008, ISBN 978-80-245-0728-6

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.,

Český úřad zeměměřičský a katastrální, www.czuk.cz

REALIT - Časopis o stavebním a realitním trhu, <http://www.realit.cz/>

Oficiální stránky Prahy 22, <http://praha22.cz/>

Vedoucí práce

Tollingerová Dana, Ing., Ph.D.

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Děkan fakulty

V Praze dne 4.5.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci nazvanou „**Vývoj cen nemovitostí v městské části Praha 22**“ vypracoval samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce. Všechny prameny a použitou literaturu uvedu v seznamu literatury dle platné citační etiky. Dále prohlašuji, že jsem jako autor této práce neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 25.3.2013

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí práce za odborné vedení, mnoho cenných rad a přívětivé jednání při konzultacích práce.

Abstrakt

Bakalářská práce Vývoj cen nemovitostí v městské části Praha 22 od roku 2006 se zabývá analýzou cen stavebních pozemků, bytů a rodinných domů v oblasti ležící na východním okraji Prahy. Blíže popisuje okolní vlivy v území, události jednotlivých let a další faktory působící na cenu nemovitostí. Základní údaje čerpá z odborné literatury a statistických ročenek Českého statistického úřadu, aby byla zaručena její objektivnost. Pro usnadnění výpočtů úřední ceny využívá oceňovacího programu NEMExpress AC. Přínos práce spočívá v grafických výstupech, ve kterých se lze jednoduše orientovat a v kladeném důrazu na srozumitelnost textové části. Po prostudování práce bude čtenář schopen odpovědět na základní otázky týkající se realitního trhu a zároveň by měl získat přehled o vývoji cen v daném území od roku 2006 do roku 2012.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, nemovitost, oceňovací vyhláška, Uhříněves, ceny nemovitostí, cenové indexy.

Abstract

Bachelor labor Development of prices of real estate in Prague 22 since 2006 focuses on the analysis of construction land, apartments and houses in the area lying on the eastern suburb of Prague. The labor describes details of the influences on the area, describes events of each year since 2006 and other factors affecting the price of real estate. Basic data are taken from the literature and statistical yearbooks of the Czech Statistical Office, in order to ensure its objectivity. To facilitate calculations is used pricing program NEMExpress AC. Contribution of the work lies in the graphical output in which you can easily navigate and the emphasis is on understanding the text. After studying the labor the reader will be able to answer basic questions about the real estate market and will be expected to get an overview of the development of prices in the area from 2006 to 2012.

Key words

Land Register, real estate, rating bill, Uhrineves, prices of real estate, prices indices

Obsah

1. Úvod	8
2. Cíle práce a metodika	9
3. Vymezení základních pojmů	10
<i>3.1 Nemovitost, pozemek, stavba</i>	<i>10</i>
<i>3.2 Katastr nemovitostí</i>	<i>11</i>
<i>3.3 Vlastnické právo</i>	<i>12</i>
<i>3.4 Cena a hodnota</i>	<i>13</i>
<i>3.5 Trh nemovitostí, subjekty</i>	<i>15</i>
4. Metody oceňování nemovitostí	17
<i>4.1 Oceňování nemovitostí podle cenového předpisu</i>	<i>17</i>
<i>4.2 Nákladová metoda</i>	<i>18</i>
<i>4.3 Výnosová metoda</i>	<i>20</i>
<i>4.4 Porovnávací metoda</i>	<i>21</i>
5. Souhrn ekonomiky 2006-2012	22
<i>5.1 Rok 2006</i>	<i>22</i>
<i>5.2 Rok 2007</i>	<i>23</i>
<i>5.3 Rok 2008</i>	<i>24</i>
<i>5.4 Rok 2009</i>	<i>24</i>
<i>5.5 Rok 2010</i>	<i>25</i>
<i>5.6 Rok 2011</i>	<i>26</i>
<i>5.7 Rok 2012</i>	<i>27</i>
6. Popis zájmového území	27
7. Vývoj cen nemovitostí	30
<i>7.1 Vývoj cen stavebních pozemků</i>	<i>30</i>
<i>7.2 Vývoj cen bytů</i>	<i>32</i>
<i>7.3 Vývoj cen rodinných domů</i>	<i>34</i>
8. Výsledky	36
9. Diskuze	36
10. Závěr	37
11. Přehled literatury a použitých zdrojů	38
12. Přílohy	41

1. Úvod

Již od nepaměti je bydlení otázkou společenské prestiže. V prvopočátcích lidstva se za obydlí dal považovat pouhý skalní převis, který chránil člověka před nepřízní počasí. S rostoucí inteligencí dokázali lidé budovat skromné přístřešky, později složitější sídla. I v dnešní době je snahou každého člověka mít, pokud možno, vlastní bydlení. V určité fázi života se člověk rozhoduje, zda-li má investovat do koupě nemovitosti či zůstat v podnájmu. A pokud se rozhodne pořídit nemovitost, je vhodnější koupit byt nebo dům? Před rekonstrukcí nebo až po ní? Na klidném místě u lesa nebo v příměstské aglomeraci s dobrou dopravní dostupností? Každý má na tyto otázky jiné odpovědi.

Nemovitost je však v dnešní době i předmětem podnikatelského záměru jako vhodné místo pro investování peněz. Jedinci, ale i velké nadnárodní firmy, kupují množství nemovitostí, protože věří v jejich hodnotu.

Nemovitost však není jen budova samotná. Nemovitostí se rozumí i pozemek, neboli kus země, který je určen svojí polohou a má svého majitele. Lidé, kteří získají dům v rámci dědického řízení si jeho důležitost ne vždy uvědomují. Je to právě pozemek, jeho poloha, půdní vlastnosti a další faktory, které zásadně ovlivňují výslednou cenu budovy.

Každý netouží po velkém domu a početné rodině. Někomu postačí malý byt uprostřed víru velkoměsta. Jiný se zase spokojí s menším bytem na okraji městské zástavby. Pro každého dnes nabízí realitních trh nespočet možností.

Výběr nemovitosti je vhodné konzultovat s odborníkem, který dokáže nalézt řešení i pro toho nejnáročnějšího majitele. Dokáže mu ušetřit mnoho peněz a možná i budoucí starosti, které nemusí být v prvopočátku laikovi zřejmé. V České republice se poradenstvím v oblasti nemovitostí zabývají jak realitní kanceláře, tak jedinci podnikající jako osoba samostatně výdělečně činná.

Ekonomická krize, která na Spojené státy americké dolehla již koncem roku 2007 a do Evropy se dostala v roce 2008 měla za následek, že ceny nemovitostí již nerostly tak závratnou rychlostí jako v minulosti, ale dostávaly se do recese. Developeři rázem měli problémy s prodejností svých projektů a prázdných nemovitostí bylo

stále více. Mnoho projektů bylo zastaveno, jiné skončily ve ztrátě. Někteří z nich i zkrachovali. A konečně celý obor stavebnictví zažíval a dodnes zažívá těžké časy.

2. Cíle práce a metodika

2.1 Cíle práce

Cílem práce je kompletní zmapování vývoje cen nemovitostí v městské části Praha 22 v průběhu let 2006 – 2012. Důraz je kladen na rozrůstající se městskou aglomeraci v kombinaci s původní zástavbou. Práce zhodnotí dopad globální ekonomické krize na ceny nemovitostí v této lokalitě. I přes omezenou lokalitu je tato problematika velmi obsáhlá, proto se práce zaměřuje pouze na vývoj cen stavebních pozemků, bytů a rodinných domů.

2.2 Metodika

Na základě odborné literatury zmapovat vývoj cen nemovitostí v dané lokalitě. Využít zejména údajů z Českého statistického úřadu, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a odborných časopisů. Provést jejich analýzu a na jejím základě se pokusit odhadnout budoucí vývoj cen.

3. Vymezení základních pojmů

3.1 Nemovitost, pozemek, stavba

První zmínka o nemovitostech se nachází v zákonu č. 141/1950 Sb. (občanský zákoník) „*Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.*“ Později byla nemovitá věc definována předpisem č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) v § 119 odstavec 2, jako pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem.

Pozemek můžeme chápat jako něco, co nelze vyrobit a je dáno přírodními podmínkami. Pozemek nelze spotřebovat. Pozemky jsou evidovány Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním v podobě parcel, jsou označeny parcelním číslem a jsou polohově a geometricky určeny. Pozemkem může být jakákoli část zemského povrchu, třeba i pokrytá vodou. Hodnota pozemků je dána schopností přinášet svým majitelům užitek. Ať již jde o pozemek stavební, zemědělský, lesnický nebo jiný (*Katastrální zákon č. 344/1992 Sb.*). Druhy pozemků, ve smyslu ocenění uvádí zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Stavbou se rozumí dokončený, nebo rozestavěný objekt spojený se zemí pevným základem. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. definuje: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ Stavba je produktem lidské činnosti, nevzniká sama o sobě, na rozdíl od pozemků. Ke svému vzniku však pozemek nutně potřebuje, aby se mohla svými základy k němu spojit. *Dušek (2010)* připouští, že stavba může vzniknout výjimečně i na jiné stavbě. Determinujícím faktorem pro vznik takové stavby je životnost té původní. Stavbu nelze libovolně přemísťovat. Stavby mají omezenou životnost, která je určena řadou faktorů. Zejména jde o jejich technickou kvalitu a ekonomickou využitelnost. V případě dočasných staveb lze životnost uměle zkrátit.

3.2 Katastr nemovitostí

Vzorem pro vznik Katastru nemovitostí byl stabilní katastr, jenž vznikl v polovině 19. století, s rostoucí potřebou habsburského státního aparátu zvýšit příjmy plynoucí z daní, což předpokládalo podchytní všechny potenciální plátce, stanovit rozsah jejich majetku a určit výši daně (Brůna et. al., 2005). Transformací právního řádu 1. ledna 1993 došlo ke zřízení katastru nemovitostí, čímž došlo ke změně dříve fungujících zákonů a k jejich novelizaci (Bradáč et Fiala, 2004).

Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky je katastr soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

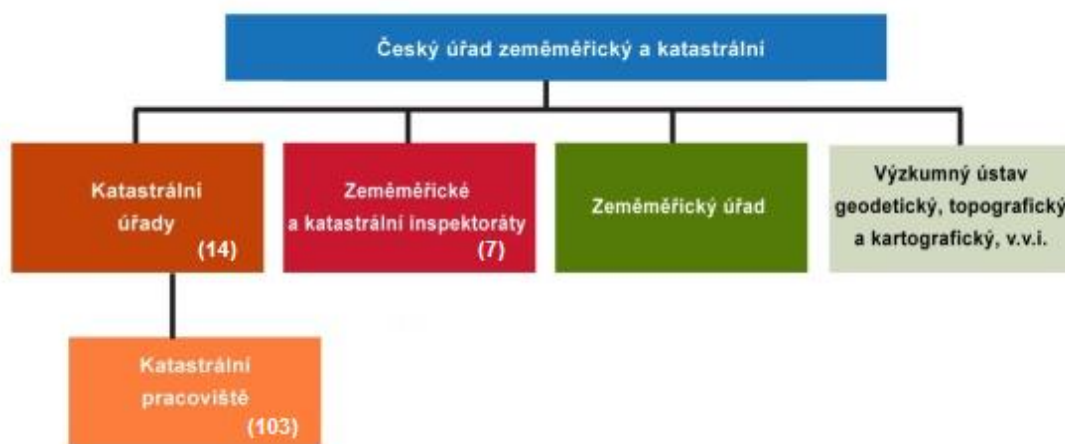
Katastr nemovitostí (dále jen KN) poskytuje podklady pro daňové a poplatkové účely, slouží k ochraně práv vlastníků nemovitostí, ochraně životního prostředí a dalších činností. Dnešní katastr spojuje veškeré mapové podklady, tedy současnou evidenci s tou historickou. V rámci digitalizace katastrálních map probíhá jejich převádění do elektronické podoby, ve které je vše evidováno pro snazší vyhledávání a přístup veřejnosti (Baudyš, 2003). Jednou z nejdůležitějších vlastností KN je tzv. **princip veřejnosti**. Což znamená možnost každého člověka nahlížet nebo si pořídit opisy či výpisy. Současně je však povinen dodržovat zásady zajišťující ochranu osobních údajů, jelikož výpis z KN obsahuje údaje o fyzických osobách. Druhou vlastností je **intabulační princip** zajišťující, že všechny smluvní převody nemovitostí a práva, které jsou předmětem katastru nemovitostí, vznikají, mění se či zanikají dnem vkladu práva nebo výmazu v Katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu (Dušek, 2010).

V KN nejsou evidovány drobné stavby určené v Katastrálním zákoně § 27 písmeno m) „*Drobnými stavbami stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární*

ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.“

Koordinaci katastrálních úřadů má na starosti Český úřad zeměměřičský a katastrální se sídlem v Praze 8, který je zároveň podřízen ministerstvu zemědělství. Vzhledem k napjatým finančním rozpočtům se počet katastrálních pracovišť snižuje. V současnosti jich existuje 103 (ČÚZK, 2013). Grafické schéma resortu nalezeneme v obr. č. 1

Organizační schéma resortu Zeměměřičství a katastru



Obr. č. 1 Struktura resortu ke dni 1.1.2013 Zdroj: ČÚZK

3.3 Vlastnické právo

Užitek vyplývající z nemovitosti je bezprostředně spojen s vlastnickým právem.(Bradáč et Fiala, 2004) uvádí, že vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv. Má absolutní povahu a je elastické (například při jeho omezení věcným břemenem se po ukončení věcného břemena dožití smrtí dotčeného obnovuje v neomezeném rozsahu, jako tomu bylo před jeho zavedením). Základní úpravu vlastnictví nalezneme již v občanském zákoníku. Soubor oprávnění, které přísluší vlastníkovu nemovitosti jsou obvykle nazývány vlastnická triáda.

Vlastník má tedy:

- 1) právo věci užívat a požívat její plody a užitky
- 2) právo s věcí disponovat
- 3) právo věc držet

S vlastnictvím nemovitosti se však nepojí jen práva, ale i povinnosti. Pro příklad je vlastník nemovitosti dle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 125 povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Další velmi důležitou povinností je platba daně z nemovitosti. Daň z nemovitosti se dělí na dvě části. První část je daň z pozemku, které jsou pro tuto potřebu rozděleny do tří skupin dle způsobu využití.

V první skupině jsou vinice, zahrady, chmelnice, ovocné sady, orná půda a jsou oceňovány dle vyhlášky č. 287/2007 Sb. ministerstva zemědělství.

Druhou skupinu tvoří pozemky hospodářských lesů a rybníků. Oceňují dle ceny zjištěné zákonem o oceňování majetku nebo částkou 3,80 Kč/m².

Třetí skupinu tvoří pozemky ostatní pro které je jejich skutečná výměra základem daně. Dle jejich určení a polohy se pak základní sazba 1 Kč/m² násobí různým koeficientem.

Druhou částí daně z nemovitosti je daň ze staveb. Tato daň se platí až po zkolaudování stavby.

Povinností vlastníka je velké množství. Jejich vyjmenování by zabralo velkou část práce, a proto bylo vybráno jen dvou příkladů pro lepší názornost.

3.4 Cena a hodnota

3.4.1 Cena

Výraz cena je standartně používán pro nabízenou, požadovanou či skutečně zaplacenou částku. Cena není totožná s hodnotou. Často je determinovaná individuální hodnotou, kterou majitelé k nemovitosti doplňují. V praxi se setkáváme s více druhy cen. Jsou to zejména:

a) Cena úřední

Nebo také administrativní či zjištěná. Je to cena, která se zjišťuje pomocí zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhlášky. Cena úřední má zejména za cíl stanovit daňovou spravedlnost, tzn. aby žádný plátcе daně nebyl znevýhodněn vůči jinému. V případě pokusu o vyhnutí se placení daně z převodu nemovitosti se také používá cena úřední. Daň z převodu nemovitosti se totiž platí z kupní ceny pouze pokud je tato cena vyšší než cena úřední. Pokud je nižší, daň se vypočte z ceny úřední (*Ort, 2007*). Kupříkladu pokud by subjekt A prodal kupujícímu B dům o rozloze 250m² za cenu 1Kč, stát by přišel při zjištěné ceně nemovitosti 2 mil. Kč o rovných 80 tis. Kč.

b) Cena pořizovací

Můžeme se setkat i s pojmem cena historická. Nejčastěji se s ní setkáme v účetní evidenci. Je cenou, za kterou jsme nemovitost (věc) pořídili v době jejího pořízení. U nemovitosti se počítá cena v době postavení a není u ní odpočítáváno žádné materiální opotřebení.

c) Cena reprodukční

Nebo také reprodukční pořizovací, je cena, za kterou by bylo možno pořídit porovnatelnou nemovitost (věc) v době ocenění.

d) Cena obvyklá

V soudnictví se jí také říká obecná cena. Někdy se můžeme setkat s pojmem tržní. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku však definuje pojem cena obvyklá jako cenu, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v určitém místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti jež mají na cenu vliv. Nezvažují se mimořádné okolnosti, např. prodej z důvodu finanční tísně prodávajícího apod. (*Dušek, 2010*).

3.4.2 Hodnota

Hodnota vyjadřuje vztah věcí nebo služeb které lze na straně jedné prodat a na straně druhé koupit. Stanovuje se odhadem. Známe více druhů hodnot (věcná hodnota, výnosová hodnota, atd.) a každá z je jinak veliká, proto je nutné definovat, jakou hodnotu zjišťujeme. Cílem znalce je určit hodnotu co nejvíce se blíží skutečně dosažené ceně. U nemovitostí, jakožto věcí dlouhodobějšího charakteru, je typické kolísání hodnoty v čase (*Bradáč et. al., 2007*).

3.5 Trh nemovitostí, subjekty

Trh můžeme chápat jako místo, kde se setkává nabídka s poptávkou. Vzájemně zde na sebe působí prodávající a kupující, což vede (nebo by mělo vést) ke stanovení ceny. Trh je nejdokonalejší dosud známý regulátor a stimulátor ekonomického rozvoje. Trh nemovitostí má oproti jiným trhům určitá specifika. Jednou z nich je tzv. neelastická změna, což znamená nízká možnost rychlé reakce na poptávku. Při zvyšující se poptávce se nabídka nezvyšuje tak rychle a je na ní patrné časové zpoždění. Dalším specifikem je fixní nabídka, kdy se ceny výrazně mění s velikostí poptávky, ale nabídka se nemění. Trh nemovitostí lze rozdělit na objekty, subjekty a jejich vzájemné vztahy (*Krameš, 2009*).

3.5.1 Nabídka - prodávající

Je pojem vyjadřující objem vyrobeného zboží či služeb, které jsou uvedeny na trh a je za ně požadována určitá cena. V případě nemovitostí je to objem dokončených nebo volných nemovitostí určených k prodeji.

3.5.2 Poptávka - kupující

Poptávka určuje objem zboží či služeb, které je kupující ochoten koupit a cenu jakou je ochoten za ní zaplatit. Při zvyšující se ceně zboží (nemovitostí) poptávka většinou klesá a naopak.

3.5.3 Realitní makléři

Jsou to osoby, které působí v roli prostředníka, soustředují na jednom místě nabídku a poptávku po nemovitostech a svůj zisk realizují prostřednictvím provizí, které jim jedna ze smluvních stran zaplatí (Dušek, 2010). Povinností každého realitního makléře je výborná znalost realitního trhu a všech právních předpisů s ním souvisejících. Počet registrovaných realitních makléřů v roce 2010 byl 18 830 osob, což bylo o 172 makléřů méně než v roce předchozím (ČSÚ, 2011). Ne všichni registrovaní však v oboru fakticky pracují a tuto svojí činnost provozují. Dle sledování realitních kanceláří se počet aktivních realitních makléřů pohybuje kolem čísla 4000 subjektů (Borůvka, 2012).

3.5.4 Finanční ústavy

Nejdůležitějším finančním ústavem v souvislosti s realitním trhem jsou banky, které poskytují úvěry pro financování koupě, rekonstrukci či stavbě nemovitosti. Dalším existujícím ústavem jsou hypoteční banky. Jejím hlavním produktem jsou hypoteční úvěry, které jsou specifickým typem úvěru. Tento úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky. Není zde však podmínkou ručení financovanou nemovitostí, je možno k ručení použít objekt jiný (Dušek, 2010). Přesná definice hypotečního úvěru se nachází v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., v §28 odstavec 3: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“*

3.5.5 Stát

Neméně důležitou roli na nemovitostním trhu hraje stát, který vytváří podmínky, za kterých trh funguje. Stát určuje pravidla ochrany práv všech zúčastněných stran. Při

porušení se pak poškozený může domáhat svých práv prostřednictvím nezávislých soudů. Jedno z největších ovlivňování realitního trhu se provádí skrz daňový systém. Výběr daní z nemovitostí je totiž relativně konstantní, a to díky malé možnosti daňových úniků. Dalším typem ovlivnění jsou cenové regulace. V České republice je např. část nemovitostí určených k bydlení regulovaná maximální výší nájemného. V současnosti však dochází k postupné deregulaci nájemného. Pro zajímavost plná deregulace v Praze začala 1.1.2013 (*Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012*).

4. Metody oceňování nemovitostí

Ke zjištění ceny nemovitosti se používají zejména 3 hlavní metody. Samostatnou metodou je pak ocenění nemovitostí podle cenového předpisu. Zjištění ceny se provádí na základě různých hledisek (náklady, výnosy a další). Při hodnocení nemovitosti lze užít všechny 3 metody nebo jejich kombinace a to v závislosti na povaze majetku a účelu ocenění. V praxi se nezdívka využívá výpočet váženého průměru z těchto metod. Při oceňování různých typů nemovitostí se aplikace různé metody více či méně liší od tržní hodnoty nemovitosti. Například při ocenění komerčního objektu má největší váhu výnosová metoda (*Bradáč, 2009*).

4.1 Oceňování nemovitostí podle cenového předpisu

Výchozím předpisem je Předpis č. 526/1990 Sb. (zákon o cenách), který v §1, odstavec 2 stanoví „*Cena je peněžní částka*

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹ k jiným účelům než k prodeji.“

Zvláštním předpisem je v tomto případě zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

4.2 Nákladová metoda

Metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se pak odečítají případné odpisy nebo vady vzniklé fyzickým opotřebením majetku, funkční a ekonomické nedostatky, pokud jsou měřitelné. Předpokládané náklady na realizaci stavby jsou odvozeny z nákladů na novostavbu se stejnými nebo podobnými parametry a aplikací srážky za opotřebení (Bradáč, 2009). Při výpočtu ceny nákladovou metodou se využívá:

a) výchozí ceny staveb

b) doby životnosti staveb

c) opotřebení staveb

d) stanovení ceny staveb s podstatnou vadou

a) výchozí cena staveb

Výchozí ceny staveb lze zjistit různě přesnými metodami, přičemž platí, že čím pracnější metoda, tím přesnější. Nejpracnější metodou je individuální cenová kalkulace, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě typu a užití na stavbě. Objem jednotlivých prvků se pak násobí cenou z katalogu stavebních prací. Tuto metodu lze užít pouze v případech, kdy je přesně zpracovaná podrobná stavební dokumentace a tato dokumentace souhlasí se skutečností. Nezřídka se totiž stává, že dodavatel stavby zanechá objemy materiálů, které nebyly použity. Náklady na jednotlivé prvky v sobě zahrnují přímé náklady (materiál), nepřímé (režie). K této ceně je nutné ještě připočítat zisk stavebníka a DPH. Další metodou zjištění výchozí ceny staveb je položkový rozpočet. Je velmi podobná předchozí metodě. Celkové náklady se rozepíše do 11ti hlav (nebo písmen A-K), přičemž každá obsahuje specifické položky. Pro zjištění výchozí ceny staveb se dále využívá metody agregovaných položek a propočet ceny pomocí THU (technicko – hospodářských ukazatelů).

b) doba životnosti staveb

Životnost staveb výrazně ovlivňuje odpočet ceny za jejich opotřebení. Je to doba, která uplyne od doby vzniku stavby po její zánik. Důležitým předpokladem je provádění pravidelných udržovacích oprav a její užívání v souladu s povahou stavby.

V praxi se můžeme setkat s pojmy předpokládaná životnost, zbytková životnost, objektivní životnost a ekonomická životnost. Ekonomická životnost bývá zpravidla kratší než technická životnost, avšak není to podmínkou. V tržním hospodářství ekonomickým zánikem rozumíme dobu, kdy je výhodnější stavbu zbourat a na jejím místě vybudovat novou, která nám bude přinášet vyšší užitek. Ať již z důvodu nižší spotřeby energií nebo nižších nákladů na údržbu.

Na stavbách lze nalézt prvky krátkodobé životnosti, u kterých se minimálně jednou předpokládá výměna nebo jejich generální rekonstrukce. Jsou to prvky s životností do 100 let. Zejména jde o střešní krytinu, podlahy, elektroinstalace, okna, dveře, apod.

Tabulkové hodnoty životnosti staveb se v průběhu času mění. Například na přelomu 19. a 20. století se životnost obytného domu s velmi dobrým provedením pohybovala v rozmezí 150 – 300 let (*Bradáč et Fiala, 2004*). V současnosti platí vyhláška č. 3/2008 Sb., která hovoří: „*Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.*“

Lze se však setkat i se stavbou přestárlou. Tou se rozumí stavba která přesáhla plánovanou životnost pro daný druh stavby. Tato situace vzniká mnohem častěji, než by se na první pohled mohlo zdát. Dokonce u nás existují stavby z nepálených cihel, které jsou starší než 200 let. Při oceňování takovéto stavby se musí důsledně odhadnout její další trvání. Při oceňování takovéto stavby se nejvíce projeví zkušenosti a odbornost znalce (*Bradáč et Fiala, 2004*).

c) opotřebení staveb

Užíváním, ale i pouhým během času stavba postupně degraduje a tento jev nazýváme opotřebení. K výpočtu opotřebení se užívá celé řady metod, přičemž některé jsou klasičtější, léty prověřené, a jiné modernější. Novější metody bývají pracnější, ale zároveň přesnější. Ke klasickým metodám výpočtu opotřebení patří tzv. lineární metoda předpokládající přímo úměrný růst opotřebení v čase. Tato metoda byla nejvíce používána v době, kdy ještě nebyla výpočetní technika, jelikož je početně velmi jednoduchá. Dále známe metodu kvadratickou a semikvadratickou. Druhá

jmenovaná je doporučována pro objekty, které jsou, vzhledem ke svému stáří poměrně zachovalé.

Při výpočtu opotřebení se musí dbát na případné nástavby a přístavby, jelikož ne vždy jsou takovéto objekty funkčně oddělitelné a tedy s dožitím hlavní stavby dojde zpravidla k dožití i její přídavné části. Pokud jsou funkčně oddělitelné, lze jejich opotřebení počítat zvlášť.

Analytické výpočty předpokládají rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich podílů a počítají s každým podílem zvlášť. Výsledné opotřebení je pak váženým průměrem celku a vahou jsou podíly jednotlivých částí. Tato metoda, společně s lineární metodou, je uvedena v oceňovací vyhlášce (*Bradáč et. al., 2007*).

d) stanovení ceny staveb s podstatnou vadou

Podstatnou vadou se rozumí vada, která brání řádnému užívání nemovitosti a je nutné její odstranění. Za podstatnou vadu můžeme označit například trhlinu v nosné části zdiva, která narušuje statiku objektu. Při výpočtu ceny se takovýto objekt bere v první fázi jako nepoškozený, jen opotřebený. Následně se vyčíslí náklady na odstranění podstatné vady a ty se odečtou od celkové ceny objektu (*Bradáč et. al., 2007*).

4.3 Výnosová metoda

Tato metoda přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Zákon o oceňování majetku používá pojem „*cena stanovená výnosovým způsobem*“. Při použití výnosové metody se porovnávají dosažitelné zisky z nemovitosti, jež byla pořízena za určitou cenu, se zisky stejné částky uložené na určitý úrok do finanční instituce. Zisk z nemovitosti je dosahován zejména z pronájmu bytových a nebytových prostor, lze však uvažovat o pronájmu vnějších stěn pro reklamní účely, případně střech vysokých objektů pro telekomunikační účely. Dosažené nájemné se sníží o náklady na opravy a údržbu nemovitosti, prostředky využitě k pojištění nemovitosti, placení daně z nemovitosti a další. Zisky z nájemného

mohou být v průběhu let konstantní, vyšší nebo naopak nižší. Výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu (*Bradáč et Fiala, 2004*).

Pro použití této metody jsou nutné dobré znalosti finanční matematiky a ekonomiky. Důležitým předpokladem pro využití výnosové metody je správná volba úrokové míry kapitalizace. Lze jí odvodit z průměrného zúročení peněz na kapitálových trzích, při bezrizikovém nebo pouze mírně rizikovém úročení jako jsou např. státní dluhopisy nebo dluhopisy Evropské investiční banky.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

4.4 Porovnávací (komparační) metoda

Srovnávací metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti se stejnou nebo obdobnou nemovitostí a cenou sjednanou při jejím prodeji. Porovnání se provádí ke dni ocenění. U movitých věcí je porovnání relativně jednoduché, oproti tomu ceny nemovitostí jsou velmi závislé na jejich poloze a typu. Pro představu u továren je nejdůležitější jejich dopravní poloha, dostatek pracovní síly případně dostupnost materiálů potřebných k výrobě. Naopak u obytných nemovitostí záleží i na drobných detailech, jako je například poloha nemovitosti v ulici. Při ocenění je vždy nutné mít na paměti vliv polohy a porovnávat nemovitosti ve stejných, nebo velmi podobných místech. Nejlépe se porovnávají panelové byty, jelikož lze najít více bytů stejné kategorie a polohy. Naopak najít několik stejných rodinných domů ve stejné lokalitě je prakticky nemožné. Pro užití porovnávací metody se používá několik podkladů. Prvním jsou tržní ceny nemovitostí, které jsou však těžce dostupné a mohou být často zkresleny. Zejména může jít o zkreslení z důvodu prodeje nemovitosti mezi příbuznými, spekulativní prodeje za účelem ukrytí nelegálně získaných peněz, snížení platby daně z převodu nemovitosti, kdy je nemovitost prodána za cenu odhadní. Druhým podkladem je realitní inzerce, která poskytuje dostatek objektivních informací pro cenové porovnání. Je však důležité si uvědomit, že

inzerované ceny požadované jako prodejní bývají zpravidla vyšší, než za jaké bude nakonec prodej realizován. Realitní inzerce může být v podobě tištěné nebo elektronické. Zejména v poslední době se většina nemovitostí nachází na internetu ve formě realitních serverů, které poskytují data o tisících nemovitostech po celé České republice. Třetím podkladem jsou cenové mapy pozemků, které jsou zpracované dle skutečně dosahovaných cen a jsou proto dobrým vodítkem pro stanovení ceny. Poslední podkladem je vlastní databáze znalce. Avšak někteří znalci si takovouto databázi nevedou, proto ji nelze vždy užít (*Bradáč et Fiala, 2004*).

5. Souhrn ekonomiky 2006-2012

5.1 Rok 2006

V tomto roce naše země zažívala dobré časy, když ekonomika rostla o 6,1%. Vysokému růstu nejvíce prospěla nízká míra inflace (viz. Graf č. 1) a také nízké úrokové sazby České národní banky (dále jen ČNB) (*Ministerstvo financí 2007*). Rostla i spotřeba domácností a zahraniční export. Nezaměstnanost se v tomto roce pohybovala okolo 7,1 % (*ČSÚ, 2007*). V roce 2006 byla zahájena výstavba nejvíce bytů v novodobé historii, díky dorůstání silných populačních ročníků (tzv. Husákových dětí) do produktivního věku a s tím spojené vyšší poptávce po bydlení. Stavebnictví však z počátku roku trápila dlouhá zima s velkým množstvím sněhu. V červnu 2006 se pak konaly volby do Poslanecké sněmovny, které sice vyhrála ODS, avšak pravice i levice měli dohromady po 100 mandátech. Po politickém boji se premiérem nakonec stal Mirek Topolánek.

V Praze 22 byl rok 2006 ve znamení bytové výstavby, jelikož lokalita díky své poloze přitahovala investory stále více. Na železničním koridoru Praha – Říčany dochází k zahájení rekonstrukce stanice Praha – Uhřetěves a úpravě jejího nejbližšího okolí. Díky modernizaci železnice také dochází k budování podjezdu

a silnice, která spojí hlavní ulici Přátelství s ulicí K Dálnici a tím výrazně zlepší dopravní dostupnost Uhříněvsi k Průhonicím a také k dálnici D1. Další stavbou v oblasti byla revitalizace úseku Říčanského potoka, který se díky nešetrným zásahům v minulosti často vyléval ze svého koryta a působil tak občanům městské části potíže. Podél potoka byla vybudována stezka pro pěší a zřízena klidová zóna o rozloze přibližně 4 ha (*Klich, 2007*).

5.2 Rok 2007

Rok 2007 se ekonomickým růstem podobal roku předchozímu. Růst hrubého domácího produktu (dále jen HDP) dosáhl 6,5%. Na tomto růstu se největší měrou podílela domácí poptávka. Míra inflace byla velmi podobná roku 2006 a dosáhla výše 2,6%. Naopak nezaměstnanost se snížila na 5,3%, což znamená cca 276 tis. nezaměstnaných (*ČSÚ, 2008*). Na finančních trzích se zvyšovala konkurence a rozvoj nefinančních společností jejich majitelé realizovali zejména prostřednictvím bankovních úvěrů. V tomto roce bylo uzavřeno celkem 86 tis. hypotečních úvěrů v celkové hodnotě přesahující 184 mld. Kč (*Ministerstvo financí, 2008*).

Zajímavostí tohoto roku bylo zavedení placeného mýta pro kamiony na dálnicích a vybraných úsecích silnic 1. třídy. Výše mýtného se určuje v závislosti na počtu náprav a ekologické třídě motoru vozidla.

Praha 22 pokračuje v plnění územního plánu a dále rozvíjí bytovou výstavbu a prostřednictvím developerů zahajuje výstavbu několika projektů. V součinnosti s magistrátem hlavního města Prahy došlo k otevření první cyklotrasy napříč Prahou 22. Zastupitelstvo řešilo narůstající počty automobilů, které projedou od Říčan směrem do Prahy a opačně. Jedním z důvodů je existence největšího překladiště kontejnerů ve střední Evropě ležící v těsné blízkosti městské části. Tehdejší zastupitelstvo vidělo jako východisko dobudování Pražského obchvatu a s ním spojených přivaděčů. Bohužel dodnes se na východní části obchvatu pracovat nezačalo (*Klich, 2008*).

5.3 Rok 2008

Rok 2008 byl ve znamení ekonomické krize. V USA začínají problémy na hypotečním trhu, následně se přesunují do celého finančního sektoru a ve výsledku zasahují celou reálnou ekonomiku. V České republice, ačkoli se nás krize nedotkla tolik jako jiné okolní státy, klesá domácí spotřeba. HDP ve 4. čtvrtletí roku zažívá dokonce pokles o 1,3%. Negativní dopad na ekonomiku má též růst cen surovin a posilování kurzu České koruny. Z kraje roku však ekonomika vykazovala dobrou kondici, ale růst postupem roku začal oslabovat. Na konci roku vykazovala Česká republika konečný růst HPD o 3,2% (*Ministerstvo financí, 2009*). V důsledku některých vládních reforem dochází k vysokému růstu inflace o 6,3%. Reálné výdaje domácností se zvyšují o 2,9%. V oblasti nezaměstnanosti v prvních 3 čtvrtletích byl stav setrvalý, v posledním čtvrtletí pak nezaměstnanost rostla a v celkovém ročním výsledku byla 4,4% (*ČSÚ, 2009*).

Pro Českou republiku bylo zajímavým milníkem znovuzvolení prezidenta Václava Klause, jehož mandát vyprší v roce 2013. Na podzim se pak konali krajské volby, které ovládla levice.

V městské části v tomto roce pokračuje i nadále bytová výstavba. Celkem je dokončen rekordní počet bytů, konkrétně 744 (více v grafu č.2). Postupně stoupá počet obyvatel, který dosáhl čísla 6 812 osob (*Klich, 2009*)

5.4 Rok 2009

Česká republika se na první pololetí roku 2009 stává předsednickou zemí Evropské unie. Experti se shodují, že naší zemi nezasáhla krize finanční, ale hospodářská, zejména z důvodu proexportně orientované ekonomiky, avšak stále nedosahovala takové dramatičnosti, jako v jiných státech Evropy. Na poklesu HDP o 4,2% se podílejí všechny složky agregátních výdajů (součet všech státních výdajů). Míra inflace spadla až na 1%. Naopak nezaměstnanost se zvýšila. Na konci roku bylo bez zaměstnání 6,7% průřezových obyvatel. To mělo za následek snížení spotřeby domácností (*Ministerstvo financí, 2010*).

8. května 2009 byla poslaneckou vyslovena nedůvěra vládě. Na její místo následně nastoupila vláda Jana Fischera.

Po dlouhých tahanicích prezident ČR Václav Klaus podepsal tzv. Lisabonskou smlouvu, jakožto poslední zástupce zemí eurozóny. Tato smlouva novelizuje předchozí již uzavřené dohody, tedy Smluvu o Evropské unii a Smlouvu o Evropském společenství.

V Praze 22 stále roste počet obyvatel. Dokončených bytů je oproti roku předchozímu sice méně, ale některé byty nacházejí nového majitele až v tomto roce. Dochází k úpravě jízdních tras některých městských a příměstských linek, aby dokázaly obsloužit rozvíjející se oblast (*Klich, 2010*).

5.5 Rok 2010

V tomto roce začal opět růst hrubého domácího produktu o 2,3%. Import i export rostl o 18% oproti předchozímu roku. České republice také velmi pomohlo zavedení tzv. šrotovného v okolních zemích, což byl příspěvek vlády na koupi nového automobilu. Tento příspěvek činil částku v rozmezí 900-2500 Eur. Například Slovensko přispívalo svým občanům 2000 Eur. Díky tomuto kroku se opět nastartovala výroba v automobilovém průmyslu a v oborech na něj přímo navázaných. Domácí spotřeba byla stále na nízké úrovni, na čemž se podílela především rostoucí nezaměstnanost, která dosáhla 6,7 %. Inflace ve výši 1,5% byla zapříčiněna růstem sazeb daně z přidané hodnoty (DPH) o jeden procentní bod (*Ministerstvo financí, 2011*).

Zajímavostí roku 2010 bylo konání dvojích voleb. Na konci května se jednalo o volby do Poslanecké sněmovny a na podzim pak senátní volby v kombinaci s volbami komunálními, tedy do zastupitelstev měst a obcí.

V tomto roce byla v městské části Praha 22 dokončena rekultivace rekreační zóny Vodice. Část finančních prostředků bylo poskytnuto z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Celková cena rekultivace dosáhla bezmála 20 mil. Kč. Na konci roku 2010 bydlelo na území městské části již 8 366 obyvatel, což je přibližně o tři tisíce více, než v roce 2006 (*Klich, 2011*)

5.6 Rok 2011

Počátek roku znamenal ekonomické oživení. V druhé polovině, vlivem dluhové krize v Evropě pak ekonomika spíše stagnovala nebo mírně klesala. HDP v tomto roce reálně stoupl o 1,7%. Inflace se v konečném ročním zúčtování vyšplhala na 1,9% a nejvíce byla ovlivněna růstem cen na zahraničních trzích a oslabováním koruny. Během roku docházelo k poklesu míry nezaměstnanosti, tento trend však nevydržel a ke konci roku se zastavil. Průměrná mzda činila 24 319,- Kč, na tuto částku však fakticky dosáhlo jen 30% obyvatelstva. V zahraničí docházelo k oslabování ekonomického růstu, kdy zejména státy jako Čína a USA nedosahovaly takového růstu, jaký byl jejím cílem. Taktéž Evropa bojovala se slábnoucí domácí poptávkou a růstem nezaměstnanosti. Evropská centrální banka se na to snažila reagovat snížením úrokových sazeb na 1%. (*Ministerstvo financí, 2012*).

V celorepublikovém měřítku došlo ke sčítání lidu, domů a bytů v České republice, které začalo v sobotu 26. března a trvalo do čtvrtka 14. dubna. Český statistický úřad provádí sčítání každých 10 let a v různých podobách se u nás provádí již od středověku. Novinkou sčítání 2011 byla možnost odevzdat vyplněný formulář online přes internet. Při neodevzdání sčítacího formuláře hrozila osobám pokut až do výše 10 000 Kč (*ČSÚ, 2011*).

Vláda zažívala v tomto roce další krizi, kterou vyvolali poslanci Věcí Veřejných. Na ní navazovala demonstrace odborářů a taktéž stávková akce pracovníků v dopravě, která se nejvíce dotkla velkých měst Prahy, Brna a Olomouce.

Na konci léta eskalovaly rasové nepokoje na severu země. Ve Šluknovském výběžku musely zasahovat oddíly stovek policistů, kteří na místě zůstaly po několik měsíců.

Sčítání lidu 2011 ukázalo, že k 26.3.2011 v České republice žilo přesně 10 562 214 lidí z 182 zemí světa a nejvíce cizinců bylo z Ukrajina ze Slovenska a z Vietnamu (*ČSÚ, 2011*).

Na zemi se narodil sedmimiliardtý obyvatel.

Japonsko zasáhlo zemětřesení, které následně zvedlo přílivovou vlnu tsunami, jež usmrtila více než 8 tisíc osob a významně poničila jadernou elektrárnu ve městě Fukushima. Sílu zemětřesení zaznamenaly i seismografy umístěné v ČR.

V Praze 22 byl tento rok spíše ve znamení rekonstrukcí silnic a přestavbě nemovitostí občanské vybavenosti. Dokončených bytů bylo jen 109, což je méně než v roce 2007.

Městské divadlo Prahy 22 získalo nového provozovatele.

Celkový rozpočet pro rok 2011 činil bezmála 119 milionů Kč (*Praha 22, 2011*).

5.7 Rok 2012

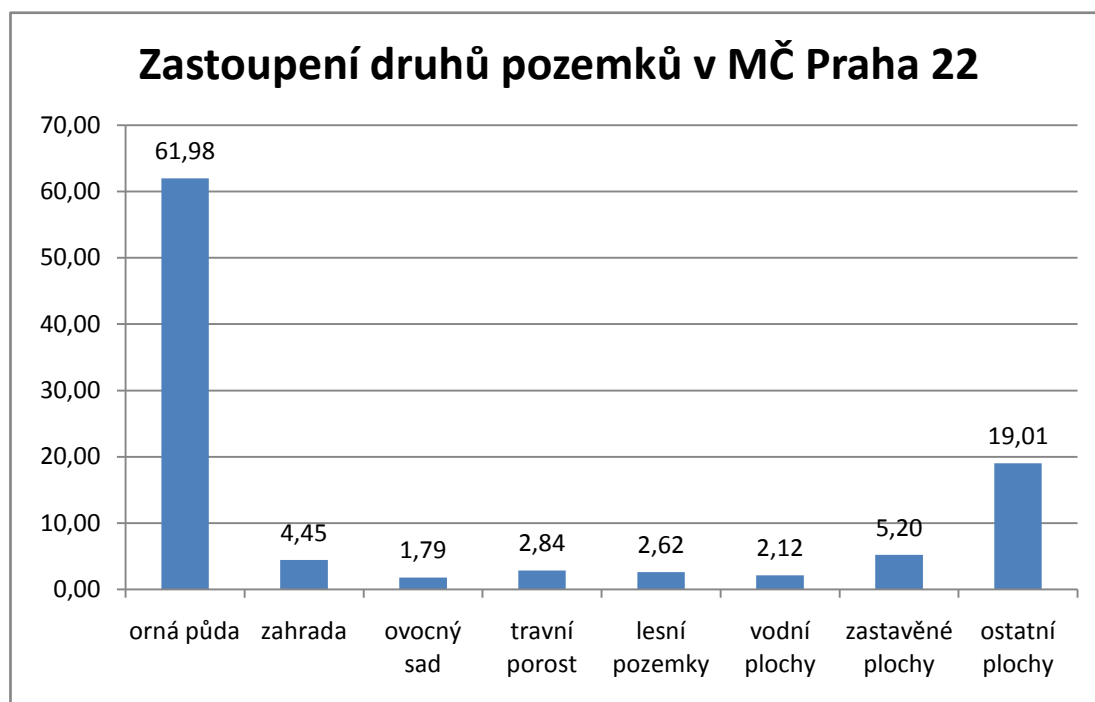
Hrubý domácí produkt v tomto roce opět klesl. V konečném zúčtování o 1,2%, přičemž klesal v každém čtvrtletí. Ekonomická recese se v průběhu roku dále prohlubovala. Vliv na to měla klesající domácí poptávka i nižší zájem investorů po fixním kapitálu. Zahraniční obchod byl v mírném růstu, avšak nedokázal kompenzovat snížení poptávky v České republice. Obecná míra nezaměstnanosti byla 7,2 %. Počet osob, které sice uvádějí svoji touhu pracovat, avšak jsou dlouhodobě nezaměstnatelní a práci nehledají, činil 154 tis. osob. Na růstu inflace o 3,3 % se nejvíce podílel měsíc leden, ve kterém nejvíce vzrostly spotřebitelské ceny a to z důvodu růstu daně z přidané hodnoty (*ČSÚ, 2013*).

V městské části nadále pokračuje výstavba a modernizace dopravní sítě. V návaznosti na ní dochází k úpravě spojů městské hromadné dopravy, aby byla zajištěna lepší dopravní dostupnost lokality. Zastupitelstvo městské části v hospodařilo v tomto roce s přebytkem 3 660 500 Kč. Do budoucna se tak nabízejí možnosti různých investic (*Klich, 2013*).

6. Popis zájmového území

Městská část Praha 22 vznikla roku 2001, kdy bylo magistrátem hlavního města Prahy rozhodnuto o rozdělení Prahy na 22 správních obvodů. Původně se na jejím místě rozprostírala Praha – Uhřetěves spadající pod Prahu 10. Nachází se na

východním až jihovýchodním okraji Prahy směrem na Kutnou Horu a Říčany. Přesnější orientaci poskytuje Obr. č 1 v příloze č. 1. Rozloha 1561 ha jí řadí mezi větší městské části. Tvoří jí 3 katastrální území Uhříněves, Hájek u Uhříněvsi a Pitkovice. Letecká mapa centrální části je příloze č. 1. Obr. 2. Je správním obvodem pro menší městské části Praha - Královice, Praha - Nedvězí, Praha - Kolovraty a Praha - Benice. V roce 2011 zde žilo 9025 stálých obyvatel (ČSÚ, 2012). Dá se předpokládat, že tento počet poroste i nadále. Svojí polohou na okraji hlavního města a dobrou dopravní dostupností, je totiž Praha 22 předurčena k výstavbě bytů a rodinných domů. Další důležitou podmínkou pro rozvoj je dostatečné množství volných pozemků. Z celkové výměry 1561 ha zaujímá orná půda necelých 62%. Blíže o zastoupení druhů pozemků v následujícím Grafu č. 4.



Graf č. 4 Zdroj: ČÚZK

Městskou částí prochází hlavní silnice I. třídy č. I/2 spojující Prahu s Kutnou Horou a dále pokračující na Pardubice. Ulice Kutnohorská plynule přechází v ulici Přátelství, okolo které se nachází několik průmyslových areálů. Po křížení s ulicí Podleská pokračuje obytná zástavba z první poloviny 20. století. Dále po hlavní silnici se

dostaneme na Nové náměstí, kde sídlí Úřad MČ Praha 22. Pokračováním jízdy dorazíme až na poslední kruhový objezd, který byl vystavěn v roce 2006. V jeho nejbližší blízkost postupně vyrostl komplex přibližně 20 bytových domů, které jsou vystavěny na místě původního ovocného sadu. V budoucnu je v katastru obce plánována východní trasa pražského okruhu, která by měla ulehčit jak Praze, tak Uhříněvsi. Její trasa ještě není definitivně schválena, jelikož se ještě různá občanská sdružení domáhají svých práv soudní cestou.

Praze 22 dominuje Přírodní památka Obora v Uhříněvsi, která svojí rozlohou 34,85 ha a stářím přes 300 let patří k ekologicky nejcennějšímu území v okolí. První zmínku o oboře nalezneme již roku 1623, kdy patřila rodu Lichtenštejnů a byla vedena jako bažantnice (*Kubíková et. al., 2005*). Roku 1982 byla pak státem vyhlášena jako přírodní památka. V současnosti patří pod správu lesního závodu Konopiště. V oboře se hospodaří dle režimu lesů zvláštního určení. Dominantním rysem obory jsou převládající lužní společenstva, nejvíce pak střemchová jasenina. Území je hojně rekreačně využíváno, jelikož je dobře dopravně dostupné. Součástí je i naučná stezka, kde se lze dozvědět mnoho zajímavých informací o historii i současnosti, fauně a flóře obory.

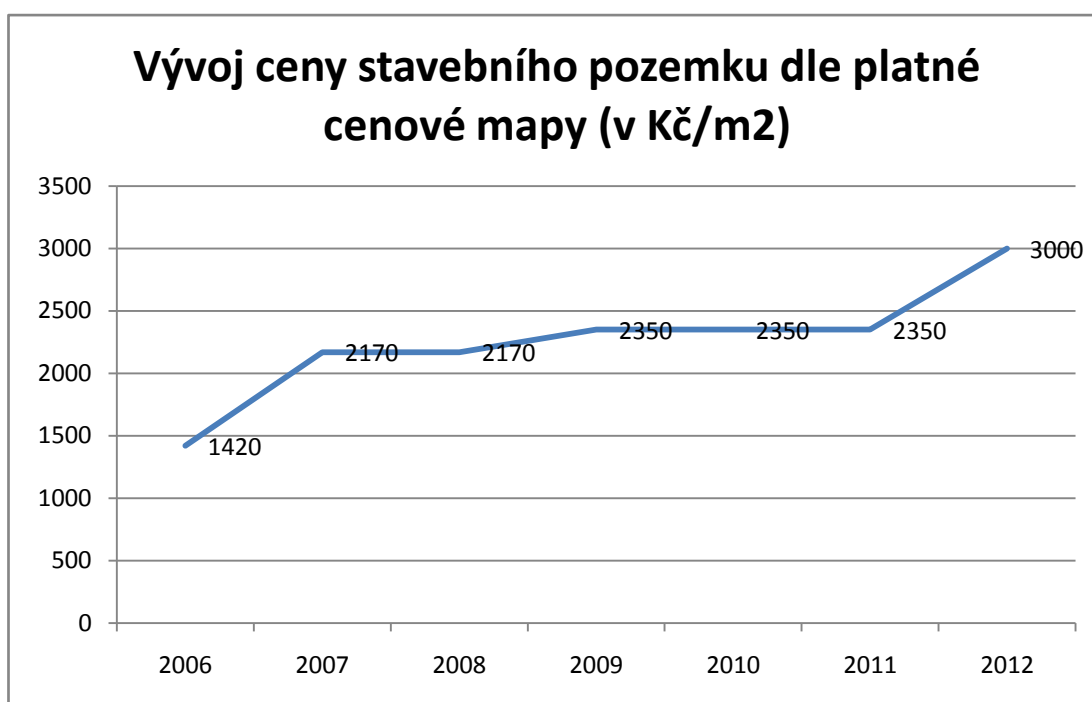
V tomto území se nachází celkem 3 základní školy, 1 divadlo, městská knihovna, kostel Všech Svatých a mnoho dalších drobných kulturních center, které poskytují dostatek kulturního vyžití pro své občany. V městské části nalezneme kompletní občanskou vybavenost, což je v 21. století vcelku standardní jev (*MČ Praha 22, 2008*).

Z průmyslu se zde nachází řada menších firem. Nejvýznamnějším zaměstnavatelem je největší kontejnerové překladiště ve střední Evropě firmy Metrans. Poskytuje zaměstnání pro obyvatele z okolí, avšak nákladní automobily zatěžují dopravní situaci v okolí. Dále se zde nachází mnoho menších firem a podniků, které provozují svoji živnost v nejrůznějších odvětvích. Ať jde např. o zemědělce podnikající v tzv. priméru nebo o vědecké pracovníky (kvartér).

7. Vývoj cen nemovitostí

7.1 Vývoj cen stavebních pozemků

Stavební pozemky jsou jedny z nejžádanějších pozemků vůbec. Jejich cena se vypočte násobkem výměry pozemku a ceny za m² v cenové mapě, kterou vydala obec. V Grafu č. 5 je uveden vývoj ceny dle platné cenové mapy pro parcelu č. 71/1 v Katastrálním území Uhřetěves [773425].



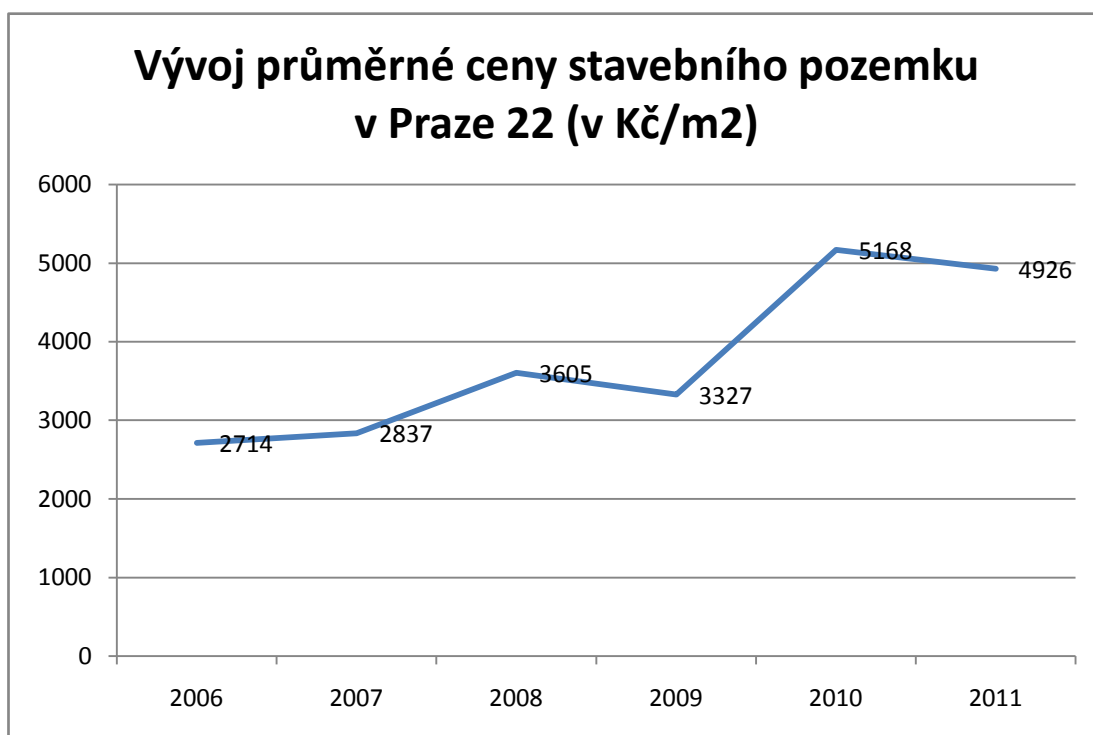
Graf č. 5 Zdroj: Cenové mapy hlavního města Prahy

„Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška“ (zákon č. 151/1997 Sb.).

Určení ceny pozemku, který není uveden v cenové mapě stavebních pozemků, má ze zákona stanovenou základní cenu. Dle platné oceňovací vyhlášky je v současnosti základní cena stavebního pozemku v hlavním městě Praze 2 250 Kč. Tato cena se upraví přírážkami a srážkami z přílohy č. 21 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. U každého pozemku je třeba velmi pečlivě zvážit

všechny faktory a koeficienty ovlivňující jeho cenu. Rovněž je třeba individuálně u každého pozemku hodnotit, jaké se použije K_i a K_p , proto je nutné, aby tuto práci dělal odborník s příslušnými znalostmi a praxí (Bradáč, 2009).

V následujícím Grafu č. 6 jsou uvedeny průměrné ceny stavebních pozemků v Praze 22 v období od roku 2006 – 2011. Data pro rok 2012 nebyla v době zpracování této práce dosud známa.



Graf č. 6 Zdroj: ČSÚ

Na základě údajů z Grafu č. 5 a Grafu č. 6 lze odvodit, že v relativně krátké době vzrostly ceny stavebních pozemků téměř dvojnásobně a potvrzují hypotézu z úvodu práce, že může jít o dobrou finanční investici. Drobný pokles v roce 2009 ukazuje na trvalý dopad ekonomické krize z předchozího roku. Naopak růst o 55% v roce následujícím ukazuje na atraktivitu lokality a ekonomické oživení.

Úřední cena (blíže o úřední ceně v kapitole 3.4.1) stavebního pozemku nezastavěného, určeného k zastavění dle zákona 151/1997 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v planém znění, zažívala postupný nárůst. V Grafu č. 7 je zachycen vývoj ceny po aplikaci koeficientů K_i a K_p . Koeficienty jsou určovány Ministerstvem

financí v přílohách prováděcích vyhlášek a jejich výše může být v různých letech různá. K_p , neboli koeficient prodejnosti vyjadřuje kolikrát dražší či levněji se nemovitost prodává oproti nákladům na její pořízení. K_i , neboli koeficient změny staveb, je také nazýván koeficient inflace a zaručuje, že změny cen v čase budou co nejmenší, proto jsou základní ceny vztaženy k úrovni roku 1994 a v cenovém předpisu jsou ošetřeny právě koeficientem K_i (Bradáč et Fiala, 2004).

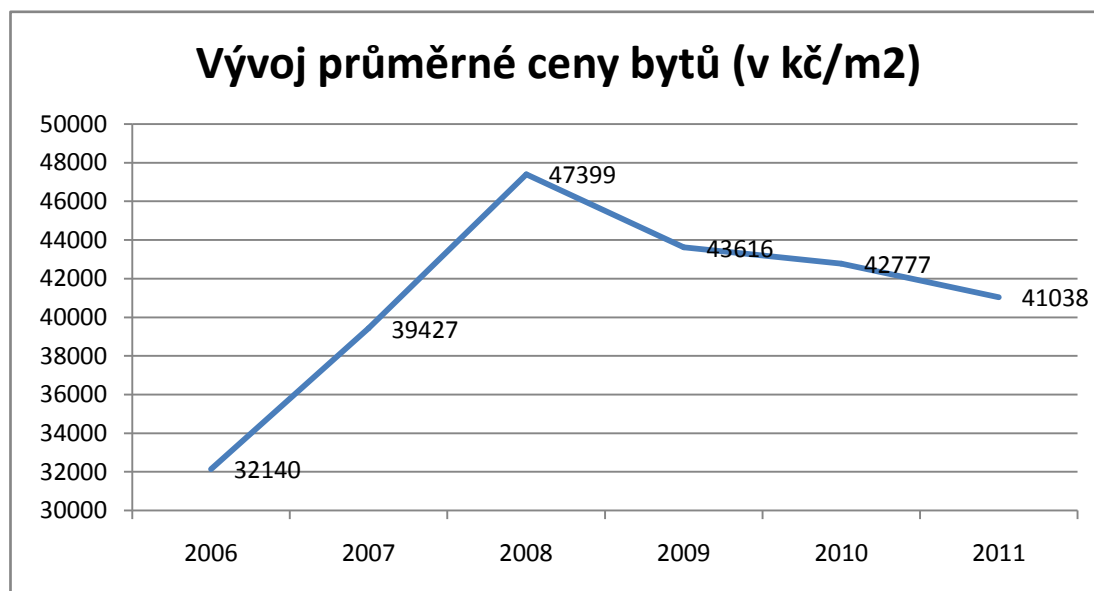


Graf č. 7 Zdroj: ČSÚ

7.2 Vývoj cen bytů

V cenách bytů jsou velké rozdíly, jelikož některé z nich jsou v panelových domech a jiné ve zděných cihlových domech a mají odlišné vlastnosti. Dalším, a možná nejdůležitějším, faktorem je lokalita. Například dle internetového serveru realitycechy.cz se průměrná cena bytu 3+1 v Chomutově pohybuje okolo 450 tis. Kč. V Praze 2 je tato cena více než 20x vyšší a dosahuje až k 9,5 mil. Kč. Vývoj

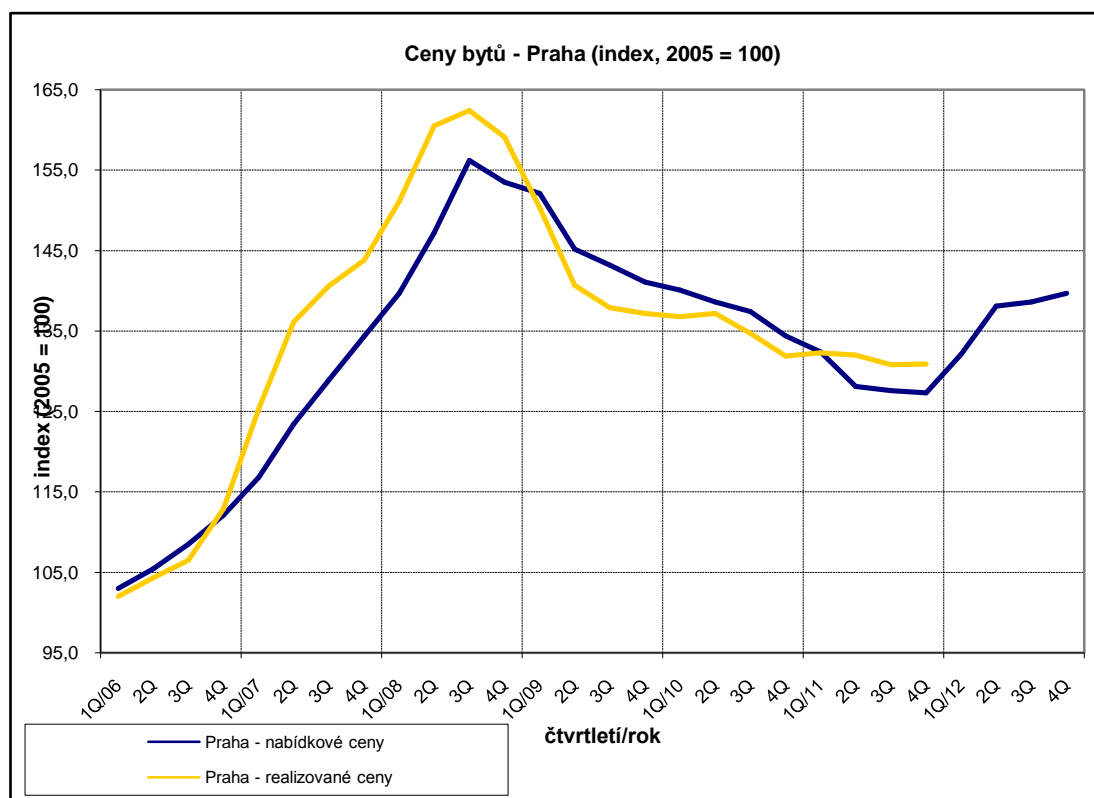
průměrných cen bytů v Praze 22 nalezneme v Grafu č. 8. V době zpracování práce nebyla dosud známa data pro rok 2012.



Graf č. 8 Zdroj: ČSÚ

Od roku 2006 docházelo k růstu cen bytů podobně jako tomu bylo u stavebních pozemků. V roce 2008 se však tento trend, díky ekonomické krizi, otočil a v roce 2011 se průměrná cena bytu v městské části Praha 22 pohybovala na hranici 41 tis. Kč za metr čtvereční, což znamenalo propad o 15% oproti roku 2008 (ČSÚ, 2012). U bytů byl tento propad ze všech druhů nemovitostí největší, jelikož tento segment měl za sebou také nejprudší růst. Jedním z důvodů bylo ubývání počtu mladých lidí a částečné změny jejich životních preferencí. Každý již nechtěl tolik investovat do nemovitostí, ale část investic šla do vzdělání či na cestování (Tůmová, 2011).

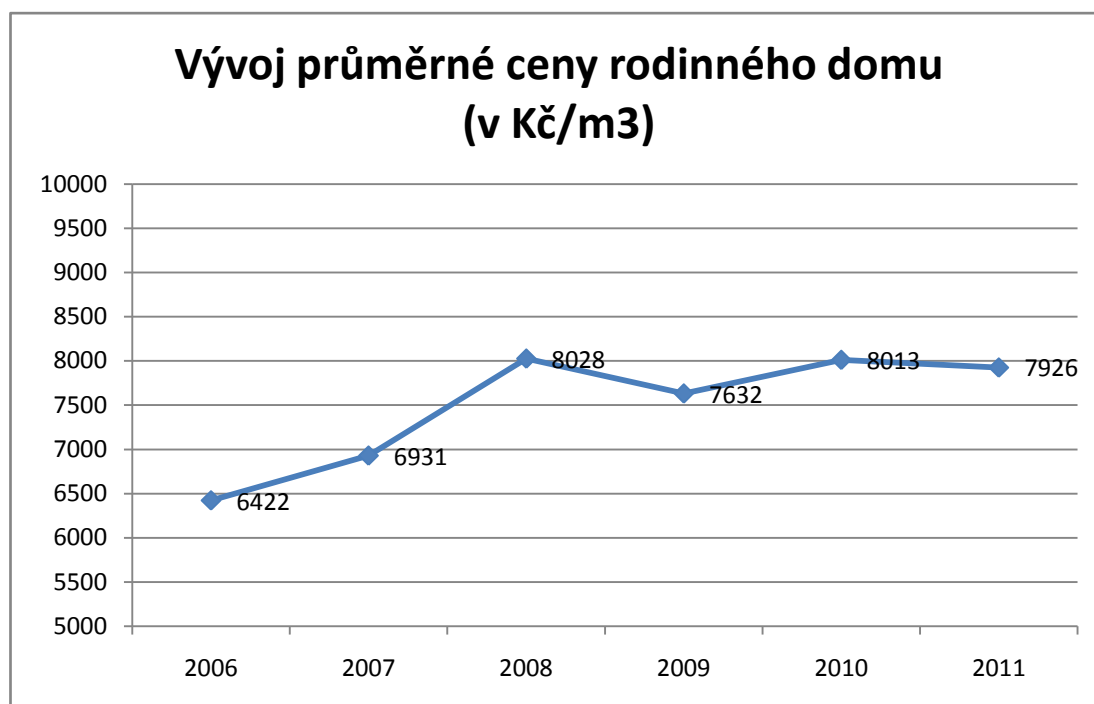
V následujícím Grafu č. 9 jsou uvedeny indexové ceny bytů a srovnání nabídkových a realizovaných cen. Podklady pro zpracování Českým statistickým úřadem pocházejí z evidence Ministerstva financí ČR, které na základě daňových přiznání uvádějí plátcí daně z převodu nemovitosti. Tedy lze říci, ceny skutečné realizované. Index 100% odpovídá průměrné ceně bytů v roce 2005 (ČSÚ, 2013).



Graf č. 9 Zdroj: ČSÚ

7.3 Vývoj cen rodinných domů

Ceny rodinných domů, tak jako jiných nemovitostí, rostly v období 2006-2008, avšak menší rychlostí než tomu bylo u cen bytů. V růstu cen rodinných domů se nevyskytují takové extrémy jako u bytů, jelikož nejsou tolik náchylné ke spekulativním nákupům. Od roku 2008, kdy ceny dosáhly svého maxima, se cena za m³ rodinného domu pohybovala okolo hranice 8 tis. Kč. Detailní vývoj průměrné tržní ceny rodinného domu je zachycen v grafu č. 10



Graf č. 10 Zdroj: ČSÚ

8. Výsledky

Cílem této práce byla charakteristika území Prahy 22, vliv její polohy na ceny nemovitostí a vliv dalších okolností. Z literární rešerše vyplynula specifika trhu s nemovitostmi a faktory ovlivňující trh, přičemž každý faktor ovlivňuje trh jiným způsobem. Byly popsány oceňovací postupy používané při oceňování nemovitostí a jejich užití v praxi. V praktické části, zabývající se faktickým vývojem cen nemovitostí, se nacházejí přehledné grafy vývoje cen se stručným komentářem ke statistickým hodnotám. Vývoj cen jednotlivých druhů nemovitostí byl podobný, i když zejména ceny rodinných domů vykazovaly odlišnosti. Podrobný vývoj cen je popsán v Grafech č. 5, 6, 7, 8, 10.

Obecně lze říci, že ceny všech nemovitostí v Praze 22 rostly do roku 2008. Od roku 2009 ceny bytů klesaly. Ceny stavebních pozemků klesly, aby následně zase rostly. Ceny rodinných domů se od roku 2009 drží přibližně na stejné hranici okolo 8 tis. Kč za m³.

Budoucí vývoj cen hodně závisí na funkční/nefunkční ekonomice okolních zemí, na které je navázána naše ekonomika a na demografickém vývoji České republiky. Praha 22 bude i v budoucnosti oblíbenou lokalitou pro bydlení, a proto se dá očekávat nárůst počtu obyvatel pokračující již několik let. V krátkodobém výhledu lze očekávat stagnaci cen stavebních pozemků a rodinných domů. U bytů pak pokles řádově o jednotky procent. Největší pokles lze očekávat u bytů s velkou užitnou plochou, naopak u menších bytů se pokles neočekává. V dlouhodobém výhledu lze očekávat pozvolný růst cen všech typů nemovitostí, který bude minimálně kopírovat růst inflace. Zájem bude o stavby s nízkými provozními náklady, jelikož lze očekávat růst energií.

9. Diskuze

Řada autorů se shoduje na složité problematice cen nemovitostí. V průběhu zpracování této práce jsem začal postupně zjišťovat, jak složitý tento obor je. Zkušenosti z praxe nenahradí žádné studium, byť by bylo jakkoli dlouhé. Statistická data použitá k této práci dávají velmi přesné informace o skutečných cenách prodávaných nemovitostí, ačkoli se můžou od odhadních cen lišit. Překvapujícím zjištěním pro mne byla sezónost realitního trhu, jehož prodeje se v různých ročních obdobích liší. V zimních měsících dochází jen k minimálním prodejům rodinných domů a jejich hlavní sezóna přichází s prvními jarními dny. S nadcházejícími letními dovolenými prodeje opět klesají a oživení nastává až v září. Odborníci se dále shodují, že v prodeji nemovitosti hraje velkou roli aktuální počasí. S pěkným počasím roste ochota nakupujících danou nemovitost koupit, jelikož při dobré náladě je nakupující ochoten lépe akceptovat případné nedostatky nemovitosti nebo si je tolik nepřipouští.

Zákony a legislativní předpisy reagují na vývoj cen s dostatečnou rychlostí, i když je nutno říci, že jsou oceňovací vyhlášky vydávány vždy k 1.1. následujícího roku, což způsobuje jejich opoždění oproti tržním cenám. Z legislativního hlediska si lze však jen těžko představit vydávání nových oceňovacích vyhlášek častěji, právě díky sezónosti trhu a dodržování nutných legislativních procesů.

10. Závěr

Trh s nemovitostmi zažíval do roku 2008 téměř nepřetržitý růst. Podobně jako v celé České republice, tak i v Praze 22 následoval propad cen. Výsledky, které uvádí tato práce podávají jasný obraz o celkovém vývoji cen ve zvoleném období. Ukázalo se, že ekonomická krize přicházející ze zahraničí naši ekonomiku ovlivnila více, než by se mohlo na první pohled zdát. Řada plánovaných developerských projektů musela být upravena, některé byly dokonce úplně zrušeny. Cílů stanovených na počátku tvorby práce bylo dosaženo, zejména díky kvalitním datům Českého statistického úřadu a jejich následnému zpracování do formy přehledných grafů. Některá data jsou jen od roku 2006 do roku 2011, jelikož Český statistický úřad čerpá z podkladů Ministerstva financí, konkrétně jde o daňová přiznání fyzických a právnických osob, která se podávají až k 31. březnu následujícího roku a jejich zpracování zabere určitý čas. Přínos autora k problematice spočívá ve zpracování statistických dat a k jejich interpretaci na názorných grafech. Dosažené výsledky lze využít pro utvoření představy o cenách nemovitostí v dané lokalitě, ať již při prodeji nebo koupi nemovitosti. Tato práce však nemůže nahradit znalecký posudek zpracovaný odborníkem. Rámcovou představu však podává velmi přesně.

11. Přehled literatury a použitých zdrojů

- Baudyš P., 2003: Katastr a nemovitosti. Nakladatelství C. H. Beck, Praha: 308str.
- Borůvka J., 2012: Realitní poradna. Realit 2012/5 [on-line] [cit. 21. 1. 2013] <http://www.realit.cz/clanek/realitni-poradna-30>
- Bradáč A., 2009: Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství CERM, Brno: 753 str.
- Bradáč A., Fiala J., 2004: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Linde Praha, a.s., Praha: 411 str.
- Bradáč A., Fiala J., Hlavinková J., 2007: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Linde Praha, a.s., Praha: 741 str.
- Brůna V. et. al., 2005: Stabilní katastr. [on-line] [cit. 10. 2. 2013] http://oldmaps.geolab.cz/stkatr/zoom/zoom_html/
- Český statistický úřad: <http://www.czso.cz/>
- Český úřad zeměměřičský a katastrální: <http://www.cuzk.cz/>
- Dušek D., 2010: Základy oceňování nemovitostí. Nakladatelství Oeconomica, Praha: 143 str.
- Klich M., 2013: Uhříněveská kronika [on-line] [cit. 28. 1. 2013] <http://uhrineveska-kronika.praha22.cz/uhrineveska-kronika.html>
- Krameš J., 2009: Makroekonomie. Nakladatelství Oeconomica, Praha:193 str.
- Kubíková J. et. al., 2005: Chráněná území ČR XII.. AOPK ČR 2005: str. 152-153
- Ministerstvo financí, 2007: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2006 [on-line] [cit. 21. 1. 2013] http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_32531.html
- Ministerstvo financí, 2008: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2007 [on-line] [cit. 21. 1. 2013] http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_40182.html

Ministerstvo financí, 2009: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2008
[on-line] [cit. 21. 1. 2013]

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_48032.html

Ministerstvo financí, 2010: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2009
[on-line] [cit. 21. 1. 2013]

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_55972.html

Ministerstvo financí, 2011: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010
[on-line] [cit. 21. 1. 2013]

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/fintrh_publicace_63112.html

Ministerstvo financí, 2012: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2011
[on-line] [cit. 21. 1. 2013]

http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_70675.html?vd=1

Ministerstvo pro místní rozvoj, Bytová politika:

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

Tůmová V., 2011: Poklesu cen bytů se nebojte, dlouhodobě neproděláte.
[on-line] [cit. 4. 2. 2013]

http://finance.idnes.cz/expert-poklesu-cen-bytu-se-nebojte-dlouhodobeprodelate-pnu-/viteze.aspx?c=A110914_155723_viteze_sov

Oficiální stránky městské části Praha 22: <http://www.praha22.cz/>

Ort P., 2007: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Bankovní institut, Praha: 100 str.

Realitní server: <http://www.realitycechy.cz>

Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník. Zrušen 1.1.1992.

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, v platném znění.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.

Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech, v platném znění.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Vyhláška č. 617/2006 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 76/2007 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 3/2008 Sb., Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), v platném znění.

Příloha č. 1 - obrázky

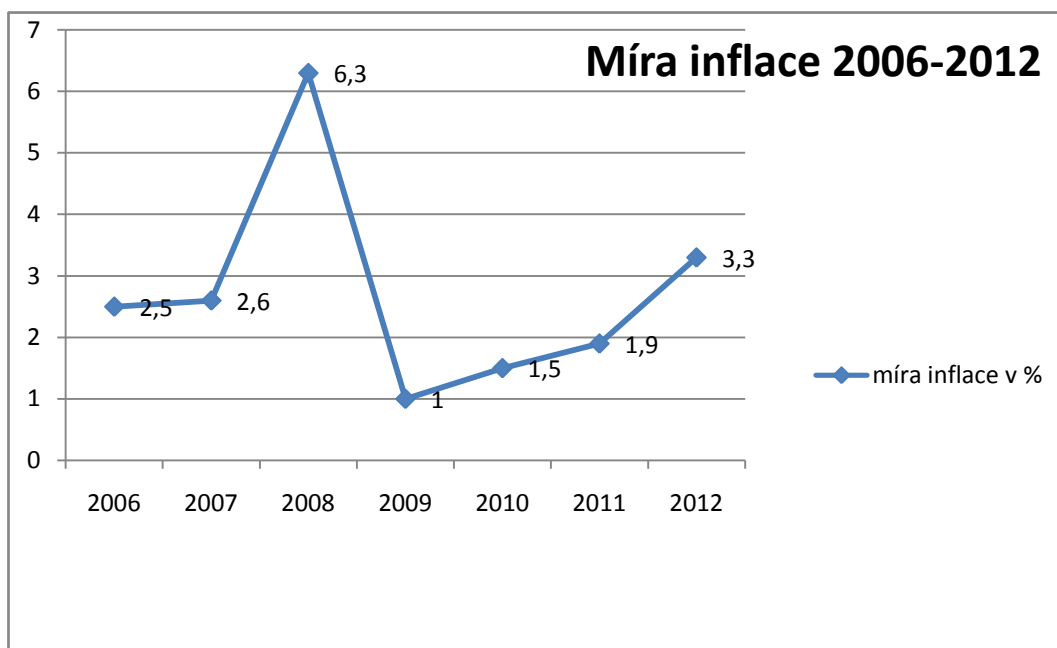


Obr. č. 1 Schéma městských částí Prahy Zdroj: wikipedia.org

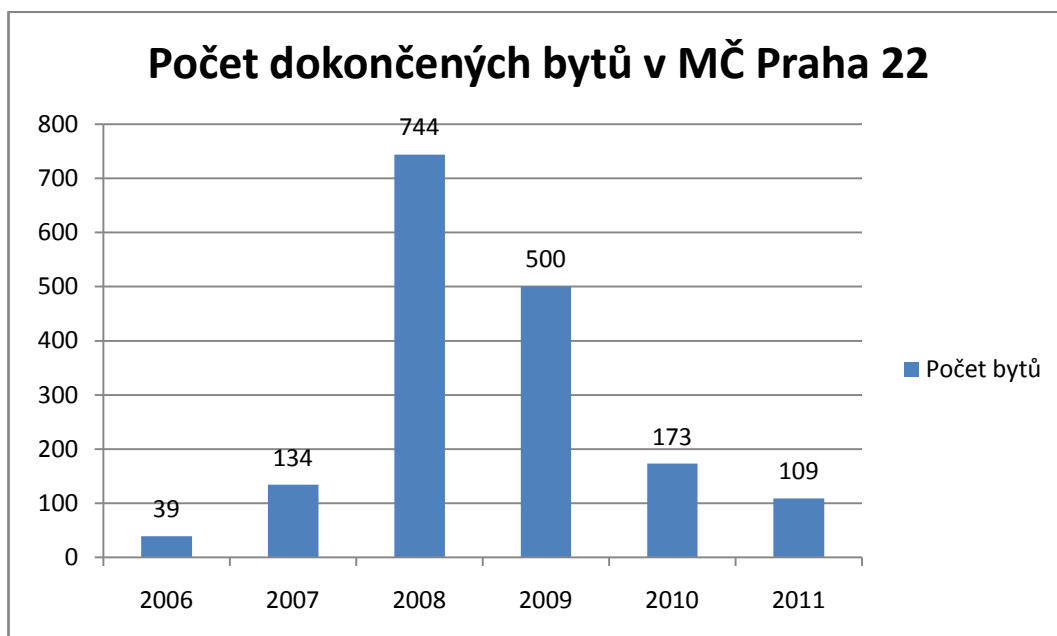


Obr. č. 2 – Letecký snímek jádra městské části Praha 22 Zdroj: ww.praha22.cz

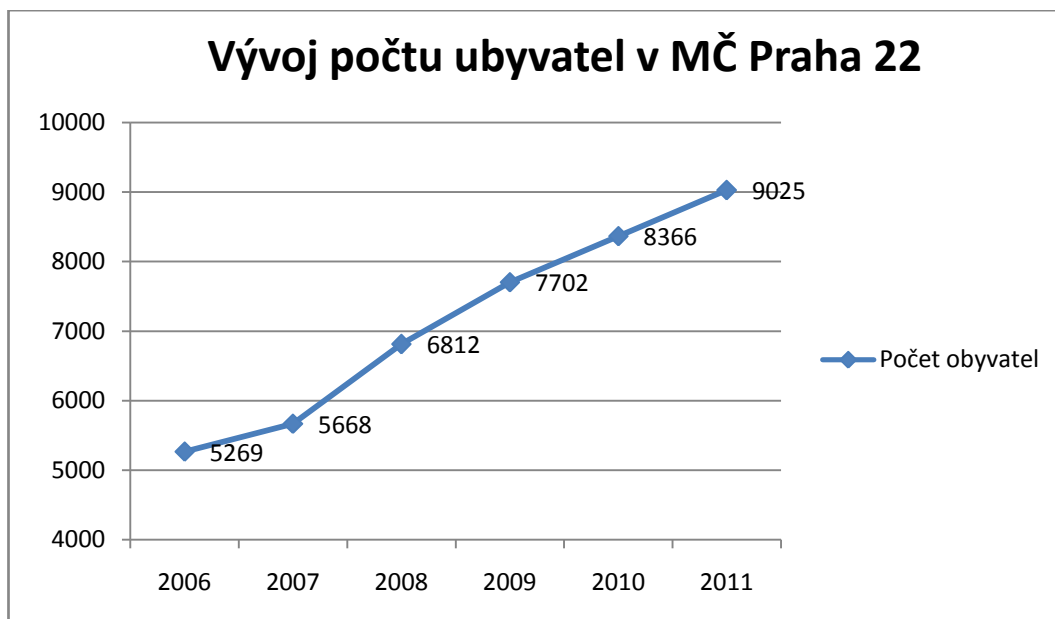
Příloha č. 2 - grafy



Graf č. 1 Zdroj: ČSÚ



Graf č. 2 Zdroj: ČSÚ



Graf č. 3 Zdroj: ČSÚ