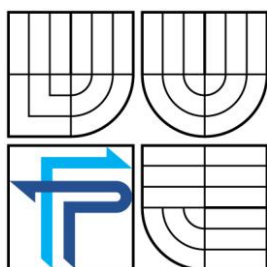


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ústav managementu
FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
department of management

Hodnocení realitních investic s využitím softwarové podpory

Real Estate Investment Evaluation with Software Support

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

MICHAL STEHLÍK

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. STANISLAV ŠKAPA, PH.D.

BRNO 2010

Abstrakt

Práce se zabývá vyhodnocováním různých typů investic na realitním trhu, porovnává je z časového a finančního hlediska. Pro efektivní porovnávání je naprogramován kalkulátor, který vypočítává hlavní kritéria pro hodnocení investic. V této práci jsou také navrženy optimální způsoby investování do realit za daných podmínek pro určité investory.

Abstrakt - anglicky

This thesis deals with analysis of different kinds of investments in the real estate market and compares them from time and financial perspective. There is a programmed calculator for effective comparison that calculates the main criteria for investment rating. There are also drafted optimal investment methods in real estates under given conditions for specific investors.

Klíčová slova

Investice, nemovitost, daň z převodu, daň z nemovitostí, ceny nemovitostí, software zákon č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

Klíčová slova - anglicky

Investments, Real Estate, Real estate transfer tax, Real Estate Tax, Real Estate Prices, Software

Bibliografická citace bakalářské práce

STEHLÍK, M. *Hodnocení realitních investic s využitím softwarové podpory*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 61 s. Vedoucí bakalářské práce doc. doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Prohlášení o původnosti práce

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Dále prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a tím jsem v práci neporušil autorské právo (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 2.06.2010

.....
Michal Stehlík

Poděkování

Rád bych na tomto místě poděkoval doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za podporu a cenné rady, které mi pomohly při zpracování mé bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD	8
1 VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	9
1.1 CÍL PRÁCE	9
1.2 VYMEZENÍ PROBLÉMU	9
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	10
2.1 EKONOMICKÉ POJMY	10
2.1.1 <i>Investice</i>	10
2.1.2 <i>Investiční rozhodování</i>	10
2.1.3 <i>Efektivnost investice</i>	12
2.1.4 <i>Úrok a úroková sazba</i>	12
2.1.5 <i>Diskontování</i>	13
2.1.6 <i>Čistá současná hodnota</i>	14
2.1.7 <i>Vnitřní míra výnosu (vnitřní výnosové procento)</i>	15
2.1.8 <i>Doba návratnosti</i>	15
2.2 POJMY Z OBLASTI REALITNÍHO TRHU	16
2.2.1 <i>Trh</i>	16
2.2.2 <i>Nemovitost</i>	17
2.2.3 <i>Ceny nemovitostí</i>	17
2.2.4 <i>Byt a nebytový prostor</i>	19
2.2.5 <i>Jednotka</i>	20
2.2.6 <i>Podlahová plocha bytu</i>	20
2.2.7 <i>Obytná plocha bytu</i>	21
2.2.8 <i>Nabývání vlastnických práv k nemovitostem</i>	22
2.2.9 <i>Daň z nemovitostí</i>	22
2.2.10 <i>Daň z převodu nemovitosti</i>	24
2.2.11 <i>Koupě nemovitosti</i>	25
2.2.12 <i>Návrh na vklad</i>	25
2.2.13 <i>Věcné břemeno</i>	25
2.2.14 <i>Hypotéka</i>	26
2.2.15 <i>Bankovní záruka</i>	26
2.2.16 <i>Notářská úschova</i>	26
3 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	28
3.1 SOUČASNÁ SITUACE	28
3.1.1 <i>Příčiny růstu a poklesu cen nemovitostí a nájmu</i>	28

3.1.2	<i>Prudký rozmach investic do nemovitostí a cenová rovnováha na trhu</i>	30
3.1.3	<i>Financování nemovitostí</i>	31
3.1.4	<i>Deregulace nájmu</i>	31
3.2	ANALÝZA PROBLÉMU	33
3.2.1	<i>Financování nemovitostí</i>	33
3.2.2	<i>Výběr vhodné nemovitosti k investici</i>	34
3.2.3	<i>Finanční analýza investice</i>	37
3.2.4	<i>Právní stránka investice</i>	38
4	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ	40
4.1	CO JE TO VBA	40
4.2	K JAKÝM ÚČELŮM JE VHODNÝ	41
4.3	TVORBA KALKULÁTORU	42
4.4	HODNOCENÍ NÁVRHU PROJEKTU	50
	ZÁVĚR	51
	POUŽITÁ LITERATURA	52
	SEZNAMY	54
	PŘÍLOHY	55

Úvod

Koupě nemovitosti nejen pro vlastní bydlení, ale také zároveň jako investice, má v České republice dlouholetou tradici. Před sametovou revolucí nebylo mnoho jiných možností, kam výhodně investovat vlastní finanční prostředky. Akcie, podílové fondy nebo dluhopisy nebyly pro běžné občany dostupné.

Investice do nemovitostí ale neztrácí nic na své atraktivitě ani v dnešní době. Spíše naopak. Stále stoupá počet lidí, kteří se tímto způsobem pokoušejí zhodnotit své finanční prostředky nebo vypůjčené peníze. Pro většinu investorů představuje pořízení nemovitosti jistotu, na rozdíl od většiny jiných investic. Jde o reálný majetek, na který si lze sáhnout, oproti potvrzení o vlastnictví cenných papírů nebo vkladu v bance.

S individuálními investicemi do nemovitostí je spojená celá řada rizik. Přijít o peníze jde snadno a rychle, kvůli chybným vlastním rozhodnutím, podvodu i nečekaným změnám trhu s nemovitostmi.

Obzvláště opatrný by měl být investor, kterému by výpadek příjmů z pronájmu nemovitosti mohl způsobit obtíže se splácením hypotečního úvěru. Vždy je třeba počítat s obtížemi při shánění vhodných nájemníků, s poklesem tržního nájemného anebo růstem úrokových sazeb a nákladů na opravy a údržbu bytu či domu. Nejednoho majitele pronajímaného bytu či domu také trápí neplacení nájemného a ničení pronajatého majetku.

Vytvoření srozumitelného návodu pro začínající investory do nemovitostí je cílem této bakalářské práce, ale více k cílům bakalářské práce je v následující kapitole.

1 Vymezení problému a cíle práce

1.1 Cíl práce

Cílem této práce je především praktický přínos pro firmy / investory při rozhodovacím procesu mezi různými typy investic na realitním trhu a je jen na nich, zda-li vyhodnocené výsledky a stanovené optimální strategie dokážou zužitkovat ve svůj prospěch či nikoliv. Tato práce by také mimo jiné měla zlepšit orientaci a zdokonalit znalosti a vědomosti v ekonomickém a infromatickém oboru.

Cíl této práce se skládá z několika dílčích cílů, které postupným plněním povedou k dosažení hlavního cíle. Mezi tyto dílčí cíle patří např. výběr, financování a převod nemovitosti. Posledním krokem, který završí tuto bakalářskou práci, bude naprogramování kalkulátoru na hodnocení investice.

1.2 Vymezení problému

V této práci se budu soustředit na investice do obytných prostor, respektive na bytové jednotky a rodinné domy v osobním vlastnictví. U bytových jednotek budu brát v potaz dva typy, a to menší jednotku, tj. byt typu 1+kk / 1+1 a větší jednotku, tj. byt typu 3+kk / 3+1. Rodinné domy jsem nechal nerozdělené, budu brát v potaz typ 3+1 / 4+1 .

Pro bytové jednotky typu 1+kk / 1+1 a 3+1 / 3+1 jsou především důležitá kritéria lokalita, druh vlastnictví, umístění bytu v rámci domu, druh nemovitosti, tzn., zda se jedná o cihlovou nebo panelovou budovu, ve které je jednotka umístěna, celkový stav domu, stav a vybavení bytové jednotky, doprava a parkování, okolí domu a výhled z bytu, dispozice a orientace bytu a služby v místě.

Pro rodinný dům jsem stanovil typ 3+1 / 4+1. Dalšími kritérii bude lokalita, druh nemovitosti, tzn. použité materiály při stavbě domu, celkový stav rodinného domu, vybavení domu, doprava a parkování, okolí a výhled z domu, dispozice a orientace domu a služby v místě.

2 Teoretická východiska práce

Pro pochopení dalšího textu této bakalářské práce je nutné si nejdříve vysvětlit teoretická východiska práce, se kterými se bude operovat. Nejdříve vysvětlím potřebné pojmy z ekonomické oblasti a poté přistoupím i k pojmům z oblasti realitního trhu, které se vážou k tématu.

2.1 Ekonomické pojmy

2.1.1 Investice

Zřejmě nejdůležitějším pojmem, který budu v mé práci nejčastěji používat, jsou investice. Jako investice se v ekonomii označuje ta část důchodu, která je vložena do kapitálu. Tedy do továren, nových přístrojů a dalších statků, které nepřinášejí okamžitý prospěch, ale umožní v budoucnu větší výrobu. Jedná se tedy o odložení spotřeby za účelem získání budoucích užitků, dalo by se říci jednorázově, nebo v relativně krátké době vynaložené zdroje, které budou přinášet užitek (obvykle peněžní příjmy) během delšího budoucího období.

Dle výkladového ekonomického slovníku J. H. Adama jsou investice "kapitálová aktiva sestávající ze statku, které nejsou určeny pro bezprostřední spotřebu (nazýváme je investiční statky nebo kapitálové statky nebo výrobní statky), ale jsou určeny pro užití ve výrobě spotřebních statků nebo dalších kapitálových statků". [1]

Není to tedy například vklad peněz na účet.

2.1.2 Investiční rozhodování

Rozhodování o investicích má nejen pro jednotlivce, resp. domácnosti, ale i podniky zásadní význam. To především proto, že důsledky svého chybného rozhodnutí nese sám a na rozdíl od běžných, krátkodobých rozhodování, jejichž chyby lze obvykle napravit, investiční rozhodnutí má dlouhodobé účinky.

Dlouhodobý charakter investičních rozhodnutí přináší dva problémy

- je nutné brát v úvahu faktor času (řeší se diskontováním)
- je nutné se vyrovnat s nejistotou a rizikem, které přináší budoucnost (nestačí uvažovat pouze s budoucími výnosy, ale je nutné počítat i s jejich rizikem) [18]

Rozhodování o investicích je typické tím, že jde o dlouhodobé rozhodování, kde je nezbytné uvažovat s faktorem času, rizikem změn po dobu přípravy a realizace projektu. Velice výrazně ovlivňuje efektivnost činnosti subjektu po dlouhé období a je náročné na komplexní znalost interních a externích podmínek, za kterých se investice uskutečňuje a ve kterých bude působit.

Finanční stránkou investičního rozhodování se zabývá kapitálové plánování a dlouhodobé financování. Zahrnuje zejména tyto problémy:

- plánování peněžních toků (kapitálových výdajů a peněžních příjmů) z investice
- finanční kritéria výběru investičních projektů
- zohledňování rizika v kapitálovém plánování a investičním rozhodování
- dlouhodobé financování investiční činnosti subjektu

Mimořádně důležitou úlohu v kapitálovém plánování a investičním rozhodování hrají čas a riziko. Cílem investiční politiky je proto příprava, výběr a realizace takových investičních projektů a variant, které přinášejí růst tržní hodnoty firmy, přičemž k růstu mohou přispívat pouze takové investiční projekty, jejichž čistá současná hodnota (tj. rozdíl mezi aktualizovanou hodnotou očekávaných peněžních příjmů a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů) je pozitivní.

Kapitálové výdaje jsou očekávané peněžní výdaje, které vyvolávají očekávané peněžní příjmy po dobu delší než 1 rok. Je třeba je odlišit od provozních výdajů, u nichž se očekává peněžní příjem zhruba do 1 roku.

Zároveň s určením kapitálových výdajů je třeba vymezit i očekávané *roční peněžní příjmy* z investice. Je to nejobtížnější oblast investičního rozhodování, protože očekávané příjmy z investic jsou ovlivněny celou řadou faktorů, jejichž predikce pro delší období je velice obtížná. Patří mezi ně především očekávaná cenová úroveň, možný vliv inflace, vliv zdanění a výnos z investice aj.

Za roční peněžní příjem z investice se v propočtech efektivnosti investičních variant nemá na mysli účetně vykazovaný zisk, ale očekávaný realizovaný peněžní příjem v důsledku investování. [19]

2.1.3 Efektivnost investice

Jestliže stanovíme peněžní příjmy a výdaje příslušného investičního projektu, můžeme přistoupit k vlastnímu hodnocení efektivnosti investičního projektu nebo jeho variant. K tomu se používá řada různých metodických postupů. Mezi nejpoužívanější metody stanovení efektivnosti podnikových investic patří:

- metoda čisté současné hodnoty
- vnitřní výnosové procento
- doba návratnosti

Zatímco první dvě jsou považovány za moderní, teoreticky přesnější, poslední je charakterizována jako méně vhodná, za to ale velmi rychlá a v praxi často používaná. [19]

2.1.4 Úrok a úroková sazba

Úrok je peněžitá odměna za půjčení peněz. Věřitel, který může dočasně postrádat nějakou finanční částku, ji půjčí dlužníkovi, jenž s ní může disponovat; jinými slovy věřitel poskytne dlužníkovi úvěr. Do určité sjednané lhůty musí být zapůjčená částka – nazývaná *jistina* – navracena spolu s navýšením, úrokem.

Velikost úroku se obvykle vyjadřuje pomocí *úrokové míry (sazby)*, která je procentním vyjádřením zvýšení půjčené částky za určité časové období. Úroková sazba tedy udává, kolik procent z jistiny činí za stanovené období úrok. Na základě úrokové sazby a úrokovací doby (skutečné doby trvání vkladu nebo úvěru) se vypočítává výše úroku z příslušné jistiny. [13]

Úroková míra se odvíjí od několika faktorů. Prvním je čistá úroková míra plynoucí z lidské preference nynější spotřeby před pozdější. Druhou složkou je riziková premie. Čím vyšší je riziko nesplacení úvěru, tím více bude věřitel od dlužníka vyžadovat jako kompenzaci. Dále úroková míra roste vlivem inflace, přesněji očekávané inflace. Kdykoliv věřitel předpokládá, že kupní síla peněz klesne nějakou měrou v uvažovaném období, bude žádat od věřitele vyšší sumu, aby tuto ztrátu nahradil (nominálně více je reálně stejně). Jestliže je půjčka poskytována zahraničnímu subjektu, je třeba zvážit také kurzové riziko.

Posledním (nikoliv však svým významem) vlivem, který na velikost úrokových měr působí, je centrální banka a úroková míra, za kterou půjčuje prostředky komerčním bankovním domům nebo od nich přijímá volné peníze. [16]

2.1.5 Diskontování

Diskontování je přepočítání budoucí hodnoty na současnou hodnotu, tzn. zohlednění faktoru času do peněžní hodnoty. Jedná se o matematický postup, kdy jsou budoucí výnosy (zisky/peníze/peněžní toky) v jednotlivých obdobích na současnou hodnotu s použitím diskontní míry (odhadnuté výnosové míry).

Pokud se jedná o výpočet ze známé současné hodnoty investice a známých budoucích finančních toků lze určit tzv. vnitřní výnosovou míru/procento, tedy diskontní míru.

Současná hodnota je hodnota diskontovaná (časově přepočtená) do současnosti,

$$SH = \frac{BH}{(1+i)^n}$$

kde

BH je budoucí hodnota,

i je úroková (diskontní) míra za jedno období (rok),

n je počet období (let)

Koeficient

$$\frac{1}{(1+i)^n}$$

kde

i je úroková míra za období (rok),

n je počet období (let)

se nazývá *odúročitel*. Vynásobíme-li odúročitelem budoucí příjem, dostaneme jeho současnou (diskontovanou) hodnotu (částku, kterou bychom nyní museli uložit na složený úročený účet, abychom docílili stejného efektu).

Současná hodnota tedy vyjadřuje, že jedna koruna dnes má větší hodnotu než jedna koruna zítra. Dnes totiž můžeme korunu investovat (např. uložit na vkladový účet) a do zítřka nám koruna přinese výnos (úrok). Současná hodnota zítřejší koruny je tedy nižší právě o tento úrok.

Diskontní sazba, resp. *diskontní míra* je úroková míra, za kterou mohou komerční banky získat od centrální banky úvěr. Může tak být také označena výnosová míra, kterou jsou diskontovány (přepočítány) budoucí peněžní toky na současnou hodnotu.

2.1.6 Čistá současná hodnota

Jde o teoreticky nejpřesnější metodu, založenou na respektování faktoru času pomocí diskontního počtu. *Čistá současná hodnota* (ČSH, někdy také NPV - z anglického Net Present Value) vyjadřuje (v absolutní výši) rozdíl mezi aktualizovanou hodnotou peněžních příjmů z investice a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů na investice. Ta varianta investic, která má vyšší aktualizovanou hodnotu, je považována za výhodnější. Všechny varianty s čistou současnou hodnotou vyšší než 0 jsou přípustné (tzn., přinášejí příjem alespoň ve výši úroku).

$$\check{C}SH = \sum_{n=1}^N \frac{P_n}{(1+i)^n} - K$$

kde

$\check{C}SH$ je čistá současná hodnota investiční varianty,

P_n je peněžní příjem v jednotlivých letech životnosti,

i je úrok (požadovaná výnosnost),

n jsou jednotlivá léta životnosti,

N je doba životnosti,

K je kapitálový výdaj.

Někdy se investiční varianty hodnotí *indexem ziskovosti* (rentability). Je to poměrový ukazatel, vyjadřující relativní vztah mezi aktualizovanými peněžními příjmy z investice a kapitálovými výdaji.

$$I = \frac{\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n}}{K}$$

kde

I je index ziskovosti,

a ostatní symboly jsou stejné jako v předchozím vzorci.

Všechny varianty s indexem vyšším jak 1 jsou přijatelné, přičemž nejvhodnější je varianta s nejvyšším indexem.

Index ziskovosti je doporučován jako kritérium výběru investičních projektů v případech, kdy je nutné vybírat mezi několika projekty, ale zdroje financování neumožňují přijmout všechny projekty, i když mají pozitivní čistou současnou hodnotu. Jestliže jsou zdroje financování investic omezeny, je třeba řadit projekty tak, aby dohromady čistá

současná hodnota všech projektů, omezena zdroji financování, byla co nejvyšší. To umožňuje řazení dle indexu rentability. [19]

2.1.7 Vnitřní míra výnosu (vnitřní výnosové procento)

Vnitřní výnosové procento (VVP, nebo také IRR z anglického Internal Rate of Return) lze definovat jako takovou úrokovou míru, při které současná hodnota peněžních příjmů z investice se rovná kapitálovým výdajům na investice.

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} = K$$

kde symboly jsou stejné jako v předešlých vzorcích.

Vnitřním výnosovým procentem nazýváme takovou výši úrokové míry, která vyhovuje výše uvedené rovnosti.

Zatímco u ČSH se vycházelo z daně úrokové míry, v případě VVP hledáme úrokovou míru, která by vyhovovala rovnosti diskontovaných peněžních příjmů a kapitálových výdajů.¹ Z matematického vyjádření vyplývá, že vnitřní výnosové procento je vlastně čistá současná hodnota s takovou úrokovou mírou, kdy ČSH je rovna nule.

Obě metody - ČSH a VVP - vedou při výběru investičních variant většinou ke stejným výsledkům. Základním problémem jejich praktické aplikace není ale technika výpočtu, nýbrž reálnost vstupních údajů, zejména pak údajů o očekávaných peněžních příjmech z investice.[19]

2.1.8 Doba návratnosti

Dobu návratnosti můžeme definovat jako počet let, za který se kapitálový výdaj splatí peněžními příjmy z investice.

Ta investice, která vykazuje kratší dobu návratnosti je považována za příznivější.

¹ Pokud se kapitálové výdaje uskutečňují po delší dobu, je nezbytné diskontovat i výdaje v jednotlivých letech.

Jde o tradiční metodu hodnocení efektivnosti investičních variant, v praxi často používanou, z teoretického hlediska ale méně vhodnou. Může totiž vést k nesprávnému rozhodování a výběru variant, protože:

- ignoruje peněžní příjmy z investice, které vznikají za dobu úhrady (nebere je už v úvahu) a tím zkresluje pohled na efektivnost
- nerespektuje obvykle faktor času, časovou hodnotu peněz
- preferuje varianty s kratší životností, i když jsou méně efektivní

Pomocí doby návratnosti se mohou vybírat pouze investiční varianty se strnou dobou životnosti a stejným průběhem peněžních příjmů z investice. V tomto případě je kratší doba úhrady odrazem vyšší efektivity. Za jiných podmínek může být investice s kratší dobou návratnosti méně efektivní.

Investice s kratší dobou návratnosti jsou pro subjekt výhodnější z hlediska likvidity majetku. Pokud tedy subjekt dočasně preferuje svou likviditu (např. při nedostatku peněžních prostředků) před efektivností podnikání, bude mu pro rozhodování více vyhovovat metoda doby úhrady než ČSH nebo VVP. [19]

2.2 Pojmy z oblasti realitního trhu

2.2.1 Trh

Trhem se v ekonomice označuje prostor, kde dochází ke směně statků a peněz. Původně byl trh vyhrazené místo, kde se v pravidelných intervalech scházeli lidé, aby navzájem směňovali svoje zboží. Protože je ale barter (v rozvinuté ekonomice spíše vzácností, obvykle se hovoří o trhu nějaké komodity či služby (trh s obilím, elektronikou apod.) a není třeba uvádět, za co jsou tyto komodity a služby směňovány - obvykle jde totiž o směnu za peníze. Dojde-li k obchodu, nabízející získává za své zboží od poptávajícího nějakou sumu, kterou pak může na jiných trzích užít k získání statků a služeb, které si skutečně přeje. Směna je tedy typicky nepřímá, sestává se ze dvou kroků, z prodeje na prvním trhu a nákupu na druhém.

Trh se ustaví vždy tam, kde jednotliví aktéři mohou svobodně sledovat svůj zájem, tedy všechny směny jsou pouze dobrovolné (k jednotlivé směně dojde tehdy, pokud jde pro obě strany výhodná) a tam, kde existují vlastnické tituly, práva disponovat s konkrétním majetkem. Splnění žádných dalších podmínek už není třeba.

My se dále zaměříme na trh s bydlením, tj. realitní trh, trh s realitami resp. nemovitostmi.

2.2.2 Nemovitost

Pojem nemovitost je pro právní účely definuje Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění) v § 119. Ten vymezuje pojem *nemovitost* takto: "nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem". Z uvedeného vyplývá, že pozemky jsou vždy nemovitostmi, a to bez ohledu na jejich určení a výměru (pozemky jsou i lesy, rybníky, cesty atp.), zatímco ze staveb jsou nemovitostmi pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Zda se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem je pak nutno posoudit podle konkrétního případu. V rozsahu působnosti zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění se za samostatné nemovitosti považují i byty a nebytové prostory, jsou-li předmětem vlastnictví.

Nemovitostí tedy může být např. dům, chata, chalupa, garáž, zahrada, pole, louka, les, sad, park, rybník, pískovna, zámek, továrna, rozhledna, altán atd. Může se také jednat o byt nebo nebytový prostor s bydlením spojený (např. sklepní kóje, komora či parkovací místo v podzemní domovní garáži atd.).

2.2.3 Ceny nemovitostí

Co určuje ceny nemovitostí? Realitní agent nejspíše odpoví klasickým klišé: lokalita, lokalita, a ještě jednou lokalita. Ekonom okamžitě nabídne ještě jinou, ale rovněž nepříliš užitečnou odpověď: nabídka a poptávka. Jaké faktory však determinují poptávku po nemovitostech a jejich nabídku v jednotlivých lokalitách?

Stručně řečeno, hlavním faktorem je objem peněz, který disponuje strana poptávky, a počet nemovitostí, které se v dané lokalitě nabízejí. Tato odpověď je již o kousek užitečnější, protože uvádí veličiny, které lze alespoň částečně vyčíslit. [14]

Jak již bylo napsáno, velký vliv na cenu nemovitosti, resp. bytu, má lokalita. Dále označili 4 realitní odborníci i další okolnosti, které mají vliv na hodnotu bytu²:

Lokalita - 24% - nejvyšší hodnotu mají byty v centrech velkých měst. Speciální kategorií je střed Prahy, kde si majitelé mohou cenu opravdu poručit. Takže malý byt v hlavním městě může stát klidně více než obrovský někde v regionu. Ceny bytů v menších městech a na venkově závisí opět na lokalitě. Rozhoduje, zda je to oblast, která má lidem co nabídnout, či odlehlý kout, z něhož se musí za vším dojíždět. Záleží i na tom, jaký má lokalita

² Procenta jsou vypočítána jako průměr hodnot, který jsme získali od čtyř realitních odborníků.

charakter - byty na velkém panelákovém sídlišti budou mít nižší cenu než ve čtvrti se starší cihlovou zástavbou.

Velikost bytu - 24 % - mohlo by se zdát, že čím více metrů čtverečních máte, tím vyšší je cena bytu. Může to tak být, ale nemusí. Velikost bytu sama o sobě jeho hodnotu neurčuje. Musí se k ní přidat ještě další kritéria: lokalita, dispozice a tak dále. Proto není možné jednoduše nahlédnout do cenové mapy, zjistit si cenu metru čtverečního v určité lokalitě a vynásobit. Stometrový byt totiž nestojí přesně dvakrát více než padesátimetrový. Hodnotu bytu na trhu může výrazně ovlivnit i poptávka. Bude-li například velký zájem o menší byty, jejich ceny budou stoupat a velký byt budete ve srovnání s nimi muset prodat zdánlivě pod cenou.

Vlastnictví - 14 % - obecně se dá říci, že platí, že byt v osobním vlastnictví má vyšší hodnotu, než kdyby byl družstevní. Kromě ostatních vlastností bytu hraje roli i to, jestli je splacená anuita, tedy pravidelná splátka družstvu za úvěr na výstavbu domu, a tudíž je možné jej převést do vlastnictví. Pokud ano, bude mít na realitním trhu podobnou cenu jako stejný byt vlastněný přímo. Jestliže je nutné anuitu ještě doplatit, pak bude hodnota bytu na trhu o něco nižší. Dopad na cenu družstevního bytu zase může mít o něco komplikovanější financování - dostanete na něj sice hypotéku, ale vyřizování bude složitější a úrok vyšší³.

Stav domu, použité materiály - 10 % - stejně důležité jako technický stav bytu je to, v jaké kondici je celý dům a jeho společné části. Rozdíl je také v tom, jestli je byt v panelovém, či cihlovém domě.

Umístění bytu v domě - 9% - cena bytu může stoupat či naopak klesat podle toho, jak jím budete "posouvat" nahoru či dolů po bytovém domě. Patro, v němž se byt nachází, totiž hraje důležitou roli. "Platí, že čím vyšší podlaží, tím vyšší cena," říká Jitka Hornáková. Ale ne tak docela. Cena bude nižší u bytů v přízemí, o suterénu nemluvě. Ale stejně nepopulární je poslední patro.

Stav bytu a jeho vybavení - 6% - novostavby a byty po kompletní rekonstrukci u sebe budou mít v realitních magazínech vždycky vyšší cifru než ty před renovací. To však neznamená, že ty druhé bude těžké prodat. Mnoho lidí dá přednost bytu v původním stavu s tím, že si jej opraví sami podle svého a nebudou se muset přizpůsobovat cizímu vkusu. Je ale možné cenu navýšit o 50 procent z celkové ceny rekonstrukce. "Na dobře investované renovaci se ovšem dá vydělat i 150 procent z její ceny," doplňuje Letško.

³ Podmínkou pro získání úvěru navíc je, aby byl byt nejpozději do roka převeden do vlastnictví.

Doprava a parkování - 5% - "Výborná dopravní dostupnost" - to je termín, který dnes najdete téměř v každém realitním inzerátu. Když totiž přiznáte, že do místa jezdí jeden autobus a dva vlaky denně nebo že z nejbližší zastávky je to pět kilometrů pěšky, hodnota bytu může výrazně klesnout. Samoty, kam se dá dostat pouze autem, lákají jen malé množství lidí. Zejména ve velkých městech může cenu bytu posouvat dolů také omezené parkování. Garáž či garážové stání patřící k bytu ji naopak mohou postrčit o něco málo výš.

Okolí domu a výhled z bytu - 3% - představte si dva úplně stejné byty: z oken jednoho uvidíte stromy v parku či les, z oken druhého šedivou tovární halu či protějščí panelák. Jste-li majitelem prvního bytu, máte určitě hodnotnější majetek než ten, kdo vlastní byt druhý. I okolí bytového domu totiž může s cenou bytu zahýbat. Výhodu má tedy ten, kdo bydlí spíše v klidné části lokality, nejlépe uprostřed původní zástavby, v níž je dostatek zeleně.

Dispozice a orientace bytu - 3% - s dispozicí je to podobné jako s velikostí bytu. Také nejde říci, že každý 3+1 bude mít větší hodnotu než byt o pokoj menší. Na ceně může bytu ubrat třeba nevhodné či nelogické uspořádání. Mnoho lidí se snaží vyhnout průchozím pokojům, jiným vadí, že se do koupelny vstupuje z jednoho pokoje, a ne z chodby, další nesnesou koupelnu spojenou s toaletou. Lidé si byt často vybírají také podle toho, na jakou světovou stranu směřují okna, balkon či terasa. Bydlení orientované na sever má tudíž nevýhodu oproti tomu na jih či na západ, které je nejžádanější.

Služby v místě - 2% - na hodnotu bytu mají vliv i vzdálenost do samoobsluhy nebo obchodního domu, přítomnost školy, školky, zdravotního střediska nebo nemocnice v okolí. Také blízká sportoviště a možnosti zábavy mohou zvednout cenu bytu. Jen málo lidí je totiž ochotných za vším dojíždět, raději si připlatí za to, když mohou mít všechno po ruce. [15]

2.2.4 Byt a nebytový prostor

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění vymezuje pojmy byt, nebytový prostor takto:

- *bytem* je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodující je tedy rozhodnutí stavebního úřadu o účelovém užití místnosti nebo souboru místností⁴;

⁴ Rozsah práva užívání bytu na základě nájemní smlouvy se liší od rozsahu vlastnického práva k jednotce podle Zákona o vlastnictví bytů.

- *nebytovým prostorem* místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu⁵ nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

2.2.5 Jednotka

Pro účely Zákona o vlastnictví bytů byl definován v § 2 písm. h) pojem jednotka pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezenou část domu, která jediné může být předmětem vlastnického práva podle tohoto zákona. Podstatou tohoto zákona je spoluvlastnictví budovy a současné vlastnictví jednotky jako neoddělitelné součásti budovy. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky tvoří jeden celek a každý vlastník bytu nebo nebytového prostoru musí být tedy současně spoluvlastníkem společných částí domu. V tomto pojetí nejsou byt ani nebytový prostor věcmi tak, jak je specifikuje Občanský zákoník v § 119, avšak v režimu Zákona o vlastnictví bytů mohou být předmětem občanskoprávních vztahů a lze je nabývat do vlastnictví a disponovat s nimi, jako by samostatnými věcmi byly. Pro účely dispozic podle tohoto zákona se na byty a nebytové prostory - jednotky, pohlíží jako na nemovitosti. Právní dispozice s jednotkami se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů (především Zákona o vlastnictví bytů), a v otázkách, které nejsou tímto zákonem upraveny, se použijí ustanovení Občanského zákoníku týkající se nemovitostí.

2.2.6 Podlahová plocha bytu

Zákon o vlastnictví bytů definuje v § 2 pod písmenem i) *podlahovou plochu bytu nebo rozestavěného bytu* tak, že se jí rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Pro výpočet podlahové plochy bytu je klíčovým pojmem pojem "místnost bytu". Zákon pojem místnosti nijak nedefinuje, stejně jako tak nečiní ani občanský zákoník ani stavební zákon. Pojem "místnost" je považován za notorietu. Obecně lze místnost definovat - jak vyplývá z ustálené soudní praxe i odborného výkladu - jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi.

⁵ Dle § 121 odst. 2 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci takové věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy jak obytných místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství bytu ve smyslu občanského zákoníku. Podlahová plocha místností se vypočte jako obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlahová plocha místnosti. Zákon neobsahuje žádné ustanovení o úpravě podlahové plochy.

Podle téhož zákona § 2 písm. j) se *podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru* rozumí podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

Z výše uvedeného vyplývá, že do podlahové plochy místnosti se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místnosti, ani příčky, které nerozdělují místnosti a nejsou postaveny až ke stropu (např. v koupelnách společných s WC), počítají se však plochy využívané k zastavení např. zařizovacími předměty (vana včetně např. schodišťového stupně apod.).

V případě bytu umístěného ve dvou podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu – mezonetový byt - se započítává celá podlahová plocha dolní místnosti, včetně průmětu schodiště (i dřevěného) do této plochy, do podlahové plochy horní místnosti se plocha otvoru pro schodiště nezapočítává.

2.2.7 Obytná plocha bytu

Obytnou plochou bytu se rozumí podlahová plocha obytných místností.

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m² (viz ČSN 73 4301). Plocha bytu se uvádí po zaokrouhlení v celých číslech.

U údajů ze zdroje sčítání lidu, domů a bytů je náplň ukazatelů plochy následující: Obytnou plochu bytu tvoří podlahová plocha obytných místností a část plochy kuchyně, která přesahuje 12 m². V případě bytu, který se skládá z jediné místnosti - obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti.

2.2.8 Nabývání vlastnických práv k nemovitostem

Vlastnictví nemovitosti lze podle § 132 odst. 1 Občanského zákoníku nabývat kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Nabývání vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům je upraveno v zákoně č. 72/1994 Sb., v tzv. zákoně o vlastnictví bytů. Nejčastěji se vlastnictví nabývá kupní smlouvou (§ 588 až 600 Obč. Zák.). Stavby lze převádět, aniž by současně došlo k převodu pozemku, neboť stavba není součástí pozemku, a to ani stavba pozemní, ani nadzemní nebo jiná.

Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitosti (§ 133 odst. 2 Obč. Zák.). Při prodeji nemovitosti je z hlediska zdanění, resp. osvobození od daně rozhodný den nabytí nemovitosti. Byla-li nemovitost nabyta na základě smlouvy (např. kupní, směnné, darovací), nastávají podle § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, právní účinky vkladu vlastnického práva na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Při nabytí nemovitosti na základě rozhodnutí státního orgánu se vlastnictví nabývá dnem v něm určeným, a není-li den určen, dnem právní moci rozhodnutí. Při zdědění nemovitosti nabývá se vlastnictví smrtí zůstavitele. Obdobně jako při nabytí se posuzuje i den prodeje (převodu) nemovitosti. Při nabytí a prodeji (převodu) nemovitosti musí mít příslušná smlouva vždy písemnou formu (§ 46 odst. 1 Obč. Zák.).[8]

Rozsah vlastnického práva k jednotce je dán § 2 Zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., v platném znění, podle kterého předmětem vlastnictví mohou být pouze místnosti bytu (případně místnosti tvořící jeho příslušenství). Tomu odpovídá i vymezení podlahové plochy bytu podle tohoto zákona, kterou se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Předmětem vlastnictví nejsou tedy ostatní prostory, které mohou být vlastníkem výlučně užívány, ale netvoří místnost.

2.2.9 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a skládá se z daně z pozemků a ze staveb.

Daň z nemovitostí se vyměřuje každým rokem k 1. lednu zdaňovacího období, tj. za zdaňovací období se počítá kalendářní rok a daňové přiznání za rok 2010 se podává do 1.2. V

případě, že přiznání bylo podáno v letech minulých a nedošlo od té doby k žádné změně, pak se přiznání nepodává. Předmětem daně jsou všechny pozemky nacházející se na území ČR, které jsou evidované v katastru nemovitostí a stavby na území ČR, které jsou spojené se zemí pevným základem a podléhají kolaudačnímu řízení. Daň z nemovitostí se řídí podle ustanovení § 13a odst. 9 nebo § 13a odst. 10 zákona o dani z nemovitostí.

Jak již bylo napsáno, daň z nemovitostí se dělí na daň z pozemků a daň ze stavby. *Předmětem daně z pozemků* jsou pozemky, které se nacházejí na území České republiky a jsou uvedené v katastru nemovitostí. Za předmět daně se nepovažují ty pozemky, které jsou určeny pro obranu státu; ochranné lesy a lesy zvláštního určení dle Zákona č. 61/1977 Sb., o lesích; některé vodní plochy a pozemky zastavěné v rozsahu půdorysu stavby.

Poplatníkem daně se stává vlastník pozemku. V případě, že vlastník pozemku není znám, stává se poplatníkem uživatel. Má-li povinnost platit daň z pozemku více poplatníků, platí daň společně a nerozdílně. Je-li spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, který je evidován v katastru nemovitostí, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí. Spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně.

Kromě pozemků se daň z nemovitostí vztahuje i na stavby. *Předmět daně ze staveb* jsou na území České republiky stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, byty a nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí. Předmětem daně ze staveb nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou už předmětem daně. Další výjimky jsou uvedeny v § 7 zákona.

Poplatníkem daně je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Jde-li o stavbu, byt nebo samostatný nebytový prostor, spravované Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv, jsou poplatníky tyto subjekty. Stejně jako u daně z pozemků, má-li více subjektů vlastnické právo nebo právo nájmu, musí daň všichni platit společně a nerozdílně. [5]

2.2.10 Daň z převodu nemovitosti

Daň z převodu nemovitostí spravuje *zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*. [6] Daň z převodu nemovitostí je další majetkovou daní. Předmětem je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je dle § 9 úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně z převodu nemovitostí rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání. Také se za předmět daně považuje úplatný převod vlastnictví k nemovitostem, a to v případech, kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy a převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo přechod vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s postoupením pohledávky. V případě, že se vyměňují nemovitosti, pak se považují jejich vzájemné převody za jeden převod. Daň se odvádí z toho převodu, z něž je vyšší.

Daň z převodu nemovitosti činí 3 % z kupní ceny nebo z odhadu nemovitosti. Za základ daně se pak bere ta částka, která je vyšší.

Při převodu nemovitosti je poplatníkem daně prodávající (převodce) a kupující (nabyvatel) je v tomto případě ručitelem. V případě, že jde o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastněním, vydržení, v insolventním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva v souvislosti s postoupením pohledávky, pak je poplatníkem nabyvatel. Jestliže se jedná o výměnu nemovitostí, pak platí daň společně převodce i nabyvatel. Stejně tak tomu je i při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění nebo do společného jmění manželů. Každý z manželů se tak stává samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.

Poplatník musí podat přiznání k dani z převodu nemovitostí správci daně nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí⁶. Další případy jsou uvedeny v zákoně. Ke dni podání daňového přiznání se také vztahuje povinnost tuto daň uhradit. Daň se neplatí v případě, kdy činní méně než 100Kč. [7]

⁶ Příklad: vklad vlastnického práva je zapsán v měsíci červnu, tzn. lhůta se počítá od 1. července tří měsíce, tj. do 30. září.

2.2.11 Koupě nemovitosti

Základním dokumentem je kupní smlouva, která musí mít při koupi nemovitosti písemnou formu s úředně ověřenými podpisy účastníků smlouvy. Podle konkrétního případu pak koupi nemovitosti mohou provázet další smlouvy, např. smlouva o zřízení věcného břemene, smlouva, směnná smlouva o půjčce, zástavní smlouva, smlouva o zúžení společného jmění manželů, darovací smlouva, atd. Při koupi na hypotéku též smlouva o hypotečním úvěru. [4]

2.2.12 Návrh na vklad

Návrhem na vklad se rozumí návrh na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo předkupního práva předložený katastru nemovitostí, případně návrh na výmaz takového práva. Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení (nebo některého z nich) katastrálnímu úřadu. Dnem doručení písemného návrhu přidělí katastrální úřad návrh spisovou značku, tj. čj., pod kterou se návrh dále vyřizuje.

Návrh na zahájení řízení je základní dokument, na jehož podkladě katastrální úřad zahajuje řízení před katastrálním úřadem. Návrh musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků řízení - u fyzických osob jméno, příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo, u právnických osob název, sídlo a identifikační číslo a označení práv, která mají být zapsána do katastru. [4]

2.2.13 Věcné břemeno

Věcná břemena omezují práva užívání vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Právo odpovídající věcnému břemeni vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a jsou zapsána na listu vlastnictví, buď v části B listu vlastnictví jsou zapsána věcná břemena, jež byla uzavřena ve prospěch vlastníka nemovitosti (např. právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek) nebo v části C listu vlastnictví, kde jsou zapsána ta věcná břemena, která vlastníka nemovitosti omezují.

Věcná břemena, která jsou spojena s vlastnictvím nemovitosti, přecházejí na každého dalšího vlastníka nemovitosti.

Existují však i věcná břemena spojená s určitou osobou (např. u darovací smlouvy právo doživotního bydlení ve prospěch dárce); tato práva jsou spojena s konkrétní osobou a zanikají její smrtí. [4]

2.2.14 Hypotéka

Hypotékou se rozumí dlouhodobý úvěr. Splácení takového úvěru, vč. úroků je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Dříve se tento úvěr poskytoval jen na investice do nemovitostí - např. na její výstavbu, koupi, rekonstrukci, pořízení stavebního pozemku, vyrovnání finančních prostředků souvisejících s nemovitostí (vypořádání dědictví, společného jmění manželů apod.), dnes je ale účelovost hypoték odstraněna a banky poskytují hypotéky na financování víceméně čehokoliv. Zajištění úvěru pak spočívá v tom, že úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a jako předmět zástavy slouží obvykle pořizovaná nemovitost; úvěr však lze zajistit i jinou nemovitostí, která může, ale nemusí být ve vlastnictví žadatele. [4]

2.2.15 Bankovní záruka

Bankovní záruka je zvláštní forma ručení, která vzniká na základě písemného prohlášení banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše dané peněžité částky, v souladu se záruční jistinou, jestliže dlužník nesplní svůj závazek nebo pokud budou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině. Banka je povinna svůj závazek plnit jen tehdy, pokud k tomu byla věřitelem písemně vyzvána. Výše úhrady za bankovní záruku je pak určena konkrétní bankou. [4]

2.2.16 Notářská úschova

Notářskou úschovou se rozumí úschova peněžních prostředků nebo listin. V případě koupě nemovitostí jde o úschovu peněžních prostředků na kupní cenu, eventuálně v konkrétních případech i o úschovu kupních smluv a souvisejících dokumentů. O úschově sepisuje notář svěřeneckou notářskou smlouvu, jejímiž účastníky jsou složitel (ten, který dává peníze do úschovy), oprávněná osoba (tj. osoba, které peníze náleží po splnění určitých podmínek), případně vedlejší účastníci smlouvy. Svěřenecká smlouva obsahuje jednak podmínky, za kterých notář přijímá peněžní prostředky do úschovy, jednak podmínky, při

jejichž naplnění tyto prostředky uvolňuje osobám oprávněným. Notářská úschova je placená služba podle notářského řádu. [4]

3 Analýza problému a současné situace

3.1 Současná situace

V posledních letech prošel trh s byty a nemovitostmi obecně daleko větší proměnou, než za celé předchozí období od sametové revoluce. Tato analýza se pokusí nastínit hlavní trendy a problémy na trhu bydlení a investování do nemovitostí vůbec.

3.1.1 Příčiny růstu a poklesu cen nemovitostí a nájmu

V letech 2002 - 2008 se v téměř celé České republice zvýšily ceny starých i nových bytů, přičemž je zajímavé, že ceny nájemného naopak spíše klesaly. Prvním důvodem nárůstu cen bytů je postupný růst platů a životní úrovně, není to však důvod nejdůležitější. Podle mého názoru, naprosto zásadní důvod se skrývá ve fungování práva a jeho vymahatelnosti. Díky zákonům o exekucích, rozšíření soukromých exekutorů a postupně se zvyšující vymahatelnosti práva se úvěrování stalo podstatně méně rizikovým, což umožnilo jednak snížit rizikovou přírážku téměř k nule a jednak podstatně snížilo požadavky na bonitu dlužníků (která se navíc díky rostoucím platům současně zvyšovala).

„Neviditelná ruka práva“ tak přinesla rozšíření dostupnosti vlastního bydlení i pro relativně chudé zájemce (např. mladé nemajetné zaměstnance), kteří dříve museli bydlet v drahých nájmech. Tato ruka však dále vedla ke dvěma zajímavým důsledkům, jednomu spíše negativnímu a jednomu spíše pozitivnímu:

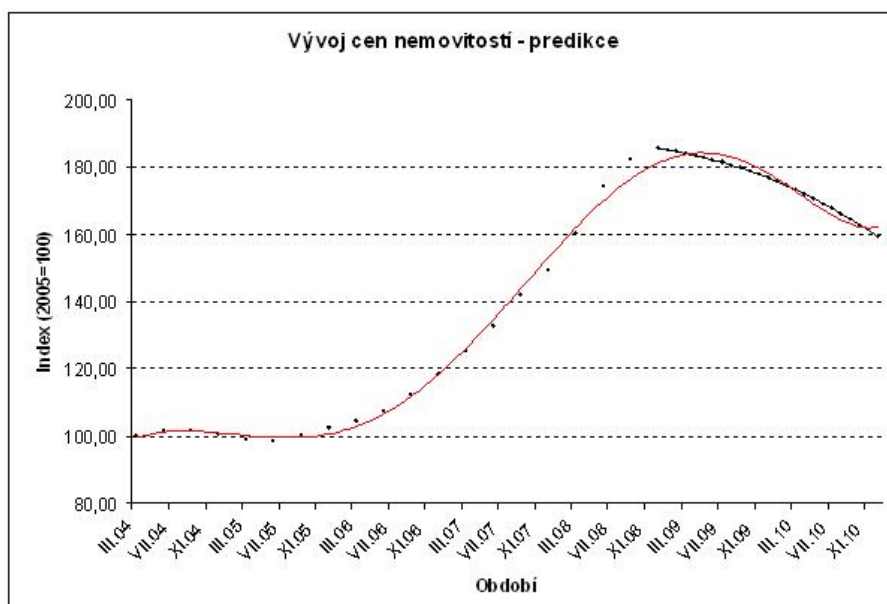
Díky vymahatelnosti práva pomocí exekucí se začaly prudce rozvíjet splátkové společnosti. Zaměření i na rizikovou klientelu pak vedlo k prudkému rozmachu exekucí až na statisíce ročně.

Pozitivním důsledkem pak byl pomalý pokles nebo alespoň stagnace tržních nájmu (vesměs se ani nezvyšovaly o inflaci), způsobený jednak investicemi do nových i starých bytů, které jejich majitelé často kupují za účelem pronájmu, a jednak odlivem nájemníků, kteří již začali dosahovat na vlastní bydlení.

Jako kruhy na vodě rostly ceny bytů v regionech. Řada krajských a okresních měst se najednou „probudila“ a ceny zde během dvou let vzrostly o desítky procent. Extrémní situace nastala na Ostravsku, kde se ceny za tři roky zhruba zdvojnásobily, a to i v lokalitách dříve velmi levných, jako Havířov, Karviná nebo Bohumín.

Naopak v posledních dvou letech díky „světové ekonomické krizi“ v téměř celé České republice začaly ceny starých i nových bytů stagnovat nebo klesat. Největší pokles cen zaznamenaly panelové byty a byty v developerských projektech. Momentálně převyšuje nabídka poptávku, což je způsobeno především dvěma faktory:

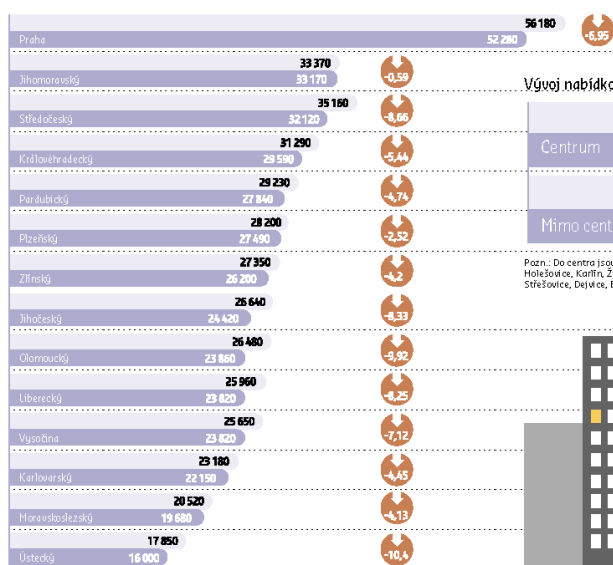
Obavami zájemců z nejisté doby a zpřísnění požadavků na bonitu klientů u úvěrů v bankách. To mělo za následek zvýšení poptávky po pronájmu.



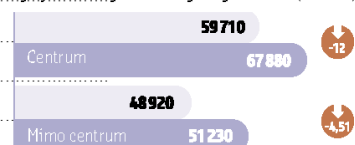
Graf 1: Vývoj cen nemovitostí - predikce [9]

Jak se vyvíjely ceny

Vývoj nabídkových cen starších bytů v krajích (v Kč za m²)



Vývoj nabídkových cen nových bytů v Praze (v Kč za m²)



Pozn.: Do centra jsou zahrnuty Staré Město, Nové Město, Josefov, Vinohrady, Holešovice, Karlín, Žižkov, Vršovice, Vyšehrad, Smíchov, Malá Strana, Hradčany, Stežovice, Dejvice, Bubeneč

Legenda:

mezioroční změna (%)

2008

2009



Pozn.: Průměrné ceny u 25 000 starších bytů z nabídek reálních kanceláří
ZDROJ: ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČR

Graf 2: Vývoj cen starších bytů v ČR 2008 - 2009 [2]

3.1.2 Prudký rozmach investic do nemovitostí a cenová rovnováha na trhu

Růst platů a dostupnost hypoték však nevedly jen k pořizování vlastního bydlení, ale také k masivním investicím statisíců jednotlivců do nemovitostí, za účelem nájemní renty, jako spekulace na růst cen, pro uložení peněz či na pořízení bydlení pro potomky. Toto má praktickou souvislost s obecnou ekonomickou teorií investování a chování lidí. Platí železný investiční trojúhelník, kdy každá investice má své riziko, likviditu a výnos.

Riziko je u nemovitostí ve srovnání např. s podnikáním či cennými papíry poměrně nízké, výkyvy v hodnotě nemovitostí bývají nižší než u akcií, ale vyšší než např. u dluhopisů. Likvidita je sice o něco nižší než u cenných papírů, ale pořád lze většinu nemovitostí prodat do několika měsíců. Zbývá tedy výnos, který je pro změnu zase poměrně nízký - u rezidenčních nemovitostí určených na pronájem se ve vyspělém světě pohyboval před „krizí“ pouze kolem 4-5 procent. Fungování a zákonitosti trhu tak stojí proti představě, že majitelé bytů stanovují nájem a nájemníci je musí poslouchat jako otroci.

Například, nájemné v okresním městě v bytě 2+1 je kolem 5.000 Kč/měsíc plus služby (voda, elektřina, plyn, společné prostory). Cena takového bytu se nejčastěji pohybuje kolem 800.000-1.200.000 Kč/byt. V průměru tedy za dvanáct měsíců vybere majitel 60.000 Kč a za byt zaplatí 1 milion korun, výnos tedy činí asi 6 %. Z nájmu ovšem majitel musí odečíst fond oprav (cca 1.000 Kč/měsíc), který na výši nájmu nemá přímý vliv, a také se standardně odečítá jeden nájem kvůli fluktuaci nájemníků. Zbude mu tedy asi jen 43.000 Kč, které by měl správně zdanit, tedy výnos kolem pouhých 4 %. Je zajímavé, že v prosperujících oblastech je procentní výnos z nájmu obvykle nižší než v chudých městech. Je to způsobeno tím, že v bohatších regionech si mnoho lidí ukládá peníze do bytů na pronájem, což zvyšuje jejich tržní cenu právě k poměru nájem/cena cca 4-5%.

Co je pro budoucí investory do nemovitostí dobré vědět předtím, než si zakoupí byt na pronájem, je všeobecně špatná nájemní morálka v Čechách. Na rozdíl od některých západních zemí není u nás zvykem bydlet v nájmu a „kvalitních“ nájemníků je u nás nedostatek. Ti se totiž snaží pořídit si byt na hypotéku vlastní byt, takže i když na ně investor narazí, většinou se brzy odstěhují do vlastního. Velkou část poptávajících tak tvoří problémové skupiny, které často nemají na nájem nebo se v bytech rychle střídají. Výjimkou nejsou ani nájemníci, kteří byt demolují a ekonomický efekt jejich působení pak může být i záporný. Pokud si investor pořizuje byt na hypotéku, může se také stát, že zatímco mu nájemník nebude platit, on sám bude muset platit splátky úvěru, fond oprav, služby atd.

3.1.3 Financování nemovitostí

V minulých letech došlo k revoluci ve financování nemovitostí, výsledkem čehož byl mnohonásobný růst objemu úvěrů. V tomto segmentu došlo za poslední dva roky k velkým změnám. Po problémech známých bank v USA došlo i u nás k zvýšení úrokových sazeb a zpřísnění požadavků na bonitu klientů.

V USA dlouho působily polostátní finanční organizace, které se takovým problémovým úvěrům „věnovaly“, resp. je dotovaly z peněz daňových poplatníků. Záměr mohl být i dobrý – umožnit všem dosáhnout na vlastní bydlení – ovšem důsledky jsou katastrofální. Jedná se tedy o selhání státu, nikoli trhu.

Další revoluce, o které se málo mluví, proběhla ve vlastnické struktuře bytů a jejich fungování. Velká část obecních, družstevních a některých firemních bytů byla privatizována nájemníkům, takže lidé vzali správu svých domů (obvykle panelových a cihlových z doby socialismu) do vlastních rukou. Výsledkem je masivní proměna sídlišť v celé zemi, kdy je dnes podstatná část panelových domů zateplena a má vyměněná plastová okna. Obyvatelé za to platí vyššími příspěvky do fondu oprav a někdy i nutnými úvěry na pořízení bytů od obcí, avšak výsledky jsou zcela nečekané. Kdo by ještě před pěti lety věřil, že možná už každý třetí panelák bude mít novou, barevnou fasádu a tvář sídlišť se zásadně zlepší? Jediným otázníkem může být finanční situace družstev a Společenství vlastníků, které jsou zadluženy na deset i více let dopředu.

3.1.4 Deregulace nájmu

Obrovským a velmi kontroverzním tématem je otázka regulovaného nájemného. Regulované nájemné vzniklo tak, že za socialismu lidé dostali „dekrety“ opravňující je k pronájmu bytů. Někteří lidé dostali dekret v nové státní výstavbě, zatímco jiní ve starých činžovních domech, které byli později restituovány, a další dostali byt od družstev či podniků. Nemohli si tehdy ani ve snu uvědomovat důsledky, které jejich rozhodnutí v budoucnosti a změněných poměrech přinese.

Ti, kteří dostali byt od družstva, splatili poměrně nízkou anuitu a po sametové revoluci se mohli rozhodnout, zda si byt nechají převést do osobního vlastnictví. Mají na to ze zákona nárok a přibližně větší polovina toho i využila. Výsledkem jsou „ementálové“ bytové domy, kde část bytů vlastní individuální majitelé a zbytek velká postsocialistická družstva. Bohužel vliv těchto organizací, které stále fungují jako socialistické molochy, je stále obrovský. Díky jejich lobby je v zákoně o vlastnictví bytů zakotven paragraf, podle kterého musí podíl

družstva v domě klesnout pod 25 %, aby bylo možno založit Společenství vlastníků. Jinými slovy, pokud mají individuální vlastníci např. dvě třetiny bytů a družstvo jen třetinu, dům je stále spravován družstvem. Velká družstva s tisíci byty jsou přitom velmi neprůhledná.

Poměrně dobře jsou na tom lidé, kteří bydleli ve „státních“ bytech. Ty byly obcemi postupně privatizovány dvěma způsoby: jeden spočívá v prodeji jednotlivých bytů, vždy však zůstanou lidé, kteří si byty neodkoupí. Vzniká tak podobná situace s „ementálovými“ domy, kdy se obec musí starat vždy o několik bytů v každém domě. To obce řeší prodejem celých domů malým družstvům, jejichž členy je část nájemníků, kteří se podělí o náklady koupě i za ostatní. Ti jsou pak „regulovanými“ nájemníky těchto družstev. Družstva obvykle dovolují těmto nájemníkům stát se i později členy za stejně výhodných podmínek, za kterých je nabízela obec. Tyto domy jsou také nejčastěji rekonstruovány, zateplovány a jsou v nich instalována nová plastová okna.

Velmi různorodé byly cesty obyvatel podnikových bytů. V devadesátých letech při nízkých regulovaných nájmech se většina podniků svých bytů zbavovala levně, buďto je prodávala nájemníkům podobně jako obce nebo je zpeněžila prodejem jiným podnikatelům.

Hodnocení regulace a deregulace nájmu je velmi subjektivní. Zpravidla není vinou nájemníků, že nemohou levně odkoupit své byty jako družstevníci či obecní nájemníci. Regulované nájemníky je možné rozdělit na dvě velké části. První jsou skutečně sociálně slabí lidé, například důchodci, kteří opravdu nemohou platit tržní nájem. Pro ty by bylo určitě vhodné nějakou formu regulace zachovat, samozřejmě bez možnosti posouvat tuto výhodu na další a další generace. Druhá polovina regulovaných nájemníků naopak tento stav využívá, své byty protiprávně pronajímá a zneužívá nízkých nájmu, i když by si mohli pořídit vlastní byt nebo platit vyšší nájem. Je věcí politiků, aby byl tento stav postupně napraven.

3.2 Analýza problému

Investice do nemovitostí nejsou bez rizika a u nás mají dlouholetou tradici. V minulosti prakticky nebyla jiná varianta investování, než právě koupě nemovitosti. V porovnání s jinými druhy investice jako například akcie, je nemovitost hmatatelná. Jde o reálný majetek, který představuje určitou jistotu a stabilitu a je odolný vůči inflaci. Způsobů, jak se dá na investicích do nemovitostí vydělávat, je celá řada.

Stačí koupit levně byt nebo rodinný dům a dříve či později ho se ziskem prodat. V mezidobí je možno dům či byt zvelebit a vydělávat na jejich pronájmu. Obvykle se tedy jedná o dlouhodobé investice, kde je přijatelně nízká míra rizika a prakticky stálý mírný příjem s pronájmu, odvislý od lokality, atraktivity či od změn územních plánů. Díky tomu je koupě nemovitostí jako investice u nás stále značně oblíbená. Vypadá to lákavě, ale rozhodně se nejedná o jednoduchou a rychlou cestu k zbohatnutí.

U investic do nemovitostí platí dvojnásob, že lokalita a správný čas jsou základem úspěchu. Jen lokalita ale nestačí, je potřeba vidět širší souvislosti s pořízením nemovitosti, hlavně s chladnou hlavou a racionálně, nenechat se ovlivnit prvním dojmem nebo šikovným realitním makléřem. Před koupí a prodejem je užitečné udělat malý průzkum trhu, hlavně cen, nabídky a poptávky (co je aktuálně k dispozici), ale také jaké alternativní příležitosti jsou nebo budou. To ovlivňuje a ještě možná ovlivní cenu a délku prodeje. Často k výraznému zisku je potřeba také trošku štěstí, ale nejdůležitější jsou kvalitní informace.

3.2.1 Financování nemovitosti

Jednou z prvních otázek kterou by si měl potencionální investor do nemovitostí je „jak hodlá pořízenou nemovitost financova a kolik celkem má činit výše plánované investice“. V praxi se financování dělí do tří kategorií, a to pořízení nemovitosti z vlastních finančních prostředků, pomocí úvěru nebo pravděpodobně nejčastěji využívaná možnost kombinace předešlých variant.

3.2.1.1 Financování z vlastních prostředků

Pokud má investor dostatek financí, aby uhradil celou cenu nemovitosti z vlastních prostředků, má velkou výhodu a tou je rychlost oproti investorům, kteří budou vyřizovat úvěr. Pokud se prodávající z jakýchkoliv příčin dostane do finanční tísně, potřebuje nemovitost

rychle prodat a to je ideální situace pro příchod investora s „hotovostí“. V tomto případě je zpravidla cena 10-30% nižší než u srovnatelných nabídek.

3.2.1.2 Financování pomocí úvěru

Pokud se investor rozhodne koupit nemovitosti financovat pomocí úvěru, nejčastěji využívanou variantou je použití hypotečního úvěru oproti například stavebnímu spoření. Některé bankovní ústavy nabízejí tzv. „stoprocentní hypotéku“, jejíž hlavní nevýhodou je zpravidla vyšší úroková sazba. Jaké hlavní doklady bude potřebovat k podání žádosti o úvěr na koupi?

- doložení vlastních příjmů (u hypotéky bez prokazování příjmu se nevyžaduje)
- ocenění nemovitosti a zastavení nemovitosti ve prospěch banky (nemusí se jednat o pořizovanou nemovitost)
- návrh kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní

3.2.1.3 Financování pomocí kombinace úvěru a vlastních prostředků

Nejčastěji využívanou variantou financování pořízení nemovitosti je kombinace úvěru a vlastních prostředků. Bankovní ústavy v tomto případě dávají výhodnější úrokovou sazbu. Základní otázkou kterou by si měl investor položit u této varianty je „kolik prostředků je schopen investor poskytnout ze svého a kolik potřebujete půjčit“ Ve většině případů se jedná o 10 - 50% z vlastních prostředků a zbytek pomocí úvěru.

3.2.2 Výběr vhodné nemovitosti k investici

3.2.2.1 Lokalita

Prvním kritériem, které by měl brát investor v potaz je lokalita a hlavně jaká je poptávka v dané lokalitě. Není nic horšího, než pořízení rodinného domu uprostřed sídliště, kde bude po tomto druhu nemovitosti minimální poptávka.

Pro lokalitu je stěžejní dopravní dostupnost, síť služeb, zeleň a kvalita prostředí. Načasovat pořízení investiční nemovitost není úplně snadné, ale čas přímo určuje výši zisku. Taková plánovaná dálnice nebo čerpací stanice pod okny nemovitosti na klidu nepřidá. Není dobré z Brna investovat v Praze či Plzni, ale pokud ano, je potřeba zvážit kolik nás bude stát

času a financí dojíždění nebo firma která se zabývá správou nemovitostí. Zejména u nových bytů a rodinných domů je vhodné navštívit úřad samosprávy a zeptat se na budoucí záměry města v dané lokalitě. Je pravděpodobné, že bude k dispozici platný územní plán, kde se dá dozvědět spoustu zajímavých věcí, které se v lokalitě plánují.

3.2.2.2 Typ nemovitosti

Dalším důležitým kritériem je velikost a typ bytové jednotky nebo rodinného domu. Investor musí znát konkrétní poptávku po pronájmu v dané lokalitě a podle toho vybrat vhodnou nemovitost k investici. Je důležité, aby byla nemovitost stále pronajata a nedocházelo k zbytečným finančním ztrátám v horším případě problému se splátkami úvěru. Není vhodné investovat do rekonstruovaného luxusního bytu určeného pro bonitní zájemce, v domě kde je většina bytů před rekonstrukcí a obývána nebo pronajímána studentům.

Bytová jednotka 1+kk / 1+1

Investovat do menší bytové jednotky má několik zásadních výhod a je vhodné zejména pro začínající investory. Investovaná částka není příliš vysoká, např. v Brně se dají pořídit starší bytové jednotky od osmi set tisíc korun českých. Bytové jednotky typu 1+kk / 1+1 jsou nejvíce poptávanými byty na trhu s pronájmy, zájem mají hlavně studenti, absolventi kteří nemají přesnou představu o své budoucnosti, manažeři a zaměstnanci z jiných částí republiky nebo zahraničí, kteří v dané lokalitě pracují na dobu určitou.

Bytová jednotka 3+kk / 3+1

Investice do bytové jednotky 3+kk / 3+1 většinou větších měst v České republice znamená investici přes milion korun českých, například v Brně se dají pořídit starší bytové jednotky od milionu sedm set tisíc korun českých, ale např. v Ústí nad Labem pořídit starší bytovou jednotku již od čtyř set tisíc korun českých. Bytové jednotky typu 3+kk / 3+1 poptávají nejvíce rodiny s dětmi, které ve většině případů nemají možnost pořídit si vlastní byt a ve studentských městech typu např. Praha a Brno, skupiny studentů, kteří nejsou nároční na stav bytu, pro které je finančně výhodnější se v šesti studentech poskládat na celkový nájem než ve dvou platit nájmem v menším bytě.

Rodinný dům 3+1 / 4+1

Investice do rodinných domů za účelem pronájmu pro bydlení jedna z nejsložitějších. Je zde více faktorů, které musí investor zvážit, a určitě bych ji nedoporučoval začínajícím investorům. Poptávka po pronájmu rodinných domů ve srovnání s poptávkou po bytových jednotkách zanedbatelná, protože většina poptávajících hledá pronájem především proto, že nemá možnost si momentálně pořídit vlastní nemovitost a cena pronájmu rodinných domů se odvíjí od jejich pořizovací ceny, která ve srovnání s bytovými jednotkami je vyšší. Dále si investor musí uvědomit, že na rozdíl od bytové jednotky, kde přispívá do fondu oprav, u rodinného domu hradí celkové náklady na budoucí rekonstrukce střechy, fasády, atd. sám. Samozřejmě nesmí opomenout, že k rodinnému domu náleží zahrada, kterou musí sám nebo po dohodě s nájemníkem někdo obhospodařovat.

3.2.2.3 Další důležitá kritéria

Dalšími důležitými kritérii jsou dopravní dostupnost, síť služeb v místě, blízké okolní prostředí a výhled, umístění bytu v domě nebo počet pater v rodinném domě, stav nemovitosti a její vybavení a dispozice a orientace nemovitosti, nejen pro budoucí uživatele, ale i pro vaše budoucí kupující.

Umístění bytu v domě

Cena bytu se může lišit podle toho, jak jím budete "posouvat" nahoru či dolů po bytovém domě nebo kolik pater má rodinný dům. Patro, v němž se byt nachází, totiž hraje důležitou roli. "Platí, že čím vyšší podlaží, tím vyšší cena," výjimku může tvořit podkrovní byt, zde je rozhodující okolní zástavba a výhled z bytu.

Stav nemovitosti a její vybavení

Novostavby a nemovitosti po kompletní rekonstrukci jsou logicky dražší než typově srovnatelné starší nemovitosti v dané lokalitě. Od toho se odvíjí také cena nájmu.

Dopravní dostupnost

Ve větších městech bude pro budoucího nájemce nebo kupujícího rozhodující dopravní dostupnost jak autem, tak MHD do zaměstnání, školy, centra, za kulturou a v dnešní době i do nákupních středisek a počet parkovacích míst. Odlehlé lokality, kam se dá dostat jedině autem, lákají jen malé množství potenciálních zájemců.

Blízké okolní prostředí a výhled

Dalším důležitým kritériem je okolní nemovitosti, zda se jedná sídliště, průmyslovou zónu nebo původní zástavbu s dostatkem zeleně. U bytu rozhodují také obyvatelé domu, potenciaální sousedé.

Dispozice a orientace nemovitosti

Je předpoklad, že se v nemovitosti během let vystřídá několik nájemníků, proto bych doporučoval vhodné a logické uspořádání místností v nemovitosti, oblíbené jsou neprůchozí pokoje, samostatné WC a koupelna. Při koupi nemovitosti, by se měl investor zaměřit, na které světové strany okna směřují, nejžádanější je orientace na jih či na západ.

Sít' služeb v místě

Na ceně nemovitosti má vliv i vzdálenost obchodního domu, samoobsluhy, školky, školy a samozřejmě zdravotního střediska. V dnešní době si lidé raději připlatí, aby měli vše po ruce.

3.2.3 Finanční analýza investice

U investice do nemovitosti může nastat problém s likviditou. Získat rychle peníze prodejem nemovitosti za nepříznivé situace na trhu může být velmi obtížné, zvláště pokud je investor limitován výší úvěru. Problematické je i rozložení rizika. Investovat do různých nemovitostí v několika lokalitách si totiž může dovolit jen málo drobných investorů. Ve většině případů na začátku vše vsadí na jedinou kartu, což je samo o sobě dosti riskantní.

Při výběru investiční nemovitosti si investor musí vše dobře spočítat. Není nic jednoduššího, než si sepsat vlastní rozvahu (bilanci majetku a zdrojů jeho krytí). Na levou stranu sepsat aktiva (svůj majetek), na pravou stranu pasiva – zdroje financování. V horní části rozvahy v pasivní části, uvede úspory, stavy účtů (vlastní zdroje), ve spodní části pravé strany rozvahy si sepíše své úvěry a uvidí své zadlužení. Nesmí zapomenout, že suma pasiv se musí rovnat sumě aktiv, to je známý účetní princip. Dále stačí jednoduše spočítat procento dluhů vzhledem k majetku a sám uvidí, jak na tom je. V případě firmy to bude obdobné. Pak nezbyvá nic jiného, než do rozvahy zapsat budoucí náklady a příjmy z investice.

Jak si spočítat nejdůležitější náklady a zisky z investice je v následující kapitole. Při výpočtu čistého zisku z nájmu, musí investor brát v potaz, daň z nemovitosti a příjmů, fond oprav a náklady na energie případné drobné investice na údržbu nemovitosti.

3.2.4 Právní stránka investice

V teoretické části této bakalářské práce jsou zmíněny nejdůležitější pojmy, se kterými se investor při pořízení nemovitosti setká.

Investor často až po dlouhém hledání nalezne správnou nemovitost pro investici. Ještě ale nemá vyhráno. Aby jej přestal majitel nebo realitní kancelář dále nabízet a příležitost neutekla, musí složit část kupní ceny jako rezervaci. Rezervace bývá různě definován, především v realitních kancelářích. Někde je to záloha kupní ceny, jinde záloha na provizi či rezervační kauce nebo poplatek. Výše zálohy se většinou pohybuje mezi pěti až deseti procenty kupní ceny. Předtím, než budou peníze složeny, obstarání aktuálního výpisu z katastru nemovitostí se musí majitel nebo zprostředkovatel prokázat, že je oprávněn je přijmout – to znamená prokázání aktuálním výpisem z katastru, že je skutečně majitelem, smlouva či plná moc od majitele nemovitosti o zprostředkování jejího prodeje. Pokud je vše v pořádku, je důležité sepsat dohodu o rezervaci, kde bude definováno, na co jsou složené peníze určeny, kupní cena, identifikace nemovitosti, termín podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, případě smlouvy o převodu (záloha kupní ceny, záloha na provizi realitní kanceláře...) a komu za jaké situace patří. Samozřejmostí by mělo být, vyjasnění situace, co se stane, když z převodu nemovitosti nedojde z důvodů odstoupení zájemce. Obecně totiž v takovém případě složené peníze propadají ve prospěch majitele nebo realitní kancelář. Proto je důležité dobře definovat, za jakých podmínek je koupě nemovitosti přijatelná (většinou se stvrzujete, že zájemce si nemovitost prohlédl, a byl seznámen s jejím stavem...), v případě pochybností, lze do dohody přidat fotografie aktuálního stavu. Právo na vrácení peněz je jen v případě, že se objeví skutečnosti, o kterých nebyl zájemce informován.

Po dohodě o rezervaci následuje v případě financování přes úvěr podpis smlouvy o smlouvě budoucí a dohoda o úschově peněz (notářská, advokátní nebo bankovní). Banka požaduje jedno vyhotovení nebo ověřenou kopii jak od smlouvy o smlouvě budoucí tak od dohody o úschově a ověřené podpisy všech zúčastněných stran. Ve smlouvě o smlouvě budoucí musí být přesně definovány především všechny zúčastněné strany, identifikace nemovitosti včetně případných břemen, kupní cena, způsob doplacení kupní ceny, výše zálohy, termín podpisu smlouvy o převodu a podmínky za jakých mohou strany od smlouvy

odstoupit včetně přesně stanovených sankcí. V dohodě o úschově peněz by měly být přesně definovány především vše co v smlouvě o smlouvě budoucí nebo se na ni odkazovat, dále termíny složení jednotlivých částí kupní ceny do úschovy, za jakých podmínek a komu budou peníze z úschovy vyplaceny a kdo hradí náklady na úschovu. Doporučuji do dohody o úschově zakomponovat dodatek, že správce úschovy, v případě převodu nemovitosti na zájemce, uhradí z uschované částky daň z převodu nemovitosti pro finanční úřad.

Po načerpání celé kupní ceny do úschovy, se podepisuje smlouva o převodu nemovitosti a návrh na vklad na katastr nemovitostí. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být přesně definovány především všechny zúčastněné strany, identifikace nemovitosti včetně případných břemen, kupní cena, termín a podmínky předání nemovitosti, podmínky za jakých mohou strany od smlouvy odstoupit včetně přesně stanovených sankcí a kdo vloží smlouvu na katastr. V případě hrazení celé kupní částky z vlastních prostředků, se smlouva o smlouvě budoucí přeskočí a při podpisu smlouvy o převodu se podepisuje dohoda o úschově. Katastr nemovitostí požaduje ověřené podpisy všech stran. Návrh na vklad na katastr musí především obsahovat zúčastněné strany, identifikace nemovitosti včetně případných břemen a návrh na přepis nemovitosti z majitele na zájemce.

Jakmile jedna ze stran doručí na katastr návrh na vklad a smlouvu o převodu nemovitosti v počtu rovnajícím se počest účastníků plus dva, začne řízení o převodu nemovitosti. Pokud je vše v pořádku, přepis z majitele na zájemce trvá obvykle tři až čtyři týdny. Po přepisu katastr písemně uvědomí všechny strany.

Poslední důležitou věcí je samotné předání nemovitosti. U předání nemovitosti se podepisuje předávací protokol. Předávací protokol musí mimo jiné obsahovat zúčastněné strany, předaný počet klíčů, aktuální stav nemovitosti a vybavení, stavy energií a termín kdy dojde k převodu u dodavatelů z majitele na zájemce a vyrovnání závazků.

Doporučuji se vždy obrátit na notáře či advokáta. Při pořízení investiční nemovitosti se vždy jedná řádově o statisíce až miliony korun, což při porovnání, že advokát či notář si obvykle za převod běžné nemovitosti s úschovou účtují deset až dvacet tisíc korun, stojí za „jistotu“.

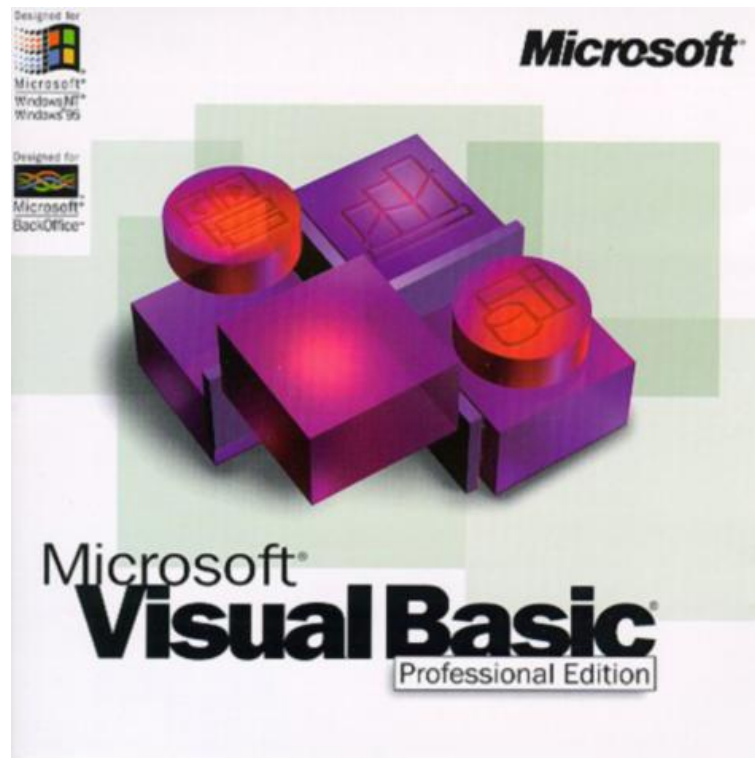
4 Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Ze software jsem si vybral Visual Basic for Application, který se nejlépe hodí pro vytvoření kalkulátoru investice do nemovitostí. Hlavním úkolem kalkulátoru bude vypočítat tržní cenu nemovitosti za období, celkový výnos z čistého nájmu za období, výši měsíční splátky úvěru, souhrn splátek za úvěr, celkový výnos za období, výnosové procento investice a průměrné roční procento investice. Z důvodů možnosti investovat finanční prostředky do nemovitostí jak čistě z vlastních prostředků tak pomocí úvěru, bude kalkulátor rozdělen do dvou částí.

4.1 Co je to VBA

VBA (ví bí ej) neboli Visual Basic for Application je úzce spojen s "velkým" Visual Basic (VB), ze kterého je kompletně odvozen. VBA převzal syntaxi jazyka VB - tedy styl zápisu programového kódu, ale nepřebíral všechny jeho metody, události a vlastnosti a hlavně nelze pomocí jazyka VBA vytvářet spustitelné exe aplikace. Takže můžeme psát o "okleštění" velkého bratra. [3]

Jinak je ale VBA plně událostně řízení programovací jazyk a hlavně je zadarmo obsažen v každém kancelářském balíku Office od roku 1996. Jelikož od jeho uvedení získal velkou popularitu pro svou "jednoduchost", uvolnil Microsoft za licenční poplatek tento jazyk i dalším aplikacím z jiných vývojářských dílen - AutoCAD, WordPerfect, ESRI, ArcGIS - ale také pro jiné produkty ze své dílny - MapPoint, Visio. O VBA se hovoří jako o "makro" jazyku, teda jako jazyk který umí zopakovat posloupnost příkazu tak jak jej zaznamenal (nahrál) uživatel. V dnešní době už to není pravda, protože pomocí rozhodovacích struktur, cyklu, polí, OLE automation může ovládat svou hostitelskou aplikaci nebo také jiné aplikace podporující OLE automatizaci (Word, Excel, Access, Outlook aj.). Může otevírat textové soubory, měnit nebo přidávat nabídky, vytvářet dialogové boxy atd. [3]



Obrázek 1: Microsoft Visual Basic [11]

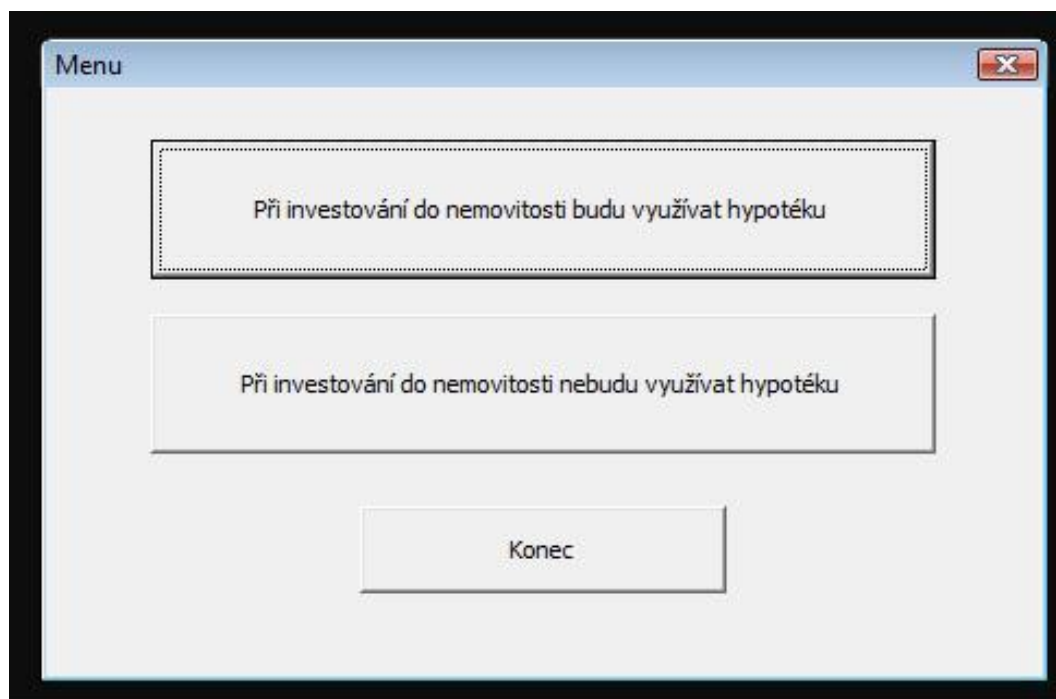
4.2 K jakým účelům je vhodný

Typický uživatel VBA je pokročilý uživatel aplikace, kterou chce ovládat. Většinou zjistí, že stejnou práci stále opakuje a pídí se po možnostech jak tuto práci zautomatizovat. Např. počítá nějaké údaje a jedinou změnou je počet řádku, ale postup výpočtu je stejný. Formátuje výstupní tabulky podle různých předem daných kritérií, tiskne listy nebo je posílá e-mailem. Exportuje data do textových souborů nebo zapisuje určitá data do Wordu nebo Accessu, popř. naopak data z nějakých souborů importuje do aplikace a následně formátuje. Stahuje data z internetu. Může také vyplňovat data do tabulek a potýká se s chybovostí uživatelů a nakonec může chtít udělat komplexní aplikaci na řešení jeho problému s Office aplikacemi. (Můj kamarád mi jednou řekl o aplikaci, kterou si napsal v práci - Neustále připravuje velké množství sešitů z mnoha tabulek, které potřebuje naformátovat, nastavit tiskové oblasti a nastavit záhlaví, sešity uložit a přidat jako přílohu do Outlooku a pak odeslat. Jak asi tušíte, napsal si na to kód, který toto vše dělá za něj, dnes jen připraví data do potřebné formy, stiskne tlačítko a po návratu má vše "nasáčkované" v Outlooku a stačí stisknout "Odeslat". Jiný zkušený programátor říká - "Vše co vím, že budu dělat více než jednou a má to svou posloupnost, zautomatizují".) [3]

4.3 Tvorba kalkulátoru

Aplikaci kalkulátor jsem navrhl jako jednoduchý pomocný nástroj při investování do nemovitostí.

V prostředí MS Excel jsem vytvořil startovací tlačítko, které zpřístupňuje menu. V něm je možné zvolit mezi kalkulací s hypotékou a kalkulací při které dube celá kupní cena hrazena z vlastních prostředků. Třetí tlačítko menu slouží k ukončení programu a návrat.



Obrázek 2: Menu

Samotný kalkulátor je vytvořen na formuláři v prostředí Visual Basic. Skládá se z textových polí a tlačítek, pomocí kterých se provádí výpočet. Tlačítko "Nové Zadání" slouží k vymazání všech číselných hodnot v kalkulátoru.

Obrázek 3: Kalkulátor pro variantu s úvěrem

Samotný vstup do kalkulátoru tvoří údaje pro výpočet investičních ukazatelů. Zadání je ošetřeno proti jiným než číselným hodnotám podmínkou.

```
Private Sub CommandButton2_Click()
' deklarace promennych
Dim a As Double, b As Double, c As Double
Dim d As Double, e As Double, f As Double, g As Double, h As Double
Dim i As Double, j As Double, k As Double, l As Double, m As Double
Dim n As String, o As String

'ošetření zadání prazdnych hodnot nebo cisel'
If Not IsNumeric(TextBox8.Text) Or TextBox8 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi cenu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox2.Text) Or TextBox2 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi kolik investuješ!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox3.Text) Or TextBox3 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi očekávání růst ceny a nájmu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox4.Text) Or TextBox4 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi aktuální výši nájmu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox5.Text) Or TextBox5 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi počet let pro hypotéku!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox6.Text) Or TextBox6 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi úrokovou míru!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox7.Text) Or TextBox7 = "" Then
MsgBox ("Nezadal jsi za kolik prodáš nemovitost!")
Else
```

Obrázek 4: Ošetření vstupu

Samotné jádro kalkulátoru tvoří výpočty jednotlivých ukazovatelů s předpokladem úvěru.

Požizovací cena nemovitosti:	A	Kč
Do nemovitosti investuji ze svého:	B	Kč
Na zbytek nemovitosti si vezmu hypotéku ve výši:	A - B	Kč
Výše měsíční splátky hypotéky:	$I = \frac{H * (F/12) * (1 + F/12)^{12 * E}}{[(1 + F/12)^{12 * E} - 1]}$	Kč
Souhrn splátek hypotéky za E let:	J = E * I * 12	Kč
Tržní cena nemovitosti za G let (v době kompletního splacení hypotéky):	K = A * (1 + C)^G	Kč
Na nájmu za G let získám celkem:	L = D * 12 * ((C^G - 1) / (C - 1))	Kč
Na investici do nemovitosti vydělám:	M = L + K - B - J	Kč
Celkové výnosové procento investice:	N = (M / B) * 100	%
Průměrné roční výnosové procento investice:	O = (((M + B) / B)^{1/G} - 1) * 100	%

Tabulka 1: Vzorce pro variantu s úvěrem

kde

- A* je pořizovací cena nemovitosti,
- B* je výše vlastních investovaných prostředků,
- C* je předpokládaný roční růst cen nemovitostí a nájmu ,
- D* je aktuální výše čistého měsíčního nájmu,
- E* je za kolik let dojde ke splacení úvěru,
- F* je roční úroková míra úvěru,
- G* je počet let do prodeje nemovitosti,

Pro výpočet výše měsíční splátky jsem použil vzorec na výpočet výše měsíční splátky

Výše měsíční anuitní splátky úvěru:

$$\frac{HU \times i_{p.m.} \times (1 + i_{p.m.})^{12n}}{(1 + i_{p.m.})^{12n} - 1}$$

kde $i_{p.m.} = i_{p.a.} / 12$

HU = výše hypotečního úvěru
n = doba splatnosti úvěru v letech
 $i_{p.m.}$ = měsíční úroková sazba
 $i_{p.a.}$ = roční úroková sazba

Vzorec 1: Výše měsíční anuitní splátky úvěru [17]

Pro výpočet ceny nemovitosti za zadaný počet let jsem použil vzorec pro výpočet složeného úročení polhútního.

$$K_n = K_0 \cdot \left(1 + \frac{i \cdot (1-d)}{m}\right)^n$$

K_n budoucí hodnota kapitálu, splatná částka;
 K_0 současná hodnota kapitálu, jistina;
 i roční úroková sazba (sazba p.a.);
 d srážková daň z úroků;
 n počet úrokových období, po které byl kapitál uložen;
 m frekvence úročení (kolikrát jsou úroky připisovány do roka)⁷:
 $m = 1$... ročně, $m = 2$... pololetně, $m = 4$... čtvrtletně, ...

Vzorec 2: Složené úročení polhútní [17]

Pro výpočet zisku z čistého nájmu za zadané období jsem použil vzorec na součet geometrické řady, kde jsem za základní člen (a) dosadil součet čistého nájmu za první rok, za kvocient (q) jsem dosadil očekávaný roční růst ceny nájmu v příštích letech, za počet členů (n) jsem dosadil zadaný počet.

$$s_n = a_1 \cdot \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

Vzorec 3: Součet geometrické řady [17]

Při výpočtu celkového výnosového procenta jsem vydělil celkový výnos z investice počáteční investicí z vlastních prostředků.

Pro výpočet průměrného ročního výnosového procenta, jsem použil vzorec pro výpočet výnosnosti (úrokové sazby).

$$i = \sqrt[n]{\frac{K_n}{K_0}} - 1,$$

kde i je roční úroková sazba;
 K_n je zúročený kapitál;
 K_0 je počáteční kapitál;
 n je doba splatnosti kapitálu.

Vzorec 4: Výnosnost (úrokové sazby) [17]

Dané vzorce jsem transformoval do kódu ve Visual Basic.

```
'ulozeni hodnot do promennych a vypocty'  
  
a = TextBox8.Text  
b = TextBox2.Text  
c = TextBox3.Text / 100  
d = TextBox4.Text  
e = TextBox5.Text  
f = TextBox6.Text / 100  
g = TextBox7.Text  
h = a - b  
i = Round(((h * (f / 12)) * ((1 + f / 12) ^ (12 * e))) / (((1 + (f / 12)) ^ (12 * e)) - 1), 0)  
j = Round(e * i * 12, 0)  
k = Round(a * ((1 + c) ^ g), 0)  
l = Round(((d * 12) * (((1 + c) ^ g) - 1) / (c))), 0)  
m = l + k - b - j  
  
If b = 0 Then  
    n = "Nekonečno"  
    o = "Nekonečno"  
  
Else  
    n = Round((m / b) * 100, 0)  
    o = Round((((m + b) / b) ^ (1 / g) - 1) * 100, 0)  
  
End If
```

Obrázek 5: Uložení hodnot do proměnných

V samotné aplikaci se po stisknutí tlačítka "Spočítat investici" výpočty uloží do proměnných a následně je volána hodnota proměnné přiřazena odpovídající buňce a zobrazí se na formuláři.

Input	Value	Unit
Pořizovací cena nemovitosti:	1000000	Kč
Do nemovitosti investuji ze svého: (zbytek úvěr)	100000	Kč
Očekávaný roční růst ceny nemovitosti a nájmu v příštích letech:	3	%
Aktuální výše měsíčního nájmu v dané nemovitosti:	6000	Kč
Hypotéku (úvěr) si vezmu na:	20	let
Roční úroková míra hypotéky:	5	%
Nemovitost prodám za:	20	let
Pořizovací cena nemovitosti:	1000000	Kč
Výše úvěru:	900000	Kč
Výše měsíční splátky hypotéky:	5940	Kč
Souhrn splátek hypotéky za 20 let:	1425600	Kč
Tržní cena nemovitosti za 20 let (v době kompletního splacení):	1806111	Kč
Na nájmu za 20 let získám celkem:	1934667	Kč
Na investici do nemovitosti vydělám:	2215178	Kč
Celkové výnosové procento investice:	2215	%
Průměrné roční výnosové procento investice:	17	%

Obrázek 6: Kalkulátor pro variantu s úvěrem se vzorovými hodnotami

Tímto cyklus končí a uživatel má k dispozici výsledky.

Při výběru druhé možnosti se zobrazí formulář s omezeným kalkulátorem, všechny výpočty týkající se hypotéky byly skryty.

Obrázek 7: Kalkulátor pro variantu bez úvěru

Pro danou možnost využívám tyto vzorce:

Pořizovací cena nemovitosti:	A	Kč
Tržní cena nemovitosti za G let (v době kompletního splacení hypotéky):	$K = A * (I + C)^G$	Kč
Na nájmu za G let získám celkem:	$L = D * 12 * ((C^G - 1) / (C - 1))$	Kč
Na investici do nemovitosti vydělám:	$M = L + K - A$	Kč
Celkové výnosové procento investice:	$N = (M / A) * 100$	%
Průměrné roční výnosové procento investice:	$O = (((M + A) / A)^{1/G} - 1) * 100$	%

Tabulka 2: Vzorce pro variantu bez úvěru

kde

- A* je pořizovací cena nemovitosti,
- C* je předpokládaný roční růst cen nemovitostí a nájmu ,
- D* je aktuální výše čistého měsíčního nájmu,
- G* je počet let do prodeje nemovitosti,

Dané vzorce jsem transformoval do kódu ve Visual Basic.

```
a = TextBox1.Text
c = TextBox2.Text / 100
d = TextBox3.Text
g = TextBox4.Text
k = Round(a * ((1 + c) ^ g), 2)
l = Round(((d * 12) * (((1 + c) ^ g) - 1) / (c))), 0)
m = l + k - a
n = Round(((m / a) * 100), 0)
o = Round((((m + a) / a) ^ (1 / g)) - 1) * 100, 0)

'vypis do kalkulacky
cena = a
trzni = k
zisk_najem = l
vydelam = m
vyn_proc = n
vyn_proc_prum = o
TextBox11 = g
TextBox12 = g

End If
End If
End If
End If

End Sub
```

Obrázek 8: Uložení hodnot do proměnných

Výstup podobně jako u varianty s úvěrem tvoří vyplněné pole kalkulátoru.

Input	Value	Unit
Pořizovací cena nemovitosti:	1000000	Kč
Očekávaný roční růst ceny nemovitosti a nájmu v příštích letech:	3	%
Aktuální výše měsíčního nájmu v dané nemovitosti:	6000	Kč
Nemovitost prodám za:	20	let

Output	Value	Unit
Tržní cena nemovitosti za 20 let:	1806111.23	Kč
Na nájmu za 20 let získám celkem:	1934667	Kč
Na investici do nemovitosti vydělám:	2740778.23	Kč
Celkové výnosové procento investice:	274	%
Průměrné roční výnosové procento investice:	7	%

Obrázek 9: Kalkulátor pro variantu bez úvěru se vzorovými hodnotami

4.4 Hodnocení návrhu projektu

Na závěr zhodnotím kalkulátor z praktického hlediska. Hlavním přínosem kalkulátoru pro uživatele je usnadnění práce při porovnávání finanční analýzy mezi různými typy nemovitostí a zjištění zda zvolená nemovitost vyhovuje po finanční stránce investorovým představám.

Kalkulátor má dvě části - první varianta počítá s financováním pomocí úvěru a druhá varianta počítá s financováním z vlastních prostředků.

Při financování pomocí úvěru, kalkulátor po zadání všech hodnot vypočítá výši měsíční splátky úvěru, souhrn plátek za úvěr, tržní cenu za období, výnos z čistého nájmu za období, výnos z nemovitosti za období, celkové výnosové procento a průměrné roční výnosové procento.

Při financování z vlastních prostředků, kalkulátor po zadání všech hodnot vypočítá tržní cenu za období, výnos z čistého nájmu za období, výnos z nemovitosti za období, celkové výnosové procento a průměrné roční výnosové procento.

Uživatel si musí při zadávání hodnot vše dobře rozmyslet, aby měl reálný výsledek. Především při zadávání výše čistého měsíčního nájmu, protože to bude jeho jediný příjem z investice po dobu jejího trvání a bude muset hradit daň z nemovitosti a příjmů, fond oprav, náklady na energie a případné drobné investice na údržbu nemovitosti. Dále reálně odhadnout očekávaný roční růst cen nemovitostí a nájmu. U roční úrokové míry zadá aktuální výši, ale ta se může zvýšit nebo snížit na konci fixačního období a ovlivnit zisk investice v případě financování investice pomocí úvěru.

Při rozhodovací procesu doporučuji si do kalkulátoru zadat odhadnuté reálné hodnoty a potom zadat pesimistické hodnoty, v tomto případě dostaneme výsledek, který může být ovlivněn například neočekávanou změnou na realitním trhu nebo legislativou.

Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo stanovení vhodných optimálních strategií při rozhodovacím procesu mezi různými druhy investic na realitním trhu pomocí softwaru. K tomu bylo potřeba vypracovat analýzu současné i minulé obecné situace na trhu s nemovitostmi, analýzu problému a návrh kalkulátoru. Cílem investora na realitním trhu je najít vhodnou nemovitost k investici s minimálními riziky a pokud možno, co největším ziskem, a tomu je přizpůsobena i tato bakalářská práce.

V úvodu jsem čerpal především teoretické poznatky v literatuře, které následně doplňovaly analytickou část.

V analytické části jsem vypracoval poměrně obsáhlou analýzu obecného prostředí na realitním trhu a pokusil jsem se shrnout současné prostředí v České Republice a nastínil jsem i jeho minulost. Analýzu problému jsem rozdělil na základní skupiny - financování nemovitosti, výběr vhodné nemovitosti k investici, finanční analýzu investice a právní stránku investice. Během samotné tvorby jsem kladl důraz především na srozumitelnost a použitelnost v praxi. Hlavní přínos vidím právě ve srozumitelnosti a jednoduchosti, aby si mohl potencionální investor, který se pohybuje na realitním trhu krátce, co nejvíce informací použít při rozhodovacím procesu mezi různými typy nemovitostí.

V poslední části jsem navrhl kalkulátor ve Visual Basic for Application, jehož hlavním přínosem je výrazné usnadnění a zefektivnění práci při porovnávání finanční analýzy mezi různými nemovitostmi. Kalkulátor má dvě základní části - hodnocení investice financované pomocí čerpání části nebo všech peněz z úvěru a financování z vlastních prostředků.

Hlavního cíle této bakalářské práce bylo dosaženo. Závěrem bych chtěl říct, že při splnění podmínek uvedených v této práci má investice do nemovitostí dle mého názoru budoucnost.

Použitá literatura

- [1] ADAM, J. H. *Anglicko-český ekonomický slovník*. 1. Praha: Leda, 2000. 762 s. ISBN 80-85927-70-5.
- [2] *Byty v Praze jsou levnější o statisíce* [online]. 2010 [cit. 2010-05-18]. Dostupné z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-41334780-byty-v-praze-jsou-levnejsi-o-statisice>>.
- [3] *Co je vlastně VBA* [online]. 2007 [cit. 2010-05-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.excelvba.estranky.cz/clanky/tipy-triky-navody/co-je-to-vlastne-vba>>.
- [4] *Často kladené dotazy* [online]. 2010 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.dara.cz/clanky/casto-kladene-dotazy/3422>>.
- [5] *Daň z nemovitostí - vymezení* [online]. 2010 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitsti-placeni/>>. ISSN 1213-4325.
- [6] *DAŇ Z NEMOVITOSTÍ: DAŇ DĚDICKÁ, DAROVACÍ A DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ*. Praha: C. H. Beck, 2009. 303 s. ISBN 978-80-7400-104-8.
- [7] *Daň z převodu nemovitosti* [online]. 2010 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-prevodu-nemovitosti/>>. ISSN 1213-4325.
- [8] DOLEČEK, Marek. *Nemovitosti - problematika v daňových zákonech* [online]. 31.07.2009 [cit. 2010-04-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-problem-danove-zakony-opu/1000818/48038/#b92>>.
- [9] *Ekonomická krize* [online]. 2009 [cit. 2010-05-18]. Dostupné z WWW: <<http://krizovy.blog.cz/0904/ekonomicka-krize>>.
- [10] HANUŠOVÁ, H. - KOČMANOVÁ, A. *Účetnictví*. 1. vyd. Brno: PC-DIR, 1998. 230 s. ISBN 80-214-1270-4.
- [11] *Chcete Čeština do Visual Basic na své stránce?* [online]. 2010 [cit. 2010-05-18]. Dostupné z WWW: <www.rosej.cz/.../Cestina-Do-Visual-Basic.png>.

- [12] KIEPELOVÁ, I.: *Slovník základních pojmů z bankovníctví*. 1. vyd. Fortuna, 2005. 62 s. ISBN 80-7168-495-3.
- [13] KIYOSAKI, T. Robert, SHARON, L. Lechter. *Bohatý táta radí, jak investovat: Co, kam a jak bohatí investují a chudí ne*. Milan Žáček. Praha: PRAGMA, 2000. 481 s. ISBN 80-7205-889-4.
- [14] KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5. rozš. vyd. Praha: GRAPA Publishing, a.s., 2008. 288 s. ISBN 978-80-247-2559-8.
- [15] KUPČEKOVÁ, Alice. *IDNES.cz* [online]. 11. 10. 2008 [cit. 2010-05-04]. Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu. Dostupné z WWW: <http://cenybytu.idnes.cz/desetveci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm/cbclanky.asp?c=A081009_153225_cbclanky_web>.
- [16] LIETAER, Bernard. *Budoucnost peněz: Vytvářet udržitelný blahobyť, pracovní příležitosti a rozumnější svět*. 1. vyd. Paradigma.sk, 2004. 321 s. ISBN 80-968603-3-X.
- [17] RADOVÁ, J. - DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Havlíčkův Brod: GRADA Publishing, a.s., 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- [18] SYNEK, Miloslav, et al. *Manažerská ekonomika*. 4., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2007. 464 s. ISBN 978-80-247-1992-4.
- [19] VALACH, J., aj. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.

Seznamy

Seznam tabulek

Tabulka 1: Vzorce pro variantu s úvěrem

Tabulka 2: Vzorce pro variantu bez úvěru

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj cen nemovitostí - predikce [9]

Graf 2: Vývoj cen starších bytů v ČR 2008 - 2009 [2]

Seznam obrázků

Obrázek 1: Microsoft Visual Basic [11]

Obrázek 2: Menu

Obrázek 3: Kalkulátor pro variantu s úvěrem

Obrázek 4: Ošetření vstupu

Obrázek 5: Uložení hodnot do proměnných

Obrázek 6: Kalkulátor pro variantu s úvěrem se vzorovými hodnotami

Obrázek 7: Kalkulátor pro variantu bez úvěru

Obrázek 8: Uložení hodnot do proměnných

Obrázek 9: Kalkulátor pro variantu bez úvěru se vzorovými hodnotami

Seznam vzorců

Vzorec 1: Výše měsíční anuitní splátky úvěru [17]

Vzorec 2: Složené úročení polhůtní [17]

Vzorec 3: Součet geometrické řady [17]

Vzorec 4: Výnosnost (úrokové sazby) [17]

Přílohy

Zdrojový kód kalkulátor

```
Private Sub CommandButton1_Click()  
    TextBox1.Value = ""  
    TextBox2.Value = ""  
    TextBox3.Value = ""  
    TextBox4.Value = ""  
    TextBox11.Value = ""  
    TextBox12.Value = ""  
    cena = ""  
    trzni = ""  
    zisk_najem = ""  
    vydelam = ""  
    vyn_proc = ""  
    vyn_proc_prum = ""
```

```
End Sub
```

Zdrojový kód kalkulátor - výpočet

```
Private Sub CommandButton2_Click()  
    ' deklarace promennych  
    Dim a As Double, b As Double, c As Double  
    Dim d As Double, e As Double, f As Double, g As Double, h As Double  
    Dim i As Double, j As Double, k As Double, l As Double, m As Double  
    Dim n As Double, o As Double  
  
    'ořtření zadani prazdnych hodnot nebo cisel'  
    If Not IsNumeric(TextBox1.Text) Or TextBox1 = "" Then  
        MsgBox ("Nezadal jsi cenu!")  
    Else  
        If Not IsNumeric(TextBox2.Text) Or TextBox2 = "" Then  
            MsgBox ("Nezadal jsi očekávání růst ceny a nájmu!")  
        Else  
            If Not IsNumeric(TextBox3.Text) Or TextBox3 = "" Then
```

```
MsgBox ("Nezadal jsi aktuální výši nájmu!")
```

```
Else
```

```
  If Not IsNumeric(TextBox4.Text) Or TextBox4 = "" Then
```

```
    MsgBox ("Nezadal jsi za kolik prodáš nemovitost!")
```

```
Else
```

```
'ulozeni hodnot do promennych a vypocty'
```

```
a = TextBox1.Text
```

```
c = TextBox2.Text / 100
```

```
d = TextBox3.Text
```

```
g = TextBox4.Text
```

```
k = Round(a * ((1 + c) ^ g), 2)
```

```
l = Round((((d * 12) * (((1 + c) ^ g) - 1) / (c))), 0)
```

```
m = l + k - a
```

```
n = Round(((m / a) * 100), 0)
```

```
o = Round((((((m + a) / a) ^ (1 / g)) - 1) * 100), 0)
```

```
'vypis do kalkulacky
```

```
cena = a
```

```
trzni = k
```

```
zisk_najem = l
```

```
vydelam = m
```

```
vyn_proc = n
```

```
vyn_proc_prum = o
```

```
TextBox11 = g
```

```
TextBox12 = g
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End Sub
```


Zdrojový kód kalkulátor_h

```
Private Sub CommandButton1_Click()
```

```
    TextBox2.Value = ""  
    TextBox3.Value = ""  
    TextBox4.Value = ""  
    TextBox5.Value = ""  
    TextBox6.Value = ""  
    TextBox7.Value = ""  
    TextBox8.Value = ""  
    TextBox9.Value = ""  
    TextBox10.Value = ""  
    TextBox11.Value = ""  
    cena = ""  
    hypoteka = ""  
    splatka = ""  
    souhrn = ""  
    tr_cena = ""  
    zisk_najem = ""  
    vydelam = ""  
    vyn_proc = ""  
    vyn_proc_prum = ""
```

```
End Sub
```

Zdrojový kód kalkulátor_h - výpočet

```
Private Sub CommandButton2_Click()
```

```
' deklarace promennych
```

```
    Dim a As Double, b As Double, c As Double
```

```
    Dim d As Double, e As Double, f As Double, g As Double, h As Double
```

```
    Dim i As Double, j As Double, k As Double, l As Double, m As Double
```

```
    Dim n As String, o As String
```

```
'ořtění zadani prazdnych hodnot nebo cisel'
```

```
If Not IsNumeric(TextBox8.Text) Or TextBox8 = "" Then
```

```

MsgBox ("Nezadal jsi cenu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox2.Text) Or TextBox2 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi kolik investuješ!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox3.Text) Or TextBox3 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi očekávání růst ceny a nájmu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox4.Text) Or TextBox4 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi aktuální výši nájmu!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox5.Text) Or TextBox5 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi počet let pro hypotéku!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox6.Text) Or TextBox6 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi úrokovou míru!")
Else
If Not IsNumeric(TextBox7.Text) Or TextBox7 = "" Then
    MsgBox ("Nezadal jsi za kolik prodáš nemovitost!")

Else

```

'ulozeni hodnot do promennych a vypocty'

```

a = TextBox8.Text
b = TextBox2.Text
c = TextBox3.Text / 100
d = TextBox4.Text
e = TextBox5.Text
f = TextBox6.Text / 100
g = TextBox7.Text
h = a - b
i = Round(((h * (f / 12)) * ((1 + f / 12) ^ (12 * e))) / (((1 + (f / 12)) ^ (12 * e)) - 1), 0)
j = Round(e * i * 12, 0)

```

```
k = Round(a * ((1 + c) ^ g), 0)
l = Round((((d * 12) * (((1 + c) ^ g) - 1) / (c))), 0)
m = l + k - b - j
```

```
If b = 0 Then
```

```
    n = "Nekonečno"
```

```
    o = "Nekonečno"
```

```
Else
```

```
    n = Round(((m / b) * 100), 0)
```

```
    o = Round((((((m + b) / b) ^ (1 / g)) - 1) * 100), 0)
```

```
End If
```

```
'vypis do kalkulacky
```

```
cena = a
```

```
hypoteka = h
```

```
splatka = i
```

```
souhrn = j
```

```
tr_cena = k
```

```
zisk_najem = l
```

```
vydelam = m
```

```
vyn_proc = n
```

```
vyn_proc_prum = o
```

```
TextBox9 = e
```

```
TextBox10 = e
```

```
TextBox11 = g
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

```
End If
```

End If

End Sub