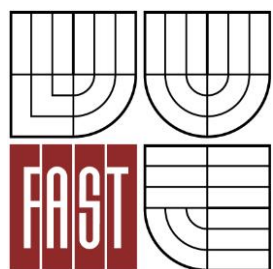




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# ROZHODOVACÍ KRITÉRIA PŘI POŘIZOVÁNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

DECISION MAKING CRITERIA FOR BUYING RESIDENTIAL REAL ESTATE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE  
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

PETRA VRÁNOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2015



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Petra Vránová
<b>Název</b>	Rozhodovací kritéria při pořizování rezidenčních nemovitostí
<b>Vedoucí bakalářské práce</b>	Ing. Roman Staněk
<b>Datum zadání bakalářské práce</b>	30. 11. 2014
<b>Datum odevzdání bakalářské práce</b>	29. 5. 2015
V Brně dne 30. 11. 2014	

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

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

## **Podklady a literatura**

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM  
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM  
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností  
Související vyhlášky s regionální platností  
Mezinárodní oceňovací standardy  
Periodikum: Soudní inženýrství, CERM  
Informace publikované na internetu

## **Zásady pro vypracování**

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařazení staveb a pozemků
4. Druhy cen na trhu s nemovitostmi
5. Metody stanovení ceny obvyklé
6. Investor a jeho potřeby
7. Zdroje možného financování
8. Legislativní prostředí
9. Analýza trhu s nemovitostmi
10. Rozhodovací kritéria
11. Případová studie
12. Vyhodnocení
13. Závěr

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou vyhodnocování rozhodovacích kritérií při pořizování rezidenčních nemovitostí. Součástí práce tak budou pohledy investorů na nemovitosti a na jejich vlastní potřeby, vč. posouzení veškerých rizik spojených s nabýváním a vlastnictvím nemovitostí.

Práce bude doplněna o případovou studii, ve které budou přehledně jednotlivá kritéria vyhodnocena na konkrétní nemovitosti.

## **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....

Ing. Roman Staněk  
Vedoucí bakalářské práce

**Abstrakt**

Tato bakalářská práce ve svém úvodu představuje problematiku vlastnictví a pořízení rezidenční nemovitosti z pohledu právního systému, realitního trhu, ocenění nemovitosti a možností financování. Hlavní část této práce se zaměřuje na identifikaci a analýzu rozhodovacích kritérií, které ovlivňují výběr rezidenční nemovitosti. Součástí této práce je praktické vyhodnocení nabídky rezidenčních nemovitostí vzhledem k dříve definovaným kritériím.

**Klíčová slova**

Rozhodovací kritéria, pořizování rezidenční nemovitosti, cena nemovitosti, trh s nemovitostmi, financování nákupu nemovitosti

**Abstract**

This bachelor thesis introduces a reader to a topic of the ownership and acquisition of the residential property from the perspective of the legal system, estate market, property valuation and financing. Main body of this thesis focuses on the identification and analysis of decision making criteria influencing selection of the residential property. Part of this thesis is a practical evaluation of the current estate market offer based on the defined criteria.

**Keywords**

Decision making criteria, buying residential real estate, real estate price, real estate market, real estate financing

### **Bibliografická citace VŠKP**

Petra Vránová *Rozhodovací kritéria při pořizování rezidenčních nemovitostí*. Brno, 2015. 52 s., 16 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 1. 5. 2015

.....  
podpis autora  
Petra Vránová

## **Poděkování**

Děkuji svému vedoucímu práce panu Ing. Romanovi Staňkovi za odbornou pomoc při vypracování této práce. Také bych chtěla poděkovat svému příteli za podporu při tvorbě této práce.

# Obsah

1	Úvod.....	5
2	Základní pojmy.....	6
2.1	Cena .....	6
2.2	Hodnota.....	6
2.3	Nemovitost.....	6
2.4	Rezidenční nemovitost.....	6
2.4.1	Bytový dům .....	7
2.4.2	Rodinný dům .....	7
2.4.3	Byt.....	7
2.4.4	Stavba pro rodinnou rekreaci.....	7
2.5	Nájem .....	7
2.6	Koupě .....	8
2.7	Kritérium .....	8
3	Obecné zatřídění staveb a pozemků .....	9
3.1	Zákon o oceňování majetku č. 151/ 1997 Sb.....	9
3.2	Zákon o katastru nemovitostí č. 256/ 2013 Sb.....	10
3.3	Stavební zákon č. 183/ 2006 Sb. ....	10
3.4	Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/ 2009 Sb. ....	11
3.5	Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb.....	11
4	Druhy cen na trhu s nemovitostmi .....	12
4.1	Cena zjištěná.....	12
4.2	Pořizovací cena .....	12
4.3	Reprodukční (pořizovací) cena.....	12
4.4	Věcná hodnota .....	12
4.5	Výnosová hodnota.....	12
4.6	Výchozí cena.....	12
4.7	Obvyklá cena .....	13
4.8	Místně obvyklá cena.....	13
4.9	Odhadní cena.....	13
4.10	Tržní cena.....	13
4.11	Přiměřená cena.....	13
4.12	Nadhodnocená cena.....	13
4.13	Podhodnocená cena .....	14
4.14	Cena zvláštní obliby .....	14
5	Metody stanovení ceny obvyklé .....	15



5.1	Zjištění věcné hodnoty .....	15
5.2	Zjištění výnosové hodnoty .....	15
5.3	Srovnávací metoda .....	16
5.4	Metoda střední hodnoty .....	16
5.5	Naegeliho metoda váženého průměru .....	16
5.6	Bradáčova úprava váženého průměru .....	16
5.7	Metoda zbytku .....	17
6	Investor a jeho potřeby .....	18
6.1	Potřeba nového bydliště .....	18
6.2	Potřeba zhodnotit volné finanční prostředky .....	18
7	Zdroje možného financování .....	19
7.1	Spoření .....	19
7.2	Prodej stávající nemovitosti .....	19
7.3	Hypoteční úvěr .....	19
7.3.1	Účelové .....	20
7.3.2	Neúčelové .....	21
7.4	Úvěr ze stavebního spoření .....	21
7.4.1	Řádný .....	21
7.4.2	Překlenovací .....	22
8	Legislativní prostředí .....	23
8.1	Stavební zákon č. 183/2006 Sb. ....	23
8.2	Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. ....	23
8.3	Zákon č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku .....	24
8.3.1	Vyhláška o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. ....	24
8.4	Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. ....	24
8.5	Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí .....	24
8.6	Zákon o dani z nemovitých věcí č. 338/ 1992 Sb. ....	25
8.6.1	Daň z pozemků .....	25
8.6.2	Daň ze staveb a jednotek .....	25
8.7	Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb. ....	26
9	Analýza trhu s nemovitostmi .....	27
9.1	Poptávka a nabídka .....	27
9.1.1	Cyklus kolísání ceny nemovitostí .....	27
9.1.2	Příčina a následek .....	27
9.2	Analýza v Jihomoravském kraji .....	28
9.2.1	Výstavba a ceny rezidenčních nemovitostí .....	28
10	Rozhodovací kritéria .....	30

10.1	Způsob pořízení nemovitosti.....	30
10.2	Dostupné finanční prostředky .....	30
10.3	Způsob vyhledání nemovitosti.....	31
10.3.1	Služby realitní kanceláře .....	31
10.3.2	Nákup nemovitosti svépomocí.....	32
10.4	Parametry lokality .....	32
10.4.1	Poloha vzhledem k centru obce .....	33
10.4.2	Výhled .....	33
10.4.3	Občanská vybavenost a dopravní obslužnost .....	33
10.4.4	Zainvestovanost .....	34
10.4.5	Životní prostředí.....	34
10.4.6	Vztah k vybrané oblasti.....	34
10.4.7	Dostupnost internetu a signálu pro mobilní telefony .....	34
10.4.8	Konfigurace terénu .....	35
10.4.9	Bezpečnost ve čtvrti .....	35
10.4.10	Záplavové území.....	35
10.5	Parametry rezidenční nemovitosti .....	35
10.5.1	Měsíční náklady (inkaso).....	35
10.5.2	Vzhled nemovitosti .....	35
10.5.3	Z čeho je nemovitost postavena.....	36
10.5.4	Stav nemovitosti.....	36
10.5.5	Kvalita postavené nemovitosti .....	36
10.5.6	Počet podlaží .....	37
10.5.7	Velikost nemovitosti.....	37
10.5.8	Prodej s vybavením domu/ bytu nebo bez vybavení .....	37
10.5.9	Dispozice nemovitosti.....	38
10.5.10	Parkování .....	38
10.5.11	Energetická náročnost budovy .....	38
10.5.12	Orientace nemovitosti .....	39
10.5.13	Příslušenství nemovitosti .....	39
10.5.14	Sousedící pozemek .....	39
10.5.15	Možnost přístavby na pozemku.....	40
10.5.16	Historie rezidenční nemovitosti.....	40
10.5.17	Sousedé .....	40
10.6	Zatížení nemovitosti břemenem .....	40
10.6.1	Věcné břemeno na nemovitosti .....	40
10.6.2	Nemovitost v exekuci.....	41

10.6.3	Nemovitost zatížená hypotékou .....	41
10.6.4	Zda nemá někdo další na této adrese trvalé bydliště .....	41
11	Případová studie.....	42
12	Vyhodnocení.....	45
12.1	Příručka pro vyhledání správné nemovitosti .....	46
12.1.1	První rozhodnutí.....	46
12.1.2	Rozpočet.....	46
12.1.3	Přesné určení nemovitosti .....	46
12.1.4	Průzkum trhu .....	47
12.1.5	Prohlídka nemovitosti .....	47
12.1.6	Která nemovitost to bude?.....	47
12.1.7	Prohlídka nemovitosti po druhé a potřebné dokumenty .....	48
12.1.8	Vyjednávání o ceně .....	48
12.1.9	Samotná koupě .....	48
13	Závěr.....	49
14	Zdroje.....	50

# 1 Úvod

Během svého života většina z nás mění trvalé bydliště, stěhuje se od rodičů a zakládá vlastní rodiny. S tím nedílně souvisí i hledání nového trvalého bydliště a následný pronájem nebo zakoupení vlastní rezidenční nemovitosti. Cílem této bakalářské práce je seznámit čtenáře s problematikou vyhodnocování rozhodovacích kritérií při pořizování rezidenčních nemovitostí. Tato práce se na výše zmíněnou problematiku zaměřuje zejména z pohledu investora, který hledá vyhovující rezidenční nemovitost, do které by mohl investovat své finanční prostředky.

V úvodních kapitolách se tato práce zaměřuje na uvedení čtenáře do problematiky trhu s nemovitostmi, jsou definovány základní pojmy včetně obecného zařazení staveb a pozemků dle platné legislativy ČR, které budou používány ve zbytku práce.

Po úvodním představení problematiky se následují kapitoly věnující se oceňování nemovitostí, aby čtenář měl přehled o druzích cen nemovitostí, které není vhodné vzájemně zaměňovat a měl představu o procesu oceňování nemovitostí a použitých metodikách.

Dále se práce zaměřuje na identifikaci potřeb investora a jejich dopadu na kritéria kladená na vybíranou nemovitost. Stranou nezůstává ani analýza možných způsobů financování nákupu nové rezidenční nemovitosti a představení základních zákonů spojených s nemovitostmi, jejich nákupem a vlastnictvím.

V následující kapitole je popsáno fungování trhu s nemovitostmi se zaměřením na Českou republiku, což umožní čtenáři lépe pochopit aktuální stav trhu s nemovitostmi a umožní mu efektivněji investovat své prostředky.

V kapitole 10. se následně práce zaměřuje na identifikaci konkrétních kritérií, podle kterých si investor vybírá nemovitost. Na tuto kapitolu navazuje vypracovaná případová studie, kde jsem vybrala 5 podobných nabídek na nemovitosti v Jihomoravském kraji a klasifikovala jsem je dle dříve popsaných kritérií. Dále jsem vytvořila modelový případ investora a pokusila se z nabídky nemovitostí identifikovat pro investora vhodnou nemovitost. Výsledky jsou popsány v kapitole vyhodnocení a také v závěru této práce.

## **2 Základní pojmy**

V této kapitole jsou vysvětleny základní pojmy spojené s prodejem, nákupem a pronájmem rezidenčních nemovitostí.

### **2.1 Cena**

Cena slouží k vyjádření částky, která je nutná k obdržení zboží či služby, kde částka může být nabízená, požadovaná nebo zaplacená. Částka je vyjádřena přesným číslem, ale to neznamená, že tato peněžní částka bude zaplacená, protože cena zboží a služeb je pružná vůči nabídce a poptávce, tím se hodnota věci může měnit. Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je cena definována jako peněžní částka sjednaná při nákupu. [3]

Výše ceny zboží nebo služby předem určuje okruh potencionálních zákazníků, kteří budou ochotni do těchto věcí investovat své finanční prostředky. [19]

### **2.2 Hodnota**

Hodnota vyjadřuje rozsah rozpětí, mezi kterým by se měla pohybovat peněžní částka. Určuje tedy částku, za jakou by měla být rezidenční nemovitost prodávána, aby došlo ke spokojenosti, jak na straně prodávajícího, tak i kupujícího. Tato hodnota je určena odhadem nemovité věci, cenovou kalkulací či položkovým rozpočtem. Může být ale zcela subjektivní, podle toho jakou má pro nás věc hodnotu. Musíme, však přesně definovat, jakou hodnotu chceme určit, protože existuje více druhů hodnot, jako je hodnota výnosová, tržní, likvidační nebo věcná.

Hodnotu rezidenční nemovitosti nám snižují nebo zvyšují parametry nemovitosti a jejího okolí.

Při porovnání významů slov cena a hodnota, můžeme tvrdit, že hodnota je to co dostaneme, kdežto cena je to co zaplatíme. [19]

### **2.3 Nemovitost**

Nemovitá věc je podle občanského zákoníku pozemek nebo podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva a práva za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud právní předpis stanoví, že věc není součástí pozemku a nelze tuto věc přenést z jednoho místa na druhé bez jejího porušení podstaty, jedná se potom o věc nemovitou. [9]

### **2.4 Rezidenční nemovitost**

Pojem rezidenční nemovitost není v Českém legislativním prostředí nikde definován, ale na realitním trhu je chápán jako stavby pro bydlení, kam řadíme rodinné domy, bytové domy, byty a objekty pro rodinou rekreaci.

### **2.4.1 Bytový dům**

Bytový dům je stavba pro bydlení, kde je nadpoloviční většina podlahové plochy v souladu s požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [1]

### **2.4.2 Rodinný dům**

Za rodinný dům se považuje dům, pokud jeho podlahová plocha z více jak poloviny odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a ještě k tomuto účelu musí být určena. Dalším omezujícím kritériem je, že rodinný dům nesmí mít více jak 3 samostatné byty a může mít nanejvýš dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [1]

### **2.4.3 Byt**

Byt je podle vyhlášky o technických požadavcích na stavby: „soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“, kde obytné místnosti vyhláška dále definuje jako: „Část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ [2]

Zákon o oceňování majetku zase o hovoří o tom, že: „Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“ [10]

### **2.4.4 Stavba pro rodinnou rekreaci**

Objekt určený pro rodinnou rekreaci může mít stejně jako rodinný dům dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a ještě k tomu podkroví. Taková to stavba musí splňovat požadavky a parametry na rodinnou rekreaci a k tomuto účelu musí být určena. [1]

## **2.5 Nájem**

Pokud hovoříme o nájmu u rezidenční nemovitosti, tak se jedná o závazek, kdy pronajímatel přenechá do dočasného užívání rezidenční nemovitost nájemci za to, že se zaváže platit pronajímateli nájemné. Za to pronajímatel musí udržovat nemovitost tak, aby ji bylo možno užívat, a zároveň se nájemce musí chovat k nemovitosti tak, jak je to v nájemní smlouvě definováno. S tím, že nájem může být na dobu určitou nebo neurčitou. Veškeré podrobnější podmínky jsou ustanoveny v nájemní smlouvě. [9]

Neexistuje pouze jeden druh nájmu, nejčastěji se setkáváme s výrazy pronájem, nájem a podnájem. Pronájem není v žádném zákoníku definován, je to pouze pojem, který vyjadřuje vztah mezi zájemcem o bydlení v nemovitosti a majitelem rezidenční nemovitosti. Kdežto nájem je vyjádření vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem a tento

vztah je dán smlouvou, kde náležitosti této smlouvy najdeme v občanském zákoníku. Bez nájemní smlouvy nemůže existovat ani podnájemní smlouva, protože ta vzniká mezi nájemníkem a podnájemníkem, kde s podnájemem musí souhlasit pronajímatel. Pronajímatel musí dodržet veškeré podmínky nájemní smlouvy pouze vzhledem k nájemci a ne podnájemníkům. Osoba v nájmu nemůže dostat výpověď z nemovitosti bez udání důvodu, avšak podnájemník ano.

Další rozdělení nájmu teď z pohledu pronajímatele se odlišuje dle nájemného na ekonomické, nákladové a obvyklé. Ekonomické nájemné zahrnuje veškeré náklady spojené s užíváním nemovitosti, daně a ještě by mělo v sobě zahrnout i zisk, který nám postupně platí náklady, které pronajímatel vynaložil při koupi nemovitosti. Dalším druhem je nákladové nájemné, které nepřináší žádný výnos vlastníkovu nemovitosti, pokrývá pouze náklady s nemovitostí spojené. Posledním typem nájemného je obvyklé nájemné, kde takovéto nájemné splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, která je uvedena v zákoně o oceňování č. 151/1997 Sb. v paragrafu číslo 2. A jedná se tedy o nájemné, které je dáno dle nájmu u podobných nemovitostí, tuto hodnotu lze zjistit buď z cenových map, nebo z posudku soudního znalce. [10] [14] [16]

## 2.6 Koupě

Koupě rezidenční nemovitosti je převod vlastnických práv ze současného na nového majitele, ale k nabytí vlastnického práva dojde až v momentě, kdy je převod rezidenční nemovitosti zaznamenán v katastru nemovitostí. Tento převod práv musí být podložen kupní smlouvou. Vlastnická práva jsou definována v občanském zákoníku. [9]

V případě zakoupení rezidenční bytu bude nemovitost v osobním nebo družstevním vlastnictví. Osobní vlastnictví znamená, že v katastru nemovitostí bude námi zakoupený byt napsaný na naše jméno, ale pokud pořídíme byt družstevní, tak byt nebude na naše jméno přepsán, byt bude stále patřit bytovému družstvu a my za zaplacenou částku dostaneme pouze podíl v bytovém družstvu a jsme v takovém bytu nájemcem. Dalším rozdílem je, že na družstevní byt je složitější dostat hypoteční úvěr, protože si nepožijeme rezidenční nemovitost, ale pouze podíl v bytovém družstvu proto bytem nelze ručit. Navíc u družstevních bytů je nutné o všech změnách a případných podnájemnících informovat družstvo a tyto změny si nechat schválit. Byty v osobním vlastnictví mají tu nevýhodu, že jsou většinou dražší než družstevní a je nutné zaplatit daň z převodu nemovitosti. [14] [17]

## 2.7 Kritérium

Kritérium je v našem případě hledisko při posuzování rezidenčních nemovitostí, ale můžeme jej považovat i za určité měřítko při posuzování objektu. Jinak řečeno, je to určení znaků, které musí nemovitost splňovat. Po vyhodnocení všech kritérií dojdeme k rozhodnutí. [15]

### 3 Obecné zařídění staveb a pozemků

Tato kapitola se zaměřuje na různé způsoby zařídění staveb a pozemků dle platných zákonů, které klasifikaci staveb a pozemků upravují.

#### 3.1 Zákon o oceňování majetku č. 151/ 1997 Sb.

Zákon o oceňování majetku nám člení pro účely oceňování jak stavby, tak i pozemky.

O rozdělení staveb se pojednává v paragrafu číslo 3, kde jsou stavby rozděleny na:

- stavby pozemní
  - budovy
  - jednotky
  - venkovní úpravy
- stavby inženýrské a speciální pozemní – stavby dopravní a vodní, stožáry...
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby

Členění pozemků je rozepsáno v paragrafu číslo 9, pozemky jsou zde členěny pro účely oceňování na:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní a zalesněné nelesní
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy
- jiné pozemky

Stavební pozemky se dále člení pro účely oceňování na:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí
  - v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří
  - pozemky určeny k zastavění a toto rozhodnutí je dáno vydáním územního rozhodnutí nebo souhlasem, regulačním plánem či veřejnoprávní smlouvou
  - zahrady a ostatní plochy v jednotném funkčním celku, jímž se rozumí tato plocha, která souvisle navazuje na zastavěnou plochu
  - pozemky s právem stavby
- zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí
  - v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří
  - v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny
- plochy pozemků skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Veškeré další rozdělení pozemků pro účel oceňování stanovuje příslušná vyhláška.

[10]



### **3.2 Zákon o katastru nemovitostí č. 256/ 2013 Sb.**

Zákon o katastru nemovitostí přímo definuje pojem pozemek: „Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [6]

Katastrální zákon má druhové členění pozemků na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a jako poslední druh pozemku jsou uváděny ostatní plochy. Kde orná půda až travní porosty jsou označovány jako zemědělské pozemky.

Dále nám zákon definuje, co jsou to drobné stavby. Mezi takovéto stavby patří stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, kde takovéto stavby plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Dalšími drobnými stavbami jsou stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha není větší jak 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. [6]

### **3.3 Stavební zákon č. 183/ 2006 Sb.**

Ve stavebním zákoně jsou stavby chápány jako: „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“[5]

Stavby jsou v tomto zákoně rozděleny z pohledu jejich trvalosti na stavby dočasné a trvalé. Kde dočasné stavby jsou stavby, kterým stavební úřad omezil dobu jejího trvání.

Jednoduché stavby v paragrafu §104 se dělí na druhy a mezi ně patří

- stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci
  - do 150 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím
- podzemní stavby
  - do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky 3 m, pokud nejsou vodním dílem
- stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m
  - s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let
- stavby do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky
  - s jedním nadzemním podlažím, podsklepené do hloubky 3 m
- stavby pro reklamu
- stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch (o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup>)
- stavby zařízení stavenišť
- opěrné zdi do 1 m [5]

### **3.4 Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/ 2009 Sb.**

Ve vyhlášce o technických požadavcích na stavby v paragrafu číslo 3 s názvem základní pojmy pro účely této vyhlášky najdeme popsané druhy stavby a vlastnosti, které je určují.

Stavby jsou rozděleny na:

- budovy nadzemní stavby včetně její podzemní části
- stavby se shromažďovacím prostorem
- stavby pro obchod s prodejní plochou
  - do 2000 m<sup>2</sup>
  - nad 2000 m<sup>2</sup>
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělství
  - stavby pro hospodářská zvířata
  - doprovodné stavby pro hospodářská zvířata
  - stavby pro sklizeň a skladování produktů rostlinné výroby
  - stavby pro skladování minerálních hnojiv
  - stavby pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin
  - stavby příručních skladů
- havarijní jímky

Mimo stavby jsou v tomto paragrafu definovány ještě části staveb a to ubytovací jednotky, byty, místnosti prostorově uzavřené části stavebního díla, obytné místnosti a pobytové místnosti. [2]

### **3.5 Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb.**

Dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se stavby dělí na stavby pro bydlení, kam spadají bytové a rodinné domy, dále jsou to stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení, kam patří hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení. [1]

## **4 Druhy cen na trhu s nemovitostmi**

Protože není definována jen jedna univerzální cena nemovitosti, považuji za důležité popsat rozdíly mezi různými druhy cen nemovitostí, aby si čtenář byl těchto rozdílů vědom a zohlednil je při výběru nemovitosti.

### **4.1 Cena zjištěná**

Cena zjištěná neboli administrativní se řídí zákonem č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou č. 441/ 2013 Sb. A používá se tehdy, pokud je cena určena jinak než cena obvyklá či mimořádná. [10] [11]

### **4.2 Pořizovací cena**

Cena pořizovací je v podstatě historická cena, tedy za kolik bylo možno pořídit danou nemovitost v době, kdy byla postavena. Neodečítá se zde opotřebení nemovitosti věkem. [18]

### **4.3 Reprodukční (pořizovací) cena**

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možné shodnou nebo podobnou novou rezidenční nemovitost koupit v době ocenění nemovitosti, ale v této ceně není odečet opotřebení nemovitosti. [18]

### **4.4 Věcná hodnota**

Věcnou hodnotu neboli časovou cenu můžeme chápat jako cenu reprodukční, ve které je však zohledněno opotřebení v čase, které se projeví jako snížení ceny o náklady za odstranění závad způsobené věkem nemovitosti. [18]

### **4.5 Výnosová hodnota**

Výnosovou hodnotou se rozumí suma odúročných budoucích příjmů z nemovitosti. Představuje tedy očekávané výnosy z nemovitosti. Jinak řečeno je to jistina, kterou je zapotřebí při dané úrokové míře uložit, aby úroky z této jistiny byly shodné s čistým výnosem z nemovitosti. [18]

### **4.6 Výchozí cena**

U novostaveb se používá výchozí cena, která odpovídá nákladům spojených s rezidenční nemovitostí. Neodečítá se opotřebení. [14]

#### **4.7 Obvyklá cena**

Obvyklá cena nám udává cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného či podobného majetku v běžném obchodním styku ve vnitrostátním prostředí ke dni ocenění. U této ceny se zvažují veškeré faktory, které mohou cenu kladně nebo negativně ovlivnit, ale nepromítají se sem dopady výjimečných působení trhu. Kam řadíme živelné pohromy a stav nouze na straně kupujícího nebo prodávajícího, dalším vlivem jsou osobní poměry, což jsou majetkové, rodinné či osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Posledním faktorem, který se nepromítá do trhu, je vliv zvláštní oblíbenosti, který chápeme jako osobní vztah k nemovitosti. [14] [18]

#### **4.8 Místně obvyklá cena**

U místně obvyklé ceny se jedná o cenu, ve které je zohledněna poloha, typ a charakter nemovitosti. Slouží nám pro porovnání s kupní cenou nemovitosti.

#### **4.9 Odhadní cena**

Soudní znalec nám vypočte odhadní cenu podle zákona a vyhlášky o oceňování majetku, který spočívá v proměření rezidenční nemovitosti, obhlédnutí stavu a polohy nemovitosti. Tato cena je důležitá pro určení daně z převodu nemovitosti. Vyhláška řeší úpravu základní ceny různými koeficienty a indexy na základní cenu upravenou. [22]

#### **4.10 Tržní cena**

Tržní cena vyjadřuje průnik mezi nabídkou a poptávkou. U koupě rezidenčních nemovitostí to můžeme definovat jako konsensus mezi prodávajícím a kupujícím ohledně ceny nemovitosti. Jedná se však pouze o informativní ukazatel, protože se nedá nijak vypočítat a vždy záleží na mnohých faktorech, které tuto cenu určí. Pro nás je taková to informace důležitá, abychom při koupi nemovitosti nemovitost nepřeplatili, navíc je tato informace důležitá i pro banky, které nám poskytují hypotéku. [21]

#### **4.11 Přiměřená cena**

Když cena není dána právním předpisem ani se k ní nedospěje dohodou, tak se v tomto případě užívá cena přiměřená. Takle se cena se soudí objektivně dle času, místa a dalších aspektů a hodnotí se zde i náročnost provedení stavby. [19]

#### **4.12 Nadhodnocená cena**

O nadhodnocené ceně hovoříme v případě, když rezidenční nemovitost stojí více, než jaká je její tržní cena. Zda je cena nadhodnocená zjistíme, když porovnáme takovou to cenu s ostatními nabízenými nemovitostmi. [23]

#### **4.13 Podhodnocená cena**

Podhodnocenou cenou rozumíme cenu, která je nižší než cena místně obvyklá. Například u zřizování hypoték jsou nemovitosti podhodnoceny. U bank může jít o cenu v tísní, tj. o cenu sníženou o rizika spojená s rychlým prodejem.

#### **4.14 Cena zvláštní oblíby**

Cena zvláštní oblíby je cena, kterou má jakákoliv věc pro daného člověka, k níž má vytvořeno citové pouto a je pro něj tedy z osobního hlediska velmi významná. V případě úmyslného poškození věci zvláštní oblíby, musí škůdce nahradit poškozenému cenu zvláštní oblíby. [9]

## 5 Metody stanovení ceny obvyklé

Pro určení ceny obvyklé, jenž byla definována v předchozí kapitole, se využívá několik různých metod, které jsou v této kapitole blíže popsány.

### 5.1 Zjištění věcné hodnoty

Metoda zjištění věcné hodnoty je založena na stanovení reprodukční hodnoty podle množství měrných jednotek stavby vynásobené základními cenami za ně. K věcné hodnotě se dá ještě přičíst vybavení jako výtah nebo balkon, které se v nemovitosti vyskytuje, pokud nejsou již v ceně zahrnuty. Od tohoto součtu je posléze nutné odečtení opotřebení nemovitosti, které vychází z předpokládané životnosti stavby. Pokud se však jedná o stavbu, kterou není možné užívat z důvodu jejího stavu, tak v tomto případě musíme ještě odečíst od výchozí ceny náklady, které budou potřebné k uvedení nemovitosti do stavu umožňujícího její užívání, a zároveň by odpovídal průměrnému opotřebení udržované nemovitosti, která je stejně stará a je shodně provedena.

Pro zjištění věcné hodnoty pozemků se využívají cenové mapy stavebních pozemků, ve kterých jsou zveřejňovány údaje o cenách pozemků v daném období. Tyto mapy však nejsou vydávány všemi městy a obcemi na území České republiky. Z tohoto důvodu se častěji využívá cenového porovnání srovnatelných pozemků, zobchodovaných v nedávné minulosti. [14] [20]

### 5.2 Zjištění výnosové hodnoty

Obvyklou cenu můžeme stanovit za pomoci zjištění výnosové hodnoty a to buď výpočtem věčné renty či dočasné renty. Hodnota nemovitosti se odvíjí od budoucí výnosové hodnoty, které můžeme z nemovitosti dosáhnout. Výnos, který nám přinese nemovitost, zjistíme dle předpokládaného nájemného, které bychom dosáhli, pokud bychom se chystali nemovitost pronajímat. Pro určení předpokládaného nájemného si musíme určit veškeré faktory, které jej ovlivňují.

Při určení diskontovaných budoucích výnosů z nemovitosti si musíme uvědomit, že pozemek má neomezenou životnost a zajišťuje trvalý přínos peněžních prostředků, tudíž nám přináší věčnou rentu, kdežto nemovitost se dá využívat jen po omezenou dobu a zajišťuje nám pouze omezenou výnosnost tedy dočasnou rentu.

U výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou postupuje od určení čistého nájemného tedy nájemného bez daně z přidané hodnoty a bez služeb spojených s užíváním nemovitosti jako je vodné, stočné, elektřina či plyn. Dalším krokem je určení provozních a správních nákladů na nemovitost a to i s odpisy nemovitosti. Posledním krokem je nabytí čistého výnosu, který tvoří čisté nájemné mínus náklady na nemovitost. Tomuto čistému výnosu říkáme věčná renta, kterou musíme přepočítat na současnou hodnotu, kterou získáme jako podíl věcné hodnoty za rok a diskontní míry.

Výnosovou hodnotu s dočasnou rentou vypočítáme podobně jako výnosovou hodnotu s věčnou rentou, také se zde nejdřív určí čisté nájemné bez DPH a služeb, poté se určí

náklady provozního a správního charakteru, ale počítá se bez odpisů. Následně se odečte od čistého ročního výnosu podíl výnosu na pozemku. Zůstatek po tomto odečtu se na současnou hodnotu vynásobí pomocí zásobitele po dobu zbytkové životnosti, dostáváme tedy výnosovou hodnotu nemovitosti. Když následně sečteme výnosovou hodnotu nemovitosti a pozemku, tak získáme výnosovou hodnotu stavby a pozemku. [14] [18]

### 5.3 Srovnávací metoda

Princip srovnávací metody spočívá v tom, že se zjistí cena z trhu nemovitostí, kde se porovnávají nedávno nabízené či prodané nemovitosti v okolí hodnocené nemovitosti na realitním trhu s námi oceňovanou nemovitostí. Tyto získané údaje o ceně by neměly být starší více jak jeden rok. U porovnávaných nemovitostí musíme brát v potaz, jak si jsou podobné a jak se jejich odlišnosti projeví v ceně nemovitosti.

U srovnávací metody se pracuje s koeficientem a indexem odlišnosti. Kde koeficient odlišnosti pracuje s vlivem pouze jedné vlastnosti. Při využití více koeficientů získáme index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností nemovitostí. [14] [18] [20]

### 5.4 Metoda střední hodnoty

Metoda střední hodnoty je používaná již desítky let a stále se v praxi využívá. Tato metoda se vypočítá jako aritmetický průměr z věcné a výnosové hodnoty.

Vzorec pro výpočet:  $COB = \frac{C_N + C_V}{2}$ , kde

$COB$  – odhad obvyklé ceny

$C_N$  – věcná hodnota (cena stanovena nákladovým způsobem)

$C_V$  – výnosová hodnota (cena stanovena výnosovým způsobem) [14]

### 5.5 Naegeliho metoda váženého průměru

Metoda Naegeliho se používá v případě, kdy je jedna ze zjištěných hodnot vyšší než druhá zjištěná hodnota. Pro výpočet odhadu obvyklé ceny se využije v tomto případě váženého průměru.

Vzorec pro výpočet:  $COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V}$ , kde

$COB$  – odhad obvyklé ceny

$C_N$  – věcná hodnota (cena stanovena nákladovým způsobem)

$v_N$  – váha ceny stanovené nákladovým způsobem (časové ceny, věcné hodnoty)

$C_V$  – výnosová hodnota (cena stanovena výnosovým způsobem)

$v_V$  – váhu ceny stanovené výnosovým způsobem (časové ceny, věcné hodnoty) [14]

### 5.6 Bradáčova úprava váženého průměru

Naegeliho metoda měla jeden nedostatek a ten spočíval ve změnách skokem, který může znamenat, chybu ve stanovení ceny obvyklé až několik desítek tisíc korun, proto Bradáč tuto metodu upravuje, aby nedocházelo k takové odchylce.

Vzorec pro výpočet:  $COB = \frac{C_N + C_V \cdot v_V}{v_V + 1}$ , kde

$COB$  – odhad obvyklé ceny

$C_N$  – věcná hodnota (cena stanovena nákladovým způsobem)

$C_V$  – výnosová hodnota (cena stanovena výnosovým způsobem)

$v_V$  – váhu ceny stanovené výnosovým způsobem (časové ceny, věcné hodnoty), tato váha činí buď

$v_V=1$  za podmínky  $C_N \leq C_V$

$v_V=5$  za podmínky  $C_N \geq 1.4 \times C_V$

v ostatních případech se  $v_V$  vypočítá dle vzorce:  $n = 10 \cdot \frac{C_N - C_V}{C_V} + 1$  [14]

## 5.7 Metoda zbytku

Poslední metodou, kterou zmíním, je tzv. metoda zbytku. Kde se u této metody od obvyklé ceny nemovitosti jako dokončeného celku odečte příhodná úroveň části, jenž není předmětem ocenění, a pokud se jedná o nedokončenou stavbu, tak se následně ještě odečtou náklady na dokončení stavby. Výsledkem tohoto výpočtu je zbytek, který je považován za obvyklou cenu nedokončené stavby. Zohledňuje se tak hypotetická úvaha možného kupce, že koupí nedokončenou stavbu, za ceny stavebních prací ji nechá dokončit a bude mít dokončenou stavbu v hodnotě rovné ceně obvyklé. [14] [18]



## 6 Investor a jeho potřeby

Následující kapitola se zaměřuje na identifikaci potřeb investora, který zvažuje investici do nové nemovitosti. Identifikovala jsem 2 hlavní důvody, proč investovat do rezidenční nemovitosti a ty jsou následující:

- Potřeba nového bydliště
- Potřeba zhodnotit volné finanční prostředky

Jednotlivé důvody se od sebe značně odlišují v rámci dílčích kritérií, kterou jsou následně kladeny na vybíranou nemovitost. V této kapitole si blíže rozebereme investorovy potřeby pro oba zmíněné případy.

### 6.1 Potřeba nového bydliště

Impulzem pro hledání nové rezidenční nemovitosti často bývá osamotnění se od rodičů, hledání většího prostoru pro rodinu či přiblížení se k místu našeho pracoviště. Mezi další důvody může patřit nespokojenost s aktuální lokalitou nebo se samotnou nemovitostí.

Před zakoupením či pronájmem rezidenční nemovitosti a především, pokud toto činíme poprvé v našem životě, je velice důležité si předem uvědomit, co je našimi prioritami, a u kterých faktů jsme naopak ochotni ustoupit. Je klíčové správně vyhodnotit naši aktuální finanční situaci, kde dostatek finančních prostředků je nejdůležitějším předpokladem pro pořízení rezidenční nemovitosti. Pokud nemáme dostatek finančních prostředků, tak je pro nás nezbytné si je opatřit formou hypotéky či úvěru.

Při výběru a hledání nemovitosti se snažíme najít takovou nemovitost, která bude vyhovovat námi předem definovaným kritériím, která jsou diskutována blíže v 10. kapitole.

To, na která kritéria bude kladen důraz, bude typicky vycházet z naší aktuální životní a rodinné situace – mladý pár bez dětí bude mít jiné nároky a požadavky (menší požadavky na plochu nemovitosti, preference města z důvodu menšího dojíždění do práce a aktivního kulturního vyžití) než 4 členná rodina s malými dětmi (klidnější oblast, prostornější nemovitost, zahrada, bezpečná čtvrť).

Těžko typ člověka, který má rád klid a ticho se nenastěhuje do středu města, kde se v blízkosti nachází nejrušnější ulice. Nebo vytížený člověk nebude hledat dům s velkou zahradou, o kterou je třeba se starat. Či milovník moderního stylu nebude hledat nemovitost postavenou v minulém století. Rezidenční nemovitost se musí vybírat podle věku člověka a s kolika dalšími lidmi bude tuto nemovitost sdílet. [50]

### 6.2 Potřeba zhodnotit volné finanční prostředky

Pořízení rezidenční nemovitosti nemusíme chápat jen jako prostředek, jak získat střechu nad hlavou, ale může se nám vyplatit i jako investice do budoucna. Danou nemovitost budeme například pronajímat nebo ji postupně opravíme a následně ji prodáme se ziskem nebo v ní budeme dočasně bydlet, než získá daná nemovitost na hodnotě z důvodu, že se lokalita, kde se nemovitost nachází, stane lukrativnější.

## 7 Zdroje možného financování

Pořízení vlastní nemovitosti je ve většině případů nemalá investice, na kterou mnohdy nedostačují aktuálně dostupné finanční prostředky investora, proto se často přistupuje k pořízení úvěru nebo hypotéky.

Následující kapitola diskutuje různé způsoby financování pořizovaných nebo pronajímaných rezidenčních nemovitostí, včetně jejich výhod, nevýhod a rizik.

### 7.1 Spoření

Na investici do nové nemovitosti je možné se dlouhodobě připravovat spořením finančních prostředků, čímž je možné při koupi nemovitosti snížit výši potřebného úvěru na doplnění chybějících prostředků a s tím souvisejících úroků.

Mnohé bankovní instituce za tímto účelem poskytují speciální finanční službu – stavební spoření. Jedná se o službu, kdy klient ukládá na svůj spořicí účet finanční prostředky, jež jsou úročeny dle úrokové sazby určené ve smlouvě o vzniku stavebního spoření, a navíc po dosažení minimální naspořené částky jsou každoročně rozšířeny o statní příspěvek. Klient pozbývá nárok na úroky i státní podporu v případě předčasného vybrání naspořených prostředků před vypršením termínu spořicí fáze stavebního spoření. Stavební spoření se typicky uzavírá jako termínovaný vklad na dobu 6 let, což je současně jedna z jeho nevýhod, kdy je potřeba z nečekaných důvodů nenadálá investice do nemovitosti. Rizika spojená se stavebním spořením jsou minimální, neboť ze zákona jsou vklady na stavebním spoření pojištěné, aby i v případě krachu finanční instituce, kde má klient stavební spoření zřízeno, o své prostředky nepřišel.

### 7.2 Prodej stávající nemovitosti

Dalším zdrojem finančních prostředků pro nákup nemovitosti bývá prodej stávající nemovitosti. Tento přístup se často volí v případě, že se změnila životní situace aktuálního vlastníka nemovitosti – rozšíření rodiny, stěhování se za prací, ovdovění nebo současná nemovitost není vyhovující, proto je prodána a získané finanční prostředky jsou použity k financování nové lépe vyhovující nemovitosti.

Dalším možným případem je také získání nemovitosti v dědickém řízení a její případný prodej z důvodu vlastnictví jiné rezidenční nemovitosti, která splňuje lépe dědicovi požadavky či nemožnosti získanou nemovitost udržovat.

### 7.3 Hypoteční úvěr

V této kapitole jsou využívány informace z komerčních bank a spořitelen, které se nachází na území České republiky.

Přesné znění, co je hypoteční úvěr najdeme v Zákonu č. 190/ 2004 Sb., o dluhopisech §28 odstavec 3, jehož definice zní: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za

hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“ [4]

Kde zástavní právo najdeme v občanském zákoníku §1309 a můžeme jej chápat jako zajištění dluhu pro případ, že dlužník včas a řádně nesplní dluh, věřitel má tak právo na zpeněžení zástavy do ujednané výše. [9]

### 7.3.1 Účelové

Účelové hypoteční úvěry se využívají k investicím do nemovitostí v našem případě do rezidenčních nemovitostí a to za účelem koupě bytu do osobního i družstevního vlastnictví, koupi rodinného domu či předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy. Účelový hypoteční úvěr má další množství využití například pro výstavbu nemovitosti, rekonstrukci nemovitosti, proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitostí...

O účelový hypoteční úvěr mohou žádat lidé starší 18 let, jak občané České republiky, tak i cizinci, kteří však musí mít trvalý pobyt na území České republiky nebo občané členských zemí Evropské unie s průkazem k povolení pobytu. Dále to mohou být manželé, kteří vystupují jako spolužadatelé o úvěr. O úvěr mohou zažádat společně až 4 osoby, které však bydlí v maximálně dvou domácnostech.

Hypoteční úvěr je možno čerpat jednorázově nebo postupně po dobu dvou let od podpisu smlouvy, kde je nutné započít čerpání hypotéky nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy a to minimálně a maximálně do výše, kterou má každá banka jinou. Minimální výška poskytnutého hypotečního úvěru se běžně pohybuje od 200 000 Kč až 500 000 Kč. A maximálně výše hypotéky je poskytovány až do 100% hodnoty nemovitosti, ale tyto parametry si určí sama komerční banka nebo spořitelna.

Čerpat hypoteční úvěr můžeme buď účelově, kde jsou peníze zasílány na účet uvedený v kupní smlouvě nebo na běžný účet. Dále je možné čerpání hypotéky ještě zálohově, pokud bychom rezidenční nemovitost rekonstruovali nebo stavěli.

Co se týče splácení hypotečního účelového úvěru, tak je jeho doba splatnosti stanovena na dobu 5 až 30 let (např. ČSOB má na dobu až 40 let), kdy se úvěr nejčastěji splácí měsíčně s konstantní anuitou až po vyčerpání hypotečního úvěru, do té doby se platí měsíčně pouze úroky z úvěru. Při využití služeb banky nebo spořitelny se používají pevné úrokové sazby a to po námi zvolenou dobu 1, 2, 3, 5 nebo 10 let.

Každá komerční banka i spořitelna má různá zvýhodnění a podmínky, které jsou každému klientovi přidělovány individuálně a to s přihlédnutím na jeho měsíční finanční příjmy a jejich stabilitu, dále jeho služby využívané u subjektu, u kterého žádá o hypoteční účelový úvěr. K získání hypotečního úvěru je nutné předložit další dokumenty a doklady, aby bylo možné jej schválit, jako jsou například doklady o příjmech a výdajích, doklady k nemovitosti například kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, odhad ceny nemovitosti, pojistná smlouva či zástava.

Z toho vyplývá, že si lidé většinou vyberou účelový hypoteční úvěr hlavně dle úrokové sazby, výše poskytnutí hypotečního úvěru a pověsti instituce, od které si půjčujeme. [28] [29] [30] [31] [32]

### **7.3.2 Neúčelové**

Neúčelový hypoteční úvěr známý také pod názvem Americká hypotéka nebo hypotéka na cokoliv je úvěr, u kterého se nemusí dokládat, na co budou poskytnuté finanční prostředky použity.

Mohou jej taktéž využívat jako u účelového hypotečního úvěru zletilý občané České republiky, cizinci s trvalým pobytem v ČR a dále občané členských zemí EU s povolením pobytu na území ČR.

I zde je stanovena minimální a maximální výše poskytnutého hypotečního úvěru, kde minimum se pohybuje od 150 000 Kč a maximální výše je do 50 až 75% zástavní hodnoty nemovitosti, ale u této hypotéky je určeno i maximální finanční obnos, který banka poskytne tedy až 10 000 000 Kč. Peníze jsou připsány klientovi přímo na jeho účet. Tento druh hypotéky je poskytován maximálně na dobu 20 let, ale některé instituce tuto dobu prodloužili až na dobu 25 let. [33] [34] [35] [36] [37] [38]

## **7.4 Úvěr ze stavebního spoření**

Pokud se rozhodneme využít úvěr ze stavebního spoření, tak jej můžeme použít pouze v případě, že jej upotřebíme na financování bytových potřeb, jako je získání bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, získání pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení, změna, modernizace a údržba bytu a úhrada závazků, které souvisí s výše zmíněnými možnostmi využití úvěru ze stavebního spoření. Veškeré podrobné podmínky jsou určeny v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

K poskytnutí úvěru je nutné doložit průkaz totožnosti, potvrzení o příjmech, doklady k doložení účelu úvěru a doklady pro vyřízení úvěru. [39]

### **7.4.1 Řádný**

Řádný úvěr ze stavebního spoření je možný dostat pouze v případě, že splníme podmínky, kdy nám na něj vznikne nárok.

Úvěr je určen pouze pro fyzické osoby a zároveň je jen pro stávající klienty spořitelén. Úvěry bývají poskytovány bez zajištění až do výše 800 000 Kč, kdy je možné tuto částku čerpat jednorázově i postupně a následně ji splácet až 30 let (některé pojišťovny mají jen 13 let). Úroková sazba je v tomto případě daná ve smlouvě o stavebním spoření. Při využití úvěru se splácí každý měsíc stejná částka, pokud tedy nezaplatíme mimořádnou splátku. [39] [40] [41] [42]

### 7.4.2 Překlenovací

Je také možné využít překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, jedná se o meziúvěr, tedy je možné jej získat ještě předtím, než nám vznikne nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Název překlenovací znamená, že takovýto úvěr zanedbává dobu nutnou k splnění podmínek na získání řádného úvěru a peněžními prostředky, které potřebujeme na získání bydlení.

Pro poskytnutí překlenovacího úvěru je nutné mít naspořeno nejméně 35 až 40 procent z cílové částky stavebního spoření, toto procento se liší u každé spořitelny, zároveň má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření alespoň 2 roky a dále je nutné, aby smlouva měla dostatečné bodové ohodnocení, které má každá spořitelna své. Překlenovací úvěr lze získat až do výše cílové částky stavebního spoření. Hodnota překlenovacího úvěru je tedy cílová částka mínus naspořená částka na stavebním spoření.

V případě čerpání překlenovacího úvěru platíme pouze úroky z úvěru a současně spoříme na našem stavebním spoření a takovýmto způsobem si budujeme nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Po naspoření částky a získání úvěru ze stavebního spoření splatíme překlenovací úvěr a zbyde nám doplatit jen námi vzatý úvěr ze stavebního spoření. Úroky si nastavuje spořitelna a pohybují se od 2 do 4 procent. [39] [40]

## 8 Legislativní prostředí

Následující kapitola se zaměřuje na představení klíčových zákonů, které se nás přímo dotýkají při nákupu či prodeji nemovitosti. Z jednotlivých zákonů jsou citovány pouze klíčové pasáže relevantní k zaměření této práce, neboť není předmětem této práce hloubkově zkoumat všechny právní aspekty týkající se nemovitostí a změn jejich vlastníků.

### 8.1 Stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Stavební zákon se zabývá územním plánováním, kde řeší jeho cíle, úkoly a nástroje. Dále nám definuje veškerá potřebná povolení staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení a s tím související jejich užívání a dále odstraňování. Mezi další ustanovení stavebního zákona patří i definování dohledu a pravomocí stavebních úřadů, autorizovaných inspektorů a povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb.

Zákon nám poskytuje i informace o podmínkách pro projektovou činnost a provádění staveb a obecné požadavky na výstavbu. Ještě se věnuje účelům vyvlastnění, vstupům na pozemky a do staveb a ochranou veřejných zájmů. [5]

### 8.2 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Definuje nám nemovité věci, tedy že se jedná o pozemky a stavby se samostatným účelovým určením, a dále nám říká, co vše je součástí těchto pozemků. Stavební zákon ukládá, kdo má jaká majetková práva a jak je získá.

Nedílnou součástí zákoníku je i popis vlastnického práva a to jak jeho nabytí, tak i omezení a převod. Vlastnit věc nemusí pouze jeden člověk, občanský zákoník se tedy zabývá i spoluvlastnictvím majetku, kde určuje, kdo jsou to spoluvlastníci, co je to podíl, jakým způsobem spravují společné věci, a jak je možno takové spoluvlastnictví zrušit. Jedno z důležitých ustanovení je bytové spoluvlastnictví, které se zabývá především právy a povinnostmi vlastníka jednotky a jak se rozhoduje o těchto jednotkách. Nemalou pozornost je také třeba věnovat věcným břemenům, která omezují užívání věcí, těmi to břemena jsou služebnosti, reálná břemena. Další důležitou věcí je zástavní právo. [viz kap 10]

Správa cizího majetku je také nedílnou součástí tohoto zákoníku, kde se pojednává o povinnostech spravování majetku cizí osobou, jde například i o správu fondů nejen věcí.

Dědické právo nás zajímá především z důvodu dědictví nemovitostí, a jak toto nabytí majetku probíhá.

V relativních majetkových právech jsou definovány závazky především smlouvy a zákoník nám definuje jaké náležitosti mají obsahovat tyto smlouvy, které jsou nezbytnou součástí při pořizování nebo najímání nemovitostí. Jsou zde zmíněny i věci, které se týkají koupě nemovitých věcí, takže i předkupní právo, koupě na zkoušku, převzetí a další záležitosti je i nájem. [viz kap 2] [9]

### **8.3 Zákon č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku**

Zákon o oceňování majetku je velice důležitou součástí pro legislativní prostředí u nemovitostí, protože určuje jaké způsoby oceňování majetku a služeb jsou možné použít. Dále definuje, co je to obvyklá, mimořádná a zjištěná cena. [10]

#### **8.3.1 Vyhláška o oceňování majetku č. 441/2013 Sb.**

Ve vyhlášce o oceňování majetku k provedení zákona o oceňování majetku se uvádí ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. [11]

### **8.4 Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.**

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, které určuje tento zákon. Dále zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv těchto nemovitostí. Pro nás je důležitý hlavně z pohledu zjištění vlastníka nemovitosti.

Katastr je důležitým pomocníkem při získávání informací, které nám poslouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství a zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro vědecké, hospodářské a statistické účely a také je základem pro tvorbu dalších informačních systémů. [6]

### **8.5 Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí**

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která se nachází na území České republiky a je pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou, nebo je právem stavby, jímž zatížen pozemek, nebo spoluvlastnickým podílem na nemovité věci.

Poplatníkem daně je:

- převodce vlastnického práva k nemovité věci, v případě, že jde o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel
- nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

Pokud jde o nabytí vlastnického práva k nemovité věci do nebo z fondu podílového, obhospodařovaného penzijní společností nebo svěřeneckého, tak se hledí na tyto fondy jako na jedině nabyvatele nebo převodce vlastnického práva k nemovité věci. [13]

## **8.6 Zákon o dani z nemovitých věcí č. 338/ 1992 Sb.**

### **8.6.1 Daň z pozemků**

Daň z pozemku se hradí ze všech pozemků, které se nachází na území České republiky, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Osvobození od této daně jsou pozemky určené pro obranu České republiky, vodní plochy s výjimkou ploch užívaných k chovu ryb, lesní pozemky, na nichž jsou lesy ochranné nebo lesy zvláštního určení, dále to jsou pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb a ještě pozemky, které jsou součástí jednotky a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.

Tuto daň hradí vlastníci pozemku. Pokud jde o pozemek ve vlastnictví České republiky, tak tuto daň hradí právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek nebo organizační složka státu. V případě že je pozemek v některém z fondů jako je svěřenecký, podílový nebo obhospodařovaný, tak se daň z pozemku hradí z těchto fondů. Pokud je pozemek zatížený právem stavby, je daň hrazena stavebníkem.

Některé pozemky jsou však od daně osvobozeny a mezi ně patří například pozemky ve vlastnictví České republiky, obce, pozemky se zdanitelnou stavbou veřejně přístupového památkového objektu prohlášeného za kulturní památku nebo k vykonávání náboženských obřadů či slouží pro obecně prospěšné společnosti (škola, muzeum, knihovny...), pozemky sloužící k třídění a sběru odpadků, čistírny odpadních vod, rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona, veřejná pohřebiště, územně chráněné pozemky...

Zákon o dani z nemovitých věcí určuje základ daně, které jsou rozdílné pro určité druhy pozemků. Dále definuje pro pozemky sazbu daně. [12]

### **8.6.2 Daň ze staveb a jednotek**

Daň se platí ze staveb a jednotek nacházejících se na území České republiky a jsou zdanitelné budovy, kterým se rozumí budova podle katastrálního zákona a inženýrská stavba. Předmětem daně ze staveb však není jednotka nebo budova, kde se nacházejí jednotky.

Poplatníci daně i osvobození od daně jsou totožné jako u hrazení daně u pozemků.

Zákon definuje základ i sazbu daně ze staveb a jednotek. [12] [51]



## **8.7 Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb.**

V této vyhlášce jsou stanoveny požadavky na stavby, které by měly být dodrženy. Vyhláška se nejdříve věnuje rozdělení staveb a poté definuje jednotlivé požadavky na stavby pro žumpy, rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu, připojení staveb na síť technického vybavení a oplocení pozemku.

Dále jsou podrobně sepsány požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb, tedy obecné požadavky a dále mechanická odolnost a stabilita staveb, všeobecné požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí. Co se týče podmínek v budovách, tak ještě vyhláška ustanovuje denní a umělé osvětlení, větrání a vytápění, proslunění, ochranu proti hluku a vibracím, bezpečnost při provádění a užívání staveb, úsporu energie a tepelnou ochranu. A jako poslední určuje, jak se mají odstraňovat stavby.

Následně se vyhláška o technických požadavcích na stavby zabývá požadavky na jednotlivé stavební konstrukce stavby tedy na zakládání staveb, stěny a příčky, stropy, podlahy, povrchy stěn a stropů, schodiště a šikmé rampy, zábradlí, výtahy a šachty, komíny, střechy, výplně otvorů, šozy pro odpad a předsazené části stavby a lodžie.

Vyhláška se věnuje také požadavkům na technická zařízení staveb, jako jsou vodovodní, kanalizační, plynovodní a distribuční přípojky, ochranu před bleskem, vzduchotechnická zařízení a vytápění.

Nakonec jsou zde zmíněny požadavky pro vybrané druhy staveb, mezi něž patří bytové domy, rodinné domy, stavby pro obchod nebo ubytovací zařízení, garáže, servisy, školy, stavby pro zemědělství a další. [2]

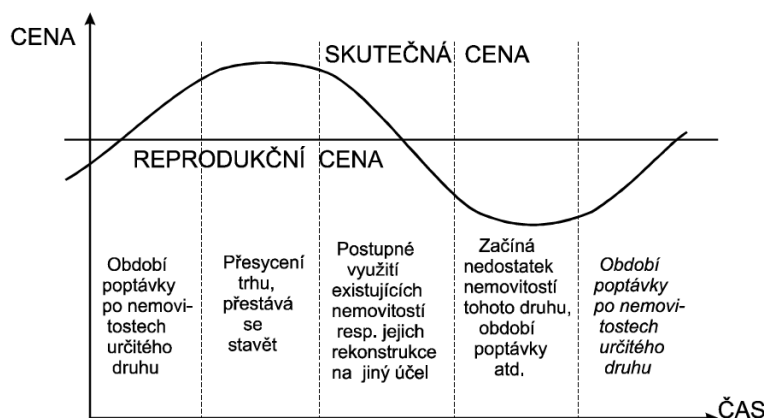
## 9 Analýza trhu s nemovitostmi

### 9.1 Poptávka a nabídka

Veškeré tržní procesy jsou řízeny nabídkou a poptávkou a trh s nemovitostmi není výjimkou. Ceny a rychlost prodeje rezidenčních nemovitostí se odvíjí od nabídek prodávajících a poptávce kupujících a jejich ochotě zaplatit určitou částku za nemovitost na trhu s nemovitostmi. [18]

#### 9.1.1 Cyklus kolísání ceny nemovitostí

V tržním prostředí se odehrává kolísání cen nemovitostí, které zapříčiňuje poptávka a nabídka. V takovémto případě nejdříve nastane období, kdy roste poptávka po nemovitostech určitého druhu. Při tomto stavu začnou firmy stavět poptávaný druh nemovitosti, protože nabízené nemovitosti půjdou rychle na odbyt. Po určité době se nasytí poptávka, dojde k přesycení trhu s nemovitostmi a následně se přestává stavět a začíná cena nemovitostí pomalu klesat. Jelikož o postavený druh staveb není zájem, tak jsou přestavovány k jinému účelu, aby z nich byl alespoň malý zisk. Cena daného druhu nemovitostí už je na minimu a začíná se tedy opakovat cyklus – nastává znovu období poptávky po nemovitostech a začnou opět růst jejich ceny.



Obrázek: Znázornění kolísání ceny nemovitostí v dlouhodobém vývoji [18]

#### 9.1.2 Příčina a následek

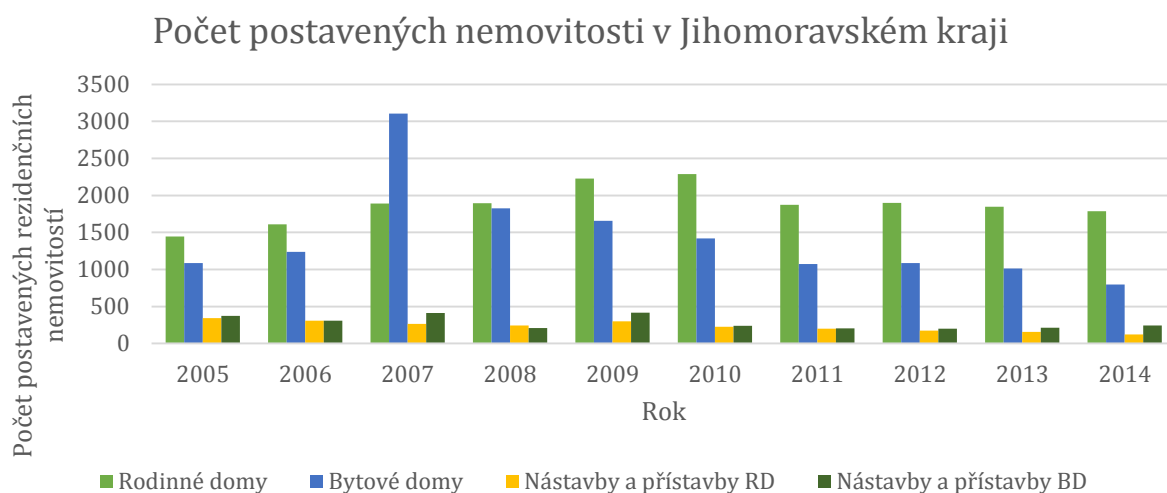
Poptávku a nabídku také ovlivňují situace, které mají buď pozitivní, nebo negativní účinek na trh s nemovitostmi. Například když začíná velký růst cen na trhu nemovitostí, tak je následkem pokles poptávky po takových nemovitostech. Dalším příkladem může být pokles zaměstnanosti, která nám negativně ovlivní trh nemovitostí, tak že začne klesat poptávka po nemovitostech.

## 9.2 Analýza v Jihomoravském kraji

Jelikož se v praktické části budu zaměřovat na Jihomoravský kraj, tak zde provedu analýzu pouze v tomto kraji.

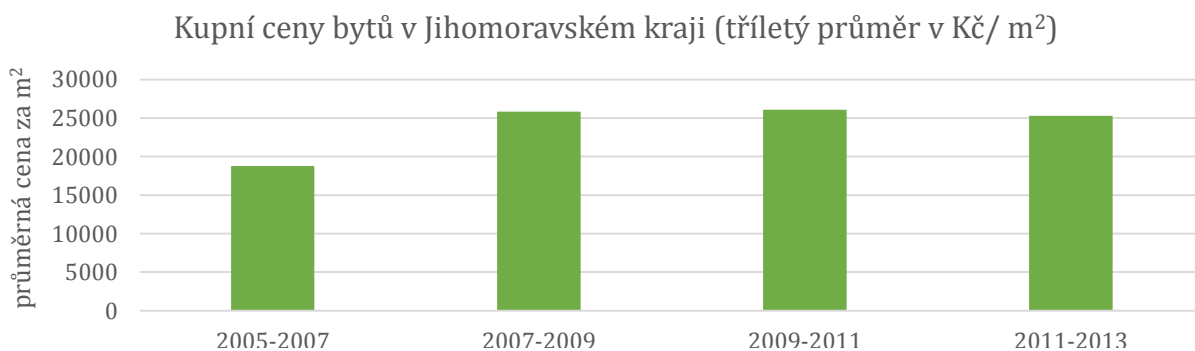
### 9.2.1 Výstavba a ceny rezidenčních nemovitostí

Z níže uvedeného grafu popisujícím časové období od roku 2005 až do roku 2014 si můžeme povšimnout, že výstavba rodinných domů dosáhla svého maxima roku 2010 a v současnosti je na mírném ústupu. V případě bytových domů došlo v roce 2007 ke zcela nečekané špičce, kdy se oproti předchozímu roku postavilo více než dvojnásobek bytových domů. V roce 2008 došlo opět k výraznému poklesu počtu nových bytových domů a současně tento setrvalý postupný sestup pokračuje až do roku 2014, kdy bylo postaveno nejméně bytových domů od roku 2005. Z těchto získaných dat můžeme říci, že se trh s nemovitostmi nyní nachází v období, kdy je trh nasycen a přestává se stavět nebo již začíná postupná rekonstrukce nemovitostí k jinému účelu.



Graf: Počet postavených nemovitostí v Jihomoravském kraji [53]

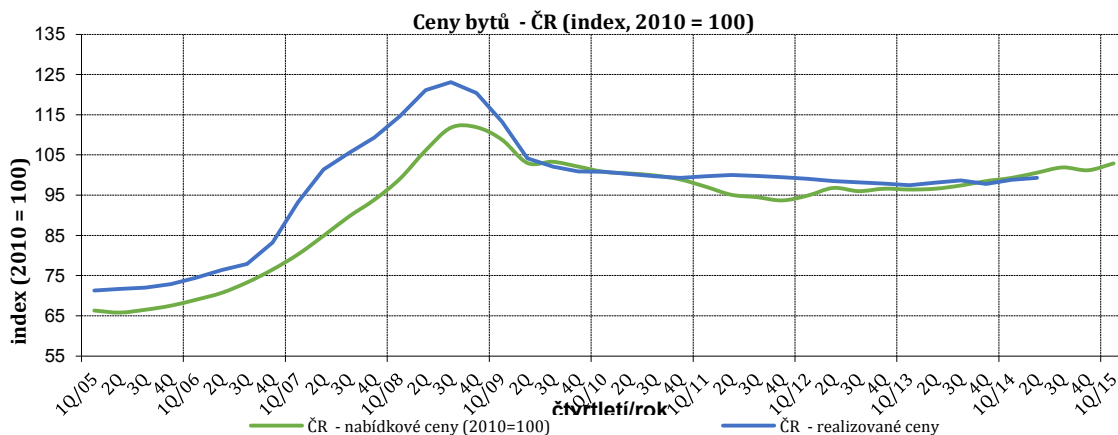
Z grafu, který nám zobrazuje kupní ceny bytů v Jihomoravském kraji, kde jsou vyobrazeny tříleté průměry v Kč za metr čtvereční, tak můžeme vidět, že ceny bytů byly v roce 2009 až 2011 jedny z nejvyšších, nyní však cena bytů klesá. Což nám napovídá i předešlý graf, že nyní jsme v situaci, kdy se staví méně, protože není taková poptávka po bytech.



Graf: Kupní ceny bytů v Jihomoravském kraji (tříletý průměr v Kč/ m<sup>2</sup>) [54]

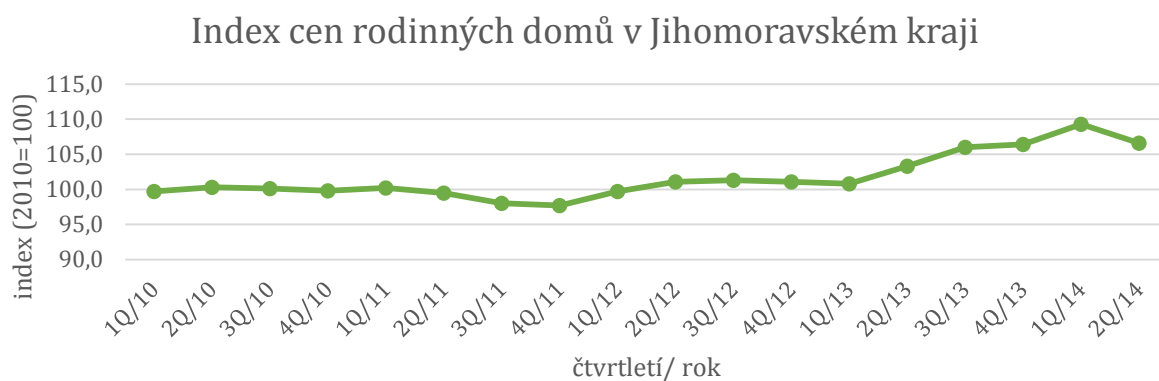
Pro dlouhodobé porovnání vývoje cen na trhu s nemovitostmi se používá „Index cen bydlení (HPI, House Price Index). Tento index měří vývoj cen bytů a rodinných domů včetně souvisejících pozemků, přičemž se jedná o celkové nákupy domácností a nákupy ostatních sektorů jsou vyloučeny. Zahrnutý jsou jak nové nemovitosti, tak starší dříve obývané nemovitosti. Současným základem indexu je rok 2010. Kompletní popis metodiky je uveden na ČSÚ. [55].

Z grafu si můžeme všimnout, že ve většině případů je nabídnutá cena za nemovitost od vlastníka nižší než následně realizovaná cena.



Graf: Ceny bytů v České republice [55]

U cen rodinných domů se používá také index cen bydlení, jako tomu bylo u bytů. Z grafu je pozorovatelné, že dochází k růstu cen rodinných domů.



Graf: Index cen rodinných domů v Jihomoravském kraji [55]

## 10 Rozhodovací kritéria

Následující kapitola se zaměřuje na identifikaci a následnou diskuzi klíčových rozhodovacích kritérií, která ovlivňují výběr nemovitosti při jejím nákupu nebo pronájmu.

Každý z nás má jiné požadavky a různé žebříčky priorit, co musí budoucí nemovitost, ve které bude bydlet splňovat. Je velmi obtížné najít rezidenční nemovitost, jenž bude plně korespondovat se seznamem našich preferencí. Proto se velmi pravděpodobně rozhodovací proces neobejde bez kompromisů, které budeme muset učinit, abychom při zvážení všech dostupných parametrů nemovitosti, jejího okolí i našich požadavků a finančních možností nabyli z našeho pohledu nejlepší možné nemovitosti.

### 10.1 Způsob pořízení nemovitosti

Nejvýznamnější otázkou, kterou si před výběrem musíme položit je, zda si rezidenční nemovitost pronajmout nebo koupit. Popud ke koupi nemovitosti může být ten, že hodláme v dané lokalitě žít několik let. Zatím co pokud víme, že budeme nemovitost potřebovat jen pár měsíců, tak je pronájem lepší volbou, protože nebude muset následně shánět kupce, což může zabrat i několik měsíců. Pokud nemovitost kupujeme, může to být do budoucna dobrá investice.

Další důvod, kdy je lepší zamyslet se nad pronájmem rezidenční nemovitosti, je malý a ke všemu nestálý příjem, což by mohlo vést k neschopnosti splácet hypotéku a o danou rezidenční nemovitost bychom mohli přijít.

Každý má jiné preference a také důvody, proč rezidenční nemovitost vlastnit nebo si ji pouze pronajímat od jejího majitele.

### 10.2 Dostupné finanční prostředky

Výběr budoucí rezidenční nemovitosti zásadním způsobem ovlivňuje výše dostupných finančních prostředků, které jsme schopni investovat do nemovitosti. Můžeme čerpat buď z vlastních finančních zdrojů, nebo z hypotečního úvěru, který nám v určité výši bude schválen bankou nebo spořitelnou. Další možnosti financování jsou popsány v 7. kapitole.

Je klíčové si před koupí domu spočítat, kolik peněz máme k dispozici z vlastních zdrojů a do jaké výše nám jsou ochotny banky poskytnout hypoteční úvěr. Hlavně si musíme dát pozor na výši měsíčních splátek, abychom je byli schopni spolehlivě splácet a nedostali se do platební neschopnosti.

## 10.3 Způsob vyhledání nemovitosti

K hledání vhodné nemovitosti odpovídající investorem specifikovaným kritériím je možné přistoupit dvěma hlavními způsoby, které jsou dále blíže popsány – hledání nemovitosti svěříme realitní kanceláři nebo budeme hledat nemovitost osobně.

### 10.3.1 Služby realitní kanceláře

Realitní kanceláře disponují interními systémy, které jim zpřístupňují realitní data z celé České republiky. Pokud se do nich zadají požadované parametry, ihned načtou z databáze nejvíce odpovídající výsledky nabídek k našim kritériím. Pokud nám nebude jimi nabízená nemovitost vyhovovat, budou v realitní kanceláři hledat dále a stále nás budou informovat o novinkách na trhu s realitami nebo se s námi domluví na dalším postupu při hledání požadované rezidenční nemovitosti.

Jestli najdeme ve spolupráci s realitním makléřem vhodnou nemovitost, tak realitní kancelář pro nás může vypracovat srovnávací tržní analýzu, provedou porovnání nabídkové a místně obvyklé ceny nemovitosti, takže si můžeme být jisti, že danou rezidenční nemovitost nepřeplatíme. Když cena i nemovitost odpovídají naší představě, můžeme realitního makléře požádat o prověření nemovitosti, tedy zda není nemovitost zatížena věcným břemenem a o zhodnocení obecně právní vady nemovitosti.

Poté můžeme zarezervovat nemovitost u realitní kanceláře, než si zajistíme vhodné financování rezidenční nemovitosti, s nímž nám také mohou pomoci. Po zajištění finančních prostředků realitní kancelář může zajistit veškerou právní dokumentaci a potřebné smlouvy, což zahrnuje budoucí kupní smlouvu či kupní smlouvu, kde makléř obstará veškeré podpisy včetně jejich ověření a poté zařídí zapsání do katastru nemovitostí. Jednou ze služeb je také zařízení úschovy kupní ceny, aby vše proběhlo bezpečně a bez problémů. Dále je možnost zajištění převodu jak energií, tak i služeb na nové majitele. Je také možnost asistence realitního makléře u předání rezidenční nemovitosti, kde vypracují předávací protokol. Další nabízenou službou je vyhotovení znaleckého posudku na rezidenční nemovitosti, který bude sloužit po výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. Dále zajistí i daňové přiznání klienta a upozorní jej, kdy je třeba jej zaplatit.

Když přijde už k samotnému stěhování se do nově zakoupené rezidenční nemovitosti, tak nám realitní kancelář může zajistit například stěhování, pojištění, stavební úpravy či vymalování rezidenční nemovitosti.

Bohužel i po výčtu všech výhod koupě či pronájmu nemovitosti můžeme narazit na nezkušenou realitní kancelář nebo realitního makléře, kteří nám spíše při výběru nemovitosti a pořízení uškodí a to i především proto, že realitní makléř nemusí mít žádné osvědčení či vzdělání v této oblasti podnikání. A ani to, že je makléř členem České komory realitních kanceláří nebo Asociace realitních kanceláří České republiky nezaručuje jeho kvalifikovanost.

Hlavně nesmíme opomenout, že služby realitního makléře nejsou zdarma. Provize realitní kanceláře bývá z pravidla 2 až 6 procent z ceny nemovitosti. Zda je provize

započítána v ceně nemovitosti, je zjevné z inzerátu, kde pod cenou je napsáno, jestli je to cena i s provizí pro realitní kancelář nebo ne. Pokud je v ceně nemovitosti již zahrnuta provize, tak ji platí prodávající realitní kanceláři, ale jestli ne, tak provizi platí kupující. Dále je nutné platit odhad nemovitosti, notáře či poplatek za uvedení majitele nemovitosti do katastru nemovitostí. [24] [25] [26] [27]

### **10.3.2 Nákup nemovitosti svépomocí**

Pokud hledáme naši budoucí rezidenční nemovitost sami za pomoci inzerátů a billboardů, které bývají často zavěšeny na prodávaných domech či bytech, tak nám to zabere mnohem více času, než kdybychom si na to najali realitní kancelář. A to hlavně z důvodu, že nemáme vlastní databázi bytů, takže musíme procházet desítky realitních serverů i servery, kde nabízí nemovitosti přímo jejich majitelé. Navíc nás čeká několik hodin studia, co vše je zapotřebí po výběru a dohody s majitelem nemovitosti na prodeji zařídit. Ať už se jedná o podpisy smluv, převod nemovitosti či placení daně za ni. Na druhou stranu nikdo vám každý týden nevolá ohledně dalších nabídek a vše řešíte v klidu a přesně tehdy, když na to máme čas a náladu a navíc své hledání upravujeme ihned podle svých aktuálních potřeb. Například hledáme byt 1+kk, ale nakonec si vybereme 3+kk v jiné lokalitě, kde cenový rozdíl už není třeba tak markantní.

Při vyřizování všech smluv a podpisů je dobré si na tuto činnost najmout právníka či notáře, kteří vše po domluvě zajistí i vše, co se týče přepisu majitelů na katastru nemovitostí.

Největším rizikem při hledání nemovitosti na vlastní pěst je přelacení nemovitosti, špatné formulace smluv či zanedbání zjištění minulosti nemovitosti a její zatížení věcnými břemeny. Každé pochybení při nákupu nemovitosti sebou nese riziko velkých finančních ztrát. [26]

## **10.4 Parametry lokality**

Lokalita je považována za jedno z nejdůležitějších kritérií při výběru nemovitosti, protože téměř vše na budoucí rezidenční nemovitosti můžeme přestavět či upravit, ale nemůžeme změnit polohu dané nemovitosti. Při výběru lokality je třeba klást důraz na to, aby vyhovovala potřebám jednotlivců, kteří budou danou nemovitost užívat.

Každý člověk má jiné preference, co se týče umístění jeho budoucí nemovitosti. Někteří mají v oblibě ruch města, jiní zase poklidné předměstí a někteří upřednostňují úplné odloučení od civilizace. Navíc musíme přihlídnout i k tomu, zda v rezidenční nemovitosti budeme bydlet sami nebo s rodinou a jaká věková skupina jsme. V případě rodiny se musíme ohlížet na všechny členy domácnosti a brát v potaz jejich potřeby, co se například občanské vybavenosti a dojezdové vzdálenosti týče. A z pohledu věku bychom měli najít takovou lokalitu, kde se nachází lidé ve stejné věkové kategorii jako my, abychom se cítili v lokalitě příjemně a například, aby si děti měli možnost hrát se svými vrstevníky.

Bohužel se poloha budoucí rezidenční nemovitosti nedá soudit pouze podle tohoto jediného kritéria, ale musíme přihlídnout i k dalším faktorům, které zásadně ovlivní následné užívání naší budoucí rezidenční nemovitosti. [50]

#### **10.4.1 Poloha vzhledem k centru obce**

Každý máme jiný požadavek na umístění nemovitosti v krajině, někdo je rád obklopen ruchem velkoměsta, jiný upřednostňuje zase klid a samotu a někteří lidé mají rádi kompromis mezi oběma variantami. Při tom každá z možností má své pro a proti.

Kromě výběru samotné obce, či města, kde by daná nemovitost měla být, záleží i na umístění nemovitosti v rámci obce. Jedna z variant je střed obce, kde jsou dostupné místní služby a obchody, opakem je potom samota v okolí obce.

U samoty je jeden z problémů vzdálenost k občanské vybavenosti, dopravní obslužnost. U centra města může být překážkou hluk, znečištěné ovzduší, bezpečnost, nedostatek hřišť a ploch na hraní pro děti, anonymita.

Co se týče dopadu na cenu, tak lokalita podstatně ovlivňuje cenu samotné nemovitosti.

#### **10.4.2 Výhled**

Ač se výhled jako rozhodovací kritérium může zdát až druhořadé, musíme si uvědomit, že s tím, co vidíme z oken nemovitosti, budeme muset žít několik měsíců nebo i zbytek života. Můžeme tedy říct, že výhled je k „nezaplacení“ stejně jako lokalita nemovitosti. Například, pokud má nemovitost v Brně výhled na Petrov, tak její cena vzroste o milion korun i více. Je nutné také počítat s tím, že si některý ze sousedů postaví přístavbu nebo se v blízkosti našeho bydlení postaví nová nemovitost, která bude narušovat náš výhled, což mimo jiné sníží hodnotu naší nemovitosti.

#### **10.4.3 Občanská vybavenost a dopravní obslužnost**

Jednou z velmi důležitých požadavků na budoucí rezidenční nemovitost je i občanská vybavenost v námi vybrané lokalitě, což obnáší zejména dostupnost a úroveň:

- obchodů, služeb a úřadů
- vzdělávacích institucí
- zdravotní péče
- sportovního a kulturního vyžití

Pokud není daný druh občanské vybavenosti přímo dostupný v obci, tak je důležitá i dojezdová vzdálenost k jejímu nejbližšímu výskytu.

Dále musíme řešit vzdálenost od práce, dojíždění k rodině nebo přátelům a to včetně způsobu dopravy. U dopravy vlastním vozidlem je třeba uvážit finanční stránku věci, zejména náklady spojené s denním dojížděním. Dalším kritériem bude kvalita silnic a to vzhledem k rychlejšímu opotřebení některých částí auta a údržbě silnice v zimním období.

U veřejné hromadné dopravy nás nejvíce zajímá její frekvence, doba dojezdu oproti automobilu a zajisté i to, zda jezdí noční linky do okolí budoucí rezidenční nemovitosti.

Je samozřejmostí, že cena nemovitosti roste s okolní občanskou vybaveností a dobrým dostupným spojením do většího města.



#### **10.4.4 Zainvestovanost**

Na vesnicích či odlehlých oblastech je obvyklé čerpání vody ze studní, kde by mohl vzniknout problém v obdobích sucha, kdy bychom se museli spoléhat na dodávky vody cisternami. Navíc pokud je voda používána i jako pitná voda je nutné vykonávat laboratorní zkoušky vody o její nezávadnosti, přičemž se doporučuje je provádět nejméně jednou ročně a to po zimě, aby se předcházelo možným zdravotním obtížím. [43]

V případě absence kanalizace musí být odpad z domu veden do septiku nebo žumpy, které je nutno po naplnění vyčerpat, aby nedošlo k přetečení, s čímž jsou spojeny další náklady a starosti.

Další důležitou přípojkou je plyn, který je často preferovaným způsobem vytápění nemovitosti. Je sice možnost topit tuhými palivy, ale zde je nutná dodatečná starost o topení a shánění topného dřeva. Další možností je vytápění elektřinou, kde tato eventualita je velice nákladná.

#### **10.4.5 Životní prostředí**

Dalším důležitým kritériem je kvalita životního prostředí v okolí nemovitosti. Je třeba identifikovat všechny zdroje znečištění přírody v okolí nemovitosti a to nejen znečištění ovzduší způsobené těžbou a průmyslovou produkcí, ale je důležité uvažovat i zvukové znečištění – hluk, který se vyskytuje v blízkosti silnic, vlakových tratí, letišť, pohostinských zařízení, průmyslových firem a dalších zdrojů hluku, jenž může značně znepříjemňovat bydlení.

Je proto vhodné budoucí rezidenční nemovitost navštívit před koupí nebo pronájem vícekrát a pokaždé v jinou denní dobu nebo se informovat například u lidí, kteří zde žijí dlouhá léta, zda zde nedochází k výraznému hluku. V případě, že hluk považujeme za znepříjemňující pobyt v rezidenční nemovitosti, tak bychom se měli pokusit sjednat snížení ceny nemovitosti a prezentovat to jako kompenzaci za hluk.

#### **10.4.6 Vztah k vybrané oblasti**

K lokalitě rezidenční nemovitosti můžeme mít osobní vztah, třeba proto, že jsme tam celý život vyrůstali, máme v dané oblasti přátele a rodinu, práci nebo se nám líbí okolí místa jako hory, řeka, louky nebo střed města. Takovéto kritérium nejde nijak ocenit, takže v této situaci nijak cena rezidenční nemovitosti nevzroste ani neklesne.

#### **10.4.7 Dostupnost internetu a signálu pro mobilní telefony**

Pro většinu lidí je spojení se světem velmi podstatné jak pro osobní, tak i profesní život. Budoucí majitelé se tedy ohlíží i na kvalitu pokrytí mobilní sítě a možnosti připojení k internetu v jimi nově zakoupené či pronajaté rezidenční nemovitosti. U internetu se řeší především způsob, kvalita a rychlost připojení. U tohoto hlediska se dá eventuálně požadovat snížení ceny nemovitosti, pokud dostupnost internetu či mobilní sítě nepovažujeme za dostatečnou.

#### **10.4.8 Konfigurace terénu**

Konfigurace nebo také členitost terénu popisuje kopcovitost daného území a sklon pozemku, kde je daná nemovitost postavena. Nejhůře jsou hodnoceny severní svahy o slonu více než 25° a nejvíce žádaný je naopak rovinný terén [14].

#### **10.4.9 Bezpečnost ve čtvrti**

Bezpečnost ve čtvrti, kde hledáme rezidenční nemovitost, by měla být v případě, že se sem stěhuje celá rodina jedna z největších priorit, protože kdo by neměl starost o své blízké a jejich bezpečnost. Navíc bychom mohli mít obavu i o samotnou nemovitost a její vybavení, jelikož je v rizikové oblasti i zvýšená pravděpodobnost vloupání, ale na druhou stranu riziko vloupání nelze vyloučit ani v bezpečných čtvrtích. Bezpečnost oblasti se může odrazit na výši pojistky rezidenční nemovitosti, ale poskytuje také možnost smlouvání o ceně rezidenční nemovitosti.

#### **10.4.10 Záplavové území**

Jedna z věcí, kterou bychom si měli určitě zjistit před zakoupením nebo pronájmem rezidenční nemovitosti je, zda daná nemovitost neleží v záplavovém území. Tento fakt můžeme ověřit u správy povodí dané řeky. Tento faktor je důležitý z hlediska zvýšeného rizika možného budoucího vytopení nemovitosti a s tím souvisejícího velmi vysokého pojistného, pokud bude vůbec ochotna pojišťovna nemovitost pojistit.

### **10.5 Parametry rezidenční nemovitosti**

#### **10.5.1 Měsíční náklady (inkaso)**

Měsíční náklady potřebné na provozování rezidenční nemovitosti jsou jedním z nejdůležitějších kritérií, protože musíme vědět, zda si můžeme dovolit danou nemovitost provozovat. Je nutné si předem vykalkulovat, jestli vyděláváme dostatečné množství finančních prostředků, které pokryjí životní náklady a zbydou nám i peněžní prostředky na měsíční náklady potřebné k provozu rezidenční nemovitosti, protože bychom se v opačném případě mohli rychle dostat do finančních potíží.

#### **10.5.2 Vzhled nemovitosti**

Po obhlédnutí rezidenční nemovitosti se nám určitě nebude vše líbit, vždy tam bude nějaká věc, která nás bude od nákupu či pronájmu odrazovat jako například, barva stěn, starý nábytek, dispoziční řešení, co roste na předzahrádce a mnoho dalších věcí. Ale měli bychom si uvědomit, že po zakoupení nemovitosti můžeme za cenu drobných investic vše změnit podle našich představ a požadavků a takové maličkosti jako barva výmalby by nás neměly odradit od koupi. U nájmu je to složitější, protože bychom investovali do cizí nemovitosti a musíme zhodnotit, zda by se nám to vyplatilo nebo by nám vůbec majitel rezidenční nemovitosti takové úpravy povolil.

Měli bychom se tedy zaměřit na výhody, která mnohdy předčí nevýhody dané nemovitosti.

### **10.5.3 Z čeho je nemovitost postavena**

Budoucí majitelé se zajímají i z čeho jsou dané rezidenční nemovitosti postaveny. Někteří mohou preferovat dnes moderní ekologické dřevostavby. Ale jsou zde i zákazníci, kteří volí pouze zděné nebo železobetonové budovy, protože v tyto klasické a ověřené materiály mají větší důvěru nebo si nedokáží představit žít v domě z alternativního materiálu. Dříve byly ceny panelových a cihlových bytů velmi podobné, ale nyní cihlové byty získávají na hodnotě. Materiály, ze kterých byla nemovitost postavena, včetně jejich kvality zpracování, může posoudit odborník, kterého si můžeme přizvat. Rizikem pro nás u tohoto kritéria může být kvalita a životnost materiálů, ze kterého je nemovitost postavena.

### **10.5.4 Stav nemovitosti**

U kupování či pronájmu je vždy nutné se rozhodnout, jestli volit novou nebo starší nemovitost. U novostaveb je výhodou, že je neopotřebená a leckdy si ještě před dokončením můžeme určit změny v projektu podle našich představ. Nevýhodou je však fakt, že nevíme, jak se nemovitost při provozu bude chovat. Pokud bude budova pod plnou zátěží, mohou se začít projevovat nedostatky, jako může být neodpovídající technický stav, například problémy s rovinatostí podlahy, špatně provedené rozvody, nedostatečné odhlučnění, nedoléhající dveře, sklon parapetu, vznikající plísně a mnoho dalšího.

U starší stavby, kterou si obstaráme je výhodou, že jsou většinou všechny nedostatky již odhaleny, a tak již víme, s jakými nedostatky se budeme muset v budoucnu potýkat. Za nevýhodu zde můžeme považovat, že u starších staveb je většinou nutná další investice v podobě rekonstrukce.

U nemovitosti se po čase mohou projevit skryté vady, které je možno ošetřit v kupní smlouvě, takže pokud se závada objeví je možno takovou to vadu reklamovat u prodejce rezidenční nemovitosti.

### **10.5.5 Kvalita postavené nemovitosti**

U již postavených nemovitostí se kvalita jejich provedení včetně konstrukčních chyb již velice špatně zjišťuje. V tomto bodě bych ráda zdůraznila, že nové neznamena kvalitní a stará budova je automaticky nekvalitní a s vadami. Novostavby jsou sice postaveny z novějších materiálů a jsou zde využity i moderní technologie při výstavbě, ale její výstavba nemusí být provedena, tak kvalitně jako kdysi a to z důvodu zrychlování doby výstavby a také nesvědomitých a nekvalifikovaných pracovníků, kteří musí dodržovat předem daný harmonogram, a pokud ho nedodrží, jsou za to paušálně trestáni. V dřívějších dobách však byl problém se sháněním kvalitních materiálů, ale zase byl dostatek kvalifikovaných zaměstnanců.

Jedna z věcí, kterou bychom po stávajícím majiteli měli chtít, jsou revizní zprávy elektrických zařízení, hromosvodů (pokud jsou), plynových zařízení a komínu. Hlavně před koupí rezidenční nemovitosti je dobré si pozvat odborníka, který je schopen odhalit závady a nedokonalosti. Může nám tak ušetřit spoustu peněz. [44]

### **10.5.6 Počet podlaží**

Dalším kritériem je počet podlaží nemovitosti a případně patro, kde je umístěn byt. Je také důležité se rozhodnout, jestli si vystačíme se schody, výtahem nebo potřebujeme bezbariérový přístup. Toto kritérium závisí také na věku, kondici a pohyblivosti člověka, zda je ochoten například v panelovém domě bez výtahu nosit nákupy nebo kočárek do vyššího patra. Poté je tu také otázka bezpečnosti na schodišti a to nejen pro malé děti, ale i pro dospělé.

Pokud hledáme bezbariérovou rezidenční nemovitost, tak se nám tím hodně zúží výběr, především na novější stavby.

Cenu bytu nám ovlivňuje podlaží. V přízemí, kde je cena nižší z důvodu bezpečnosti, prašnosti, hluku, soukromí, stínění od stromů a výhledu. Kdežto v podkrovním bytě je problém se skosenými stropy, takže je omezen prostor. V bytě hned pod střechou je v letních měsících horko, pokud není přítomna klimatizace. Při nefungujícím či chybějícím výtahu je náročnější vyjít až do posledního patra, mezi další nevýhody je možné zařadit i hluk ze střechy při vichřici nebo dešti. Výhodou vyšších pater je pak výhled, se kterým se samozřejmě zvyšuje cena rezidenční nemovitosti.

### **10.5.7 Velikost nemovitosti**

Před koupí či pronájemem rezidenční nemovitosti bychom měli mít předběžnou představu o velikosti nemovitosti a to o podlahové ploše a o ploše pozemku. Podlahovou plochou rozumíme půdorysnou plochu veškerých místností včetně všech svislých konstrukcí uvnitř bytu a jsou zde započítány i plochy, které jsou zakryty zabudovanými předměty. [7]

Pokud jsme rozhodnutí, jakou předběžnou plochu požadujeme, urychlíme tím i výběr z nabídky nemovitostí. Musíme zvážit, kolik lidí bude v nemovitosti bydlet, jaké prostory potřebují, zda zvládneme o takto velkou nemovitost pečovat, bude dostatečná pro chov domácích mazlíčků a jestli dokážeme platit veškeré energie nutné k provozování domu či bytu.

### **10.5.8 Prodej s vybavením domu/ bytu nebo bez vybavení**

Některé domy či byty jsou prezentovány od realitní kanceláře s veškerým zařízením. Zájemce o rezidenční nemovitost může špatně vybavená nebo nezařízená rezidenční nemovitost odradit od nákupu nebo pronájmu. Již vybavená nemovitost je vhodná pro lidi, které nebaví zařizovat a shánět veškeré vybavení domácnosti. Vybavení sice není nemovitost ani s ní není pevně spojeno, ale i tak může zvýšit cenu nemovitosti, pokud je vhodně vybráno a pomáhá tak k pozitivnímu vnímání nemovitosti.

### **10.5.9 Dispozice nemovitosti**

Vhodné rozložení místností v domě či bytě může ovlivnit rozhodování budoucího kupce/ pronajímatele. I když máme deklarovanou dispozici domu či bytu, například 3+1, tak díky nevhodnému rozložení stěn a místností může takto velká rezidenční místnost působit menším i stísněnějším dojmem nemovitosti 2+kk a to díky špatné dispozici. Dispozice bytu nám, ale nedefinuje podlahovou plochu bytu, protože byt o dispozici 2+kk může mít od 40 m<sup>2</sup> klidně až 100 m<sup>2</sup>. Protože dispozice je daná místnostmi ne plochou.

### **10.5.10 Parkování**

V dnešní době, kdy většina rodin má více jak jedno auto, je nutné vyřešit i dostupnost parkovacího místa. Tento problém se týká především bytů a řadových domů, kde není dostupné žádné parkovací místo, protože parkovací plochy nejsou uzpůsobeny na moderní trend více automobilů v domácnosti. V nových bytových domech se již většinou staví v suterénu domu parkoviště, takže pokud si kupujeme byt v panelové zástavbě, je na nás, zda každý den budeme hledat volné parkovací místo nebo obětujeme nemalý finanční obnos za vlastní místo k stání. Výhoda placeného parkoviště je i to, že jsou dané plochy monitorovány.

### **10.5.11 Energetická náročnost budovy**

Energetickou náročnost je zdokumentována v průkazu energetické náročnosti budov, kterému se také říká energetický štítek budovy. Jedná se o dokument, jenž hodnotí veškerou spotřebu energií v nemovitosti, tedy energie nutné k vytápění, ohřevu vody, klimatizaci, osvětlení, chlazení či větrání. Energetický štítek nám definuje energetickou šetrnost budovy, a také spotřebu energie, kterou bude nutno ročně hradit.

Je celkem sedm kategorií energetických štítků, kde se tyto kategorie označují písmeny A – G. Jednotlivá písmena tedy znamenají:

- A – mimořádně úsporná
- B – úsporná
- C – vyhovující
- D – nevyhovující
- E – nevhodná
- F – velmi nevhodná
- G – mimořádně nevhodná

Průkaz energetické náročnosti musí vlastník, stavebník nebo společenství vlastníků jednotek zajistit, podle zákona č. 406/ 2000 Sb., o hospodaření energií, v případě výstavby nových budov nebo při větších změnách dokončených budov a při prodeji nebo pronájmu budov. Platí pro budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup> a od 1. července 2015 budou mít tuto povinnost i budovy s celkovou energetickou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>. Poté je nutné zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové doby nebo administrativní budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m<sup>2</sup>, od 1. ledna 2017 větší než 1000 m<sup>2</sup> a od 1. ledna 2019 menší než 1000 m<sup>2</sup>. Energetická

náročnost rezidenčních nemovitostí však nemusí být uváděna u budov pro rodinou rekreaci, kde je plocha menší jak 50m<sup>2</sup>. [8]

Navíc je na našem vnímání, jakou nemovitost dle energetické náročnosti si vybereme, protože někteří smýšlí ekologicky a chtějí proto velmi úsporné nemovitosti, na druhé straně jsou lidé, co si vyberou zlatou střední cestu a nakonec tu jsou ti, kterým je jedno, kolik energie se v nemovitosti spotřebuje. Pokud si nemovitost kupujeme, je dobré požádat majitele o loňský výpis, kde je uvedena jak spotřeba energie, tak i částka, která byla uhrazena. Pokud je nemovitost úsporná, tak její pořizovací cena může být vyšší. [45] [46]

#### **10.5.12 Orientace nemovitosti**

Orientace rezidenční nemovitosti je důležitá, protože pokud jsou místnosti v nemovitosti správně umístěny, tak nám to pomůže dobře se cítit. Samozřejmě ne všichni mají stejné preference k orientaci místností v domě, avšak existuje jakési doporučené pravidlo, na jakou světovou stranu pokoje umístit. Ráno nám při probuzení pomůže slunce, takže nejvhodnější poloha ložnice je na východ a večer tam již bude příjemná teplota na spaní. Naopak pokoje orientované na západ jsou vhodné pro kuchyň nebo děti a studenty, jelikož domů se vrací odpoledne a tráví v pokoji zbytek dne, kdy tam svítí slunce. Na jih by měl směřovat obývací pokoj a jídelna. Na sever potom umístíme koupelny, WC a další místnosti, kde není třeba přirozené světlo.

Především u bytů, které jsou orientovány na sever, je cena o několik procent nižší než u bytů umístěných na jih. [47]

#### **10.5.13 Příslušenství nemovitosti**

Při výběru nemovitosti se ohlížíme i na příslušenství rezidenční nemovitosti, protože nám může zjednodušit a zatraktivnit život v námi vybrané nemovitosti. Ať už jsou to přilehlé prostory k nemovitosti jako sklep, půda nebo garáž, které mohou sloužit jako ukládací prostory nebo v létě nám mohou zpříjemnit čas bazén či klimatizační jednotka. S veškerým takovým příslušenstvím nemovitosti roste cena nemovitosti.

#### **10.5.14 Sousedící pozemek**

Pokud si vybíráme rezidenční nemovitost, neměli bychom opomíjet sousední a okolní pozemky, protože se budeme s možnými problémy týkající se těchto pozemků a případně i budov na nich stojící potýkat každý den.

Nevýhodami může být umístěná skládka, čistička odpadních vod, chov zvířat, blízko vysazené stromy nebo udržovanost pozemku.

Pozitivum mohou být přítomnost louky, lesa, občanská vybavenost. Některé věci však můžeme brát jako pozitivum i negativum například rybníky, jsou vhodné pro procházky v jeho okolí, avšak v letních měsících musíme počítat s komáry, kteří nám můžou znepríjemňovat život. Všechny tyto aspekty ovlivňují cenu rezidenční nemovitosti, ať už v pozitivním nebo negativním smyslu.

Dále bychom neměli opomenout náhled do územního plánu, zda se v okolí jedná o stavební parcely, zemědělské pozemky, les či sad.

#### **10.5.15 Možnost přístavby na pozemku**

Pokud si k rezidenční nemovitosti pořizujeme i pozemek, hlavně v případě rodinných domů a rodinných rekreačních nemovitostí, tak bychom si díky katastrálním mapám zažádat o existenci sítí u příslušných společností jako je RWE, O2, ČEZ, ČEPS, Vodovody a kanalizace a další. Tyto informace ověřujeme z důvodu ochranných pásem, která jsou nutná dodržet kolem sítí, což velmi omezuje prostor pro případnou budoucí přístavbu. V případě, že zjistíme, že jsou přítomny tyto sítě na pozemku, je možné vyjednat slevu na nemovitost u majitele.

#### **10.5.16 Historie rezidenční nemovitosti**

Při prohlídce nemovitosti bychom se měli zajímat, jestli v rezidenční nemovitosti někdy hořelo, nebyla vyplavena nebo vykradena, jak probíhala rekonstrukce nemovitosti. U rekonstrukce a různých oprav je nutné se především zaměřit na materiály a kvalitu jejího provedení. Jakým způsobem byla oprava rezidenční nemovitosti a hlavně v jaké jakosti byla provedena, nám může říct odborník, kterého zaplatíme. Ovšem pokud byla rekonstrukce špatně provedena, je možno žádat o slevu na ceně nemovitosti na druhou stranu jestli bylo vše odvedeno odpovídajícím způsobem, tak musíme počítat s tím, že cena nemovitosti bude vyšší než u nezrekonstruované nemovitosti.

#### **10.5.17 Sousedé**

Toto je jedna z věcí, kterou těžko můžeme posoudit před nastěhováním do rezidenční nemovitosti. Samozřejmě se můžeme informovat o chování a zvyklost našich budoucích sousedů, ale jak je to s nimi ve skutečnosti, zjistíme až po nastěhování a určitém čase stráveném v rezidenční nemovitosti.

Sousedé nám mohou znepříjemňovat naše žití v novém domově. Nemusí to být pouze lidé a jejich vlastnosti, zvyky a koníčky, ale také jejich domácí zvířata. Naopak se ze sousedů mohou stát i milí přátelé.

### **10.6 Zatížení nemovitosti břemenem**

Pokud se rozhodneme rezidenční nemovitost zakoupit, tak bychom se měli zaměřit na získání informací, zda takováto nemovitost není zatížena břemenem, které může zkomplikovat koupi nemovitosti.

#### **10.6.1 Věcné břemeno na nemovitosti**

Věcná břemena jako jsou služebnosti dané smlouvou, která omezuje vlastníková práva, ten se musí něčeho zdržet nebo strpět. Věcným břemenem může být užívací právo, požívací právo nebo pozemkové služebnosti. Takovéto břemeno zanikne po dohodě obou stran, po uplynutí doby dané smlouvou, když služebná věc již nemůže sloužit nebo smrtí.

Takovéto břemeno je omezující a tím pádem by u vyjednávání o ceně měla padnout peněžní částka, která bude o několik procent nižší než původně inzerovaná suma. [9]

### **10.6.2 Nemovitost v exekuci**

Jestli se rozhodneme zariskovat a pořídit si rezidenční nemovitost, která je v exekuci, tak musíme počítat s tím, že na takovou nemovitost nedostaneme hypoteční úvěr. Navíc v takovém to případě nařídí prodej nemovitosti exekutor ne majitel nemovitosti, takže až bude nutné vyřídit všechny náležitosti ohledně přepisu nemovitosti, tak bude jednání s majitelem náročné nebo bude odmítat se z nemovitosti odstěhovat. Vyvolávací cena nemovitosti z pravidla začíná na dvou třetinách odhadní ceny, ale může se vyšplhat až nad tržní hodnotu rezidenční nemovitosti, na druhou stranu, pokud bude nemovitost dražena ještě v 2. kole, tak cena začíná na polovině hodnoty nemovitosti. [48]

### **10.6.3 Nemovitost zatížená hypotékou**

Když se na trhu nemovitostí objeví rezidenční nemovitost, o kterou máme zájem a následně zjistíme, že je zatížena hypotékou, tak se musíme rozhodnout, jak danou situaci vyřešit. Máme celkem 3 možnosti, které musíme projednat se současným majitelem nemovitosti.

První možností je, že majitel nemovitosti předčasně splatí hypotéku, z peněžních prostředků, které od nás obdrží za prodej nemovitosti, ale zde hrozí majiteli, že přijde o nemalé finanční prostředky díky sankcím za předčasné splacení, ale zanikne tak zástavní právo k nemovitosti. Další možností je refinancování hypotečního úvěru, které je výhodné, pokud stávající hypotéka má horší podmínky, než kdybychom ji uzavřeli nyní a navíc je nám nastavena přímo na míru. Poslední eventualitou je převzetí stávající hypotéky, kde pro nového majitele platí stejné podmínky pro splácení jako u předešlého majitele. [49]

### **10.6.4 Zda nemá někdo další na této adrese trvalé bydliště**

Nevědomky se můžeme dostat do hledáčku exekuce, aniž bychom si kdekoliv půjčovali. A to z prostého důvodu, někdo cizí třeba bývalý majitel má stále na stávajícím bytě nebo domě napsáno trvalé bydliště, to znamená, že exekuce jde tedy sem. Zjistit, kdo na naší budoucí adrese bydlí, je přitom jednoduché, stačí si zajít na městský úřad a nechat si tuto informaci zjistit v evidenci obyvatel. Pokud však ještě nemovitost nevlastníme, tak nám to nemusejí sdělit, proto je dobré toto zařizovat se stávajícím majitelem.



## 11 Případová studie

V rámci případové studie, která je nedílnou součástí této práce, se zabývám rozborem parametrů vybraných rezidenčních nemovitostí, konkrétně bytů určených k převodu do osobního vlastnictví nového majitele. Všechny mnou vybrané byty mají podobné rysy. Srovnávám celkem 5 bytů, které jsou porovnány dle výše zmíněných kritérií, přičemž přehledné porovnání je zaneseno do tabulky.

Údaje o prodávaných rezidenčních nemovitostech jsem získala z realitních serverů, které nabízejí tisíce nemovitostí po celé České republice. V inzerátech bytů nebyly všechny potřebné údaje o nabízené nemovitosti, takže o chybějící informace jsem žádala telefonicky přímo u realitní kanceláře, která danou rezidenční nemovitost nabízela. Výběr rezidenčních nemovitostí jsem omezila na byty o velikosti 2+kk a 2+1. Tyto byty jsem vybírala, protože se jich na trhu s nemovitostmi objevuje mnoho a zároveň jsem je chtěla koncipovat pro lidi, kteří si kupují rezidenční nemovitost poprvé v životě, takže nemají dostatečné finanční prostředky na velké nemovitosti a navíc jsou mezi těmito lidmi menší byty v oblibě jako startovací bydlení. Jako další omezující faktor jsem nastavila, že se daná nemovitost musí nacházet v Jihomoravském kraji přesněji v okrese Brno-venkov a musí mít podobnou dojezdovou vzdálenost do krajského města Brno, protože do krajského města dojíždí většina obyvatel za prací, zábavou, nákupy či k lékařům.

Jelikož se v posledních letech v okolí Brna postavilo nemalé množství bytových komplexů, tak jsem volila novější byty tedy ne starší jak 10 let.

Zvolenými lokalitami rezidenčních nemovitostí byly nakonec město Rajhrad, obec Sokolnice a obec Popůvky. V městě Rajhrad jsem vybrala 3 byty ze stejného bytového komplexu s názvem Klášterní dvůr a v Sokolnicích a Popůvkách se jednalo vždy o jeden byt. Jsou to lokality, které mají do 5 000 obyvatel a jsou vzdáleny od středu Brna maximálně 14 kilometrů a mají velmi dobrou dopravní dostupnost do města, jak osobním automobilem, tak i veřejnou dopravou, kde pouze u dostupnosti z Popůvek je nutno jedenkrát přestoupit na trase Popůvky do středu Brna.

Další parametry byly voleny z výše zmiňovaných kritérií v kapitole 10 a následně k těmto kritériím doplněny údaje z realitní inzerce do tabulky.

<b>Kritérium</b>	<b>Byt 1 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 2 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 3 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 4 Sokolnice</b>	<b>Byt 5 Popůvky</b>
<b>Cena bez provize [Kč]</b>	2 100 000	2 390 000	1 950 000	2 580 000	2 405 000
<b>Poloha vzhledem k centru obce</b>	400m od centra	400m od centra	400m od centra	600m od centra	800m od centra
<b>Výhled</b>	na nižší okolní zástavbu	na nižší okolní zástavbu	na ulici	na pole a zahradu	na okolní zástavbu
<b>Občanská vybavenost/ dopravní obslužnost</b>	velmi dobrá/ velmi dobrá	velmi dobrá/ velmi dobrá	velmi dobrá/ velmi dobrá	velmi dobrá/ velmi dobrá	dobrá/ dobrá
<b>Zainvestovanost</b>	ano	ano	ano	ano	ano
<b>Životní prostředí</b>	dobré	dobré	dobré	dobré	horší
<b>Dostupnost internetu/ signál pro mobilní telefony</b>	vysokorychlostní/ velmi dobré	vysokorychlostní/ velmi dobré	vysokorychlostní/ velmi dobré	vysokorychlostní/ velmi dobré	dostupný/ velmi dobré
<b>Konfigurace terénu</b>	rovinatý	rovinatý	rovinatý	rovinatý	rovinatý
<b>Bezpečnost ve městě (index kriminality - trestné činy na 10 000 obyvatel)</b>	93,63	93,63	93,63	93,63	93,63
<b>Záplavové území</b>	ne	ne	ne	ne	ne
<b>Měsíční náklady (inkaso)</b>	2 800	3 050	3 275	3 800	3 100
<b>Vzhled nemovitosti</b>	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
<b>Z čeho je nemovitost postavena</b>	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla
<b>Stav nemovitosti</b>	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
<b>Počet podlaží/ ve kterém se nachází</b>	6/ 5	6/ 4	5/ 1	2/ 1	3/ 1
<b>Velikost nemovitosti [m<sup>2</sup>]</b>	50	56	58	64	51
<b>Prodej s vybavením nemovitosti nebo bez</b>	ano	ne	ne	ne	ne
<b>Dispozice nemovitosti</b>	2+kk	2+kk	2+kk	2+1	2+kk
<b>Parkování</b>	ano za příplatek	ano	ano	ano	ano
<b>Energetická náročnost budovy</b>	A	A	A	B	B

<b>Kritérium</b>	<b>Byt 1 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 2 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 3 Rajhrad - Klášterní Dvůr</b>	<b>Byt 4 Sokolnice</b>	<b>Byt 5 Popůvky</b>
<b>Orientace nemovitosti</b>	Z	V	SZ	JZ	J
<b>Příslušenství nemovitosti</b>	sklep, balkón	sklep, balkón	sklep	okrasná zahrada, komora, terasa	sklep, balkón
<b>Sousedící pozemek</b>	bytová výstavba	bytová výstavba	bytová výstavba	bytová výstavba, zahrady	bytová výstavba
<b>Možnost přístavby na pozemku</b>	ne	ne	ne	ne	ne
<b>Historie rezidenční nemovitosti</b>	novostavba z 2011	novostavba z 2011	novostavba z 2011	novostavba z 2009	novostavba z 2014

*Tabulka 1: Vyhodnocení parametrů zvažovaných nemovitostí*

## 12 Vyhodnocení

Z výše uvedených bytů, které jsem pro srovnání vybrala je zřejmé, že jsou si velmi podobné, ale každý má své silné a slabé stránky. Výběr jedné nemovitosti z pěti uvedených jsem přenechala třem respondentům a zjistila důvody, proč si právě tuto rezidenční nemovitost vybrali. K tomuto průzkumu jsem přistoupila z důvodu ověření různých požadavků kladených na rezidenční nemovitost lidmi různého věku a v různé životní situaci.

Jeden z respondentů nastoupil před dvěma lety do pracovního procesu a žije sám, druhý již žije s partnerkou a společně hledají vhodnější prostory pro bydlení a třetí je starší manželský pár, který hledá menší rezidenční nemovitost, protože děti již s nimi nežijí.

Respondent, který si hledá svoje první samostatné bydlení, hodnotil byty, hlavně z pohledu finanční náročnosti. Ta je pro něj zásadní, jelikož ještě nemá našetřen dostatek peněžních prostředků a chce byt financovat hypotékou, která nebude moc vysoká a navíc počítá s tím, že jej bude mít pouze jako startovací byt. Byty seřadil podle ceny a vyhrál u něj byt s nejnižší cenou tedy byt číslo 3 v Rajhradě v komplexu Klášterní dvůr, ale jako negativum hodnotí, že se byt nachází v přízemí bytového domu a nemá ani terasu. I když sám přiznal, že by se mu více zamlouval byt ve stejném komplexu tedy byt číslo 2 nebo 1, které mají i balkón, ale u bytu číslo jedna by cena určitě vzrostla alespoň o 80 000 Kč za parkovací místo, takže rozdíl v cenách pro respondenta byl markantní.

Dalšími respondenty byl pár, který hledá vhodnější místo pro bydlení. Určili pořadí bytů, kde nejméně vhodný pro jejich potřeby jim přišel byt číslo 3 v Rajhradu, kde viděli jako největší negativum absenci terasy, i když cena jim přišla velmi příznivá. Dalším nevhodným bytem v pořadí pro ně byl byt číslo 5 v Popůvkách, protože ve městě vede dálnice D1, takže je zde horší životní prostředí než u ostatních nemovitostí a dále usoudili, že je to od centra obce Popůvky daleko. Za vhodné rezidenční nemovitosti by považovali i byty 1 a 2, ale u bytu číslo 4 v Sokolnicích zvítězila zahrada a blízkost přírody. Za další výhodu pár považuje velikost obytné plochy, parkovací místo v ceně, navíc se jedná jen o dvoupodlažní budovu, takže zde nebude takový provoz jako u bytových komplexů a dostatečnou občanskou vybavenost v obci. Jako negativum shledávají cenu oproti ostatním nemovitost, ale ta je vykompenzována zahradou. Dalším negativem jsou měsíční náklady na nemovitost, ale s těmi se při větší obytné ploše a energeticky náročnějším bytě musí počítat.

Posledními respondenty je starší pár, který hledá menší rezidenční nemovitost, která bude splňovat jejich požadavky. Byty vyhodnotili velice podobně jako mladý pár, který hledá lepší prostory pro bydlení. Tento pár nejdříve lpěl na lokalitě jižně od Brna, protože mají v této oblasti své děti a příbuzné a chtějí jim být na blízku. Z tohoto pohledu by byly pro ně vhodnější rezidenční nemovitosti v Rajhradě, ale shledali, že byt s terasou, zahradou a v klidnější lokalitě bude pro ně vhodnější než koupě bytu ve velkém bytovém komplexu.

## **12.1 Příručka pro vyhledání správné nemovitosti**

Na základě získaných poznatků při vypracování případové studie jsem navrhla zjednodušenou příručku, která popisuje všechny klíčové okamžiky při hledání nové nemovitosti.

Hlavním cílem je popsat kroky, které jsou potřebné k nalezení požadované nemovitosti, která bude splňovat naše očekávání a zároveň se bude pohybovat v našich finančních možnostech. Budu popisovat zejména kroky podstatné pro koupi rezidenční nemovitosti, nicméně u hledání pronájmu je postup velmi podobný, jen některé body nejsou nutné vykonat a nájem se liší typem smlouvy. [52]

### **12.1.1 První rozhodnutí**

Nejprve si musíme definovat, jakou nemovitost hledáme, zda se bude jednat o byt či dům a zamyslet se jaký druh nájmu nebo vlastnictví by nám více vyhovoval. Již od počátku bychom měli mít alespoň základní představu o tom, co sháníme, neboť od toho se odvíjí cena nemovitosti. V prvním kroku už bychom si měli ujasnit, zda budeme nemovitost hledat sami nebo za pomoci realitního makléře, který nám s následujícími kroky pomůže, samozřejmě za úplatu. Volba realitní kanceláře se volí zejména z důvodu pohodlnosti.

### **12.1.2 Rozpočet**

V následujícím kroku je podstatné si určit rozpočet, který bychom chtěli investovat do nového bydlení, kde budou zahrnuty i náklady spojené se stěhováním do nemovitosti.

Poté je nutné spočítat si, kolik máme vlastních peněžních prostředků buď naspořeno, nebo jakou sumu bychom mohli obdržet v případě, že by stávající nemovitost byla v našem vlastnictví a my bychom přistoupili k jejímu prodeji. Pokud tyto finanční prostředky jsou menší než náš stanovený rozpočet, tak bychom měli přikročit k rozhodování, zda si na budoucí nemovitost vzít některý z bankovních produktů, který nám pomůže rezidenční nemovitost zafinancovat. V takovémto případě je nutné se rozhodnout, který způsob financování cizími prostředky pro nás bude vhodnější, zda hypoteční úvěr, anebo úvěr ze stavebního spoření. Pro tuto volbu je vhodné navštívit několik bankovních institucí a spořitelen a nechat si udělat simulaci splátek a úroků, které by nám banka nastavila v případě využití jejich služeb.

Pak je na nás propočítat, který ze způsobů by byl pro nás nejvýhodnější a hlavně, zda bychom byli schopni tuto cestu zainvestovat. Proto je nutné si určit, jaký finanční obnos nám měsíčně přebývá po zaplacení všech nutných výdajů a potřeb pro život. Takto získáme orientační sumu, kterou jsme schopni každý měsíc při splácení hradit.

### **12.1.3 Přesné určení nemovitosti**

Když předběžně víme, co hledáme a jaké finanční prostředky jsme schopni si vyhradit, tak je potřebné si upřesnit, co vše od budoucí rezidenční nemovitosti očekáváme. Musíme si odpovědět zejména na otázky týkající se budoucí rezidenční nemovitosti, v jaké lokalitě se má nacházet, jaká občanská vybavenost má být v její blízkosti, v jakém stavu má být nemovitost, jaké je její vybavení a bez čeho se v ní neobejde.

#### **12.1.4 Průzkum trhu**

Nyní musíme své představy o novém bydlení porovnat se skutečně nabízenými nemovitostmi na trhu s realitami. V případě hledání nemovitosti bez realitního makléře máme v dnešní době tu výhodu, že je nespočet realitních serverů na internetu, kde jsou nemovitosti inzerovány.

#### **12.1.5 Prohlídka nemovitosti**

Pokud nás nějaká nabídka rezidenční nemovitosti zaujala podle popisu a fotografií natolik, že bychom si v ní dokázali představit bydlení, tak je čas přistoupit ke kontaktování majitele nemovitosti nebo realitního makléře, který jej zastupuje a informovat jej, že máme zájem o osobní prohlídku nemovitosti.

I když nás nabídka zaujme, není dobré to před majitelem (realitním makléřem) dávat najevo, ale spíše nemovitost hodnotit kritickým okem, aby bylo možné při případné koupi vyjednat aspoň malou slevu z ceny nemovitosti. Navíc je důležité si projít více nemovitostí, abychom se ujistili, co vlastně od rezidenční nemovitosti očekáváme a zjistili jsme, zda jiná nemovitost nenabízí to samé za výhodnějších podmínek.

Při osobní prohlídce bychom neměli opomíjet rozhovor nejen s panem domácím, pokud se jedná o byt, který mu patří, ale také se sousedy v bytovém domě nebo v okolí rodinného domu. Tyto rozhovory jsou podstatné, protože nám ozřejmí, co se zde děje a jaké má daná lokalita výhody a nevýhody, zda se v okolí nenachází třeba bio plynárna, která je v provozu pouze po sklizni na polích. Nebo jestli v naší blízkosti nejsou problémoví sousedé a další skryté závady. Mezi další podstatné dotazy jsou obráceny ke stavu nemovitosti a jejím nedostatkům, které nejsou samozřejmě inzerovány a poté jakou má byt historii například, zda nebyl byt někdy vyplaven.

Poté bychom se jej měli ptát, co vše je zahrnuto v inzerované ceně, jestli zde můžeme mít své domácí mazlíčky, jak je řešen úklid ve společných prostorech, pokud se jedná o bytový dům a na kolik vychází měsíční náklady. Navíc je dobré se obeznámit s tím, jací lidé bydlí kolem nás i z pohledu věku, abychom měli možnost navázat nové přátelské vztahy popřípadě, aby naše děti měly v okolí děti ve svém věku.

#### **12.1.6 Která nemovitost to bude?**

Po každé prohlídce je dobré si doma sepsat, pro a proti dané rezidenční nemovitosti, poněvadž nám to usnadní rozhodování, která nemovitost je vhodnější. Takovýto postup nám výrazně zúží výběr. Následně se musíme ujistit, že vybrané nemovitosti opravdu splňují většinu z našich požadavků. Mezi hlavní musíme zařadit, že lokalita nemovitosti odpovídá našemu stylu života, abychom se v ní po nastěhování do rezidenční nemovitosti cítili příjemně.

### **12.1.7 Prohlídka nemovitosti po druhé a potřebné dokumenty**

Jestli nám z našeho seznamu zbyla už jen jediná rezidenční nemovitost, o které jsme přesvědčeni, že je ta správná a vyhodnotili jsme, že oželení některých aspektů nám vyvážila pozitiva. Po tomto rozhodnutí bychom si měli domluvit znovu osobní prohlídku, kam si pozveme i znalce z České komory autorizovaných techniků a inženýrů činných ve výstavbě, aby nám prověřil stav nemovitosti a odhalil možné problémy v nemovitosti, které nejdou pouhým okem poznat. Samozřejmě taková to obhlídka je zpoplatněna.

Pokud je nutná rekonstrukce rezidenční nemovitosti, měli bychom si důkladně zjistit, kolik finančních prostředků budeme muset vynaložit na její opravu, abychom nebyli později zaskočeni výší požadované sumy za rekonstrukci.

Ještě bychom měli, nahlédnou do územního plánu a zkontrolovat, jaké druhy pozemků jsou na sousedních parcelách. A hlavně se ujistit, že přes náš budoucí pozemek nevede rozvod inženýrských sítí, který má ochranná pásma a tím pádem by nám mohl znemožňovat možné přístavby na pozemku. Dále bychom si měli vyžádat dokumenty jako je: výpis z katastru nemovitosti, v případě koupě domu by nám měl zajímat snímek pozemkové mapy, doklad o tom, že současný vlastník nabyt nemovitost legálním způsobem, doklad totožnosti stávajícího majitele a u družstevního bytu bychom měli žádat ještě stanovby bytového družstva a výpis z obchodního rejstříku bytového družstva. Ještě bychom měli ověřit, jestli není nemovitost zatížena například hypotékou, věcným břemenem, předkupním právem či exekucí.

### **12.1.8 Vyjednávání o ceně**

Pokud shledá znalec na rezidenční nemovitosti nějaké vady, tak se můžeme rozhodnout, že od koupi takovéto nemovitosti odstoupíme nebo budeme vyjednávat s prodávajícím o nižší ceně. Můžeme se pokusit také přednést své výhrady k nemovitosti jako je vzdálenost k zastávce hromadné dopravy, špatné rozložení místností, způsob vytápění nemovitosti, cena podobné nemovitosti v blízkosti námi vybrané. Zde je totiž prostor přesvědčit prodávajícího, že by bylo dobré cenu snížit. Když jsme zastoupeni realitním makléřem, tak toto vyjednávání vede on.

### **12.1.9 Samotná koupě**

Když je cena domluvena, přistoupíme k rezervaci nemovitosti a v případě nedostatku vlastních finančních prostředků si půjdeme domluvit do banky či spořitelny způsob financování. A necháme si sepsat kupní smlouvu od zkušeného právníka, aby pokryla veškeré možné problémy, které by mohly nastat. Dále si zařídíme bankovní úschovu peněz, které budou vyplaceny prodejci, až v momentě, kdy rezidenční nemovitost bude v katastru nemovitostí jméno nového majitele. Při předání nemovitosti prodávajícím kupujícímu je dobré nechat si vypracovat předávací protokol. Je nutný zařídit přepis energií. Po všech právních věcech už nás čeká jen zařídit si stěhování.

## 13 Závěr

V rámci své bakalářské práce jsem se zaměřila na problematiku výběru rezidenční nemovitosti z pohledu investora a s tím souvisejících rozhodovacích kritérií. Danou problematiku jsem v této práci představila včetně souvisejících témat, mezi které patří analýza trhu s nemovitostmi, legislativní prostředí i problematika oceňování nemovitostí.

Identifikovala a popsala jsem přes 25 kritérií, které ovlivňují výběr rezidenční nemovitosti, a samotný proces výběru nemovitosti jsem demonstrovala na analýze nabídky jihomoravských nemovitostí k prodeji v rámci případové studie.

Součástí práce je i stručná příručka, která popisuje nezkušeným investorům základní kroky, které je třeba učinit při výběru a nákupu nové rezidenční nemovitosti.

Problematika, kterou jsem v rámci této práce musela nastudovat, mi přijde velmi zajímavá a rozšířila moje znalosti v oblasti fungování trhu s nemovitostmi a věřím, že pro tyto znalosti najdu praktické uplatnění.



## 14 Zdroje

- [1] Česká republika. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>. Praha, 2006.
- [2] Česká republika. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>. Praha, 2009.
- [3] Česká republika. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>. Praha, 1990.
- [4] Česká republika. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>. Praha, 2004.
- [5] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>. Praha, 2006.
- [6] Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>. Praha, 2013.
- [7] Česká republika. Nařízení vlády č.366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>. Praha, 2013.
- [8] Česká republika. Zákon č. 318/2012 Sb., o hospodaření energií. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-318>. Praha, 2012.
- [9] Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>. Praha, 2012.
- [10] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>. Praha, 1997.
- [11] Česká republika. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>. Praha, 2013.
- [12] Česká republika. Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>. Praha, 1992.
- [13] Česká republika. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>. Praha, 2013.
- [14] Prof. Ing. Albert, Bradáč, DrSc.a kol. Teorie oceňování nemovitostí: VIII. přepracované vydání. Brno: CERM, 2009.
- [15] Slovník cizích slov: Kritérium. In: SCS.ABC: slovník cizích slov [online]. 2005 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/kriterium>
- [16] Nájem, podnájem a pronájem - rozdíly a definice. In: Hypotéky Nemovitosti [online]. 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://hypotekynemovitosti.cz/clanek/najem-podnajem-a-pronajem-rozdily-a-definice>
- [17] Rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictvím bytu. In: Hypotéky Nemovitosti [online]. 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://hypotekynemovitosti.cz/clanek/rozdil-mezi-druzstevnim-a-osobnim-vlastnictvim-bytu>
- [18] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí [online]. Brno, 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [http://www.vutbr.cz/www\\_base/priloha.php?dpid=61872](http://www.vutbr.cz/www_base/priloha.php?dpid=61872)
- [19] Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. Znalec-it [online]., 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [http://www.znalec-it.cz/files/Cena\\_obvykla\\_trzni\\_primerena.pdf](http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf)
- [20] Metody zjištění hodnoty. PK oceňování [online]., 2013 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.pkocenovani.cz/metody.html>
- [21] Co je to tržní cena? Ekonomika online [online]. 2013 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/210/co-je-to-trzni-cena/>

- [22] Jaký je rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem ceny nemovitosti. Peníze [online]. 2008 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41433-jaky-je-rozdil-mezi-znaleckym-posudkem-a-odhadem-ceny-nemovitosti>
- [23] Nadhodnocená prodejní cena nemovitostí. Nemovitosti poptávka [online]. 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.nemovitosti-poptavka.cz/realitni-clanek/nadhodnocena-prodejni-cena-nemovitosti-3013>
- [24] Podmínky členství v ČKRK. Česká komora realitních kanceláří [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.ckrk.cz/cz/clenstvi-a-clenove/podminky-clenstvi/>
- [25] Staňte se členem. Asociace realitních kanceláří České republiky [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [http://www.arkcr.cz/?r\\_id=2](http://www.arkcr.cz/?r_id=2)
- [26] Co kdo zaplatí? Pozor na provize realitních kanceláří. Home Institute [online]. 2014 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.home-institute.cz/zaplati-pozor-provize-realitnich-kancelari/>
- [27] Charvátová, Tereza. Ústní sdělení. (2015-03-25). Realitní makléřka společnosti Century2., Vídeňská 119b, 619 00 Brno
- [28] Hypoteční úvěr. Komerční banka [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypotecni-uver.shtml>
- [29] Hypotéka Wüstenrot. Wüstenrot [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-wustenrot/>
- [30] Řeším své bydlení: Hypotéka bez starostí. Sberbank [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/hypoteka-bez-starosti>
- [31] ČSOB Bezstarostná hypotéka. ČSOB [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>
- [32] Úsporná hypotéka. GE Money: Česká republika [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky/usporna-hypoteka>
- [33] Úvěr Garant (Americká hypotéka). Komerční banka [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/uver-garant.shtml>
- [34] Hypotéka na cokoliv. Wüstenrot [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka\\_na\\_cokoliv/](https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka_na_cokoliv/)
- [35] Chci úvěr na cokoli: Americká hypotéka. Sberbank [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/americka-hypoteka>
- [36] ČSOB Americká hypotéka. ČSOB [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspx>
- [37] Americká hypotéka: Úvěr zajistíte nemovitostí a peníze využijete na cokoliv. GE Money: Česká republika [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky/americka-hypoteka>
- [38] Neúčelová hypotéka. UniCredit Bank [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/neucelova-hypoteka>
- [39] Úvěr ze stavebního spoření. Finanční vzdělávání [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=331>
- [40] Úvěry na vlastní bydlení. ČMSS: Na těchto základech můžete stavět [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>
- [41] Úvěr ze stavebního spoření. Wüstenrot [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>
- [42] Úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelna: České spořitelny [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

- [43] Máte studnu? Nezapomeňte na jaře zkontrolovat kvalitu vody!. Vodárenství [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.vodarenstvi.cz/clanky/mate-studnu-nezapomente-na-jare-zkontrolovat-kvalitu-vody>
- [44] Máte všechny potřebné revize?. DůmKV [online]. 2013 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.dumkv.cz/test-2/>
- [45] Průkaz energetické náročnosti budovy: Co je energetický průkaz nebo také energetický štítek budovy?. Energetická náročnosti budovi [online]. 2014 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://energeticka-narocnost-budov.cz/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy>
- [46] Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát?. Měsíc [online]. 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>
- [47] Správná orientace domu – základ spokojeného bydlení. Living [online]. 2012 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.living.cz/stavba-a-dum/spravna-orientace-domu-zaklad-spokojeneho-bydleni.html>
- [48] Prodej nemovitostí v exekuci. Dají se koupit?. Home Institut [online]. 2014 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.home-institute.cz/prodej-nemovitosti-v-exekuci-daji-se-koupit/>
- [49] Jak na prodej či koupi nemovitosti zatížené hypotékou?. Finance [online]. 2008 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/174193-jak-na-prodej-ci-koupi-nemovitosti-zatizene-hypotekou/>
- [50] Match Your Personality With Your Rental. Realtor [online]. 2013 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.realtor.com/advice/match-personality-rental/>
- [51] Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí (daně z převodu nemovitosti) – kalkulačka. Peníze [online]. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/kalkulacky/dan-prevod-nemovitosti>
- [52] Koupě nemovitosti: na co se zaměřit při prohlídce. Peníze [online]. 2006 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/18284-koupe-nemovitosti-na-co-se-zamerit-pri-prohlidce>
- [53] Dokončené byty podle typu stavby. Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Brně [online]. 2014 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/dokoncene\\_byty\\_podle\\_typu\\_stavby](https://www.czso.cz/csu/xb/dokoncene_byty_podle_typu_stavby)
- [54] Kupní ceny bytů v okresech Jihomoravského kraje. Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Brně [online]. 2013 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xb/kupni\\_ceny\\_bytu\\_v\\_okresech\\_jihomoravskeho\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xb/kupni_ceny_bytu_v_okresech_jihomoravskeho_kraje)
- [55] Ceny bytů. Český statistický úřad [online]. 2014 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

# **Přílohy**

## **Seznam příloh**

- Příloha A – inzertní nabídka Century 21 bytu číslo 1
- Příloha B – inzertní nabídka Realiky bytu číslo 2
- Příloha C – inzertní nabídka Axidy bytu číslo 3
- Příloha D – inzertní nabídka Realitní společnosti České spořitelny bytu číslo 4
- Příloha E – inzertní nabídka Century 21 bytu číslo 5

## **Příloha A – inzertní nabídka Century 21 bytu číslo 1**

## **Příloha B – inzertní nabídka Realiky bytu číslo 2**

## **Příloha C – inzertní nabídka Axidy bytu číslo 3**

## **Příloha D – inzertní nabídka Realitní společnosti České spořitelny bytu číslo 4**



## **Příloha E – inzertní nabídka Century 21 bytu číslo 5**