

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Porovnání tržní hodnoty nemovitostí ve
vybraných evropských městech**

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce: Bc. Jan Dědina

České Budějovice, 2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jan DĚDINA**
Osobní číslo: **Z13537**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Porovnání tržní hodnoty nemovitostí ve vybraných Evropských městech**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

V rámci zpracování teoretické části práce by se měl zpracovatel soustředit na definované standardy oceňování na Evropské úrovni (IVSC, TEGOVA). V praktické části se očekává zpracování analýzy trhu vybraných lokalit, včetně srovnávacích ekonomických parametrů ekonomického prostředí dané země. Cílem práce je hodnocení absolutních jednotkových cen nemovitostí ve zvolených lokalitách, dále přehodnocení těchto údajů dle kupní síly obyvatelstva dané lokality a analýzy výsledků.

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

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.
International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.
Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997

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

Datum zadání diplomové práce: **17. března 2014**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**


prof. Ing. Milošav Žuch, CSc., dr. h. c.
děkan

JHOCEKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH I
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studená 18
370 01 České Budějovice

L.S.


doc. Ing. Pavel Čadr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně na základě vlastního zjištění a za pomoci uvedené literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/198 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

9. dubna 2015

.....

Bc. Jan Dědina

Poděkování

Děkuji paní Ing. Denise Pěkné, PhD., vedoucí diplomové práce za odborné vedení a poskytnutí mnoha cenných rad a materiálů nutných ke zpracování této diplomové práce.

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je porovnat tržní ceny nemovitostí s ohledem na lokality v evropských velkoměstech. Lokality jsou rozděleny na hlavní evropská města a na evropská města s menším počtem obyvatel. Porovnávané nemovitosti jsou předem definovaný byt a rodinný dům, které se pro jednotlivé lokace nemění. Předmětem literární rešerše je vysvětlení základních pojmů, přiblížení situace na trhu s nemovitostmi jak v českém měřítku, tak i v evropském a nastínění základních informací o evropských oceňovacích standardech včetně jejich historie. Před vlastní prací jsem si stanovil metodický postup, skládající se z výběru místa, tzn. analýza trhu jednotlivých evropských metropolí a měst s počtem obyvatel. K výzkumu jsem vybral 4 hlavní města a 4 města s počtem obyvatel do 100 000, a to ze států Německa, Velké Británie, Francie a České republiky. Zaměřil jsem se především na srovnání tržních cen bytů mezi jednotlivými evropskými hlavními městy, jelikož byt je z hlediska obchodních transakcí častěji se vyskytující, než-li rodinný dům. Tržní ceny rodinných domů jsem porovnával pouze na úrovni měst s menším počtem obyvatel. V závěru jsem se snažil o přehledné shrnutí důvodů, které stojí za cenovými rozdíly mezi danými městy s důrazem na vliv ekonomické síly jednotlivých států.

Klíčová slova: nemovitosti, oceňování, trh s nemovitostmi, cena, ekonomické charakteristiky

Abstract

The aim of this diploma thesis is to compare market prices with respect to the locations in European cities. Locations are divided to European capitals and European cities with smaller (limited) population. Selected real estates are predefined apartment and predefined family house which are the same for all locations. Subject of the literature review is the definition of basic concepts, introduction of the real estate market situation both from the Czech and European perspective and outline of the basic information on European Valuation Standards including their history. Before starting the thesis I established the methodical procedure consisting of selection of the location, i.e. analysis of the markets of individual European metropolises and cities with smaller (limited) population. For the research I chose 4 capitals and 4 cities with a population up to 100.000 in Germany, Great Britain, France and the Czech republic. I focused especially on comparison of market prices of the apartments between individual European capitals because an apartment is object of the business transactions more often than a family house. I compared the market prices of family houses only in the cities with smaller (limited) population. In conclusion I tried to clearly summarize the reasons for the price differences between the cities with emphasis on the economic force in individual countries.

Keywords: property, valuation, real estate market, price, economic characteristics

Obsah

1. Úvod.....	12
2. Základní pojmy	14
2.1. Nemovitost, nemovitá věc	14
2.2. Budova.....	14
2.3. Pozemek	14
2.4. Jednotka.....	14
2.5. Stavba	15
2.6. Cena.....	15
2.6.1. Cena obvyklá	15
2.6.2. Cena reprodukční	16
2.6.3. Cena pořizovací	16
2.6.4. Cena tržní.....	16
2.7. Hodnota	17
2.7.1 Věcná hodnota	17
2.7.2. Výnosová hodnota	17
3. Základní právní úprava.....	19
4. Přehled oceňovacích metod	20
4.1. Porovnávací metoda	20
4.2. Nákladový způsob	20
4.3. Výnosová metoda	20
5. Situace na trhu s nemovitostmi.....	22
5.1. Situace na trhu s nemovitostmi v České republice v 90. letech	23
5.2. Situace na trhu s nemovitostmi v České republice.....	23
5.2.1. Vývoj cen rodinných domů v České republice.....	25

5.2.2. Vývoj cen bytů v České republice	27
5.2.3. Financování nemovitostí.....	30
5.3. Situace na trhu s nemovitostmi v Německu	31
5.4. Situace na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii	33
6. Mezinárodní oceňovací standardy.....	34
6.1. Historie mezinárodních oceňovacích standardů.....	34
6.2. Mezinárodní standardy IVS.....	36
6.3. Struktura a cíle IVS	39
7. Mezinárodní oceňovací organizace.....	41
7.1. TEGoVA	41
7.2. RICS	41
7.3. IVSC.....	42
8. Znalecká činnost.....	44
8.1. Znalec	44
8.2. Znalecký posudek.....	46
9. Systém oceňování nemovitostí v České republice	49
10. Systém oceňování v zahraničí	50
10.1. Systém oceňování nemovitostí v Německu.....	51
10.2. Systém oceňování nemovitostí ve Velké Británii	52
10.3. Systém oceňování nemovitostí v USA a Kanadě	53
11. Metodika a cíle práce.....	56
11.1. Dílčí cíle	58
12. Vymezení srovnávaných nemovitostí z hlediska vybraných měst.....	59
12.1. Charakteristika hlavních měst	60
12.1.1. Berlín (Německo)	60
12.1.2. Paříž (Francie).....	60
12.1.3. Londýn (Velká Británie).....	61

12.1.4. Praha (Česká republika).....	62
12.2. Charakteristika vybraných měst omezených počtem obyvatel	63
12.2.1. Moers (Německo)	63
12.2.2. Pau (Francie).....	63
12.2.3. Eastbourne (Velká Británie)	64
12.2.4. České Budějovice (Česká republika).....	65
13. Vymezení srovnávaných nemovitostí	66
13.1. Byt	66
13.2. Rodinný dům	66
14. Vysvětlení základních ekonomických pojmů	67
15. Ekonomické charakteristiky srovnávaných států	69
15.1. Ekonomická charakteristika Německa	69
15.2. Ekonomická charakteristika Francie	71
15.3. Ekonomická charakteristika Velké Británie	73
15.4. Ekonomická charakteristika České republiky	76
16. Nabídka bytů ve vybraných hlavních evropských městech	79
16.1. Nabídka bytů Berlín (Německo)	80
16.2. Nabídka bytů Paříž (Francie).....	80
16.3. Nabídka bytů Londýn (Velká Británie).....	81
16.4. Nabídka bytů Praha (Česká republika).....	82
16.5. Souhrn cen bytů v hlavních městech	83
17. Nabídka bytů ve vybraných městech	84
17.1. Nabídka bytů Moers (Německo)	85
17.2. Nabídka bytů Pau (Francie).....	85
17.3. Nabídka bytů Eastbourne (Velká Británie)	86
17.4. Nabídka bytů České Budějovice (Česká republika).....	87
17.5. Souhrn cen bytů ve vybraných městech	88

18. Nabídka rodinných domů ve vybraných městech	89
18.1. Nabídka rodinných domů Moers (Německo)	90
18.2. Nabídka rodinných domů Pau (Francie).....	91
18.3. Nabídka rodinných domů Eastbourne (Velká Británie)	92
18.4. Nabídka rodinných domů České Budějovice (Česká republika).....	93
18.5. Souhrn cen rodinných domů ve vybraných městech.....	94
19. Výsledky.....	95
19.1. Tržní ceny bytů ve vybraných hlavních evropských městech.....	95
19.2. Tržní ceny bytů ve vybraných městech	97
19.3. Tržní ceny rodinných domů ve vybraných městech.....	98
20. Diskuze.....	100
21. Závěr	101
22. Seznam odborné literatury	103
23. Seznam příloh.....	107

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá porovnáním evropských trhů s nemovitostmi na základě předem určených kritérií, kterými jsou hlavní evropské metropole a města s počtem obyvatel do 100 000. Téma této práce jsem si zvolil z důvodu zájmu o zahraniční trhy, kdy považuji za zajímavé srovnat nejen kupní sílu v České republice, ale i v evropských velkoměstech v souvislosti s nemovitostmi.

Cílem diplomové práce s názvem „Porovnání tržní hodnoty nemovitostí ve vybraných evropských městech“ je přiblížení evropských trhů s nemovitostmi a nastínění tržních cen vybraných nemovitostí po důkladné analýze jednotlivých trhů. Detailněji se práce zabývá ekonomickými charakteristikami vybraných států, které jsou využity ke vzájemné komparaci mezi sebou. Z pohledu ekonomiky se dá říci, že každý stát je jinak ekonomicky silný, resp. slabý, a od toho se také odráží trh s nemovitostmi.

Srovnávané nemovitosti jednotlivých států vychází z tržních cen. Tržní oceňování jako samotný subjekt by měl být určován trhem a měl by respektovat šíři a stav poptávky a nabídky, které zde hrají nejdůležitější roli. Na tomto trhu je v neposlední řadě důležité sledovat či odhadovat tržní trendy s výhledem do budoucna, včetně sledování zájmu konkurenceschopnosti nemovitostí. Zjednodušeně řečeno, základem pro určení tržních cen by měla být snaha o pochopení trhu a jeho fungování.

Tržní ceny vznikají na základě individuálního tvůrčího procesu. Tyto ceny by měly zahrnovat hledání cenotvorných faktorů a jejich analýzu včetně následného řešení všech vlivů působících na hodnotu samotné nemovitosti.

Práce je rozdělena do dvaceti kapitol. Úvodní část (kapitola 1 až 4) je věnována základním pojmům týkajícím se nemovitostí a cen, dále právní úpravě regulující oceňování nemovitostí v České republice a oceňovacím metodám. V kapitole 5 je podrobněji nastíněna situace na trhu s nemovitostmi jak v České republice, tak i v zahraničí. Trh s nemovitostmi z hlediska České republiky je v této kapitole přiblížen s ohledem na historii a na vývoj cen v segmentu bytů a v segmentu rodinných domů. Následující kapitoly jsou věnovány evropským oceňovacím standardům, včetně jejich historie, struktury a základních cílů.

Kapitoly 9 až 10 jsou zaměřeny na systém oceňování, používaný v jednotlivých zemích. Základní přehled metod je zde uveden pro několik zemí včetně České republiky. Ve většině případů se jedná o tři základní metody, mezi něž patří metoda nákladová, výnosová a porovnávací. Užití těchto metod ale reguluje rozdílně stanovená legislativa jednotlivých států. Z tohoto důvodu hrají důležitou roli evropské oceňovací standardy, které mají snahu co nejvíce zharmonizovat či standardizovat veškeré znalecké postupy.

Zbývající kapitoly praktické části této práce zahrnují stanovení cílů, přehled vybraných měst sloužících ke vzájemnému porovnání a ekonomické charakteristiky jednotlivých států. V této části práce je čerpáno především z dat Českého statistického úřadu, dále z dat německého statistického úřadu („Statistisches Bundesamt“), z dat francouzského statistického úřadu („Insee“) a z dat britského statistického úřadu („Office for National Statistics“).

2. Základní pojmy

2.1. Nemovitost, nemovitá věc

Nemovitostí, dle nového občanského zákona přesněji nemovitou věcí se rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.¹

2.2. Budova

Budova je pojem vysvětlený katastrálním zákonem, který definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.²

2.3. Pozemek

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.³

2.4. Jednotka

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.⁴

¹ Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

² Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb.: Katastrální zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

³ Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb.: Katastrální zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

⁴ Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

2.5. Stavba

Stavba je dle stavebního zákona definována jako veškeré stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.⁵

2.6. Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. V České republice se cena stanovuje dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, kterým jsou například zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách nebo zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku. Samotná cena se vztahuje přímo k jakékoliv obchodní transakci na trhu s majetkem či službami a nese v sobě určitý historický fakt, bez ohledu na to, zda cena byla či nebyla zveřejněna. Cena může mít díky české legislativě mnoho podob. Mezi nejznámější patří cena zjištěná (nebo také administrativní, či úřední), cena pořizovací (nebo také historická), cena reprodukční (též reprodukční pořizovací), jednotková cena (základní cena), výchozí cena anebo cena obecná (tržní).

2.6.1. Cena obvyklá

Obvyklou cenou se dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.⁶

Publikace dle autora Kocourka vysvětluje zjištění této ceny porovnáním s již realizovanými prodejmi a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky

⁵ Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb.: Stavební zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2006. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

⁶ Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb.: zákon o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů*. 1997. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/>

významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.⁷

Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se jako obecná cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší váhou na hodnotu výnosovou.⁸

2.6.2. Cena reprodukční

Cena reprodukční, též nazývaná jako reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by bylo možno pořídit v době ocenění stejnou nebo porovnatelnou novou věc, ale bez odpočtu jakéhokoliv opotřebení. Tato cena se dá zjistit u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, anebo pomocí agregovaných položek za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU), kde se zjišťuje jednotková cena za 1m³ obestavěného prostoru nebo 1m² zastavěné plochy.

2.6.3. Cena pořizovací

Pořizovací cena, nebo také cena historická představuje cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Zjednodušeně se jedná o cenu stavby v době jejího postavení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci, kterou definuje zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví, kde je pořizovací cena definována jako cena, za kterou byl majetek pořízen včetně veškerých ostatních nákladů na jeho pořízení. Ostatními náklady na pořízení se rozumí například náklady na přepravu, montáž, uvedení do provozu či pojistné.

2.6.4. Cena tržní

Tržní cena je cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována.⁹

⁷ KOCOUREK, J.: *Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí* – Soubor právních předpisů, Eurounion, Praha, 1994

⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 53

⁹ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7

2.7. Hodnota

Hodnotou se rozumí ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Hodnota není skutečně zaplacenou nebo nabízenou cenou. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jako například hodnota věcná, výnosová, tržní apod.). Při samotném procesu oceňování je vždy potřeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je v posudku či odhadu zjišťována. Nejlépe tento pojem vystihuje Kledus ve své publikaci:

„Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů.“¹⁰

2.7.1 Věcná hodnota

Dle správného právního názvosloví se jedná o časovou cenu dané věci. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.¹¹ V zákonu o oceňování má obdobný význam tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

2.7.2. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota se v některých publikacích označuje také jako kapitalizovaná míra zisku, nebo také jen kapitalizovaný zisk. Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti.¹²

Zjednodušeně se výnosová hodnota považuje za jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Výnosová hodnota se dle vyhlášky označuje C_v . U nemovitostí se zjišťuje z ročního nájemného, které se snižuje o roční náklady na provoz. Mezi tyto náklady by se měly započítávat dále také správa nemovitosti, roční údržba, daň

¹⁰ KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství. Brno. 96s. 2012. ISBN 978- 80-214-4563-5. str.16-17

¹¹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

¹² BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

z nemovitostí a pojištění. V zákonu o oceňování má obdobný význam tzv. cena zjištěná výnosovým způsobem. Více o výnosové hodnota v kapitole č. 9 (System oceňování nemovitostí v České republice, viz. níže)

Výnosová hodnota se vypočte dle vzorce:

$$Cv = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra v \% za rok}) * 100\%$$

3. Základní právní úprava

Tato kapitola je věnovaná pouze právní úpravě České republiky zabývající se oceňováním nemovitostí a oblastí spojenou s její problematikou. V poslední době došlo k několika zásadním změnám v právní úpravě ČR, a to především vydáním nového občanského zákoníku, který například nově definuje pojem nemovitost resp. nemovitá věc, dále ruší některé zákony, jako například zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Veškerá znalost níže uvedených zákonů je nutná pro to, aby odhadci či znalci prováděli oceňování korektním a správným způsobem.

- z č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku
- z. č. 526/1990 Sb., zákon o cenách
- z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- z. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhláška č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška

4. Přehled oceňovacích metod

4.1. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda spočívá v porovnání s prodeji stejných či podobných nemovitostí k datu ocenění srovnatelnými co do druhu a účelu nemovitosti, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, podmínek výroby, technického stavu, opravitelnosti, dostupnosti náhradních dílů, velikosti, využitelnosti, umístění a celkových projevů okolí nemovitosti.¹³ Ocenění touto metodou rozlišuje nemovitost při porovnání s jinými obdobnými nemovitostmi na základě několika hledisek, jakými jsou například technické parametry, materiál, technický stav, opravitelnost, velikost, využitelnost, umístění apod. Dle Bradáče je tedy třeba při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.¹⁴

U této oceňovací metody jsou stanoveny dva druhy porovnání, a to přímé, které je založeno na porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávanými a nemovitostí oceňovanou, a porovnání nepřímé, při níž je oceňovaná nemovitost porovnáвана se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou.

4.2. Nákladový způsob

Nákladový způsob ocenění nemovitosti spočívá na nákladech, které by byly potřeba vynaložit na postavení dané stavby. Při výpočtu těchto nákladů dochází k použití různých cen, jako například cena pořizovací, reprodukční nebo věcná. Tato metoda ocenění v sobě nese převážně technický pohled na nemovitost. Nevýhodou nákladové metody je složitější postup výpočtu a nutná znalost údajů technického rázu.

4.3. Výnosová metoda

Metoda výnosové hodnoty představuje čistě ekonomický či podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet určité finanční prostředky, přesněji výnos.

¹³ HRIČÁK, Luboš. *Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích*. Brno, 2010. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Andrea Pavlíková, str.25

¹⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 327

Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.¹⁵

¹⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 267

5. Situace na trhu s nemovitostmi

Samotné ekonomické systémy lze rozdělit na objekty trhu a dále subjekty, které se na trhu účastní. Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovité věci, lépe řečeno vlastnická práva k nim. Základní dva subjekty pohybující se na tomto trhu představují kupující, kteří se chtějí stát vlastníky nemovitostí a prodávající, kteří naopak jsou vlastníky nemovitostí a chtějí ji prodat. Tyto uvedené kategorie subjektů zosobňují poptávku a nabídku na trhu nemovitostí.

Dle publikace pana Ing. Zazvonila je trh s nemovitostmi řízen shodnými pravidly jako trh s jiným zbožím, avšak vzhledem ke specifickým vlastnostem nemovitostí se od trhu běžného liší v několika směrech. Zboží a služby na běžném trhu představují širokou škálu jednotlivých položek situovaných do homogenního prostředí, které jsou připraveny nahradit jedna druhou. Naproti tomu každá nemovitost je jiná, originální a fixovaná svou polohou. Nemovitosti nemohou být stejné, mohou být pouze více či méně podobné.¹⁶

Na základě rozšíření Evropské unie a celkového trendu poslední doby, kterým je globalizace vzniká čím dál větší potřeba společné terminologie oceňování usnadňující srovnávání mezi různými zeměmi a jejich trhy. Dle disertační práce pana Ing. Broumovského vzhledem k růstu investiční činnosti a příhraničních transakcí, ale i právních předpisů Evropské unie týkajících se oceňování, budou znalci a odhadci v České republice pozvolna také nuceni sladit svou terminologii, postupy a principy se zahraničními. V České republice je např. jedním z nejčastějších způsobů ocenění zjištění obvyklé ceny nemovitosti. V zahraničí se však přesným ekvivalentem termínu „cena obvyklá“, který se vyskytuje v českých zákonech, přímo nesetkáme. Za nejbližší možný ekvivalent můžeme považovat termín „tržní hodnota“–„(fair/open/normal) market value“, avšak pouze v případě, že dostatečně chápeme význam a rozdíly obou pojmů.¹⁷

¹⁶ ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2, str. 34

¹⁷ BRUMOVSKÝ, Martin. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno, 2011. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Milan Šmahel

5.1. Situace na trhu s nemovitostmi v České republice v 90. letech

Trh s nemovitostmi byl na území České republiky v 90. letech ve špatném stavu, a to kvůli nedokonalému právnímu řádu.

Například ceny nemovitostí v Praze byly hluboko pod průměrem jiných evropských metropolí a na tomto do značné míry nově se probouzejícím trhu bylo možné pro zahraniční investory provádět velmi výhodné akvizice s přímo závratným budoucím růstem hodnoty (zvláště v centru Prahy v Praze 1 a Praze 2). Mnohé nemovitosti získané investory v této době jsou stále v rukách těchto investorů, kteří nejsou absolutně tlačeni k jejich prodeji, neboť výhodnost jejich nákupu jim umožnila rychlé splacení úvěrového financování a v současné době někteří tito investoři pouze čekají na extrémně výhodnou příležitost k prodeji těchto objektů. Jiní bohužel získané nemovitosti zatížili značnými úvěry v druhé polovině minulé dekády. Po propadu trhu v roce 2009 se staly tyto nemovitosti vzhledem ke svému dluhovému zatížení téměř neprodejně.¹⁸

5.2. Situace na trhu s nemovitostmi v České republice

Domy a byty tvoří přes 90% hmotného majetku domácností v České republice. V první polovině roku 2014 byl zaznamenán meziroční růst kupních cen bytů, což značí, že trh rezidenčních nemovitostí zřejmě ožívá. Ve druhé polovině tohoto roku, po prakticky čtyřletých meziročních poklesech, začaly kupní ceny bytů růst. Zvýšení meziročního růstu kupních cen bytů byl statistickým úřadem stanoven o + 0,5%.

V Praze však stouply ceny bytů již v prvním čtvrtletí, ve druhém pak o 3 %. Výrazně zdražily byty v Praze 1 (+8,4 %), v ostatních městských částech s výjimkou Prahy 2, 6 a 7 stouply ceny bytů také o relativně silných 5,2 %. Ceny domů začaly růst již v první čtvrtletí 2013, zejména v regionech mimo Prahu.¹⁹

¹⁸ MAZÁČEK, David. *Mezinárodní srovnání práv spojených s akvizicemi nemovitostí*. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze, fakulta mezinárodních vztahů. Vedoucí práce Martin Boháček, str. 96

¹⁹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Český statistický úřad: Reality v České republice: Ožívá trh s nemovitostmi?* [online]. 2014, 26.3.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z :<http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/reality/>

Největší cenové rozdíly jsou evidované mezi cenami bytů a domů v Praze a ve zbytku České republiky. Dle propočtu statistického úřadu, za jak dlouho se z hrubého ročního platu našetří na koupi bytu či domu v daném kraji, je nejvýše hlavní město, i přesto, že jsou zde nejvyšší průměrné mzdy. Na byt si obyvatel Prahy našetří za 6,5 roku, na rodinný dům za téměř 20 let. Na druhé straně žebříčku je Ústecký kraj u bytů (1,87 let) a Kraj Vysočina u domů (6,19 let).²⁰

Co se týče rezidenčních nemovitostí, tzn. nemovitostí pro domácnost a bydlení, tak zde se po vrcholech růstu cen domů a bytů a následně jejich strmém poklesu za ekonomické krize v poslední době začíná trh s nemovitostmi v tuzemsku zlepšovat. Nabídkové ceny bytů, samozřejmě mimo hlavní město, se dostaly do kladných hodnot, a to po necelých pěti letech. Zhruba pětiprocentní průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů začaly klesat v momentě, kdy se ceny bytů dostaly na pomyslné dno. Na konci roku 2013 byly zaevidovány půjčky na bydlení ve výši 852,3 miliard korun. Největší investice domácností do hmotného majetku byla v roce 2008, od té doby se objem finančních prostředků vynaložených domácnostmi na pořízení hmotného majetku každoročně snižoval.

Z dat českého statistického úřadu je možno zjistit vývoj cen jak bytů, tak i rodinných domů, a to s rozdělením dle krajů nebo okresů. Tento cenový vývoj se týká pouze starších, tzn. již využívaných bytů a rodinných domů, nikoliv novostaveb. Statistické údaje cen jsou zaznamenané mezi roky 2009 až 2011 a přepočtené na metr krychlový v případě rodinných domů a metr čtvereční v případě bytů. Analýza vydaná českým statistickým úřadem poukazuje na extrémní zadlužení českých domácností. Nárůst byl způsoben především snahou získat vlastní bydlení, růstem životní úrovně, snadnější dostupností úvěrů od institucí na trhu, změnou náhledu na zadluženost a také ochotou některých bank zúžit své marže.

Velký vliv na vývoj ceny má konkurence, která určuje směr poptávky a nabídky. Dle publikace pana Ing. Zazvonila konkurence poptávky tlačí ceny směrem nahoru, konkurence nabídky dolů. Nesmírně důležité je vyhodnotit

²⁰ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Reality v České republice: Ožívá trh s nemovitostmi?: Na vlastní bydlení se v Praze vydělává dlouho* [online]. 2014, 26.3.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>

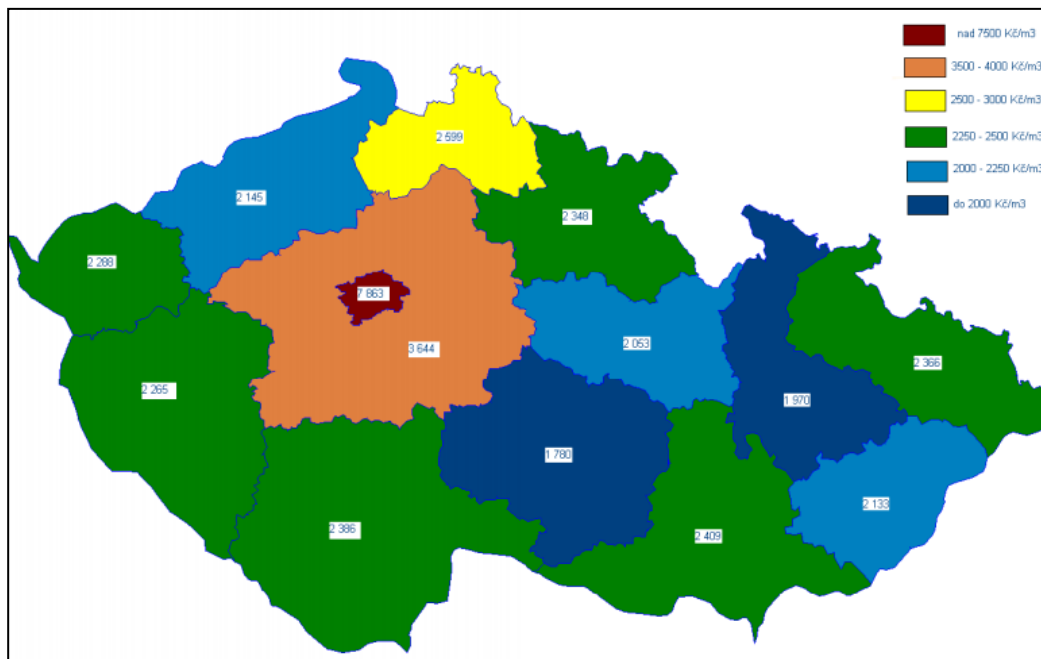
konkurenci nabídky, což jinými slovy znamená hledat výhody a nevýhody, které konkrétní nabídka představuje ve vztahu k obdobným nemovitostem na trhu.²¹

5.2.1. Vývoj cen rodinných domů v České republice

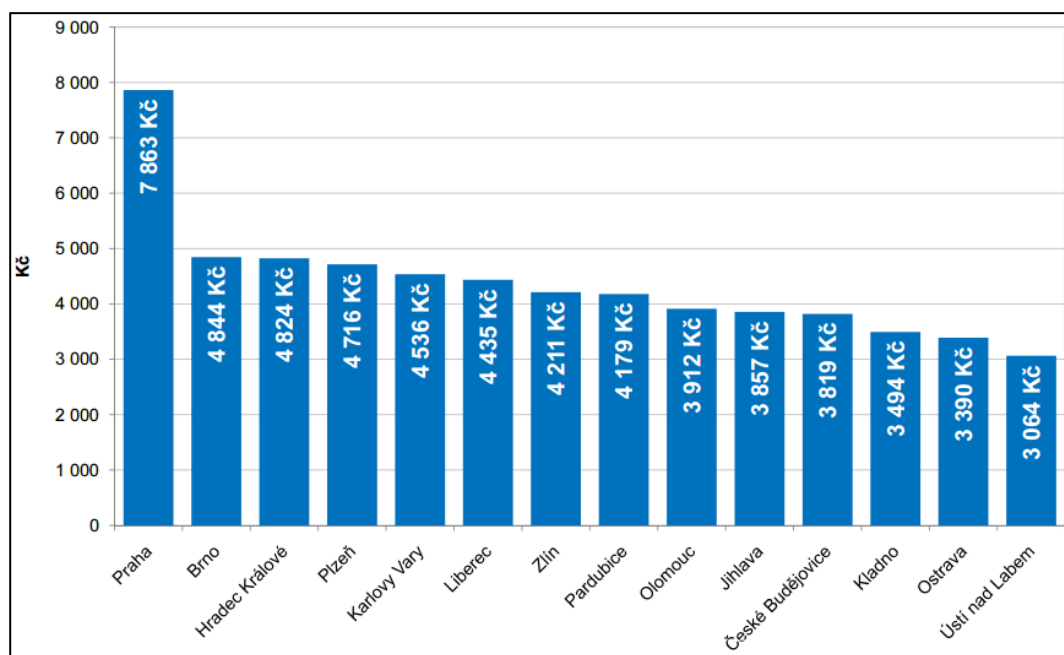
Rodinné domy společně s byty tvoří rezidenční kategorii nemovitostí. Největší růst cen rodinných domů byl zaznamenán v letech 2001 až 2004. Zatímco ceny bytů jsou nestálé a kolísají, rodinné domy lépe drží svou cenu, a to z důvodu daleko nižší nabídky oproti bytům. Ve většině případů je samostatný rodinný dům na konci produktivní etapy života, jelikož prvním bydlením například mladých rodin bývají malometrážní byty. Po naspoření dostatečného finančního kapitálu uvažují rodiny o lepší kvalitě života, kterou je schopen nabídnout rodinný dům. Ten bývá zpravidla i jejich konečným domovem. I z tohoto hlediska lze považovat rodinný dům jako samostatnou nemovitost za cennější a kvalitnější než jsou bytové prostory. Ceny rodinných domů v dnešní době spíše stagnují, případně mírně klesají v méně atraktivních lokalitách. V průměru došlo k poklesu cen rodinných domů o 1%.

V posledním desetiletí dnešní doby se čím dál více plní nabídky s nízkoenergetickým bydlením, což se ukazuje jako trend, který na jedné straně nabízí úsporu režijních nákladů, ale na straně druhé i masivní marketing developerů snažících se o zvýšení poptávky po těchto typech domů. Na obrázku můžeme vidět ceny starších rodinných domů za období let 2009 až 2011 rozdělených dle krajů a krajských měst.

²¹ ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s., ISBN 80-902-1090-2, str. 43



Ceny starších rodinných domů- kraje (2009-2011), cena za m³²²



Ceny starších rodinných domů- krajská města (2009-2011), cena za m³²³

²² MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. Tisková konference. In: . *Ceny nemovitostí v ČR: Odbor statistiky cen ČSÚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

²³ MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. Tisková konference. In: . *Ceny nemovitostí v ČR: Odbor statistiky cen ČSÚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

5.2.2. Vývoj cen bytů v České republice

Za posledních 20 let byl zaznamenán v České republice silný stavební rozmach, který byl podpořen nízkými úrokovými sazbami bank a vysokou poptávkou ze strany spotřebitelů. Tyto charakteristické znaky měly za následek velký stavební boom. V rozmezí 70. a 80.let se v České republice postavilo více jak 800 000 bytů jen v bytových domech. Tento rozmach měl uspokojit tehdejší nenasyčenou poptávku, která byla uspokojena masovou výstavbou panelových domů, které stále v dnešní době poskytují bydlení velké části dnešní populace.

Zkvalitnění systémů poskytování půjček a nízká úroková míra hypotečních úvěrů přispěla k většímu růstu poptávky po nemovitostech. V minulosti si hypotéku na financování bydlení pořizoval málokdo, kdežto dnes si úvěr na bydlení bere dle statistik vedených úvěrovými společnostmi více než polovina české populace. Za zvýšením poptávky po vlastním bydlení logicky tedy stojí relativně snadná dostupnost financování, která se zapříčinila určitou měrou o plošné zvýšení cen rezidenčních nemovitostí v České republice.

Ze statistických údajů za posledních 5 let vyplývá, že ceny bytů vzrostly v průměru více než o 40%. Dle statistických údajů se vývoj cen až do roku 2008 vyznačoval zvyšujícím se růstem cen pravidelně každý rok. Za zvýšením cen starších bytů stojí především nová výstavba bytů developerskými společnostmi v letech 2004 až 2006, která měla za úkol odčerpat zvyšující se poptávku po bytech. Nicméně celou poptávku trh nebyl schopný uspokojit a tím docházelo k vytlačování cen neustále nahoru. Přelom roku 2008 a 2009 je charakterizován velkým poklesem poptávky po bydlení. Situace na realitním trhu byla umocněná problémy celého hospodářství, především pak problémy v bankovním sektoru. V těchto letech se výrazně zhoršila úvěrová politika bank, které zpřísnily podmínky poskytování úvěrů, čímž se staly úvěry méně dostupnými. Lidé v této době očekávali pokles cen a z toho důvodu odkládali pořízení bydlení. Tato situace se netýkala pouze menších měst, ale i atraktivních oblastí, z čehož lze usoudit, že cenový pokles se nevyhnul žádné vymezené oblasti. Největší pokles cen je zaznamenán v krajských městech. Výjimku však tvoří dlouhodobě atraktivní a vyhledávané lokality jako například

centrum Prahy či Karlovy Vary.

Na rezidenčním trhu v České republice se uskutečnilo nejvíce změn, které byly umocněny vydáním nového Občanského zákoníku, a to především v ustanoveních o nájmu či o bytovém vlastnictví. Další důležitou událostí na bytovém trhu bylo ukončení regulace nájmu bytů. Co se aktuálních prodejů týká, v hlavním městě České republiky by se dle odhadů stanovených na rok 2015 mělo prodat zhruba 4 800 až 5 200 bytů.

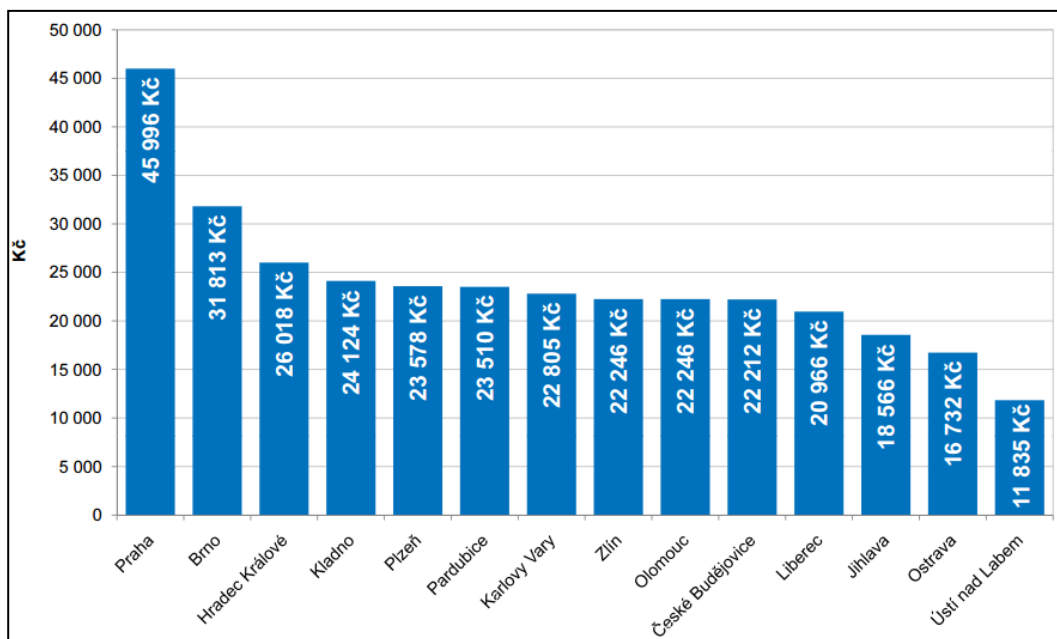
Ceny nově stavěných bytů by se měly ještě nějakou dobu udržet na stávající úrovni. Zatížení prodávaných pozemků sazbou DPH účinné od 1. 1. 2014 sice jednorázově zvedlo náklady developerů o cca 2 %, ale v kombinaci se stále nízkou cenou stavebních prací, minimální marží developerů a jejich konkurenčním bojem by se neměly ceny bytů v dohledné době výrazně zvyšovat.²⁴

Za odpovědnost, kvalitu a stabilitu financí včetně legislativy, ve vztahu k oblasti bydlení ručí Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor politiky bydlení. Tento odbor má za úkol důsledně koordinovat pozici Státního fondu rozvoje bydlení jako hlavního nástroje pro poskytování podpory bytové politiky státu. S výhledem do budoucna by na bytový trh měl dohlížet odbor politiky bydlení, který by za pomoci vydávání koncepcí mohl zaručit kvalitnější bydlení, a to s ohledem na to, že bydlení je jedna ze základních lidských potřeb.

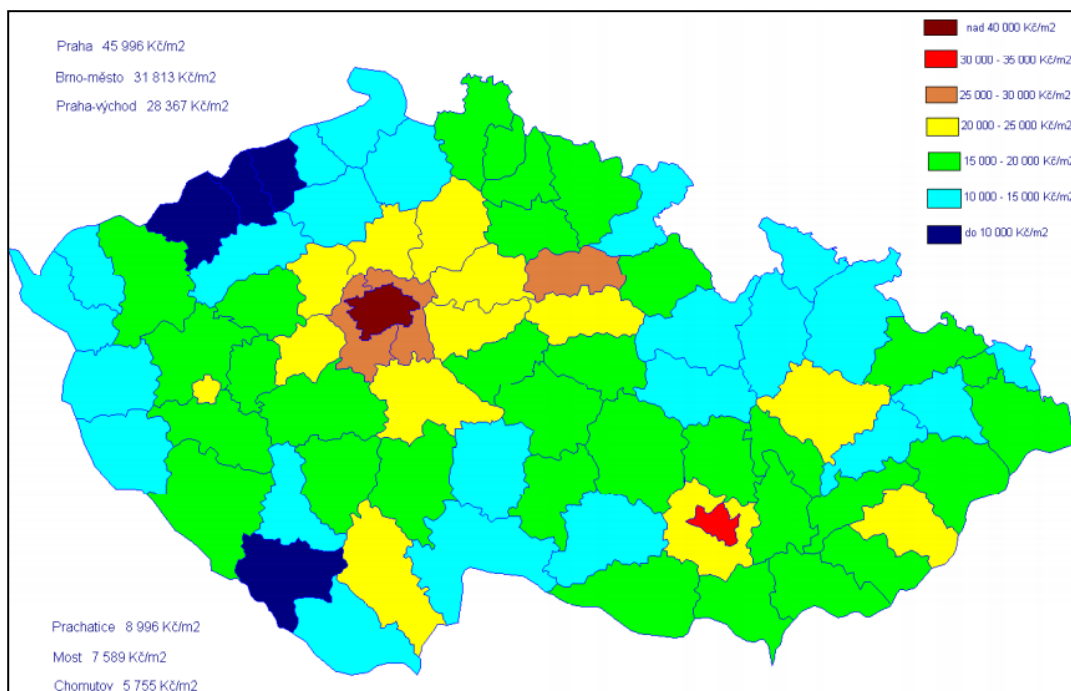
Dle publikace paní Ing. Vobořilové z odboru politiky bydlení je třeba se více zaměřit na snižování energetické náročnosti bytů za přísného dodržování principu ekonomické přiměřenosti a s ohledem na zvyšování kvality stávajícího bytového fondu. V oblasti výstavby je potřeba reagovat především na demografický vývoj společnosti a zvyšování počtu méně čtených domácností.²⁵

²⁴ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na ekonomickém vývoji* [online]. Praha, 2014, 16.4.2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://artn.cz/>

²⁵ VOBOŘILOVÁ, Alexandra. Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor politiky bydlení. In: *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. 2012, 2.3.2015 [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: www.uur.cz, str. 6



Ceny starších bytů – krajská města (2009-2011), cena za m²²⁶



Ceny starších bytů – okresy (2009-2011), cena za m²²⁷

²⁶ MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. Tisková konference. In: . *Ceny nemovitostí v ČR: Odbor statistiky cen ČSÚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

²⁷ MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. Tisková konference. In: . *Ceny nemovitostí v ČR: Odbor statistiky cen ČSÚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>

5.2.3. Financování nemovitostí

Financování nemovitostí již dlouhodobě monitoruje Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), která vydává každoročně zprávu o situaci na trhu. Tato asociace považuje rok 2013 z hlediska financování nemovitostí za rekordní a historicky nejlepší rok.

Podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR bylo poskytnuto přes 92 tisíc nových účelových hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v objemu 149,3 miliard korun. Trh tak v celkovém objemu vyprodukoval na hypotečních úvěrech o šest miliard korun více než v doposud nejúspěšnějším roce 2007 a o 22 % více než v roce 2012.²⁸

Vývoj cen nemovitostí v následujícím období by měl být dle odhadů ve stabilizační fázi. Mírné zvýšení cen se očekává pouze u výstavby nových nemovitostí, a to z důvodu vládního opatření, jehož záměrem bylo od 1.1.2014, kdy vešlo v účinnost, zrušení osvobození stavebních pozemků od platby DPH. Developerský trh na tuto situaci zareagoval mírným zvýšením cen u nových nemovitostí už koncem předloňského roku. Z pohledu financování má nejpodstatnější vliv na realitní trh meziroční nárůst investic a s tím spojený nárůst apetitu financujících bank na poskytnutí úvěru a také především zavedení nového občanského zákoníku.

Financování na českém trhu je dále ovlivňováno aktivitou nových financierů na evropském trhu, jako jsou pojišťovny a penzijní fondy, kteří cílí na „prime aktiva“, čímž dochází k tomu, že se banky ze západní Evropy, zejména z Německa, začínají prosazovat na českém trhu. Příkladem je aktivita Helabank a Deutsche Pfandbriefbank AG u profinancování projektu The Park.²⁹

Z hlediska investičního trhu se Česká republika v posledních letech výrazně zlepšila a dle údajů ARTN objem transakcí překročil 1,4 miliardy eur. Jen za rok 2013 bylo uzavřeno přibližně 30 registrovaných transakcí s průměrnou velikostí

²⁸ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na ekonomickém vývoji* [online]. Praha, 2014, 16.4.2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://artn.cz/>

²⁹ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na ekonomickém vývoji* [online]. Praha, 2014, 16.4.2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://artn.cz/>

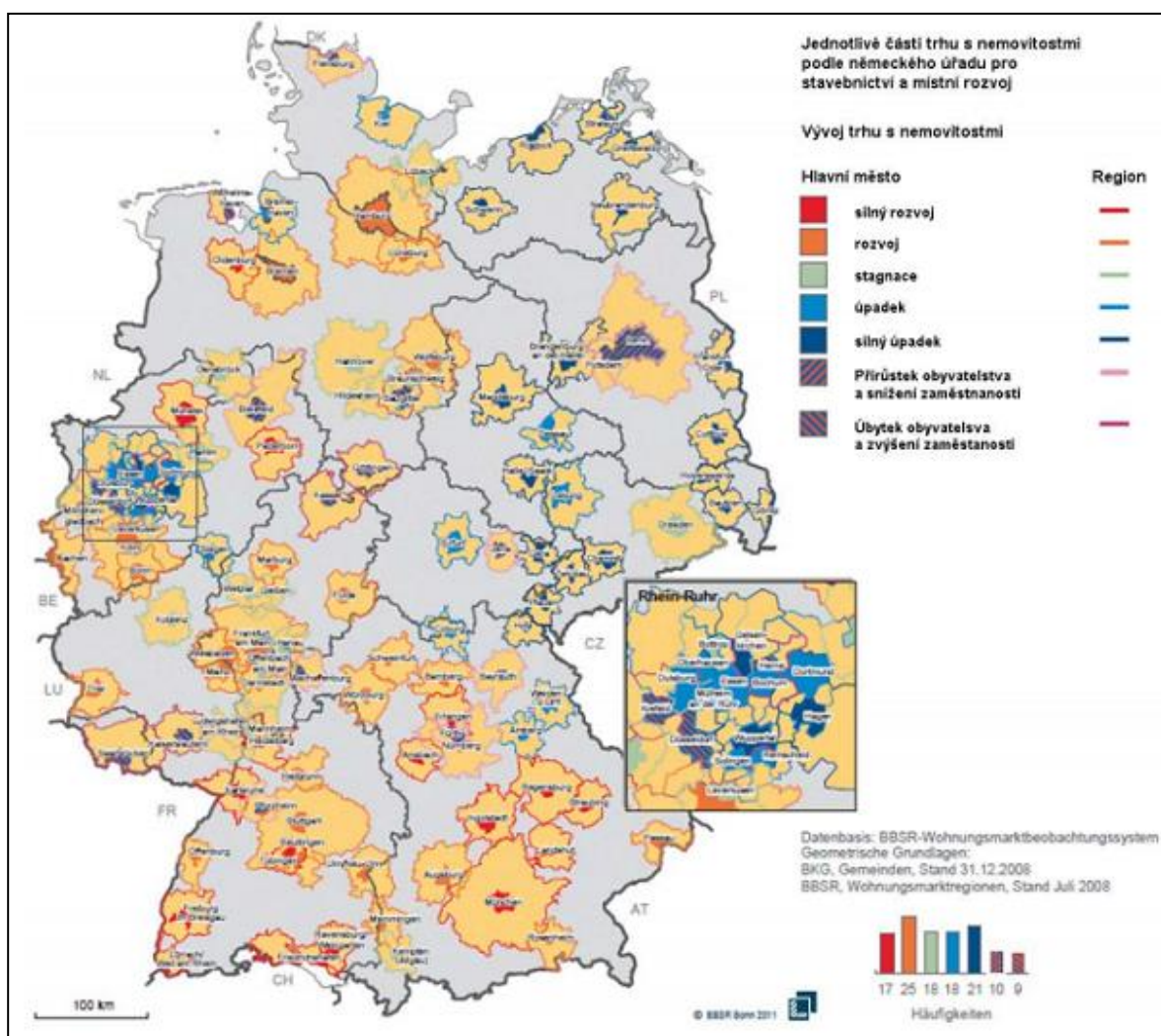
kolem 42 milionů eur, kdy největší podíl na těchto statistikách měl obchod nad 100 milionů eur uskutečněný v Praze 4 pod názvem The Park. Z mezinárodního hlediska si Česká republika společně s Polskem zachovávají pozici nejatraktivnějších trhů ve střední Evropě.

Dle ARTN je na českém trhu nadále registrován zájem převážně o kvalitní výnosové nemovitosti, nejlépe s existujícím dlouhodobým bankovním financováním, a to jak ze strany institucionálních, tak privátních investorů.³⁰

5.3. Situace na trhu s nemovitostmi v Německu

Trh s nemovitostmi se v Německu liší v jednotlivých regionech, a to v závislosti na míře zaměstnanosti, na míře přírůstku a úbytku obyvatelstva. Dále se tento trh dá rozdělit na dvě oblasti, existující před rokem 1989 jako Východní a Západní Německo, z čehož lze usoudit, že každá část poměrně rozlehlého Německa má své specifické problémy i přednosti. Největším problémem na německém trhu je neustálé snižování počtu obyvatelstva popřípadě stagnování počtu domácností především ve východní části Německa. Velké množství přistěhovalců však tyto statistické údaje v podobě úbytku obyvatel nestačí vyrovnat. Zmenšování počtů členů domácností má za následek snižování počtu jednotlivých nemovitostí. Nemovitosti v této části Německa jsou často ve špatném stavu anebo nevyužité či opuštěné. Rozdíly mezi jednotlivými regiony se projevují ve výši nájemného, ve výši průměrného příjmu domácností a celkově i ceně nemovitostí. Mezi roky 2008 a 2009 byl německý trh s nemovitostmi postižen snížením výše průměrného nájemného za metr čtvereční a sníženým počtem finančních transakcí. Velký podíl na tom měla finanční krize, která zasáhla většinu evropských států. Trh s nemovitostmi určenými k bydlení zaznamenal pouze nízký pokles cen hlavně z důvodu stability německého trhu s nemovitostmi, který je orientován na dlouhodobé smlouvy s pevnými úroky.

³⁰ ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na ekonomickém vývoji* [online]. Praha, 2014, 16.4.2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://artn.cz/>



Vývoj trhu s nemovitostmi v Německu³¹

V porovnání s rezidenčními nemovitostmi byl více zasažen trh s komerčními nemovitostmi. V dnešní době je snižující se nezaměstnanost hlavním pozitivem vedoucím k dobrému vývoji trhu a zvyšující se důvěrou ve stabilitu trhu. Trh s rezidenčními nemovitostmi se dá považovat za stabilní i z toho důvodu, že investoři jsou ochotni podstupovat riziko investováním financí do oblastí s nižší atraktivitou. Dle statistických údajů se předpokládá, že veškerá poptávka se bude soustřeďovat především na centra velkých měst a jejich okolí v západním Německu a na hlavní město Berlín.

³¹ Zpráva BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011

5.4. Situace na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii

Zákon nazvaný Housing Act 80, který byl schválen v roce 1980 ve Velké Británii měl za následek výrazný nárůst cen nemovitostí, jelikož umožnil privatizaci městských bytů nájemníky. Další nárůst cen nemovitostí se přisuzuje kolapsu akciových trhů v roce 1987, v jehož důsledku řada investorů přesunula většinu svých financí do nemovitostí za účelem bezpečnější alternativy investic. Začátkem 90. let britská vláda v obavě před inflací zvýšila klíčové úrokové sazby až o polovinu. Ceny nemovitostí stagnovaly až do roku 1996. V dalším období prudce rostly ceny nemovitostí, a to díky zvyšující se nabídkám levných hypoték.

Ceny nemovitostí na přelomu roku 2006 a 2007 byly 35% nad dlouhodobým (třicetiletým) cenovým trendem. Ve Velké Británii dlouhodobě dosahuje poměr ceny nemovitosti a průměrného příjmu 3,5:1, což značí nadhodnocení cen v této oblasti. Dle odhadů poklesly v okolí Londýna ceny pozemků pro developerskou hladinu o třetinu své hodnoty, což mělo za následek propad cen. V lednu 2009 zaznamenala Britská bankovní asociace meziroční pokles v počtu nových hypoték o 45% oproti lednu 2008. Rok 2014 přinesl zvyšující se zájem o hypotéky ve Velké Británii, kdy banky jen za léto 2014 poskytly hypotéky za bezmála 20 miliard liber. Velký podíl na tomto růstu má především financování nákupu nemovitostí.

Trh vykazuje v posledních několika měsících stabilní růst v oblasti pořizování bydlení a segmentu hypoték. Za tímto oživením vidíme především celkové zlepšení ekonomických ukazatelů v celé Velké Británii, které umožňují více lidem vstoupit na trh s nemovitostmi.³²

³² OSTATEK, Libor. *Hospodářské noviny: Ekonomické oživení táhne britský hypoteční trh vzhůru* [online]. 2014, 16.9.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://m.ihned.cz/>

6. Mezinárodní oceňovací standardy

Evropské standardy vypracované institucemi představují profesionální a vysoce odborný podklad pro znaleckou činnost po celém světě. Ve většině případů také vyhovují požadavkům mezinárodních trhů při práci s aktivy na získávání spolehlivého ocenění majetku a splnění požadavků finančního výkaznictví ze strany celosvětové podnikatelské komunity. Rada mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (dále jen „Rada IVSC“) se zabývá rovněž postupným přizpůsobováním standardů podle potřeb rozvíjejících se zemí a spoluúčastní se při implementaci těchto standardů.³³

Tyto standardy nejsou přímým návodem, jak ocenit danou věc, ani se nezabývají detailněji různými metodami, ale jsou však cenným rámcem pro oceňovací praxi. Reagují totiž na principy i terminologii a pomáhají tak znalcům a odhadcům dosáhnout určité rovnováhy a harmonie při ocenění. Procesem harmonizace se rozumí akceptování různých standardů za předpokladu, že si vzájemně neodporují. Dále je potřebné vymezit proces standardizace, který představuje aplikaci jednotných a neměnných pravidel při oceňování jednotlivých druhů majetku. Dle publikace od pana prof. Ing. Bradáče, DrSc. a paní Ing. Grycmanové z odborné konference by měl být výsledkem procesu standardizace a harmonizace výsledný standard pro ocenění určitého druhu majetku, který by plně vyhovoval legislativním podmínkám České republiky a zároveň by akceptoval zahraniční trendy oceňování, přinejmenším v evropském měřítku.³⁴

6.1. Historie mezinárodních oceňovacích standardů

Oceňování nemovitostí, jakožto samostatná profese se vyvíjela a realizovala počátkem 40. let. Vývoj a nároky, které byly kladeny na jmenování znalců a odhadců probíhaly v jednotlivých státech individuálně, což mělo v průběhu času vliv na určité sjednocení pravidel, standardů a metod po celém světě. V průběhu 60. a 70. let začalo několik národních oceňovacích orgánů sestavovat

³³ BĚLOHLÁVEK, Alexander J, Renáta HÓTOVÁ. *Znalci v mezinárodním prostředí: v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, 555 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-395-0, str.276

³⁴ GRÝCMANOVÁ, Leona a Albert BRADÁČ. *5. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, [12.-13.2.] 2003 : sborník*. Brno: CERM, 2003, 230 s. ISBN 80-720-4265-3, str. 2

a vyhlášovat pro své členy tzv. Standardy profesionálních metod, které v průběhu dalších let následovaly i další státy. To mělo za následek vytvoření velkého množství předpisů, směrnic a nařízeních, které svými odlišnostmi vytvářely velký prostor pro vznik nedorozumění na mezinárodní úrovni.

Samotná důležitost profesionálního ocenění majetku se projevila v 70. letech, která jsou známa jako období prudkých ekonomických změn, kdy účastníci trhu měli snahu řídit se dle mezinárodně přijatelných standardů, které by sloužily pro podání zprávy o hodnotě majetku. Na tuto situaci nejlépe zareagovali členové technického výboru britské Královské instituce diplomovaných odhadců (Royal Institute of Chartered Surveyors) a zástupci oceňovacích organizací ze Spojených států amerických koncem 70. let, kteří začali vést dialogy vedoucí k ustanovení Výboru pro mezinárodní standardy oceňování majetku (The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC). Tento výbor změnil v 90. letech název a nyní je znám jako Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (The International Valuation Standards Committee- IVSC). Výbor je volné sdružení profesionálních znaleckých asociací celého světa, které je vázané jednotnými stanovami.

Jako další člen podílející se na vytváření mezinárodních oceňovacích standardů vznikla podle belgických zákonů v roce 1977 společnost TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets). TEGOVOFA měla sídlo v Bruselu a sdružovala profesionální odhadce majetku z Belgie, Velké Británie, Irsko, Německa a Francie. Díky belgické právní úpravě došlo v roce 1997 k transformaci společnosti TEGOVOFA na TEGoVU (The European Group of Valuers Associations- TEGoVA). V nynější podobě se TEGoVA objevuje až od června roku 1999.³⁵ Pro lepší pochopení vývoje mezinárodních oceňovacích institucí slouží grafické schéma viz. níže.

³⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 534

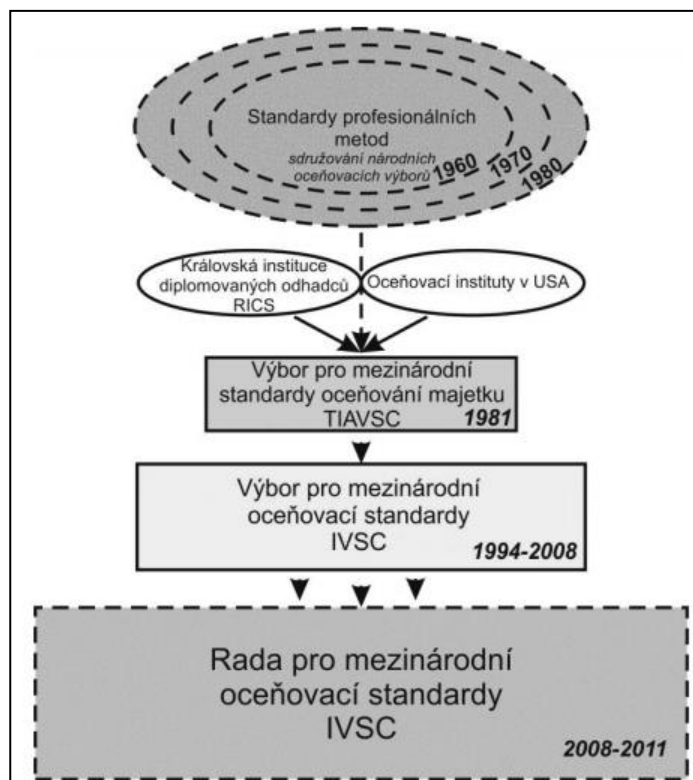


Schéma vývoje IVSC³⁶

6.2. Mezinárodní standardy IVS

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) (dále již jen „standardy IVS“) vydává již od roku 1981 Rada IVSC, která publikovala již osm vydání těchto standardů, a to v letech 1985, 1994/1997, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007 a poslední v roce 2011.

Standardy IVS se vyznačují úzkou vazbou na Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, dále jako „IFRS“) , které jsou počínaje rokem 1973 formulovány nadnárodní organizací – Výborem pro mezinárodní účetní standardy (dříve IASC, nyní IASB).³⁷ Česká republika není v organizaci IVSC vedena ani jako člen a ani jako přidružený partner. Naše země je díky České asociaci odhadců majetku členem v organizaci TEGoVA již od roku 1993, z čehož plyne, že jediné spojení, které Česká republika má se

³⁶ HLÁSKOVÁ, Michaela. *Analýza požadavků oceňovacích standardů IVS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno, 2011. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Robert Kledus, str. 7

³⁷ KRABEC, Tomáš. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. první vydání. Praha: Grada Publishing, 2009, 264 stran. ISBN 978-247-2865-0, str. 175

samotnými standardy IVS, je skrze organizaci TEGoVA, jelikož tato organizace doporučuje, aby se IVS dodržovaly jen tam, kde je to možné.

V zájmu dosažení celosvětové shody v nejlepších oceňovacích postupech TEGoVA doporučuje, aby byly dodrženy standardy IVS vydané organizací IVSC tam, kde je možná kompatibilita s právními předpisy a postupy EU (včetně EVS 2009).³⁸

Standardy IVS definují v porovnání od českých předpisů pojem cena a hodnota zcela odlišně. Pojem hodnota standardy IVS vysvětlují takto:

„Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.“³⁹

Naopak standardy IVS definují pojem cena tímto způsobem:

„Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní oblíbenosti konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.“⁴⁰

Standardy IVS prošly určitým vývojem, tato kapitola je věnována pouze poslední revizi, která proběhla v roce 2011. V těchto standardech došlo k zobecnění a zúžení v porovnání s předchozími revizemi. Metodika je platná od 1.1. 2012 a samotné oceňování nemovitostí je zde popsáno v normě 230 Real Property Interests. Tato norma má pouze 13 stran a jsou zde vysvětleny tři základní postupy oceňování, jimiž jsou porovnávací metoda (Market Approach), nákladová metoda (Cost Approach) a výnosová metoda (Income Approach).

³⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 542

³⁹ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. *International Valuation Standards 2011. Framework*. [online]. [cit. 5-3-2015] Dostupné z: <<http://ivsonline.org/>> str. 13 odst. 9

⁴⁰ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. *International Valuation Standards 2011. Framework*. [online]. [cit. 5-3-2015] Dostupné z: <<http://ivsonline.org/>> str. 13 odst. 7

Porovnávací metoda slouží ke stanovení hodnoty nemovitosti pomocí porovnání objektu s podobnými, či téměř totožnými objekty a s cenami, které jsou na trhu přímo dostupné. Norma IVS 230 Real Property Interests klade důraz na to, že neexistuje žádná totožná nemovitost, jelikož se vždy liší aspoň minimálně lokací. IVS používá mimo jiné i porovnávací jednotky cena/m² u budov, cena/ha pozemku, cena /pokoje, cena/jednotka. V rámci porovnávací metody je nutno zvažovat rozdíly v legálních, ekonomických a fyzických aspektech mezi porovnávanými objekty a oceňovanou nemovitostí. Tzn. reflektovat kupříkladu věcná břemena, fyzický stav nemovitostí, či rodinné domy na hypotéku.⁴¹

Nákladová metoda je založena na myšlence, že kupující není ochoten zaplatit za danou nemovitost více, než by jej stála nemovitost jiná, která by byla sebevíce podobná. Z tohoto důvodu pak bude mít oceňovaná nemovitost nižší atraktivnost než možná alternativa, která by byla koupena, a to kvůli stáří nemovitosti nebo opotřebení. Touto metodou se dle IVS oceňují spíše specializované nemovitosti, které se na běžném trhu tolik nevyskytují. V prvním kroku se určuje cena (replacement cost), kterou by majitel zaplatil za stejnou či obdobnou nemovitost vztaženou z časového hlediska k dnešní době. Cena se posléze upravuje o opotřebení.

Výnosová metoda je dle IVS metoda nesoucí v sobě několik způsobů ocenění mající společnou charakteristiku. Společným prvkem je hodnota nemovitosti, která je založena na reálném či potenciálním příjmu, který je, nebo by mohl být generován majiteli nemovitosti. Veškeré příjmy v této metodě slouží k identifikaci hodnoty procesem kapitalizace. Tato charakteristika reprezentuje hodnotu, kterou má nemovitost investorovi po uplatnění veškerých nákladů přinést. Metoda zvažuje příjem, který bude nemovitost generovat v době své životnosti a navrhuje cenu nemovitosti skrz kapitalizační proces.⁴²

⁴¹ ROLINCOVÁ, Eva. *Aplikace mezinárodních oceňovacích standardů (IVS2011) při oceňování nemovitostí v ČR*. Brno, 2013. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Martin Cupal, str. 25

⁴² ROLINCOVÁ, Eva. *Aplikace mezinárodních oceňovacích standardů (IVS2011) při oceňování nemovitostí v ČR*. Brno, 2013. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Martin Cupal, str. 25

6.3. Struktura a ciele IVS

Standardy IVS jsou rozděleny dle struktury do tří skupin:

- Obecné standardy (série 100) – jejich uplatnění je v obecné rovině pro všechny oceňovací účely, pouze s konkrétními odchylkami, zahrnuje pojmy, principy, oceňovací přístupy a stanovuje základ hodnoty
- Aplikační standardy (série 200) – obsahují popis různých společných účelů, pro které je oceňování požadováno a úzce souvisí s obecnými standardy, stanovuje oceňování pro odpisy, pro leasingové účetnictví a oceňování budov, zařízení a vybavení ve veřejném sektoru
- Standardy aktiv (série 300) – tyto standardy zahrnují oceňování budov a zařízení, majetkových podílů, historického majetku, investičního majetku ve výstavbě apod.

Standardy IVS jsou produktem Rady IVSC a mezi **základní cíle** patří:

- Ulehčit mezinárodní transakce a přispět k funkčnosti a rozvoji mezinárodních trhů, na kterých se obchoduje s majetkem a dospět k průhlednosti účetních uzávěrek pro účely půjček a hypoték, pro potřeby transakcí zahrnujících převody vlastnictví, pro posuzování soudních sporů a řešení daňových konfliktů.
- Poskytovat znalcům na celém světě ucelené profesní porovnávací kritérium a navigaci, a tím jim umožnit reagovat na poptávku po spolehlivém ocenění, které existuje na mezinárodním trhu s majetkem, jako i napomáhat při splňování požadavků, které jsou kladeny globální podnikatelskou komunitou na sestavování účetní uzávěrky.
- Vytvořit standardy sloužící pro potřeby oceňování a sestavování účetní uzávěrky, které by splňovaly potřeby rozvíjejících se zemí.⁴³

⁴³ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC): *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia ekonomických znalcov, 2005. 505s. ISBN 80-969-248-0, s.35

Jediný problém vzniká při tvorbě závazného standardu v momentě, kdy chybí důsledný překlad mezinárodních standardů. Vzhledem k výkladovým rozdílnostem terminologických pojmů mezi jednotlivými státy se nelze spoléhat na neautorizovaný překlad, či originál v cizím jazyce. Drobná nepřesnost při překladu odborných termínů by pak mohla mít za následek deformaci původních myšlenek tvůrců mezinárodních standardů.⁴⁴

⁴⁴ GRÝCMANOVÁ, Leona a Albert BRADÁČ. 5. *odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, [12.-13.2.] 2003 : sborník.* Brno: CERM, 2003, 230 s. ISBN 80-720-4265-3, str. 4

7. Mezinárodní oceňovací organizace

V dnešní době se na tvorbě oceňovacích předpisů podílejí především dvě evropské instituce, jimiž jsou TEGoVA a IVSC.

7.1. TEGoVA

TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), nebo-li evropské sdružení asociací odhadců majetku je nezisková organizace vytvořená v roce 1997 z mezinárodní organizace TEGOVOFA, mající sídlo v Bruselu. Tato společnost je otevřená profesionálním asociacím jak ze států Evropské unie, tak i z nečlenských zemí. V této organizaci se rozlišují tři kategorie členství:

- Plnoprávný člen (Full member)
- Přidružený člen (Associate member)
- Pozorovatel (Observer member)

Společnost TEGoVA své aktivity zaměřuje na vědecké a vzdělávací cíle, ale i na ovlivňování evropské legislativy a vydávání Evropských oceňovacích standardů (European Property Valuation Standards)- tzv. Modré knihy. Poslední vydání Modré knihy se uskutečnilo 8.11. 2000 v Bruselu. Realizací těchto Standardů přispívá TEGoVA k provádění objektivnějších tržních odhadů nemovitostí a jiných typů majetku v rámci celé Evropy. Významnou úlohu plní EVS (European Valuation Standards) také při sjednocování oceňovacích metodik aplikovaných jednotlivými členskými státy TEGoVA a při zavádění jednotného názvosloví v rámci procesu oceňování majetku.⁴⁵

7.2. RICS

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), nebo-li organizace, která jako první položila základy evropských standardů v oceňování nemovitostí vydáním Valuation Standards, u nás známé jako „Červená kniha“. V této knize jsou uvedeny postupy, zásady a pravidla k ocenění. Největší využití našly tyto standardy ve Velké Británii, ale i u nás se používá například k určení výnosnosti z budoucích

⁴⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 539

developerských projektů. Dále se používá k tržnímu ocenění, k investiční analýze anebo k určení a zhodnocení nejlepšího či nejvyššího využití majetku.

7.3. IVSC

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) je sdružení profesionálních oceňovacích asociací, které je vázané jednotnými stanovami. Hlavní centrála sídlí v Londýně, ve Velké Británii (UK), na adrese: 41 Moorgate, London EC2R 6PP, United Kingdom. Výbor (IVSC) provedl celkem 8 revizí Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards). Financování probíhá prostřednictvím členských příspěvků a sponzorství profesními orgány. Výbor IVSC má v současné době 74 členů z celkem 54 zemí.

Tento výbor stanovuje tyto základní cíle:

- ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku (IVS) a podporovat jejich celosvětové přijetí
- harmonizovat oceňovací standardy mezi jednotlivými státy, zveřejňovat rozdíly ve formulacích či účelech použití standardů
- vnímat a reagovat na rozdíly vytvořené ve formulacích či účelech Standardů IVS a celosvětově osvětovat profesi oceňování, včetně její ochrany a podpory ve vzdělání

Výbor, který byl založen členstvím dvaceti národních asociací se do dnešní doby značně rozrostl. V dnešní době rozlišuje IVSC pět statusů členství:

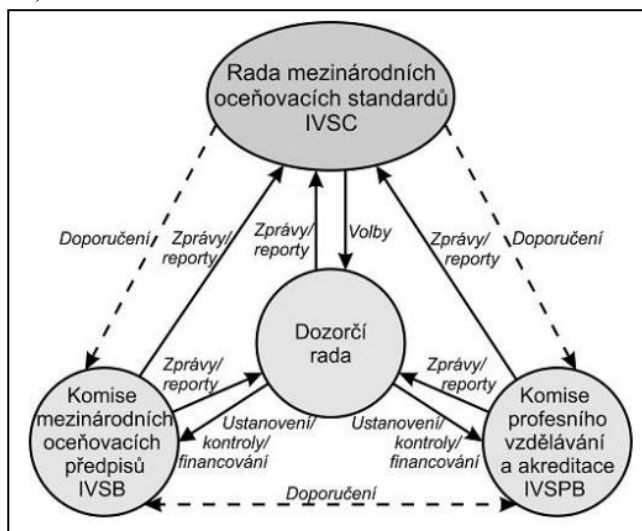
- Členství oceňovacích organizací [Valuation organization membership] – zahrnující profesionální oceňovací organizace oficiálně uznávané mateřským státem nebo veřejným povědomím
- Podnikové členství [Corporate membership] – zahrnující komerční společnosti a firmy se zájmem o oceňování majetku
- Klientské členství [Client membership] – zahrnující subjekty, které zajišťují nebo užívají oceňovací služby, například: věřitelé, účetní

jednotky, pojišťovny, bankovní a investiční instituce a jiné

- Institucionální členství [Institutional membership] – neziskové státní subjekty, například: vládní organizace/výbory a statutární orgány
- Akademické členství [Academic membership] – subjekty z akademické sféry, jako jsou univerzity a instituty zabývající se vyšším vzděláním⁴⁶

Členské asociace všech zúčastněných států souhlasí s cíli Rady IVSC týkajících se oceňování a musí mít dostatečný počet členů schopných provést ocenění majetku v souladu se Standardy (IVS), dále mají asociace za úkol sdělovat Radě IVSC jakékoliv podstatné rozdíly mezi domácími a mezinárodními Standardy (IVS) a prostřednictvím Rady IVSC s těmito rozdíly seznamovat mezinárodní veřejnost.

Strukturu instituce tvoří tři tělesa jimiž jsou: Dozorčí rada, Komise profesního vzdělávání a akreditace (IVSPB) a Komise mezinárodních oceňovacích standardů (IVSB). Obě komise jsou pod neustálou kontrolou Dozorčí rady, které je nadřazená Rada IVSC. Lepší pochopení funkční struktury Rady IVSC umožňuje následující schéma (viz. obr. níže)



Funkční organizace IVSC⁴⁷

⁴⁶ International Valuation Standards Council : *Bylaws* [online]. Změněno 19.07.2011 [cit. 05-03-2015]. Dostupné z: < <http://www.ivsc.org/about/docs/bylaws.pdf> >

⁴⁷ HLÁSKOVÁ, Michaela. *Analýza požadavků oceňovacích standardů IVS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno, 2011. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Robert Kledus, str. 10

8. Znalecká činnost

Znaleckou činností se ve smyslu zákona rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů anebo organizací. Znalec při podání žádosti od státních orgánů nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon, protože se tak o právní úkon ze zákona jedná. Naopak, pokud je žadatelem fyzická osoba, musí být takový posudek v souvislosti s právním úkonem, ten může být pouze zamýšlený a žadatel na základě výsledků může nebo nemusí provést původně zamýšlené kroky. Znaleckou činností ve smyslu zákona tedy není podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány, ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Výkon znalecké činnosti je přesně upraven výše zmíněným zákonem a vyhláškou.⁴⁸

Znaleckou činnost jednodušeji vysvětluje ve své habilitační práci doc. Robert Kledus, který tvrdí, že takováto činnost představuje „*proces získávání, zpracování a předávání informací, s cílem vyřešit znalecký problém a vypracovat znalecký posudek.*“⁴⁹

8.1. Znalec

Znalcem se rozumí osoba, která získala požadovaný stupeň vzdělání anebo vysokoškolské vzdělání v oboru příbuzném k oceňování. Taková osoba musí mít dále zkušenosti s oceňováním a tím pádem i způsobilost k samotnému výkonu oceňování, dále je obeznámena s metodami a postupy podstatnými k důvěryhodnému ocenění a umí takové metody správně aplikovat a použít.

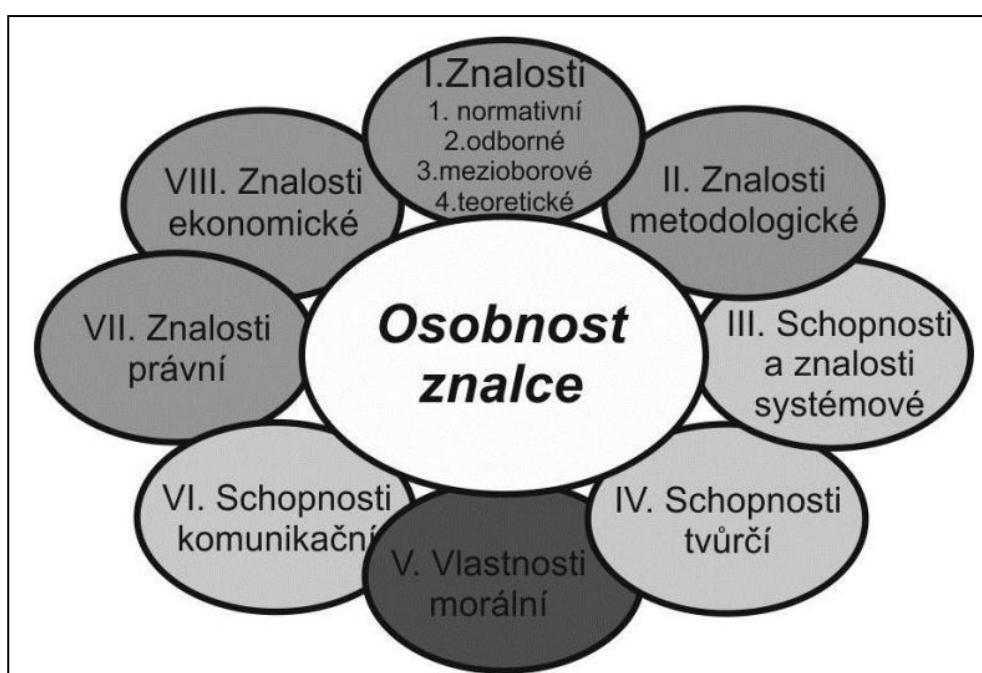
⁴⁸ BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., a kol. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242s. ISBN 978-80-7204-704-8. strana 20 – 50.

⁴⁹ KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku* (teze habilitační práce). Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0. s.21.

Dle standardů IVS je znalec definován takto:

„Znalec je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti na to, aby mohla vykonávat ocenění. V některých zemích se k výkonu činnosti znalce vyžaduje rovněž i dosažení licenčního oprávnění.“⁵⁰

Osoba znalce by měla oplývat vlastnostmi a schopnostmi, které jsou shrnuty v publikaci pana prof. Janíčka - *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí*, který tuto soustavu vlastností nazývá jako tzv. osmilístek vlastností znalce.

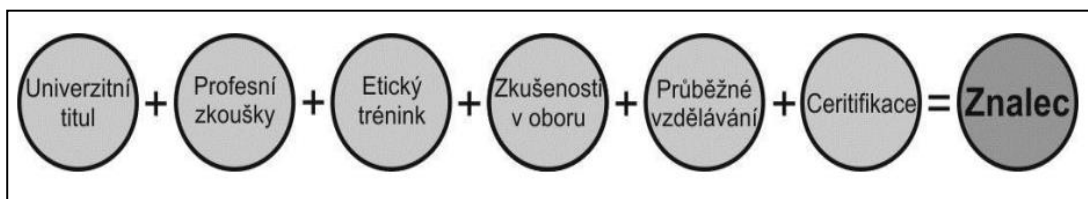


*Tzv. Osmilístek vlastností znalce*⁵¹

Znalci provádějící oceňování musí splňovat kritéria nezájatosti, profesionální objektivity, dále musí akceptovat podmínky zveřejňování svých závěrů a především by měli splňovat podmínky nezávislosti. V následujícím schématu jsou znázorněny požadavky na znalce dle návrhu Komise profesního vzdělávání a akreditace IVSPB.

⁵⁰ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC): *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia ekonomických znalcov, 2005. 505s. ISBN 80-969-248-0, s.72

⁵¹ JANÍČEK, P.: *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí* (učební texty I). Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. ISBN 978-80-7204-555-6. s.106



Požadavky na znalce dle návrhu Komise IVSPB⁵²

8.2. Znalecký posudek

Dle standardů IVS obsahujících profesní kodex, který zahrnuje a definuje znaleckou činnost je stanovena odborná způsobilost, způsob informování a požadavky na znalecký posudek. V případě odborné způsobilosti znalce se jedná především o provedení pečlivého průzkumu a šetření, dále o to, že znalec by měl vytvořit pro každý úkol samostatnou pracovní složku, která by po dokončení měla obsahovat věrnou kopii všech písemných zpráv a výpočtů. Takováto pracovní složka každého úkolu by měla být uchována po dobu minimálně 5 let.

Požadavek na znalecký posudek je definován dle standardů IVS v profesním kodexu v podkapitole *Informování o výsledku ocenění*. Samotný znalecký posudek je definován jako:

„Dokument, ve kterém se uvádí zadání pro výkon oceňovacích prací, východiska a účel zadání a výsledky analýzy, které slouží jako základ pro vyjádření názoru a danou hodnotu. Znalecký posudek může obsahovat opis použitých analytických postupů a prezentovat relevantní informace použité při uvedené analýze. Znalecký posudek může být buďto v písemné anebo ústní podobě. Formát a obsah znaleckého posudku závisí na předpokladech daného uživatele, zákonných požadavcích, druhu oceňovaného majetku, povahy a složitosti zadání.“⁵³

⁵² HLÁSKOVÁ, Michaela. *Analýza požadavků oceňovacích standardů IVS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno, 2011. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Robert Kledus, str. 8

⁵³ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC): *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia ekonomických znalcov, 2005. 505s. ISBN 80-969-248-0., s.150.

Požadavky na znalecký posudek jsou taktéž stanoveny dle profesního kodexu ve standardech IVS následovně:

1. Identifikace znalce a datum vypracování znaleckého posudku
2. Identifikace klienta
3. Datum, ke kterému bylo ocenění provedeno, cíl a předpokládaný účel ocenění
4. Východiska, která znalec uplatňoval při ocenění (určení kategorie majetku, způsobu ocenění, atd.)
5. Informace o oceňovaném majetku (vlastník, umístění)
6. Data a rozsahy uskutečněných místních šetření
7. Popis jednotlivých způsobů ocenění
8. Všechna omezení a výjimečné situace mimořádného charakteru zaznamenané tak, jak se při postupu ocenění vyskytly
9. Klauzule o souladu daného ocenění se Standardy IVS a případně dalšími jinými stanovami
10. Oprávnění na výkon znalce a jeho podpis⁵⁴

Po vyhotovení znaleckého posudku by si měl každý znalec provést kontrolu svého posudku. Například formou položením si otázek, kterými by se měl utvrdit ve správnosti dosažených výsledků. Dle disertační práce Ing. Krejzy by si znalec po dokončení měl položit takovéto otázky:

- Vzal znalec všechny relevantní skutečnosti, které mu byly známy do úvahy při zpracování znaleckého posudku?
- Řešil problematiku komplexně a systémově se znalostí všech interakcí?

⁵⁴ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC): *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia ekonomických znalcov, 2005. 505s. ISBN 80-969-248-0., s. 80.

- Vyšel znalec při řešení úkolu z platných předpisů?
- Vyřešil znalec položenou otázku?
- Je znalecký posudek jasný a srozumitelný?
- Uvedl znalec všechny zdroje informací?
- Obsahuje znalecký posudek všechny části (především nález a posudek)?
- Obsahuje znalecký posudek znaleckou doložku, podpis znalce a pečeť?
- Byla provedena kalkulace nákladů na zpracování znaleckého posudku?⁵⁵

⁵⁵ KREJZA, Z. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013., str.121-122

9. Systém oceňování nemovitostí v České republice

Oceňování nemovitostí v České republice obecně rozlišuje dva základní přístupy. První přístup určuje cenu na administrativní bázi, kdy se cena nemovitosti zjišťuje dle platného zákonného předpisu, kdežto druhý přístup, nebo-li tzv. cena obvyklá, je založen na tržním ocenění, kdy je zohledňován aktuální stav a situace na trhu. Je důležité oba přístupy od sebe odlišit z důvodu účelu ocenění.

V České republice se k oceňování nemovitého majetku používají tyto metody: (o oceňovacích metodách viz. výše kapitola 4)

- Porovnávací (komparační, srovnávací) metoda
- Metoda ocenění nákladovým způsobem
- Metoda výnosové hodnoty

10. Systém oceňování v zahraničí

Obecně se pro odhady majetku používají tři základní metody. Jsou to metody nákladová, výnosová a porovnávací, které se používají dle druhu nemovitostí a okolností případně jejich kombinace. V jednotlivých zemích funguje různý počet profesních organizací odhadců, jež usilují o standardizaci znaleckých postupů. Každá země v tomto směru má rozdílně stanovenou legislativu, různým způsobem jsou publikována doporučení, jichž je třeba při odhadu dbát. Samotná úroveň odhadu dále pak závisí na úrovni vzdělání odhadce, jeho praxi a osobní odpovědnosti. Konkrétní hodnoty, jako například koeficienty úpravy cen nebo jednotkové ceny atd.) nejsou úředně vydávány, odhadci se v tomto případě spoléhají na odbornou literaturu, která se v tomto směru často liší. Výjimkou je však Německo, které si vede statistickou řadu indexů cen staveb sledující a vydávanou statistickým úřadem ve Wiesbadenu, tzv. Bauindexy). Mezinárodní organizací, snažící se na území Evropy o sjednocení činnosti odhadců, je TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) neboli Evropské seskupení Asociací odhadců, která vydává Evropské standardy (EVS). Veškeré vydané standardy nejsou závazné a neřeší přímo ceny, ale spíše upravují a definují pojmy včetně postupů. Mezi nejvíce používané standardy patří mezinárodní standardy IVS (International Valuation Standards) a Evropské standardy EVS (European Valuation Standards).

V této kapitole budou uvedeny odlišnosti při oceňování nemovitostí v některých zemích. Samotné odlišnosti se netýkají přímo použitých konkrétních postupů, ale spíše jejich aplikace v praxi v právním řádu jednotlivých zemí. Z toho důvodu je potřeba zdůraznit, že právní systém jednotlivých zemí a často i uvnitř státu může být velmi odlišný. Například v západním světě jsou používány dva systémy práva, které mají položené základy z římského a z anglosaského práva. Mezi země používající anglosaské právo (tzv. common law) patří Anglie včetně Walesu, avšak bez Skotska.

Právní systém USA a Kanady je pro nás poněkud neobvyklý, a přitom ještě nelze předpokládat, že na celém území USA a Kanady platí obdobné zákonné normy pro trh s nemovitostmi. USA například převzaly základ anglického práva,

ale vypustily z něho části týkající se feudálního způsobu obhospodařování a správy majetku, a tudíž některé části jsou naprosto odlišné od zákonů v Kanadě, která zůstala součástí Britského impéria, a tudíž nemohla provést podobné úpravy, respektive od samého středu Britského impéria - Anglie. Navíc jednotlivé státy v USA a jednotlivé provincie v Kanadě mohou přijímat vlastní právní normy navzájem odlišné, které je nutno na daném území respektovat.⁵⁶

10.1. Systém oceňování nemovitostí v Německu

K ocenění nemovitostí v Německu slouží běžné metody, případně jejich kombinace:

- nákladová metoda (das Sachwertverfahren)
- výnosová metoda (das Ertragswertverfahren)
- porovnávací metoda (das Vergleichswertverfahren)

K poslední zmíněné metodě se doporučuje přistupovat přednostně, a to pokud jsou k dispozici informace o dostatečném počtu porovnávacích prvků, aktuálnosti a rozdílných hodnotách mezi nemovitostmi vyjádřené zhodnocením pomocí srážek nebo přírážek. Kromě jednotné ceny a tržní ceny se zde rozlišují další hodnoty, jako například hodnota zastavěných/nezastavěných pozemků, pojišťovací hodnota, majetková hodnota a hodnota pro zadlužení.

Pro ocenění pozemků se využívá cenová mapa sestavovaná znalci s využitím indexových koeficientů pro přepočítání v jednotlivých letech, dále metoda polohových tříd, určování hodnoty z výnosu a určování hodnoty pozemku z poměru mezi hodnotou pozemku a stavební hodnotou (Sammetova metoda). Sammetova metoda je podobná Naegeliho metodě třídy poloh, a to z důvodu využívání koeficientů ploch podlaží, ve kterých je zohledněn poměr mezi celkovou plochou pozemku, maximální zastavitelnou plochou pozemku a počtem nadzemních podlaží. V této metodě se taktéž stanovuje podíl pozemku na stavebních nákladech.

⁵⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 481

Pro ocenění staveb srovnávací metodou se za dostatečný počet srovnatelných kupních cen pro srovnání dané nemovitosti zpravidla používá nejméně 15 až 25 objektů, ze kterých se vypočítává průměrná hodnota. Německý stavební zákoník definuje pojem obchodní hodnota jako cenu, která by byla dosažitelná v době, ke které se vztahuje odhad v normálním obchodním styku podle právních norem, stavu a polohy nemovitostí bez ohledu na mimořádné nebo osobní vztahy.

Normálním obchodním stykem se rozumí takový obchod s nemovitostmi, který není ovlivněn osobními nebo mimořádnými vztahy. Obchodní hodnota, nebo-li cena, se nesmí rovnat obchodním cenám při nouzovém prodeji, při nucené dražbě, při vyvlastnění nebo v důsledku zvláštní tísně (šikanování), dále ceně malých stavebních pozemků, které jsou nutně potřebné pro realizaci stavebního záměru a ceně mezi příbuznými.⁵⁷

Obchodní hodnota se stanovuje u různých druhů nemovitostí podle různých zásadních okolností pro daný objekt, například:

U nemovitosti s nájemními byty se z důvodu časté regulace doporučuje využití Naegeliho metody váženého průměru. U rodinných domů nestačí ocenění věcnou hodnotou, ale je třeba provést výpočet výnosové hodnoty s dosažitelným nájemným. Výnosovou hodnotou se oceňují obytné domy s obchody nacházejícími se v přízemí, avšak pokud například v některých případech vzhledem k nevýhodné poloze není možné obchody v přízemí pronajmout, postačí jen nájemné z bytů.

10.2. Systém oceňování nemovitostí ve Velké Británii

Oceňování nemovitostí ve Spojeném království se řídí dle tzv. Červené knihy (anglicky the Red Book, RICS Appraisal and Valuation Manual- RICS příručka pro odhady a oceňování), kterou vydal v roce 1980 Královský ústav autorizovaných odhadců ve spolupráci s Akciovou společností odhadců a licitátorů (ISVA-Incorporated Society of Valuers and Auctioneers) a Institutem ohodnocování zisků a oceňování (IRRV- Institute of Revenues Rating and Valuation). Od vydání roku 1980 prodělala Červená kniha celou řadu aktualizací obsahující doporučení, postupy zjištěné z praxe, pravidla, komentáře členů RICS, definici pojmů a doporučení, které

⁵⁷ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 503

metody použít pro dané typy nemovitostí. Systém oceňování ve Spojeném království je zcela v kompetenci oceňovatele, který může využít Červenou knihu jako nástroj dávající určitá doporučení, avšak volba metod a konkrétních postupů závisí zcela na něm samotném. Dá se tedy říci, že přístup k ocenění nemovitostí je v této zemi velmi liberální. Systém oceňování je založen na 5 metodách, jimiž jsou:

- Porovnávací způsob
- Ziskový způsob
- Nákladový způsob
- Výnosový způsob
- Rozvojové metody

10.3. Systém oceňování nemovitostí v USA a Kanadě

V Kanadě a USA funguje velká řada profesních organizací, kterým je udělena akreditace oceňovat nemovitosti. Akreditovaný člen těchto organizací je oprávněn vypracovávat oceňování nemovitostí, které je závazné jak pro soudy, realitní kanceláře, banky, ale i instituce poskytující půjčky a dotace. Tito členové mají uplatnění nejen v soukromé praxi, ale i u národních korporací na všech úrovních vládních orgánů. Mezi nejznámější organizace v USA patří Oceňovací institut (American Institute of Real Estate Appraisers, zkráceně Appraisal Institute), který vydává publikaci podle níž se provádí veškeré oceňování nemovitostí na daném území. V Kanadě působí Kanadský oceňovací institut (Appraisal Institute of Canada, zkráceně AIC), vydávající podobnou publikaci jako v USA, pouze s jiným názvem - Appraisal Institute of Canada: The Appraisal of Real Estate). Kvalitu práce členů a dodržení veškeré etiky zajišťuje AIC Etický kodex (Code of Ethics) a Jednotný standard práce profesionálního odhadce (Uniform Standards of Professional Appraisal Practise).

V AIC Etickém kodexu je zakotven hlavní princip o získávání dostatečného množství informací o dané nemovitosti, tzn. sociální, ekonomické, politické, fyzikální aspekty města, okolí a nemovitosti a všech vlivů a okolností s nemovitostí

souvisejících, včetně technického stavu všech částí samostatně i jako celku a jejich vyhodnocení, které se považuje za jeden z hlavních pilířů práce odhadce.⁵⁸

Akreditovaný člen výše uvedených institutů je oprávněn ke stanovení odhadní ceny nemovitosti, budoucí ceny nemovitosti, jež má být teprve postavena. Dále je oprávněn k ocenění nemovitosti pro účely půjčky, ocenění při rozhodování o investicích, ocenění pro účely platby daní, stanovení odhadu nemovitostí při soudních sporech mezi stranami anebo pro stanovení velikosti odškodnění při vyvlastnění nemovitosti.

V Kanadě je možno získat akreditaci ve dvou úrovních. Pro dosažení první úrovně je potřeba splňovat požadavky Kanadského oceňovacího institutu (AIC), mezi které patří odpovídající vzdělání uznávané AIC, úspěšně absolvovat kurzy AIC zahrnující základní teorie oceňování nemovitostí, mikroekonomiku, makroekonomiku a právní předpisy vztahující se k nemovitostem, dále vypracovat cvičný znalecký posudek na rodinný domek, získat praktické zkušenosti v rozsahu jednoho roku pod vedením stálého člena AIC a v poslední řadě úspěšně absolvovat pohovor před přijímající komisí. Po splnění těchto kroků je odhadce oprávněn oceňovat domy mající maximálně čtyři bytové jednotky nebo jednotlivé rodinné domy. Zároveň tak získává pozici, která se oficiálně nazývá Kanadský odhadce bytových staveb (Canadian Residential Appraiser - CRA).

Pro dosažení druhé úrovně, což je Akreditovaný odhadce kanadského institutu (Accredite Appraiser Canadian Institut - AACI) je potřeba mít úspěšně vystudovanou vysokou školu uznávanou AIC, dále úspěšně absolvovat kurzy týkající se obchodní, průmyslové a investiční analýzy včetně základů účetnictví, stavebních konstrukcí a aplikace v zemědělství. Od první úrovně se tato akreditace liší v rozsahu získání praktických zkušeností, kdy je rozsah stanoven na tři roky, z toho dvě stě dní je věnováno pouze bytové oblasti a zbytek ostatním oblastem, avšak pořád pod dohledem stálého člena AIC. Takto proškolená osoba s označením AAIC je oprávněna vykonávat oceňování pro celou oblast nemovitostí.

⁵⁸ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 500

Mezi používané metody patří již zmíněné metody, jakými jsou srovnávací metoda, výnosová metoda a stanovení reprodukční ceny včetně reprodukčních nákladů. Všechny použité oceňovací metody použité v posudku musí být podrobeny analýze, kde musí být vyjádřeny silné a slabé stránky nemovitosti. Posudek zde může být vypracován ve třech formách:

- Popisný posudek (A Narrative Report) – odůvodněný a fakty podepřený popisný posudek, ve kterém výsledný názor na cenu je výslovný, spolu se všemi podstatnými daty, která obsahují ustanovení tohoto předpisu.
- Formulářový posudek (A Form Report) – předtisknutý dokument, ve kterém názor na cenu je vyjádřen kompletní formou formuláře.
- Dopisový posudek (A Letter of Opinion) – na základě seznámení s předmětem trhu a odůvodněného množství specifického průzkumu, který nemusí být vyjádřen v posudku, znalec vyjádří svůj názor průměrné ceny nebo cenového rozpětí.⁵⁹

⁵⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 501

11. Metodika a cíle práce

Tato část práce pojednává o porovnání cen předem stanovených typů bytů a rodinných domů ve vybraných evropských městech. Je důležité si vymezit v daném státě ekonomické faktory, jakými jsou například HDP, minimální mzda, průměrná mzda, průměrné ceny bytů, průměrné ceny rodinných domů (daného druhu) atd. Tato práce se bude zabývat pouze cenou tržní, jakákoliv jiná cena se může v daných oblastech značně lišit např. z důvodu regulace ceny pomocí legislativy daného státu. Tržní hodnotou se rozumí dle oceňovacích mezinárodních předpisů (IVSC) odhadnutá částka, za kterou by měl být daný majetek směněn k datu ocenění mezi kupujícím a prodávajícím. Srovnávací nemovitosti budou pečlivě vybírány dle předem stanovených kritérií na internetových realitních inzercích v nabídkových sekcích. Výběr nemovitosti bude probíhat na základě pečlivého zkoumání místní nabídky a z mnoha desítek vzorků bude vybrán právě ten, který bude nejlépe splňovat zadané kritéria (velikost, počet místností, apod.)

Dalším vodítkem pro zjištění cenových rozdílů mezi danými evropskými městy bude stanovení takových faktorů, jakými mohou být analýza trhu a ekonomické faktory (zaměstnanost, kupní síla, inflace, úroková míra, atd.). Co se týče analýzy trhu, ta bude hrát hlavní roli při výběru daných nemovitostí, resp. bytů a rodinných domů. Tyto faktory můžeme zahrnout mezi poptávkové faktory, kam spadají veškeré finanční a sociálně geografické ukazatele. Velkým hybatelem trhu s nemovitostmi je také rozvoj finančního trhu a s ním již zmíněné finanční ukazatele. Do této oblasti se řadí zejména počet úvěrů, růst zadluženosti domácností a s nimi úzce související úroková míra nebo hypoteční úroková míra. Z pohledu charakteristik je pro nás nežádoucí analýza majetkoprávních vztahů.

Základem ekonomiky je síla poptávky a nabídky a jejich vzájemná rovnováha. V oblasti bydlení a komerční výstavby tomu tak často není. V některých případech dokonce i v rámci jednoho města poptávka zdaleka převyšuje nabídku a naopak. Úkolem této práce je zkoumat, jak trh s bydlením reaguje na poptávku. Ceny jako takové jsou logicky ovlivňovány množstvím koupěchtivých, kteří jsou sledováni demografickým vývojem a věkovým rozvrstvením. Nákup nemovitostí je

z pohledu lidského života méně běžnou či méně častou aktivitou. Nejčastější potřeba nákupu nemovitostí vychází z osob např. zakládající rodinu apod., dále lze předpokládat nákup nemovitosti z důvodu řešení bydlení. Demografický vývoj obyvatelstva souvisí v tomto tématu s finančními ukazateli, jakými jsou např. hrubá mzda, minimální mzda apod., jelikož disponibilní příjem se v průběhu lidského života mění.

Nejdůležitější částí práce bude průzkum trhu a jeho analýza. Dle publikace pana Ing. Zazvonila lze k analýze přistoupit v podstatě dvojnásobným způsobem. Je možno vycházet shora, tedy z identifikace vlastností celkového prostředí, které na oceňovanou nemovitost mohou působit, či naopak zdola, tj. z identifikace vlastností oceňované nemovitosti a jejich vztahu k celkové situaci v oblasti.⁶⁰

Analýza trhu

- Analýza celkové ekonomické situace v oblasti (velikost obce, pracovní příležitosti, infrastruktura)
- Analýza komerčních charakteristik nemovitosti (popis lokality, typ stavby a konstrukce, vady,...)
- Analýza poptávky v daném segmentu (odhad kupní síly)
- Analýza nabídky a konkurenceschopnosti (porovnání nemovitosti s ostatními na trhu)
- Analýza celkového stavu trhu

Celková ekonomická situace

- Velikost a vývoj osídlení
- Význam lokality a pracovní příležitosti
- Budoucí rozvoj území

⁶⁰ ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2, str. 49

11.1. Dílčí cíle

- vytipovat jednotlivé nemovitosti segmentu trhu ve zvolených lokalitách,
- zanalyzovat sílu ekonomiky jednotlivých států,
- zanalyzovat trh nemovitostí dané lokality,
- zjistit tržní ceny vybraných nemovitostí,
- výzkum vybraných vzorků a jejich vzájemná komparace s ohledem na lokalitu

Výsledkem této práce by měly být údaje a tabulky vycházející z cen, které budou porovnávány mezi sebou. Výsledné srovnání cen nemovitostí v daných evropských městech poslouží jako ukazatele přibližující ekonomickou situaci dané země, dále charakteristiku trhu s nemovitostmi v dané zemi a v neposlední řadě nám může poukázat na kvalitu životní úrovně, která úzce souvisí s pohodlím a kvalitou bydlení.

12. Vymezení srovnávaných nemovitostí z hlediska vybraných měst

Tato část práce obsahuje základní charakteristiku srovnávaných měst. Nejprve se budu věnovat komparaci bytů v rámci vybraných hlavních měst, dále komparaci bytů ve vybraných městech s omezeným počtem obyvatel (100 000 obyvatel) a v poslední řadě komparaci rodinných domů ve vybraných městech s omezeným počtem obyvatel (100 000 obyvatel). Porovnávání tržních cen v segmentu rodinných domů v hlavních městech podle mého názoru přesahuje rámec této práce, a tudíž se tímto druhem srovnávání nebudu zabývat.

Pro každé město budou vybrány vždy dvě nemovitosti, u kterých bude zaznamenána pouze cena a krátký stručný popis. Vyhledané nabídkové ceny budou poté vyneseny do grafu. Veškerý podrobný popis bytu či rodinného domu včetně fotografie se bude nacházet z důvodu obsáhlosti v přílohách na konci této práce.

Metodická část práce je tedy rozdělena do tří částí:

- 1) Porovnání předem daného typu **bytu** v hlavních evropských městech. Jako porovnávací hlavní města jsem zvolil Berlín, Paříž, Londýn a Prahu. Cenové rozdíly možná nebudou takové, jako např. u menších měst, ale i tato komparace může poukázat na drobné rozdíly mezi danými státy v oblasti prodeji a koupě nemovitostí.
- 2) Porovnání předem daného typu **bytu** ve vybraných evropských městech, která mají počet obyvatel přibližně 100 000 obyvatel/město. Vybraná města budou opět ze zemí: Německo, Francie, Velká Británie a Česká republika. Zde očekávám větší cenové výkyvy, a to z důvodu menší nabídky i poptávky, které budou větší měrou ovlivňovat tržní ceny nemovitostí.
- 3) Porovnání předem daného typu **rodinného domu** ve vybraných evropských městech, která mají počet obyvatel přibližně 100 000 obyvatel/město. Vybraná města budou opět ze zemí: Německo, Francie, Velká Británie a Česká republika. Zde očekávám větší cenové výkyvy, a to z důvodu menší nabídky i poptávky, které budou větší měrou ovlivňovat tržní ceny nemovitostí.

12.1. Charakteristika hlavních měst

12.1.1. Berlín (Německo)

Druhé největší město Evropské unie čítá necelých 3 500 000 obyvatel a nachází se v severovýchodní části Německa blíže k polským hranicím. Toto hlavní město má rozlohu kolem 890 km² a jeho hlavní charakteristikou je pestrá škála etnických skupin, které zde žijí. Velkým problémem tohoto města je, že se nachází na seznamu podprůměrně vyvinutých regionů Evropské unie, což dokazují hodnoty nezaměstnanosti v tomto městě, která patří k nejvyšším v celém Německu.



Město Berlín na mapě Německa⁶¹

12.1.2. Paříž (Francie)

Hlavní město Francie má přibližně 2 200 000 obyvatel na rozloze 100 km² a je považováno za hospodářsky neaktivnější oblast v celé Francii. Dalších téměř 10 milionů obyvatel Francie žije v bezprostřední blízkosti (metropolitní oblast). Paříž je jedním z mála evropských měst, která se mohou pyšnit významným obchodním, politickým i kulturním centrem zároveň. Dle statistických údajů francouzského úřadu INSEE se v Paříži nacházelo k roku 2008 přes 1 200 000 bytů, a tento počet je

⁶¹ Vlastní zpracování autora, předěláno na základě map, *Google maps* [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

k dnešnímu datu jistě vyšší. Z hlediska finanční dostupnosti si většina místních pořizuje bydlení spíše na předměstí než v centru, příčinou je fakt, že 58% pařížských bytů má jen jeden nebo dva pokoje.⁶² Z hlediska mezd se vyskytuje v tomto hlavním městě vysoká mzdová nerovnost, ale z hlediska průmyslu se jedná o průmyslově silnou oblast.



Město Paříž na mapě Francie⁶³

12.1.3. Londýn (Velká Británie)

Hlavní město Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, jak zní správně celý název, čítá k datu 2012 přibližně 8 100 000 obyvatel. Ze všech srovnávaných měst je s rozlohou kolem 1600 km² také největším městem. Londýn se stejně jako Berlín řadí k městům, kde je největší etnické složení populace. Toto město je považováno za jednu z hlavních centrál mezinárodního obchodu a patří mezi největší světová finanční střediska.

⁶² Évolution et structure de la population. In: *Logement* [online]. Paris, 1.1.2011, 28.6.2012 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.statistiques-locales.insee.fr/>

⁶³ Vlastní zpracování autora, předěláno na základě map, *Google maps* [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>



Město Londýn na mapě Velké Británie⁶⁴

12.1.4. Praha (Česká republika)

Počet obyvatel hlavního města České republiky je dle Českého statistického úřadu 1 260 000 k datu 31.12.2014. Město je rozprostřeno na území o rozloze necelých 500 km². Praha se řadí mezi vysoce ekonomicky vyspělé a bohaté regiony s vysokou životní úrovní, což má za následek vyšší tržní ceny u nemovitostí. Dle statistických údajů Eurostatu patří hlavní město České republiky k devátému nejbohatšímu městu v Evropě. Velké specifikum v případě Prahy spočívá ve zvýšeném podílu ekonomicky aktivních jedinců, kteří do Prahy dojíždějí za prací, ale v tomto městě nebydlí.



Město Praha na mapě České republiky⁶⁵

⁶⁴ Vlastní zpracování autora, předěláno na základě map, *Google maps* [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

⁶⁵ Vlastní zpracování autora, předěláno na základě map, *Google maps* [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

12.2. Charakteristika vybraných měst omezených počtem obyvatel

Tato města byla vybrána náhodně, jediným srovnávacím kritériem byl počet obyvatel, pohybující se kolem 100 000 obyvatel na město. Každé město má své vlastní specifikum, ať už z důvodu existence průmyslových zón, či turistické přitažlivosti, což by se dle mého názoru mělo projevit na tržních cenách vybraných nemovitostí.

12.2.1. Moers (Německo)

Toto město s rozlohou necelých 68 km² se nachází v západní části Německa poblíž holandských hranic na území Severního Porýní-Vestfálska a spadá pod vládní obvod města Düsseldorf. Toto území je součástí průmyslové oblasti Porúří. Počet obyvatel je kolem 105 000 (údaj z roku 2012).



Město Moers na mapě⁶⁶

12.2.2. Pau (Francie)

Město Pau leží v jihozápadní Francii, přesněji v departmentu Pyrénées-Atlantiques, v Akvitánii. Je střediskem oblasti Béarn a nachází se na jihozápadě Francie několik set kilometrů od hranic se Španělskem, a proto se tato oblast také nazývá jako vstupní brána do Pyrenejí. Rozloha města se přibližuje k hranici 32 km²

⁶⁶ Stepmap [online]. 2015 [cit. 2015-20-03]. Dostupné z WWW: www.stepmap.de

a počet obyvatel se dle údajů z roku 2009 pohybuje kolem 83 000. Město je významné pro svou historickou tradici a nabízí také řadu zajímavých památek.



Město Pau na mapě Francie⁶⁷

12.2.3. Eastbourne (Velká Británie)

Eastbourne je přímořské město nacházející se na jihu Anglie. Pro rok 2011 je zde evidováno přibližně 99 000 obyvatel.



Město Eastbourne na mapě Velké Británie⁶⁸

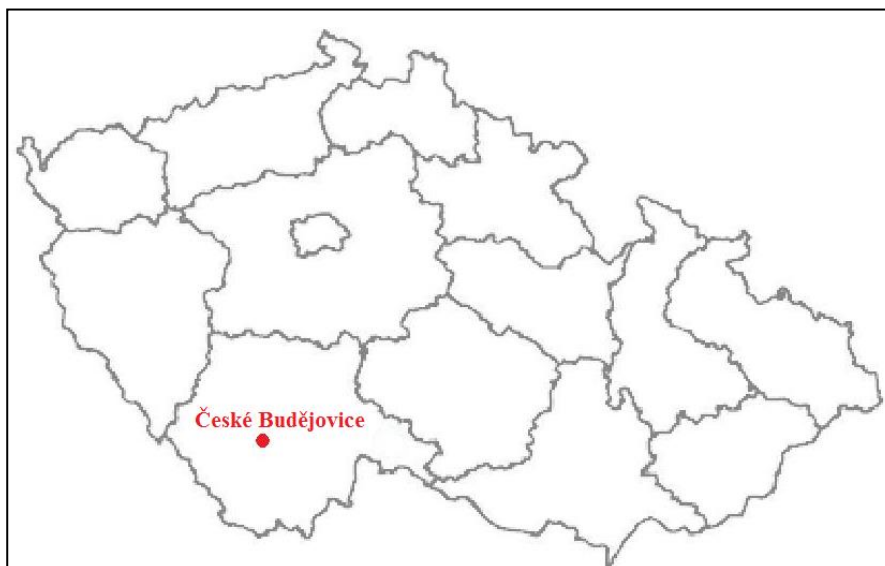
⁶⁷ Cartesfrance [online]. 2015 [cit. 2015-20-03]. Dostupné z WWW: <http://www.cartesfrance.fr/>

⁶⁸ Vlastní zpracování autora, předěláno na základě map, Google maps [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>

12.2.4. České Budějovice (Česká republika)

Město nacházející se na jihu České republiky a čítá k roku 2014 necelých 95 000 obyvatel. Svou rozlohou 56 km² je jedním z největších v České republice. Město je považováno za hospodářské, kulturní a správní centrum jihočeského kraje. Sídli zde světoznámé firmy s dlouholetou tradicí, mezi které patří například Budějovický Budvar, n.p., Koh-i-noor Hardmuth, a.s. nebo největší jihočeská strojírenská firma Robert Bosch, s.r.o. České Budějovice díky geografické poloze a zemědělské výrobě ve spádových oblastech příznivě ovlivňovaly podnikatelské aktivity. Za poslední čtvrtstoletí se začíná projevovat blízkost hranice s Rakouskem a Německem, která umožňuje rozvoj v podnikatelské sféře, ale i v cestovním ruchu. Dle statistických údajů do města dojíždí za prací více než 18 000 osob z přilehlého okolí.

Město České Budějovice je důležité pro celý region především jako sídlo úřadů státní správy, ale také jako středisko vzdělání, zdravotnictví a kultury. Přibližně kolem 100 000 návštěvníků ročně navštíví hlavní město jižních Čech, z toho více než polovina jsou cizinci. Město nabízí širokou škálu turisticky atraktivních míst, a to díky bohaté historii a často pořádaným kulturním akcím.



Město České Budějovice na mapě České republiky⁶⁹

⁶⁹ *Vlastní zpracování autora*

13. Vymezení srovnávaných nemovitostí

V této kapitole se budu snažit co nejkonkrétněji stanovit charakteristiky jak pro byt, tak pro rodinný dům, kdy tyto charakteristiky budou závazné a neměnné pro všechna srovnávací města.

13.1. Byt

Porovnání předem daného typu bytu v hlavních evropských městech a vybraných městech omezených počtem obyvatel. Porovnávaná hlavní města: Berlín, Paříž, Londýn, Praha. Porovnávaná vybraná města s počtem obyvatel do 100 000 obyvatel/město: Moers (Německo), Pau (Francie), Eastbourne (Velká Británie), České Budějovice (Česká republika).

Případový byt

Charakteristiky bytu budou předem stanoveny a pro všechna porovnávací města budou stejné. Byt 3+1, obytná plocha v rozmezí 70-80m², základní (standardní) vybavení, osobní vlastnictví.

13.2. Rodinný dům

Porovnání předem daného typu rodinného domu ve vybraných městech omezených počtem obyvatel. Porovnávací města: Moers (Německo), Pau (Francie), Eastbourne (Velká Británie), České Budějovice (Česká republika).

Případový rodinný dům

Charakteristiky rodinného domu budou předem stanoveny a pro všechna porovnávací města stejné. Samostatný rodinný dům, obydlený, maximálně 2 nadzemní podlaží, minimálně 3 pokoje, maximálně 4 pokoje, zařízený, základní vybavení, osobní vlastnictví, obytná plocha v rozmezí 100-130 m², zastavěná plocha 100-150 m², zahrada podmínkou.

14. Vysvětlení základních ekonomických pojmů

Ekonomické faktory státu a občanů země mají na tržní ocenění nemovitosti velký vliv. Pro porozumění níže uvedeným pojmům je žádoucí jednotlivé vysvětlení těchto pojmů, které slouží jako základ pro pochopení určité úrovně ekonomické gramotnosti. Z tohoto důvodu považuji za důležité přesně vymezit základní ekonomické pojmy, které se budou lišit v hodnotách pro každý stát rozdílně.

Inflace vyjadřuje růst cenové hladiny za určité časové období. Míra inflace je měřena pomocí přírůstku indexu spotřebitelských cen. Níže jsou uvedena data s mírami inflace vyjádřenými přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Uváděná míra inflace (přesněji průměrná míra inflace) vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za dvanáct posledních měsíců proti průměrné cenové hladině dvanácti předchozích měsíců.

Hrubý domácí produkt je klíčový ukazatel vývoje ekonomiky. Představuje souhrn hodnot přidaných zpracováním ve všech odvětvích v činnostech považovaných v systému národního účetnictví za produktivní (tj. včetně služeb tržní i netržní povahy). Aby byl vyloučen vliv změn cen, je vyjádřen ve stálých cenách (průměrné ceny roku 2000).⁷⁰

Jednoduše řečeno, HDP je peněžní vyjádření celkové hodnoty statků a služeb na určitém území za dané období. Využívá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky.

Nezaměstnaností se rozumí skupina obyvatelstva, která zahrnuje osoby jež dosáhly minimálně 15 let a maximálně 64 let a splňují tři základní podmínky. Mezi tyto podmínky patří, že tyto osoby nejsou nikde zaměstnány, aktivně hledají práci a jsou schopni do práce aktivně nastoupit nejpozději do 14 dnů. V jednodušším vysvětlení se jedná o osoby, které jsou registrovány na úřadu práce. Celkový počet zaměstnaných a nezaměstnaných představuje ekonomicky aktivní obyvatelstvo.

Průměrná mzda představuje podíl mezd bez ostatních osobních nákladů připadající na jednoho zaměstnance za měsíc. Do mezd jsou zahrnovány základní

⁷⁰ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Hrubý domácí produkt- metodika* [online]. 2014, 26.3.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/t>

platy, příplatky a doplátky ke mzdě nebo platu, dále prémie a odměny, náhrady mezd a platů a jiné složky, které byly v daném období zaměstnancům zúčtovány k výplatě. Důležité je zmínit, že se jedná o hrubé mzdy, tzn. před snížením o pojistné na zdravotní pojištění, sociální zabezpečení a zálohové splátky daně z příjmů fyzických osob či další dohodnuté srážky stanovené zákonem nebo zaměstnancem.

Minimální mzda je nejnižší přípustná výše odměny za práci v pracovněprávním vztahu. Její základní právní úpravu v České republice stanovuje zákoník práce (zákon č.262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Minimální mzda se vztahuje na všechny zaměstnance v pracovním poměru nebo právním vztahu založeném dohodami o pracích (dohoda o provedení práce a dohoda o pracovní činnosti). Minimální mzdy jsou hrubé částky, tj. před srážkou daně z příjmů a příspěvků na sociální zabezpečení. Tyto srážky se v jednotlivých zemích liší.

15. Ekonomické charakteristiky srovnávaných států

Tato kapitola pojednává o ekonomických údajích jednotlivých států rozdělených do přehledných tabulek, dále jednoduchý rozbor ekonomické situace daných států a výběr zdroje sloužícího k vyhledávání nemovitostí v internetové podobě, např. pro Českou republiku jsem zvolil internetový portál www.sreality.cz, který považuji za jeden z nejvíce využívaných zdrojů pro koupi a prodej nemovitostí na území České republiky. Dále je v této části práce uveden zdroj, ze kterého jsou čerpány jednotlivé ekonomické údaje vycházející ze statistických průzkumů jednotlivých států.

15.1. Ekonomická charakteristika Německa

Hlavní město: Berlín

Počet obyvatel: 81 147 265 (údaj vztažený k 1.1.2014)

Průměrná mzda: 3 449 € /měsíc (údaj vztažený k roku 2014)

Minimální mzda: 8,50 € /hodinu (údaj vztažený k 1.1. 2015)

Meziroční míra inflace (průměrné roční tempo růstu): 0,2% (údaj vztažený k 1.1.2015)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra inflace (%)	0,2	1,2	2,5	2,1	1,6	0,6

Zdroj: <https://www.destatis.de/>

Hrubý domácí produkt: 1,2%(údaj vztažený k prosinci 2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HDP (%)	-5,1	4,0	3,3	0,7	0,4	1,5

Zdroj: <https://www.destatis.de/>

Míra nezaměstnanosti: 5,0% (údaj vztažený k prosinci 2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra nezaměstnanosti (%)	7,8	7,1	5,9	5,5	5,3	5,0

Zdroj: <http://www.finance.cz/>

Peněžní jednotka: 1 Euro (€)

Základní vyhledávač nemovitostí v dané zemi: <http://www.immobilienscout24.de/>

Statistický zdroj: <https://www.destatis.de>

Ekonomická situace

Hrubý domácí produkt (HDP) je o 1,5% vyšší než v předchozím roce a momentálně se nachází nad průměrem posledních deseti let. V předchozích dvou letech zaznamenán mírný vzestup HDP (o 0,1% v roce 2013 a 0,4% v roce 2012).⁷¹

Za prvních 6 měsíců roku 2014 vykázal státní rozpočet přebytek 16,1 mld. €. Za dosavadním přebytkem státního rozpočtu stojí především silně rostoucí příjmy a pozitivní situace v oblasti zaměstnanosti a s ní spojený silný konzum, který oproti prvnímu čtvrtletí vzrostl o 0,1 %. Jedná se tak o druhý nejvyšší přebytek od roku 1990. Vyšší částka byla zaznamenána pouze v druhé polovině roku 2000. V letech 2012 a 2013 byly sice v první polovině roku také ohlášeny přebytky, nebyly ale ani zdaleka tak vysoké, jako v roce letošním. V letošním roce je státní rozpočet zatím 4 miliardy Euro v plusu. Státní příjmy stouply doposud celkově o 3,4 % na 636,9 miliard Euro, státní výdaje o 2,5 % na 620,8 miliard Euro. Celkový veřejný dluh SRN činí 2 044 158 mil. €, ca. 78,4% HDP (2013). Situace na trhu práce zůstává stabilní, a to i přes sezónní výkyvy, způsobené mírným meziměsíčním nárůstem nezaměstnaných osob na 2 871 000 v červenci 2014.⁷²

⁷¹STATISTISCHES BUNDESAMT. *National economy and environment: National accounts* [online]. 2015, 15.1.2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/>

⁷² MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ. *Business Info: Německo: finanční a daňový sektor* [online]. 2014, 8.10.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>

15.2. Ekonomická charakteristika Francie

Hlavní město: Paříž

Počet obyvatel: 66 320 000 (údaj vztažený k 1.1.2015)

Průměrná mzda: 2625 €/ měsíc (údaj vztažený k 1.1.2012)

Minimální mzda: 1445 €/měsíc (údaj vztažený k 1.12.2014)

Meziroční míra inflace (průměrné roční tempo růstu): 0,1% (údaj vztažený k 1.12.2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra inflace (%)	0,1	1,7	2,3	2,2	1,0	0,1

Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com>

Hrubý domácí produkt: 0,3% (údaj vztažený k 1.8.2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HDP (%)	0,7	0,6	0,5	0,0	0,2	0,3

Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com>

Míra nezaměstnanosti: 10,4 % (údaj vztažený k 1.8.2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra nezaměstnanosti (%)	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3	10,4

Zdroj: <http://www.tradingeconomics.com>

Peněžní jednotka: 1 Euro (€)

Základní vyhledávač nemovitostí v dané zemi: <http://www.pap.fr/>

<http://www.logic-immo.com/>

Statistický zdroj: <http://www.insee.fr/en/default.asp>

Ekonomická situace:

Jedním z největších problémů francouzské ekonomiky se v poslední době stává nezaměstnanost. K listopadu roku 2014 bylo zaevidováno přibližně kolem 3,5 milionu lidí bez práce. Podle internetového deníku zpravy.e15.cz se jen během listopadu počet nezaměstnaných zvýšil o 27 400 osob a oproti loňsku stoupla nezaměstnanost o 5,8%.⁷³

Plány francouzské vlády na oživení ekonomické stránky země spočívají například ve zvýšení počtu firem, které budou fungovat i v neděli. Dále by ke zlepšení chodu země mělo přispět stále větší otevírání regulovaných odvětví volné hospodářské soutěže. Typickým příkladem jsou například notáři, kteří v současné době mají lukrativní monopol na některé transakce s nemovitostmi. Tyto potíže postihují zemi, která má druhou největší ekonomiku eurozóny. Tamní centrální banka jí pro letošní čtvrtletí předpovídá růst o pouhých 0,1%. Z této předpovědi se dá počítat s možnou hrozbou příliš vysokého finančního deficitu, kterou momentálně projednává Evropská komise.

⁷³ E15: Zprávy. In: *Burzy a trhy: Nezaměstnanost ve Francii láme rekordy* [online]. 2014, 24.4.2014 [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/burzy-a-trhy/>

15.3. Ekonomická charakteristika Velké Británie

Hlavní město: Londýn

Počet obyvatel: 64 100 000 (údaj vztažený k 26.1. 2015)

Průměrná mzda: 483 GBP/týden (údaj vztažený k listopadu 2014)

Minimální mzda: 1041 GBP/měsíc, 6,50 /hodinu (údaj vztažený k 1.1. 2015)

Meziroční míra inflace (průměrné roční tempo růstu): 0,5% (údaj vztažený k 1.1. 2015)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra inflace (%)	2,2	3,3	4,5	2,7	2,1	2,0

Zdroj: <http://www.ons.gov.uk/>

Hrubý domácí produkt: 2,7% (údaj vztažený k 1.1. 2015)

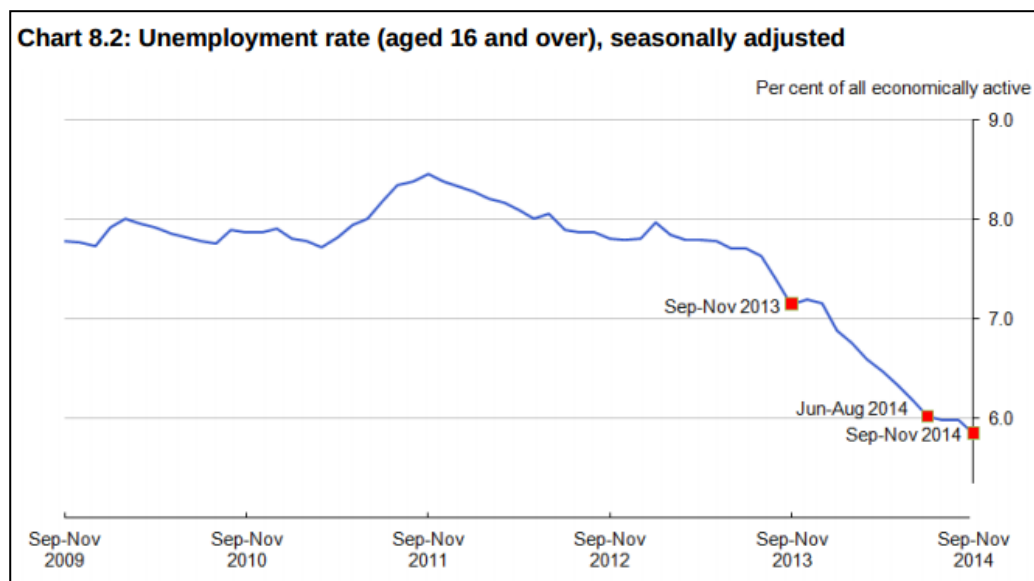
Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HDP (%)	- 0,1	0,1	0,8	0,2	2,0	3,0

Zdroj: <http://www.ons.gov.uk/>

Míra nezaměstnanosti: 5,8% (údaj vztažený k listopadu 2014)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra nezaměstnanosti (%)	7,5	7,8	8,3	7,8	7,3	5,8

Zdroj: <http://www.ons.gov.uk/>



Míra nezaměstnanosti ve Velké Británii (věk 16 let a více)⁷⁴

Peněžní jednotka: 1 britská libra (1GBP = 100 pencí)

Základní vyhledávač nemovitostí v dané zemi: <http://www.rightmove.co.uk/>

Statistický zdroj: <http://www.ons.gov.uk/>

Ekonomická situace

Britské hospodářství v průběhu roku 2014 potvrdilo návrat k ekonomickému růstu. Více jak polovina ekonomických ukazatelů tohoto státu signalizovala podstatné zlepšení. Hlavním úkolem vlády v oblasti veřejných financí je dosažení vyrovnaného hospodaření a snížení veřejného dluhu.

Bank of England drží již více než čtyři roky základní úrokovou sazbu na historicky minimální úrovni 0,5%, přesto však měly společnosti k úvěrům obtížný přístup, protože komerční banky se samozřejmě chránily před riziky a jejich úrokové sazby tomu odpovídaly. Míru nezaměstnanosti se nicméně v roce 2014 podařilo snížit na úroveň 7%. Tahounem ekonomiky je export, který zatím posiluje a dostává se na úroveň roku 2007, mohl by být ještě vyšší, pokud by oslabila libra. Londýn je i přes trvalý sestup UK z pozice ekonomické supervelmoci stále největším finančním

⁷⁴ Labour Force Survey - Office for National Statistics [online]. [cit. 2015-27-01]. Dostupné z WWW: <http://www.ons.gov.uk/>

centrem světa a podíl služeb na HDP je s 77,2% procenty v EU mezi nejvyššími. Finanční služby jsou neúspěšnějším britským vývozním artiklem, proto britská vláda přikládá diskusi o nové architektuře finančních trhů mimořádnou důležitost a nehodlá bez výhrad převzít navržený centralistický model regulace. Tradičním motorem ekonomiky je pokračující příliv levné pracovní síly ze všech koutů světa včetně zemí střední a východní Evropy a tento fakt je oficiálně vládou i hlavní průmyslovou asociací CBI hodnocen jako přínos pro britskou ekonomiku. Navzdory celkově křehké globální ekonomické situaci má Británie v období 2014/15 potenciál k překonání stále trvající hospodářské nejistoty a dalšímu růstu. Vláda UK razantními kroky podporuje celé podnikatelské spektrum od malých a středních firem až po velké investorské společnosti. Ve třetím čtvrtletí roku 2014 došlo k snížení inflace na 2,1 % a makroekonomické výhledy předpokládají na rok 2014, že okolo této úrovně bude oscilovat.⁷⁵

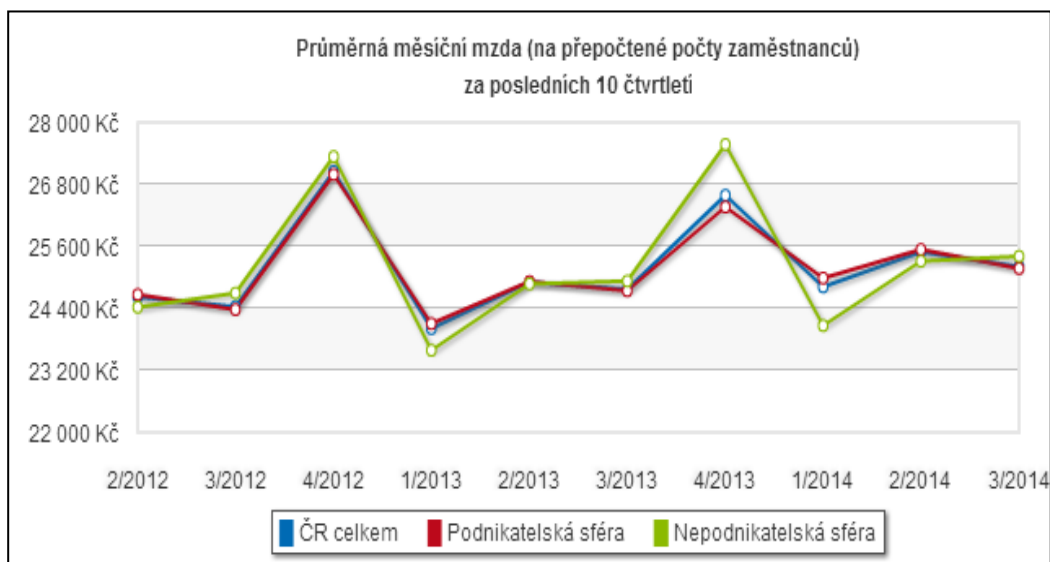
⁷⁵ MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ. *Business Info: Velká Británie: Ekonomická charakteristika země* [online]. 2014, 30.9.2014 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>

15.4. Ekonomická charakteristika České republiky

Hlavní město: Praha

Počet obyvatel: 10 528 477 (údaj vztažený k 30.9.2014)

Průměrná mzda: 25 219 Kč /měsíc (údaj vztažený k 4.12.2014)



Průměrná mzda ČR⁷⁶

Minimální mzda: 9200 Kč/měsíc nebo 55 Kč/hodinu (údaj vztažený k 1.1.2015)

Míra inflace (průměrné roční tempo růstu): 0,4% (údaj vztažený k 9.1.2015)

Míra inflace vyjádřená růstem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v letech 2009 – 2014

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra inflace (%)	1,0	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4

Zdroj: <https://www.czso.cz/>

⁷⁶ Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2015-20-01]. Dostupné z WWW: <www.czso.cz>

Hrubý domácí produkt: 2,4 % (údaj vztažený k 9.1.2015) – údaj za 3.čtvrtletí roku 2014

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
HDP (%)	-4,1	2,3	2,0	-0,8	-0,7	2,4

Zdroj: <https://www.czso.cz/>

Míra nezaměstnanosti: 7,5 % (údaj vztažený k 9.1.2015)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Míra nezaměstnanosti (%)	6,7	7,3	6,7	7,0	7,0	7,5

Zdroj: <http://www.finance.cz/>

Peněžní jednotka: 1 koruna česká (Kč)

Základní vyhledávač nemovitostí v dané zemi : <http://www.sreality.cz/>

Statistický zdroj: <http://www.czso.cz/>

Ekonomická situace:

Jedním ze základních cílů Hospodářské komory České republiky, která má za úkol sledovat ekonomický a hospodářský vývoj, je stabilizovat současný kurs koruny vůči euru i dolaru, zamezit nekontrolovanému růstu cen energií, snížit základní úrokovou sazbu a systematicky podporovat vývoz zejména do zemí mimo Evropskou unii. V České republice momentálně pokračuje dlouhodobý trend kladné bilance vůči rozpočtu Evropské unie. Klíčovým okamžikem v pozitivní bilanci České republiky ve vztahu k rozpočtu Evropské unie za rok 2014 sehrály příjmy ze strukturálních fondů, které dosáhly kolem 85 miliard korun a tvořily tak přes 70% celkových příjmů České republiky z rozpočtu Unie. Další finanční injekcí pro českou ekonomiku byly příjmy z prostředků na Společnou zemědělskou politiku, kdy příjem

České republiky z evropského rozpočtu činil přibližně 32 miliard korun.

Celkově ČR od svého vstupu do EU 1. května 2004 do 31. prosince 2014 zaplatila do rozpočtu EU 387,3 miliard korun a získala 797,5 miliard korun. Za výrazně kladnou čistou pozicí ČR k evropskému rozpočtu v posledním roce stojí zejména čerpání ČR z fondů Politiky soudržnosti a Společné zemědělské politiky EU, odvody ČR do evropského rozpočtu se zvyšují postupným tempem.⁷⁷

Ministerstvo financí pro letošní rok počítá s růstem ekonomiky o 2,7% s výhledem zpomalení růstu reálného HDP do roku 2016. Dále ministerstvo financí pro rok 2015 předpovídá velmi pomalý růst spotřebitelských cen, a to zejména kvůli výraznému propadu ceny ropy.

⁷⁷MINISTERSTVO FINANCÍ. *Business Info: Státní finance* [online]. 2015, 23.1.2015 [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>

16. Nabídka bytů ve vybraných hlavních evropských městech

Tato kapitola se zabývá charakteristikami bytu , které jsou stanoveny pouze pro hlavní města. Z každého města budou vybrány vždy dvě nemovitosti pro možné srovnání cen v daném místě. Ceny se budou lišit na základě atraktivity nemovitosti a jejího postavení vůči centru daného hlavního města. Veškeré fotografie, situační plány a poloha nemovitostí v podobě ručně upravených map jsou k nahlédnutí v přílohách na konci této práce.

Charakteristiky bytu:

- Byt 3+1,
- užitná plocha v rozmezí 70-80 m²,
- základní vybavení,
- osobní vlastnictví

Města:

- Berlín (Německo),
- Paříž (Francie),
- Londýn (Velká Británie),
- Praha

16.1. Nabídka bytů Berlín (Německo)

Vzorek č. 1

Byt 3+1 se nachází v samotném centru Berlína s výhledem na slavnou berlínskou televizní věž. Byt je v 1. patře s balkonem situovaným na jihozápadní stranu a poslední rekonstrukce celého bytového domu byla provedena v roce 2000. Obytná plocha činí 70,23 m². Autobusová doprava včetně metra je v bezprostřední blízkosti. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 1 až č. 3.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
70,23 m ²	1.	v dosahu 100 m	ano	195 000 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 2

Tento přízemní byt 3+1 se nachází na jižním okraji Berlína, disponuje obytnou plochou přesně 80 m² a celá budova byla postavena v roce 1974. Tato nemovitost se nachází v oblíbené rezidenční čtvrti jménem Buckow - Lichtenrade. V bezprostřední blízkosti nemovitosti je dostatek parkovacích míst. Samotná budova prošla v posledních 5 letech rekonstrukcemi, jako například výměnou oken, novou fasádou a zateplením. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 4 až č. 6.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
80 m ²	přízemí	v dosahu 1 km	ano	149 000 €

Zdroj vlastní

16.2. Nabídka bytů Paříž (Francie)

Vzorek č. 3

Byt se nachází v historickém centru Paříže v budově ze 70. let, v bezprostřední blízkosti metra a disponuje obytnou plochou o 78 m². Byt je v 1. patře a prodává se včetně sklepa a jednoho místa na parkování v suterénu. Fotografie

a více detailů o nemovitosti v příloze č. 7 až č. 8.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
78 m ²	1.	v dosahu 100 m	ano	500 000 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 4

Tento byt se nachází na západní straně Paříže přibližně 5 km od centra města. Obytná plocha je 70 m² a k bytu patří i balkon s přibližně 7 m². Byt je situován na jihozápadní stranu a nachází se ve třetím patře. Za příplatek 50 000 € je možnost parkování přímo v objektu. Byt leží v blízkosti nákupní zóny a 10 min chůzí od zastávky metra. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 9 až č. 10.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
70 m ²	3.	v dosahu 500 m	ano	720 000 €

Zdroj vlastní

16.3. Nabídka bytů Londýn (Velká Británie)

Vzorek č. 5

Prostorný byt o rozloze 80,5 m² se nachází v samotném centru Londýna nedaleko oblíbeného Hyde parku, který je jedním z nejznámějších a nejnavštěvovanějších míst v Londýně. Byt je ve sníženém přízemí a prostorný obývací pokoj je vybaven krbem. V dosahu 2 min jsou zastávky metra a autobusu. Byt je ve velmi rušné části města. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 11 až č. 13.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
80,5 m ²	přízemí	v dosahu 50 m	ano	400 000 £

Zdroj vlastní

Vzorek č. 6

Byt s balkonem se nachází v 5. patře, je situovaný na jižní stranu. Tento byt je na východní straně Londýna přibližně 6 km vzdušnou čarou od historického centra města a v blízkosti zastávek metra, která spadají do okruhu druhé zóny. Velkou výhodou tohoto bytu je panoramatický výhled na doky přes dvojitá okna vedená od podlahy až ke stropu. Výměra bytu činí 80 m² a v ceně bytu je zahrnut podíl na zahradu, která je společnou částí celého bytového domu. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 14 až č. 16.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
80 m ²	5.	v dosahu 500 m	ano	300 000 £

Zdroj vlastní

16.4. Nabídka bytů Praha (Česká republika)

Vzorek č. 7

Byt 3+1 o rozloze 75 m² se nachází na Malé Straně, která je součástí historické části Prahy. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu a okna jsou orientována do vnitrobloku. Byt je po celkové rekonstrukci. V okolí veškerá občanská vybavenost a dobré podmínky pro parkování. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 17 až č. 19.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
75 m ²	2.	v dosahu 200 m	ano	8 950 000 Kč

Zdroj vlastní

Vzorek č. 8

Byt po celkové rekonstrukci se nachází ve 2. patře 5 patrové budovy z roku 1980. Tento bytový dům se nachází v severní části Prahy, přesněji v Holešovicích a je ve velmi dobrém stavu. Orientace bytu na sever a jih, orientace oken jak do ulice, tak do vnitrobloku, kde je možno parkovat na vyhrazeném venkovním stání. V okolí výborná dostupnost MHD a veškerá občanská vybavenost. Rozloha bytu je 80 m². Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 20 až č. 22.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
80 m ²	2.	v dosahu 500 m	ano	4 500 000 Kč

Zdroj vlastní

16.5. Souhrn cen bytů v hlavních městech

Vybrané vzorky	Ceny
č. 1	195 000 €
č. 2	149 000 €
č. 3	500 000 €
č. 4	720 000 €
č. 5	400 000 £
č. 6	300 000 £
č. 7	8 950 000 Kč
č. 8	4 500 000 Kč

Zdroj vlastní

17. Nabídka bytů ve vybraných městech

V této části práce se charakteristiky bytu nemění, avšak města jsou vybrána s ohledem na počet obyvatel, který jsem předem stanovil na počet kolem 100 000 obyvatel/město. Jednotlivá zahraniční města jsou vybrána čistě náhodně, z tuzemských měst jsem zvolil město České Budějovice, jelikož v tomto městě bydlím a mohu tedy mít základní představu o srovnávaných nemovitostech ve městech o podobném počtu obyvatel. Veškeré fotografie, situační plány a poloha nemovitostí v podobě ručně upravených map jsou k nahlédnutí v přílohách na konci této práce.

Charakteristiky bytu:

- Byt 3+1,
- užitná plocha v rozmezí 60-90m²,
- základní vybavení,
- osobní vlastnictví

Města:

- Moers (Německo),
- Pau (Francie),
- Eastbourne (Velká Británie),
- České Budějovice (Česká republika)

17.1. Nabídka bytů Moers (Německo)

Vzorek č. 9

Tento byt o rozloze 72 m² se nachází ve 2. patře v tří patrové budově s rokem výstavby 1972 a poslední rekonstrukcí provedenou v roce 2002. V ceně bytu je zahrnuta možnost využití garáže. Umístění nemovitosti je v docházkové vzdálenosti od občanské vybavenosti. Území má vysokou rekreační hodnotu, z města Moers přibližně 30 minut jízdy autem se nachází mezinárodní letiště v Düsseldorfu. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 23 až č. 24.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
72 m ²	2.	v dosahu 2 km	ano	69 000 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 10

Byt o rozloze 71 m² se nachází v 1. patře činžovního domu z roku 1960. K bytu patří též také sklep, balkon a cena zahrnuje i parkovací místo u domu. Bytový dům se nachází v klidné vilové části ve východní části města. Občanská vybavenost v těsné blízkosti. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 25 až č. 26.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
71 m ²	1.	v dosahu 500 m	ano	79 000 €

Zdroj vlastní

17.2. Nabídka bytů Pau (Francie)

Vzorek č. 11

Byt se nachází ve 4. patře v blízkosti centra města. Rozloha bytu činí 80 m². V obývacím pokoji se nachází krb, k bytu patří sklep a vyhrazené místo k parkování. V blízkosti základní občanská vybavenost. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 27 až č. 28.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
80 m ²	4.	v dosahu 1 km	ne	72 500 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 12

Z důvodu velmi omezené nabídky v této lokalitě je potřeba poupravit předem stanovené charakteristiky bytu, které byly z hlediska rozměrů bytu definovány v rozmezí 70-80 m². Tyto rozměry budou v případě tohoto bytu pouze lehce překročeny. Omezenost tohoto druhu nemovitosti v daném místě nám nabízí moderně zařízený byt ve 3. patře o rozloze 87 m², s výhledem na Pyreneje. V ceně bytu je zahrnuta garáž, sklep a balkon s orientací na západní světovou stranu. Byt se nachází v bytovém domě, který prošel rekonstrukcí v roce 2011 a je vzdálen od historického centra přibližně 5 minut. V dosahu 2 kilometrů se nachází nákupní centrum. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 29 až č. 31.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
87 m ²	3.	v dosahu 2 km	ano	155 000 €

Zdroj vlastní

17.3. Nabídka bytů Eastbourne (Velká Británie)

Vzorek č. 13

Byt ve 4. patře s rozlohu 70,1 m² se nachází nedaleko pobřeží v severní části města Eastbourne. Balkon bytu směřuje na jižní stranu s výhledem na moře. Byt disponuje dvěma koupelnami a k bytu náleží parkovací stání pod střešou. Cena bytu zahrnuje základní vybavení kuchyně (myčka, trouba, apod.). Nemovitost se nachází v lukrativní části města v blízkosti centra. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 32 až č. 34.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
70,1 m ²	4.	v dosahu 1 km	ano	160 000 £

Zdroj vlastní

Vzorek č. 14

Prostorný byt o rozloze 68,4 m² se nachází v bezprostřední blízkosti města v jižní části. Podkrovní byt má velkou terasu a samostatný balkon včetně garáže. Výhodou bytu je moderní výtah a plné vybavení kuchyně. Zajímavost nemovitosti spočívá v rozdělení bytu na dvě křídla spojené chodbou. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 35 až č. 37.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
68,4 m ²	5.	v dosahu 3 km	ano	230 000 £

Zdroj vlastní

17.4. Nabídka bytů České Budějovice (Česká republika)

Vzorek č. 15

Rekonstruovaný byt s balkonem o rozloze 70 m², který je situovaný ve 3. patře se nachází 10 min od centra města. Zděný bytový dům je bez výtahu a k bytu patří v suterénu sklepní místnost. K domu náleží prostorné oplocené nádvoří s parkovacími místy a travnatým porostem. Oblíbená lokalita, v blízkosti občanská vybavenost a autobusová zastávka v dosahu 100 metrů. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 38 až č. 40.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
70 m ²	3.	v dosahu 100 m	ano	1 950 000 Kč

Zdroj vlastní

Vzorek č. 16

Byt 3+1 s lodžii o rozloze 76 m² se nachází v klidném prostředí sídliště v 7. patře. V ceně bytu je zahrnut sklep. V blízkosti veškerá vybavenost, MHD, supermarket, apod. Panelový dům, ve kterém se byt nachází, je v blízkosti cyklostezky, sportovišť a rekreační zóny. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 41 až č. 43.

výměra bytu	patro	občanská vybavenost	základní vybavení	cena
76 m ²	7.	v dosahu 500 m	ano	1 550 000 Kč

Zdroj vlastní

17.5. Souhrn cen bytů ve vybraných městech

Vybrané vzorky	Ceny
č. 9	69 000 €
č. 10	79 000 €
č. 11	72 500 €
č. 12	155 000 €
č. 13	160 000 £
č. 14	230 000 £
č. 15	1 950 000 Kč
č. 16	1 550 000 Kč

Zdroj vlastní

18. Nabídka rodinných domů ve vybraných městech

V této kapitole budu srovnávat tržní ceny rodinných domů z měst s omezeným počtem obyvatel. Veškeré fotografie a poloha nemovitostí v podobě ručně upravených map jsou k nahlédnutí v přílohách na konci této práce. Vybrané lokality se nemění a charakteristiky rodinného domu jsou následující:

- Počet pokojů v rozmezí 3-4,
- maximálně 2 nadzemní podlaží,
- zastavěná plocha v rozmezí 100-150 m²,
- základní vybavení,
- zahrada,
- osobní vlastnictví

Města:

- Moers (Německo),
- Pau (Francie),
- Eastbourne (Velká Británie),
- České Budějovice (Česká republika)

18.1. Nabídka rodinných domů Moers (Německo)

Vzorek č. 17

Tento dvoupodlažní rodinný dům s obytnou plochou 120 m² na pozemku velkém 240 m² se nachází na klidném místě západně od centra města Moers. Stavba byla postavena v roce 2000 a obsahuje celkem 3 velké samostatné pokoje, dále garáž, terasu a zahradu. Dům je vytápěn plynovým topením. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 44 až č.46.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
120 m ²	240 m ²	v dosahu 2 km	ano	ano, ano, ne	269 000 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 18

Druhý srovnávaný rodinný dům se nachází v severní části města, v klidné vilové části s výbornou dopravní dostupností do Düsseldorfu a Porúří. Obytná plocha činí 111 m² a pozemek má rozlohu 313 m². Tento dvojpodlažní domek byl postaven v roce 1990, ale v letech 2008 a 2010 prošel řadou rekonstrukcí. Celkově nabízí 3 pokoje určené k bydlení. V ceně je zahrnuta garáž s jedním parkovacím místem a prostorná zahrada. Rodinný dům je vytápěn ústředním topením. Výhodou nemovitosti je podlahové vytápění, mramorové schodiště a alarmový zabezpečovací systém. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 47 až č. 49.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
111 m ²	313 m ²	v dosahu 3 km	ano	ano, ano, ne	325 000 €

Zdroj vlastní

18.2. Nabídka rodinných domů Pau (Francie)

Vzorek č. 19

Tento jednopodlažní rodinný dům o 4 pokojích se nachází v klidné části v blízkosti centra města Pau a disponuje obytnou plochou 103 m². Na pozemku o velikosti 508 m² stojí mimo podsklepený rodinný dům také dvoumístná garáž a dílna. Nemovitost je v bezprostřední blízkosti obchodů. V domě je zavedeno ústřední topení. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 50 až č. 52.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
103 m ²	508 m ²	v dosahu 500 m	ne	ano, ano, ano	218 500 €

Zdroj vlastní

Vzorek č. 20

Jednopodlažní rodinný dům se nachází jižně přibližně 12 minut jízdy autem od města Pau. Tento čtyřpokojový dům o rozloze 110 m² obytné plochy je po kompletní renovaci z roku 2010, plocha pozemku činí 1000 m². Cena nemovitosti zahrnuje dvoumístnou garáž, obývací pokoj s krbem, pokoje s vestavěnými skříněmi a posilovnu. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 53 až č. 55.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
110 m ²	1000 m ²	v dosahu 5 km	ano	ano, ano, ne	206 000 €

Zdroj vlastní

18.3. Nabídka rodinných domů Eastbourne (Velká Británie)

Vzorek č. 21

Jednopodlažní rodinný dům je situován na jižním okraji města téměř na samotě. Obytná plocha činí 113 m², bohužel zdroj neuvádí výměru pozemku. V ceně rodinného domu je také garáž pro dvě auta. Dům je vytápěn plynovým ústředním topením a celkem čítá 3 samostatné pokoje. Centrum města s komplexní řadou nákupních možností je vzdáleno přibližně ¾ míle (1,2 km). Zahrada před i za domem je ve vynikajícím stavu, na konci zahrady je malé jezírko a kůlna o rozloze 9 m². Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 56 až č. 59.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
113 m ²	/	v dosahu 1,5 km	ano	ano, ano, ano	575 000 £

Zdroj vlastní

Vzorek č. 22

Dvoupodlažní rodinný domek se nachází v severozápadní části města. Obytná plocha činí celkem 122 m², výměru pozemku zdroj neuvádí. Dům má celkem 3 pokoje, jednomístnou garáž a zahradu situovanou na západ. Rodinný dům je vytápěn plynovým ústředním topením. Občanská vybavenost je v bezprostřední blízkosti od nemovitosti. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 60 až č. 63.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
122 m ²	/	v dosahu 500 m	ano	ano, ano, ne	365 000 £

Zdroj vlastní

18.4. Nabídka rodinných domů České Budějovice (Česká republika)

Vzorek č. 23

Řadový dvoupatrový rodinný dům v blízkosti 5 km východním směrem od centra města. Dům stojí na pozemku o rozloze 693 m², užitná plocha domu 127 m² a zastavěná plocha domu činí 69 m². Rodinný dům má celkem 3 samostatné pokoje. Celá nemovitost je oplocena. Na pozemku je velká kůlna a skleník. Kolaudace domu proběhla v roce 2002. Dům je vytápěn pomocí plynového kotle. Základní občanská vybavenost v dosahu 1 km. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 64 až č. 67.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
127 m ²	693 m ²	v dosahu 2 km	ano	ano, ano, ano	4 300 000 Kč

Zdroj vlastní

Vzorek č. 24

Rodinný dům se zahradou se nachází 2 km východně od centra města na konci bloku domů v méně frekventované ulici. Dům byl postaven v roce 1925 a v roce 2000 byla provedena částečná rekonstrukce, kdy byla položena nová střešní krytina, nová elektroinstalace, voda a plynový kotel. Kvůli nevyhovujícímu stavu je další rekonstrukce žádoucí. Dům je dvoupodlažní o zastavěné ploše 60 m², obytné ploše 120 m² a leží na pozemku o výměře 446 m². Stavba je podsklepená, zahrada oplocená příliš neudržovaná. Fotografie a více detailů o nemovitosti v příloze č. 68 až č. 71.

obytná plocha	plocha pozemku	občanská vybavenost	základní vybavení	garáž, zahrada, dílna	cena
120 m ²	446 m ²	v dosahu 1 km	ne	ne, ano, ne	2 290 000 Kč

Zdroj vlastní

18.5. Souhrn cen rodinných domů ve vybraných městech

Vybrané vzorky	Ceny
č. 17	269 000 €
č. 18	325 000 €
č. 19	218 500 €
č. 20	206 000 €
č. 21	575 000 £
č. 22	365 000 £
č. 23	4 300 000 Kč
č. 24	2 290 000 Kč

Zdroj vlastní

19. Výsledky

Pro srovnání tržních cen je potřeba znát kurzy měn jednotlivých srovnávaných států. Kurzy devizového trhu se vztahují k datu 31.3. 2015 a budou sloužit pro přepočítání všech zahraničních nemovitostí k české měně.

země	měna	množství	kód	kurz
EMU	euro	1	EUR	27,530
Velká Británie	libra	1	GBP	37,864

Zdroj: Česká národní banka

19.1. Tržní ceny bytů ve vybraných hlavních evropských městech

Vybrané vzorky	Ceny (€,£, Kč)	Přepočítání na Kč	Jednotková cena Kč/ m ²
č. 1 (Berlín)	195 000 €	5 368 350 Kč	76 440 Kč/ m ²
č. 2 (Berlín)	149 000 €	4 101 970 Kč	51 275 Kč/ m ²
č. 3 (Paříž)	500 000 €	13 765 000 Kč	176 474 Kč/ m ²
č. 4 (Paříž)	720 000 €	19 821 600 Kč	283 166 Kč/ m ²
č. 5 (Londýn)	400 000 £	15 145 600 Kč	188 144 Kč/ m ²
č. 6 (Londýn)	300 000 £	11 359 200 Kč	141 990 Kč/ m ²
č. 7 (Praha)	8 950 000 Kč	8 950 000 Kč	119 333 Kč/ m ²
č. 8 (Praha)	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	56 250 Kč/ m ²

Zdroj: vlastní

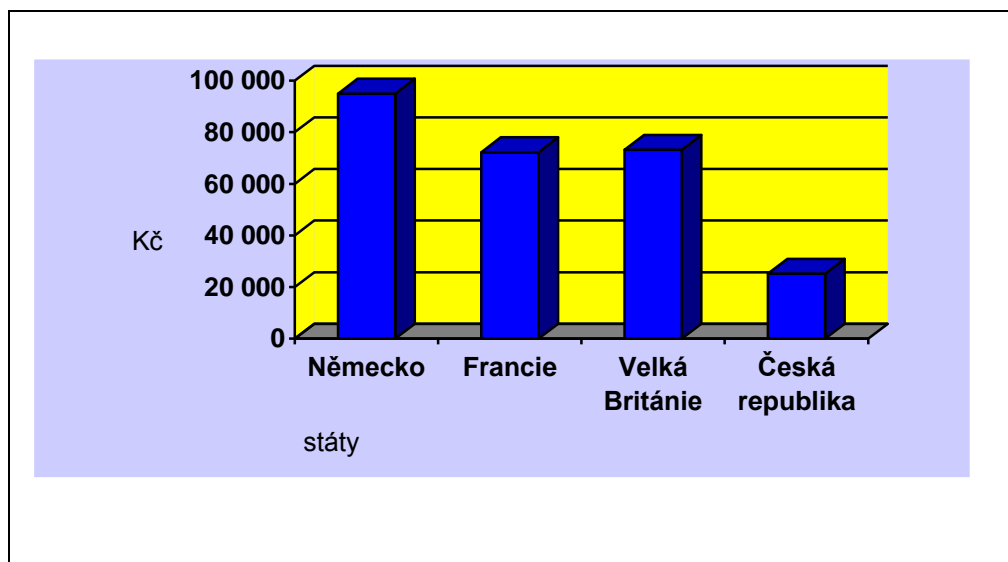
Dle výše uvedených výsledků se dá říci, že nejdražší byty 3+1 se v hlavních městech po přepočtu na českou měnu nacházejí ve Francii a Velké Británii. Jako hlavní důvody vyšších tržních cen oproti Německu a České republice považují vyšší hustotu zalidnění a velikost měst. Z ekonomického hlediska lze tržní ceny vybraných nemovitostí porovnat s průměrnou mzdou daných států na základě průměrných cen

vytvořených z vybraných vzorků každého města. Z množství nabízených nemovitostí jsem vybral vždy dva konkrétní vzorky pro každé město, protože nejvíce vyhovovaly mnou zadaným kritériím a jejich ceny jsem zprůměroval a poté porovnával s průměrnými měsíčními mzdami jednotlivých států v konkrétním období. Následující tabulka zachycuje průměrné mzdy ve vybraných státech s přepočtem na českou měnu. Tyto údaje vychází ze statistických úřadů jednotlivých zemí.

Průměrné mzdy		
	Průměrná mzda za měsíc (€,£, Kč)	Přepočet na Kč
Německo	3449 €	94 951 Kč
Francie	2625 €	72 266 Kč
Velká Británie	1932 £	73 153 Kč
Česká republika	25 219 Kč	25 219 Kč

Zdroj: vlastní

Průměrné měsíční mzdy ve vybraných státech



Zdroj: vlastní

Na základě průměrných mezd a tržních cen vybraných nemovitostí lze říci, že nejdražší byty 3+1 se nacházejí v hlavním městě České republiky, jelikož na koupi takového bytu je potřeba v průměru 266 průměrných měsíčních platů, což vychází bez jakýchkoliv výdajů na období 22 let šetření. S ohledem na průměrné mzdy a byty 3+1 je druhým nejdražším městem Paříž, protože na vybrané byty je potřeba v průměru 232 průměrných měsíčních platů, tj. přes 19 let. Třetím nejdražším hlavním městem v segmentu bytů 3+1 s ohledem na průměrnou měsíční mzdu je Londýn, a to protože ke koupi vybraných bytů je potřeba v průměru 181 průměrných měsíčních platů, což odpovídá době 15-ti let. Nejlépe vychází ceny bytů v Berlíně, kdy na vybraných bytů je potřeba v průměru 50 průměrných měsíčních platů, tzn. období lehce přes 4 roky.

19.2. Tržní ceny bytů ve vybraných městech

Vybrané vzorky	Ceny (€,£, Kč)	Přepočet na Kč	Jednotková cena Kč/ m ²
č. 9 (Moers)	69 000 €	1 899 570 Kč	26 383 Kč/ m ²
č. 10 (Moers)	79 000 €	2 174 870 Kč	30 632 Kč/ m ²
č. 11 (Pau)	72 500 €	1 995 925 Kč	24 949 Kč/ m ²
č. 12 (Pau)	155 000 €	4 267 150 Kč	49 047 Kč/ m ²
č. 13 (Eastbourne)	160 000 £	6 058 240 Kč	86 423 Kč/ m ²
č. 14 (Eastbourne)	230 000 £	8 708 720 Kč	127 321 Kč/ m ²
č. 15 (České Budějovice)	1 950 000 Kč	1 950 000 Kč	27 857 Kč/ m ²
č. 16 (České Budějovice)	1 550 000 Kč	1 550 000 Kč	20 395 Kč/ m ²

Zdroj: vlastní

Ve vybraných městech s počtem obyvatel kolem 100 000 jsou nejpříznivější tržní ceny v segmentu bytů 3+1 v Českých Budějovicích. Naopak na druhé straně za nejdražší byty 3+1 považují na základě výsledků byty v britském městě Eastbourne.

Vybrané vzorky v porovnání s měsíční průměrnou mzdou daného státu vycházejí nejlépe pro město Moers v Německu, kde ke koupi bytu 3+1 je potřeba v průměru 22 průměrných měsíčních platů, tzn. mzdu za necelé dva roky. Francouzské město Pau nabízející byty 3+1 se nejvíce přibližuje německému městu Moers, co se týká tržních cen, protože ke koupi takovýchto bytů je potřeba v průměru 43 měsíčních platů, což odpovídá době necelých 4 roků šetření bez jediného výdaje navíc. Na byt 3+1 v Českých Budějovicích vydělává občan s průměrným měsíčním platem 25 219 Kč v průměru necelých 6 let, jelikož ke koupi vybraných bytů v této lokalitě je potřeba 69 takovýchto měsíčních platů. Nejdražší byty 3+1 se nachází v britském přímořském městě Eastbourne, kde ke koupi definovaného bytu je potřeba v průměru 101 průměrných měsíčních platů, tzn. průměrné mzdy za období 8 a půl let.

19. 3. Tržní ceny rodinných domů ve vybraných městech

Vybrané vzorky	Ceny (€,£, Kč)	Přepočet na Kč
č. 17 (Moers)	269 000 €	7 405 570 Kč
č. 18 (Moers)	325 000 €	8 947 250 Kč
č. 19 (Pau)	218 500 €	6 015 305 Kč
č. 20 (Pau)	206 000 €	5 671 180 Kč
č. 21 (Eastbourne)	575 000 £	21 771 800 Kč
č. 22 (Eastbourne)	365 000 £	13 820 360 Kč
č. 23 (České Budějovice)	4 300 000 Kč	4 300 000 Kč
č. 24 (České Budějovice)	2 290 000 Kč	2 290 000 Kč

Zdroj: vlastní

Ze segmentu rodinných domů vychází jako nejdražší po přepočtu na českou měnu rodinné domy ve městě Eastbourne. Na opačné straně z hlediska tržních cen stojí rodinné domy v Českých Budějovicích, které v porovnání s ostatními městy vycházejí nejlevněji.

Tržní ceny vybraných rodinných domů ve vztahu k průměrným měsíčním platům jsou dle výsledků nejpříjemnější ve francouzském městě Pau, protože ke koupi definovaného rodinného domu je potřeba v průměru 81 průměrných měsíčních platů, což odpovídá době necelých 7 let. Nejbližší cenovou úroveň má německé město Moers, kde ke koupi vybraného rodinného domu je potřeba v průměru 86 průměrných měsíčních platů, tj. období lehce přes 7 let. V Českých Budějovicích je rodinný dům o stanovených parametrech možné pořídit za 130-ti násobek průměrného měsíčního platu, což odpovídá době necelých 11-ti let. Největší odchylku v tržních cenách v segmentu rodinných domů tvoří vzorky z města Eastbourne, kde ke koupi rodinného domu je potřeba v průměru 243 průměrných měsíčních platů, tzn. že by na takový rodinný dům musel občan s průměrným měsíčním platem 1932 £ šetřit přes 20 let.

20. Diskuze

Na základě výše uvedených výsledků se domnívám, že trh s nemovitostmi, nejméně finančně náročnými pro budoucí vlastníky, se nachází v Německu, a to z důvodu nejvyšší průměrné měsíční mzdy ze všech srovnávaných států, která je zde podle statistických údajů stanovena na 3 449 €. Všechny vybrané vzorky v Německu, bez ohledu na segment nemovitostí, se mi nezdály tak cenově nadhodnocené, jako například ve Velké Británii. Český trh v porovnání s ostatními státy se dle mého dá považovat za celkem silný, ale stále pokulhává za zahraničními trhy, a to díky ekonomickým podmínkám, se kterými se nemůže Česká republika rovnat těmto vybraným státům. Z hlediska ekonomických faktorů se jedná o naprosto odlišnou kupní sílu obyvatel, ale také i o rozdílnou životní úroveň, která se nedá srovnávat mezi hlavními městy a městy na periferii.

Při zpracování této práce bylo potřeba využívat velké množství zahraničních zdrojů, vycházejících především ze statistických orgánů vybraných zemí nebo realitních serverů daných států. Problém nastal v případě některých vybraných vzorků, které dle mnou zadaných kritérií nevyhovovaly zadaným podmínkám. Bohužel nabídka například v segmentu bytů ve Francii, přesněji ve stotisícovém městě Pau, není tak široká a pestrá, a proto jsem byl nucen vybírat i takové nemovitosti, které přímo nesplňovaly daná kritéria. Tento problém nastal pouze u měst s počtem obyvatel kolem 100 000, kde je samozřejmé, že nabídka nebude tak široká a pestrá, jako v případě vybraných měst hlavních. Nejobsáhlejší nabídku na trhu v segmentu bytů představoval v řádu stovek položek britský server. Dle mého názoru se jednalo o byty s vyšší kvalitou vybavení, ale i polohy k městu, například v porovnání s německým či českým trhem v tomto segmentu.

Z provedeného výzkumu podle mého názoru jasně vyplývá, že tržní cenu nejvíce ovlivňuje lokalita nemovitosti, jelikož ta je jedinečná a reaguje na specifické faktory. Z toho důvodu nelze všechny vybrané nemovitosti srovnávat ze stejného hlediska. Výzkum analýzy trhu dále prokázal, že segment bytů a rodinných domů je větší měrou ovlivněn také nabídkou práce nacházející se v místě vybrané nemovitosti.

21. Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo seznámení se s pojmy nemovitostí, přiblížení situace na trhu s nemovitostmi v České republice, ale i v zahraničí a zjištění, v jaké cenové relaci se na trhu objevují předem určené typy nemovitostí s jejich výsledným porovnáním v zemích, mezi které jsem zařadil: Německo, Francii, Velkou Británii a Českou republiku. Výběr lokalit jsem rozdělil na hlavní města těchto států a na města se stejným počtem obyvatel (přibližně 100 000 obyvatel). Dílčím cílem bylo zjistit, ve které zemi jsou dané nemovitosti v porovnání s průměrným platem obyvatele dané země nejlevnější, respektive nejdražší. Analýzu tržních cen jsem zaměřil na segment bytů a segment rodinných domů. Nejprve jsem se zaměřil na literární rešerši, ve které jsem shrnul základní právní úpravu České republiky související s oceňováním nemovitostí, základní pojmy a oceňovací metody. V další části práce jsem popisoval trh s nemovitostmi v České republice, jeho historii a vývoj cen především v rezidenčním trhu. Dále jsem stručně nastínil situaci na zahraničních trzích s nemovitostmi. Větší část rešerše jsem věnoval evropským oceňovacím standardům včetně jejich vývoje, které považuji za jedny z nejzákladnějších pramenů pro oceňovací organizace a vůbec pro všechny subjekty provádějící oceňování nemovitostí. Pro oceňovací proces provádějící se v různých zemích je podle mého názoru důležitá určitá harmonizace a jednotnost oceňovacích postupů.

Ve vlastní práci jsem musel analyzovat situaci na trhu s rezidenčními nemovitostmi ve čtyřech hlavních městech, kterými byly: Berlín, Paříž, Londýn a Praha, a dále ve čtyřech městech s omezeným počtem obyvatel přibližně kolem 100 000 obyvatel/město, mezi které jsem vybral tato města: Moers (Německo), Pau (Francie), Eastbourne (Velká Británie) a České Budějovice (Česká republika). Každé město jsem podrobil stručné charakteristice a připojil jednoduchou mapu pro lepší orientaci. Údaje o tržních cenách a popisu nemovitostí jsem čerpal z nabídek realitních kanceláří jednotlivých států, kde jsem provedl analýzu tržních cen v segmentu bytů a v segmentu rodinných domů. Tuto analýzu jsem zpracoval do přehledných tabulek s přepočtem na českou měnu dle aktuálního kurzu České národní banky. Na závěr vlastní práce jsem porovnával zjištěné tržní ceny vybraných

vzorků mezi sebou s ohledem na město, ve kterém se nacházejí, a zohlednil jejich výši ve vztahu k finančním možnostem populace, tzn. průměrná mzda obyvatel daného státu, apod.

Na základě tržních cen, které jsem vyhledal při důkladné analýze trhu v jednotlivých zemích, považuji za nejdražší bydlení bez ohledu na segment ve Francii a Velké Británii. V těchto zemích jsou ceny nemovitostí podle mého názoru neskutečně nadhodnocené. Při zpracování této diplomové práce jsem získal podrobnější přehled o tržních cenách nemovitostí v zahraničí, které se diametrálně liší v jednotlivých městech. Přínosem pro mě bylo potvrzení a faktické ověření skutečností, že cena nemovitosti je nejvíce ovlivněná atraktivitou území, na kterém se nachází, což potvrzují výše cen vybraných vzorků.

Tato diplomová práce nemá být považována za nabídkovou inzerci nemovitostí v zahraničí, ale má sloužit k vytvoření jednodušší představy o tržních cenách v hlavních městech u nás a v zahraničí, ale také o cenách takových nemovitostí v různých lokalitách, o kterých většina čtenářů nemusí mít reálnou představu, v jaké cenové relaci se mohou pohybovat.

22. Seznam odborné literatury

Odborná literatura:

- BĚLOHLÁVEK, Alexander J., HÓTOVÁ, Renáta. *Znalci v mezinárodním prostředí: v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, 555 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-395-0
- BRADÁČ, Albert, a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., a kol. *Soudní znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242s. ISBN 978-80-7204-704-8
- BRUMOVSKÝ, Martin. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno, 2011. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Milan Šmahel
- GRYSMANOVÁ, Leona a Albert BRADÁČ. *5. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, [12.-13.2.] 2003 : sborník*. Brno: CERM, 2003, 230 s. ISBN 80-720-4265-3
- HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7
- HLÁSKOVÁ, Michaela. *Analýza oceňovacích standardů IVS a jejich aplikace v posudku o ocenění majetku*. Brno, 2011. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Robert Kledus
- HRIČÁK, Luboš. *Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích*. Brno, 2010. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Andrea Pavlíková
- JANÍČEK, Přemysl.: *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí* (učební texty I). Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. ISBN 978-80-7204-555-6
- KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství. Brno. 96s. 2012. ISBN 978- 80-214-4563-5

- KLEDUS, R. *Systémové pojetí oceňování majetku* (teze habilitační práce). Brno: Nakladatelství VUTIUM, 2009. 32 s. ISBN 978-80-214-4021-0
- KOCOUREK, J.: *Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí – Soubor právních předpisů*, Eurounion, Praha, 1994
- KRABEC, Tomáš. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. první vydání. Praha: Grada Publishing, 2009, 264 stran. ISBN 978-247-2865-0
- KREJZA, Zdeněk. *Analýza a formulace rozhodovacích problémů znalce při oceňování nemovitostí*, disertační práce (Ph.D.). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013
- MAZÁČEK, David. *Mezinárodní srovnání práv spojených s akvizicemi nemovitostí*. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze, fakulta mezinárodních vztahů. Vedoucí práce Martin Boháček
- ROLINCOVÁ, Eva. *Aplikace oceňovacích standardů (IVS 2011) při oceňování nemovitostí v ČR*. Brno, 2013. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Martin Cupal
- VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC): *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 1. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia ekonomických znalcov, 2005. 505s. ISBN 80-969-248-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2

Právní předpisy:

- Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
- Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb.: zákon o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů*. 1997. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/>
- Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb.: Stavební zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2006. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
- Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb.: Katastrální zákon. In: *Sbírka zákonů*. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

Internetové zdroje:

- ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTÍ. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí: Kam bude směřovat trh nemovitostí v dalších letech, bude záviset především na ekonomickém vývoji* [online]. Praha, 2014, 16.4.2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://artn.cz/>
- CARTESFRANCE [online]. 2015 [cit. 2015-20-03]. Dostupné z WWW: <http://www.cartesfrance.fr/>
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Kurzy devizového trhu* [online]. 2015 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Reality v České republice: Ožívá trh s nemovitostmi?* [online]. 2014, 26.3.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/reality/>
- E15: Zprávy. In: *Burzy a trhy: Nezaměstnanost ve Francii láme rekordy* [online]. 2014, 24.4.2014 [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/burzy-a-trhy/>
- ÉVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION. In: *Logement* [online]. Paris, 1.1.2011, 28.6.2012 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.statistiques-locales.insee.fr/>
- FINANCE.CZ. *Trh práce a nezaměstnanost, Makrodata a EU* [online]. 2015 [cit. 2015-02-08]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/>
- GOOGLE MAPS [online]. 2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/>
- IMMOBILIEN SCOUT 24. *Der Marktführer* [online]. 2015 [cit. 2015-03-04]. Dostupné z: <http://www.immobilienscout24.de/>
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. *International Valuation Standards 2011. Framework.* [online]. [cit. 5-3-2015] Dostupné z: <http://ivsonline.org/>
- LOGIC-IMMO.COM. *Annonces immobilières* [online]. 2015 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: <http://www.logic-immo.com/>
- MINISTERSTVO FINANCÍ. *Business Info: Státní finance* [online]. 2015, 23.1.2015 [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>

- MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ. *Business Info: Německo: finanční a daňový sektor* [online]. 2014, 8.10.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>
- MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ. *Business Info: Velká Británie: Ekonomická charakteristika země* [online]. 2014, 30.9.2014 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>
- MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. Tisková konference. In: . *Ceny nemovitostí v ČR: Odbor statistiky cen ČSÚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/>
- OSTATEK, Libor. *Hospodářské noviny: Ekonomické oživení táhne britský hypoteční trh vzhůru* [online]. 2014, 16.9.2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://m.ihned.cz/>
- PAP. *Annonces immobilières* [online]. 2015 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: <http://www.pap.fr/>
- RIGHT MOVE. *Property for sale in UK* [online]. 2015 [cit. 2015-03-04]. Dostupné z: <http://www.rightmove.co.uk/>
- SREALITY.CZ. *Realitní server* [online]. 2015 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
- STATISTISCHES BUNDESAMT. *National economy and environment: National accounts* [online]. 2015, 15.1.2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.destatis.de/>
- STEPMAP [online]. [cit. 23.3.2015]. Dostupný na WWW: <http://www.stepmap.de/>
- TRADING ECONOMICS: France. *Economic indicators* [online]. 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.tradingeconomics.com/france/>
- VOBOŘILOVÁ, Alexandra. Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor politiky bydlení. In: *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. 2012, 2.3.2015 [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: www.uur.cz

23. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Nabídka bytu, Berlín, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 2 – Nabídka bytu, Berlín, foto celé budovy

Příloha č. 3 - Nabídka bytu, Berlín, situační plán bytu

Příloha č. 4 - Nabídka bytu, Berlín, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 5 – Nabídka bytu, Berlín, foto celé budovy

Příloha č. 6 - Nabídka bytu, Berlín, situační plán bytu

Příloha č. 7 – Nabídka bytu, Paříž, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 8 – Nabídka bytu, Paříž, foto interiéru

Příloha č. 9 – Nabídka bytu, Paříž, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 10 – Nabídka bytu, Paříž, foto interiéru

Příloha č. 11 – Nabídka bytu, Londýn, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 12 – Nabídka bytu, Londýn, foto celé budovy

Příloha č. 13 - Nabídka bytu, Londýn, situační plán bytu

Příloha č. 14 – Nabídka bytu, Londýn, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 15 – Nabídka bytu, Londýn, foto celé budovy

Příloha č. 16 - Nabídka bytu, Londýn, situační plán bytu

Příloha č. 17 – Nabídka bytu, Praha, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 18 – Nabídka bytu, Praha, foto celé budovy

Příloha č. 19 – Nabídka bytu, Praha, foto interiéru

Příloha č. 20 – Nabídka bytu, Praha, mapa polohy bytu ve městě

Příloha č. 21 – Nabídka bytu, Praha, foto celé budovy

Příloha č. 22 - Nabídka bytu, Praha, situační plán bytu

Příloha č. 23 – Nabídka bytu, Moers, mapa polohy bytu ve městě

- Příloha č. 24 – Nabídka bytu, Moers, foto celé budovy
- Příloha č. 25 – Nabídka bytu, Moers, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 26 – Nabídka bytu, Moers, foto celé budovy
- Příloha č. 27 – Nabídka bytu, Pau, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 28 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru
- Příloha č. 29 – Nabídka bytu, Pau, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 30 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru
- Příloha č. 31 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru
- Příloha č. 32 – Nabídka bytu, Eastbourne, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 33 – Nabídka bytu, Eastbourne, foto celé budovy
- Příloha č. 34 - Nabídka bytu, Eastbourne, situační plán bytu
- Příloha č. 35 – Nabídka bytu, Eastbourne, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 36 – Nabídka bytu, Eastbourne, foto celé budovy
- Příloha č. 37 - Nabídka bytu, Eastbourne, situační plán bytu
- Příloha č. 38 – Nabídka bytu, České Budějovice, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 39 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto celé budovy
- Příloha č. 40 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto interiéru
- Příloha č. 41 – Nabídka bytu, České Budějovice, mapa polohy bytu ve městě
- Příloha č. 42 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto celé budovy
- Příloha č. 43 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto interiéru
- Příloha č. 44 – Nabídka rodinného domu, Moers, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 45 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto celé stavby
- Příloha č. 46 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto interiéru
- Příloha č. 47 – Nabídka rodinného domu, Moers, mapa polohy rodinného domu ve městě

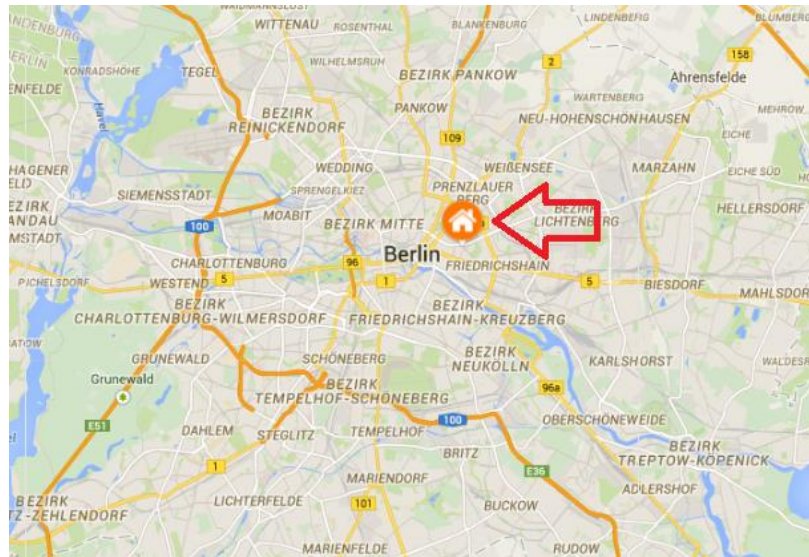
- Příloha č. 48 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto celé stavby
- Příloha č. 49 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto interiéru
- Příloha č. 50 – Nabídka rodinného domu, Pau, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 51 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby
- Příloha č. 52 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto interiéru
- Příloha č. 53 – Nabídka rodinného domu, Pau, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 54 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby
- Příloha č. 55 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby
- Příloha č. 56 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 57 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby
- Příloha č. 58 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby
- Příloha č. 59 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, situační plán rodinného domu
- Příloha č. 60 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 61 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby
- Příloha č. 62 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby
- Příloha č. 63 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, situační plán rodinného domu
- Příloha č. 64 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, mapa polohy rodinného domu ve městě
- Příloha č. 65 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto celé stavby
- Příloha č. 66 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto zahrady
- Příloha č. 67 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto interiéru
- Příloha č. 68 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, mapa polohy rodinného domu ve městě

Příloha č. 69 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto celé stavby

Příloha č. 70 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto zahrady

Příloha č. 71 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto interiéru

Příloha č. 1 - Nabídka bytu, Berlín, mapa polohy bytu ve městě



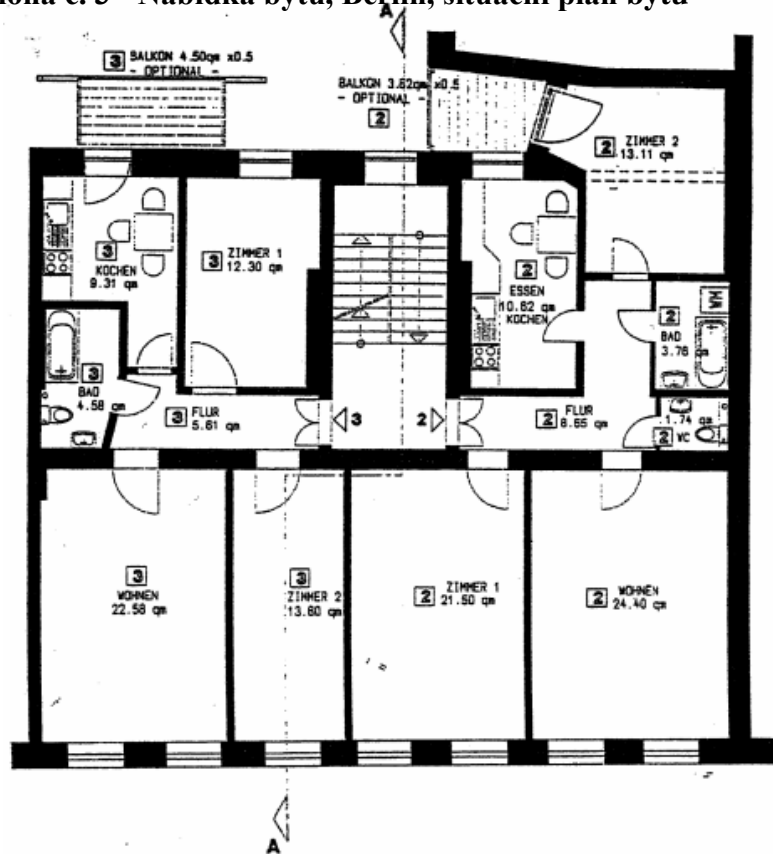
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 2 – Nabídka bytu, Berlín, foto celé budovy



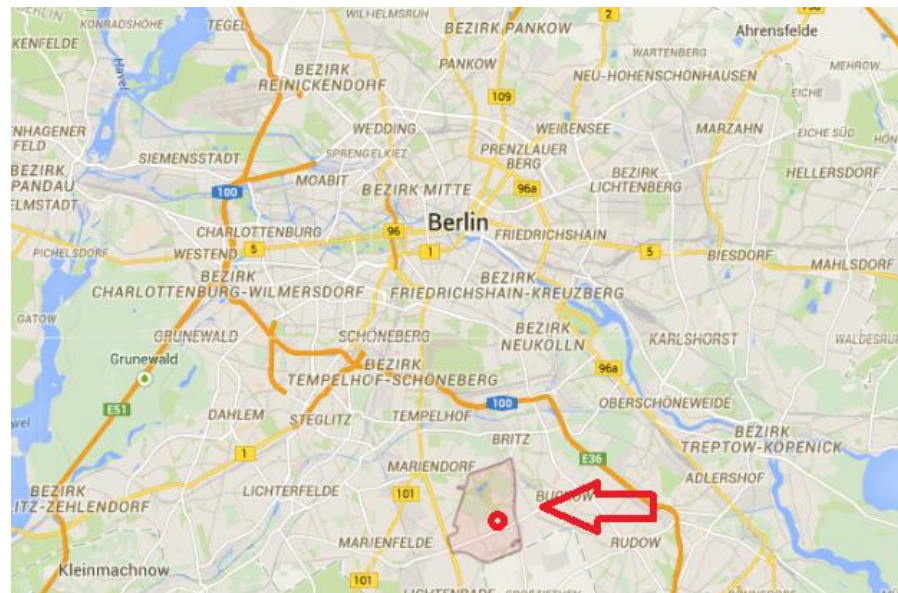
Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 3 - Nabídka bytu, Berlín, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 4 - Nabídka bytu, Berlín, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 5 – Nabídka bytu, Berlín, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 6 - Nabídka bytu, Berlín, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 7 – Nabídka bytu, Paříž, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 8 – Nabídka bytu, Paříž, foto interiéru



Zdroj: <http://www.pap.fr/>

Příloha č. 9 – Nabídka bytu, Paříž, mapa polohy bytu ve městě



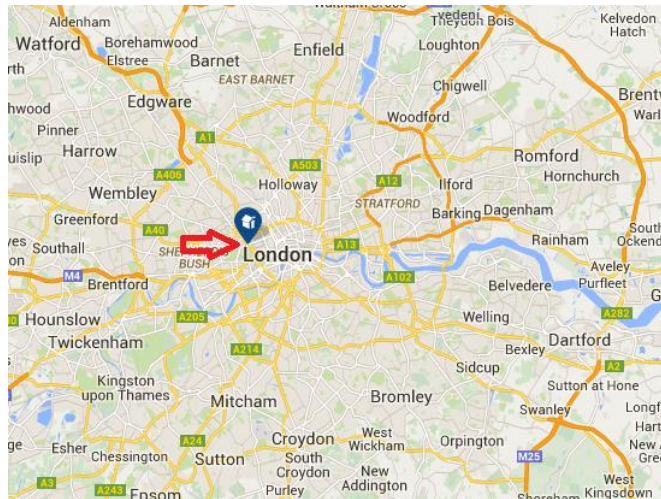
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 10 – Nabídka bytu, Paříž, foto interiéru



Zdroj: <http://www.pap.fr/>

Příloha č. 11 – Nabídka bytu, Londýn, mapa polohy bytu ve městě



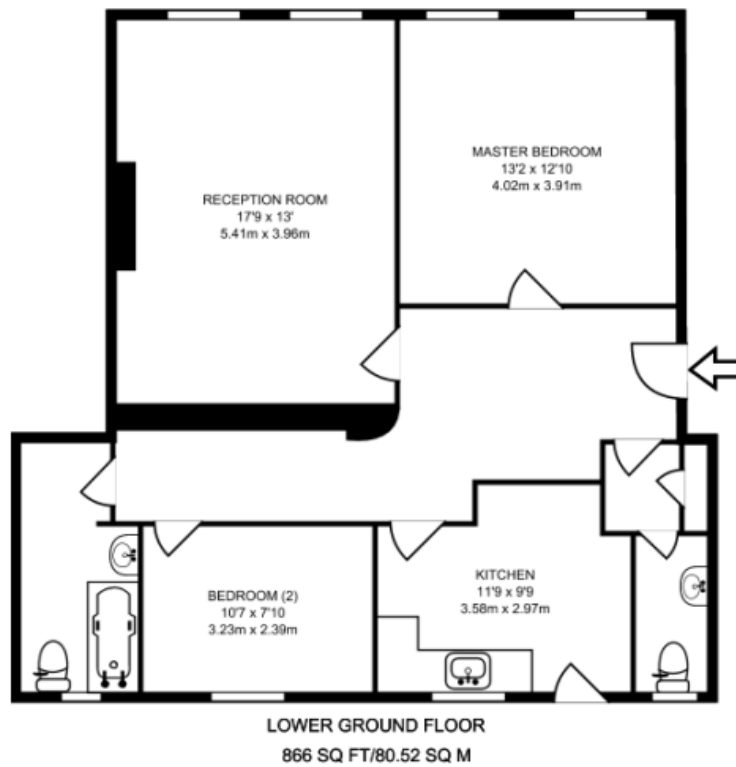
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 12 – Nabídka bytu, Londýn, foto celé budovy



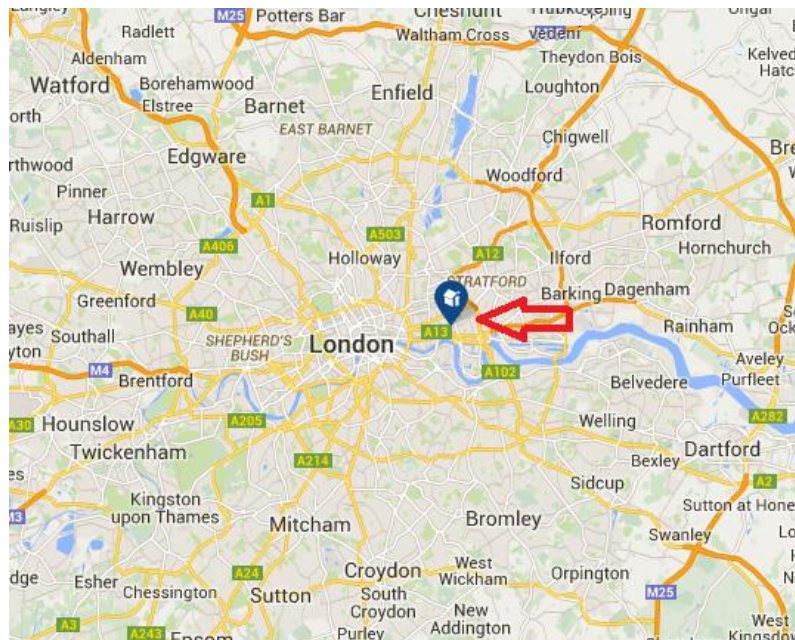
Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 13 - Nabídka bytu, Londýn, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 14 – Nabídka bytu, Londýn, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 15 – Nabídka bytu, Londýn, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

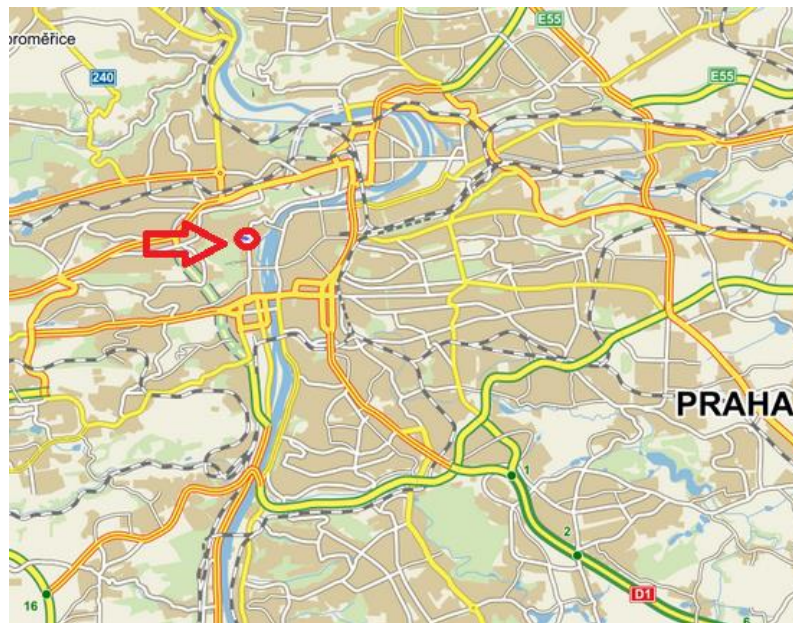
Příloha č. 16 - Nabídka bytu, Londýn, situační plán bytu



Approximate gross internal area 80 sq m / 861 sq ft

Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 17 – Nabídka bytu, Praha, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>

Příloha č. 18 – Nabídka bytu, Praha, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 19 – Nabídka bytu, Praha, foto interiéru



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 20 – Nabídka bytu, Praha, mapa polohy bytu ve městě



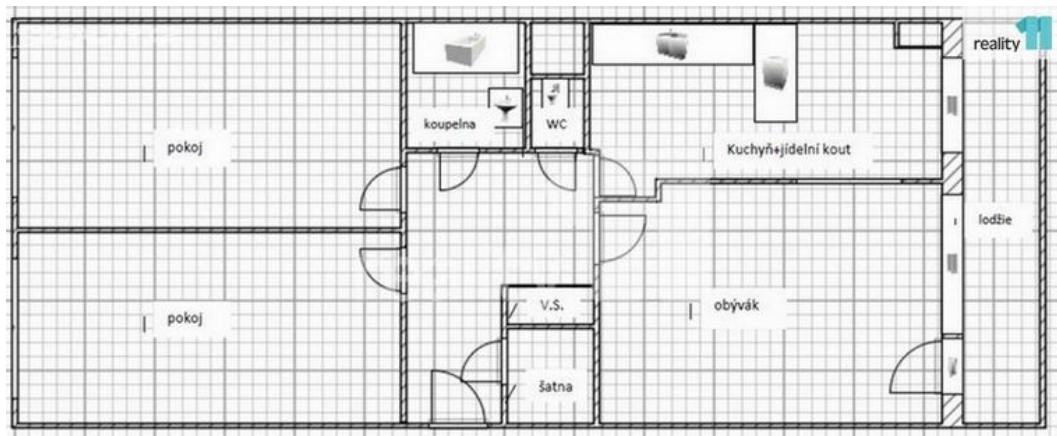
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>

Příloha č. 21 – Nabídka bytu, Praha, foto celé budovy



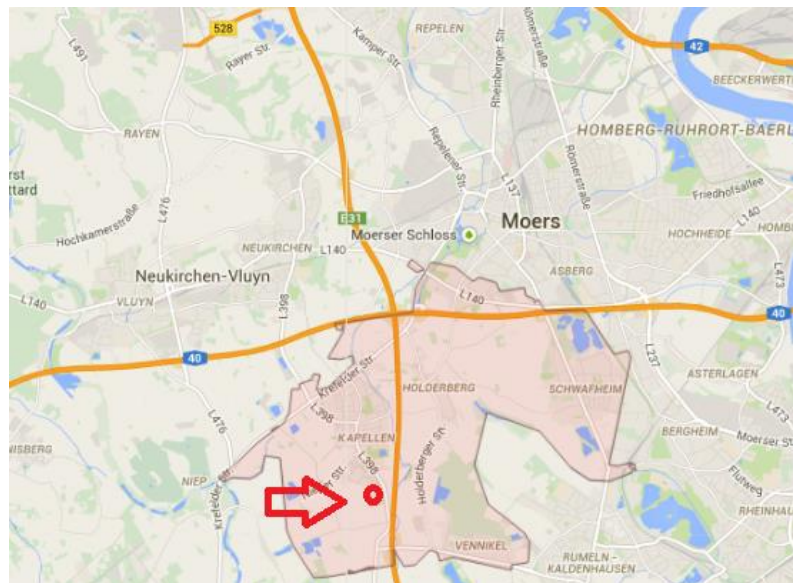
Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 22 - Nabídka bytu, Praha, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 23 – Nabídka bytu, Moers, mapa polohy bytu ve městě



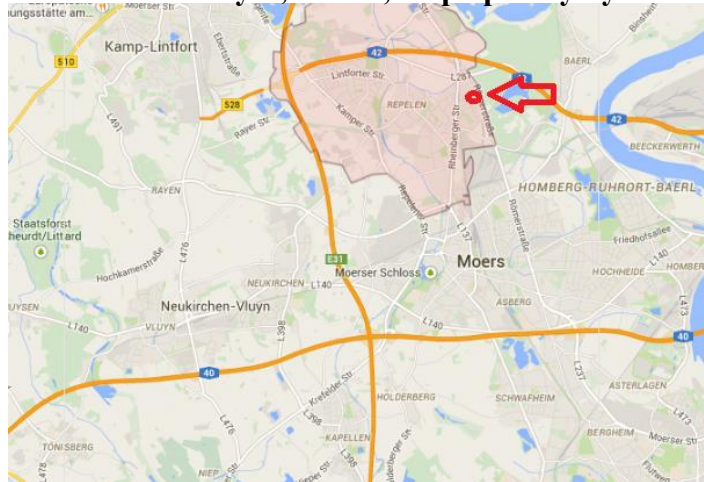
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 24 – Nabídka bytu, Moers, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 25 – Nabídka bytu, Moers, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 26 – Nabídka bytu, Moers, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 27 – Nabídka bytu, Pau, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 28 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru



Zdroj: <http://www.pap.fr/>

Příloha č. 29 – Nabídka bytu, Pau, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 30 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru



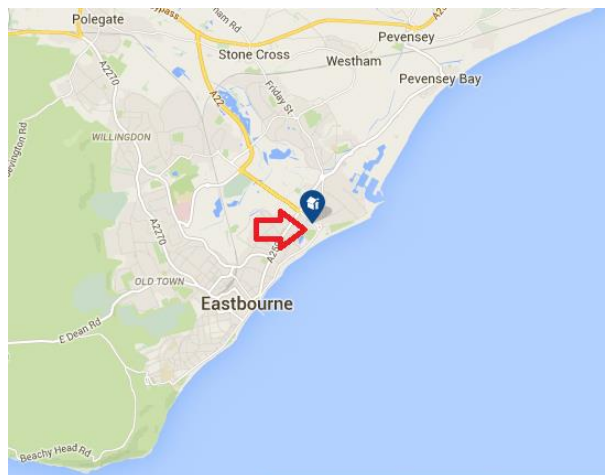
Zdroj: <http://www.pap.fr/>

Příloha č. 31 – Nabídka bytu, Pau, foto interiéru



Zdroj: <http://www.pap.fr/>

Příloha č. 32 – Nabídka bytu, Eastbourne, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 33 – Nabídka bytu, Eastbourne, foto celé budovy



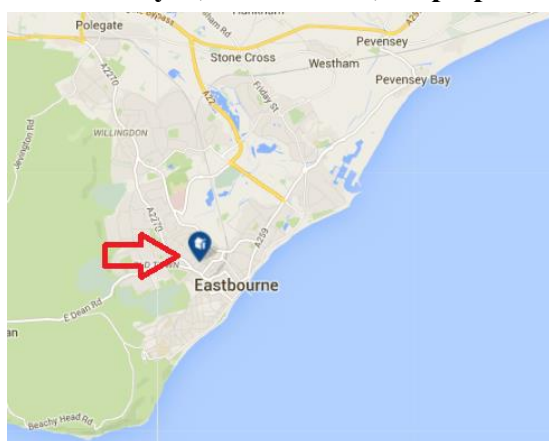
Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 34 - Nabídka bytu, Eastbourne, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 35 – Nabídka bytu, Eastbourne, mapa polohy bytu ve městě



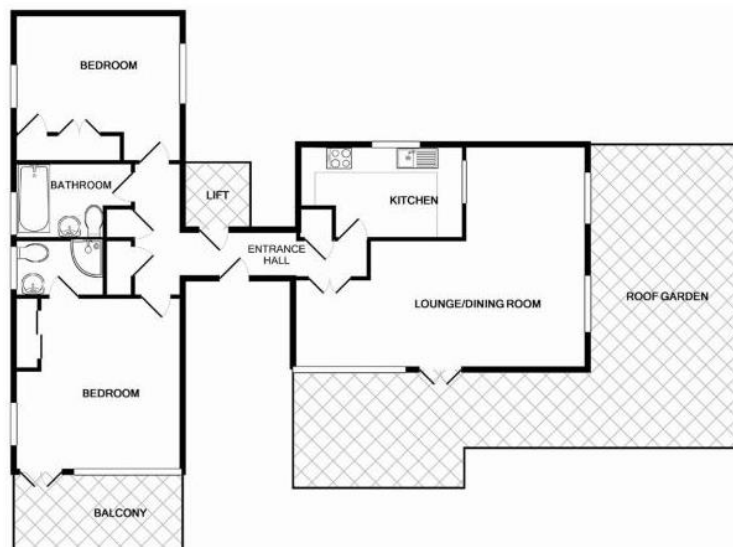
Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 36 – Nabídka bytu, Eastbourne, foto celé budovy



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 37 - Nabídka bytu, Eastbourne, situační plán bytu



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

TOTAL APPROX. FLOOR AREA 882 SQ.FT. (82.0 SQ.M.)

Příloha č. 38 – Nabídka bytu, České Budějovice, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>

Příloha č. 39 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto celé budovy



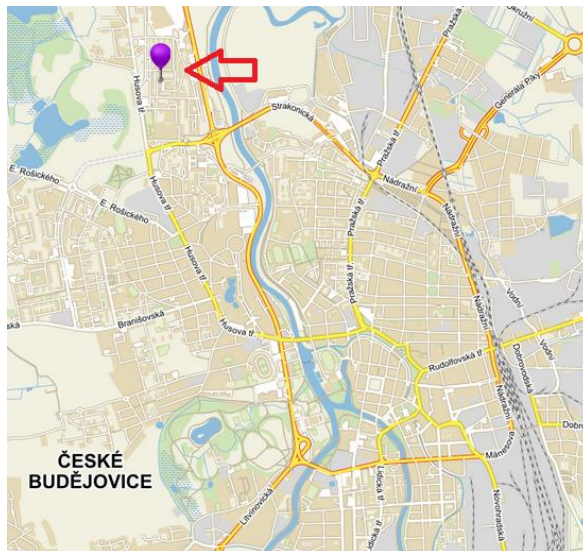
Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 40 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto interiéru



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 41 – Nabídka bytu, České Budějovice, mapa polohy bytu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>

Příloha č. 42 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto celé budovy



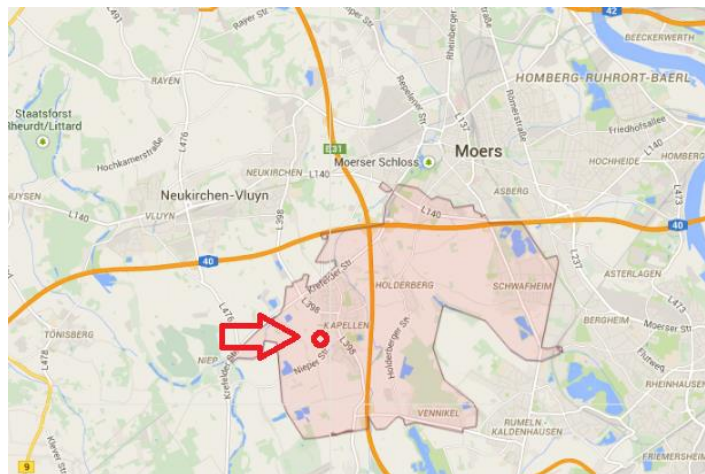
Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 43 – Nabídka bytu, České Budějovice, foto interiéru



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 44 – Nabídka rodinného domu, Moers, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 45 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto celé stavby



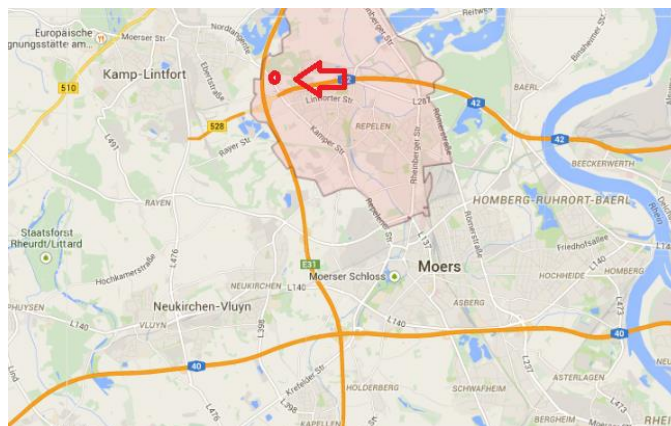
Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 46 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto interiéru



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 47 – Nabídka rodinného domu, Moers, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 48 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 49 – Nabídka rodinného domu, Moers, foto interiéru



Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/>

Příloha č. 50 – Nabídka rodinného domu, Pau, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 51 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.logic-immo.com/>

Příloha č. 52 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto interiéru



Zdroj: <http://www.logic-immo.com/>

Příloha č. 53 – Nabídka rodinného domu, Pau, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 54 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby



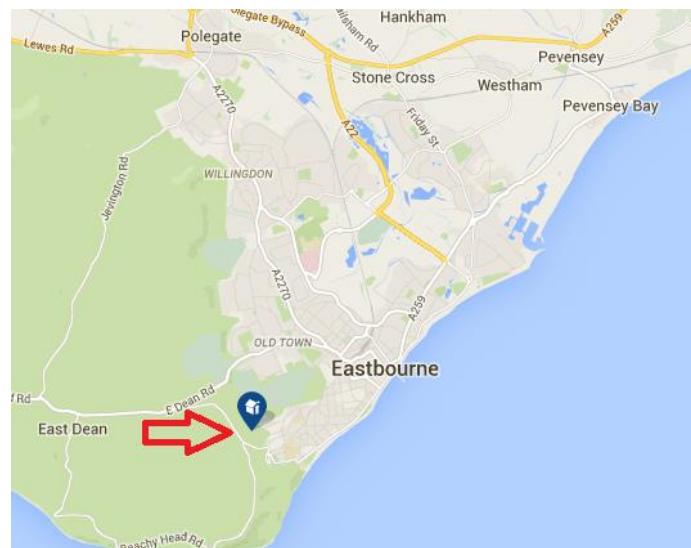
Zdroj: <http://www.logic-immo.com/>

Příloha č. 55 – Nabídka rodinného domu, Pau, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.logic-immo.com/>

Příloha č. 56 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 57 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby



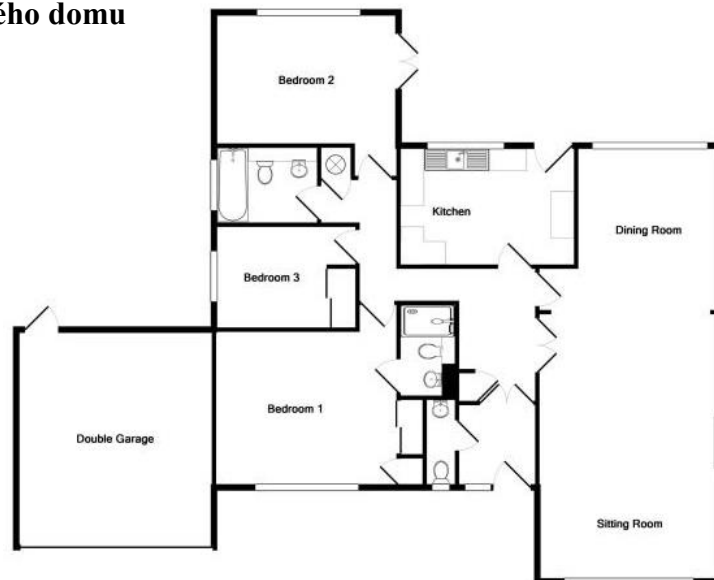
Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 58 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 59 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, situační plán rodinného domu



TOTAL APPROX. FLOOR AREA 112.5 SQ.M. (1211 SQ.FT.)

Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 60 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <https://www.google.cz/maps/>

Příloha č. 61 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby



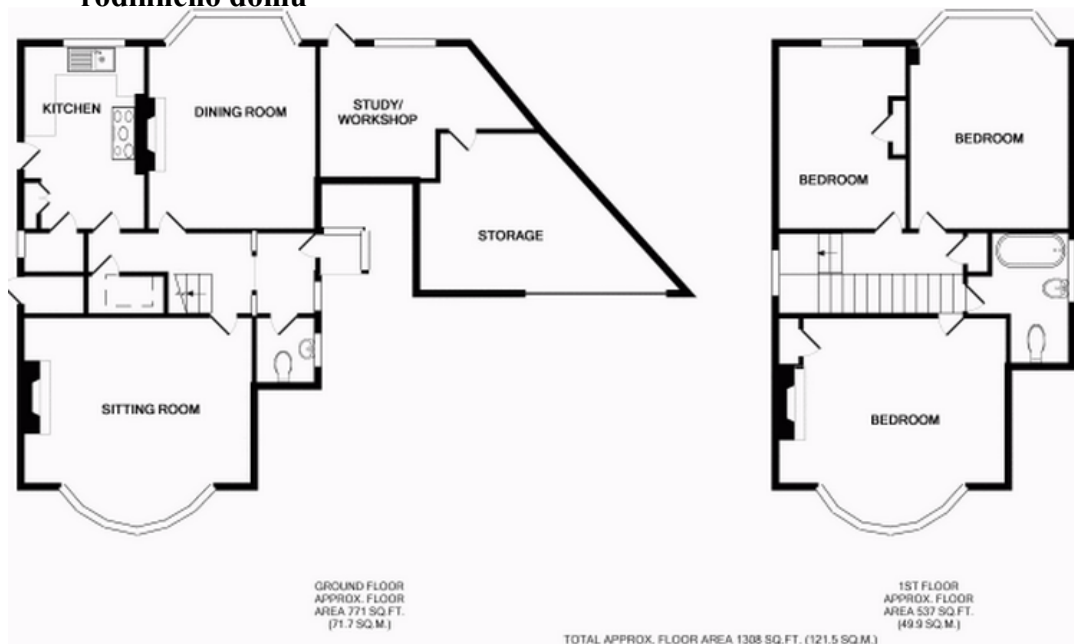
Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 62 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 63 – Nabídka rodinného domu, Eastbourne, situační plán rodinného domu



Zdroj: <http://www.rightmove.co.uk/>

Příloha č. 64 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>

Příloha č. 65 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 66 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto zahrady



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 67 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto interiéru



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 68 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, mapa polohy rodinného domu ve městě



Zdroj: *Vlastní zpracování autora, předěláno z: <http://www.mapy.cz/>*

Příloha č. 69 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto celé stavby



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 70 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto zahrady



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>

Příloha č. 71 – Nabídka rodinného domu, České Budějovice, foto interiéru



Zdroj: <http://www.sreality.cz/>