

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2011

MONIKA FOJTLOVÁ

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Studijní program: M 4101 T Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Změny cen nemovitostí po vstupu do Evropské unie

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Rudolf Hrubý

Autor:

Monika Fojtlová

2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Monika FOJTLOVÁ**
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Změny v cenách nemovitostí po vstupu do EU**

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

Cíl:

Cílem této diplomové práce bude charakterizovat postupný vývoj v cenách nemovitostí v České republice po vstupu do EU a komparace cen nemovitostí na Slovensku a ve Švýcarsku.

Práce bude také zahrnovat samostatnou kapitolu zabývající se oceňováním a dále bude proveden a popsán průzkum zaměřený na tuto problematiku.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Přehled literatury a právních předpisů vztahujících se k danému tématu
3. Charakteristika základních pojmů
4. Historický vývoj
5. Vývoj cen nemovitostí v ČR
6. Komparace cen nemovitostí na Slovensku a ve Švýcarsku
7. Oceňování
8. Vlivy působící na oceňování a změny cen nemovitostí
9. Závěr
10. Použitá literatura
11. Přílohy

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50-60 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- Zákon číslo 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí.
Zákon číslo 40/1964 Sb. občanský zákoník.
Zákon číslo 513/1991 Sb. obchodní zákoník.
Vyhláška číslo 316/2008 Sb. jednotlivých obcí na stanovených procentních částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů.
Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách.
Zákon číslo 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí.
JUDr. Alena Rohlíčková, Ing. Dagmar Lešenarová: Daň z nemovitosti od roku 1993, Ostrava 1993, Sagit, ISBN 80-901 215 - 6 - X.
Vyhláška č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.
BRADÁČ, Albert: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 2. přepracované a doplněné vydání, Praha: Linde, 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.
Kocourek Jiří: Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí. Soubor právních předpisů, Praha, Eurounion 1999, 3. doplněné vydání.

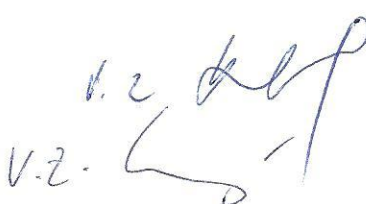
Vedoucí diplomové práce: JUDr. Rudolf Hrubý
Katedra práva

Datum zadání diplomové práce: 9. února 2009

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13 ④
370 05 České Budějovice

L.S.


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry



V Českých Budějovicích dne 26. března 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Změny cen nemovitostí po vstupu do Evropské unie vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb., v plném znění, že souhlasím se zveřejněním 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.

V Lišově 23.3.2011

Monika Fojtlová

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu JUDr. Rudolfu Hrubému za vedení diplomové práce a za jeho rady. Dále bych poděkovala paní Ing. Pěkné Ph.D za její věcné připomínky a komentáře k této práci.

Obsah:

1. Úvod	7
2. Základní pojmy	9
3. Práva k pozemkům	11
4. Historický vývoj České republiky	31
4.1 Reformy za první republiky	31
4.2 Reformy a ceny po válce	32
4.3 Ceny po roce 1948	32
4.4 Ceny po roce 1990	33
4.5 Ceny po roce 1993	34
4.6 Trh s nemovitostmi	36
5. Vývoj cen	38
5.1 Vývoj cen pozemků v ČR	38
5.2 Vývoj cen nemovitostí před vstupem do EU	39
5.3 Vývoj cen nemovitostí po vstupu do EU	39
5.4 Současný trh s nemovitostmi	45
5.5 Vývoj cen bytů v ČR	45
6. Oceňování pozemků a nemovitostí	50
6.1 Oceňování pozemků a nemovitostí v ČR	51
6.1.1 Způsoby oceňování	51
6.1.2 Metody oceňování	52
6.1.3 Příklady ocenění pomocí programu Delta –NEM	55
6.1.4 Oceňování nemovitostí pro hypoteční účely	58
6.2. Oceňování pozemků a nemovitostí na Slovensku	59
6.2.1 Slovenská republika	60
6.2.2 Metody určování ceny nemovitostí	61
6.2.3 Trh s nemovitostmi na Slovensku	62
6.2.4 Bytová výstavba na Slovensku	63
6.3 Vývoj cen nemovitostí ve Slovenské republice	65
7 Švýcarsko	70
7.1 Bytová výstavba	70
7.2 Stavební činnost 2004 -2009	71
7.3 Daně, poplatky a financování nemovitostí	72
7.4 Švýcarsko v porovnání se Slovenskem a Českou republikou	73
8 Vlivy na ceny nemovitostí	75
7.1 Demografický vliv	75
7.2 Makroekonomický vliv	76
7.3 Vliv vstupu České Republiky do EU	77
9 Závěr	79
10 Resumé	83
11 Literatura	84
12 Přílohy	89

1. ÚVOD

Oceňování nemovitostí je již od poloviny 19. století důležitým faktorem v lidském životě. Napomáhá nám při určování cen našich majetků a umožňuje následnou práci s nimi. Od této doby však také docházelo ke vzniku řad zákonů a právních předpisů, které byly postupným vývojem a pokrokem upravovány a zdokonalovány právními úpravami.

Neopomenutelný a velmi významný vliv na vývoj zákoníků a cen nemovitostí měl bezpochyby i vlastní historický vývoj zemí a států, ve kterých stále probíhala modernizace a objevovaly se nové poznatky. V souvislosti s tímto vývojem je nutné připomenout pozemkové úpravy a vliv způsobu života lidí na ně. Na oceňování nemovitostí, nebo spíše na vývoj jejich cen, má velmi významný vliv urbanizace (migrace obyvatel vesnic do měst za prací) a deurbanizace (migrace obyvatel měst na vesnici), dále pak i finanční možnosti obyvatel, které úzce souvisejí s ekonomickým postavením státu.

Ve své diplomové práci se zabývám historickým vývojem cen nemovitostí od roku 1918 až po současnost, neboť v tomto období probíhaly v České republice významné společenské změny. Neopomenutelným vlivným faktorem je i vstup České republiky do Evropské unie v roce 2004 a tomu předcházející období. Pro názornou představu porovnávám v jedné kapitole své práce následný vývoj změn v České republice se dvěma různými evropskými státy – se Slovenskem a Švýcarskem. Slovensko totiž prošlo podobným vývojem jako Česká republika, ale do EU vstoupilo dříve než Česká republika. Švýcarsko se svým vývojem odlišovalo a i nadále odlišuje především tím, že stále není členem Evropské unie.

Dále jsem se rozhodla zaměřit hlavně na nemovitosti z hlediska bytové výstavby, neboť tyto nemovitosti vykazovaly během doby největší změny ať už ve výstavbě, prodejnosti anebo zájmu o ně. Právě na cenách těchto nemovitostí se nejvíce projevovaly změny zákonů a přístupů k nemovitostem v České republice, pokrokové změny, kupní síla obyvatelstva a další ovlivňující faktory.

Neopomenula jsem se zabývat i fungováním a možnostmi realitních kanceláří, které by měly obyvatelstvu pomáhat se získáním nejdostupnějšího a nejpříjemnějšího bydlení. I tyto organizace musejí z něčeho získávat své příjmy, a tak zde zmiňuji ceny nemovitostí z realitních kanceláří (nabídkové a tržní ceny),

kteře bývají až o 15% vyšší, než bývá cena administrativní, aby tak byly pokryty veškeré poplatky za smlouvy a za vyplněné a sjednané údaje na úřadech (katastr nemovitostí a např. soudy). Klienti realitních kancelářů se pak nemusejí o tyto záležitosti již dále starat.

Co se týče předpisů ČR, pak prvním neopomenutelným předpisem je Občanský zákoník č. 141/1950, jež pak doplňuje

Obchodní zákoník č. 513/1991

A dále pak předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů

Vyhláška č. 3/2008 Sb. – O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), která byla dále upravována pozdějšími předpisy. (Vyhláška č. 456/2008, č. 460/2009 a vyhláška č. 364/2010)

Zákon č. 344/1992 Sb. (Katastrální zákon)

Zákon č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu

Cílem diplomové práce je shrnutí celkového vývoje cen nemovitostí, především bytů a rodinných domů s vizí do budoucna, jak se i nadále budou tyto ceny vyvíjet, a jaké jsou a budou možnosti dosažitelnosti bydlení pro obyvatele v ČR.

2. Základní pojmy

- Oceňování – je činnost, jejímž výsledkem je stanovení hodnoty majetku, nemovitostí (budov, bytů, pozemků, nebytových prostor) pro účely prodeje a koupě, pro potřeby, které vyplývají z obchodního zákoníku a pro další účely. Oceňování je prováděno několika možnými metodami řídicími se dle *vyhlášky č.3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)* jako jsou například: nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu.
- Nemovitost – je pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem. Může se jednat například o dům, garáž, zahradu, louku, les, rybník, dále také i byt či nebytový prostor atd. pro právní účely je nemovitost definována v občanském zákoníku č. 141/1950.
- Cena – jedná se o pojem používaný pro požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Definice cen je uvedena v Zákoně č. 526/1990 Sb., O cenách, kde jsou uvedeny i různé druhy cen. Cena je peněžní částka.
- pro oceňování nemovitostí však využíváme cenu administrativní, cenu obvyklou a dále tržní hodnotu
- *cena administrativní*: je cena zjištěná dle *zákona České národní rady č. 151/1997 Sb ze dne 17. června 1997 ve znění zákona 121/2000 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* a platně prováděcí vyhlášky, tzv. vyhlášková cena. Tato cena je využívána pro daně z převodu nemovitostí.
- *cena obvyklá*: je cena, která je dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku ke dni ocenění, a to bez vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Tato cena je sestavována pro účely zjištění relativně objektivní hodnoty oceňované věci. Často bývá ztotožňována s cenou tržní, ta je ale myslitelná pouze v případě uskutečněného prodeje. Cena obvyklá je používána pro občanskoprávní vztahy, občanské soudní řízení včetně dědického, daňového a exekučního řízení.
- *Tržní hodnota*: je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění a která je vždy uvedena, mezi kupujícím a prodávajícím či při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketing, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tato hodnota vzniká přímým porovnáním.
- Trh nemovitostí – objektem trhu nemovitostí jsou nemovitosti nebo spíše vlastnická práva k nim. Základními subjekty pohybujícími se na tomto trhu jsou prodávající, kteří jsou

vlastníky nemovitostí a chtějí je prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Tyto dva subjekty pak mezi sebou zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.

- Pozemek – je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí území správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Pozemek nelze zničit, mohou se pouze měnit jeho hranice (výměra) a parcelní číslo.
- Parcela – je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.
- Byt – popřípadě bytová jednotka, je část domu. Je to místnost nebo několik místností určených dle rozhodnutí stavebního úřadu, k bydlení jednoho člověka, spolubydlících či celé rodiny.
- Nebytový prostor – je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory přitom nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu.
- Hypotéka - hypoteční úvěr je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji je využit k nákupu nemovitosti za účelem bydlení či pronájmu. Dále je také jiným výrazem pro zástavní právo, které vázne na nemovitosti. Zástavní právo je právo věřitele, čili finanční instituce, uspokojit se ze zastavené věci v případě, kdy dlužník, čili osoba, která si bere úvěr, neplní své závazky. Závazkem dlužníka je řádně splácet daný úvěr.
- Úvěr - je formou dočasného postoupení zboží nebo peněžních prostředků (půjčka) věřitelem, na principu návratnosti dlužníkovi, který je ochoten za tuto půjčku po uplynutí nebo v průběhu doby splatnosti zaplatit určitý úrok ve formě peněžité prémie.
- Evropská unie – je politická a ekonomická unie, kterou od posledního rozšíření v roce 2007 tvoří 27 evropských států s 500 miliony obyvatel. EU vznikla v roce 1993 na základě smlouvy o Evropské unii, známější jako Maastrichtská smlouva, která navazovala na evropský integrační proces od 50. let. Základními principy EU je sdílení některých pravomocí národních států. Cílem EU je vytvoření společného trhu a hospodářské a měnové unie, podpora rozvoje a růstu hospodářství, zaměstnanosti, konkurenceschopnosti a zlepšování životní úrovně a kvality životního prostředí.

3. Práva k pozemkům

Při pohledu do historie, která je odborníky popsána a doklady zdokumentována zjišťujeme, že vlastnické právo k nemovitostem obecně a vlastnické právo k pozemkům zvláště bylo vždy dominující v úpravě společenských vztahů v jednotlivých etapách vývoje společnosti. Měnilo se s každou jejich revoluční změnou.

Větší změny ve vztahu k vlastnictví pozemků lze pozorovat v následujících obdobích, a to zejména po skončení třicetileté války a dále pak v době vlády Leopolda I., císaře římsko-německého, krále českého a uhersko-chorvatského, který panoval v letech 1657 – 1705. V této době je historie svědkem značného přílivu cizí šlechty na území naší republiky. Je ovšem skutečností, že do vzniku Československé republiky v roce 1918 k podstatným zásahům do struktury vlastnického práva k pozemkům nedošlo. [30]

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r.1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.

Držebnosti poddaných a jejich povinnosti si dávala vrchnost před r.1650 zapisovat do knih zvaných urbáře. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními později též kontribuentními. Na rozdíl od pozemků vrchnostenských, které se nazývaly panské, dominikální anebo dvorské, které nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani. [16]

Počátky rozvoje vlastnických a uživatelských vztahů na území České republiky lze situovat do 12. až 14. století. V tomto období se začaly osídlovat okrajové (pohraniční) části našich historických zemí, aby půda i v těchto oblastech přinášela svým vlastníkům zisk. Dominantními vlastníky půdy byli panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké. [31]

Kolonizace vnitřní se vyznačovala tím, že nájemci pozemků byli poddaní feudálovi. Nájem byl sjednán ústně, byl nedědičný, kdykoliv vypověditelný. Nájemce pozemků byl nesvobodný na nesvobodné půdě. [31]

Kolonizace velká neboli německá byla prováděna kolonisty cizí národnosti, převážně německé. Z tohoto období lze datovat problémy Sudet, které se odráží v současnosti v privatizaci zemědělské půdy ve vlastnictví státu. V té dávné době nájemce získal půdu „zákupním penízem“, byl osobně svobodným na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálovi. Na rozdíl od vnitřní kolonizace nájem byl sjednáván písemně, byl dědičný a nevypověditelný. Výsledkem byly různé typy osídlení, patrné dodnes: silniční ves, lánová ves, dvorcová zástavba a další. Byly založeny základy současných katastrálních území. [31]

Pozemkové reformy jsou zásahy státu do pozemkových držebnostních poměrů, spojené s parcelací půdy ve vlastnictví státu, šlechty i církve a s jejím přidělem do držby drobných rolnických soběstačných podniků. Pozemkové reformy mají vyřešit vnitřní hospodářské a společenské protiklady, které se nahromadily vzrůstem velkostatků a úpadkem rolnického hospodářství. [31]

Dne 1.5.1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula z r.1748), který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Po nové generální vizitaci rustikální půdy začal v roce 1757 platit druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula z r.1757). V roce 1749 byly zavedeny i nové příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností (exaequace - vyrovnání). Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem Exaequatorium dominicale (panské vyrovnání) z roku 1757. Tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální. Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru. [16]

První velká pozemková reforma na území dnešní České republiky se uskutečnila v letech 1775 – 1787. V té době počet bezzemků a vesnické chudiny neobyčejně vzrůstal, takže dosáhl 60 – 70 % vesnického obyvatelstva. Vznikla potřeba řešit tuto nejožehavější otázku české vesnice. [31]

Dne 20.4.1785 nařídil Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky - nahrazení dosavadní soustavy osedlostní jiným, menším a četnějším daňovým prvkem - pozemkem a zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. Výsledný elaborát je znám jako josefský katastr. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789-1790) a opětné zavedení tereziánského katastru. [16]

Stát proto přistoupil podle návrhů ředitele komorních panství Františka Antonína Raaba k dělení půdy státu a církve a k trvalému odstraňování roboty jejím převodem na peněžité dávky. S reformou Raabovou neboli s tzv. raabizací se začalo na státních statcích a panství zrušeného řádu jezuitského a pokračovalo se na statcích komorních, zrušených klášterů a později na statcích královských měst. Někde, především na Moravě, byly raabizovány i soukromé dvory vrchnosti. [31]

Přidělované pozemky byly vyměřeny převážně pro drobné uchazeče, kteří neměli vlastní půdu. Přídělci se stali dědičnými nájemci. Pozemky se vyměřovaly v pravidelných tvarech s rovnoběžnými stranami, byly několikanásobně delší než širší. Každý přídělec získal stejný díl úrodných i méně úrodných pozemků. Vyhotovený operát byl předchůdcem pozdějšího pozemkového katastru a pozemkové knihy. [31]

Po zrušení josefského katastru platil tereziánský katastr jen krátkou dobu. Josefský katastr ukázal všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru. Byl proto zaveden katastr, v němž se převzaly správné výměry z josefského katastru a ponechaly šlechtě výhody z ocenění exaequatoria. Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se tereziánsko-josefský katastr a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru. [16]

Celkem bylo rozparcelováno v Čechách 148 panství, na Moravě 69. Jedno panství mělo několik desítek vsí a několik měst, např. královské panství Pardubice mělo 154 vsí a šest měst.

Osídlování poddaných na pozemky velkostatků vzniklo v té době v Čechách 128 nových vesnic, na Moravě 67. Státní a církevní půda zůstala již trvale rozparcelována. [31]

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23.12.1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. stabilní katastr. Stabilní katastr byl již zcela založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla.

Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny.

Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu.

Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo, protože nebylo zajištěno jeho systematické udržování. Proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru. Práce byly prováděny ve velkém spěchu v letech 1869-1881 a kvalita původního díla značně utrpěla.

Dne 25.6.1871 byl přijat obecný knihovní zákon (zákon z 25.6.1871 č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách), a dne 5.12.1874 zákon o založení nových pozemkových knih (zákon č. 92/1874 z.z.Č. o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení). Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - intabulací. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho nepřetržitého doplňování a údržby. Zákon ze dne 23.5.1883 č. 83 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové proto nařídil, že se katastr daně pozemkové musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. [16]

Další pozemková reforma proběhla v roce 1848. Císařským patentem bylo zrušeno poddanství a roboty. Bývalí poddaní – nájemci (pachtýři) půdy se stali de iure majiteli pozemků, které dosud obhospodařovali. Živý a mrtvý inventář a budovy, které získali, měli stejně jako při raabizaci noví vlastníci zaplatit, přesto získaný majetek nebyl většinou nikdy uhrazen. V dalším období se objevily problémy, které měly kořeny v minulosti. Tam kde nebyla provedena raabizace, byly pozemky nových vlastníků rozptýlené do nevhodných tvarů, řada z nich nebyla přístupná z veřejných cest. V důsledku vzniklé osobní nesvobody rolníků docházelo k dalšímu drobení pozemků mezi potomky, prodejem částí pozemků, rozdělování pozemků v důsledku technických staveb (železnice, cestní síť) apod. Tato situace vedla ke stále horším hospodářským výsledkům v zemědělství a postupně se dospělo k nutosti provádět scelovací práce. [31]

V roce 1896 byl katastr daně pozemkové revidován a od roku 1898 bylo i v katastru zavedeno používání metrické míry. Pro nové zaměřování se postupně přestalo využívat metody grafické a zavedena byla metoda číselného měření. Výhodou číselného měření byla přesnost, síť pevných trvale stabilizovaných bodů (trigonometrických a polygonových), možnost vyjádření polohy každého zaměřeného bodu pravoúhlými souřadnicemi, možnost zpětné rekonstrukce zaměřeného bodu a možnost zobrazení zaměřeného území v jakémkoliv měřítku. Katastr daně pozemkové platil až do r.1927. [16]

Oficiální vznik nového státu střední Evropy je datován na 28. října 1918, kdy byl veřejně vyhlášen zákon o zřízení samostatného státu československého (zákon č. 11/1918 Sb. z. a n.). Prvotním vykonavatelem státní svrchovanosti se stal Národní výbor československý. Aby byla zachována kontinuita s dosavadním právním řádem, nařídil jménem československého národa mimo jiné, že veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti a všechny úřady samosprávné, státní a župní, ústavy státní, zemské, okresní a zejména i obecní jsou podřízeny Národnímu výboru a prozatím úřadují a jednají dle dosavadních platných

zákonů a nařízení (tzv. zákon recepční). Provedení zákona bylo současně uloženo Národnímu výboru. [10]

Pokud jde o události v roce 1918, tj. v roce, s nímž spojujeme vznik Československé republiky, rozpad Rakouska – Uherska a ukončení I. světové války, lze použít jedné z mnoha vždy sporných definic revoluce, tzn. naplnění hesla, že se bohatým vrstvám, které mají přebytek majetku a pozemků, toto bohatství odebírá a rozděluje se té části společnosti, které se majetku nedostává. K tomu je ještě třeba poznamenat, že vlastnické právo k velkému majetku nese s sebou i politickou moc. Proto se po vzniku Československé republiky, kdy došlo ke zlomení politické moci především šlechty, která byla vlastníkem rozsáhlých pozemků, přistupuje k pozemkové reformě, tj. k zabrání majetku v určitém rozsahu. [30]

V následujícím roce 1919 byl 16. dubna vydán záborový zákon, kterým byl zabrán „velký pozemkový majetek“ tj. nemovitosti vlastníků výměry nad 150 ha obdělávané půdy, případně 250 ha celkové výměry. Konfiskovaná půda se měla vykupovat za ceny z let 1913 – 1915, přičemž prodejní cena byla o 45% vyšší než cena výkupní. V roce 1920 byl přijat poslední zákon první pozemkové reformy, a to přidělový zákon, kterým se stanovuje, jak stát naloží s převzatým majetkem. [31]

Podle literatury z počátků vzniku naší republiky lze vyvodit, jak velký boj se odehrál mezi stranou agrární a stranou sociálních demokratů o to, jak pojmout pozemkovou reformu a jak dále uspořádat vlastnické vztahy k pozemkům.

Tento zápas vyhráli agráři, kteří propagovali svoji myšlenku, že půda má být rozdělena do vlastnictví jen malým sedlákům a lidem hospodařícím na půdě. [30]

Velkostatky obecní, zemské i státní byly ze záboru vyloučeny. Šlo o zákon, který vyvlastňoval, jak uvádějí historické prameny, cca 5 mil. ha pozemků. Podstatně zasáhl do soukromého vlastnictví, jemuž ústava republiky vzápětí zaručila zvláštní ochranu.

Tento záborový zákon byl založen na principu, že vlastnické právo přechází na stát za náhradu, která bude stanovena zvláštním předpisem. Zároveň bylo stanoveno, že bez náhrady bude převzat majetek příslušníků nepřátelských řádů, příslušníků bývalé panovnické rodiny, majetek nadací spočívající na právech ze šlechtictví, které bylo zrušeno zákonem v prosinci 1918, a dále veškeré majetky

blíže specifikované zákonem. Tento zákon působil i retroaktivně, tzn., že ze zákona byly neplatné veškeré právní úkony, které na zabaveném majetku byly učiněny po 28. říjnu 1918. [30]

Na základě zákona o pozemkové reformě z dubna 1919 bylo ke konci roku 1932 zabráno 17 % zemědělské půdy (bez pastvin) a 28,6 % půdy z celkové plochy státu. Ze zabrané zemědělské půdy bylo dokonce roku 1932 přiděleno celkem 64,6 % novým nabyvatelům, 30,2 % bylo ponecháno majitelům dosavadním a v záboru ještě zbývalo 5,2 %.

Jen malá část půdy se dostala do rukou drobných rolníků. V roce 1935 došlo k uzavření generálních dohod mezi Státním pozemkovým úřadem a velkostatkáři o odkladu a ukončení pozemkové reformy do roku 1955, případně do roku 1965, čímž bylo vlastníkům ponecháno dalších 436 tis. hektarů půdy. V důsledku toho z 1800 tis. hektarů veškeré půdy (869 tis. hektarů zemědělské půdy) do konce roku 1938 získalo 638 tis. drobných uchazečů pouze 790 tis. hektarů půdy, z toho zemědělské půdy 644 tis. hektarů.

Pozemková reforma posílila velkovýrobní podnikatele v československém zemědělství, neuspokojila však potřeby malých a středních rolníků. [31]

Celkově lze k první reformě konstatovat, že byla provedena v průběhu let 1919 – 1924. [30]

Dne 16.12.1927 byl přijat zákon č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Katastr daně pozemkové pozměněný novým zákonem oficiálně na pozemkový katastr, začal podstatně měnit svůj původní účel. Stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Technická úroveň nově vytvářených katastrálních map nabyla nebývalé výše. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1:1000 nebo 1:2000.

Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek. Podstatnými částmi pozemkového katastru byly: operát měřický (tj. mapy), operát

písemný (tj. písemné sestavení výsledků šetření), sbírka listin (podle kterých se provádějí zápisy v pozemkovém katastru) a úhrnné výkazy (obsahují celkové údaje pozemkového katastru pro katastrální území anebo širší finanční obvody). Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Definováno bylo katastrální řízení, jako měření nebo místní šetření, prováděné pro založení nebo obnovení pozemkového katastru. Pozemkový katastr byl udržován v souladu se skutečným stavem a zákon stanovil pravidla součinnosti mezi katastrálními měřickými úřady a knihovními soudy (jejich vzájemnou ohlašovací povinnost). Všeobecná ohlašovací povinnost byla stanovena všem držitelům pozemků. [16]

Samostatnou problematikou je problém tzv. zbytkových statků. Tento pojem byl užíván, i když v právních předpisech doby první republiky nebyl definován. Definici zbytkového statku přinesl až zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, který v ustanovení § 1 odst. 1 písm. b) stanovil, že za zbytkové statky se považují zemědělské a lesní podniky nebo jiné samostatné hospodářské jednotky vytvořené ze zabraného majetku pozemkového, jejichž výměra přesahuje přes 50 ha veškeré půdy. [30]

S „pravým“ vyvlastněním měla pozemková reforma mnoho společných rysů. Jak pozemková reforma tak i vyvlastnění probíhala na základě zákona, po provedeném řízení a za náhradu. Zásadní odlišnost pozemkové reformy od vyvlastnění však spočívá v odlišném charakteru veřejného zájmu, v jehož jméně pozemková reforma probíhala. Veřejný zájem tu tkvěl ve společenské potřebě spravedlivějšího (jak bylo tehdy chápáno) rozdělení půdy. Smyslem pozemkové reformy bylo rozdělení půdy velkostatků a její přidělení drobným a středním rolníkům. Naproti tomu veřejný zájem na podkladě něhož dochází k vyvlastnění spatřuje teorie především v potřebě vybudování obecně prospěšného díla. [11]

Přesto byla pozemková reforma důležitým ekonomickým opatřením, které eliminovalo sociální nepokoje charakteristické pro první poválečná léta, a navíc znamenala mimo jiné i vyrovnání se s komplexem Bílé hory. Důležitý byl ale i ekonomický přínos pozemkové reformy, neboť vytvořila předpoklady pro efektivní agrární produkci, modernizaci venkova a pro emancipaci rolnického stavu. Rovněž posílila vliv agrární strany, která se stala jedním ze stabilizačních prvků politického života státu. [12]

Po skončení 2. světové války a obnovení Československé republiky došlo k mimořádně rozsáhlým změnám ve vlastnictví. Znárodnění, konfiskace, přidělová i scelovací řízení byly upraveny zvláštními zákony, které znamenaly zásahy do občanského zákoníku i knihovního zákona a průlom intabulačního principu. [13]

Vznikal zcela nový právní stav, který byl v hrubém nesouladu se stavem katastru a pozemkových knih, a to v rozsahu do té doby nebývalém. Složitost byla pak nezřídka násobena i tím, že přidělové řízení bylo (zejména na jižní Moravě) kombinováno s již započatým řízením scelovacím. Přídělový operát nebyl všude založen zcela jednotně. [10]

Skutečný právní stav se v mimořádně velkém rozsahu dostal do nesouladu se stavem pozemkových knih. Uvést tento stav do souladu a vyznačit všechny změny do pozemkových knih, pro které platila přísná a složitá formální pravidla, nebylo v krátkém čase vůbec možné. Zvláště v případech přidělů zemědělského majetku podle dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb., které vyžadovaly rozsáhlé úpravy hranic pozemků, šlo o dlouhodobou záležitost. To vedlo nakonec k zásadnímu zásahu do knihovního zákona vydáním zákona ze dne 8. května 1947, č. 90/1947 Sb. o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek. [13]

Během několika let vznikl neutěšený stav, který nebyl dodnes napraven. Příděly nebyly zaměřeny a nové hranice nebyly v katastrálních mapách zobrazeny. Původní technické podklady (grafické přidělové plány) jsou přitom již často nečitelné, poškozené nebo jsou i ztraceny. Většina započatých scelovacích řízení nebyla nikdy dokončena a na takovém území vznikl chaotický právní stav. Kompetence k dokončování započatých scelovacích řízení a k upřesňování nebo rekonstrukci přidělů přísluší v současné době pozemkovým úřadům na základě zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r.1938. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po r.1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. [16]

Jestliže lze najít určité paralely mezi první a druhou pozemkovou úpravou, pak lze poukázat i na jejich podstatné odlišnosti. Je to především otázka náhrady za odebranou půdu. První pozemková reforma byla založena na principu zabezpečení náhrady za vykoupenou půdu. [30]

Po druhé světové válce, již v dubnu 1945 byla v Košickém vládním programu vyhlášena druhá pozemková reforma. Tato pozemková reforma byla provedena ve třech etapách.

[31]

První etapa:

Dekretem prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci, byly podrobněji upraveny podmínky pro přiděly zkonfiskovaného zemědělského majetku. Konfiskovaná půda přecházela do rukou Národního pozemkového fondu, který byl řízen ministerstvem zemědělství, a který prováděl a kontroloval průběh konfiskace i rozdělování půdy (zákon č. 70/ 1945 Sb., kterým se udával statut Národního pozemkového fondu při ministerstvu zemědělství.). Půda se přidělovala přidělcům, kteří podle zákona byli především bezzemci, domkáři, malí a střední rolníci, vlastníci půdy nanejvýš do 15 ha, zemědělská družstva vytvořená z bezzemků, malorolníků a jejich rodin, obce, okresy a stát pro veřejné účely, dělníci, zaměstnanci, drobní řemeslníci a obchodníci na stavbu do vlastního domku do výměry 0,5 ha. Přednostní právo měly osoby, které se zúčastnily národně osvobozenického boje.

Půda byla přidělována za mimořádně příznivých podmínek. Nejvyšší úplata za přidělenou půdu neměla přesahovat hodnotu dvouroční průměrné úrody z daného pozemku a nejnižší jednorocní. Při stanovení hodnoty se přihlíželo k majetkovým a rodinným poměrům. Národní pozemkový fond měl právo v některých případech plně osvobodit rolníky od placení za půdu, zejména ty, kteří měli přednostní právo. Cena hospodářských budov byla stanovena v rozsahu nanejvýš tříletého nájemného, což tvořilo asi 21 % jejich skutečné hodnoty.

Rozsah půdy, která přišla do rukou Národního pozemkového fondu podle zákona o konfiskaci majetku Němců, Maďarů a zrádců, tvořilo v Československé republice 2 946 395 ha, z toho 1 651 016 ha zemědělské půdy a 1 295 379 ha lesů.

Z celkového množství půdy bylo v první etapě pozemkové reformy rozděleno mezi bezzemky a maloročníky 1 204 743 ha, zestátněno bylo 1 705 652 ha, z toho 1 246 164 ha lesů. [31]

Druhá etapa:

V roce 1947 byl vydán zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy k odstranění jejích závad a nedostatků.

Podle zákona o revizi pozemkové reformy se statkářům odebírala veškerá půda nad rozsah určený zákonem o pozemkové reformě z roku 1919, tj. půda zemědělských podniků nad 250 ha celkové plochy nebo 150 ha orné půdy. Pod zábor pak dále spadala půda, která byla ponechána ve vlastnictví statkářů obcházením zákona o pozemkových reformách z roku 1919 a rovněž půda statků, které v roce 1919 nepodléhaly pozemkové reformě, poněvadž nedosahovaly maximální hranice, avšak později této hranice dosáhly. Nucenému výkupu rovněž podléhala půda zbytkových statků nad 50 ha a ty celé zbytkové statky, které byly přiděleny nezemědělcům. Půda, která podléhala revizi pozemkové reformy, se vykupovala za cenu půdy z let 1913 – 1914, u zbytkových statků za jejich původní pořizovací cenu, a byla rozdělována podle stejných zásad jako v první etapě pozemkové reformy. Uskutečňování revize pozemkové reformy se protahovalo až do roku 1948. [31]

Ustanovení odstavců 1 a 2 je obdobou ustanovení § 16 zákona č. 142/ 1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy. Zákon se zásadně vztahuje na veškerou pozemkovou držbu a má provést její novou úpravu, účelnou z hlediska hospodářského a sociálně spravedlivou, odstraněním obchodních a spekulacních zájmů, které s držbou zemědělské půdy do té doby byly spojovány. [30]

Třetí etapa

V roce 1948 byla vyhlášena poslední etapa, tj. druhá pozemková reforma v duchu komunistického hesla „půda patří těm, kdo na ní pracují“. [31]

Zásada, že půda patří těm, kdož na ní pracují, dochází výrazu v odstavci 3, podle něhož bude vyvlastněna půda těch, kteří na ní trvale nepracují. Zvláštní důraz tady má slovo „trvale“, jež neznamena „výlučně“. Proto nebude vykupována půda těm, kdo na ní nepracují jen z důvodů přechodných, tedy zejména nikoli

např. zemědělci, který byl povolán k výkonu vojenské prezenční služby nebo odešel do škol, aby doplnil své vzdělání, nebo dělníkům, maloživnostníkům atd., kteří vedle svého povolání sami pracují. [30]

V této etapě bylo statkářům odňato 966 714 ha půdy, z toho 228 180 ha zemědělské a 738 534 lesní půdy. Téměř zcela bylo likvidováno velké statkářské pozemkové vlastnictví. Z 1984 zbytkových statků bylo úplně odejmuto vlastnictví 1467 statkářům. Ostatním bývalým majitelům zbytkových statků byla ponechána hospodářství o velikosti 5 – 10 ha. V březnu roku 1948 byl přijat Národním shromážděním zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě. [31]

Obecná cena zemědělské půdy v letech před přijetím zákona vlivem války a okupace velmi kolísala, bylo proto nutno vzít za základ jejího určení průměr cen dosahovaných v delší době.

Zákon počítal s dobou 10 let, která v sobě zahrnovala jak poměry z doby předválečné, tak i poměry okupační a porevoluční. Mělo se tak dosáhnout spravedlivého průměru, který by objektivně vyjádřil obecnou cenu půdy bez zřetele na výkyvy způsobené mimořádnými poměry. Počítalo se však s obecnou cenou v době výkupu, pokud by byla nižší než desetiletý průměr. Při obecné úpravě pozemkové držby nebylo však možno poskytovat za vykoupenou půdu celých 100 % obecné ceny, neboť bylo nutno počítat pro její příděl i s úhradou správních nákladů, které by jinak přídělovou cenu zdvihly nad cenu obecnou, tedy na výši, při níž by patrně nebylo možno provést hladký a rychlý příděl vykoupení půdy. [30]

Velkým hospodářstvím byla tato cena snížena o dalších 20 %. Cena se jen výjimečně vyplácela v hotovosti. Půda takto získaná se rozdělovala podle stejných zásad jako v předcházejících etapách. To vedlo k vytvoření nových samostatných hospodářství nebo k rozšíření malých hospodářství. Rozsah půdy nově vytvářených hospodářství nesměl překročit 5 ha v oblastech řepařských, 8 ha v obilnářských, 10 ha v bramborářských a 15 ha v pastvinářských. Půda se předávala do vlastnictví za výkupní cenu zvýšenou o 10 %, splatnou do 15 let. Tato etapa se začala uskutečňovat v roce 1949. Státem bylo vykoupeno 432 905 ha půdy. [31]

Druhá pozemková reforma byla rovněž založena na principu, že za vykoupenou půdu poskytne stát náhradu, a to ve výši průměrné obecné ceny za posledních 10 let před výkupem (s určitými odchylkami). Zde je však třeba

poukázat na ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 46/1948 Sb., které určuje, že podrobné předpisy o náhradě za vykoupenou půdu vydá vláda nařízením. To však nebylo nikdy vydáno. [30]

Pozemková reforma v letech 1945 – 1949 přinesla v její první etapě, za kterou je považováno osidlování pohraničí, změnu hospodářů na více než jedné pětině veškeré zemědělské půdy.

Provedením pozemkové reformy došlo k převládnutí malovýroby v zemědělství.

Souběžně s průběhem třetí etapy pozemkové reformy byly komunistickou vládou přijímány řady nových zákonů, které podstatně omezovaly právo soukromého vlastnictví na veškerou zemědělskou půdu, jako např. zákon č. 13/1947 Sb., o úlevách v oboru daně z obohacení a poplatků pro pozůstalosti po účastnících národního boje za osvobození a obětech nepřátelské perzekuce a války, zákon č. 139/1947 Sb., o rozdělení pozůstalostí se zemědělskými podniky a o zamezení drobení zemědělské půdy a zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. [30]

V roce 1950 byl přijat nový občanský zákoník, který zrušil platnost intabulačního principu a přidělové listiny od té doby nebyly v pozemkové knize prakticky zapisovány (to platilo i u kupních - trhových smluv - a dalších listin). Obecně tak byla zrušena řádná vlastnická evidence nemovitostí a právoplatnými se staly pouze listiny, které se vyhotovovaly při dispozicích s nemovitostmi: při přidělovém řízení, koupi, darování, dědictví nemovitostí apod. [14]

Došlo i k definitivnímu opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih a vlastnictví se nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Střední občanský zákoník završil postupný úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkových knihách i v pozemkovém katastru. [16]

Podle těchto a dalších zákonů půda nemohla nadále být předmětem volné koupě a prodeje, spekulace, volného předávání do pachtu a získávání „bezpracného“ důchodu, ani nemohla být svévolně parcelována. [30]

Po roce 1950 se pozemkové úpravy staly nástrojem co nejrychlejší likvidace rozporu mezi zestátněnými odvětvími národního hospodářství, zejména průmyslu, a přetrvávajícím poměrně silným soukromým zemědělským sektorem. V široké míře byl využíván zákon přijatý v roce 1949 o jednotných zemědělských družstvech, který měl dát našemu zemědělství "*nový směr*" - nově organizovat zemědělský půdní fond a podpořit v zemědělství rozvoj zemědělské velkovýroby při maximálním potlačení soukromého vlastnictví zemědělského nemovitého majetku. [14]

V nově panujících politických poměrech zcela upadl zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát, kdo půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy (JEP). Pozemkový katastr byl opuštěn (aniž by bylo dosaženo jeho souladu se skutečností) a přestal být nadále udržován. JEP neměla základ v obecně závazném právním předpisu a byla zakládána jen na základě usnesení vlády č. 192 z 25.1.1956. Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci. [16]

Trh se zemědělskou půdou od roku 1951 v Československé republice prakticky ustal. K jeho obnově dochází až po roce 1989. [31]

Období mezi rokem 1949 – 1989 se vyznačuje potlačením vlastnických vztahů k půdě, socializací zemědělství a snahu k nastolení „všelidového vlastnictví“. V tomto období do popředí vystupují uživatelské vztahy bez vazby na vlastnictví. Docházelo k rušení vlastnických hranic v terénu i v mapách katastru nemovitostí. Likvidovaly se přístupové cestní sítě. Docházelo k nadměrnému zvětšování velikostí pozemků a k enormnímu zvyšování výměry jednotlivých zemědělských podniků. [31]

Dne 1.4.1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 .Sb.), zákon o evidenci nemovitostí (EN) (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.). Ani nová právní úprava nesměřovala k obnovení intabulačního principu a úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem (zákonem o evidenci nemovitostí byl definitivně zrušen obecný knihovní zákon z r.1871). K účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem

bylo třeba od 1.4.1964 jejich registrace státním notářstvím (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví). Evidence nemovitostí (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. vymezila i nemovitosti, které se podle parcelních čísel neevidovaly a do map nezakreslovaly (zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, pokud byly užívány socialistickou organizací nebo v náhradním užívání). Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem). Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do 60 dnů od nabytí právní moci (u rozhodnutí) nebo ode dne jejich vzniku. Údaje EN byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí EN mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r.1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN), při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo skoro čtvrt století (1964-1988). Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický (mapu pozemkovou, pracovní a evidenční), operát písemný (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), sbírku listin a sumarizační výkazy. Měřický operát EN (pozemkové mapy) vycházel z předchozích ostrovních map bývalého pozemkového katastru, které byly skresleny do souvislého zobrazení. Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování (THM) (1961-1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítka (ZMVM) (1981-1992). [16]

Po roce 1989 se půda stává, stejně jako ve všech zemích s tržním hospodářstvím, zbožím. Jako každé zboží, musí mít svou cenu vyjádřenou v penězích. Půda jako zboží má své specifické zvláštnosti. Je to omezený zdroj, neboť její celková nabídka je daná přírodou. Půda obecně, a zejména zemědělská půda, má vlastní výrobní zhodnocovatelské schopnosti. I bez zásahu člověka může produkovat nové statky. [32]

Zemědělská družstva o výměře několika tisíc hektarů se většinou přetransformovala na menší celky a fyzické osoby. Státní statky byly postupně zprivatizované do menších právnických a fyzických osob.

Zatím co v roce 1989 obhospodařovaly fyzické osoby – samostatně hospodařící rolníci necelé 0,3% zemědělské půdy, v roce 2000 to bylo již téměř 26% zemědělské půdy. Právnické osoby obhospodařovaly přibližně 74% zemědělské půdy, z toho společnosti s ručením omezeným 22%, akciové společnosti rovněž 22% a družstva necelých 30%. [31]

Společenskopolitické a ekonomické přeměny, které nastaly po roce 1989, se zásadním způsobem dotýkají vlastnického práva k pozemkům. Dřívější užívací vztahy, které byly zejména ve smyslu zákonů č. 122/1975 Sb., a č. 123/1975 Sb., bezúplatné a časově omezené, byly nahrazeny vztahy vlastnickými, jež získaly určující význam. Šlo nejen o rozsáhlou oblast restitucí, tj. obnovení vlastnických vztahů k pozemkům, ale i o naplnění vlastnického práva v těch případech, kdy sice z minulosti zůstalo zachováno, ale v praxi se neuplatňovalo. [30]

Vlastnictví je jedno ze základních lidských práv, které je zaručeno ústavně. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod stanoví: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ O právu vlastnickém můžeme mluvit jako o nejdůležitějším a základním věcném právu, které tvoří jednu z nezbytných podmínek existence a fungování společnosti. Obsah citovaného článku Listiny základních práv a svobod se pak promítá do zákonné úpravy, kterou je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. [30]

Po hluboké změně společenských vztahů v listopadu 1989 byla nastolena obecná otázka, jak docílit zmírnění některých majetkových křivd, k nimž došlo za období let 1948-1989. [16]

Došlo k velkému poklesu zemědělské výroby, a to v důsledku transformace zemědělství a rozsáhlých restitucí zemědělského majetku. Česká republika tak ztratila potravinovou soběstačnost a objevil se dříve neznámý problém neobdělávané zemědělské půdy. Později rozvoj zemědělství negativně ovlivnil i levný dovoz zemědělských produktů ze zahraničí. Pokles zaměstnanosti v zemědělství a nízké mzdy v tomto sektoru negativně ovlivnily rozvoj venkova.

Po obnově demokratických politických poměrů v r.1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu EN, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. [16]

Na druhou stranu po roce 1989 došlo k významnému snížení negativních vlivů zemědělství na životní prostředí. Pozitivně se měnila struktura zemědělského půdního fondu – zvyšovala se rozloha luk a pastvin na úkor orné půdy. [15]

Došlo k situaci, kdy asi 90 % zemědělské půdy bylo v nájmu a část z ní nebyla obhospodařována vůbec. Důsledkem restitucí je velké roztržštění vlastnictví půdy. Převážná část zemědělské půdy (více než 3 400 000 hektarů) je ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob, z toho jsou asi 3 miliony malých vlastníků s průměrnou rozlohou půdy 0,44 ha. Trh s takto vlastněnou půdou byl však minimální, neboť převážná většina vlastníků zemědělské půdy na pozemcích neobhospodařila a pronajímala je. Na velký počet malých podniků připadala pouze malá část zemědělské půdy. K 31. 12. 2005 představovaly malé podniky do 10 ha zemědělské půdy 65,4 % všech podniků a obhospodařovaly pouze 2 % celkové výměry zemědělské půdy. U velkých podniků nad 1 000 ha zemědělské půdy na pouhých 2,3 % podniků připadlo téměř 57,5 % zemědělské půdy. [15]

Nelze opomenout, že vlastníkem pozemků nejsou jen fyzické osoby, popřípadě osoby právnické, ale že jím je i Česká republika, tedy stát. Bylo jen otázkou času, kdy si změny společenských vztahů v naší republice vyžádají i novou právní úpravu na tomto úseku. V poměrně krátké době po roce 1989 byla opakovaně připravována nová právní úprava a řešení se promítlo v novém zákoně o majetku České republiky, který byl přijat v červnu roku 2000 a publikován pod č. 219/2000 Sb. jako zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. [16]

V České republice může mít půda rozdílné ceny v závislosti na způsobu a metodě oceňování. Na počátku 90. let byly zpracovány tzv. úřední ceny zemědělské půdy. Jejich zpracováním byl decizní sférou pověřen Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha. Od roku 2001 úřední ceny aktualizuje Ministerstvo financí České republiky a publikuje je v cenových předpisech. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha od roku 1996 systematicky provádí šetření tržních cen

zemědělských pozemků ve vybraném souboru 24 okresních katastrálních úřadů v ČR tak, jak jsou evidovány v kupních smlouvách kupujících (nabyvatelů). [32]

Od 1.1.1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech). Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení) vkladem do KN. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do KN zapisují záznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací (SGI) (zahrnující katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření), soubor popisných informací (SPI) (zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin. Podrobnější právní úprava byla provedena nejprve vyhláškou č. 126/1993 Sb., (účinnou od 28.4.1993), později vyhláškou č. 190/1996 Sb. (účinnou od 10.7.1996) a nakonec vyhláškou č. 26/2007 Sb. (účinnou od 1.3.2007). KN při svém začátku zcela převzal operát předchozí EN. Její zásadní obsahovou neúplnost (o soukromé pozemky dříve užívané socialistickými organizacemi) bylo třeba překlenout založením zjednodušené evidence pozemků. Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. [16]

Z celkové rozlohy České republiky 78 864 km² zaujímal k 31. 12. 2006 zemědělský půdní fond (ZPF) 42 544 km², tedy 54 % plochy. Jeho celková výměra se v letech 1991–2006 měnila jen málo – do roku 2006 poklesla asi o 0,8 %

(absolutně o 331 km²). Rozloha orné půdy se snížila o 5,6 %, především ve prospěch trvalých travních porostů (růst o 17,2 %), což přispívá k naplňování přirozených funkcí krajiny. Výměra orné půdy na obyvatele poklesla v roce 2006 na 0,287 ha, což je o 7,6 % méně než v roce 1990. I když se struktura zemědělského půdního fondu zlepšila, orná půda se na ní i nadále podílí 71,5 %; žádoucí je podíl orné půdy ještě snížit a velké lány rozdělit rozptýlenou zelení, protierozními mezemi apod.

[15]

I po roce 1990 pokračovaly zábory zemědělské půdy pro nezemědělské užití, především pro výstavbu silnic a dálnic, obchodních center, průmyslových zón, satelitních městeček a bytů, zejména v regionech velkých měst, což je z hlediska životního prostředí nežádoucí. Tyto změny jsou jen částečně evidovány. Nové průmyslové podniky se stavěly vesměs na zelené louce, využívání opuštěných průmyslových areálů (brownfields) bylo zjevně nedostatečné.

[15]

Odvody za odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě se uplatňovaly již od 60. let s cílem snížit zábory zemědělské půdy, zvláště pak té nejkvalitnější. Stávající výše odvodů za odnětí zemědělské půdy byla stanovena v roce 1992 na základě ekonomického ocenění půdně ekologických jednotek jako stonásobek čisté zemědělské produkce v ekonomických podmínkách roku 1989, neboť jiné podklady nebyly k dispozici.

[15]

Základání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací SPI v letech 1994-1998. V letech 1997-1998 byl KN jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. V roce 1998 byla zahájena digitalizace SGI.

[16]

Jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) formou prozatímního užívání bylo provedeno 18 928 na 318 553 ha, s ukončenou výměnou vlastnických práv celkem 2024 na 88 992 ha zemědělské půdy. Komplexních pozemkových úprav (KPÚ) bylo ukončeno 146 na 45 774 ha a nově zahájených k 1. 1.2001 celkem 480 na 233 417 ha.

[31]

I když bylo s vedením a údržbou některých údajů o nemovitostech v elektronické formě započato už v roce 1972, teprve zákonem č. 120/2000 Sb., bylo stanoveno, že katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky. Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden

v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN), který technicky umožnil, že k údajům katastru vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat i dálkový přístup pomocí počítačové sítě za úplatu a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem. [16]

V současné, ještě stále přechodné době, je stav katastru mírně řečeno „nenormální“-není ustálený. Dosud není základní pořádek v evidenci nemovitostí v katastru, který se týká především půdy ve vlastnictví státu, půdy ve vlastnictví obcí a vlastnictví přidělové půdy z roku 1945-1950 na základě prezidentských (Benešových) dekretů z roku 1945. [31]

4. Historický vývoj České republiky

4.1 Reformy za první republiky

Oficiální vznik nové Československé republiky je datován 28. října 1918. Jednalo se o demokratickou republiku v čele s prezidentem Tomášem G. Masarykem. Prvním vládním orgánem byl Národní výbor československý, který měl ve své kompetenci veškerou správu nového státu dle zákona č. 11/1918 z. a n. což se jednalo a sbírku zákonů a nařízení tzv. **recepční zákon**.

Dalším správním orgánem se stalo Ministerstvo financí, které bylo uvedeno v platnost 2. listopadu 1918 současně s vydáním nového zákona č. 2/1918 Sb z. a n., který spravoval oběh platidel, dohlížel nad veškerými finančními obory československého státu, jejich finančními potřebami a dohlížel nad jejich plněním. Pod Ministerstvo financí spadaly i všechny berní úřady. Nesnadným úkolem ministerstva bylo stabilizovat situaci v novém státě. Hospodářská situace nebyla na dobré úrovni a na našem území se stále platilo rakouskou měnou, což způsobovalo růst inflace, která byla vyvolána poválečným hospodářským propadem. Řešením byla **měnová reforma** a zavedení nové československé měny. Zavedení této reformy se samozřejmě neobešlo bez komplikací a nově vzniklý stát musel řešit také problémy rozpočtové. První rozpočtovou normou Československa byl zákon o rozpočtovém provizoriu č. 95/1918 Sb. z. a n., který byl přijat 20. prosince 1918. První státní rozpočet byl schválen v červnu 1919 dle zákona 433/1919 Sb. z. a n. o státním rozpočtu ČSR. Následné zavedení již připravené měnové reformy proběhlo v březnu 1919. V rámci této reformy bylo zadrženo současných oběživ a zavedení nové měny, koruny české, čím se zabýval Bankovní úřad. Bohužel se zavedením této reformy se vyskytl problém v oddělení měnové a fiskální politiky, který vedl k řešení deficitního státního rozpočtu tiskem inflačního oběživa.

16.dubna 1919 byla zavedena **1. pozemková reforma**, s níž byl vydán záborový zákon č. 215/1919, dle kterého docházelo ke konfiskaci pozemků na území Československa. Dle zákona byly zabírány pozemky větší než 150 hektarů zemědělské půdy a 250 hektarů půdy, která náležela jednomu majiteli. Tato reforma trvala do roku 1944 a během této doby došlo ke změně majitelů 16, 32% zemědělské půdy a k celkovému vyvlastnění včetně lesů 28,17% půdy na území Československé republiky. Vlivem této reformy došlo ke změně nejen ve vlastnictví výrobních

prostředků, tedy pozemků, ale také ke změně národnostního složení obyvatelstva. Jednalo se zejména o oblasti osídlené občany německé národnosti, kteří ztratili 42% rozlohy svých pozemků. V následném mnichovském diktátu si jej však vzali zpět.

Co se týče otázky bydlení, v tomto období docházelo k výstavbě činžovních domů, rodinných domů a přepychových vil. Na vesnicích převládaly klasické chalupy a pro obyvatele z nižších vrstev to byly provizorní stavby s velmi nízkým životním a hygienickým standardem. K této skupině patřily např. nouzové kolonie a baráky, komediantské vozy atd.

V této době připadalo 147 bytů celkem na 1000 obyvatel. Co se týče trvalých bytových podmínek, chyběly zde většinou veškeré přípojky jako je vodovod, plyn, kanalizace a v prvních obdobích zde nebyla ani elektřina. Necelých 5 % bytů bylo ve sklepích a suterénech. Za protektorátu od roku 1939 byla výstavba bytů téměř zastavena.

Podle Historické statistické ročenky ČSSR bylo v roce 1930 na území dnešní ČR 841 tisíc bytů. Jedná se pouze o byty ve městech. Elektřina byla ve 483 tisících bytů, koupelna ve 158 tisících bytů, vodovod v bytě v 290 tisících bytů, vlastní záchod ve 320 tisících bytů. [13]

4.2 Reformy a ceny po válce (1945)

V listopadu 1945 byla zavedena 2. měnová reforma, která se zabývala zpracováním podkladů pro soupis majetků a vyměřením dávek z majetkového přírůstku a dávky z majetku dle zákona. Cílem této reformy bylo získání přehledu o sociálním rozvrstvení majitelů vázaných vkladů a jiných majetkových hodnot, přehledu o přebytečné dávkami neodčerpané kupní síle a hlavně o likvidaci infalčních válečných peněz a zavedení československé koruny.

4.3 Ceny po roce 1948

V roce 1948 se již postavilo 11 tisíc bytů a tím byla odstartována nová velkolepá etapa v bytové výstavbě. Za osm pětiletok do roku 1990 se postavilo dva miliony 200 tisíc bytů. průměrně ročně se postavilo 55 tisíc bytů. Nejvíce v roce 1975, kdy se postavilo 97 104 bytů. Bylo to převážně v panelových domech. [13]

Kvalita výstavby, v této době byla opomíjena oproti množství výstavby bytů z hlediska finančních možností. Postupem času se standard navyšoval.

Pro představu dle statistických údajů z roku 1961 se ve IV.(nejhorší) kvalitativní kategorii objevilo 55,8% bytů, načež v roce 2001 v té samé kategorii bylo pouze 1,3% bytů. Naopak v opačné kategorii tedy I. (nejlepší) bylo v roce 1961 registrováno 8,4 % a v roce 2001 88,5 % bytů.

V oblasti ekonomiky státu proběhla poslední měnová reforma v roce 1953. Výsledkem reformy této doby bylo, že Československá republika, spíše tedy její ekonomika začala zaostávat za ostatními státy, byla izolována od světových trhů a soustředila se hlavně na Sovětský svaz. Tato situace v ČR pokračovala celých 40 let do doby, kdy v roce 1989 nastala změna režimu. Výsledkem této reformy však bylo snížení životní úrovně a kupní síly obyvatelstva, což se podepsalo na úrovni československé ekonomiky.

Tato měnová reforma byla zavedena bez souhlasu MMF. Československo vůči MMF porušilo závazky a tím pádem bylo vyloučeno ze členství MMF. Dnes je tato reforma z roku 1953 označována jako bezpříkladná peněžní loupež.

Oproti tomu rozvoj v oblasti bytové výstavby v době socialismu umožnil stavět velký počet levných bytů s vysokou produktivitou práce, což znamenalo zajištění bytů pro většinu obyvatel za finančně dostupných podmínek. Zákony a nařízení zaručovaly všem občanům stejná práva. Rodin tak mohla mít pouze jeden byt a zároveň všechny byty musely být obydlené a sloužit svému účelu.

4.4 Ceny po roce 1990

Dne 13. září 1990 byl Federálním shromážděním vysloven souhlas o přístupu České a Slovenské federativní republiky k Dohodě o MMF sjednané dne 22.července 1944 ve Washingtonu, k Dohodě o Mezinárodní finanční korporaci sjednané dne 25. května 1955 ve Washingtonu, k Dohodě o Mnohostranné agentuře pro investiční záruky sjednané dne 11. října 1985 ve Washingtonu a k Dohodě o Mezinárodním sdružení pro rozvoj sjednané dne 26. ledna 1960 ve Washingtonu, ve znění dodatků. (zákon č.373 Sb.o přístupu ČSR k MMF)

V roce 1991 probíhalo dokončení téměř 42 tisíc bytů, které byly na územně i projekčně připravených sídlištích. V tomto období však došlo k likvidaci některých podniků realizujících výstavbu nebo přímo k jejich vytunelování. Tím pádem počet dokončených bytů začal prudce klesat a to až na 12,7 tisíce bytů dokončených v roce

1995. V následujících letech znovu nastal pomalý růst počtu dokončených bytů a v posledních letech se nyní pohybuje na 30 tisíc bytů ročně. Za 16 let, do roku 2006 se dokončilo 416 tisíc bytů, což je tedy v průměru 26 tisíc bytů ročně, tedy necelá polovina bytů dokončených průměrně ročně za celé socialistické období. [13]

Odůvodnění těchto čísel vychází z nastalé pracovní výstavby a z navýšení nákladových položek. Postupným vývojem ve stavebnictví došlo k rozvoji nových materiálů, přestaly se používat prefabrikáty, začaly se používat nové technologie. Z hlediska financování a projekce staveb se jednalo o stavby, které byly samostatně na zakázku a většinou pro obyvatele s vyššími příjmy nebo s širšími finančními možnostmi. Pro obyvatele ze sociálně slabší skupiny, jako jsou například rodiny s dětmi, či důchodci, výstavba tzv. sociálních bytů s nízkým nájemným v této době ustala.

Z těchto období vyplývá určitá změna z hlediska financování bytové výstavby, při které došlo od roku 1991 k nárůstu ceny za metr čtverečný až o desetinásobek. Byty se stavěly v rodinných domcích a stavebních parcelách byl nedostatek, což samozřejmě navýšilo jejich cenu. Z roku 1990 v důsledku vzniklého chaosu v bytové výstavbě došlo k nedostatku bytů, vysokému nárůstu nájemného a cen bytů jako takových.

4.5 Ceny po roce 1993

Dne 16. prosince 1992 přijala Česká národní rada Ústavu České republiky, která byla následně vyhlášena ve Sbírce zákonů č. 1/1993 Sb. Tato Ústava nabyla účinnosti 1 ledna 1993 a rušila předešlé ústavní zákony ČSFR. Ústava byla novelizována ústavními zákony č. 347/1997 Sb., 300/2000 Sb., 448/2001 Sb., 395/2001 Sb., 515/2002 Sb. a 319/2009 Sb.

Po rozpadu Československé republiky a vzniku dvou samostatných států nastal v České republice znatelný úpadek bytové výstavby. Lidé si postupně museli zvyknout na nové podmínky tržní ekonomiky. Časem začaly proudit do České republiky i zahraniční investice, čímž se začala navyšovat životní úroveň obyvatelstva a tím pádem docházelo i k obnovení zájmu obyvatel o nové byty a celkově o nové nemovitosti. Výsledkem bylo navýšení stavební produkce s výstavbou nových bytů, čímž se navýšil v předešlých letech zamrzlý vnitřní trh s nemovitostmi.

Po uplynulých dvaceti letech došlo v České republice k přechodu mezi centrálně řízenou ekonomikou na ekonomiku tržní. I přesto, že hlavním odvětvím České republiky byl strojírenský průmysl, největší rozvoj nastal na straně stavebnictví. Hrubý domácí produkt (později HDP) se postupně začal přibližovat evropskému průměru a česká ekonomika tak svou výkonností začala dobíhat ostatní státy se silnější ekonomikou.

Jak jsem se již zmínila v předchozích odstavcích o upravujících předpisech zasahujících do vývoje trhu s nemovitostmi, nyní zde vyjmenuji ty nejzásadnější:

- Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.
- Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.
- Zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- Zákon č. 388/1992 Sb., o dani z nemovitosti
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv jiných věcných práv k nemovitostem

4.6 Trh s nemovitostmi

Co se týče trhu s nemovitostmi po praktické stránce v postatě do roku 1990 v České republice neexistoval. V této době byla většina bytů, staveb i budov ve státním nebo družstevním vlastnictví. U obyvatel, kteří měli zájem o koupi nemovitosti nebyl problém z hlediska financí, ale spíše v přidělování volných bytů pro zaměstnance podniků nebo ve zdoluhavých pořadnících. V soukromém vlastnictví byly pouze rodinné domy. V té době, tedy době komunistické, byla velkým trendem regulace nájemného, čímž byla způsobena dlouhodobá stagnace trhu s nemovitostmi a následné problémy z pohledu nejistoty ohledně vlastnických práv k nemovitostem, jako byly pozemky, na mysli zde mám restituční nároky. Za posledních 20 let trh s nemovitostmi prošel rozsáhlým vývojem, čímž se přiblížil evropským standardům.

Počátkem 90. let nebyla bytová politika připravena na nové způsoby dalšího rozvoje. Hlavními událostmi, které ovlivnily nejen bydlení v České republice, ale i oblast nájemního sektoru, jsou restituce části bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizace obecního

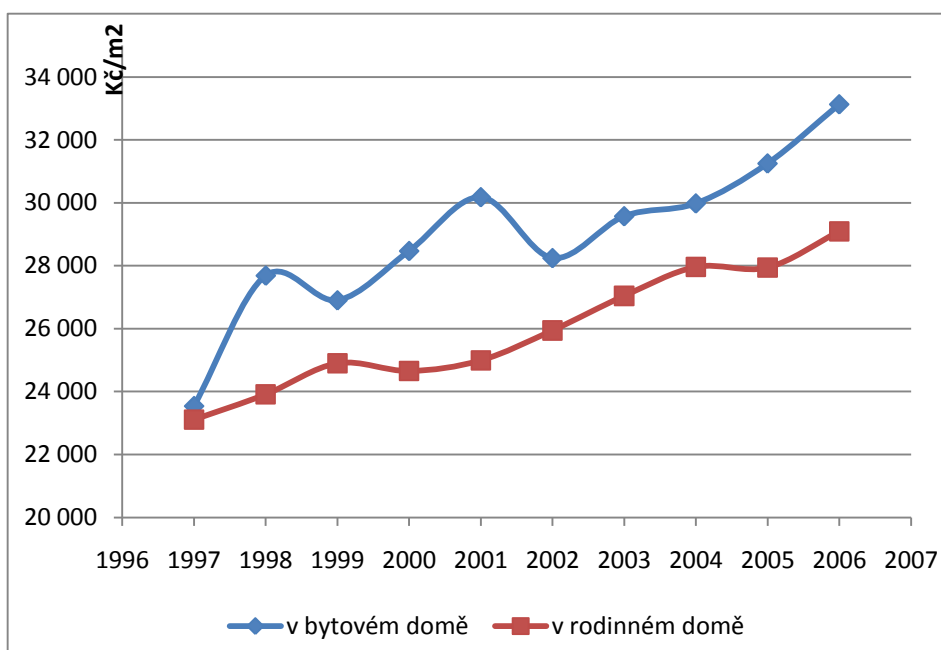
nájemního bytového fondu a zavedení některých nových nástrojů bytové politiky – hypotečního úvěru, stavebního spoření a příspěvku na bydlení. A další neopomenutelnou událostí je také byla deregulace nájemného, která započala v roce 1992.

Po roce 1991 probíhala restituce vztahující se na domy a byty, které byly zkonfiskovány mezi roky 1948 – 1990, a tímto pak došlo k vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení. Tyto byty pak byly pronajímány za tržních podmínek. U některých došlo ke změně účelu užívání z prostor pro bydlení na nebytové prostory a část bytového fondu byla obývána nájemníky s regulovaným nájemným. Nedílnou součástí těchto procesů byla i rozsáhlá privatizace veřejného bytového fondu. Jelikož veřejný bytový fond byl často jediným finančně dostupným bydlením, které bylo nabízeno na trhu bydlení, nastala zde snaha centrálních vlád nebo místních samospráv prodat téměř veškerý veřejný bytový fond. Což ale samozřejmě mělo značné důsledky pro sociálně slabší domácnosti. Během této privatizace byl veřejný bytový fond bezúplatně převeden na obce, které se jej pak snažily zprivatizovat. Důvodem privatizace těchto bytů bylo, že nájemné, které bylo stanoveno, mnohdy nedosahovalo ani nákladového nájemného, čímž pro obce vznikala problém nedostatku financí na údržbu nově nabytého majetku. Výsledkem byla nucená privatizace ze strany obcí.

Tato privatizace spadá do období roku 1991, kdy ještě nebyly stanoveny žádné zákony, dle kterých by privatizace mohla probíhat. Obce se tedy řídily pouze obecními vyhláškami a výsledkem byl velmi chaotický průběh v převodech majetků. Bytový fond byl v té době prodáván právníkům osobám nebo družstvům. Úpravu a určitý pořádek do privatizačních úkonů vnesl až Zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, díky kterému byl umožněn převod bytů do osobního vlastnictví.

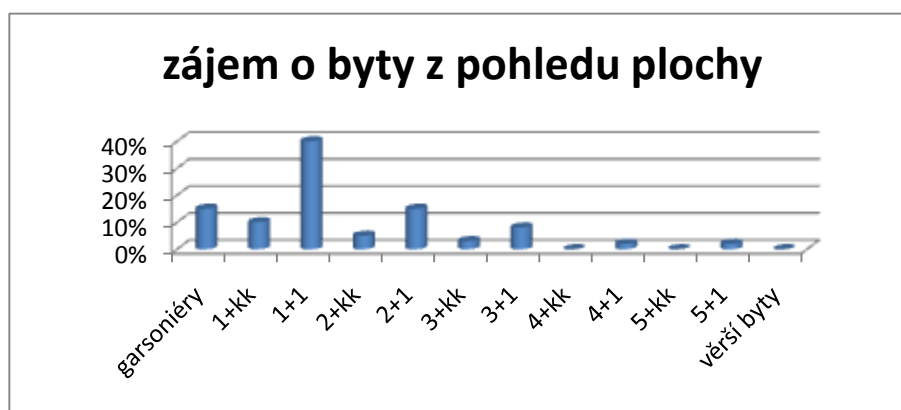
Průběh těchto úkonů v oblasti nemovitostí se později promítl do struktury bytového fondu.

Pro představu kupní ceny za byty ukázka v grafu v období 1996 – 2007



Zdroj: ČSÚ

Z průzkumu prováděného v realitních kancelářích různých měst České republiky vyplývá zájem o byty, tedy poptávka obyvatel ČR po bytech malometrážních. Ohledně druhu nemovitostí však měli obyvatelé dle průzkumu největší zájem o parcely. Z důvodu nedostatku nabídky těchto nemovitostí pak lidé jevíli zájem spíše o byty malometrážní, což se v průzkumu potvrdilo.



Zdroj: Vlastní průzkum

Vývoj cen

5.1 Vývoj cen nemovitostí před vstupem do EU

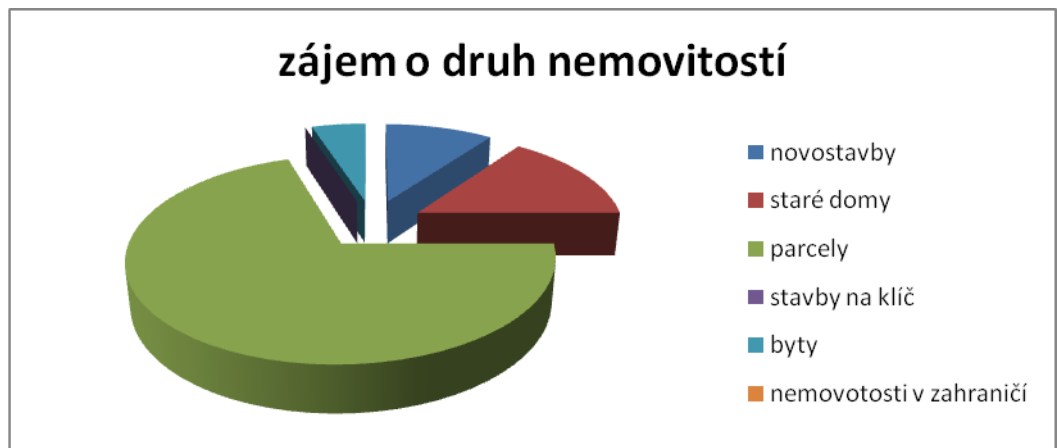
Český trh s nemovitostmi býval vždy celkem vyrovnaný a hnaný dopředu postupným vývojem České republiky. Na trhu byl dostatek bytů, čili celkem vyrovnaná nabídka i poptávka s cenami přizůsobenými současné situaci. Tedy spíše vyšší ceny stanovené od majitelů pro případný zisk v případě prodeje nemovitosti.

Před vstupem do Evropské unie měla vliv na ceny nemovitostí více než vstup ČR do EU například regulace a následná deregulace nájemného, která zde probíhala od roku 1991 s významem snížení konkurenceschopnosti mezi vlastníky nebo pronajímateli. Tato regulace byla řízena dle *vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů*. Jak se ale ukázalo, toto rozhodnutí nepatřilo mezi jedno z nejlepších, a tak již od roku 1992 docházelo k opačnému kroku, a to deregulaci nájemného, která trvá až dodnes.

Vliv vstupu do Evropské unie se tedy projevil spíše strachem obyvatel, že po vstupu do Evropské unie se sníží možnost prodejnosti či nabídky bytů z hlediska hrozby přechodu české měny na měnu euro, a tím pádem dojde ke zvýšení cen nemovitostí. Mnozí občané se snažili co nejvýhodněji nakoupit nemovitosti s vidinou, že po vstupu do Evropské unie se jim tyto investice vrátí v podobě velkého výdělku. Mnoho obyvatel bylo také přesvědčeno o tom, že po vstupu do EU bude v České republice ze strany cizinců velký zájem o koupi nemovitostí.

Dalším druhem zajímavých nemovitostí byly staré domy, které si lidé přetvářeli dle svých představ. Také bylo možné koupit výhodně parcelu se starou nemovitostí, tu pak zbourat a místo ní postavit novou.

Očekávaný vstup do Evropské unie ovlivnil spíše ceny pozemků, a to nejen stavebních, ale i zemědělských. Před vstupem do EU vzrostl zájem o nákup pozemků v rozsahu úřední ceny, jelikož obyvatelstvo se obávalo razantního nárůstu tržních cen pozemků po vstupu do EU.



zdroj: Vlastní průzkum

5.2 Vývoj cen nemovitostí po vstupu do EU

Vstup do Evropské unie ovlivnil trh s byty a navýšil jejich ceny. Bytů byl stále dostatek, ale mnohdy za neúměrné ceny daného bytu především v hlavním městě Praze, nebo i v dalších větších městech např. v Ostravě, Pradubicích či Českých Budějovicích. Vlastníci bytů měli tyto ceny nastaveny s ohledem na výhodný prodej a výdělek z těchto nemovitostí. Mnoho bytů bylo takto skoupeno již před vstupem do EU. Od roku 1991 zde fungovala regulace nájemného, čili rozdíl mezi nájemnými byty byl ovlivněn pouze umístěním bytu, tedy faktorem demografie, avšak dále i následnou deregulací nájemného, která pak probíhala od roku 1992 a probíhá dodnes.

Před vstupem do Evropské unie docházelo k velkým změnám a vývoji zákonů týkajících se nemovitostí, o nichž jsem se již zmínila v předchozí části diplomové práce. Dále zde také docházelo spíše ke změnám na trhu s pozemky, kde už hrál roli sedmiletý zákaz prodeje půdy cizincům, který končí v letošním roce. Je nutné brát v úvahu také možné dotace z Evropské unie, ať už na pozemky, ale také různé výhodné fondy pro stavbu ekonomických staveb s využitím například kolektorů pro ohřev vody a jiné.

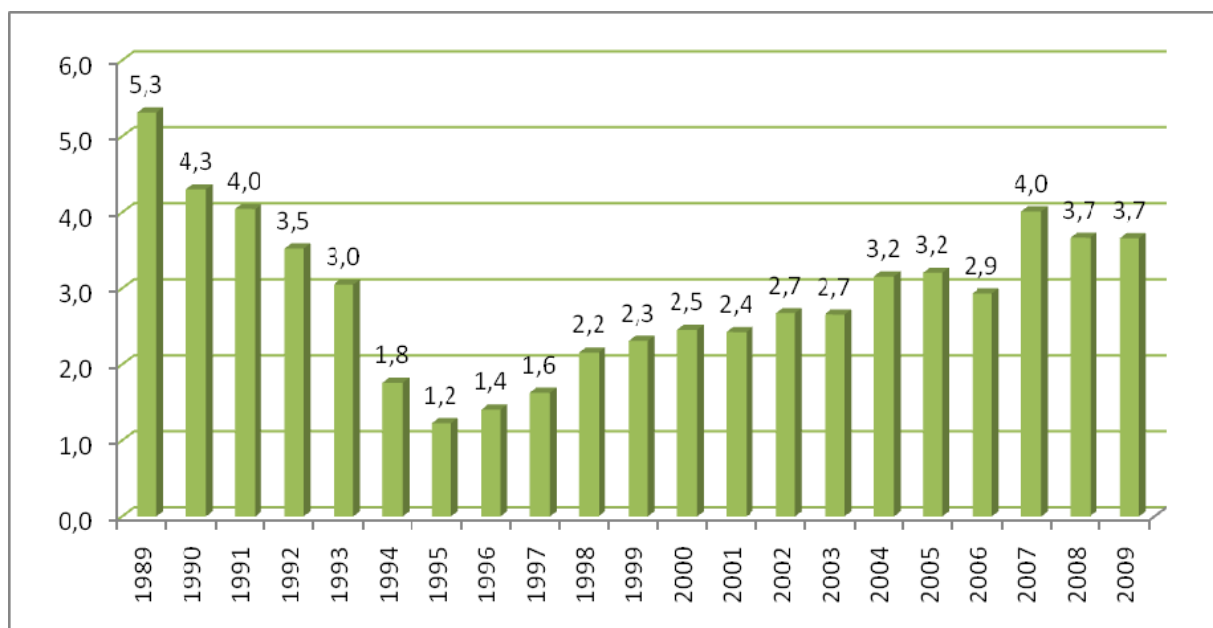
5.3 Současný trh s nemovitostmi

V současné době je situace na trhu s nemovitostmi jakýmsi „začarovaným kruhem“. Co se týče nabídky nemovitostí, je na trhu dostatek bytů a tím pádem celkem obsáhlá nabídka v okruhu těchto nemovitostí. Výstavba nových bytů se však zpomalila.

Především se jedná o zpomalení z důvodu nezájmu obyvatel o byty v panelových domech, přesto že je těchto bytů dostatek za přijatelné ceny. Lidé už upřednostňují novostavby - rodinné domy či bytové domy, maximálně o 4 bytových jednotkách. Ke zpomalení výstavby nových bytů také dochází právě z důvodu neekonomičnosti nové výstavby, jelikož bytů je dostatek, ale nemají svého kupce. Současným trendem mezi lidmi je spíše střídání bytů, které je ovlivňováno danou situací nájemníka. Příkladem může být mladý člověk, který v začátcích vystačí s bytem typu garsonky. Později s nástupem do zaměstnání má možnost investovat do bytu o větší obytné ploše a dále v budoucnu se založením rodiny je pro něj nutné řešit problém bydlení. Pro začátek mu stále stačí panelákový byt např. 2+1 do doby, než našetří peníze na vlastní rodinný dům. To už se jedná o tzv. cílovou stanici, ovšem pokud nedojde k dalšímu stěhování nebo k jiným problémům. Tímto příkladem se v současné době řídí mnoho mladých občanů, a tak tento trend ovlivňuje tržní ceny bytů ale i celkový trh s byty.

Dalším trendem je, že se lidé stěhují pryč z měst, přinejmenším na předměstí. Možnost obyvatel dojíždět za prací či jinými potřebami do měst je na vysoké úrovni, ať už se jedná o dopravní propojenost autobusy či vlaky. Mohu i tvrdit, že v dnešní době je v každé rodině samozřejmostí minimálně jeden automobil, čímž je tedy vyřešena dostupnost z příměstských oblastí či vesnic do měst.

Za posledních 20 let totiž výstavba nových bytů poklesla na průměrně 25 tisíc bytů ročně, kdy se nejedená zhruba ani o polovinu roční výstavby za 40 let socialismu, kdy průměrná roční výstavba činila 55 tisíc bytů. Podle informací z českého statistického úřadu se za poslední tři čtvrtletí roku 2007 postavilo 23 tisíc bytů a za celý rok bylo postaveno kolem 30 tisíc bytů, což tedy zhruba odpovídá stejnému počtu postavených bytů jako v předešlých dvou letech. Pokles a zpomalování výstavby je dán tím, že již ani nemá dál kam klesat.



Zdroj: MMR ČR, ČSÚ

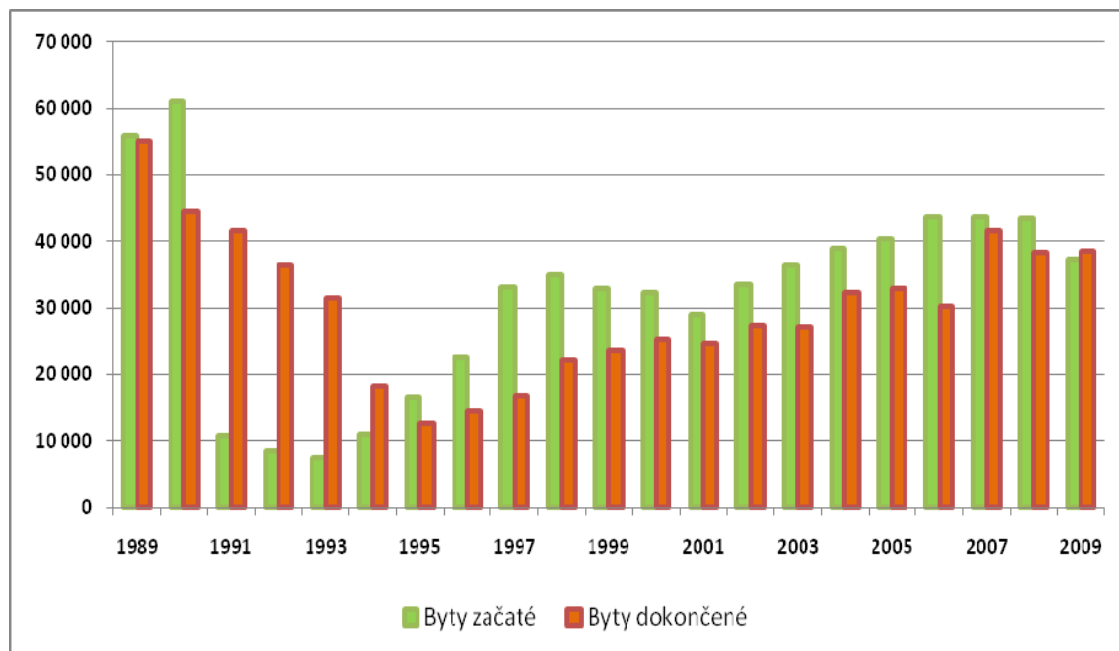
Z toho grafu můžeme vyvodit, že intenzita výstavby v roce 2009 dosáhla 3,7 bytu na 1000 obyvatel, kdy se zde zrcadlí situace na trhu v mírné stagnaci bytové výstavby.

Mnoho bytů v řádech tisíců je v současné době neobydlených, také díky jejich majitelům (vlastníkům), kteří se snaží na trhu dosáhnout co nejvyšších cen z prodeje nebo z nájemného. Mnoho bytů je také přeměněno na nebytové prostory, jako jsou kanceláře, hotely, sklady nebo firmami jinak využívané prostory. Co se týče statistiky takto využívaných bytů, neexistuje v současnosti žádný registr. V nové výstavbě pak dochází ke vzniku bytů a prostor, které neodpovídají skutečným potřebám obyvatel majících zájem o byty, a zároveň nedisponujících mnoha finančními prostředky, jako jsou mladé rodiny s dětmi, či například důchodci.

Pro procentuální představu se v bytových domech stavělo necelých 40% všech bytů, a to převážně pro komerční účely, v domech s pečovatelskou službou a v penzích se počet dokončených bytů snížil o 10% a činil kolem jednoho procenta celkového počtu dokončených bytů. Z nově zahájené výstavby bytů se v roce 2007 počet mírně snížil a na konci třetího čtvrtletí téhož roku činil 176 tisíc bytů. Z pohledu doby výstavby bytů se jedná o výstavbu trvající průměrně 5 - 6 let. Závěrem tohoto průzkumu je, že v následujících letech nebylo možné očekávat další

růst dokončených bytů, naopak očekávaným trendem bylo celkové snížení výstavby menších, sociálních bytů.

Počet započatých a dokončených bytů v ČR v letech 1989 - 2009



Zdroj: MMR ČR, ČSÚ

Dalším nepříznivým faktorem, který tomuto vývoji na zlepšení moc nepřidal, bylo i to, že jak stát tak i obce se zbavovaly bytů prodejem ve velkém množství včetně prodeje zahraničním investorům. Ohledně prodeje bytů byla tato situace na trhu nepříznivá a ani v nejbližší době, tedy do roku 2010, se neočekávalo zlepšení. V roce 2007 byl pohyb cen za byty v růstové fázi a v průměru tedy cena vzrostla o 10% za rok. Názornou ukázkou pro porovnání může být přehled pohybu cen v různých městech České republiky.

Například: Průměrná cena za byt o velikosti 68 metrů čtverečných činila 980 tisíc Kč, v Praze 1 již tato cena bylo o něco vyšší a to přesně na 4 miliony 400 tisíc korun. Průměrem za celou Prahu cena činila 2 miliony 550 tisíc korun a v Brně 2 miliony 60 tisíc korun. Podle odhadců však skutečná cena, spíše tedy náklady za 1 metr čtverečný činí 14 – 16 tisíc korun. Při přiměřeném zisku, který činí desítky až stovky procent, by uvedená cena bytu za celou ČR měla být spíše maximální cenou, protože ceny vyšší již směřují k lichvářským cenám. [10]

Dalším vlivem působícím na trh s nemovitostmi je nezaměstnanost, jejímž důsledkem klesá kupní síla populace a tím i zdroje příjmu států. V důsledku nezaměstnanosti se snížila výstavba nových bytů a tím pádem nastala obměna v nabídce a poptávce na tomto trhu. Ještě před rokem 2006 byla nejsilnější nabídka bytů o velikosti 4+1, naopak nabídka malých bytů byla velmi slabá. Byty o velikosti 3+1 představovaly cca 45% nabídky. Ohledně poptávky ale situace byla jiná. Lidé měli spíše zájem o byty menších velikostí jako je například 2+1. Zájemci o tyto byty byli lidé, kteří právě absolvovali školu a nebo mladí manželé.



Zdroj: Vlastní průzkum

Za posledních 10 let docházelo k mírnému pohybu mezi nabídkou a poptávkou, přičemž i zde se odrážel mírný nárůst reálné mzdy. V období krize se logicky navýšila poptávka po menších bytech. V roce 2009 se posléze trh s nemovitostmi snažil vyjít vstříc této navyšující se poptávce. Důležitým faktorem zde však zůstává i nadále cena. Mezi cenami v nabídce a v poptávce sehrály významnou roli situace na trhu a regionální vliv. Vývoj těchto cen ukazuje, zda-li se jednalo o rok příznivější či slabší na nákup nemovitostí. V roce 1993 vzrostly ceny jak v nabídce tak i v poptávce v souvislosti s růstem hrubého domácího produktu a zlepšenou ekonomickou situací domácností. V roce 2003 se v cenách již objevil vliv vstupu do Evropské unie. V té době vzrostla nabídková cena nad cenou poptávkovou a pro prodejce existovala vidina prodeje nemovitostí bohatým kupcům. Tato vidina však zůstala nenaplněna a v roce 2006 pak rozdíl mezi cenou nabídkovou a poptávkovou za nemovitosti do osobního vlastnictví zůstal pouhých pár procent.



Zdroj: Vlastní průzkum

Z grafu můžeme vyčíst zájem obyvatel o druhy nemovitostí v ČR. Dle mého průzkumu prováděného v realitních kancelářích byl největší zájem o koupi nových parcel, ale z hlediska nedostatku nabídky tohoto druhu nemovitostí, a v některých případech předražených pozemků, jevíli lidé zájem spíše o menší byty jako jsou například 3+1 a 2+1.

Příkladem opět může být časový vývoj cen nemovitostí v Brně.

Metr čtverečný v garsoniéře v Brně se v prosinci poklidného roku 1998 nabízel za 17 763 Kč, v prosinci 2001 stoupl na cenu 21 946 Kč (vlastní šetření ze vzorku asi 600 bytů). Metr bytu se v prosinci 2001 v Brně poptával za 15 425 Kč, takže relace ceny poptávkové k nabídkové u garsoniér v období adventu 2001 činila 1,42 (21 946 : 17 763). Poměry mezi cenou za metr v nabídce k ceně metr v poptávce bývaly obvykle větší než jedna. A relace mezi cenami v nabídce a poptávce 1,15 je dobré východisko k dojednání prodeje a koupě, po mírných ústupcích zobou stran. V průměru relace vzrostla jen před vstupem do EU. [11]

Z období krize tedy vychází, že poptávající strana nabízí stejně jako dříve cenu nižší, než jaká je na straně nabídky, avšak cenu reálnou. Vývoj HDP v roce 2009 meziročně propadl zhruba o 4,2% až o 4,6%. Tento rok tedy znamenal pro český realitní trh dramatický propad. Investice do nemovitostí i výstavby nových kanceláří poklesly zhruba o polovinu. V roce 2010, k nárůstu investic do nemovitostí nedošlo, změny jsou očekávány až v roce příštím.

V oblasti řízení cenové politiky lze za takovéto situace očekávat stagnaci cen poptávaných bytů. V nabídkové ceně by mělo dojít ke stejnému očekávání a zajištění

podobné relace k poptávkovým cenám, jaké byly koncem roku 2009. Cílem prodejců bylo v této době na konci roku ceny navyšovat. Rok 2011 pak bude znamenat stagnaci růstu HDP, čím dojde ke staganci cen bytů i kanceláří, stejně jako investic do nich.

5.4 Vývoj cen bytů v ČR

Během období posledních 15 až 20 ti let došlo k velkému rozmachu ve stavebnictví, který byl podporován z hlediska ekonomiky nízkými úrokovými sazbami a hnán dopředu vysokou poptávkou spotřebitelů. Podnětem k tomuto rozvoji poptávky po nemovitostech byla zejména dobrá ekonomická situace, snadno získatelné hypoteční úvěry s nízkými úrokovými mírami a zkvalitnění systému poskytování půjček. Trendem v České ale i v Slovenské republice je ochota lidí zadlužit se na dlouhou dobu kvůli získání kvalitního bydlení. Oproti předchozím devadesátým rokům, kdy si málokdo pořídil hypoteční úvěr na financování bydlení, je již v dnešní době více než polovina obyvatel ochotna se zadlužit.

Největší rozmach ve stavebnictví, jak jsem již uvedla předchozích grafech, nastal v České republice v 70. – 80. letech minulého století, kdy bylo postaveno přes 300 000 bytů v bytových domech. Tento rozmach samozřejmě podpořila vysoká poptávka, která byla uspokojena rozsáhlou výstavbou tehdy velmi populárních panelových domů, které jsou i v současnosti velmi vděčně využívány.

S nárůstem poptávky po vlastním bydlení a snadným získáním finančním prostředků musela samozřejmě stoupat i cena bytů.

Příkladnou ukázkou je tabulka s údaji převzatými od Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Českého statistického úřadu, kde jsou zobrazeny skutečné kupní ceny, které byly zaplacené za danou nemovitost a přiznány i v daňovém přiznání.

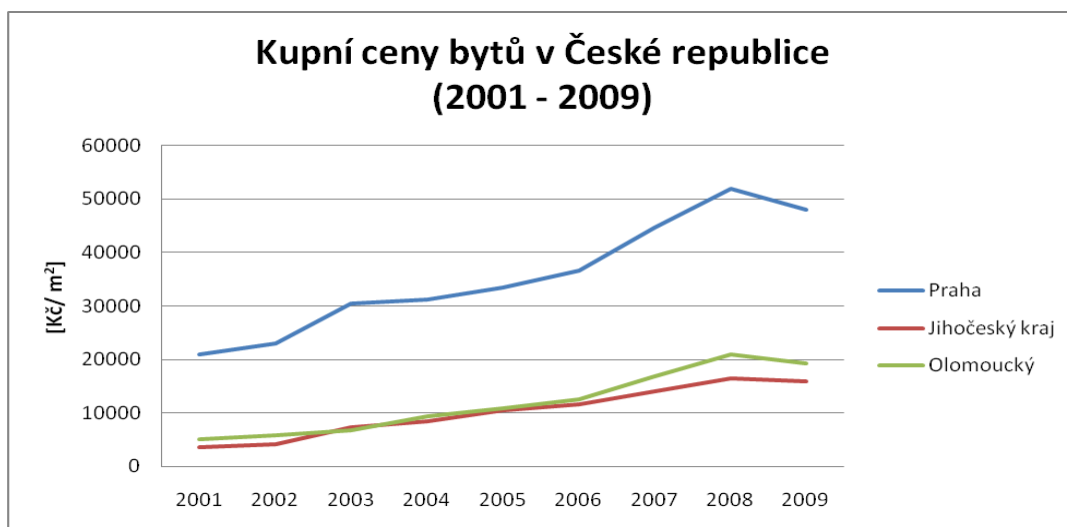
		2005	2006	2007	2008	2009	2009/2005
České republika	Ø cena [Kč/m ²]	13731	14733	18684	21956	19211	39,9
	meziroč.změna[%]	/	7,3	26,8	17,5	-12,5	
Hl. město Praha	Ø cena [Kč/m ²]	33145	35187	44656	52795	47304	42,7
	meziroč.změna[%]	/	9,2	23,4	18,2	-10,4	
Středočeský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	14716	16178	20413	23480	20522	39,5
	meziroč.změna[%]	/	9,9	26,2	15	-12,6	
Jihočeský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	10553	11560	14088	15271	13591	28,8
	meziroč.změna[%]	/	9,5	21,9	8,4	-11	
Plzeňský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	12901	11442	16640	20593	17360	34,6
	meziroč.změna[%]	/	-11,3	45,4	23,8	-15,7	
Karlovarský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	9831	10105	12268	15477	13805	40,4
	meziroč.změna[%]	/	2,8	21,4	26,2	-10,8	
Ústecký kraj	Ø cena [Kč/m ²]	5698	5959	8053	10393	9426	65,4
	meziroč.změna[%]	/	4,6	53,1	29,1	-9,3	
Liberecký kraj	Ø cena [Kč/m ²]	10052	11489	14438	18893	16154	60,5
	meziroč.změna[%]	/	14,2	25,7	30,9	-14,6	
Královéhradecký kraj	Ø cena [Kč/m ²]	12305	13686	17408	20495	17892	45,4
	meziroč.změna[%]	/	11,2	27,2	17,7	-12,7	
Pardubická kraj	Ø cena [Kč/m ²]	12307	13853	17233	20846	18240	48,2
	meziroč.změna[%]	/	12,5	24,4	21	-12,5	
Vysočina	Ø cena [Kč/m ²]	10763	11940	14624	17930	15653	45,4
	meziroč.změna[%]	/	10,9	22,5	22,6	-12,7	
Jihomoravský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	15122	17278	22777	27339	23949	58,4
	meziroč.změna[%]	/	14,3	31,8	20	-12,4	
Olomoucký kraj	Ø cena [Kč/m ²]	10925	12523	16766	20631	17598	61,2
	meziroč.změna[%]	/	14,7	33,9	23,1	-14,7	
Zlínský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	11927	13932	17240	21413	17987	50,8
	meziroč.změna[%]	/	16,8	23,7	24,2	-16	
Moravskoslezský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	8229	9809	12969	17365	14343	74,3
	meziroč.změna[%]	/	19,2	32,2	33,9	-17,4	

Zdroj: ČSÚ, vlastní – kupní ceny

Z této tabulky vyplývá, že za posledních 5 let ceny bytů vzrostly v průměru o více než 40 %. Vývoj cen do roku 2008 měl tendenci zvyšujícího se růstu, což z velké části ovlivnily i faktory obyvatelstva. Významným faktorem bylo mezi roky 2001 a 2007 velké množství obyvatelstva produktivního věku schopného dosáhnout na úvěry a půjčky nabízené státem. Rozsah těchto půjček rozrostl především mezi roky 2004 a 2006. V tomto období bylo mnoho obyvatelstva ohledně

poptávek uspokojeno novou výstavbou bytů od developerských společností, avšak i přesto nadále zůstávali obyvatelé podporující sílu poptávky, čímž místo ustálení nebo snižování cen došlo k postupnému navyšování cen za tyto nemovitosti.

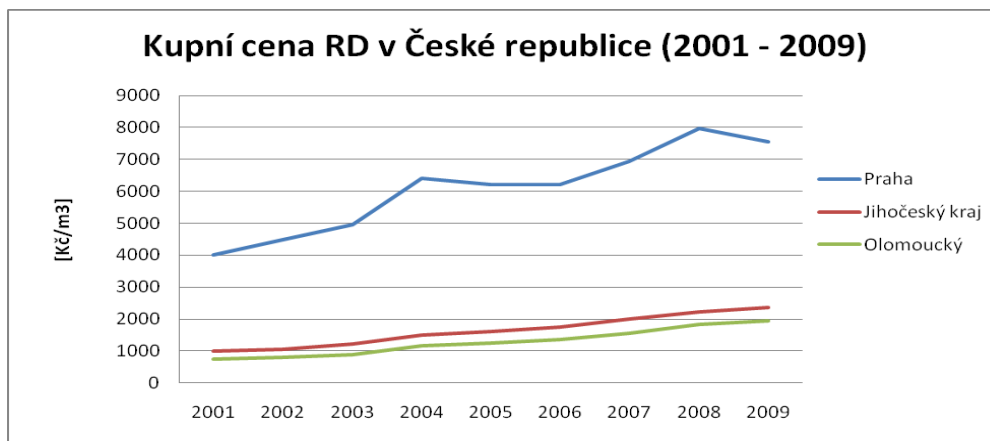
Rok 2008 však přinesl s sebou hospodářskou krizi, což zapříčinilo zastavení cenového růstu. Tato informace byla takto podávána veškerými médii, ale pravda byla, že krize pouze tento stav podpořila, Odborníky pak bylo přiznáno, že tento stav byl stejně očekáván.



Zdroj: ČSÚ $\emptyset 63m^2$

Reakcí na toto období byl pokles poptávky po bydlení, jelikož lidé očekávali další pokles cen a také ze strany bank došlo ke zpřísnění podmínek pro hypoteční úvěry nebo půjčky na bydlení. Tyto změny měly vliv na celou Českou republiku. Snížil se zájem o koupi jakýchkoliv nemovitostí nejen na malých městech, ale i v městech krajských.

Dosud jsem se zabývala sledováním spíše bytových jednotek a vývoje jejich cen, nyní se okrajově zaměřím i na domy rodinné, rezidenční.



Zdroj: ČSÚ

V období od roku 2005 do 2009 došlo k velkým změnám. V tomto období došlo k navýšení cen o 40 % a za posledních 10 let byl tento nárůst až o 150%. V průměru to znamená ročně nárůst o 15%, ale i zde docházelo k působení podobných vlivů jako u cen a poptávky u bytů. Nejrychlejší nárůst cen byl zaznamenán v období 2003 až 2004. V současné době dochází k prudkému poklesu cen na trhu s byty, u rodinných domů však ceny zůstávají na stejné výši. Důvodem, proč se mění ceny bytů v současné době, jsou relativně nízké tržní ceny za rodinné domy. Vysvětlením pro relativně nízké ceny rodinných domů na trhu může být vyšší nabídka bytů než rodinných domů. Co se týče nákladů na stavbu rodinného domu ve vlastní režii, je mnohem výhodnější postavit si vlastní rodinný dům dle svých představ, než zakoupit byt, jehož cena je mnohdy na stejné úrovni jako právě nový rodinný dům.

Ceny rodinných domů dle průzkumu poklesly o 1% a samozřejmě i na trhu s těmito nemovitostmi došlo k výraznému poklesu poptávky. Chci zde však připomenout současný trend výstavby nízkoenergetických domů, po kterých se naopak poptávka, díky silné reklamě a nabídce od developerů, navýšila.

V následující tabulce je přehled současných nabídkových cen nemovitostí v ČR.

Nabídková cena nemovitostí 2010

REALITY ČR						
	PRAHA		OPAVA		ČESKÉ BUDĚJOVICE	
	panelové domy	cihlové domy	panelové domy	cihlové domy	panelový dům	cihlový dům
garsoniéra	27 - 36 m ²	27 - 36 m ²	22 - 35 m ²	22 - 35 m ²	22 - 36m ²	27 - 36m ²
	1 450 - 1 700	1 700 - 2 590	550 - 770	650 - 980	650 - 830m ²	810 - 1 100m ²
1+kk	28 - 48 m ²	31 - 49m ²	28 - 36 m ²	28 - 36 m ²	22 - 36m ²	28 - 44 m ²
	1 400 - 1 600	1 500 - 2 890	810 - 910	880 - 1 200	750 - 920	960 - 1 520
1+1		35 - 44m ²	38 - 57 m ²	38 - 46 m ²	32 - 38m ²	34 - 46 m ²
	jako garsonka	2 500 - 4 395	530 - 870	620 - 1 300	920 - 1 500m ²	1 100 - 1 380
2+kk	51 - 67 m ²	51 - 55m ²	44 - 58 m ²	44 - 58 m ²	38 - 53m ²	44 - 59m ²
	2 990 - 4 950	2 700 - 3 590	950 - 1400	810 - 1 250	950 - 1 330m ²	1 480 - 1 940
2+1	45 - 68 m ²	54 - 70m ²	50 - 65m ²	48 - 65m ²	52 - 60m ²	52 - 65m ²
	2 100 - 2 800	2 990 - 4 999	899 - 950	1 680 - 2 240	1 400 - 1 560	1 700 - 1 960
3+kk	68 - 149 m ²	68 - 126m ²	85m ²	75m ²	62m ²	62m ²
	2 500 - 3 695	4 800 - 6 800	1 680	2 650	1 620m ²	2 170
3+1	68 - 75m ²	68 - 85m ²	68 - 82m ²	68m ²	68 - 75m ²	68 - 75m ²
	2 500 - 3 190	3 500 - 6 000	1 000 - 1 600	1 960	1 960 - 2 580m ²	2 050 - 2 480
4+kk	82 - 106m ²	82 - 141m ²	82 - 141m ²	82 - 141m ²	92 - 106m ²	148m ²
	2 650 - 6 000	2 690 - 8 800	1 960 - 2 880	2 860 - 3 610	3 050 - 3 700m ²	4 569
4+1	92 - 109m ²	102 - 141m ²	82 - 102 m ²	82 - 102 m ²	82 - 120 m ²	120m ²
	3 300 - 4 500	6 200 - 7 190	1 960 - 2 100	2 960 - 3 850	2 420 - 3 460m ²	4 700m ²
5+kk	110 - 136m ²	110 - 136m ²	92 - 136m ²	102 - 136m ²	92 - 136m ²	102 - 136m ²
	4 680 - 6 300	5 100 - 6 500	1 930 - 2 720	3 530 - 4 560	2 530 - 3 720m ²	3 530 - 4 860
5+1	98 - 178m ²	98 - 178m ²	98 - 178m ²	98 - 178m ²	98 - 178m ²	98 - 178m ²
	9 800 - 17 800	10 100 - 17 890	2 590 - 5 320	3 290 - 5 920	2 690 - 5 690m ²	3 290 - 6 920
RD	5 000 - a více		2 880 - a více		2 100 a více	
průměrná cena	53 000 Kč/ m ²	72 000 Kč/ m ²	20 000 Kč/ m ²	35 000 Kč/ m ²	30 000 Kč/ m ²	35 000 Kč/ m ²

Zdroj: vlastní průzkum

6.Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je již po řadu let velmi významnou a důležitou složkou v lidském životě a v jakékoliv lidské činnosti. Smyslem oceňování je určení a získání hodnoty či ceny nemovitosti pro osoby a instituce. Tato cena je pak využita například pro stanovení daňového základu pro poplatníka, pro převod nemovitosti nebo pro vyrovnání majetku mezi prodávajícím a kupujícím. Potřeba oceňování tedy vzniká například při jednání o ceně jako je koupě a prodej, určení daně, při vyrovnání dědictví, dále při vypořádání SJM (společného jmění manželů), k získání úvěru, uzavíráním pojistných smluv a další.

V České republice vzrostl význam oceňování po roce 1989, kdy v centrálně plánovaných ekonomikách neměla cena zboží vztah k trhu ani k momentálnímu stavu nabídky. Na trhu byl v tu dobu využíván princip nabídky a poptávky, ze kterého vznikla variabilita cen.

Roku 1990 vstoupil v platnost Zákon č. 526/1990 Sb. O cenách, který dle pozdějších předpisů upravuje oblast cen mezi prodávajícím a kupujícím. V oblasti, kde je cena určena potřebami státu, jako jsou poplatkové potřeby, využíváme zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku s jeho pozdějšími předpisy, který upravuje podmínky jednotného oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, upravuje oblast cen sjednaných mezi prodávajícím a kupujícím, tedy cen, které jsou přímo předmětem směny nebo převodu mezi právními subjekty. Tam, kde nedojde ke směně a cena je určena pro potřeby státu, v některých rozhodovacích případech nastupuje č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, který rámcově upravuje podmínky jednotného oceňování majetku. Zákon dává přednost ceně obvyklé. Ocenění podle cenového předpisu má za úkol interpretovat daný cenový předpis. Postup stanovení administrativní ceny je nezávislý na momentálním stavu ekonomiky a trhu. Pojmem cena administrativní se označuje cena podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (ZOM). Způsob určení této ceny i výchozí údaje jsou přesně dány oceňovací vyhláškou č. 3/2008 Sb. Zákon stanoví některé způsoby ocenění majetku. Existují i další způsoby oceňování pozemků.

6.1 Oceňování pozemků a nemovitostí v ČR

Význam oceňování pozemků, nemovitostí a zboží v České republice nejvíce vzrostl v roce 1989, kdy v centrálně plánovaných ekonomikách neměla cena vztah k momentálnímu stavu nabídky ani k trhu. Do té doby byl využíván princip nabídka/ poptávka. Roku 1990 pak vstoupil v platnost Zákon č. 526/1990 Sb. O cenách, který pak dle pozdějších předpisů upravoval oblast cen mezi prodávajícím a kupujícím. Další důležitý zákon v oblasti oceňování vstoupil v platnost 1. ledna 1998, což byl Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování nemovitostí a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku. Účinnost této vyhlášky je ke dni 1. ledna 2003. Předmětem úpravy Zákona č. 151/1997 Sb. dle § 1 jsou způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Tento zákon upřednostňuje cenu obvyklou dle paragrafu § 2, a dále odkazuje na cenový předpis při oceňování. Zákon se dále nevztahuje na sjednávání cen, kde využíváme zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Při oceňování využíváme vyhlášku č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona a tato vyhláška nám stanoví ceny, přírážky, koeficienty a srážky k cenám a postupy při oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

6.1.1 Způsoby oceňování

Dle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, oceňujeme cenou obvyklou, která je v zákoně definována : *“(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními*

poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.” [1]

6.1.2 Metody oceňování

Nákladový způsob:

- Vychází z nákladů, které bylo třeba vynaložit na pořízení předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.
- Způsob je využit pro ocenění: rodinných domů a stavby pro rekreaci > 1100m³, inženýrské stavby, garáže, rozestavěná stavby všech druhů a budovy a haly, které nejsou určeny pro bydlení
- Tímto způsobem se stanovuje administrativní cena bytu v rodinném domě nebo rozestavěný byt a to jako podíl na ceně stavby.
- Postup výpočtu je uveden ve vyhlášce č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

pro byty:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

kde ZCU ...základní cena upravená

ZC ... základní cena, která je určena dle účelu stavby

K_1 ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$

K_4 ...koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 1 a 0,54 jsou konstanty

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě průkazného zdůvodnění

K_5 koeficient polohový

K_i koeficient změny cen staveb (koeficient inflace)

K_p koeficient prodejnosti, což je kombinace využití a místa [1]

U všech těchto koeficientů jsou v přílohách vyhlášky č.3/2008 uvedeny tabulky pro orientaci a určení správných odpovídajících cen.

Výnosový způsob:

- Vychází z výnosu předmětu skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu za daných podmínek získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
- Tento způsob nesmí být použit na rodinné domy.
- Využíván u oceňování pronajímaných nebo pronajímatelných nemovitostí, jako jsou byty, bytové domy apod.

Porovnávací způsob:

- Vychází z porovnání předmětu se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. [1]
- Využíván při oceňování bytů, rodinných domů (do 1100 m³) a garáží
- U stanovení administrativní ceny se vynásobí počet m² podlahové plochy indexovanou \emptyset cenou, jedná se o stanovení ceny za m²
- U porovnávacího způsobu pak dále ovlivňuje výslednou cenu několik indexů, jako je například index K_p (polohy nemovitosti), index konstrukce a vybavení, opotřebení a další.
- Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy základní cenou. Cena i plocha jsou uvedeny v přílohách vyhlášky č.3/2008 Sb., kde cena bytu zahrnuje i jeho vybavení.
- Základní cena uvedená v přílohách vyhlášky č.3/2008 je dále upravena dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

kde ZCU ... základní cena upravená za m^2 podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC ... základní cena

K_{CP} ... koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

22

$\sum (K_{CPn} \times v_n)$

$n = 1$

$K_{CP} = \frac{\sum (K_{CPn} \times v_n)}{\sum v_n}$,

22

$\sum v_n$

$n = 1$

K_{CPn} koeficient cenového porovnání n -tého hodnoceného znaku,

v_n váha n -tého hodnoceného znaku dle tabulky uvedené v příloze k vyhlášce č.3/2008 Sb., o oceňování

- Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu bytu jsou uvedeny v dalších přílohách k oceňovací vyhlášce stejně jako další charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků
- Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CPn} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny, které jsou opět uvedeny ve vyhlášce č.3/2008 Sb.
- Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.
- Spoluvlastnický podíl k pozemku, popřípadě k pozemkům, příslušející k bytu, se oceňuje samostatně.

Kombinovaný způsob:

- Jedná se o kombinaci nákladového a výnosového způsobu, kde tato kombinace probíhá na základě analýzy rozvoje
- Nákladová cena vstupuje do výpočtu bez K_p (koeficientu prodejnosti)

- Tento způsob je využit jedná-li se o stavbu, která je pronajata jako celek jednomu nebo více nájemcům, je-li pronajat soubor staveb alespoň dvě stavby jako celek jednomu nebo více nájemcům bez rozlišení nájemného na jednotlivé stavby, ocení se soubor staveb jako celek, a další... [1]

6.1.3 Příklady ocenění pomocí programu Delta –NEM

a) Byt – § 25 – porovnávací způsob

PODLAHOVÉ PLOCHY BYTU (PP):

místnost

10,00 m²

VYBAVENÍ:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

URČENÍ ZÁKLADNÍ CENY ZA M² DLE PŘÍLOHY Č. 19, TABULKY Č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Lišov

Počet obyvatel: 4 164

Indexovaná prům. cena (IPC): 14 015,- Kč/m²

TRH S NEMOVITOSTMI: PŘÍLOHA Č. 18A, TABULKA Č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	I.Stavba na cizím pozemku	0,05
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.Bez vlivu	0,00

3

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1} T_i$): 0,950

i=1

POLOHA NEMOVITOSTI: PŘÍLOHA Č. 18A, TABULKA Č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	II.Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01
2 Úřady v obci	II.Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním	0,02

		úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	
3	Poloha nemovitosti v obci	III.Vnitřní území obce	0,00
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III.Převažující objekty pro bydlení	0,00
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	II.Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	III.Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II.Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8	Veřejná doprava	III.Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
9	Obyvatelstvo	II.Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	II.Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.Bez vlivu	0,00
12	Vlivy neuvedené	II.Bez dalších vlivů	0,00

12

Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1} P_i$): 1,070

i=1

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ NEMOVITOSTI: PŘÍLOHA Č. 19, TABULKA Č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III.Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II.Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 1,0

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,050

$i=1$

Index cenového porovnání $(I = I_T \times I_P \times I_V)$: $0,950 \times 1,070 \times 1,050 = 1,067$

Cena upravená $(CU = IPC \times I)$: $14\,015,- \times 1,067 = 14\,954,01 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty $(PP \times CU)$: $10,00 \times 14\,954,01 = 149\,540,10 \text{ Kč}$

ÚPRAVA CENY VLASTNICKÝM PODÍLEM

Vlastnický podíl: $\times 1 / 1$

Cena po úpravě: $= 149\,540,10 \text{ Kč}$

Byt – zjištěná cena:

149 540,10 Kč

6.1.4 Oceňování nemovitostí pro hypoteční úvěry

V tomto případě ocenění, by hodnota měla odpovídat objektivní tržní hodnotě z důvodu, vyskytnou-li se nějaké potíže při splácení úvěru a dlužník není schopen uhradit půjčenou splátku, pak při exekučním prodeji banka využije trhu s nemovitostmi, kde je právě tržní hodnota. Ocenění je v tomto případě tedy co nejreálnější pro zajištění úvěrů ještě před poskytnutím úvěru.

Oceňování pro banky zajišťují zaměstnanci banky a nebo přizvaní odborníci (odhadci) se zvláštním povolením k této činnosti.

V České republice bývá však často výsledkem cena, které je od tržní hodnoty odlišná. Tržní cena jako taková je zjišťována k určitému okamžiku. Jelikož se ale jedná z časového hlediska o dlouhodobý vztah mezi bankou a klientem, a tržní ceny po dobu trvání této smlouvy se mohou měnit, je možné, že výsledná tržní cena bude navýšena o subjektivní pohled odhadce.

Další hodnota, která vystupuje u úvěrů u bank, je hodnota zadlužitelná. Tato hodnota je v České republice definována v zákonu č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, její zjištění je stanovováno různými metodikami. Podle §15, druhého odstavce: "Cenu stanoví hypoteční banka., která poskytuje hypoteční úvěr jako cenu obvyklou s přihlédnutím k trvalým vlastnostem zastavené nemovitosti a výnosu dosažitelném při řádném hospodaření s ní."

V České republice tedy banky pracují s cenami zastavených nemovitostí na bázi obvyklé ceny, jiné banky zas na hodnotě zadlužitelné, jak bylo výše zmíněno, jimi definované.

Ocenění nemovitosti je potřebné při prodeji nemovitosti z důvodu určení daně z převodu nemovitosti. Tato daň je uplatňována do 90 dnů po zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění zpracovává soudní znalec a to ke dni vkladu dle platné vyhlášky zákona v ceně administrativní. Daň je pak placena z vyšší ceny a to buď prodejní nebo administrativní.

V případě žádosti o hypotéku, je žadatel povinen s potvrzením bonity potvrdit i příslušnými doklady, jako je právě odhad hodnoty nemovitosti znaleckým posudkem, zástavu nemovitosti. Každá banka má seznam svých odhadců, ze kterých si pak klient může vybrat smluvního odhadce, který posudek provede, vybere –li si svého odhace, může pak vzniknout problém s vyhotoveným znaleckým posudkem, jelikož každá banka má své postupy pro zpracování odhadu a ocenění.

Pokud existuje již jedna cena obvyklá dané nemovitosti, na kterou se daný majetek oceňuje, měl by pak jakýkoliv odhadce vždy k této ceně dojít. Cena obvyklá, jak je již zmíněno v první kapitole, je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do této ceny se ale nepromítají mimořádné okolnosti trhu, což jsou například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, nebo důsledky přírodních či jiných kalamit. Odhadci pak dle předpisů banky mohou nemovitosti podhodnotit, čímž vytvoří bance tzv. jistotu prodeje nemovitosti v nouzi. Dle této ceny pak banka stanoví maximální výši úvěru, kterou bude ochotna žadateli poskytnout.

Dokumenty potřebné pro zpracování odhadu jsou:

- List vlastnictví
- Projektová dokumentace
- Snímek katastrální mapy
- Stavební povolení, jedná – li se o výstavbu

Výsledný odhad obsahuje informace o:

- Identifikaci nemovitosti

- Vlastníku nemovitosti
- Účelu ocenění
- Účelu úvěru
- Objednateli ocenění
- Datu vyhotovení a místního šetření
- Stavů nemovitosti, požadavcích banky
- Rizicích spojených s oceňovanou nemovitostí
- Vkladu investic v příštích letech, prodejnosti nemovitostí
- Souhrnu ocenění posuzované nemovitosti

6.2 Oceňování pozemků a nemovitostí na Slovensku

6.2.1 Slovenská republika

V sousední Slovenské republice, která je nám blízká podobnými podmínkami se od 1.1.2004 oceňují nemovitosti všeobecnou cenou nemovitosti, tedy tržní hodnotou.

Cena administrativní, která je zjištěná dle cenového předpisu, se od 1. ledna 2004 nepoužívá v řízení, které se týká rozhodování o vlastnictví a právech k nemovitostem. Při úkonech, které jsou spjaté s nemovitým majetkem se přestala používat. Vyjímkou jsou úkony, na které se vztahuje předchozí právní stav, jako je například dodatečné dědické řízení, kde zůstavitel zemřel před 1. dubnem 2002. V reálném případě to znamená, pokud – li zákon nebo jiný obecně závazný předpis vyžaduje předložení znaleckého posudku o ceně nemovitosti dle cenového předpisu (jakým je vyhláška Ministerstva financí Slovenské republiky č. 465/1991 Sb. v pozdějším znění), pak se tento postup měnil dvěma způsoby:

- a) Vlivem zániku darovací daně a daně z dědictví od 1. ledna 2004, nebylo již nutné stanovovat základ daně formou znaleckého posudku.
- b) V ostatních případech se pak cena nemovitostí, která do 31. prosince 2003 byla zjišťována dle cenového předpisu (vyhlášky č. 465/1001 Zb. Ve znění pozdějších předpisů), nahradí obecnou hodnotou nemovitostí, která je již určena dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti SR č. 86/2002 Zb. o stanovení obecné hodnoty majetku.

Tato obecná hodnota majetku je určována několika způsoby, které upravuje vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 492/2004 Zb. o stanovení obecné hodnoty majetku.

6.2.2 Metody určování ceny nemovitosti:

Srovnávací metoda: U této metody se porovnávají nemovitosti a stavby stejného druhu, které jsou ve srovnatelné velikosti a s podobnými technickými charakteristikami. Jedná se o metodu s nejvyšší přesností, a také při tomto porovnání je snaha o porovnání nemovitostí, které se nacházejí ve velmi podobné lokalitě. Tato metoda je podobná indexové metodě, využívané v České republice.

Kombinovaná metoda: Princip je podobný jako u výnosové metody. Je zde zohledněna výnosová i technická hodnota nemovitosti či stavby a hodnota je určena z průměru vypočtené výnosové metody a technické hodnoty nemovitosti. Využití této metody je u nemovitostí, kde nemovitost může dosahovat výnosu z pronájmu.

Metoda polohové diference: Nejvyužívanější metoda při oceňování, kterou lze využít u všech typů nemovitostí. Metoda vychází z technické hodnoty nemovitosti, která je upravena o koeficient polohové odlišnosti, což jsou vlivy které na tuto nemovitost působí v konkrétním místě a čase.

Tyto metody jsou stanoveny ve vyhlášce č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku.

Právní předpisy, které ovlivňují trh s nemovitostmi:

- zákon č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku
- zákon č. 50/1976 Sb. o územním a stavebním řádu (stavební zákon) - v současné době je připraven nový stavební zákon s předpokládanou platností od 1. července 2010),
- zákon č. 162/1995 Sb. o katastru nemovitostí a zápisu vlastnických práv a jiných
- práv k nemovitostem (katastrální zákon);
- zákon č. 182/1993 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor,
- zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu

6.2.3. Trh s nemovitostmi na Slovensku

Jelikož Česká i Slovenská republika jsou si velmi blízké, je logické, že i různé změny probíhající v obou státech jsou obdobné. Stejně jako v České republice v roce 1989 i zde docházelo ke změnám politicko – hospodářských poměrů. Od roku 1990 se tedy i na Slovensku začaly objevovat nové přístupy k rozvoji bydlení, bytové výstavbě a k hospodaření s bytovým fondem. Převládla zde představa, že v nových tržních podmínkách se nedostatek bytů vyřeší tak, že tento problém se stane pouze problémem občana. Výsledkem této myšlenky bylo pouze významné omezení podpory státu na výstavbu bytů, čímž nastal pomalý útlum bytové výstavby.

Co se týče převodů nemovitostí na Slovensku, i zde nastal převod z bytového fondu do vlastnictví státu i obcí. Podmínky tohoto převodu upravoval zákon č. 92/1992 Sb., O podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby ve znění pozdějších předpisů. V tomto období do těchto transformací samozřejmě zasahoval i proces restitucí, kdy docházelo k navrácení majetků původním majitelům, jejichž majetek jim byl znárodněn bez náhrady po komunistickém převratu v roce 1948.

Další zde vystupující zákon zabývající se vlastnictvím bytů a nebytových prostor je zákon č. 182/1993 Zb., ve znění pozdějších předpisů. Pro vylepšení ekonomických podmínek pro vlastníky a správce bytového fondu byla snaha o zavedení deregulovaného nájemného. V Slovenské republice není dosud určování výše nájemného upraveno zákonem. Samozřejmě způsob a určení základního nájemného včetně souvisejících výdajů, bylo vždy upravováno podle vyhlášek, ovšem i tyto vyhlášky procházely novými úpravami. Jako první vyhláška zabývající se právě způsobem a výpočtem nájemného byla platná do 31.12.1999, kdy se jednalo o vyhlášku Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Zb., o úhradách užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška pak byla zrušena vyhláškou Ministerstva financí SR č. 375/1999 Zb. Následujícím rokem Ministerstvo financí SR vydalo další opatření, kterým se od 1.1.2000 navýšily regulované maximální ceny bytů o přibližně 70% a posléze o rok později, tedy od 1.2.2001 došlo k další úpravě základního nájemného *Opatřením Ministerstva financí SR č. R-1/2001*, kdy nájemné bylo navýšeno o 45% a v bytech, které byly postavené z financí státního rozpočtu, umožnilo účtovat nákladové nájemné ve výši maximálně 5% z pořizovací ceny bytu ročně.

Jednou z posledních úprav bylo *Opatření Ministerstva financí SR č. R-1/2003 z 28.1.2003*, kdy u deregulace nájmného bylo jeho zvýšení o 95%. Toto opatření je konečnou zákonnou úpravou, které zasahuje do problematiky regulace cen nájmu bytů.

6.2.4 Bytová výstavba na Slovensku

V této republice spadá problém s bydlením do kompetence Ministerstva výstavby a regionálního rozvoje (MVR SR), které bytovou výstavbu monitoruje a zajišťuje. Podobnost s Českou republikou nastává i zde, a to v Koncepti bytové politiky, která funguje jako závazný strategický dokument. Podle tohoto dokumentu je potřeba se do roku 2015 podílet zejména na:

- financování rozvoje
- výstavbě bytů a správě bytového fondu
- přípravě pozemků a jejich zainvestování technickou infrastrukturou
- poskytování dalších služeb spojených s bydlením a jeho rozvojem

Hlavním cílem této koncepce je vytvořit legislativní a institucionální podmínky pro všechny občany tak, aby jim umožňovaly získat přiměřené bydlení.

Dalším společným shodným faktorem České i Slovenské republiky jsou tzv. nástroje na podporu bydlení, kterými jsou:

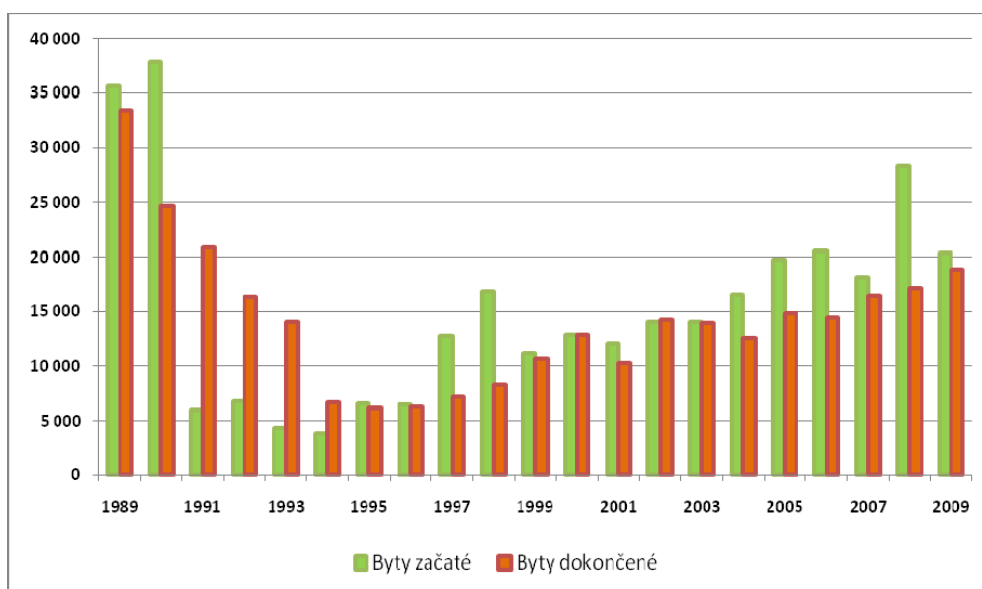
- výstavba nájmných bytů a jiných forem trvalého bydlení definovaných jako sociální bydlení určených pro občany s nízkými příjmy
- dotace podmiňující výstavbu a užívání nových bytů a též dotace bytových budov, zejména na odstraňování systémových poruch
- produkty jako stavební spoření a hypotečními úvěry se podílet na financování výstavby bytů do vlastnictví a výstavby rodinných domů
- poskytovat státní příspěvek na úhradu části úroků k hypotečním úvěrům pro mladé rodiny
- pomocí daňových nástrojů zajistit stimulace investorů financovat rozvoj soukromého nájmného sektoru

Z hlediska výstavby nových bytů a hlavně dokončených bytů nastala změna v oblasti vlastnictví. Zatímco v roce 1991 byla většina bytů ve veřejném vlastnictví, v roce 2001 došlo k tomu, že již 81% bytů bylo v osobním vlastnictví. Tento pokrok

či změna ve vlastnických vztazích jsou výsledkem vývoje, který byl ovlivněn novým systémem státní podpory na nákup nájemních bytů, přípravu území a technické vybavenosti související s výstavbou těchto bytů.

Z posledního období lze také vyzorovat rostoucí podíl výstavby bytů v bytových domech, čímž je jen potvrzen navyšující se zájem investorů o výstavbu takovýchto bytů, jelikož mezi obyvateli vzrůstá zájem právě o tyto nemovitosti.

Pro představu, v roce 1989 bylo dokončeno 33 473 bytů, což bylo 6,3 bytu na 1000 obyvatel. V roce 1995 bylo již dokončeno pouze 6 157 bytů, což bylo 1,1 bytu na 1000 obyvatel. Jednalo se tedy o nejnižší hranici výstavby od roku 1989.



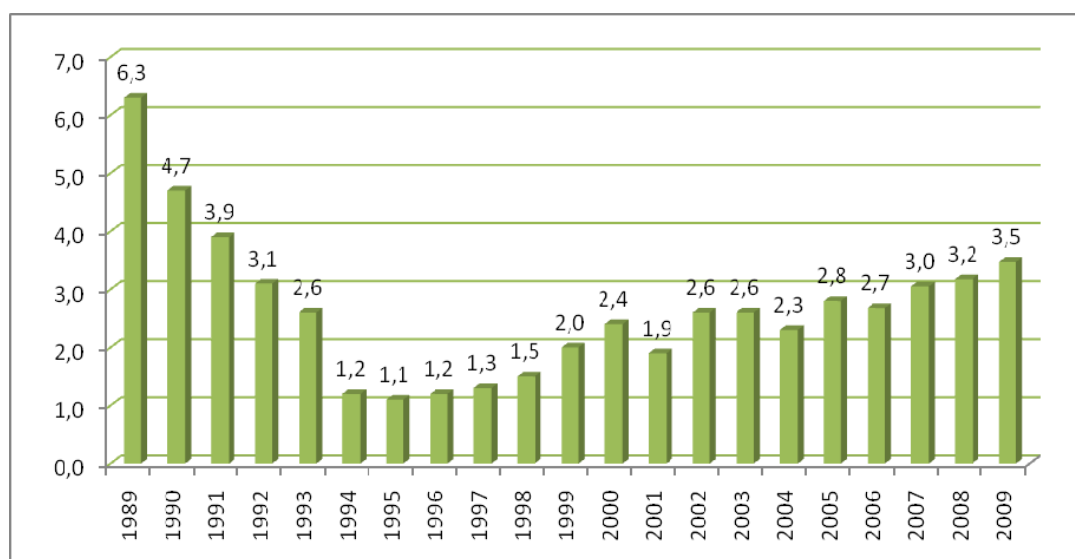
Zdroj: MVRR SR, ŠÚ

Nový systém podpory bytové výstavby se začal vytvářet od roku 1992, kdy vzniklo stavební spoření se státní premií. Další významnou podporou bytové výstavby se stal v roce 1996 Státní fond rozvoje bydlení. Obě podpory měly velmi kladný vliv na rozvoj bytové výstavby, a tak díky nim od roku 1997 začalo docházet k mírnému nárůstu dokončených staveb.

V roce 2000 již bylo dokončeno o více než 30% bytů než v roce předchozím, což vykazuje nárůst tempa výstavby. V následujícím roce 2001 bylo dokončeno 10 321 bytů, v roce 2002 to bylo již 14 213 bytů, kde tedy nárůst mezi těmito roky je o 38%. Další nárůst výstavby pak byl zaznamenán v roce 2005, kdy došlo navýšení oproti roku 2004 o více než 19% a v dokončených bytech byl tento nárůst až o 18%.

Rok 2005 byl v celku zásadní i ohledně intenzity výstavby, kdy tedy tato hodnota se posunula až na 2,76 dokončených bytů na 1000 obyvatel. I když tato hodnota vypadala velmi optimisticky v trendu zvyšující se výstavby, oproti ostatním zemím v EU včetně České republiky, nedosahovala tak velké hodnoty. V České republice se ve stejném roce tato hodnota pohybovala na 3,7 bytu na 1000 obyvatel a evropský průměr dosahoval až 5 bytů na 1000 obyvatel.

Co se týče kvality a úrovně bydlení dle statistických údajů připadalo na jednoho obyvatele v roce 1991 průměrně 72,8 m² podlahové plochy a 47,3 m² obytné plochy. V roce 2009 se tato hodnota zvýšila na 116,2 m² u podlahové plochy a 70,2 m² u obytné plochy.



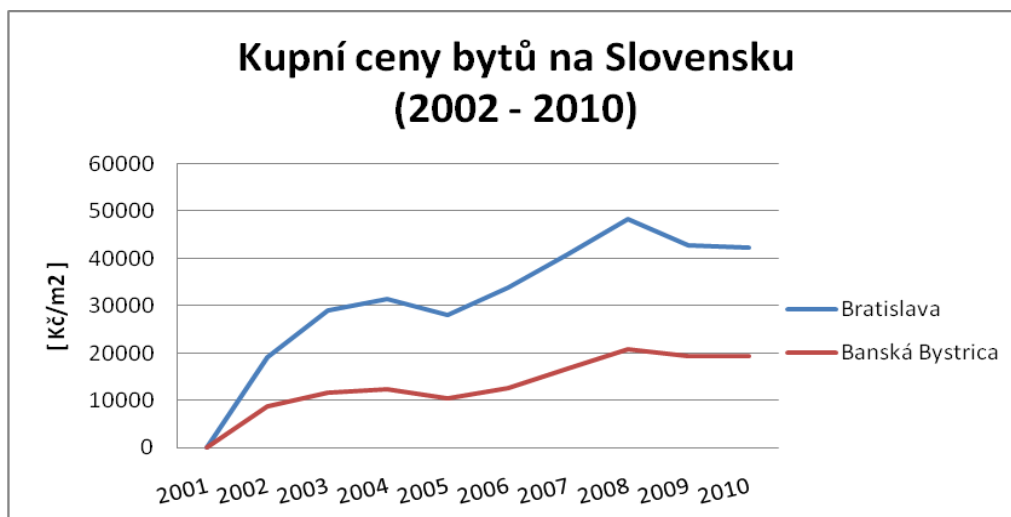
Zdroj: MVRR SR, ŠÚ

6.3 Vývoj cen nemovitostí ve Slovenské republice

V tomto státě je situace trochu odlišná z důvodu opožděného růstu na trhu s nemovitostmi. Růst zde nastal až v roce 2003, což bylo způsobeno změnami v bankovníctví a ekonomice v letech 2001 až 2003. Vliv zde také měl tzv. „mrtvý trh s novým bydlením“, který trval od roku 1989 10 let. Slovensko také trpělo dlouhodobým nezájmem investorů a posléze vlivem nezkušenosti jak na straně klientů, tak i developerů, kteří se dopuštěli mnoha chyb při nastavování podoby tohoto trhu. Postupem času se ale i tento trh stal velmi dynamickým perspektivním a velmi zajímavým v oblasti investování. Dalším kladně působícím faktorem byl roku 2000 pozitivně rostoucí vývoj hrubého domácího produktu, který ovlivnil

nejenom stavebnictví, ale i jiné oblasti jako je zemědělství nebo průmysl. Úvěry se v té době staly pro občany mnohem dostupnější vlivem nízkých úrokových sazeb. Toto zlepšení způsobilo i určitý vývoj na straně bytové výstavby, kdy od roku 2005 výstavba i nadále stoupá. Poptávka po bytech, kterých byl na Slovensku nedostatek, způsobil přesun zájmu lidí k nemovitostem, jako jsou rodinné domy, čímž se samozřejmě navýšila i cena těchto nemovitostí. K dalšímu rozvoji bytového trhu významně přispělo zavedení nových finančních nástrojů na podporu bytové výstavby, jako jsou leasing nemovitostí, hypoteční financování, projektové financování a další podpory. K růstu také docházelo díky spolupráci finančních soukromých a státních institucí. Na tomto základě pak bylo možné kombinovat hypoteční úvěry, dotace a stavební úvěry ze stavebních spořitelén s produkty, které byly poskytovány z veřejných zdrojů formou bankovních záruk, úvěrů a dotací ze Slovenské záruční a rozvojové banky, Státního fondu rozvoje bydlení, Ministerstva výstavby a regionálního rozvoje SR a Ministerstva životního prostředí SR. Dostupnost těchto úvěrových prostředků výrazně ovlivnila i příznivé úrokové sazby, které od roku 2000 měly výrazně klesající směr.

Koncem devadesátých let byly u některých nemovitostí zaznamenány velké nedostatky právě ve kvalitě projektů a jejich provedení. Nebyl zde kladen ani velký důraz na architektonické řešení. Nedostatkem zde byl již zmíněný problém nezkušenosti developerů a také jejich menší působení. Postupně však docházelo ke zlepšování tohoto trhu a k odstraňování nedostatků. Další problém zde vyvstal s nadcházející hospodářskou krizí. Problémem byla dostupnost bydlení, čímž neúměrně rostly ceny nemovitostí oproti kvalitě a odpovídajícímu standartu bydlení, který by měl za ty dané ceny být dosažen. Ceny daných nemovitostí byly vždy minimálně posunuty o skupinu výše, než odpovídalo daným nemovitostem. Dnes již na trhu dochází k určitým korekcím a kontrolám takového postupu.



Zdroj: Národná banka Slovenska

Za posledních 5 let v bytové výstavbě i u výstavby rodinných domů přibývaly stavby financované z veřejných zdrojů. Z této situace se snažili co nejvíce vylézt developéři, kteří „bojovali“ mezi sebou o veřejné zakázky, jako byly luxusní rezidenční domy. Návratnost těchto projektů byla rychlá, což bylo pro developery velmi lákavé a navíc ceny nemovitostí určených k bydlení vzrostly od roku 2006 do roku 2008 v průměru o více než 20% meziročně. Největší nárůst zaznamenaly rodinné domy v roce 2007, kde se ceny bytů a domů zvýšily oproti předchozímu roku až o téměř 24% procenta. Jak jsem se již výše zmínila, hypoteční úvěry byly v tomto období snadno dostupné pro většinu obyvatel, čímž tedy i zájem o byty zůstával nadále vysoký. Oproti České republice zde lidé neočekávali pokles cen bytů, naopak pouze budoucí navyšování. Tato situace se pak odrazila na cenách starších bytů, jejichž ceny byly takřka porovnatelné s cenami za byty nové. Vlivem krize roku 2009 pak došlo ke snížení cen o více než 10% oproti roku 2008. Banky zpřísnily svá pravidla na poskytování hypotečních půjček nejen soukromým osobám, ale i developerským společnostem.

		2005	2006	2008	2009	1.1 - 1.3 2010	2010/2005
Slovenská republika	Ø cena [Kč/m ²]	856	1000	1238	1344	1293	51,10%
	meziroč. změna [%]	/	16,80%	23,80%	-11,10%	-3,60%	
Bratislavský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	1148	1376	1666	1749	1725	50,30%
	meziroč. změna [%]	/	19,90%	21,10%	-11,30%	-1,40%	
Trnavský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	648	712	799	937	832	28,40%
	meziroč. změna [%]	/	9,90%	12,20%	-6,90%	-11,20%	
Nitrianský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	365	387	517	709	627	71,80%
	meziroč. změna [%]	/	6,00%	33,60%	-4,70%	-11,60%	
Trenčianský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	345	473	612	759	680	97,10%
	meziroč. změna [%]	/	37,10%	29,40%	-8,60%	-10,40%	
Žilinský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	452	507	709	864	815	80,30%
	meziroč. změna [%]	/	12,20%	39,80%	-8,60%	-5,70%	
Banskobystrický kraj	Ø cena [Kč/m ²]	422	512	686	789	825	95,50%
	meziroč. změna [%]	/	21,30%	34,00%	-7,30%	4,60%	
Košícký kraj	Ø cena [Kč/m ²]	522	581	812	922	911	74,50%
	meziroč. změna [%]	/	11,30%	39,80%	-18,90%	-1,20%	
Prešovský kraj	Ø cena [Kč/m ²]	592	612	747	899	815	37,70%
	meziroč. změna [%]	/	3,40%	22,10%	-14,50%	-9,30%	

Zdroj: ČSÚ

Do popředí se postupem času dostali lidé ze střední vrstvy, kteří měli zájem o byty menších výměr za přijatelnou cenu. V současné době lidé řeší svou bytovou situaci s ohledem na riziko splácení vysokého úvěru, které ovlivňuje i stabilita jejich zaměstnání. Největší zájem je v současné době o byty ve dvoupokojovém nebo třípokojovém provedení s výměrou 50 m² – 80 m². Co se týče cen nemovitostí v dnešní době na Slovensku, stanovují si ceny kupující. Zpětnou vazbou prodávajících je možnost získání slev či bonusů při koupi u dané realitní kanceláře. Vývoj zde byl poznamenán kvalitou výstavby, pečlivým provedením bez závad, použitím kvalitních materiálů, souladu stavby s okolím a požadavkem na dostatek parkovacích míst.

V následující tabulce je přehled současných nabídkových cen bytů na Slovensku

Nabídková cena nemovitostí 2010

REALITY SR				
	BRATISLAVA		TRENČÍN	
	cihlové domy	panelové domy	panelové domy	cihlové domy
Garsoniéra	29 m ²	25 m ²	30 m ²	27 - 35 m ²
	45 500 €	50 500 €	24 000	25 000 - 35 590
1+kk	28 - 31 m ²	54m ²	28 - 36 m ²	29 m ²
	30 000 - 33 600€	88 000 €	26 790 - 34 590	31 600
1+1	42,50m ²	41m ²	30 - 42 m ²	35 -44 m ²
	55 000 €	92 500 €	30 990 -41 290	36 100 - 45 250
2+kk	51 m ²	36m ²	46m ²	48 m ²
	81 100 €	79 700 €	42 900	51 200
2+1	44 m ²	80m ²	52m ²	52m ²
	86 000 €	190 000 €	53 000	55 600
3+kk	52 m ²	73m ²	75m ²	68 - 78 m ²
	34 000 €	75 900 €	74 390	68 600 - 79780€
3+1	74m ²	73m ²	71 - 78 m ²	53m ²
	67 000 €	75 000 - 105 500€	70 - 78 €	61 €
4+kk	69,60m ²	84m ²	76 m ²	83m ²
	99 999 €	112 500 €	63 800	85 000
4+1	114m ²	120m ²	82 - 102 m ²	101 m ²
	185 000 €	355 000 €	82 600 - 100 590€	102 500
5+kk	290m ²	114m ²	92 - 136m ²	102 - 136m ²
	399 000 €	200 000 €	95 390- 135 200€	103 000 - 141 500€
5+1	96m ²	200m ²	155m ²	169m ²
	185 000 €	597 000 €	168 000	252 000
RD	288 000€ - a více		69 000 € - a více	
průměrná cena	44 000 Kč/ m ²	33 000 Kč/ m ²	25 000 Kč/ m ²	27 000 Kč/ m ²
průměrná cena	1570 - 1950 €/m ²	1050- -1600€/m ²	990- 1080 €/m ²	1022 - 1070€/m ²

Zdroj: vlastní průzkum

7. Švýcarsko

Švýcarsko je jedním z mála států, které zatím nejsou členy Evropské unie. Jedná se o samostatný stát, vyznačující se důrazem na svou neutralitu. Je však obklopen státy, které jsou členy EU, a tak jistě ovlivňují i jeho politiku a obchod.

7.1 Bytová výstavba

V oblasti bytové výstavby a trhu s nemovitostmi, je již od 80. let bydlení ve Švýcarsku na vysoké kvalitativní úrovni. Podle průzkumu prováděného v 90. letech při sčítání lidu vyšlo v 93% bytů méně než jedna osoba na jednu místnost. Průměrná hustota lidí na jednu místnost byla 0,63. Od 80. let, kdy bytová výstavba produkovala značný počet nových bytů, pak bytová výstavba pokračovala stabilním tempem s nízkými úbytky, což je patrné z tabulky.

	1980	1990	1996	1997	1998
Dokončené byty	40876	39984	41988	35961	33734
rodinné domy	16963	11200	11683	12245	13429
bytové domy	20806	16162	16430	16106	16866

Zdroj: Vlastní, Statistical Data on Switzerland 2000

Z celkového počtu bytů v roce 1998 (33 734), kdy rodinných domů bylo 13 429 a bytových domů 16 866, vyplývá postupný nárůst nových bytových jednotek, pro splnění bytových požadavků obyvatel. Dle průzkumu můžeme odhadovat celkem vysoký standart ve Švýcarské republice, jelikož převažovaly domy o dvou (55%), třech až čtyřech podlažích (které tvořily necelých 30%). Objevovaly se zde i budovy s bytovými jednotkami až o sedmi podlažích, ale jednalo se spíše o větší městské oblasti. Minulost připomíná velmi ojedinělý výskyt až desetipodlažních budov, které byly stavěny do 70tých let.

V průběhu 90. let se zde měnily parametry bytové výstavby jako např. velikost obytné plochy nebo počet obytných pokojů. V roce 1990 byla obytná plocha v průměru 66,6 m² a v roce 1998 se již velikost obytné plochy navýšila na 77,5 m² což znamená nárůst o 16,4%. Co se týče počtu pokojů, v roce 1990 vycházelo v průměru 3,8 obytných místností a v roce 1998 byl nárůst o 7,9% na obytných

místností na jeden dokončený byt. Velikost obytné plochy jednoho pokoje vzrostla z 17,5 m² na 18,9 m².

Bytová výstavba zde probíhala v podobě výstavby rodinných domů nazvaných jako „houses“, kde se jedná o přízemní domy, které právě ve Švýcarsku v roce 1998 dosahovaly 90,5%. V porovnání s Českou republikou se jedná o vysoký podíl, jelikož v České republice tento podíl dosahoval pouhých 49,6%.

Země	Dokončené byty na 1000 obyvatel		Průměrný počet místností v bytě		Obytná plocha bytu v m ²		Procento % bytů v RD	
	1990	1998	1990	1998	1990	1998	1990	1998
ČR	4,36	2,2	4,1	3,9	56	68,9	38,4	49,6
Švýcarsko	6,56	5,11	3,7	4,2			128	116
Slovensko	3,2	0,87	3,5	2,7	53	67,7	24,3	35,4

Zdroj: *Bulletin on EU*

Nová bytová výstavba tak přispěla ke zlepšení vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem ve všech zemích. Nejvyšší vybavenost byty na 1000 obyvatel má však dnes Švýcarsko, kde se jedná o 510 bytů na 1000 obyvatel. Česká republika v tomto zaostává a to s 361 byty na 1000 obyvatel.

Ohledně vlastnických vztahů, je ve Švýcarsku v soukromém vlastnictví pouhých 32% bytů a ostatní domácnosti bydlí v nájmu.

7.2 Stavební činnost v období 2004 – 2011

Švýcarsko, stejně jako okolní státy, pocítilo na svém trhu ekonomickou krizi, probíhající v rozmezí let 2006 – 2010.

Stavební činnost v tomto státě prochází od roku 2008 určitým oživením a postupným nárůstem nových staveb, rodinných domů, nových bytů i nebytových prostor. Znatelný pokles byl právě do roku 2008, kdy i u okolních států se na ekonomice projevila finanční krize.

Z posledního průzkumu prováděného Švýcarským statistickým úřadem v roce 2010 je patrný nárůst počtu nových firem v oblasti stavebnictví, kdy v roce 1998 byl

zaznamenán nárůst firem o pouhých 4.4 % a v roce 2008 došlo k navýšení o 6.3%, čím se tedy navýšila i zaměstnanost a tím se i zlepšila finanční situace obyvatel.

Z indexu cen, který se měnil, vyplývá zlepšení současné situace na Švýcarském trhu. V roce 2005 byl tento index 3.0 % a v roce 2009 index poklesl až na -1.1 %.

7.3 Daně, poplatky a financování nemovitostí ve Švýcarsku

Ve Švýcarsku je například vyžadována daň z nemovitosti pouze v některých kantonech. Například v uvedeném Curychu není žádná daň z převodu nemovitosti, naopak v některých kantonech tento poplatek, včetně zapsání do místní pozemkové knihy, může vystoupat až na 2.5% z kupní ceny nemovitosti. Dále je zde povinná každoroční daň z nemovitosti, která je v rozmezí 0.02 % až 1.3 % z hodnoty nemovitosti a stanoví ji místní finanční úřad. Ani tyto poplatky se v kantonu Curych nevyskytují.

Dalšími povinnými poplatky jsou daň nepřímé, daň z pozemku a daň turistická ve výši 1.75 % z kupní ceny nemovitosti, a v neposlední řadě i daň z přidané hodnoty, která tvoří 7,6 %. Kupujeme – li horský byt či dům ve společenství vlastníků, pak náklady na správu jsou ve výši 0.8 % z kupní ceny nemovitosti. Po sečtení všech těchto poplatků vyjde platba za nemovitost 1365Kč / m², tedy 70 CHF/m².

Švýcarské banky jsou velmi vstřícné v obchodování s nemovitostmi a nabízejí spoustu možností, jak pomoci obyvatelům k získání nového bydlení. U Švýcarské banky je možné získat půjčku do výše 65% kupní ceny na déle než 25 let. Zajištění této půjčky je pak danou kupovanou nemovitostí. Dlužník pak každých 6 měsíců platí úroky z dlužné částky a je zde možnost i zaplacení části půjčky na základě oznámení, což mnohdy v České republice není možné. Úroky těchto bank se pohybují okolo 4,5%, což je stejné jako v České republice.

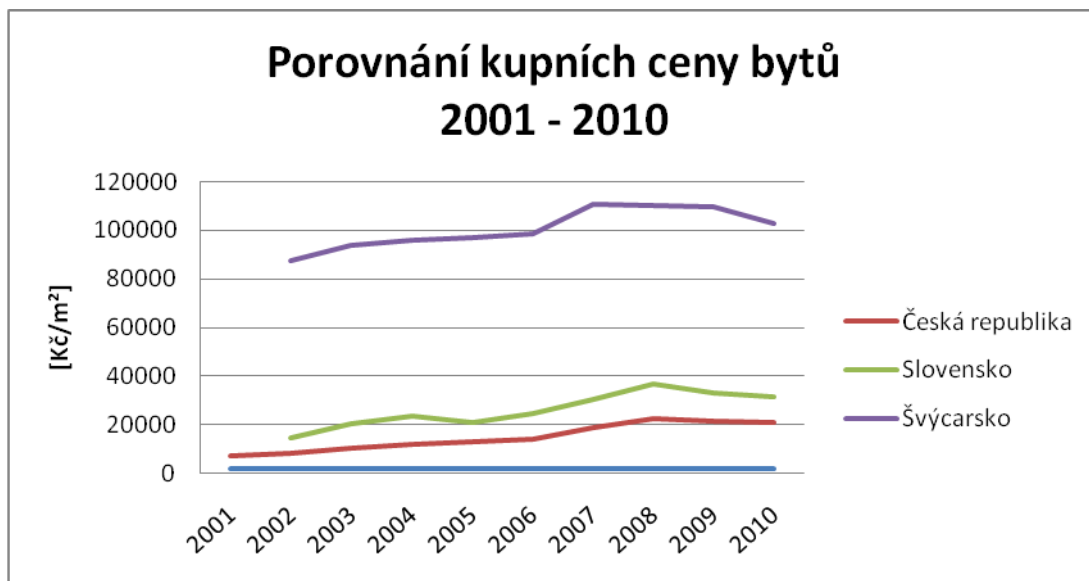
V následujícím grafu je ukázka současných nabídkových cen nemovitostí ve Švýcarsku.

Nabídkové ceny nemovitostí 2010

	BERN	ZURICH
garsoniéra	28 m ²	31 m ²
	58 900 €	55 800€
1+kk	31 m ²	36 m ²
	55 800 €	54 500 €
1+1	43m ²	42 m ²
	133 300 €	105 000 €
2+kk	49 m ²	46m ²
	112 700 €	106 700€
2+1	95 m ²	91m ²
	322 300 €	318 500€
3+kk	52 m ²	73m ²
	78 000 €	143 080€
3+1	60m ²	58 m ²
	66 000 €	76 100 €
4+kk	69,60m ²	76 m ²
	125 000 €	83 600€
4+1	141 m ²	102 m ²
	415 300 €	198 900 €
5+kk	290m ²	136m ²
	399 000 €	334 560 €
5+1	165m ²	155m ²
	774 000 €	565 750 €
RD	876 000 € a více	
průměrná cena	89 000 Kč/m ²	63 000 Kč/m ²
průměrná cena	1800 – 4 600 €/m ²	1100– 3700 €/m ²

7.4 Švýcarsko v porovnání se Slovenskem a Českou republikou

Ve srovnání Švýcarska s již zmíněnými státy, Českou republikou a Slovenskem, je patrné, že Švýcarsko je na jiné, vyšší, úrovni než zmíněné státy. Vysvětlením pro tak vysoké rozdíly je způsob hospodaření státu a celková vnitřní ekonomika.



Zdroj: Vlastní průzkum

Pro představu, z jakého důvodu jsou o tolik vyšší ceny ve Švýcarsku, nám poslouží přehled průměrných mezd v již zmíněných státech:

Česká republika: 18 000,- Kč

Slovensko: 14 500,- Kč

Švýcarsko: 91 999,- Kč

Zdroj: OECD 50

Další výhodou pro švýcarské obyvatele je i kladný přístup bank, které se snaží pomoci každému klientovi, jak již bylo zmíněno v kapitole 7.3.

Do budoucna je předpokládáný vývoj cen nemovitostí velmi slibný. Pokles o 1/3 ceny nemovitosti, který nastal v roce 2009 je předpokládáný i do budoucích let s možností dalšího, ale již ne tak markantního poklesu, dle názoru Ženevské vlády.

8. Vlivy na ceny nemovitostí

V oblasti cen nemovitostí docházelo v průběhu let k poklesu a růstu cen, což bylo a je ovlivňováno, několika proměnlivými faktory, jako jsou demografický vliv, makroekonomický vliv, bytový výstavba, vliv vstupu ČR do Evropské unie, vývoj a vnější vlivy působící na chod ČR.

8.1 Demografický vliv

Jak jsem se již zmínila, jedním z velmi významných faktorů je demografický vliv, když obyvatelé počátkem 19. století začali projevoval zájem o bydlení spíše ve městech, protože zde byla širší možnost uplatnění a větší nabídka pracovních míst. Zájem o nemovitosti ve městech vznikl z důvodu snížení nákladů a času na dojíždění za prací do těchto měst, dále i z důvodu možnosti vyššího kulturního využití a širší nabídky různých kroužků a zájmových činností pro rozvoj a vzdělání dětí.

Výsledkem tohoto vlivu byly velmi rozdílné ceny nemovitostí ve městech a na venkově. Z důvodu vyšší poptávky nad nabídkou byly samozřejmě navyšovány ceny městských nemovitostí. Nejdražší pozemky a nemovitosti se nacházely a stále nacházejí v centrech na obchodních zónách či podél frekventovaných komunikací. Se vzdáleností od města ceny nemovitostí samozřejmě postupně klesaly.

Do tohoto faktoru dále spadá:

Situovanost bytu či domu, kdy dobrý výhled může cenu nemovitosti navýšit o desítky procent.

Vlastnictví, kdy vlastnictví osobní či firmy (s. r. o.) je ceněno výše než družstevní. Pozor ovšem na to, v kolikátém patře je byt umístěn a jaký je přístup k tomuto bytu (výťah). Čím výš je byt umístěn a není-li zřízen v takovémto domě výťah, pak naopak jeho cena klesá.

Občanská vybavenost zahrnuje přístup do města, dostupnost zastávek městské či meziměstské dopravy, vzdálenost do školy a zaměstnání, vzdálenost školky, obchodů, nemocnice, lékáren a další základní vybavenosti.

Musím však připomenout, že dle mého průzkumu a názoru dochází v současné době k opačné situaci, co se týče zájmu obyvatel o umístění jejich nemovitostí. Současným trendem je spíše život v menších městech, či přímo na vesnicích, kde lidé hledají svůj klid a únik před velkoměstem. V dnešní době existuje vysoká propojenost města a venkova autobusovými nebo drážními spoji a zároveň se v každé rodině nachází alespoň jeden automobil, a tak není problém ani dojíždění za prací.

Toto tvrzení ale neplatí pro tzv. satelitní městečka, která byla stavěna z důvodu řešení bytové situace pro obyvatele postižené povodněmi. Později se staly velkým trendem, jednalo se o možnost úniku obyvatel z velkým měst do klidných částí. Dnes je problém i těchto městeček především v dostupnosti do města. I přesto, že každá rodina v tomto městečku vlastní alespoň jeden automobil, při odjezdu do práce, či měst dochází např. ke kolonám a k prodloužení této trasy, právě díky velkému množství aut. V tomto faktoru je nutné posoudit, zda má na cenu větší vliv zisk žádaného klidu nebo právě zmiňovaná přístupnost do měst, za prací.

Pozemek, projevující se u RD. Nejlepším pozemkem pro stavbu je pozemek situovaný na jih s mírným svahem. Dále zda k rodinnému domu spadá i zahrada. Navyšující cenu mají pozemky v blízkosti polí, luk či lesů a naopak snížení ceny ovlivňuje vzdálenost k dálnici či hlavním silnicím.

Stáří nemovitosti, je neposledním, ale již ne tak podstatným faktorem, ovlivňujícím prodejnost dané nemovitosti. Pravidlem by mělo být, čím starší nemovitost, tím nižší cena, vyjímaje památkově chráněné a historické nemovitosti, avšak ne vždy to tak bývá. Je-li nemovitost již ve špatném stavu, ale na dobře situovaném pozemku, může prodejce její cenu navyšovat, protože je zřejmé, že kupec starou nemovitost po jejím získání zbourá, a tak získá pro sebe novou stavební parcelu.

8.2 Makroekonomický vliv

Dalším faktorem je makroekonomický vliv, pod čímž si představíme ovlivnění ekonomického chování obyvatel celkovou hospodářskou situací státu.

V současnosti se nacházíme v době, kdy dochází ke snižování stavů zaměstnanců, tedy v době rostoucí nezaměstnanosti a nižších mezd. Výsledkem

je snížení zájmu o koupi či pronájem nemovitostí a k zvýšení trendu v oblasti šetření. Na realitním trhu se to projevovalo tak, že výrobci a obchodníci zmenšovali užívané plochy a přebytečné prostory nabízeli k pronájmu nebo prodávali. Důsledkem pak byl vzrůst nabídky a snížení požadavků obyvatel na bytové podmínky. Pokud občané měli stávající bydlení, z důvodu jistoty si své bytové prostory ponechávali. Pokud však museli řešit bytovou situaci, projevovali spíše zájem o menší domy či spíše byty s menší rozlohou.

Naopak v oblasti prodeje nemovitostí, kdy lidé byli nuceni k prodeji z důvodu, např. stěhování za prací, výměny za větší nebo menší byt či dům, z důvodu majetkového vyrovnání během rozvodu, nebo byli nuceni splácet dluhy či závazky, stoupala nabídka bytů, domů i výrobních a obchodních prostor. Naopak v této situaci docházelo k poklesu koupěschopnosti obyvatel podniků a ostatních subjektů.

8.3 Vliv vstupu České republiky do Evropské unie

Vliv vstupu ČR do Evropské unie na ceny nemovitostí se projevil především v předvstupním období do 1. 5. 2004 kdy lidé měli obavy z velkého nárůstu cen po vstupu do EU. Obyvatelé skupovali spoustu pozemků a projevil se i citelný nárůst v nabídce bytů a bytových jednotek.

Po vstupu do EU byl stanoven sedmiletý zákaz prodeje pozemků cizincům, a tak obyvatelé pozastavili oběh svých nově nabytých nemovitostí, pro následný prodej cizincům v budoucích letech s cílem výtěžku za tyto nemovitosti. Bohužel představy majitelů o výhodnějším prodeji nemovitostí, byly nadnesenější než skutečnost. Většina kupců ze zahraničí je opatrnější a rozvážnější v koupi nemovitostí, mapují si před jakoukoliv investicí situaci na trhu a dále chtějí znát odhad růstu cen, ale i budoucí výši nájmu. Investoři ze zahraničí jdou tedy spíše za jistotou a nevrhají se do jakýchkoliv koupí bezhlavě, čím se značně liší od obyvatel v ČR.

Zájem cizinců o nemovitosti v České republice se zaměřil na nemovitosti v určitých zajímavých oblastech, jako je například Praha. Jedná se o byty a nemovitosti v pražském historickém jádru nebo na kolonádě v Mariánských Lázních, kde se projevil růst cen.

Z hlediska bydlení se zde projevuje tzv. ekonomická krize, kdy jsou pozastavovány stavby nových bytových jednotek a je zaznamenán nižší počet nově stavěných rodinných domů. Naopak v již postavených rodinných domech vznikají bytové jednotky, možné k pronajmutí a tím pádem k výdělku vlastníka nemovitosti. V prodeji nemovitostí naproti tomu dochází ke snaze co největšího výdělku a tedy k současnému navyšování cen.

Celkově se jedná spíše o nárůst cen v oblasti nemovitostí týkajících se jak stavebních parcel, tak i bytových jednotek. Všechny vlivy jsou kombinovány dohromady a působí na obyvatele České republiky spíše nepříznivě. V budoucích letech snad již bude docházet pouze ke stagnaci cen nemovitostí, v lepším případě i ke snižování cen.

Shrneme-li vliv EU na ceny nemovitostí, projevily se vysokými cenovými rozdíly pouze v určitých lokalitách. Celorepublikově však způsobil růst cen, protože byly zavedeny nové přísnější technické předpisy a zvýšily se požadavky obyvatel na životní úroveň. Většina lidí je ochotná vydat za kvalitní a prostorné bydlení i více peněz.

9. Závěr

Diplomová práce zabývající se tématem Změny cen nemovitostí po vstupu do Evropské unie se skládá z devíti kapitol.

První tři kapitoly seznamují s daným problémem a uvádějí základní pojmy, které se vyskytují v dalších částech diplomové práce.

Ve čtvrté kapitole je již přehledný historický výčet etap probíhajících v České republice v období 1945 - 1994, které měly vliv jak na oceňování majetků, tak samozřejmě i na samotné ceny nemovitostí a pozemků. V kapitole jsou zmíněny různé reformy jako například již velmi stará 1. pozemková reforma z roku 1919, která šla ruku v ruce se záborovým zákonem, jehož důsledkem byla konfiskace majetků, znamenající vyvlastnění půdy celkem 45% obyvatel České republiky.

Dále se zde zabývám pomalým rozvojem bytové výstavby od roku 1991, kdy se začínala řešit problematika bydlení ve větším rozsahu, a s tím i navyšování cen za m² obytné plochy.

Navyšování a růst cen nemovitostí jsem znázornila a popsala v páté kapitole, kde je několik názorných příkladů a grafů kolísání cen nemovitostí v několika krajích České republiky. V této kapitole jsou uvedeny i grafy s výsledky mého průzkumu prováděného v realitích kancelářích, podle toho, jaké nemovitosti a v jakém období byly preferovány. Období před vstupem a po vstupu České republiky do Evropské unie je obdobím spíše chaotickým. Lidé se snažili skupovat nemovitosti s obavou, že po vstupu do Evropské unie dojde k vysokému navýšení těchto cen a zároveň s vidinou, že tyto nemovitosti posléze výhodně prodají cizincům.

Z hlediska bytové výstavby a zájmu o nové byty či rodinné domy jsem se tedy nejprve zabývala bytovou výstavbou. Ta největšího rozmachu dosáhla v roce 1991, kdy bylo započato se stavbou cca 61 000 nových domů a dokončených bylo 45 000. Pak následoval pokles, kdy v roce 2009 tyto stavy zůstaly pouze s menšími odchylkami na počtu 38 000 začatých a 36 000 dokončených nových bytů. Lidé, v období po vstupu do EU jevíli zájem nejvíce o byty o velikosti 3+1 a 2+1, přičemž před tímto obdobím převládal zájem o byty 1+1, garsoniéry, popř. 2+1. Ceny byly závislé na podmínkách, kde byl byt umístěn, v jakém poschodí, zda se jednalo

o velkoměsto či maloměsto a podle dostupnosti občanské vybavenosti. Prodejní ceny bytů se pohybovaly v Jihočeském kraji ve finanční relaci 13 500 Kč/ m² a v hlavním městě Praze 47 000Kč/ m² (tyto ceny jsou z roku 2009). V letošním roce 2011 se ceny drží na stejném horizontu. Oproti roku 2005 je tento nárůst v relaci desítek tisíc korun.

Z páté kapitoly, zabývající se nemovitostmi v České republice vyplývá, že v současnosti dochází k oživení trhu s nemovitostmi. Období krize v letech 2008 - 2009 mělo vliv na zlepšení kvality bydlení v ČR a na pročištění trhu s nemovitostmi. Výsledkem je navýšení standardu v menších bytech za nižší částky, kdy procentuelně byly ceny staženy o 10% – 30 % v závislosti na lokalitě a typu bydlení. Došlo ke stažení developerských projektů a k navýšení zájmu o byty. Jedná se o byty v bytových domech nebo rodinné domy. Byty v panelových domech se stávají zajímavou investicí spíše pro mladé lidi, kteří si nemohou dovolit vysoké finanční výdaje na bydlení. Nižší cena je zde na úkor nedostatku soukromí nebo spíše na úkor vyšší kvality bydlení. Tyto byty jsou tedy nyní vedeny jako byty nmoderní, s vysokými provozními náklady a nedostatkem soukromí. Přesto však lákají stále přijatelnou cenou obyvatele s nižšími příjmy a menšími nároky na bydlení. Obvyklá výměra bytů, na které mladí lidé mohou z finančního hlediska dosáhnout, je do 50 m². Dále je cena ovlivněna i lokalitou a druhem stavby daného domu. O cenách těchto domů a bytů v nich jsem se zmínila již v předchozích kapitolách diplomové práce. Chci připomenout, že rozdíl ceny mezi panelovými a cihlovými domy a byty v nich se pohybuje v řádech desítek tisíc korun.

Zvyšování cen pozemků se dotklo i novostaveb, které přestaly být v popředí zájmu. Novým trendem se stala koupě pozemku se starou nemovitostí, kdy noví majitelé provedou demolici nevyhovující nemovitosti a tím získají potřebný pozemek pro novou stavbu.

Od druhé poloviny roku 2010, kdy nastal mírný pokles cen bytů i rodinných domů o 10 % – 15 %, se předpokládá současná stagnace těchto cen. Ceny jsou již na hranici, kdy jsou lidé ještě schopni na tyto částky pomocí úvěrů a hypoték dosáhnout, avšak za cenu zadlužení se na několik let. Otázka bydlení ovšem zůstává prvotní a důležitou součástí lidské existence, a je na rozhodnutí každého z nás, jak ji vyřeší.

V šesté kapitole popisují oceňování nemovitostí a majetků v České republice. Jsou zde uvedeny metody a způsoby oceňování nemovitostí, včetně názorného příkladu z počítačového programu na oceňování *Delta – NEM*. Smyslem oceňování je určení a získání hodnoty nebo ceny pro osoby či instituce, která je pak využita pro účely, jako je například stanovení daňového základu pro poplatníka, pro převod nemovitosti nebo pro vyrovnání majetku mezi prodávajícím a kupujícím. Dále se také zabývám vývojem cen nemovitostí ve Slovenské republice, protože co se týká nových právních předpisů, byl zde celkový historický vývoj velmi podobný jako v České republice.

Ceny bytů a rodinných domů byly na Slovensku podstatně nižší než u nás. Pro porovnání v roce 2005 v ČR za m² obytné plochy dosáhla cena cca na 13 500 Kč/m², oproti tomu na Slovensku tato částka byla pouhých 1 725 Kč/ m². K vyrovnání těchto cen pak došlo až s přechodem slovenské měny na euro. Obyvatelé Slovenské republiky si museli na tento nový měnový systém zvyknout a ceny nemovitostí byly sníženy i s ohledem na nižší mzdy slovenských obyvatel. Nyní se tyto ceny nemovitostí dostávají na vyšší úroveň a postupně se vyrovnávají s cenami v České republice.

Porovnáme-li Českou republiku se Slovenskem, kde již mají v oběhu evropskou měnu euro, dostala se Česká republika v řešení bytové otázky svých obyvatel na vyšší příčku. Obyvatelé Slovenska se pomaleji vyrovnávali s novou měnou a celkovou situací ve své zemi. Změny ve výstavbě nových bytů a rodinných domů probíhaly v obou státech obdobně. Pokles cen nemovitostí byl však ve Slovenské republice znatelnější právě díky novému měnovému systému. V podstatě byl vývoj stejný, vezmeme-li do úvahy snížené mzdy obyvatel přizpůsobené měně euro a tím pádem také klesání cen nemovitostí. Postupem času si lidé na nový stav zvykli a docházelo opět k navyšování cen nemovitostí až po jejich stagnaci v současnosti obdobně jako v ČR. Z porovnání cen při koupi, prodeji či pronájmu s Českou republikou vyplývá, že současnosti jsou ceny nemovitostí v obou státech na přibližně stejné úrovni.

Sedmá kapitola se zabývá situací ve Švýcarsku, které je zajímavé tím, že ani v současné době není členem Evropské unie. V oblasti bytové výstavby a řešení bytové situace svých obyvatel má Švýcarsko vlastní systém a právní opatření. I zde

jsem si dovolila porovnat ceny švýcarských nemovitostí s cenami v České a Slovenské republice.

Při porovnání cen nemovitostí ve Švýcarsku a v České republice vycházejí ceny u nás až pětinašobně nižší. Příkladem může být nejaktuálnější informace z roku 2010, kdy kupní cena v Kč/m² obytné plochy činila v České republice 21 000 Kč/m², na Slovensku 32 000 Kč/m² a ve Švýcarsku 103 000 Kč/m². Pro názornější představu, je porovnání těchto tří zemí zaneseno i v grafu.

V poslední kapitole jsem poukázala na několik faktorů, které velmi ovlivňují výši ceny nemovitosti na trhu. Jistě už odedávna na ni mělo velký vliv umístění stavby nebo bytů a s tím i spojené výhody pro uživatele. Lépe umístěné stavby se vykazovaly luxusním bydlením, vyššími cenami a byly jistě vizitkou toho, kdo v dané nemovitosti bydlí, nebo je jejím vlastníkem. Se vznikem moderních států se začali objevovat nové zákony, které jsou již zmíněny v úvodu diplomové práce. Ty měly a mají vliv na ceny nemovitostí a pozemků a jsou i v současnosti stále inovovány a upravovány. Dospěla jsem k zjištění, že největší vliv na ceny staveb a pozemků má jejich situovanost, která je ještě dále ovlivňována finančním trhem, situací ve státě a jinými výše uvedenými faktory.

Závěrem bych celkově zhodnotila vývoj cen nemovitostí v České republice po vstupu do EU jako rozsáhlý proces, který probíhal a měnil se postupem let působením společenských poměrů, platných zákonů a pravidel. S tím souvisí i měnící se ekonomické postavení státu, kupní síla obyvatelstva, aktuální nabídka a poptávka po určitém typu bydlení, rozsáhlá privatizace veřejného bytového fondu a mnohé další faktory, které mají vliv na rozvoj trhu s nemovitostmi. Předpokládám, že tento proces bude s menšími proměnami pokračovat i nadále a postupně se přiblíží k evropským standardům.

Česká republika se při řešení problematiky získávání bydlení a jeho dostupnosti pro své obyvatele posunula již na vyšší příčku než Slovenská republika.

Švýcarsko je v tomto ohledu ještě vyspělejší, neboť možnost získat bydlení je i přes vyšší ceny pro tamější obyvatele snazší. Mohou využívat státní pomoci v podobě různých hypoték a úvěrů se zárukou splácení těchto půjček, protože vyšší mzdy umožňují i zvyšování nároků na kvalitu životní úrovně.

10. Resumé

The thesis deals with changes in prices of property after accession to the European Union.

Its main aim is to provide a practical review of relevant legislation and describe current situation in land valuation in the CR .Next aim is to compare price of real estates in the Czech Republic, Slovakia and Switzerland.

In the section devoted to land valuation in the CR the thesis gives a historic review of valuation legislation since the year 1918 up to present and compares the effective executive regulation No. 364/2010 Coll. with the previous regulation to apply Act no.151/1997 Coll., on Evaluation of Property and on the Amendment of Certain Law, as amended.

In the next chapters are presented basic general principles and methods of valuation, as well as the purpose of valuation. In some chapters there are examples of bid prices and market prices. Below there are given charts and tables for real insight.

One chapter is devoted to the situation in the Slovak Republic and one is paid to the situation in Switzerland.

In conclusion, the results are compared among the selected countries.

The thesis is complemented by annexes, which relate to the topic, for example expert opinion on the valuation of property, executed by a judicial expert.

11.Literatura:

Právní předpisy

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [2] Vyhláška č. 3/2008 Sb. – o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
- [3] Zákon č. 289/1995 Sb. O lesích a o změně a o doplnění některých zákonů (Lesní zákon)
- [4] Zákon č. 254/2001 Sb. O vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- [5] Zákon č. 344/1992 Sb.O Katastru nemovitostí ČR (Katastrální zákon)
- [6] Zákon č. 183/ 2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů [online]. (Dostupné na [www: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty>](http://www.business.center.cz/business/pravo/zakony/byty).)
- [8] Zákon č. 40/ 1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 141/ 1950 Sb., Občanský zákoník

Elektronické publikace a články

- [10] Období první republiky (1918 - 1938). . **HISTORIE MINISTERSTVA FINANCTVÍ ČR** [online]. 2004, 2004, 1, [cit. 2010-11-14]. Dostupný z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Publikace__Historie_MF_1918-2004.pdf>
- [11] NOVÁK, A. Několik slov k charakteristice právního institutu vyvlastnění a jeho odlišnosti od podobných právních institutů . *Epravo.cz* [online]. 11.11.2002, 19625,[cit.2010-11-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-slov-k-charakteristice-pravniho-institutu-vyvlastneni-a-jeho-odlisnosti-od-podobnych-pravnich-institutu-19625.html>>. ISSN 1213-189X
- [12] ŠRÁMEK, D. Československá-ekonomika-v-letech-1918-1938 . *Revue politika : Centrum pro studium demokracie a kultury 2009-2010* [online]. 2008, 355, [cit. 2010-11-14]. Dostupný z WWW:

<<http://www.revuepolitika.cz/clanky/355/ceskoslovenska-ekonomika-v-letech-1918-1938>>. ISSN 1803-8468

[13] PEŠL, I. Pozemkový katastr (1927 - 64). *Zeměměřič* [online]. 1998, 7+8/98, [cit. 2010-11-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.zememeric.cz/7+8-98/knkapky4.html>>

[14] KUBA, B. Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí. *Právní rádce. ihned* [online]. 23.6.2004, 1, [cit. 2010-11-22]. Dostupný z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/1-10024760-14535180-F00000_d1-99>. ISSN 1213-7693

[15] BROŽOVÁ, K; DLOUHÁ, J; FERESH, J., A KOL., *Hospodářství a životní prostředí v České republice po roce 1989* [online]. 1. Vydání. Praha : CENIA, česká informační agentura životního prostředí, 2008 [cit. 2011-03-16]. Dostupné z WWW: <[http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/CENMSFT22M28/\\$FILE/hospodarstvi.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/CENMSFT22M28/$FILE/hospodarstvi.pdf)>. ISBN 978-80-85087-67-3

[16] Stručná historie katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí [online]. 2010, [cit. 2010-11-24]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie>

[17] MANČAL, P., *MĚNOVÁ REFORMA PO ROCE 1945*, Z rozhlasového archivu, Český rozhlas [online] 2007 [cit. 2010 – 12 - 02] dostupné na: <<http://www.rozhlas.cz/leonardo/historie/zprava/320280>>

[18] TUČEK, M., *Měnová reforma 1935 a některé širší souvislosti*, *Revue politika.cz* [online] 2003 [cit. 2010 – 12 – 02], dostupné na: <<http://www.revuepolitika.cz/clanky/823/menova-reforma-1953-a-nektere-sirsi-souvislosti>>

[19] VĚRTELÁŘ, V., *Náklady na výstavbu a užívání bytů neurčuje »neviditelná ruka trhu«, ale nenasytní majitelé domů a realitní kanceláře*. Haló noviny.cz [online] 2009 [cit. 2010 – 12 - 09]. Dostupné na: <<http://www.halonoviny.cz/articles/view/212561>>

- [20] VĚRTELÁŘ, V.: *Finančně dostupné bydlení se stává základním sociálním problémem*, Haló noviny.cz [online] 2008 [cit. 2010 – 11 - 12]. Dostupné na: <http://www.halonoviny.cz/articles/view/170465>
- [21] (ICI).: *Pokračující propad bytové výstavby je alarmující*, Haló noviny.cz [online] 2010 [cit. 2010 – 11 - 12]. Dostupné na: < <http://www.halonoviny.cz/articles/view/212480>>
- [22] KALÁB, V.: *Pád realit letos pokračuje*, HN.IHNED.cz [online] 2010 [cit. 2010 – 11 - 07]. Dostupné na: < http://modernirizeni.ihned.cz/c3-40588220-600000_d-pad-realit-letos-pokracuje>
- [23] CIKÁNEK, M.: *Stagnace na trhu s nemovitostmi*, MODERNIRIZENI.IHNED.cz [online] 2010 [cit. 2010 – 12 - 02]. Dostupné na: < <http://modernirizeni.ihned.cz/c1-40748210-stagnace-na-trhu-nemovitosti>> 11
- [24] ŠITNER, R.: *Bytů se staví méně, hlavně těch od developerů*, HN.IHNED.cz [online] 2010 [cit. 2010 – 11 - 22]. Dostupné na: < http://modernirizeni.ihned.cz/c3-40680550-600000_d-bytu-se-stavi-mene-hlavne-tech-od-developeru>
- [25] KUPREŠAK, S.: *Klesající poptávka může snížit ceny pozemků*, EKOSPOL.a.s. [online] 2008 [cit. 2010 – 11 - 17]. Dostupné na: <<http://www.ekospol.cz/o-firme/ekospol-v-mediich/klesajici-poptavka-me-sniit-ceny>>
- [26] ANDRLE, A.: *Bytový výstavba a bytový fond v Evropě v devadesátých letech*, Deník Veřejné správy [online] 2001 [cit. 2010 – 11 - 22] dostupné na: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=204135>
- [27] KNESCHKE, J.: *Ceny novostaveb věrně odrážejí krizi*, Svět bydlení [online] 2011 [cit. 2011 – 02-12] dostupné na: <http://www.svet-bydleni.cz/finance-a-legislativa/nakup-nemovitosti-ceny-novostaveb-verne-odrazeji-krizi.aspx>
- [28] ZIKA, M.: *Kolik zaplatíme v budoucnu za bydlení*, Peníze.cz [online] [cit. 2011 – 02 - 12] dostupné na: <http://www.penize.cz/bydleni/16204-kolik-zaplatime-v-budoucnu-za-bydleni>

[29] ANTOŠ, O.: *Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku*, Měšes.cz [online] 2011 [cit 2011 – 03-02] dostupné na: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/>

Literatura

[30] KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ M., SPÁČIL, J., *Pozemky a práv, Právní předpisy o půdě s komentářem*, 1.vydání, Praha, NAKLADATELSTVÍ ORAC, s.r.o., 2001, 191 s. ISBN 80-86199- 28-2

[31] NĚMEC, J., *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, 1. vydání, Praha, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004, 392 s. ISBN 80-86671-12-7

[32] NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ, M., VRBOVÁ, E., *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 – 2004*, 1. Vydání, Praha, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2006, 170 s. ISBN 80-86671-25-9

[33] NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ, M., VRBOVÁ, E., *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 – 2004*, 1. Vydání, Praha, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2006, 170 s. ISBN 80-86671-25-9

[34] KARFÍK, Z., KARFÍKOVÁ M., SPÁČIL, J., *Pozemky a právo, Právní předpisy o půdě s komentářem*, 1.vydání, Praha, NAKLADATELSTVÍ ORAC, s.r.o., 2001, 191 s. ISBN 80-86199- 28-2

[35] NĚMEC, J., *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, 1. vydání, Praha, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004, 392 s. ISBN 80-86671-12-7

[36] HRIČÁK, L.: *Porovnání realitního trhu v České republice a sousedních zemích*, [online]. Vysoké učení v Praze, Ústav soudního inženýrství, 2010, 97 s., [citované 2010-12-01]., Dostupné na:

<http://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=33449> Diplomová práce

Oficiální webové stránky

- [37] Portál veřejné správy České republiky
(http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/6966/place)
- [38] http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=373/1990
- [39] Ministerstvo financí ČR (<http://www.mfcr.cz/>)
- [40] Český statistický úřad (<http://www.czso.cz/>)
- [41] Štatistický úrad SR (<http://portal.statistics.sk/>)
- [42] Ministerstvo pro místní rozvoj (<http://www.mmr.cz/>)
- [43] Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoja SR
(<http://www.build.gov.sk/mvrrsr/>)
- [44] Cenové Mapy ČR (http://www.cenovemapy.cz/CM_540_2002_SP.html)
- [45] Statistika Švýcarsko (<http://www.bfs.admin.ch/>)
- [46] Česká národní banka (<http://www.cnb.cz/cs/>)
- [47] Oceňování nemovitostí (<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/>)
- [48] Lama, portál o oceňování nemovitostí (<http://www.la-ma.cz/>)
- [49] Ministerstvo zahraničních věcí (<http://www.mzv.cz/>)
- [50] Národná banka Slovenska - eurosystem (<http://www.nbs.sk/sk/>)
- [51] Ceny bytov (<http://ceny-bytov.tym.sk/>)
- [52] OECD 50 (<http://www.oecd.org>)

Zahraniční literatura

- [53] BRAUN, Ulrich, et al. Der Schweizer Immobilienmarkt : Fakten und Trends. In BRAUN, Ulrich, et al. *Der Schweizer Immobilienmarkt* [online]. 2. vydání. Zürich : CREDIT SUISSE Economic & Policy Consulting, 12.1.2003 [cit. 2011-03-022]. Dostupné z WWW:
<http://www.mieterverband.ch/fileadmin/alle/Dokumente/Statistik_Studien/Immo_Zahlen_CS_2003.pdf>. BE / Mat.-Nr. 1511451/2.2003.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Nabídka bytu v Českých Budějovicích, včetně ocenění v program Delta-NEM
- Příloha č. 2 Nabídka bytu v Košicích na Slovensku
- Příloha č. 3 Nabídka bytu v Zurichu ve Švýcarsku
- Příloha č. 4 Doklady potřebné k prodeji, pronájmu nemovitosti a doklady, které je nutné si vyžádat při koupi nemovitosti
- Příloha č. 5 Devizový zákon
- Příloha č. 6 Plná moc k zastupování při prodeji nemovitosti
- Příloha č. 7 Skutečný odhad obvyklé ceny od soudního znalce

Příloha č.1

Prodej bytu 2+1 České Budějovice 5

Cena: 1.020.000 Kč

Adresa: *České Budějovice 5 sídl. Šumava*

Vlastnictví: *V soukromém vlastnictví*

Charakter obce: *Velké město*

Poloha v obci: *Sídlišťe*

Stav nemovitosti: *Udržovaný původní stav*

Celková plocha: 57 m²

Místností: 3

Prodej prostorného panelového bytu 2+1 s balkonem v OV, který se nachází v zatepleném panelovém domě s výtahem na sídl. Šumava v Č. Budějovicích, v blízkosti Multikina Cinestar a veškeré občanské vybavenosti.

Podl. plocha bytu je cca 57m², nízké náklady na bydlení, krásný výhled na Klet' a Blanský les

nová pl. okna, zateplení, Byt je standartně vybaven

Klasické bytové jádro, prostorný obývací pokoj, velká kuchyně s jídelním koutem, velká komora

<http://www.reality-ceske-budejovice.cz/byty/byty-2-1/?id=YRZ28503YRZ-CR-347n>



ZNALECKÝ POSUDEK Č. XXX

O ceně obvyklé

Objednatel posudku:

Ing.
Karel Špalíkl
Šumavská
372 75 České Budějovice
xxx
22.3.2011
Monika Fojtlová

Účel posudku:

Stanovení administrativní ceny bytu pro objednatele Ing. Karla Špalíka z důvodu zjištění této hodnoty nemovitosti pro následný prodej bytu.

Dle vyhlášky 364/2010 Sb. kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. , ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb **podle stavu ke dni 22.3.2011 posudek vypracoval :**

Monika Fojtlová
Čechova 426
37372 Lišov
777 257 899

Posudek obsahuje Objednateli se předává
V Lišově 22.3.2011

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY Č.XXX

Objednatel posudku:

Pan
Karel Špalíkl
Šumavská
37275 České Budějovice
č. obj.: xxx
ze dne: 22.3.2011
vystavil: Monika Fojtlová

Účel posudku:

Příklad ocenění v programu delta-NEM

Stanovení administrativní ceny bytu pro objednatele Ing. Karla Špalíka z důvodu zjištění této hodnoty nemovitosti pro následný prodej bytu.

Dle vyhlášky 364/2010 Sb. kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. , ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb **podle stavu ke dni 22.3.2011 posudek vypracoval :**

Podle stavu ke dni 22. 3. 2011 posudek vypracoval: Monika Fojtlová,
Čechova 426
37372 Lišov
777 257 899

Posudek obsahuje 9 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Lišov, 23. 3. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

2. Informace o nemovitosti

Prodej bytu 2+1 České Budějovice 5

Cena: *1.020.000 Kč*

Adresa: *České Budějovice 5 sídl. Šumava*

Vlastnictví: *V soukromém vlastnictví*

Charakter obce: *Velké město*

Poloha v obci: *Sídlišť*

Stav nemovitosti: *Udržovaný původní stav*

Celková plocha: *57 m²*

Místností: *3*

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 3. 2011 za přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku

xxx

5. Vlastnické a evidenční údaje

xxx

6. Dokumentace a skutečnost

7. Celkový popis nemovitosti

Prodej prostorného panelového bytu 2+1 s balkonem v OV, který se nachází v zatepleném panelovém domě s výtahem na sídl. Šumava v Č. Budějovicích, v blízkosti Multikina Cinestar a veškeré občanské vybavenosti. Podl. plocha bytu je cca 57m², nízké náklady na bydlení, krásný výhled na Kleť a Blanský les. Nová pl. okna, zateplení. Byt je standartně vybaven. Klasické bytové jádro, prostorný obývací pokoj, velká kuchyně s jídelním koutem, velká komora.

8. Obsah posudku

BYT 2+1 V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH V ČR

- a) Byt
 - 1) Byt
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

POPIS A UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ, VÝMĚRA, HODNOCENÍ A OCENĚNÍ

PODKLADY PRO STANOVENÍ KOEFICIENTU K_p :

Okres: České Budějovice

Obec: České Budějovice 2, České Budějovice 3

POPISY OBJEKTŮ

**a)
1)**

**Byt
Byt**

Prostorný panelový bytu 2+1 s balkonem v OV, který se nachází v zatepleném panelovém domě s výtahem na sídl. Šumava v Č. Budějovicích, v blízkosti Multikina Cinestar a veškeré občanské vybavenosti. Podl. plocha bytu je cca 57m², nízké náklady na bydlení, krásný výhled na Klet' a Blanský les. Nová plastová okna, zateplení, Byt je standartně vybaven. Klasické bytové jádro, prostorný obývací pokoj, velká kuchyně s jídelním koutem, velká komora

OCENĚNÍ

a) Byt

a.1) Vyhláška 364/2010 Sb.

a.1.1) Byt – § 25

PODLAHOVÉ PLOCHY BYTU (PP):

Obývací pokoj		17,00 m ²
pokoj	+	15,00 m ²
kuchyně	+	9,00 m ²
koupelna s WC	+	8,00 m ²
komora	+	3,00 m ²
chodba	+	5,00 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	=	<u>57,00 m²</u>

URČENÍ ZÁKLADNÍ CENY ZA M² DLE PŘÍLOHY Č. 19, TABULKY Č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice 2, České Budějovice 3

Počet obyvatel: 94 865

Indexovaná prům. cena (IPC): 25 956,- Kč/m²

TRH S NEMOVITOSTMI: PŘÍLOHA Č. 18A, TABULKA Č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

POLOHA NEMOVITOSTI: PŘÍLOHA Č. 18A, TABULKA Č. 6

Nemovitost v Českých Budějovicích, s veškerou občanskou vybaveností a přístupností MHD.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasí, okresu	I. Nepreferované	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,02

5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

8

Index polohy $(I_p = 1 + \sum_{i=1} P_i)$: 1,020

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ NEMOVITOSTI: PŘÍLOHA Č. 19, TABULKA Č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10

7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,9

9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,860

i=1

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 1,020 \times 0,860 = 0,833$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $25\,956,- \times 0,833 = 21\,621,35 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $57,00 \times 21\,621,35 = 1\,232\,416,95 \text{ Kč}$

Byt – zjištěná cena: 1 232 416,95 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Zděný byt 2+1 v osobním vlastnictví po celkové rekonstrukci v centru Českých Budějovic. Byt se nachází v posledním čtvrtém patře cihlového činžovního domu (dům je bez výtahu). Velikost bytu je 68 m². Je zde balkon. Skládá se z chodby, koupelny s WC, obývacího pokoje, ložnice, kuchyně a jídelního koutu. V bytě jsou nové podlahy-parkety, dlažba a linoleum. Nová a udržovaná kuchyňská linka. Nové elektrické rozvody, stoupačky, plastová okna. Byt je slunný a přestože leží v centru je zde klid. Malé náklady na byt 3000,- Kč včetně energií. K bytu náleží sklep. Společné prostory-kočárkárna, kolárna prošly též rekonstrukcí. Je plánována renovace chodeb a schodiště a poté i fasády. K bytu patří i travnatý porost za domem, který je společným majetkem majitelů bytů. Parkovat se dá bez problémů před domem. Veškerá občanská vybavenost. Potraviny 30 m od domu, zimní stadion 100 m, 10 min pěšky na náměstí.
<http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+1/ceske-budejovice-komenskeho/2257303>

Prodej družstevního bytu 2+1 v 5. p. s balkonem o CP 62 m². V bytě provedeny drobné úpravy, jinak původní udržovaný stav. Dům prošel rekonstrukcí (zateplení, plastová okna). V domě výtah. Nízké náklady na bydlení. Velmi klidná lokalita. Bezproblémové parkování.
<http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+1/ceske-budejovice/2179537>

Prostorný zděný byt 2+1 s pěkným výhledem na Lipno. Byt se nachází na druhém nadzemním podlaží ve starším zděném domě se zahradou. Byt je v původním udržovaném stavu. Celková plocha bytu činí cca 80 m², k bytu náleží také sklep o rozloze cca 30 m². Ve sklepe se nachází kotel na tuhá paliva, kterým se byt vytápí. Za domem je k dispozici společná zahrada. V domě jsou celkem 4 bytové jednotky. Dům se nachází na velmi klidném místě nad náměstím. Byt je vhodný jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci. V Horní Plané je dostupná veškerá občanská vybavenost.

SEZNAM POROVNÁVANÝCH OBJEKTŮ:

zděný byt ČB	
Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt 2+1
K _{místa} :	1,00
K _{opotřebení} :	1,25
K _{vybav.} :	1,25

K _{přístupní} :	1,00
K _{parkování} :	1,00
K _{výtah} :	0,65
K _{vlastnictví} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 919 531,25 Kč
Váha (V):	1,0
družstevní byt ČB	
Výchozí cena (VC):	1 175 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt 2+1
K _{místa} :	1,00
K _{opotřebení} :	0,85
K _{vybav.} :	1,00
K _{přístupní} :	0,85
K _{parkování} :	1,00
K _{výtah} :	0,85
K _{vlastnictví} :	0,65
Jednotková cena (JC):	469 037,97 Kč

Váha (V):	1,0
zděný byt 2+1 Horní Planá	
Výchozí cena (VC):	370 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt 2+1
K _{místa} :	0,65
K _{opotřebení} :	0,85
K _{vybav.} :	1,00
K _{přístupnosti} :	0,85
K _{parkování} :	1,25
K _{výtah} :	1,00
K _{vlastnictví} :	1,00
Jednotková cena (JC):	217 201,56 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{opotřebení} \times K_{vybav.} \times K_{přístupnosti} \times K_{parkování} \times K_{výtah} \times K_{vlastnictví})$

Minimální jednotková cena za byt 2+1: 217 201,56 Kč

Průměrná jednotková cena za byt 2+1 ($\square (JC \times V) / \square V$): 868 590,26 Kč

Maximální jednotková cena za byt 2+1:	1 919 531,25 Kč
STANOVENÍ POROVNÁVACÍ HODNOTY:	
Stanovená jednotková cena za byt 2+1:	868 590,26 Kč
Množství:	× 1,00 byt 2+1
Porovnávací hodnota:	<hr/> = 868 590,- Kč

C. Rekapitulace

Byt je z dobrou přístupností, zrekonstruovaný, v Českých Budějovicích (okresní město). Nachází se na sídlišti, které již nejsou tak vyhledávaná

Cena bytů podle cenového předpisu	1 232 420,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	868 590,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 000 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilion Kč

D. Seznam příloh – inzerce bytu s fotodokumentací

Příloha č. 2

Prodej bytu 2+1, Nad Jazerom, Košice, Slovensko

Cena: 1 626 804 Kč

Stát: Slovensko

Okres: Košice IV - Nad Jazerom

Město: Košice - mestská časť Nad jazerom

Ulice: Ladožská

Vlastnictví: osobní

Druh: Byt 2+1

Celková plocha: 50m²

Počet místností 2

Prodej prostorného panelového bytu 2+1, který se nachází v zatepleném panelovém domě s výtahem na sídl. Nad jazerom v Košicích v blízkosti veškeré občanské vybavenosti.

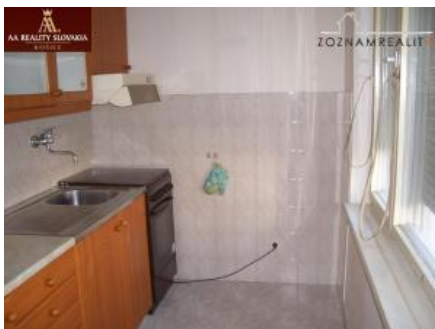
Podl. plocha bytu je cca 50m²,

nová pl. okna, zateplení,

Byt je standartně vybaven

Obývací pokoj, ložnice, kuchyně a koupelna odděleně s toaletou

<http://www.reality-slovensko.cz/byty/byt-2-1-na-prodej-kosice-mestska-cast-nad-jazerom-nad-jazerom-byt-2-1-prodej-nad-jazerom-kosice-slovensko-43040>



Příloha č. 3

Prodej bytu 2+1, Zurich, Švýcarsko

Cena: 17 150 000 Kč

Stát: *Switzerland*

Okres: *Zurich Region*

Město: *Zurich 11*

Ulice: *Inland*

Vlastnictví: *osobní*

Druh: *Byt 2+1*

Celková plocha: *85 m²*

Počet místností *3*



Na prodej moderní, tichý, nově zrekonstruovaný 3 pokojový byt ve městě Curych, který se nachází v centru.

Obklopen fantastickou přírodou a jen 8 minut jízdy na letiště.

Veškeré občanské vybavení, včetně nakupování, MHD, lékař ů, krytý bazén (největší ve městě) a místních škol jsou, je vzdálené méně než 5 minut. Dobrý design. Máte-li vystoupit z davu a máte rádi neobvyklé? To je přesně to, co hledáte! Pro dobrý design musíte mít duši. Tento moderní a stylový 3 pokojový byt se nachází v 1. patře.

Nabízí vše, po čem vaše srdce touží: interiér byl láskyplně promyšlen do posledního detailu. Dejte svůj nový osobní styl, těšte se na vzrušující kombinaci přírodních materiálů jako je dřevo, kámen a sklo! Prostorný obývací pokoj, jídelní kout s tvrdých podlah vás ohromí! Spousta světla, díky štědrému osvětlení poskytuje vynikající úroveň a kvalitu života. Kuchyň neopouští nic t otevřeného a koupelna má vysokou úroveň rozvoje. Vrcholem je terasa (8m²) s výhledem na les. Garáže je možné dokoupit za pouhých 490 000 Kč.

<http://www.search-villas.com/s/CH2348632/sale-2~site~1~c~y~sess~355151879.htm>

DEVIZOVÝ ZÁKON

Část devizového zákona ve znění: 159/2000 Sb., 362/2000 Sb., 482/2001 Sb., 126/2002 Sb., 257/2004 Sb., 354/2004 Sb., 444/2005 Sb., 254/2008 Sb., 285/2009 Sb, vztahující se k prodeji nemovitostí cizincům na území České republiky.

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) tuzemskem území České republiky,
- b) tuzemcem fyzická osoba s trvalým pobytem¹⁾ v tuzemsku nebo právnická osoba se sídlem²⁾ v tuzemsku,
- c) cizozemcem fyzická nebo právnická osoba neuvedená v písmenu b)

§ 17

Nabývání nemovitostí v tuzemsku

(1) Pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží¹⁰⁾ a pozemky určené k plnění funkcí lesa¹¹⁾, (dále jen "zemědělský pozemek") mohou nabývat

- a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c),
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,¹²⁾ pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona,¹³⁾ a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- d) ostatní cizozemci pouze
 - 1. děděním,
 - 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 - 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
 - 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
 - 5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu^{13a)} nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,^{13a)}
 - 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
 - 7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
 - 8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.^{13b)}

(2) Další, v odstavci 1 neuvedené nemovitosti, mohou nabývat

- a) tuzemci,¹⁾ Zákon č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů.
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,

- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství¹²⁾
- d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,^{13c)}
- e) ostatní cizozemci pouze
1. děděním,
 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,
 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,
 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,
 5. výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu^{13a)} nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,^{13a)}
 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,
 7. výstavbou na vlastním pozemku,
 8. jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo
 9. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.^{13b)}

1) Zákon č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů.

Zákon č. 123/1992 Sb., o pobytu cizinců na území České a Slovenské Federativní Republiky, ve znění zákona č. 190/1994 Sb.

2) § 2 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

¹²⁾ Hlava IVa díly 1 a 2 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 217/2002 Sb. a zákona č. 222/2003 Sb.

¹³⁾ § 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění zákona č. 85/2004 Sb.

^{13a)} Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

^{13b)} Například zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 427/1990 Sb., o převezech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

^{13c)} § 21 obchodního zákoníku.

Doklady potřebné k prodeji, pronájmu nemovitosti a doklady, které je nutné si vyžádat při koupi nemovitosti

Základní, nutné doklady:

- Nabývací titul
- Výpis z katastru nemovitostí
- Znalecký posudek
- Další doklady, které charakterizují kupovanou nemovitost.

Nabývací listina

Nabývací listinou může být kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví, dohoda o vydání věci, darovací smlouva, směnná smlouva, rozhodnutí soudu o vypořádání SJM, dohoda o vypořádání SJM, rozhodnutí o příklepu, restituční rozhodnutí, rozhodnutí o scelování / dělení pozemků apod.

Nabývacím titulem je vždy dokument, který pravomocně osvědčuje nabytí vlastnictví k nemovitosti, a to v závislosti na způsobu jeho nabývání. Na listinu je odkaz v části LV pod číslem jednacím.

Pokud do prodeje zasahuje realitní kancelář, pak je nutný originál listiny, ze kterého si realitní kancelář vyhotoví kopii.

Výpis z katastru nemovitostí

Dalším důležitým dokladem je **výpis z katastru nemovitostí**, který by neměl být starší dvou měsíců. V současné době se však doporučuje výpis co nejčerstvější, neboť se množí případy, že je nemovitost prodána v krátké době několikrát, a původní majitelé, se prokazují výpisem, který je sice starý pouhé tři měsíce, nicméně nemovitost za tu dobu již změnila majitele. Ze strany realitní kanceláře by měl být samozřejmostí k ověření platnosti předloženého výpisu z KN.

Znalecký posudek a katastrální mapa

Dále se obvykle požaduje od klienta platný **znalecký posudek a snímek z pozemkové nebo katastrální mapy**. Jsou to však doklady, které kancelář na požádání klienta zajistí.

Další doklady

Po klientovi od realitní kanceláře může být dále požadováno předložení ještě dalších dokumentů, neboť každý případ je nutné posuzovat individuálně.

Dále se pořizuje se fotodokumentace, příp. videozáznam. U příslušného stavebního úřadu se prověří možné alternativní využití nemovitosti či volného pozemku.

- Velmi vhodné je předložit **projektovou dokumentaci**, je-li k dispozici. V případě, že není, postačí alespoň zaměření (týká se starších nemovitostí).
- Pokud byla nemovitost přestavována nebo byla realizována přístavba, je požadováno předložení **kolaudačního rozhodnutí**, příp. jiný titul, na jehož základě je stavba povolena k užívání.
- Zejména u stavebních pozemků je důležitý stav inženýrských sítí tzn. kde jsou vedeny a za jakých podmínek se na ně lze připojit.
- Opět zejména u stavebních pozemků je důležitým podkladem **platný územní plán obce**, nebo vyjádření obce k výstavbě.

Ukázkový vzor:

Plná moc k zastupování při prodeji nemovitosti

Já, níže podepsaný, narozen, trvale bytem na adrese, uděluji tímto plnou moc a zmocňuji pana, narozeného bytem na adrese, aby mne zastupoval při sjednávání prodeje a prodeji nemovitosti sídlící na adrese, zapsané na LV č. u katastrálního úřadu v, katastrální území

Tato plná moc je udělena pro uzavření jak kupní smlouvy se zájemcem, dále pro inkaso - převzetí kupní ceny, která nesmí být nižší než Kč, tak i pro podepisování úředních listin.

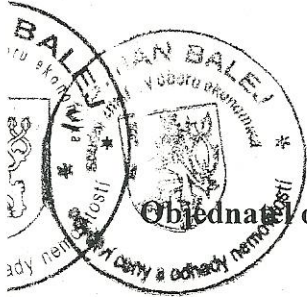
Plná moc je udělena i pro veškeré další úkony potřebné při jednání s Katastrálním úřadem a to v plném rozsahu (ve všech věcech zapisovaných skutečností) do příslušného Listu vlastnictví č.

Plná moc zaniká dnem prodeje předmětné nemovitosti a zápisem prodeje do katastru nemovitostí.

Datum a místo: **Podpis:**

ODHAD OBVYKLÉ CENY č. 1663-37-2001

nemovitostí - rodinného domu s příslušenstvím, garáží a pozemky v kat.ú.z. a obci Lišov a rybářské boudy s pozemkem v kat.ú.z. a obci Novosedly nad Nežárkou



Objednatel odhadu:

Čechova 425/65
373 72 Lišov

Účel odhadu:

Projednání dědictví po
zemř. dne 19.1.2011, posl. bytem Čechova 425/65,
Lišov, vedené u JUDr. Blanky Vosátkové, notářky
v Českých Budějovicích pod č.j. 54D 190/2011

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 19.1.2011 odhad vypracoval:

Ing. Jan Balej
J. Opletala 27
370 12 České Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 11.3.2011

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.3.2011 za přítomnosti objednatelky posudku.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpisy z katastru nemovitostí č. 214, 1284 a 1683 pro kat.úz. Lišov a č.624 pro kat.úz. Novosedly nad Nežárkou, vydané Katastrálním úřadem v Českých Budějovicích dne 8.2.2011
2. Informace a údaje, získané od objednatelky posudku
3. Informace a údaje, získané při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

- 1) Nemovitost na LV č. 214 v Lišově je v plném vlastnictví zůstavitele.
- 2) Nemovitosti na LV č. 1284 v Lišově jsou v 1/2 podílovém vlastnictví zůstavitele a v 1/2 vlastnictví SJM jeho dcery pí hany Hlasové a jejího manžela Milana Hlase.
- 3) Nemovitost na LV č. 1683 v Lišově je ve spoluvlastnictví SJM zůstavitele a jeho manželky, objednatelky odhadu pí Hany Fojtlové.
- 4) Nemovitosti na LV č. 624 v Novosedlech nad Nežárkou jsou v plném vlastnictví zůstavitele.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovanými nemovitostmi jsou :

1) Rodinný dům čp. 425 v Čechově ulici s příslušenstvím, garáží a pozemky v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 1284. Dům byl postaven jako dvoupodlažní, částečně podsklepený, v uliční řadě jako řadový v roce 1908 (stáří 103 roků). Od data postavení byly na domě k datu ocenění provedené nutné opravy konstrukcí krátkodobé životnosti, jako plastová okna, typové dveře, kotel na dřevo a uhlí včetně rozvodů ÚT a radiátorů, dále rozvodů SV a TUV s ohřevem boilerem a sociály, rozvod elektřiny, a elektrický sporák.

Stavebně technicky dům odpovídá stáří, je to zřejmé především na nefunkčních hydroizolacích a tedy opadané spodní části vnějších a především vnitřních omítek ve sklepech. Omítky jsou proto štukové z důvodu důvodu jejich časté obnovy, která musí být pokud možno levná.

Za domem směrem od silnice, přístupná průjezdem v domě, je postavena dřevěná, dvakrát obitá garáž s pultovou střechou, beze stropu, krytou vlnitými asbestocementovými deskami. Stáří garáže je 45 roků.

Dům je postaven na stavebním pozemku, na který navazuje zahrada/LV č. 214 a ostatní plocha/LV č.1683, osázené několika staršími ovocnými dřevinami.

2) Rybářská bouda s pozemkem v kat.úz. a obci Novosedly nad Nežárkou/LV č. 624. Jde o dřevěnou, jednu obitou, prkennou chatku, postavenou jako rybářská bouda, se sedlovou střechou, krytou pásy IPA bez klempířských konstrukcí, bez vytápění, sociálu a zásobování pitnou vodou, která se dováží balená. Chatka byla postavena v roce 1955 (stáří 56 roků). Pozemek pod chatkou není oplocen a je zatravněn.

Poznámka k určení obvyklé ceny : Odhad této ceny musí být podle názoru znalce podložen výpočtem zjištěné ceny podle zákonné vyhlášky o oceňování nemovitostí a teprve s touto cenou lze porovnávat stav na trhu s nemovitostmi, jak se projevuje např. v nabídkách realitních kanceláří.

6. Obsah posudku

Rodinný dům s příslušenstvím, garáží a pozemky v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 1284

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Rodinný dům čp. 425

- a₂) Garáž
- b) Venkovní úpravy**
 - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem
- c) Porosty**
 - c₁) Ovocné dřeviny
- d) Pozemky**
 - d₁) Stavební pozemek

Pozemek zahrada v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 214

- a) Pozemky
 - a₁) Zahrada

Pozemek manipulační plocha v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 1683

- a) Pozemky
 - a₁) Pozemek ostatní plocha

Rybářská bouda s pozemkem v kat.úz. a obci Novosedly nad Nežárkou/LV č. 624

- a) Ocenění porovnávacím způsobem
 - a₁) Prkenná rybářská bouda
- b) Pozemky**
 - b₁) Stavební pozemek a ostatní plocha

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Rodinný dům s příslušenstvím, garáží a pozemky v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 1284

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům čp. 425 - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
 Poloha objektu: Jihočeský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 103 roků
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 711,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	10,1*5,8	=	58,58 m ²
1.NP:	13,27*9,35	=	124,07 m ²
2.NP:	13,27*9,35	=	124,07 m ²

zastřešení: 13,27*9,35 = 124,07 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	58,58 m ²	1,88 m
1.NP:	124,07 m ²	3,40 m
2.NP:	124,07 m ²	2,60 m
zastřešení:	124,07 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(10,1*5,8)*(1,88)	=	110,13 m ³
1.NP:	(13,27*9,35)*(3,40)	=	421,85 m ³
2.NP:	(13,27*9,35)*(2,60)	=	322,59 m ³
zastřešení:	(13,27*9,35)*(2,00)/2	=	124,07 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	978,64 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 124,07 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 430,80 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,47

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 103 let: **0,60**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = 0,580$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00

2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	II	-0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,580 * 0,980 * 0,950 = \mathbf{0,540}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,711,- \text{ Kč/m}^3 * 0,540 = 2\,003,94 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,003,94 \text{ Kč/m}^3 * 978,64 \text{ m}^3 = 1\,961\,135,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům čp. 425 - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,961\,135,84 \text{ Kč}}}$$

a₂) Garáž - § 24

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž
 Poloha objektu: Jihočeský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 45 roků
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 18): 1 864,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.\text{NP: } 2,8 * 5,8 = 16,24 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	16,24 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(2,8*5,8)*(2,20)	=	35,73 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	35,73 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 16,24 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 16,24 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Svislé konstrukce kovové – plechové, s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	III	typ C
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl do 15 cm - Dřevěná obostranně obíjená.	I	-0,10
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 45 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,80 = \mathbf{0,697}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha v obci - na okraji souvisle zastavěného území obce	II	-0,05
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m včetně	II	0,00
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - Ke garáži není volný příjezd, kromě průjezdu rodinného domu.	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,697 * 0,950 * 0,900 = \mathbf{0,596}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 1\,864,- \text{ Kč/m}^3 * 0,596 = 1\,110,94 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 1\,110,94 \text{ Kč/m}^3 * 35,73 \text{ m}^3 = 39\,693,89 \text{ Kč}$$

Garáž - zjištěná cena = 39 693,89 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Stanovená cena staveb: 2 000 830,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 2 000 830,00

Stanovené procento z ceny staveb: * 0,0200

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 40 016,60 Kč

c) Porosty

c₁) Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	32 300,58
Celková výměra pozemku:	m ²	615
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	320
Cena pokryvné plochy porostů:	Kč	16 806,81
Cena ovocných dřevin je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	756,31

Ovocné dřeviny - zjištěná cena = 756,31 Kč

d) Pozemky

d₁) Stavební pozemek - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
stavební pozemek	409	270,00	57,94	15 643,80
Součet				15 643,80
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 1 564,38
Mezisoučet				17 208,18
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9750
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1130
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				35 451,86

Stavební pozemek - zjištěná cena = 35 451,86 Kč

Pozemek zahrada v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 214

a) Pozemky

a₁) Zahrada - § 27 - § 32

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 57,94 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	794/6	557,00	57,94	32 272,58
Součet				32 272,58
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 3 227,26
Mezisoučet				35 499,84
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3360
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				41 148,35

Zahrada - zjištěná cena = 41 148,35 Kč

Pozemek manipulační plocha v kat.úz. a obci Lišov/LV č. 1683

a) Pozemky

a₁) Pozemek ostání plocha - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4:

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) * 0,5 = 57,94 * 0,5 = 28,97 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
manipulační plocha	794/49	58,00	28,97	1 680,26
Součet				1 680,26
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 168,03
Mezisoučet				1 848,29
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3360
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4 - celkem				5 355,95

Pozemek ostání plocha - zjištěná cena = 5 355,95 Kč

Rybářská bouda s pozemkem v kat.úz. a obci Novosedly nad Nežárkou/LV č. 624

a) Porovnávací hodnota

a₁) Prkenná rybářská bouda - § 26

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Chata
Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 56 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 3 737,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	2,5*4,0	=	10,00 m ²
zastřešení:	2,5*4,0	=	10,00 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
1.NP:	10,00 m ²	2,10 m	
zastřešení:	10,00 m ²	2,00 m	

