



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

# Rizika spojená s nákupem nemovitosti

Vypracovala: Kamila Derková  
Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2018

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kamila DERKOVÁ**  
Osobní číslo: **E15180**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**  
Název tématu: **Rizika spojená s nákupem nemovitosti**  
Zadávací katedra: **Katedra ekonomiky**

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

Cílem bakalářské práce je charakteristika a řešení rizik spojených s nákupem nemovité věci a jejího financování včetně ocenění této nemovitosti pro účel hypotečního úvěru a daně z nabytí nemovitosti.

Osnova:

Literární rešerše.

Metodika a cíl práce.

Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě.

Charakteristika rizik a řešení rizik spojených s nákupem nemovitosti.

Ocenění nemovitosti.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Baudyš, P. (2010). Katastr nemovitostí. Praha: C. H. Beck.

Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.

Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.

Ort, P. (2007) Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech.

Praha: Bankovní institut vysoká škola.

Vyhláška MF ČR č. 199/2014 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.  
Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 20. ledna 2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2018

  
doc. Ing. Ladislav Rolnek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studená 13 (25)  
370 05 České Budějovice



Ing. Robert Zeman, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. března 2017

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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

V Českých Budějovicích dne 13.4.2018

.....

Kamila Derková

## **Poděkování**

Touto cestou bych chtěla poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce Ing. Filipu Petráchovi, Ph.D. za odborné vedení, pomoc a rady při zpracování této práce.

## Obsah

1. Úvod .....	3
2. Literární rešerše .....	4
2.1 Nemovitost .....	4
2.2 Trh s nemovitostmi .....	5
2.3 Proces nákupu nemovitosti .....	6
2.3.1 Lokalita .....	7
2.3.2 Cena nemovitosti .....	8
2.4 Nákup nemovitosti – bytové jednotky .....	9
2.5 Financování koupě nemovitosti .....	12
2.6 Oceňování nemovitosti.....	13
2.6.1 Oceňování pro účely výpočtu daně z nabytí nemovitosti.....	14
2.7 Rizika .....	16
2.7.1 Finanční rizika .....	16
2.7.2 Rizika výběru lokality.....	18
2.7.3 Právní rizika.....	19
3. Metodika a cíl práce .....	21
4. Praktická část.....	24
4.1 Základní informace o pořizované nemovitosti.....	24
4.2 Oceňování bytové jednotky.....	25
4.2.1 Výsledná odhadní cena bytové jednotky .....	27
4.2.2 Směrná hodnota .....	27
4.2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí .....	27
4.3 Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě.....	28
4.4 Charakteristika rizik a řešení rizik spojených s nákupem nemovitosti.....	32
4.4.1 Riziko nedostatku finančních prostředků kupujícího .....	32
4.4.2 Srovnání hypotečních úvěrů .....	34
4.4.3 Rizika hypotečních úvěrů .....	36
4.4.4 Rizika výběru lokality.....	39
4.4.5 Rizika vybrané nemovitosti .....	44
4.4.6 Rizika spojená s podpisem smlouvy.....	45
4.4.7 Transakční rizika.....	47
4.4.8 Katastrální rizika při zápisu nového vlastníka .....	48
4.4.9 Rizika úhrady daně z nabytí nemovitých věcí .....	48
5. Závěr.....	49

Summary.....	51
Seznam zdrojů.....	52
Seznam obrázků a tabulek .....	56
Seznam příloh .....	57

# 1. Úvod

Realitní trh znamená nejen v České republice, ale obecně ve světě, trh, na kterém, chce-li se účastník dobře orientovat a být úspěšný (ať už jako kupující či prodávající), je potřeba určité odbornosti, jinak může dojít k velkým, avšak zbytečným, finančním ztrátám. Proto na tomto trhu existují realitní kanceláře a realitní makléři, kteří by měli tuto odbornost zastupovat a vytvářet tak z realitního trhu místo s jasně stanovenými pravidly.

Avšak ani realitní makléři nedokáží zajistit na tomto trhu jistotu bezpečí. Proto lze říci, že trh s nemovitostmi je možné vnímat jako trh rizikový, ať už na něj vstupují subjekty pod záštitou realitní kanceláře nebo bez ní. Je to trh, kde jeden obchod (jedna transakce) může znamenat i několikatisícové škody jak na straně majitele, tak na straně kupujícího. Bez dostatečné znalosti záležitostí okolo prodeje nemovitosti se může zúčastněná strana dostat i do daňových problémů. Pouze s dokonalou znalostí tohoto trhu je možné jednotlivá rizika co nejvíce eliminovat.

Cílem bakalářské práce je charakteristika a řešení rizik spojených s nákupem nemovité věci a jejího financování včetně ocenění této nemovitosti pro účel hypotečního úvěru a daně z nabytí nemovitých věcí. Dílčím cílem je poté představení trhu s nemovitostmi tak, aby bylo možné daná rizika maximálně eliminovat.

Bakalářská práce reflektuje právní řád České republiky účinný ke dni 9. dubna 2018.



## 2. Literární rešerše

### 2.1 Nemovitost

Výčet nemovitých věcí, stejně jako úprava způsobů s jejich nakládáním, je upraven zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“), který v ustanovení § 498 odst. 1 nemovité věci definuje jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité*“. Olejarová (2014) pak rozvíjí toto ustanovení tak, že nemovitosti představují „*pozemek, podzemní stavbu se samostatným účelovým určením (např. metro), nadzemní stavbu na pozemku, pokud není ve vlastnictví vlastníka pozemku, právo stavby, bytovou jednotku, inženýrské sítě*.“ V praxi se lze nejčastěji setkat s prodejem pozemku, rodinného domu (resp. stavby, která není součástí pozemku) nebo jednotky v bytovém domě (určené k bytovým či nebytovým účelům). Výjimkou však nejsou ani prodeje garáží či garážových stání, které lze taktéž zařadit pod pojem nemovitosti. Nemovitosti neslouží pouze k uspokojování bytových potřeb fyzických osob, ale slouží taktéž k realizaci všemožných podnikatelských záměrů. Proto se na trhu objevují také prodeje průmyslových areálů, administrativních budov nebo hal, ateliéry a jiné nebytové prostory. Všechny tyto objekty, lhostejno k jakému účelu slouží, patří pod pojem nemovitých věcí, a tudíž pro ně platí stejná pravidla a podmínky (např. že k jejich převodu se vyžaduje právní jednání v písemné formě s úředně ověřenými podpisy).

U definicích nemovité věci je však považováno za důležité zmínit prodej rodinného domu, protože v tomto případě se lze, díky ustanovení § 3054 občanského zákoníku, od roku 2014 setkat z právního hlediska s takzvaným „splynutím“ věcí. To znamená, že rodinný dům přestává být nemovitou věcí, avšak stává se součástí pozemku, na němž stojí, a to za podmínky, že vlastník pozemku je i vlastníkem stavby samotné. V praxi to znamená, že do 31. 12. 2013 byl rodinný dům považován za samostatnou nemovitost, tudíž se při prodeji muselo počítat s tím, že je vhodné při prodeji rodinného domu prodat také pozemek, na němž rodinný dům stojí. Zmíněný postup tak byl v rozporu s tradiční zásadou římského práva *supercifēs solo cedit*, tedy že povrch ustupuje půdě, která je nyní opět znovu zavedena do soukromého práva díky ustanovení § 506 odst. 1 občanského

zákoníku. Avšak v roce 2014 se toto změnilo, a to u staveb rodinného domu s pozemkem. Proto od 1. ledna 2014 nelze prodat rodinný dům bez pozemku, ledaže by současně nedošlo ke zřízení práva stavby. A obráceně nelze prodat samostatný pozemek, na kterém stojí stavba, bez takovéto stavby. Stále trvajícím rizikem jsou však situace, kdy k 1. 1. 2014 vlastník pozemku nebyl současně i vlastníkem stavby na pozemku zřízené. Na zmíněné situace cílí ustanovení § 3055 a § 3056 občanského zákoníku, díky kterým má vlastník pozemku, při zřízení stavby, předkupní právo vůči vlastníkovi stavby, a naopak, vlastník stavby, při zřízení pozemku, má předkupní právo vůči vlastníkovi pozemku. Za takovéto situace tak kupující musí zkoumat (nejlépe díky katastru nemovitostí), zda stavba zřízená na pozemku je součástí takového pozemku.

## 2.2 Trh s nemovitostmi

Trh představuje podle výkladového slovníku „*ekonomický prostor, v němž se ve vzájemném střetávání nabídky a poptávky uskutečňuje směna a tvorba cen*“ (Pásková & Zelenka, 2002).

Trh s nemovitostmi je poté oblastí ekonomiky, ve které dochází ke směně zboží a služeb, je to vzájemný vztah základních složek trhu – nabídky, poptávky a ceny (Mankiw, 1999).

Subjekty tohoto trhu jsou (Souček, 2015):

- **kupující** (zájemci o nemovité věci)
- **prodávající**, kteří se dále dělí na:
  - o majitele nemovitých věcí
  - o zprostředkovatele služeb prodeje nemovitosti

**Kupující** na trh s nemovitostmi přichází ve chvíli, kdy jim vznikne potřeba koupě, případně pronájmu nemovitosti. Nemovitost následně přináší kupujícímu užitek, který kupující vyhledával. Může se jednat o užitek ve formě bydlení, ale také ve formě uskladnění movitých věcí, případně podnikatelskému účelu, například ve formě budoucího pronájmu dané nemovitosti. Nemovitost tak kupující pořizuje především ze tří důvodů (Temrová, 2017):

- koupě nemovitosti pro účely vlastního bydlení
- koupě nemovitosti pro účely podnikání
- koupě nemovitosti za účelem investice

V případě, že se nemovitost kupuje pro účely vlastního bydlení, je vhodné dále postupovat podle potřeb, které chtějí budoucí majitelé prostřednictvím dané nemovitosti uspokojit. Koupí nemovitosti za účelem podnikání se z nemovitosti stane součást podnikatelského plánu. Toto většinou zahrnuje dodatečné investice, aby bylo možné nemovitost přizpůsobit podnikatelským potřebám dle podnikatelského záměru. U investice lze očekávat, že se stavba stane výdělečnou sama o sobě, nejčastěji prostřednictvím pronájmu. Nepočítá se příliš s dodatečnými náklady či přestavbou (Korec, 2015).

**Prodávající** vstupují na trh s nemovitostmi ve chvíli, kdy mají k dispozici nemovitost, která jim však již nepřináší užitek, který přinášela v minulosti. Může se jednat o nemovitost po rodičích (dědictví) nebo o nemovitost, která je předmětem rozvodu a předpokládá se prodej s následným rozdělením kupní ceny. Může se však také jednat o prodej nemovitosti z důvodu stěhování do jiného kraje nebo o prodej z důvodu rodinných změn – u narození dítěte zaniká potřeba malého bytu a zvyšuje se potřeba po bytě větším, naopak odchod dospělých dětí vyvolává opačnou situaci (Hladílek, 2015).

Úkolem a svým způsobem i posláním **zprostředkovatelů** na trhu s nemovitostmi je poté slučovat nabídku s poptávkou, pomáhat prodávajícím i kupujícím orientovat se na trhu s nabídkou a poptávkou a uspokojit tak jejich potřebu prodeje či nákupu nemovitosti takovým způsobem, aby nedocházelo ke krokům, které realizaci prodeje a s ním spojeného převodu zkomplikují, případně znemožní. Zprostředkovatel je tak v ideálním případě osobou, která pomáhá oběma stranám eliminovat daná rizika, která vznikají při prodeji a následně převodu (Temrová, 2017).

V následující části přichází na řadu samotný proces nákupu nemovitosti. Předně je potřeba se soustředit na to, aby byly zvoleny takové postupy, které zajistí maximální bezpečnost těchto obchodních případů.

## **2.3 Proces nákupu nemovitosti**

Po ujasnění účelu koupě nemovitosti přichází na řadu další parametry, kterým se vyplatí věnovat čas před samotným hledáním konkrétní nemovitosti. Podcenění těchto parametrů může znamenat pro kupujícího značnou finanční ztrátu. Příkladem může být koupě nemovitosti v nevhodné lokalitě. Pokud bude účelem následný pronájem nemovitosti, je potřeba koupit nemovitost v lokalitě, kde se předpokládá, že budou

zájemci o tento pronájem (například studenti, pracující z nedaleké průmyslové zóny apod.). Od výběru lokality by se tedy mělo odvíjet všechno ostatní. V případě koupě nemovitosti za účelem podnikání či investice je dále důležité sledovat trh nabídky a poptávky kvůli předpokládané návratnosti. Poté přichází na řadu stanovení ceny nemovitosti. Všechny tyto elementy dávají dohromady celek, který může zapříčinit výhodnou koupi stejně tak, jako finanční ztrátu v následujících letech (Hladílek, 2016). V následující části jsou proto tyto konkrétní parametry detailněji zanalyzovány.

### **2.3.1 Lokalita**

Řada zájemců hledá nemovitost na investici v blízkosti místa, kde skutečně žijí. Je však třeba počítat s tím, že každá lokalita přináší jiné příležitosti, což se odráží nejen na samotné ceně nemovitosti, ale také na výši příjmu, kterou lze z nemovitosti následně získávat. Situaci v jednotlivých krajích lze hodnotit z různých úhlů. V roce 2011 vydala Vysoká škola ekonomická v Praze ve spolupráci se společností MastercardWorldwide odbornou studii, která analyzovala 63 měst v České republice a jejímž cílem bylo zhodnotit, jaká socioekonomická situace v jednotlivých městech je. Na základě výsledků pak vytvořila žebříček měst, který ukazoval, kde se daří nejlépe a kde nejhůře. Pro tuto socioekonomickou studii bylo hodnoceno pět základních ukazatelů, které byly dále ještě podrobněji zkoumány (Výsledky odborné studie, 2011):

- **trh práce**
  - o míra registrované nezaměstnanosti
  - o dlouhodobá nezaměstnanost (% uchazečů, kteří jsou v evidenci ÚP déle než 12 měsíců)
- **cena bydlení**
  - o zhodnocení aktuální situace na realitním trhu
- **kvalita sociální a zdravotní péče**
  - o naděje dožití – muži (narození v letech 2005–2009)
  - o naděje dožití – ženy (narozené v letech 2005–2009)
- **kriminalita**
  - o počet zjištěných trestných činů celkem na 1.000 obyvatel

- o počet zjištěných trestných činů násilného charakteru na 10.000 obyvatel

- **příjmy obyvatel**

- o v rámci empirického šetření byla sledována nabízená mzda v jednotlivých krajích u dvou nejrozšířenějších povolání – strojní zámečnick a účetní s maturitou
- o průměrný plný starobní důchod
- o průměrný plný invalidní důchod

### **2.3.2 Cena nemovitosti**

Součástí této kapitoly jsou metody, které slouží k určení tržní ceny nemovitosti. Nesprávné určení tržní ceny může být pro danou nemovitost z tržního hlediska fatální zejména finanční ztrátou pro prodávajícího. V případě, že bude nemovitost podhodnocena, je toto výhodou pro kupujícího, avšak značná finanční ztráta pro prodávajícího. Častější je však přecenění nemovitosti, kdy se nemovitost nabízí za vyšší cenu, než za jakou je nemovitost v dané chvíli a za daných politicko-sociologicko-ekonomických podmínek akceptovatelná. Nemovitost, která je inzerována, se stane „okoukanou“ a neprodejnou, a proto se zpravidla v konečném důsledku prodá za menší cenu, než za jakou by se prodala, kdyby byla tržní cena stanovena od začátku správně (Ort, 2007).

Stanovení tržní ceny z pohledu kupujícího před samotnými prohlídkami se však opomíjí, protože většina veřejných informací je zveřejněna stranami, které zastupují prodávajícího. Avšak je možné přijmout doporučení, které se týkají stanovení tržní ceny prodávajícímu a aplikovat je na kupujícího. Stanovení tržní ceny je důležité i pro kupujícího, a to jak z hlediska ekonomického, tak i právního. Ve chvíli, kdy kupující ví, jakou nemovitost a v jaké oblasti chce, je více než vhodné si předem stanovit tržní cenu, za kterou je ochotný danou nemovitost koupit. Nadto výsledná kupní cena (popř. cena znalcem stanovená) odráží i výši daně z nabytí nemovitosti, kterou kupující musí odvést. Představu o kupní ceně je vhodné získat ještě předtím, než se zrealizují osobní prohlídky na vybraných nemovitostech tak, aby kupující mohl reagovat na případné protinávhrhy prodávajícího, popř. aby věděl cenový rozsah, kam až chce s cenou „zajít (tedy cenové maximum, které chce za nemovitost vydat. Toto zejména s ohledem na záměr, který s nemovitostí má (např. na pozemku, kde stojí stavba v dezolátním stavu, vystaví velký

bytový dům s výbornou dopravní obsluhností). Takto může okamžitě zhodnotit nabídkovou cenu a eliminuje tak riziko toho, že pod tlakem koupí předraženou nemovitost (www.remaxalfa.cz, 2018).

## 2.4 Nákup nemovitosti – bytové jednotky

V této chvíli lze tedy předpokládat, že si zájemce vybral konkrétní nemovitost za cenu, kterou akceptuje jak prodávající, tak kupující. Lze tak přikročit k samotné realizaci převodu. Převod nemovitosti je relativně stejný, ať už se převádí rodinný dům (který není součástí pozemku, např. díky právu stavby), pozemek nebo jednotka. Liší se pouze v detailech. Pro potřeby této práce byla vybrána bytová jednotka, na které se bude daný převod ilustrovat.

Během převodu nemovitosti vstupují do procesu zpravidla kromě prodávajícího a kupujícího další subjekty (Hladílek, 2015). Jedná se o:

- osobu právně znalou – právník
- uschovatele finančních prostředků (typicky banka, notář či advokát)
- katastr nemovitostí
- finanční úřad (tedy správce daně)

**Právníkem** se rozumí zejména advokát či notář, tedy osoby, jejichž činnost je upravena tzv. stavovskými předpisy – zákonem č. 358/1992 Sb., notářským řádem či zákonem č. 85/1996 Sb., o advokacii. Ten vstupuje coby osoba, která zastupuje jednu ze smluvních stran, popř. obě smluvní strany s jejich výslovným souhlasem a administruje část procesu koupě (např. pouhé sepsání kupní smlouvy), popř. celý proces jako takový (úschova kupní ceny, vypracování návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, výplata kupní ceny prodávajícímu z úschovy či odvedení daně z nabytí správcí daně). Jeho úkolem je tedy předně vypracovat převodní smlouvu (kupní smlouvu či darovací smlouvu), ve které nejenže budou stanoveny podmínky, na základě kterých dochází k převodu dané nemovitosti (resp. stanovující, kdy má prodávající povinnost podat návrh na vklad ve prospěch kupujícího na katastr nemovitostí), ale která se stává rovněž podkladem pro samotný převod. Slouží tedy pro řízení před katastrálním úřadem. Aby kupní smlouva byla platná, je nutné v ní mít uvedené identifikace smluvních stran jménem, příjmením, datem narození (a pro potřeby katastrálního úřadu i rodným číslem), přesnou identifikaci předmětu prodeje, tj. přesnou specifikaci nemovitosti (v případě

bytové jednotky číslo bytové jednotky, číslo domu, ulici, město, katastrální území a konkrétní katastr nemovitostí, pod který daná nemovitost spadá). Dále stanovení výše sjednané kupní ceny (stejně jako stanovení ceny odhadní), způsob jejího splacení (obvykle složením kupní ceny do úschovy u třetí osoby), stejně jako stanovení lhůty a způsobu předání nemovitosti, tj. odevzdání klíčů od jednotky, přepsání médií, vyrovnání případného dluhu vůči společenství vlastníků jednotek apod. Nezbytnou součástí smlouvy jsou úředně ověřené podpisy smluvních stran (Šustrová, Borovička & Holý, 2017).

**Uschovatel finančních prostředků** nastupuje jakožto bezpečnostní prvek, aby se zabránilo znevýhodnění jedné ze stran a eliminovalo riziko podvodu a bezdůvodného obohacení. V případě, že uschovatel finančních prostředků nebude, nutně musí nastat fáze, kdy jedna ze smluvních stran má současně finanční prostředky za prodej nemovitosti a je vlastníkem nemovitosti. Toto se může stát na straně kupujícího i prodávajícího (Temrová, 2017):

- Pokud se smluvní strany dohodnou, že prodávající předá nemovitost a poté mu kupující zašle finanční prostředky na účet, stává se kupující zvýhodněným subjektem, který v určitou chvíli vlastní nemovitost i finanční prostředky na svém účtu, přičemž prodávající v daný moment nemá ani nemovitost a ani finanční prostředky, které jsou stále v držení kupujícího.
- Pokud se smluvní strany dohodnou, že kupující zašle finanční prostředky prodávajícímu a ten mu na základě připsání těchto finančních prostředků na svém účtu převede nemovitost, stává se prodávající zvýhodněným subjektem, který v určitou chvíli vlastní nemovitost i finanční prostředky na svém účtu, aniž by kupující měl stoprocentní jistotu, že k převodu dojde.

Aby se zabránilo shora popsaným rizikům, která mohou v krajním případě, kdy zvýhodněná strana nesplní některou z povinností (to je, že kupující po převodu jednotky nezaplatí kupní cenu, popř. prodávající nepřevede po obdržení kupní ceny nemovitost do vlastnictví kupujícího) nastat, vstupuje mezi obě smluvní strany mezičlánek, tedy uschovatel finančních prostředků. Ten na základě smlouvy o úschově zmíněná rizika eliminuje. Uschovatelem může být banka, notář, advokát či realitní kancelář. Cena za tuto úschovu se liší podle druhu schovatele a výše úschovy, zpravidla je bankovní úschova

nejdražší, naopak úschova v realitní kanceláři nemusí být zpoplatněna vůbec (pokud se realizace uskutečňuje prostřednictvím dané realitní kanceláře). Podkladem pro úschovu, stejně jako podmínky výplaty schovaných prostředků, může být kupní smlouva či smlouva o úschově finančních prostředků. Realizuje-li se splacení kupní ceny prostřednictvím úschovy, probíhá celý postup obvykle následovně (Temrová, 2017):

- 1) Kupující, popř. finanční instituce poskytující kupujícímu úvěr, zašle finanční prostředky do úschovy.
- 2) Uschovatel na základě připsání finančních prostředků zadá pokyn k podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí, a to na základě plné moci v zastoupení prodávajícího.
- 3) Po přepsání nemovitosti na nového vlastníka (kupujícího) zašle prodávající nový list vlastnictví s vyznačením nového majitele uschovatel, popř. uschovatel, na základě plné moci od smluvních stran, obdrží takovýto list vlastnictví sám.
- 4) Na základě realizovaného převodu dojde k uvolnění finančních prostředků na účet prodávajícího, stejně jako k úhradě daně z nabytí nemovitosti. Převod nemovitosti je tak ukončen.

**Katastr nemovitostí** zde hraje pouze úlohu administrativní a evidenční. Ve chvíli, kdy má dojít k převodu nemovitosti, je nutné na katastr dodat tzv. „návrh na vklad vlastnického práva“. V tomto návrhu jsou stanoveny smluvní strany a specifikovaná nemovitost. Přílohou tohoto návrhu je kupní smlouva, která se posléze stává nabývacím titulem. Pokud je administrativně vše v pořádku, katastr nemovitostí do 48 hodin zasílá majiteli informaci o plombě na dané nemovitosti a zahajuje se tím dvacetidenní lhůta, kdy má majitel možnost tento převod napadnout (zpravidla z neoprávněného převodu věci, a to na základě ustanovení § 986 občanského zákoníku). V případě, že návrh na vklad, popř. smlouva samotná, neobsahuje zákonem stanovené náležitosti, vyzve katastr k nápravě zmíněných nedostatků. Pokud k ničemu takovému nedojde a uběhne lhůta dvaceti dnů, nastupuje dalších deset dní, během kterých dochází k samotnému převodu, o kterém budou informovány obě smluvní strany (Šustrová, Borovička & Holý, 2017, 2017).

**Finanční úřad** jakožto správce daně vstupuje do samotného obchodu až po realizaci převodu, přesto je důležité jej neopomenout. Na straně kupujícího vzniká totiž převodem nemovitosti povinnost uhradit daň z nabytí nemovitosti, která je dle ustanovení



§ 1 a § 26 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zejména zákona č. 254/2016 Sb., v současné době stanovena ve výši 4 % z kupní nebo odhadní ceny (ohledně odhadní ceny je pojednáno dále v této práci). Kupující je tudíž plátcem i poplatníkem daně.

## 2.5 Financování koupě nemovitosti

Financování koupě nemovitosti je další kategorií, které je potřeba věnovat dostatečnou pozornost. V poslední době se navíc zjišťuje, že ne vždy se finančně vyplatí pořídit nemovitost za uspořené, tedy tzv. hotové peníze. Přestože je hotovost k dispozici, tak vzhledem ke stále relativně nízké výši úrokových sazeb se mnohdy vyplatí hotovostní peníze neinvestovat a nemovitost si pořídit prostřednictvím hypotečního úvěru; samozřejmě při současném důkladném promyšlení doby fixace úrokové sazby. Proto právě tomuto způsobu financování bude nyní věnována další část.

### Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry lze rozdělit na dva typy:

1. **Účelový hypoteční úvěr** – povinností klienta je využít tyto finanční prostředky na pořízení nemovitosti.
2. **Neúčelový hypoteční úvěr** – tento hypoteční úvěr je taktéž znám pod pojmem „americká hypotéka“. Finanční prostředky u tohoto typu úvěru lze použít na cokoli (Teplý, 2013).

Zásadní hodnotou u hypotéky je **LTV (loan to value)** neboli částka k zapůjčení. Tato hodnota vyjadřuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Jinými slovy tato hodnota ukazuje, jakou výši úvěru si klient bere oproti hodnotě nemovitosti. Vypočítává se takto:

$$\text{LTV} = \frac{\text{výše úvěru}}{\text{hodnota zastavované nemovitosti}} * 100 \quad (\text{I})$$

LTV je důležitým ukazatelem, jelikož pro banku označuje výši záruky v případě nehrazení hypotéky ze strany klienta. U klienta je důležitý proto, že jej banka podle tohoto ukazatele přiřadí do určité skupiny a na základě tohoto přiřazení získává klient úrokovou sazbu. Poměr mezi těmito hodnotami je vyjádřen číslem, např. LTV 90 znamená, že výše

hypotečního úvěru bude odpovídat 90 % hodnoty zastavované nemovitosti (Hladílek, 2015).

### **Stavební spoření**

Stavební spoření lze navrhnout jako záchranný bod pro variantu, kdy kupující není schopen dosáhnout na hypoteční úvěr. Vzhledem k nevýhodám, které v současné době stavební spoření nabízí, se jedná skutečně o krajní řešení, které zkušený finanční poradce pokaždé zváží, než jej klientům skutečně nabídne. Stavební spoření lze nicméně doporučit jako způsob bezpečného a zcela nerizikového zhodnocení volných finančních prostředků, které nebudou ve střednědobém horizontu (cca 5 let, resp. po dobu trvání délky stavebního spoření) prakticky využívány (Nováková, 2016).

## **2.6 Oceňování nemovitosti**

Při oceňování nemovitosti, v tomto případě konkrétně jednotky – bytu, jsou klíčová ustanovení § 8 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. V případě oceňování jednotky určené pro bytové účely (odst. 1) se oceňuje jednotka „*včetně podílu na společných částech nemovité věci* (typicky pozemek okolo domu), *a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu* (např. pozemky, které tvoří parkovací stání okolo domu, nebytové prostory v domě, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek a jsou společenstvím pronajímány), *určené pro společné užívání*“. Pro rozlohu bytu je pak rozhodný odst. 5 daného paragrafu, který stanoví, že „*podlahová plocha jednotky, kterou je byt ....., nebo která zahrnuje byt ....., je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi*“. Pozemek, který obklopuje dům a na němž je dům postaven, se oceňuje samostatně, a to dle odstavce 6 citovaného paragrafu.

Jednotka může sloužit i k nebytovým účelům a zde je způsob oceňování nepatrně odlišný. Jak stanoví ustanovení § 8 odst. 2 citovaného zákona, oceňuje se jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, „*včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu*.“

Cena jednotky (tedy jak bytu, tak i nebytového prostoru) je zjišťována porovnávacím nebo nákladovým způsobem, a to při zohlednění výše podílu na společných částech domu a nemovité věci dle ustanovení § 8 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Cena příslušenství nemovité věci – bytu, které není stavebně jeho součástí (např. garáž vystavěná odděleně od domu, samostatné jednotky, jako jsou sklepy), se pro účely ocenění bytu započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu (jedná-li se o výlučné vlastnictví, tak pak v celkové výši hodnoty takového příslušenství) dle ustanovení § 8 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### 2.6.1 Oceňování pro účely výpočtu daně z nabytí nemovitosti

Ať už se kupuje do vlastnictví jakákoli nemovitost, tato transakce se neobejde bez úhrady daně z nabytí nemovitosti. Výše sazby daně je stanovena v hodnotě 4 % ze základu daně (který zjednodušeně řečeno tvoří nabývací hodnota). Nabývací hodnota se následně určuje převážně dle toho, jakým způsobem byla nemovitost nabyta a o jaký druh nemovitosti se jedná. Dle toho ustanovení § 11 odst. 1 citovaného zákonného opatření Senátu rozlišuje následující nabývací hodnoty:

- sjednaná cena
- srovnávací daňová hodnota
- zjištěná cena
- zvláštní cena

**Zvláštní cenou** je cena, za kterou se nemovitost prodala v exekuci prostřednictvím dražby. V takovém případě se další ceny neberou v potaz a zvláštní cena se stává nabývací hodnotou, ze které se vypočítává daň (§ 12 odst. 4 zákonného opatření Senátu).

V ostatních případech prodeje vstupuje do procesu prodeje kromě prodejní ceny ještě srovnávací daňová hodnota. **Srovnávací daňová hodnota** je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Nabývací hodnota se následně určuje tak, že se **sjednaná cena**, tj. cena, za kterou se nemovitost prodala, porovná se srovnávací daňovou hodnotou. Hodnota, která je vyšší, se stává nabývací hodnotou, ze které se vypočítává samotná daň (Mazancová, 2015).

Způsob určení srovnávací daňové hodnoty prostřednictvím směrné hodnoty je zákonem značně omezený a zpravidla se používá pouze u bytových jednotek, které nezahrnují nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru. Slouží k němu formulář na stránkách finančního úřadu a zpravidla ho vypracovává realitní makléř ve spolupráci s majitelem (Mazancová, 2015).

V ostatních případech se raději volí srovnávací daňová hodnota prostřednictvím zjištěné ceny, což je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku. Cena je pak stanovena osobou zapsanou v seznamu znalců na základě jím vypracovaného znaleckého posudku. Úplata za znalecký posudek je v průměru okolo 5.000,- Kč (ceny se pohybují v rozmezí mezi 3.500–5.500 korun) za odhad jednoho bytu či domu. Lze předpokládat, že za pozemek bude tato částka nižší (Mazancová, 2015).

Výjimkou u prodeju nemovitostí je družstevní byt, u kterého se nehradí daň z nabytí nemovitosti, protože se v takovém případě nejedná o převod vlastnických práv, ale o převod členských práv v příslušném družstvu. Z toho důvodu je vypracování odhadu zbytečné, jelikož se nehradí ani daň z nabytí a převod se ani neadministruje katastrem nemovitostí (Temrová, 2017)

Zvláštní kategorií je tzv. **směrná hodnota** (§ 15 zákonného opatření senátu), která se používá pro účely výpočtu odhadní ceny pro finanční úřad. Tato hodnota je platná pouze pro výpočet daně z nabytí nemovitosti, respektive pro srovnání tržní a odhadní ceny. Pro výpočet této hodnoty lze použít prostředky, které jsou k dispozici přímo na stránkách finančního úřadu. Jejich výhodou je rychlost zjištění odhadní ceny, absence nutnosti absolvování osobní prohlídky nemovitosti znalcem a v konečném důsledku se za výpočet směrné hodnoty neúčtují poplatky (na rozdíl od znaleckého posudku). Možnosti použití této hodnoty jsou však značně omezené. Tuto metodu lze použít pouze pro výpočet bytové jednotky, případně pozemku, avšak u pozemku je podmínka pouhého travního porostu. Již ve chvíli, kdy jsou na pozemku stromy, výpočet směrné hodnoty nestačí a je nutné pořídit znalecký posudek (dle § 15 zákonného opatření senátu).

Avšak v případě koupě bytové jednotky se způsob výpočtu odhadní ceny jeví prostřednictvím směrné hodnoty jako nejlepší způsob ocenění dané nemovitosti.

## **2.7 Rizika**

### **2.7.1 Finanční rizika**

#### **Riziko nedostatku naspořených finančních prostředků**

Jak již bylo řečeno výše, zásadní hodnotou u hypotéky je LTV (loan to value) neboli částka k zapůjčení. Tato hodnota vyjadřuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. V současné době platí, že 85 % všech hypoték by mělo mít LTV do 80 %. Většina žadatelů tedy potřebuje dostatek naspořených finančních prostředků, které dle dané informace činí alespoň 20 %. V případě, že je nemá plně k dispozici, musí hledat jiné varianty, jak se k finančním prostředkům dostat. Před změnami nejenže bylo LTV vyšší, ale byla také možnost dofinancovat zbývající část předhypotečním úvěrem, což v současné době nebývá umožněno (Hovorková, 2018).

Pokud se tedy stane, že žadatel nebude mít možnost získat finanční prostředky jiným způsobem než hypotečním úvěrem, je koupě nemovitosti tímto značně ohrožena.

#### **Riziko nedostatku volných měsíčních prostředků**

Jelikož se v případě hypotečního úvěru jedná o dlouhodobý úvěr, kdy je dlužník zavázán na dobu nejméně pěti a nejvýše třiceti let s tím, že délka splácení třicet let je právě délkou nejčastější, je vysoce pravděpodobná varianta, že dlužník nebude po celou dobu splácení ve stejné finanční situaci. Tomuto riziku lze předejít osobní finanční rozvahou, kdy si klient sám spočítá příjmy a výdaje a zároveň bude počítat s možností krátkodobého výpadku příjmu. Pro eliminaci tohoto rizika je dále vhodné zřídit si finanční rezervu takového rozsahu, aby bylo možné ji využít právě v případě výpadku příjmu. U finanční rezervy je však nutné vybrat takový produkt, který je vysoce likvidní ([www.banky.cz](http://www.banky.cz)).

#### **Riziko neschopnosti splácet**

Riziko neschopnosti splácet souvisí s předchozím rizikem, v tomto případě je však dané riziko závažnější. Během délky splácení se totiž dlužník může dostat do situace, kdy nebude schopen splácet hypoteční úvěr po delší dobu. Důvodem může být ztráta zaměstnání, dlouhodobější nemoc, případně i zranění, které si vyžádá dlouhodobější hospitalizaci. Rozhodně je nutné obratem informovat banku – ve většině případů jsou banky schopné pozastavit hrazení hypotéky až na dobu několika měsíců. Další možností je pojištění, které eliminuje dané riziko. Zde je však třeba upozornit na to, že klasické

pojištění neschopnosti splácet nepokrývá tato rizika – pokrývá pouze riziko úmrtí a vzniku invalidity III. stupně. V rámci nadstandardních pojištění lze poté pokrýt následující (www.hypoteka.cz):

- pojištění proti dlouhodobé pracovní neschopnosti
- pojištění rizika ztráty zaměstnání
- úrazové pojištění pro případ dlouhodobé hospitalizace a pracovní neschopnosti

### **Riziko nevhodné volby hypotečního úvěru**

V současné době existuje na trhu nepřehledné množství produktů, prostřednictvím kterých je možné zafinancovat danou nemovitost. Podmínky pro získání mají banky hodně podobné, nabízené produkty se však již liší. Nejdůležitější je věnovat pozornost následujícím položkám (Syrový, 2009):

- zajištění
- úroková sazba
- splatnost
- fixace
- povinné pojištění

Lze namítat, že nejdůležitější, na co se žadatelé orientují, je výše úrokové sazby, avšak ta je podmíněna ostatními položkami. Výši úrokové sazby ovlivňuje výše zastavené nemovitosti a s tím spojené LTV. Platí, že dražší nemovitost může snížit úrokovou sazbu. Téměř pravidlem u výše úrokové sazby jsou poté související pojištění. V praxi to znamená, že když si žadatel uzavře ve stejné bance například nadstandardní životní pojištění, ovlivní to výši úrokové sazby směrem dolů. V takovém případě je potřeba spočítat, zda se snížení úrokové sazby vyplatí vzhledem k dalším měsíčním nákladům v podobě měsíčního pojistného (Syrový, 2009).

Nelze opomíjet také rentabilitu žadatele. Platí, že čím solventnější klient je, tím nižší úroková sazba je mu nabídnuta. Je to způsobeno mírou rizika, které banka musí podstupovat (Syrový, 2009).

Pro úplnou eliminaci tohoto rizika je však doporučováno zvolit vhodného nezávislého finančního poradce, který dokáže při svých zkušenostech najít hypoteční úvěr doslova na míru. Pro zájemce se jedná o nejlepší možnou alternativu. Nezávislý

finanční poradce dokáže poradit lépe než samotná banka, protože návštěvou banky se zájemce úzce profiluje pouze na produkty dané banky, kdežto nezávislý finanční poradce má k dispozici informace od všech bank. Konečná úroková sazba se nemění, ať už jde o hypotéku vyřízenou přímo přes banku nebo přes finančního poradce. Zde je však důležité vybrat takového finančního poradce, který je skutečně nezávislým (to znamená, že nepracuje pouze pro jednu finanční instituci) a který nepodmiňuje své služby zřízením dalších doplňkových pojišťovacích produktů (Srovnej, 2009).

### **Riziko uplynutí doby fixace úrokové míry**

Toto riziko je spojené s již existujícím hypotečním úvěrem. Znamená, že s nemovitostí lze nakládat pouze v době ukončení fixace ("Finanční poradna: Jak nastavit délku fixace úrokové sazby hypotéky", c2003-2018).

## **2.7.2 Rizika výběru lokality**

### **Riziko přírodních katastrof**

Obecně platí, že lokality s vyšším výskytem přírodních katastrof mají nižší ceny nemovitostí. Pokud tedy zájemce o nemovitost nezná danou lokalitu, může být nepříjemně překvapen nejen v době, kdy se daná událost opět stane, ale zpravidla již ve chvíli, kdy si chce koupenou nemovitost pojistit a zjistí, že z tohoto důvodu má v lepším případě dražší pojištění, v horším případě může být nemovitost i nepojistitelná.

V České republice se toto nejčastěji týká povodňových oblastí. Česká asociace pojišťoven proto eviduje tzv. povodňové mapy, prostřednictvím kterých je možné konkrétní oblast prověřit ([www.cap.cz](http://www.cap.cz), 2018).

### **Riziko špatného sociálního zázemí**

V této práci byla výše uvedena varianta studie 33 měst České republiky, prostřednictvím které bylo zjišťováno, jak se v jednotlivých městech bydlí. Pozornost se soustředila na faktory jako zaměstnanost v daném městě, ceny bydlení, kriminalita nebo věk obyvatel.

Mezi další rizika spojená s výběrem lokality, která je potřeba ověřit, patří například:

- riziko špatné infrastruktury
- riziko dopravní dostupnosti
- riziko hluku
- riziko těžby (především v Moravskoslezském kraji)
- riziko změn územního plánu (v případě koupě rodinného domu, který je poslední zástavbou v obci a následuje les – není podmínkou, že takto to bude i za deset let)
- riziko občanské vybavenosti atd.

Ověření co největšího počtu informací o dané lokalitě umožní stanovit odpovídající cenu za danou nemovitost (Krajský úřad Moravskoslezského kraje, 2017).

### **2.7.3 Právní rizika**

#### **Riziko nabytí vlastnického práva od neoprávněné osoby**

Toto riziko existuje ve chvíli, kdy se prodej nemovitosti řeší bez realitní kanceláře a bez právníka. Poté může nastat situace, že bude zájemce kupovat nemovitost od domnělého majitele, přestože ten majitelem ve skutečnosti není. Může proběhnout podpis kupní smlouvy, převod finančních prostředků, avšak k samotnému převodu nemovitosti již nedojde.

Toto vše lze eliminovat subjekty, kteří vstoupí společně se zájemcem do obchodního případu. Může se jednat o již zmíněného právníka či realitní kancelář, pomoci v tom může ale rovněž banka či uschovatel finančních prostředků (Souček, 2015).

#### **Riziko cizích práv na nemovitosti**

Toto riziko patří bohužel mezi stále aktuální hrozby u koupě nemovitosti. V současné době toto nelze provést v případě zástavního práva, protože současně s ním bývá omezeno vlastnické právo tzv. zákazem zcizení a zatížení, které je ve prospěch banky. V takovém případě není možné, aby došlo ke změně majitele nemovitosti, aniž by k tomu banka nedala svůj souhlas (Šustrová, Borovička & Holý, 2017, 2017).

Je však potřeba vnímat problém u tzv. věcných břemen, především věcného břemene užívání. To může v praxi znamenat, že danou nemovitost může obývat například starší člen rodiny. Nový majitel tak může s nemovitostí plně nakládat až po smrti



oprávněného. Převod nemovitosti je totiž s tímto věcným břemenem možný (Šustrová, Borovička & Holý, 2017, 2017).

Eliminovat tato rizika lze návštěvou katastrálního úřadu, pod který daná nemovitost spadá, a na místě si vyžádat list vlastnictví dané nemovitosti. Na tomto listu vlastnictví lze případná práva k nemovitosti zjistit.

### 3. Metodika a cíl práce

Cílem bakalářské práce je charakteristika a řešení rizik spojených s nákupem vybrané nemovitosti (konkrétně jednotky určené pro bytové účely) a jejího financování včetně jejího ocenění pro účely poskytnutí hypotečního úvěru a platby daně z nabytí nemovitosti.

V literární rešerši této bakalářské práce jsou rozebrány základní pojmy, jako je nemovitost a trh s nemovitostmi, kde se střetává nabídka s poptávkou. Dále možnosti financování a účel ocenění. Důležitou kapitolou je proces nákupu bytové jednotky a rizika s tím spojená.

Na základě teoretické části byla následně vypracována část praktická, pro jejíž účely byla vybrána bytová jednotka o podlahové ploše 44,42 m<sup>2</sup>, s dispozicí 1+1 v Českých Budějovicích v městské části Suché Vrbné.

Nejdříve musela být příslušná jednotka oceněna. Následně byly analyzovány finanční možnosti kupujícího a způsoby financování koupě nemovitosti. Po vyhodnocení rizik souvisejících s finančními prostředky byla zkoumána rizika výběru lokality.

Ocenění bytové jednotky bylo provedeno porovnávací (komparativní) metodou, pomocí korekčních činitelů, dle následujícího postupu (Ort, 2007):

1. sběr dat
2. výběr nemovitostí pro porovnání
3. porovnávací jednotka – Kč/m<sup>2</sup>
4. vytvoření přehledu pro porovnání
  - a) identifikační údaje
  - b) základní údaje pro porovnání
  - c) technické parametry
  - d) ostatní parametry
  - e) výsledek odhadní ceny
5. aplikace korekčních činitelů

Tabulka 1: Aplikace korekčních činitelů

Oceňovaná nemovitost shodná s porovnávanou nemovitostí	<b>PH = CV</b>
Oceňovaná nemovitost je horší než porovnávaná nemovitost	<b>PH &lt; CV</b>
Oceňovaná nemovitost je lepší než porovnávaná nemovitost	<b>PH &gt; CV</b>
PH = porovnávací hodnota oceňované nemovitosti, CV=známá cena vzorku	

Zdroj: Oceňování nemovitostí (Schneiderová Herálová, 2008)

Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná nemovitost, tak známá cena vzorku bude vynásobena koeficientem menším než 1, pokud je porovnávaná nemovitost horší než oceňovaná nemovitost, tak známá cena vzorku bude vynásobena koeficientem odlišnosti větším než 1. A pokud je ve stejném stavu, bude známá cena vzorku vynásobena koeficient 1 (Schneiderová Herálová, 2008).

Základ sazby daně z nabytí nemovitých věcí je stanoven buď z kupní ceny (tedy ceny transakce), nebo ze srovnávací daňové hodnoty (směrné hodnoty). Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a je vždy sjednána v kupní smlouvě, ledaže si smluvní strany výslovně přejí uzavřít smlouvu bez stanovení kupní ceny. Srovnávací daňová hodnota se určuje pomocí znaleckého posudku nebo směrnou hodnotou. K určení směrné hodnoty slouží online formulář na webových stránkách Finanční správy; znalecký posudek je zpracován pouze prostřednictvím odhadce, jenž je zapsán v seznamu znalců u příslušného krajského soudu (Moravec, 2016).

Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí je proveden za pomoci následujících vzorců (Moravec, 2016):

**Kupní cena:**

$$\text{Výsledná částka daně} = \text{sjednaná kupní cena} * 4 \% \quad (\text{II})$$

**Znalecký odhad:**

$$\text{Základ daně z nabytí nemovitých věcí} = \text{zjištěná cena} * 75 \% \quad (\text{III})$$

$$\text{Výsledná částka daně} = \text{základ daně} * 4 \% \quad (\text{IV})$$

**Směrná hodnota:**

$$\text{Základ daně z nabytí nemovitých věcí} = \text{směrná hodnota} * 75 \% \quad (\text{V})$$

$$\text{Výsledná částka daně} = \text{základ daně} * 4 \% \quad (\text{VI})$$

Při výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí se výše daně určuje z kupní ceny nebo srovnávací daňové hodnoty, přičemž k výpočtu daně se používá ta hodnota, která je vyšší.

Pro financování kupní ceny nemovitosti došlo pro účely vypracování této bakalářské práce ke zvolení hypotečního úvěru. Následně byly jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů obdržené na základě informací vztahujících se ke kupujícímu porovnány a vyhodnoceny.

Po výše uvedených skutečnostech se pozornost zaměřila na rizika spojená s vybranou nemovitostí. Konkrétně na právní a transakční rizika, následně na rizika spojená se smlouvou o smlouvě budoucí, popř. rezervační či kupní smlouvu, a dále pak na rizika katastrální při převodu vlastnického práva; na závěr došlo k zařazení rizik vztahovaných k dani z nabytí nemovitosti.

## 4. Praktická část

### 4.1 Základní informace o pořizované nemovitosti

Pořizovanou nemovitostí je bytová jednotka o dispozici 1+1 a celkové výměře 44,42 m<sup>2</sup>, která se nachází ve 3. patře třípatrového bytového domu v Českých Budějovicích, v městské části Suché Vrbné. Bytová jednotka, která je přímo vlastněna vlastníkem (tedy nejedná se o družstevní podíl), je složena z pokoje o výměře 21,19 m<sup>2</sup>, kuchyně 9,14 m<sup>2</sup>, vybavené kuchyňskou linkou, předsíně 7,60 m<sup>2</sup>, koupelny 3,41 m<sup>2</sup>, toalety 0,98 m<sup>2</sup> a komory 0,84 m<sup>2</sup>. Je v dobrém stavu, má zděné jádro, nová plastová okna a starší koupelnu ze 70. let s vanou a samostatné WC. Byt prošel před cca 15 lety rekonstrukcí, při níž došlo k instalování nové kuchyňské linky, k položení dlažby na chodbě a v kuchyni, resp. plovoucí podlahy v druhé místnosti. Dům je aktuálně bez vnějšího zateplení, které je však v budoucnu plánováno. K bytu náleží sklepní kóje o rozměru 1,26 m<sup>2</sup>, stejně jako společné prostory, které mohou být spolu s bytem využívány, a to kolárna, prádelna, sušárna, zahrada. Před domem je možnost bezproblémového parkování, v přízemí domu je rehabilitační středisko. Co do občanské vybavenosti, v blízkosti bytu se nachází základní škola, školka, veterinární ordinace, supermarket, řeznictví, pekárna, restaurace, v pěší vzdálenosti jsou 4 autobusové linky městské hromadné dopravy.

Tabulka 2: Oceňovaná nemovitost

Oceňovaná nemovitost			
Umístění	Suché Vrbné	Energetická náročnost	D
Typ nemovitosti	Bytová jednotka	Výtah	Ne
Typ konstrukce	Zděná	Balkon	Ne
Počet podlaží	3	Sklepní kóje	Ano
Umístění	3. patro	Plastová okna	Ano
Dispozice	1+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	44,42 m <sup>2</sup>	Stav bytu	Dobrý

Zdroj: Vlastní zpracování

## 4.2 Ocenění bytové jednotky

Pro výpočet odhadní ceny byla srovnávána bytová jednotka s podobnými bytovými jednotkami, které mají téměř shodné dispoziční řešení, vybavení a umístění. K jejich ocenění byla zvolena porovnávací metoda na bázi trhu prostřednictvím korekčních činitelů.

Vybrané podobné nemovitosti, se kterými je bytová jednotka porovnávána, jsou uvedeny v následujících tabulkách 3,4 a 5.

Tabulka 3: Porovnávaná nemovitost číslo 1

<b>I. Porovnávaná nemovitost</b>			
Umístění	Suché Vrbné	Energetická náročnost	C
Typ nemovitosti	Bytová jednotka	Výtah	Ano
Typ konstrukce	Zděná	Balkon	Ano
Počet podlaží	4	Sklepní kóje	Ano
Umístění	2. patro	Plastová okna	Ano
Dispozice	1+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	39 m <sup>2</sup>	Stav bytu	Dobrý
Cena	1 500 000 Kč	Cena za m <sup>2</sup>	38 462 Kč

Zdroj: srealty.cz, vlastní zpracování

Byt 1+1 s balkonem se nachází v 2. patře 4 podlažního bytového domu v Suchém Vrbném, zhruba 2 minuty chůze od zastávky MHD linky číslo 9. Byt se skládá z předsíně, kuchyně, koupelny, samostatného WC, obývacího pokoje a sklepní kóje. Ke společným prostorám patří kolárna a zahrada. Parkování před domem je bez problémů, nejsou zde parkovací zóny. Dům je zateplený s novými okny a výtahem; předmětný byt je nicméně vhodný k rekonstrukci.

Tabulka 4: Porovnávaná nemovitost číslo 2

<b>II. Porovnávaná nemovitost</b>			
Umístění	Suché Vrbné	Energetická náročnost	G
Typ nemovitosti	Bytová jednotka	Výtah	Ne
Typ konstrukce	Zděná	Balkon/terasa	Ne
Počet podlaží	3	Sklepní kóje	Ano
Umístění	3. patro	Plastová okna	Ano
Dispozice	1+kk	Vlastnictví	Osobní
Výměra	32 m <sup>2</sup>	Stav bytu	Velmi dobrý
Cena	1 450 000 Kč	Cena za m <sup>2</sup>	45 313 Kč

Zdroj: jiho.reality.cz, vlastní zpracování

Zrekonstruovaný byt 1+kk v ulici se nachází v domě s uzavřeným dvorem, zahradou a kolárnou. Byt má rozlehlou místnost s kuchyňským koutem a křbovými kamny, kterými se jednotka vytápí, společně s mramorovým sálavým panelem MR. Topení v koupelně je vyřešeno infra-zářičem, nové jsou i rozvody elektřiny a plastová okna. Podlaha v bytě je zhotovena z dřevěných prken.

Tabulka 5: Porovnávaná nemovitost číslo 3

<b>III. Porovnávaná nemovitost</b>			
Umístění	Suché Vrbné	Energetická náročnost	G
Typ nemovitosti	Bytová jednotka	Výtah	Ne
Typ konstrukce	Zděná	Balkon/terasa	Ano
Počet podlaží	3	Sklepní kóje	Ano
Umístění	2. patro	Plastová okna	Ano
Dispozice	1+kk	Vlastnictví	Osobní
Výměra	30 m <sup>2</sup>	Stav bytu	Velmi dobrý
Cena	1 600 000 Kč	Cena za m <sup>2</sup>	53 333 Kč

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Byt 1+kk, spadající do vlastnictví vlastníka (nejedná se o družstevní byt) s balkónem se nachází v městské části Suché Vrbné. Byt je umístěn ve druhém patře novostavby s orientací na jihovýchod. K bytu náleží sklep a garáž. V bytě je položena dlažba a plovoucí podlaha, v okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost. Byt má nízké náklady na energie.

#### **4.2.1 Výsledná odhadní cena bytové jednotky**

Oceňovaná nemovitost byla porovnávána se 3 dalšími nemovitostmi, první nemovitostí byl byt 1+kk v zatepleném činžovním domě s novými plastovými okny, balkonem a výtahem. Byt byl před rekonstrukcí. Druhou nemovitostí byl byt 1+kk po rekonstrukci v nezatepleném činžovním domě s novými plastovými okny, bez výtahu; velkou nevýhodou tohoto bytu bylo topení krbovými kamny nebo přímotopem a špatná možnost parkování. Třetí nemovitostí byl byt v novostavbě, s balkonem a garáží. Jednalo se o velmi hezký byt, ale o malé podlahové ploše. Celková odhadní cena oceňované nemovitosti činí **1 675 000 Kč** (viz příloha 1).

#### **4.2.2 Směrná hodnota**

Směrná hodnota byla vyčíslena prostřednictvím online formuláře na webových stránkách Finanční správy na částku **964 723,30 Kč** (viz příloha 2).

#### **4.2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí**

Daň z nabytí nemovitých věcí je vypočtena ze srovnávací daňové hodnoty prostřednictvím orientační směrné hodnoty:

$$\text{Základ daně} = 964\,723,30 * 0,75 = 723\,542,475 \text{ Kč}$$

$$\text{Záloha na daň} = 723\,542,475 * 0,04 = 28\,941,7 \text{ Kč}$$

Daň z nabytí nemovitých věcí vypočtená na základě kupní ceny nemovitosti:

$$\text{Daň} = 1\,675\,000 * 0,04 = 67\,000 \text{ Kč}$$

Finanční úřad na základě podaného daňového přiznání ověří na základě cen ve vybrané lokalitě a realizovaných prodejů cenu v místě a čase obvyklou. Pokud je cena vyšší, zašle Finanční úřad kupujícímu platební výměr.

Výhodou stanovení daně prostřednictvím směrné hodnoty je rychlá doba zpracování, zdarma či za minimální poplatek. Nevýhodou naproti tomu je, že uznatelný



výdaj nelze odečíst od základu daně, přičemž zjištěná cena může být navíc upravena Finančním úřadem.

V případě znaleckého posudku je zjištěná cena znalcem konečná a uznatelný výdaj lze odečíst ze základu daně. Nevýhodou je poměrně dlouhá doba zpracování a vyšší cena za znalecký odhad (Moravec,2016).

Daň byla stanovena z kupní ceny, a to ve výši 67 000 Kč, jelikož daň je vždy odváděna z vyšší hodnoty. Pro stanovení nejvýhodnější výše daně je potřeba propočítat všechny možnosti, avšak s tím, že u směrné hodnoty nastává riziko doměření daně až 3 roky zpětně.

### 4.3 Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě

#### Průměrná cena za m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy bytu

V následující tabulce lze vidět průměrnou cenu bytů za m<sup>2</sup> užitné plochy za poslední rok v krajských městech. V březnu roku 2018 jsou nejdražší byty v Praze, Brně a Olomouci. Za rok skoro ve všech krajských městech průměrná cena za m<sup>2</sup> užitné plochy bytů rostla, avšak v Ostravě klesla cena za metr čtvereční o 9,4 %. V Českých Budějovicích vzrostla průměrná cena o 8 %.

Tabulka 6: Průměrná cena nemovitostí v Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytu

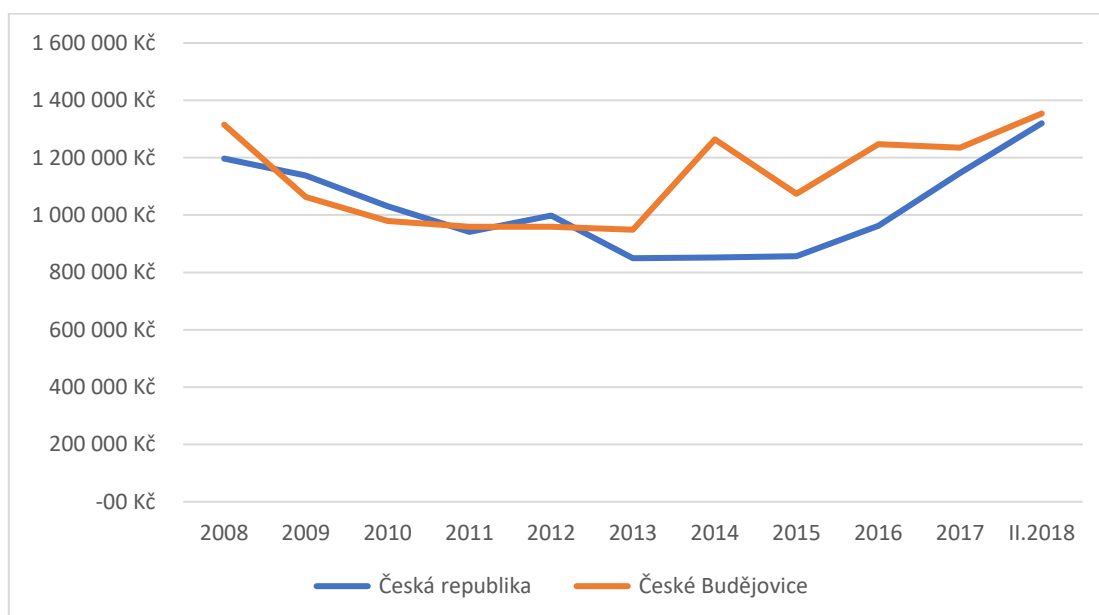
	03/2017	01/2018	02/2018	03/2018
Praha	75398	78446	81004	80902
České Budějovice	34498	36749	36939	37270
Brno	53248	56860	58013	58499
Karlovy Vary	36793	37916	38201	39692
Hradec Králové	40824	40965	42069	42769
Liberec	30158	33577	33901	34134
Ostrava	23722	21317	21188	21494
Olomouc	35775	45365	47046	47250
Pardubice	32244	34805	24165	33963
Plzeň	38479	40757	41506	41888
Ústí nad Labem	14342	15251	15759	15960
Jihlava	28263	32970	32931	33500
Zlín	32220	34530	34770	33634

Zdroj: Realitymix.cz

## Vývoj cen bytů v Českých Budějovicích oproti průměru v České republice

V grafu číslo 1 je objasněn vývoj průměrné ceny bytové jednotky o dispozici 1+1 v Českých Budějovicích, jenž je porovnáván s vývojem průměrné ceny bytů stejného uspořádání v České republice od roku 2008. Z grafu je zřejmé, že cena bytů v Českých Budějovicích po ekonomické krizi klesala až do začátku roku 2012 a pohybovala se kolem celostátního průměru až do konce roku 2012, kdy vzrostla o 4 % oproti České republice. Od tohoto roku jsou ceny nemovitostí v Českých Budějovicích ve srovnání s celostátním průměrem vyšší. V roce 2014 byl rozdíl až několika statisíců. V tomto grafu ovšem není zohledněno, zdali se jedná o novostavbu či starý objekt, stejně jako není reflektována rozdílnost v podlahové rozloze bytů.

Graf 1: Vývoj cen bytové jednotky o dispozici 1+1



Zdroj: RealityMorava.cz, vlastní zpracování

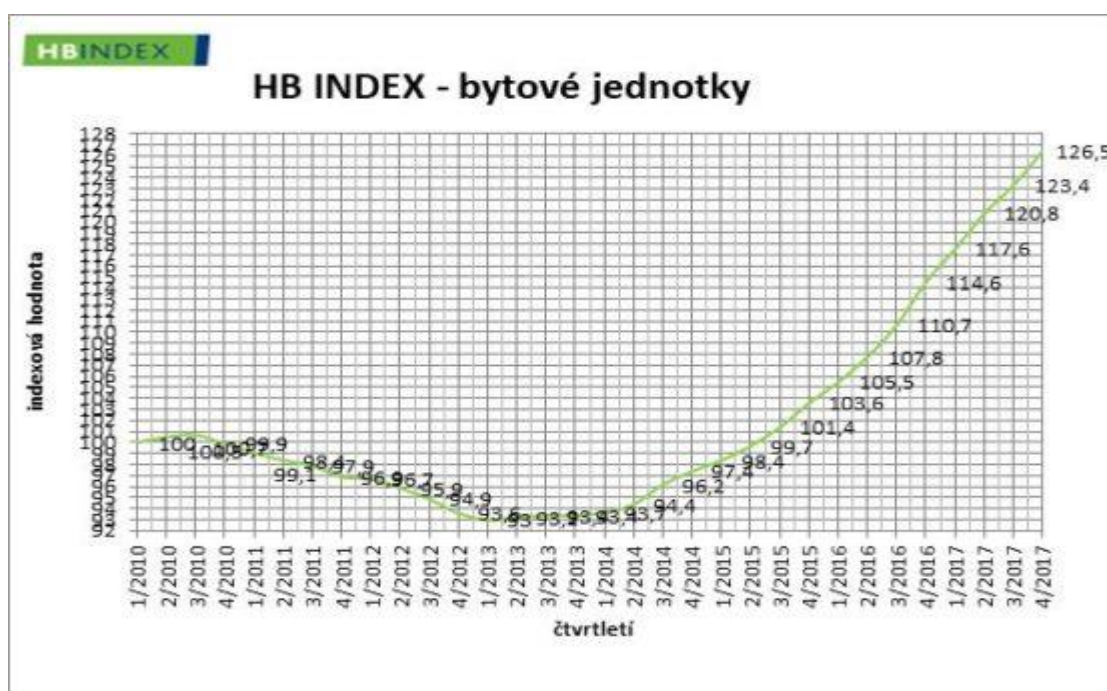
Některé zdroje uvádí, že ceny nemovitostí stále porostou. Na tuto skutečnost dále poukazuje i index dostupnosti bydlení, který udává dosažitelnost koupě nemovitosti i se zohledněním ceny hypotéky a říká, jak velkou částku musí průměrná domácnost měsíčně zaplatit za splátku hypotéky. Celorepublikový index se zvýšil k únoru 2018 na 42 % z 37,9 % a v Jihočeském kraji se index zvýšil z 27,2 % na 31,1 % (www.hypindex.cz, 2018).

## Vývoj průměrné realizované ceny bytových jednotek v letech 2010–2017

Níže je znázorněn vývoj průměrné realizované ceny bytových jednotek v České republice v letech 2010 až 2017. Jak je možné vidět v grafu č. 2, HB INDEX, který zobrazuje vývoj tržní ceny nemovitostí od roku 2010, kdy dosáhla hodnota indexu 100, klesal až do roku 2013. Od roku 2014 hodnoty indexu postupně rostou a ke konci roku 2017 byla hodnota indexu 126,5.

Hypoteční banka v roce 2018 uvedla, že se růst cen bytů v předešlém roce (2017) ve srovnání s rokem 2016 zpomalil. Hypoteční banka dále uvádí: „Očekávaný vývoj na trhu je takový, že ceny všech druhů rezidenčních nemovitostí i nadále porostou, avšak tempo růstu se již zmírní. Zejména v Praze se totiž ceny cihlových bytů i v širším centru stávají pro běžné kupující nedostupnými. Na trhu však stále panují výhodné podmínky financování, ale poptávka už pomalu začíná oslabovat.“ (www.hypindex.cz, 2018)

Graf 2: Vývoj průměrné tržní ceny nemovitosti v ČR (HB index)



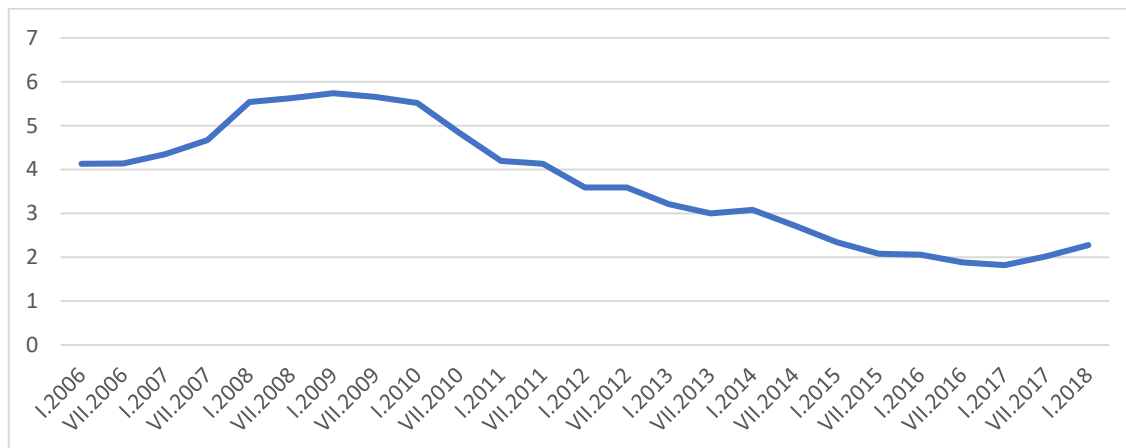
Zdroj: hypindex.cz

## Vývoj úrokové sazby úvěrů

Na grafu 3 je vidět, že úroková sazba byla v roce 2006 a 2007 mírně nad úrovní 4 %. V roce 2008 došlo k navýšení úrokové sazby na 5,3 % v důsledku setrvačného růstu úrokových sazeb úvěrů. Začátkem roku 2009 začaly úrokové sazby klesat a nejnižší byla

v roce 2017. Poté začala opět růst a v současné době je úroková sazba na 2,36 %. Tento růst úrokové sazby má za následek snížení počtu sjednaných hypoték a dle webové stránky Hypoindex.cz pravděpodobně úroková sazba i nadále poroste.

Graf 3: Vývoj úrokové sazby v %

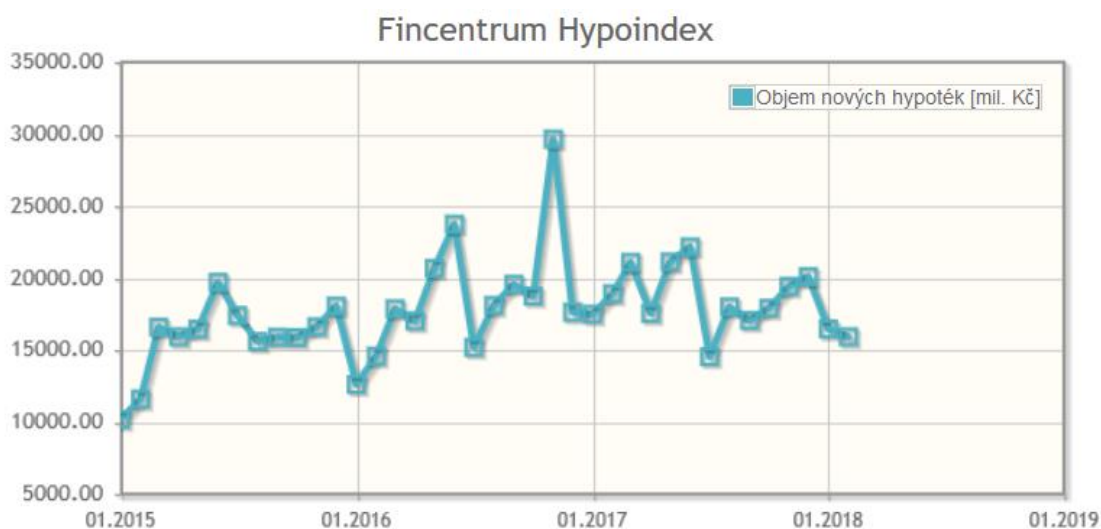


Zdroj: Hypoindex.cz, vlastní zpracování

### Objemy nových hypoték

Objem nových hypoték je znázorněn v grafu níže. Od prosince roku 2017, kdy objem hypoték byl 20 138 mil. Kč, stále postupně klesal a v únoru 2018 činil 15 960 mil. Kč. Nejméně za poslední 3 roky byl objem hypoték zaznamenán v lednu 2016, kdy činil 12 646 mil. Kč.

Graf 4: Objem nových hypoték v mil. Kč



Zdroj: hypoindex.cz

## 4.4 Charakteristika rizik a řešení rizik spojených s nákupem nemovitosti

### Základní informace o kupujícím

V následující tabulce jsou uvedeny informace o kupujícím, který si bude vybranou nemovitost pořizovat. Kupující bydlí v Českých Budějovicích, v domě rodičů. Byt si hledá v blízkosti své práce, která se nachází v blízkosti Lannovy třídy, a to za účelem vlastního bydlení. Financování koupě nemovitosti bude částečně realizováno z vlastních finančních prostředků kupujícího ve výši 500 000 Kč. Další informace jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 7: Informace o kupujícím

Cena nemovitosti	1 675 000 Kč
Naspořená částka	500 000 Kč
Doba splácení hypotéky	30 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Věk žadatele	30 let
Počet dětí	0
Měsíční příjem	23 000 Kč
Měsíční výdaje na leasing	6 000 Kč
Výše poskytnutého úvěru (LTV)	80 %

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.4.1 Riziko nedostatku finančních prostředků kupujícího

Většina lidí touží po vlastním bydlení za vidinou osamostatnit se. V dnešní době platí nájemci bytových jednotek vysoký nájem, který by jim pokryl náklady na hypotéku. Bohužel ne každý z občanů má naspořeno tolik finančních prostředků, kolik je potřeba pro uhrazení celé kupní ceny nemovitosti.

## **Limit LTV u hypotečních úvěrů**

Se zavedením ukazatele maximálního LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy) a zpřísněním pravidel České národní banky pro poskytování hypotečních úvěrů došlo ke snižování cenové dostupnosti nemovitostí. Tímto nastává riziko nedostatku finančních prostředků kupujícího a tím dochází k zamezení koupě nemovitosti.

Dalším rizikem jsou rostoucí ceny nemovitostí, aniž by rostly příjmy obyvatel. Tuto problematiku popisuje Vladimír Tomšík (2016): *„Dostupnost vyšších úvěrů se promítá do vyšších cen nemovitostí a ty pak následně zase do nezbytné výše úvěru pro nové žadatele. Zájemci o nákup vlastního bydlení si pak berou stále větší a větší úvěry, aniž by adekvátně rostly jejich příjmy. Kvůli uvolněným úvěrovým standardům se mohou úvěry stát dostupnými i pro skupinu spotřebitelů s nižší úrovní a stabilitou příjmů, u nichž existuje vyšší pravděpodobnost problémů se splácením v období nárůstu úrokových sazeb či zhoršeného vývoje ekonomiky. Zároveň se zvyšuje atraktivnost nákupu rezidenčních nemovitostí jako investice, což dále zvyšuje potenciál pro vznik spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Tato smyčka vede k nadhodnocování cen nemovitostí a zvyšování zadluženosti domácností, které se tak stávají zranitelnějšími vůči příjmovým a úrokovým šokům.“* (www.cnb.cz, 2016)

## **Riziko nedostatku naspořených finančních prostředků**

Pokud kupující nemá dostatek finančních prostředků na pořízení nemovitosti, může být zbytek částky financován ze stavebního spoření nebo za pomoci úvěru. V tabulce níže je uveden názorný výpočet, kolik peněz si musí kupující půjčit od jiné bankovní instituce, pokud nebude mít naspořených 500.000 Kč uvedených v tabulce č. 7.

Pro výpočet je uveden příklad, kdy kupující má naspořeno pouze 100 000 Kč. Na koupi bytové jednotky je potřeba celkem 1 742 000 Kč. Banka poskytuje LTV nejvýše 90 % z odhadnuté ceny nemovitosti (v této situaci byl zvolen úvěr ve výši 80 % z odhadnuté ceny nemovitosti). V závěru je nutno poskytnutí dalšího cizího zdroje financování ve výši 302 000 Kč.

Tímto bylo riziko nedostatku finančního prostředku eliminováno a zároveň bylo zabráněno nemožnosti koupě nemovitosti.

V dnešní době se tomuto způsobu dofinancování snaží banky zabránit.

Tabulka 8: Výpočet výše úvěru k dofinancování hypotečního úvěru do výše kupní ceny

Odhadní cena nemovitosti	1 675 000 Kč
Kupní cena nemovitosti	1 675 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti 4 %	67 000 Kč
Celkem	1 742 000 Kč
Naspořené peníze	-100 000 Kč
Výše úvěru celkem	1 642 000 Kč
Výše hypotečního úvěru poskytnutého bankou 80 %	1 340 000 Kč
Stavební spoření/ bankovní úvěr	302 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

#### Riziko nedostatku volných měsíčních peněžních prostředků

Tomuto riziku se dá předejít spočítáním měsíčních příjmů a výdajů. Čistý příjem kupujícího ze zaměstnání je 23 000 Kč. Životní náklady činí 6 500 Kč; navíc kupující hradí leasing na automobilu ve výši 6 000 Kč. Poplatky za energie a služby u pořizované bytové jednotky 1+1 činí 1 500 Kč měsíčně. Výdaje by po pořízení bytové jednotky byly celkem 14.000 Kč.

$$\text{Volné měsíční finance} = \text{příjmy} - \text{výdaje} = 23\,000 - 14\,000 = 9\,000 \text{ Kč}$$

Z tohoto plyne, že maximální měsíční splátka hypotéky nesmí překročit 9 000 Kč s tím, že ve výpočtu nejsou zahrnuté žádné finanční rezervy v případě nečekaných výdajů.

#### 4.4.2 Srovnání hypotečních úvěrů

Vzhledem k tomu, že kupující nemá dostatek finančních zdrojů, které by byly ve výši kupní ceny nemovitosti, musí k dofinancování použít cizí zdroje, kterými může být hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr je kalkulován přímo na míru žadateli (kupujícímu), dle poskytnutých informací, které jsou uvedeny v tabulce číslo 7. Výše zapůjčené částky (LTV) byla ve výši 80 % z odhadní ceny nemovitosti, která činí 1 675 000 Kč.

Nejnižší úrokovou sazbu má úvěr od Banky č.1, který je 2,69 %, ale zároveň má také nejvyšší RPSN 3,59 %. Pojištění schopnosti splácet bylo zahrnuto v kalkulaci u hypotečního úvěru od Banky č. 1 a č. 3, kalkulace od Banky č. 2 ho nezahrnovala. Na

vyžádání hypoteční specialista Banky č. 2 sdělila, že v případě tohoto úvěru činí pojištění 278 Kč/měsíc. Pro přesnější posouzení výhodnosti jednotlivých úvěrů byla částka 278 Kč zahrnuta do měsíční výše splátky. Při poskytování úvěru, kdy hodnota LTV je 80 % a více, je pojištění schopnosti splácet doporučeno sjednat.

*Tabulka 9: Porovnání hypotečních úvěrů*

	<b>Banka číslo 1</b>	<b>Banka číslo 2</b>	<b>Banka číslo 3</b>
Cena nemovitosti	1 675 000 Kč	1 675 000 Kč	1 675 000 Kč
Doba splácení hypotéky	30 let	30 let	30 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let
Věk žadatele	30 let	30 let	30 let
Počet dětí	0	0	0
Měsíční příjem	23 000 Kč	23 000 Kč	23 000 Kč
Úvěry a leasing	6 000 Kč	6 000 Kč	6 000 Kč
Existenční minimum	dle směrnic banky	dle směrnic banky	dle směrnic banky
LTV	80 %	80 %	80 %
Výše požadovaného úvěru	1 340 000 Kč	1 340 000 Kč	1 340 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	335 000 Kč	335 000 Kč	335 000 Kč
Úroková sazba	2,69 %	2,89 %	2,69 %
RPSN	3,59 %	2,96 %	3,23 %
Výše splátky	5 456 Kč	5 570 Kč	5 438 Kč
Pojištění schopnosti splácet	včetně	+ 278 Kč	včetně
<b>Výše splátky celkem</b>	<b>5 456 Kč</b>	<b>5 848 Kč</b>	<b>5 438 Kč</b>
<b>Celková splatná částka</b>	<b>1 964 160 Kč</b>	<b>2 105 280 Kč</b>	<b>2 079 220,77 Kč</b>
<b>Přeplatek</b>	<b>624 160 Kč</b>	<b>765 280 Kč</b>	<b>739 220,77 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování a orientační propočty hypotečních úvěrů bank



K výpočtu byla zvolena stejná výše splátek po celou dobu splácení úvěru. Kupující by nejméně přeplatil u Banky č. 1 v porovnání s ostatními bankami v rozmezí od 100.000 Kč do 150.000 Kč. Zde je ale potřeba zvážit, jaké poplatky jsou v RPSN zahrnuty a jaké poplatky nezahrnuje. Z důvodu jejich doplácení.

*Tabulka 10: Poplatky*

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 000 Kč	0 Kč	2 900 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Výpis z úvěrového účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Vedení běžného účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Výpis z běžného účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání	0 Kč	1 000 Kč	0 Kč
Pojištění schopnosti splácet	529 Kč	0 Kč	335 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do KN	0 Kč	0 Kč	1 000 Kč
Návrh na výmaz zástavního práva z KN	0 Kč	1 500 Kč	1 000 Kč
Čerpání na návrh na vklad ZP	0 Kč	1 900 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní zpracování a orientační propočty hypotečních úvěrů bank

#### **4.4.3 Rizika hypotečních úvěrů**

Poté, co kupující eliminuje rizika spojená s nedostatkem finančních prostředků, následuje odstranění rizik spojených s uzavřením hypotečního úvěru, což představuje další závažný a riskantní krok pro kupujícího.

##### **Riziko uplynutí doby fixace úrokové sazby**

Fixace úrokové sazby se provádí dle aktuálního a výhledového vývoje úrokových sazeb úvěrů. Pokud lze očekávat růst úrokových sazeb, zvolí většina žadatelů o hypoteční úvěr delší dobu fixace. Po uplynutí doby fixace nastává riziko, že banka změní výši úrokové sazby s tím, že její případné zvýšení má neblahý dopad na kupujícího v podobě vyšší přeplacené částky za poskytnutý úvěr.

Částečně tomuto riziku předchází zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje, že poskytovatel úvěru na bydlení s pevnou

úrokovou sazbou u fixací od 1 roku musí informovat o návrhu nové sazby na další dobu fixace (delší než 1 rok) nejméně 3 měsíce před změnou sazby (Hodboď, 2009).

V této situaci nastává možnost pokusit se o refinancování hypotečního úvěru u jiného poskytovatele na základě nové úrokové sazby (při zachování doby hrazení – splácení úvěru) a díky tomu snížit úrokovou míru a náklady na úvěr.

### **Riziko neschopnosti splácet dluh a riziko poškození nemovitosti**

Riziko neschopnosti splácet úvěr (dluh) vzniká v případě nedostatku financí, a to z důvodu ztráty zaměstnání, nemoci či úrazu dlužníka (typicky vlastníka nemovitosti). Riziko lze eliminovat pomocí vhodného pojištění schopnosti splácet, které zahrnuje reálně připadající rizika nastalých životních situací, jako jsou zejména hospitalizace, dlouhodobá pracovní neschopnost, invalidita, úmrtí, nedobrovolná ztráta zaměstnání. Vlastností takového pojištění pak je, že pojišťovna v případě vzniku sjednaného rizika poskytne finanční náhradu hypotečního úvěru. Pokud ovšem klient utrpí úraz nebo nemoc a nebude mít dostatek finančních prostředků, bude zajištěno zaplacení splátky hypotečního úvěru prostřednictvím pojištění schopnosti splácet, nicméně toto pojištění se již nevztahuje na měsíční poplatky například za energie. V tomto případě je vhodné sjednat ještě úrazové pojištění (“Pojištění schopnosti splácet půjčku”, c2018).

Dalším důvodem neschopnosti splácet může být situace, kdy poskytovatel řádně neposoudil úvěruschopnost žadatele ve smyslu ustanovení § 86 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, neboli zda je žadatel ze svých příjmů schopen úvěr splácet. V tomto případě je smlouva o úvěru dle ustanovení § 87 odst. 1 citovaného zákona neplatná. Dlužník tudíž nemusí platit žádný úrok z úvěru a ten, který již zaplatil je věřitel povinen vrátit. Naproti tomu jistina bude dlužníkem splacena dle jeho možností. Spotřebitel může uplatnit námitku neplatnosti v tříleté promlčecí lhůtě běžící ode dne uzavření smlouvy; tuto námitku tudíž může uplatnit i později, nicméně pak musí věřitel vznést námitku promlčení práva domáhat se neplatnosti smlouvy u soudu (Hodboď, 2009).

Riziko fyzického poškození nemovitosti jde opět eliminovat vhodným pojištěním nemovitosti.

## **Riziko uplatnění zástavního práva**

V případě nesplacení hypotečního úvěru může banka uplatnit výkon zástavního práva a následně zastavenou nemovitost prodat za cenu vydraženou (ta může být v konečném důsledku i nižší, než je cena skutečná, popř. než je cena, za kterou kupující – dlužník nemovitost původně pořídil).

Toto riziko částečně eliminuje ustanovení § 123 odst. 1 již jednou zmíněného zákona o spotřebitelském úvěru, který omezuje výkon zástavního práva tak, že při prodlení se splacením může poskytovatel úvěru prodat zastavenou nemovitost nejdříve po 6 měsících od doby, kdy tato skutečnost byla oznámena dlužníkovi. Během této doby se může dlužník pokusit nemovitost prodat sám a utržit tak za ni více než utržil věřitel v dražbě; věřitel nesmí v prodeji bránit. Dlužník je povinen použít peníze na úhradu svých závazků vůči věřiteli.

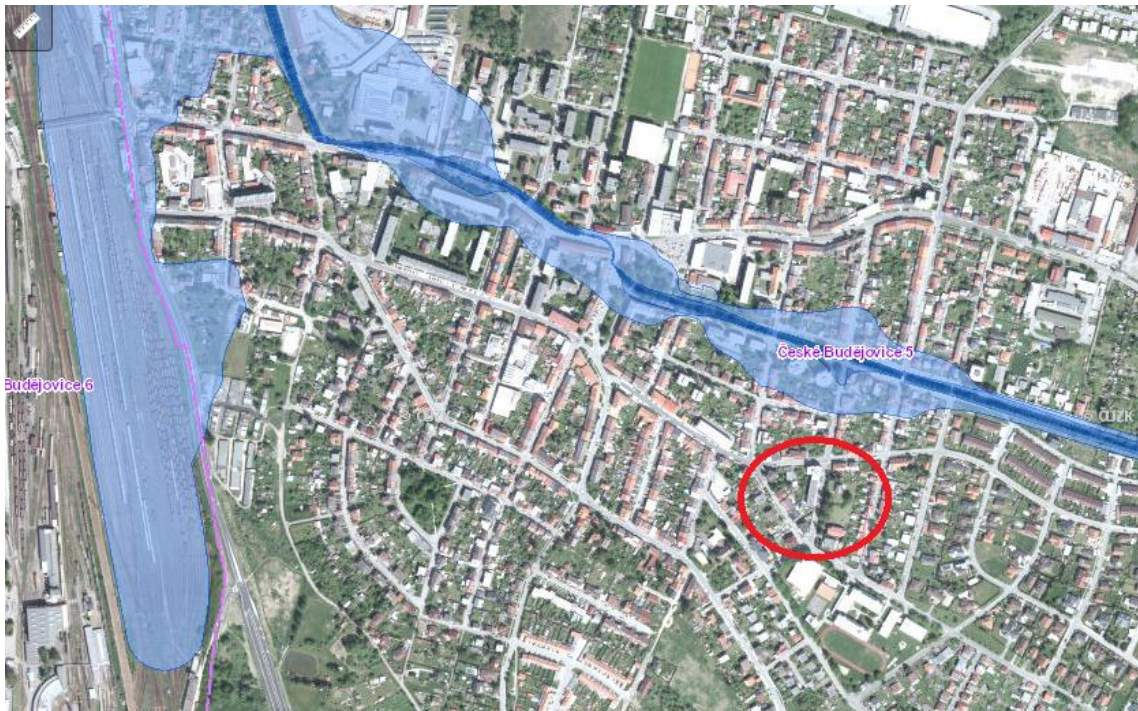
#### 4.4.4 Rizika výběru lokality

##### Riziko přírodních katastrof

Požizovaná bytová jednotka se nachází cca 800 m od Dobrovodského potoka, od kterého lze v případě povodňového rizika očekávat zvýšení hladiny natolik, aby došlo k vylití vody z vodního toku a následným škodám. Samotné záplavové území Dobrovodského potoka je vzdáleno od pořizované nemovitosti cca 400 m. Toto záplavové území udává 1. stupeň rizika, u něhož riziko poničení nemovitosti zaplavením není žádné.

Na mapě níže je označena část lokality Suché Vrbné, ve které se pořizovaná nemovitost nachází. Záplavové území je vyobrazeno modře.

*Obrázek 1: Povodňový plán statutárního města České Budějovice*



Zdroj: ("Portál digitální mapy: veřejné správy Jihočeského kraje", c2014)

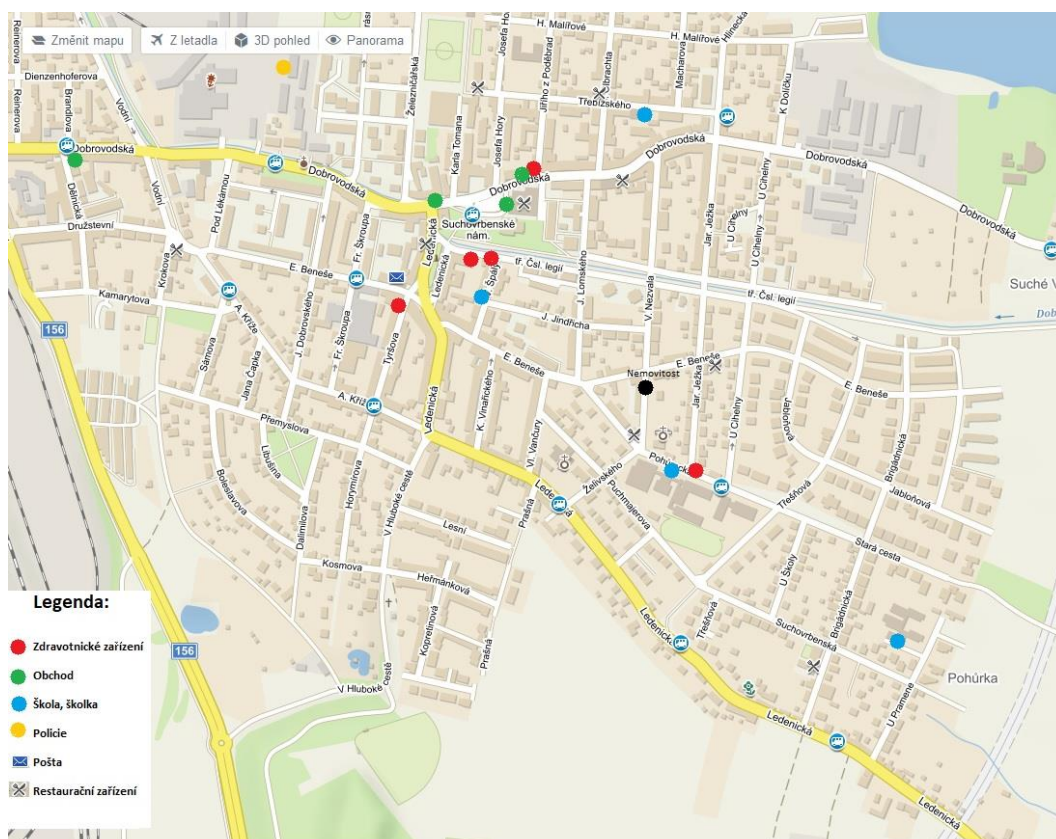
## Riziko špatného sociálního zázemí

Při pořizování bytu bylo důležité zjistit, zda se v lokalitě nachází dostatek sociálního zázemí pro bydlení (tzv. občanská vybavenost) a v jaké vzdálenosti se tato vybavenost nachází.

Na mapě lze vidět pořizovanou bytovou jednotku v ulici, která je vyznačena černou tečkou. V docházkové vzdálenosti 5 minut od jednotky se nachází základní a mateřská škola, stejně jako zdravotní středisko se zubní ordinací, praktickým lékařem a specializovanými lékaři. Na Suchovrbenském náměstí, vzdáleném cca 7 minut chůze od jednotky, se nachází supermarket, řeznictví, pekárna, domácí potřeby, vinotéka, trafika, květinářství, prodejna průmyslového zboží, lékárna, chovatelské potřeby. Nedaleko je také pošta a stanice Policie ČR. Přímo v bytovém domě je nově zřízeno rehabilitační středisko a v protější ulici se nachází Veterinární ordinace Vltava.

Dále se v okolí nachází několik stravovacích zařízení (restaurace, hospody), kavárna, Střední škola obchodní a Vyšší odborná škola a pobočka Jihočeské vědecké knihovny.

Obrázek 2: Mapa sociálního zázemí v lokalitě Suché Vrbné



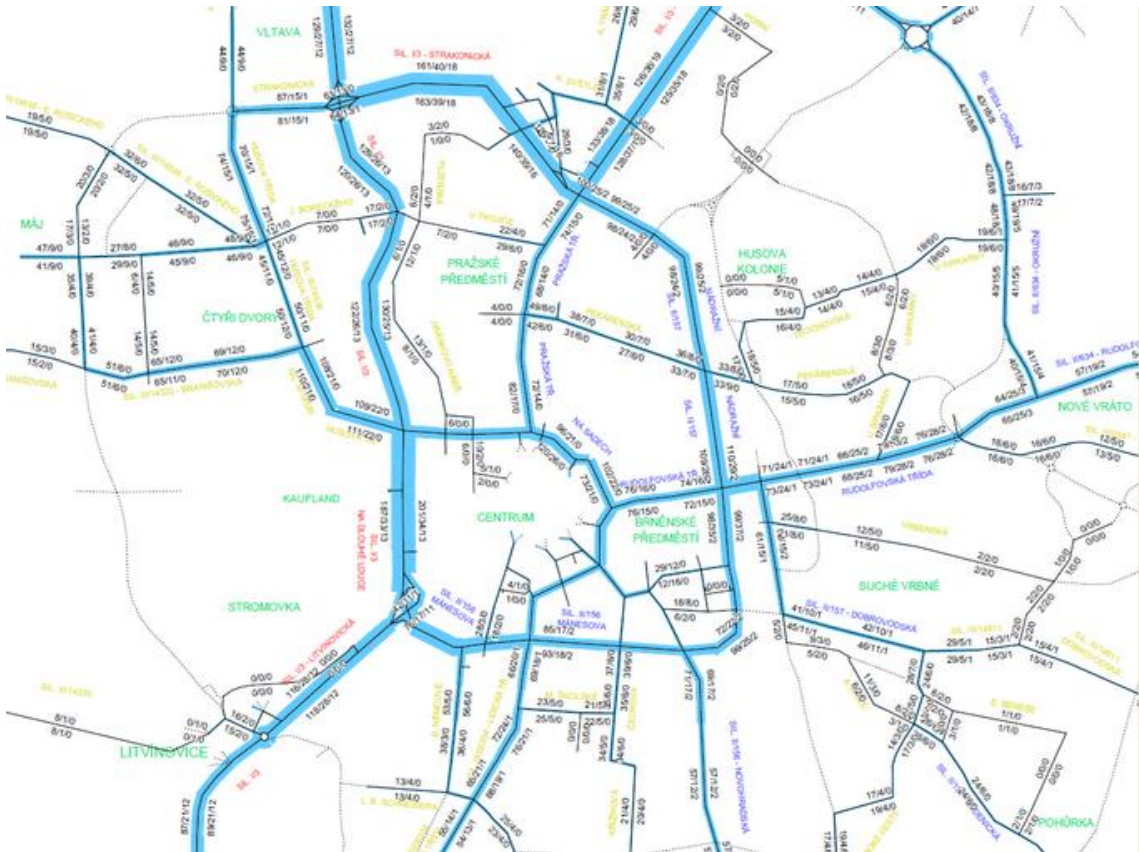
Zdroj: vlastní zpracování, mapy.cz

## Rizika spojená s dopravní dostupností

Současná dopravní situace města České Budějovice je nevyhovující a lokalita Suché Vrbné není výjimkou. Tato situace je již několik let řešena územním plánem. Nejhorší situace je v době dopravní špičky pod železničním viaduktem u křižovatky ulic Rudolfovská a Nádražní, kde je malá propustnost vozidel, což způsobuje především problém dostupnosti do centra města z časového hlediska, ať řidičům osobních vozů nebo záchranné služby či MHD. Do centra města se dostane obyvatel této lokality buď po ulici Novohradská (městská část Mladé) nebo po Rudolfovské třídě.

Cesta do centra města, tj. náměstí Přemysla Otakara II, trvá za použití MHD cca 22 minut, pěší chůzí cca 45 minut; vzdálenost mezi centrem a bytovou jednotkou čítá cca 3 km.

Obrázek 3: Dopravní model města



Zdroj: (“Dopravní podnik města České Budějovice”, c2009-2018)

V blízké době je v blízkém okolí bytu plánována výstavba dálnice a navazující dopravní infrastruktury, která by měla ulevit celému městu i lokalitě Suché Vrbné. Dále je nutné podotknout, že špatná průjezdnost této lokality je pouze v blízkosti ulice Nádražní, a to v době dopravní špičky, jinak je lokalita průjezdná.

Obrázek 4: Dopravní infrastruktura



Zdroj: (“Dopravní podnik města České Budějovice”, c2009-2018)

Zabezpečení dopravní dostupnosti linkami MHD (viz tabulka č. 11) lokality Suché Vrbné je vyhovující.

Tabulka 11: Rozpis linek MHD

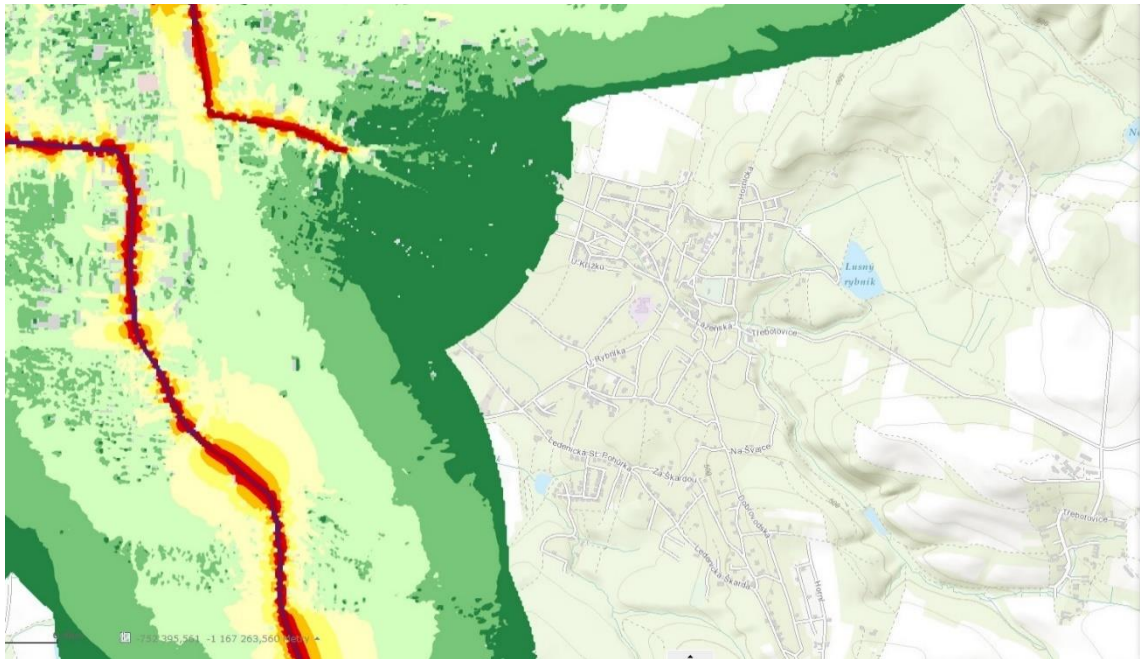
Linka číslo	Odkud	Kam	Vzdálenost zastávky od vybrané nemovitosti
6	Hrdějovice	Dobrá voda	10 minut
9	České Vrbné	Suché Vrbné	7 minut
10	Vidov	Kaliště	5 minut
13	Rožnov	Srubec	5 minut

Zdroj: IDOS.cz

## Riziko zvýšeného hluku

V územním plánu volně dostupném na stránkách města České Budějovice bylo zjištěno, že mezi lokalitou Suché Vrbné a Dobrou Vodou je v nadcházejících letech naplánována výstavba dálnice, která se od pořizované nemovitosti bude nacházet cca 700 m a bude pod úrovní terénu. Lze tudíž očekávat, že hluková zátěž v lokalitě bytu bude minimální. Aktuální hluková zátěž je zobrazena níže na obrázku 5.

Obrázek 5: Mapa intenzity hluku



Zdroj: Statutární město České Budějovice



#### **4.4.5 Rizika vybrané nemovitosti**

Každá nemovitost je něčím specifická a pro každého člověka přináší jiný užitek. Bohužel na druhou stranu s sebou nese i různá rizika odvíjející se od špatného technického stavu nebo právních rizik pořizované nemovitosti.

##### **Riziko špatného technického stavu**

Pořizovaná bytová jednotka byla zkontrolována statikem, který po zhodnocení stavu jednotky rozhodl, že je daná bytová jednotka a bytový dům v pořádku. Touto kontrolou jsme předešli riziku skrytých vad nemovitosti (špatné rozvody, popraskané nosné stěny apod.) a následným finančním výdajům.

##### **Riziko nabytí vlastnického práva od neoprávněné osoby**

Na základě údajů na listu vlastnictví z katastru nemovitostí v části „A“ bylo ověřeno, zda prodávající je skutečným vlastníkem nemovitosti a zdali na nemovitosti neváznou určitá zatížení (např. zástavní právo). Tímto se předešlo tomu, že byl byt koupen od někoho, kdo není vlastníkem bytové jednotky. Pokud by přece jen byl údaj v katastru nemovitostí nepřesný, aplikuje se ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku, dle něhož je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, přičemž následně, dle ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo *za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu*.

##### **Riziko cizích práv na nemovitosti**

Na základě údajů na listu vlastnictví z katastru nemovitostí, část „C“, bylo taktéž ověřeno, že nemovitost není zatížena právy 3. osob, když mezi nejčastější způsoby zatížení patří věcná břemena, omezení převodu nemovitosti, resp. zákaz zcizení, předkupní právo s věcně-právními účinky či zástavní právo (§ 1309 odst. 2, § 1316 občanského zákoníku). V případě pořizované nemovitosti žádné tyto právní vady nejsou. Tím došlo k vyloučení stavu, kdy by práva 3. osob (např. zástavní právo) po převedení byla zachována, čímž by zatěžovala nového majitele nemovitosti. Dále, pokud by u nemovitosti bylo sjednáno předkupní právo, musí být nemovitost nabídnuta osobě oprávněné z předkupního práva; pokud by ta předkupního práva nevyužila, lze byt nabídnout za stejných podmínek jiným osobám. Při existenci zástavního práva je nutné pamatovat s možností existence rizika přechodu dluhu na kupujícího, jelikož ustanovení

§ 1888 odst. 2 občanského zákoníku zcela jasně stanoví, že přejde-li na nabyvatele (kupujícího) při převodu vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu (tj. jednotce) i zapsané zástavní právo nebo jiná jistota váznoucí na věci, *má se za to*, že přešel i dluh zajištěný jistotou. Po převodu vlastnického práva může zcizitel vyzvat věřitele v písemné formě, aby namísto něho přijal nabyvatele jako nového dlužníka. Neodepře-li věřitel dát k tomu souhlas, platí, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn.

### **Rizika spojená se společenstvím vlastníků jednotek (SVJ)**

V tomto případě bylo nezbytné se zajímat o finanční stav společenství vlastníků jednotek, k jehož prověření posloužila účetní závěrka ve sbírce listin rejstříku SVJ u příslušného soudu, dále o stavu bankovního účtu s předsedou SVJ a výši fondu oprav. Dále si nechat vystavit potvrzení plynoucí ze skutečného finančního stavu SVJ bytového domu, kde se bytová jednotka nachází a informovat se o tom jaké smlouvy SVJ uzavírá.

V tomto ohledu je nutné pamatovat na ustanovení § 1186 odst. 2 občanského zákoníku, dle něhož prodávající doloží při prodeji jednotky nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu (tedy SVJ), jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce (prodávající) osobě odpovědné za správu domu (SVJ).

#### **4.4.6 Rizika spojená s podpisem smlouvy**

Pokud má kupující dostatek finančních prostředků na koupi nemovitosti, vybraná lokalita mu vyhovuje, byl mu schválený úvěr a vybraná nemovitost nemá žádná rizika a komplikace spojená s cizími právy, může kupující přikročit k podpisu převodní smlouvy.

Před podpisem samotné kupní smlouvy obvykle kupující podepisuje buď rezervační smlouvu, nebo smlouvu o smlouvě budoucí, aby měl kupující jistotu, že za daných podmínek nekoupí nemovitost jiný zájemce. Prodávající naproti tomu bude mít díky tzv. „blokační záloze“ obsažené v rezervační smlouvě zvýšenou jistotu, že kupující nemovitost opravdu koupí.

#### **Rizika rezervační smlouvy**

Rezervační smlouva je charakteristická tím, že ve smlouvě nejsou jasně definovány náležitosti, které by měla smlouva splňovat. Pokud kupující odstoupí od

smlouvy, případně rezervační poplatek (tzv. „blokační záloha“) v celé výši prodávajícímu; pro kupujícího snad připadá v úvahu namítat neplatnost propadnutí rezervační zálohy, a to dle ustanovení § 1814 písm. c) občanského zákoníku v případech, kdy uzavřel rezervační smlouvu s realitní kanceláří. Na druhou stranu pro prodávajícího je rezervační smlouva závazek byt prodat kupujícímu, i když by se našel lepší kupující (ledaže je sjednána výhrada lepšího kupce dle ustanovení § 2152 a násl. občanského zákoníku).

Mezi jedno z rizik spojených s rezervační smlouvou patří, když kupující nebo prodávající nesouhlasí s podmínkami kupní smlouvy, anebo kupující nezná dokonale technický stav budovy.

Tato rizika byla eliminována prověřením jednotky statikem, byly předem domluveny podmínky smlouvy kupní, která byla sepsána ještě před uzavřením smlouvy rezervační. Smlouva byla ověřena právníkem a byly v ní definovány obvyklé náležitosti, které by měla rezervační smlouva splňovat. Mezi takovéto náležitosti patří zejména:

- strany rezervační smlouvy
- údaje o nemovitosti, resp. její specifikace (což je podstatná náležitost kupní smlouvy)
- kupní cena (podstatná náležitost kupní smlouvy) a lhůta pro její splacení
- výše rezervační jistiny
- lhůta pro složení rezervační jistiny, a následně též zbytku kupní ceny, kupujícím a místo, kde má takovouto rezervační jistinu, a kupní cenu, složit
- termín podepsání samotné kupní smlouvy

Tímto krokem byl kupující ochráněn od skrytých vad nemovitosti, které by byly zjištěny před podpisem kupní smlouvy, a hlavně ze ztráty rezervační jistiny.

### **Rizika smlouvy o budoucí smlouvě kupní**

Náležitosti této smlouvy jsou definovány v § 1785–1788 občanského zákoníku. Díky sestavení této smlouvy je předcházeno rizikům, které byly již zmíněny u smlouvy rezervační. Je taktéž vhodné do smlouvy o budoucí smlouvě kupní rovnou vepsat i znění budoucí kupní smlouvy, přičemž její uzavření je vhodné vázat na složení celé kupní ceny do úschovy.

## **Rizika kupní smlouvy**

Při sestavování samotné smlouvy by si kupující pamatovat na následující rizika:

- riziko nejasné, nedokonalé či právně vadné kupní smlouvy,
- vlastní zajištění převodu vlastnického práva k nemovitosti,
- zaplacení a převod nemovitosti,
- úprava práv z vad nemovitosti
- úprava vyklizení nemovitosti prodávajícím a její předání kupujícímu
- přepis energií a médií na kupujícího,
- vypořádání dluhů vázoucích na nemovitosti či dluhů vůči SVJ.

Kupní cena byla zajištěna předem přes vybranou úschovu, aby kupující předešel riziku ztráty bytu i financí.

Kvůli vyskytujícím se rizikům prošly všechny smlouvy právní kontrolou, kterou je vhodné přenechat nejlépe advokátovi, popř. taktéž notáři.

### **4.4.7 Transakční rizika**

Po podpisu kupní smlouvy je nutné převést kupní cenu od kupujícího k prodávajícímu a provést vklad vlastnického práva na katastru nemovitostí.

Zde se lze s riziky na straně kupujícího, kdy prodávající odmítne opustit a předat byt, předá ho nevyklizený, poškozený, popř. s odpojenými odběrnými místy, popř. s rizikem, že věřitelé prodávajícího budou namítat relativní neúčinnost právního jednání (ve smyslu ustanovení § 589 a násl. občanského zákoníku). Na straně prodávajícího se jedná zejména o riziko v podobě nezaplacení kupní ceny, popř. zaplacení pouze její části (Sobotka, 2014).

Řešením těchto problémů je přizvání třetí osoby, která peněžní prostředky ve výši kupní ceny u sebe zafixuje po dobu, než bude celý proces koupě u konce a vlastnické právo bude převedeno. Za třetí stranu je považován zejména advokát či notář, tedy osoba, která je při výkonu své funkce vázána profesními předpisy.

Před podpisem kupní smlouvy by měla být kupní cena složena v úschově, čímž se vyloučí riziko nezaplacení kupní ceny; až po složení kupní ceny se podepíše samotná kupní smlouva (podpisy budou alespoň na jednom vyhotovení smlouvy úředně ověřeny) a takováto smlouva se spolu s návrhem na vklad vlastnického práva podá na příslušný katastr nemovitostí (Sobotka, 2014).

#### **4.4.8 Katastrální rizika při zápisu nového vlastníka**

Katastrální rizika souvisí zejména s neúplným či nesprávným sepsáním návrhu na vklad, popř. s nedostatkem ve znění smlouvy, který způsobuje, že příslušný katastr vyzve účastníky řízení, aby zjištěné nedostatky odstranili. V samotné kupní smlouvě je tudíž vhodné mít ustanovení, které zaváže smluvní strany odstranit nedostatek, v případě kdy katastr odmítne kvůli němu provést zápis, případně je zaváže podat správný, tedy perfektní, návrh na vklad.

#### **4.4.9 Rizika úhrady daně z nabytí nemovitých věcí**

S účinností od 1. listopadu roku 2016, kdy došlo k novelizaci již dříve citovaného zákonného opatření Senátu zákonem č. 254/2016 Sb., je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel neboli kupující.

Vzhledem k tomu, že tato novela je v účinnosti pouze jeden rok a 5 měsíců, není dostatečně rozšířena mezi širokou veřejnost. Z toho důvodu může plynout riziko nevědomosti o tom, která ze stran kupní smlouvy má daňovou povinnost, a tím vzniká nedodržení závazků vůči příslušnému finančnímu úřadu ze strany, v jehož obvodu se nemovitost nachází, kupujícího.

Dalším rizikem je nepodání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí kupujícím nebo nezaplacení předmětné daně včas. Úrok z prodlení se pak hradí Finančnímu úřadu z dlužné částky, a to dle ustanovení § 51 odst. 1 citovaného zákonného opatření Senátu.

Pokud kupující po několika výzvách daň nezaplatí, dochází k vymáhání dlužné částky a následné exekuci. Z takového důvodu došlo k přenesení povinnosti uhradit daň z nabytí z prodávajícího na kupujícího (zákon č. 254/2016, Sb.). Tím zákon eliminuje riziko stanovení nesprávného plátce daně stejně, jako motivuje poplatníka, aby podal daňové přiznání a uhradil vypočtenou daň včas.

## 5. Závěr

Cílem bakalářské práce byla charakteristika a řešení rizik spojených s nákupem nemovité věci a jejího financování, stejně jako její ocenění pro účel hypotečního úvěru a daně z nabytí nemovitosti.

Literární rešerše se zabývala vymezením základních pojmů a metod, na nichž je navázána praktická část. Prvně byl charakterizován pojem nemovitost, představení trhu s nemovitostmi tak, aby bylo možné daná rizika maximálně eliminovat. Dále byl popsán proces nákupu nemovitosti, kterému se vyplatí věnovat čas předtím, než dojde k samotnému hledání nemovitosti. Na tento proces navazuje samotný nákup bytové jednotky a možnosti jeho financování. Ke konci literární rešerše je věnována kapitola k představení všech rizik, se kterými se kupující může při koupi nemovitosti setkat.

Pro tuto práci byla vybrána bytová jednotka 1+1 v Českých Budějovicích, městské části Suché Vrbné, která byla pro účely hypotečního úvěru a daně z nabytí nemovitosti oceněna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, porovnávací metodou za použití korekčních činitelů, která odráží aktuální situaci na trhu. Bytová jednotka byla porovnáвана s dalšími 3 nemovitostmi v dané lokalitě. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí byla stanovována pravděpodobná výše odhadní (tržní) ceny, která činila 1 675 000 Kč. Na základě odhadní ceny a poskytnutých informací o žadateli, byly vykalkulovány hypoteční úvěry, které mezi sebou byly porovnány. Stanovení daně z nabytí nemovitých věcí definuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tzn. zákona č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí), na jehož základě byla vypočtena daň z nabytí nemovitých věcí na částku 67 000 Kč neboli 4 % z kupní a zároveň i odhadní ceny nemovitosti. V analýze trhu s nemovitostmi v Českých Budějovicích byla zohledněna průměrná cena bytů za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy bytu, vývoj cen bytů o dispozici 1+1 v Českých Budějovicích v porovnání s Českou republikou, vývoj průměrné tržní ceny bytových jednotek v letech 2010–2018, vývoj úrokových sazeb a vývoj objemu nových hypoték, které byly poskytnuty v posledních letech.

Úplně prvotními riziky, se kterými se kupující může setkat, jsou finanční rizika, mezi které patří nedostatek finančních prostředků kupujícího, neschopnost splácet a rizika spojená s úvěrem. Dále jsou v práci zohledněny rizika spojená s vybranou lokalitou

a nemovitostí, právní rizika, transakční rizika a rizika spojená s daní z nabytí nemovité věci.

## Summary

The present bachelor thesis aims at characterization and solution of selected risks related to acquisition of immovable property, legal acts performed during financing and payment of administrative fees (i.e. taxes) as well as explains the settlement of subsequently arisen risks.

The theoretical part defines doctrinal concepts inherent in literature and other accessible sources, cites recently adopted Civil Code (act no. 89/2012, within the meaning of later amendment), describes the acts of affected persons and institutions, as well as the methods of real estate pricing based on market principles, and finds the sources of financing of purchased real estate (i.e. flat).

The practical part characterizes the real estate market in a selected locality pursuant to current offer (supply) and demand within the market from a microeconomic point of view applying examples of financing.

The conclusion sums up risks arising from the performed purchase of a real estate and ways of their resolution.

Keywords: law, Land Registry, financing, evaluation of property, real estate transfer tax, microeconomics, sources of financing, risk management



## Seznam zdrojů

Dopravní podnik města České Budějovice [Online]. (c2009-2018). Retrieved March 28, 2018, from <https://www.dpmcb.cz/>

*Doba splatnosti hypotéky*. [online]. Banky.cz. [cit. 2018-04-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/doba-splatnosti-hypoteky/>

Finanční správa [online]. (c2014). Retrieved February 15, 2018, from <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>

Finanční poradna: Jak nastavit délku fixace úrokové sazby hypotéky [Online]. (c2003-2018). In *Novinky.cz*. BORGIS. Retrieved from <https://www.novinky.cz/bydleni/realita-a-finance/309480-financni-poradna-jak-nastavit-delku-fixace-urokove-sazby-hypoteky.html>

Hodboď R. (2009). Ochrana spotřebitele při nákupu nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře. (bakalářská práce). Vysoká škola ekonomická v Praze. [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: [https://insis.vse.cz/zp/portal\\_zp.pl?podrobnosti\\_zp=20196](https://insis.vse.cz/zp/portal_zp.pl?podrobnosti_zp=20196)

Hladílek, M., (2015). *Nemovitosti jsou mé radosti*. Zlín, Česko: Tigris, spol. s r.o.

Hovorková, Kateřina. S jakými výdaji navíc počítat, když se rozhodnete pro hypotéku. In: *IDNES.cz* [online]. MAFRA, c1999-2018, 4.1.2018 [cit. 2018-04-08]. Dostupné z: [https://finance.idnes.cz/hypoteka-uver-na-bydleni-pujcka-dnc-/pujcky.aspx?c=A180103\\_124541\\_pujcky\\_kho](https://finance.idnes.cz/hypoteka-uver-na-bydleni-pujcka-dnc-/pujcky.aspx?c=A180103_124541_pujcky_kho)

IDOS [online]. Retrieved March 28, 2018, from <https://jizdnirady.idnes.cz/ceskebudejovice/spojeni/>

In: Povodňový plán statutárního města České Budějovice [online]. Statutární město České Budějovice, c2007-2015, 30.11.2015 [cit. 2018-03-27]. Dostupné z: [http://dpp.c-budejovice.cz/pub\\_544256/index.html](http://dpp.c-budejovice.cz/pub_544256/index.html)

Jak správně zjistit prodejní cenu nemovitosti a jaké jsou nejčastější chyby prodávajících při odhadu ceny nemovitostí? In: *Remax Alfa* [online]. PTE Alfa s.r.o, c2018, 26.2.2018 [cit. 2018-04-05]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/clanky/nejcastejsi-chyby-prodavajicich-pri-stanoveni-ceny-nemovitosti>

- Korec, Evžen. *Pozemky ukrývají poklady*. Praha: Ekospol, 2015. ISBN 978-80-260-8731-1
- Mankiw, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999. Profesionál. ISBN 80-7169-891-1
- Mazancová M., (2015). *Je stále třeba znalecký posudek?* [online]. České Reality.cz. [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <https://www.ceskereality.cz/clanky/je-stale-treba-znalecky-posudek-23761.html>
- Mapy.cz [online]. Retrieved March 31, 2018, from <https://mapy.cz/>
- Město České Budějovice [online]. Retrieved March 31, 2018, from <http://www.cbudejovice.cz/>
- Moravec, Martin. Směrná hodnota vs. znalecký posudek. In: Férový makléř [online]. Ostrava: Férový makléř, c2018, 4.6.2016 [cit. 2018-04-05]. Dostupné z: <https://www.ferovymakler.cz/smerna-hodnota-vs-znalecky-posudek/>
- Nováková, J. (c1999-2018). Domácí rádce: co si ohlídat, když kupujete nemovitost. Nástrah je dost [Online]. In *IDNES.cz*. MAFRA. Retrieved from: [https://finance.idnes.cz/koupe-nemovitosti-jak-na-to-dfy-/podnikani.aspx?c=A170124\\_225819\\_podnikani\\_kho](https://finance.idnes.cz/koupe-nemovitosti-jak-na-to-dfy-/podnikani.aspx?c=A170124_225819_podnikani_kho)
- Olejarová Ž., *Právní vztahy k nemovitostem od roku 2014*. [online]. Portál Pohoda. [cit. 2018-02-02]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/pravni-vztahy-k-nemovitostem-od-roku-2014/>
- Ort, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007dotisk. ISBN 978-80-7265-113-9
- Pásková, Martina a Josef Zelenka. *Výkladový slovník*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2002.
- Pojištění schopnosti splácet: potřebuji ho nebo ne?* [online]. MONETA Money Bank, a.s.. [cit. 2018-04-07]. Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/pojisteni-schopnosti-splacet-potrebuji-ho-nebo-ne/>
- Pojištění schopnosti splácet půjčku* [Online]. (c2018). In *Česká spořitelna. Česká spořitelna*. Retrieved from <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet-pujcku>

*Povodňové mapy*. [online]. Česká asociace pojišťoven. [cit. 2018-04-07]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

*Portál digitální mapy: veřejné správy Jihočeského kraje [Online]*. (c2014). Retrieved April 13, 2018, from [www.gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz](http://www.gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz)

Reality Morava [online]. (c2005-2018). Retrieved March 28, 2018, from <https://www.realtymorava.cz/>

Reality Mix [online]. (c1999-2018). Retrieved March 20, 2018, from <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu.html>

Souček, Michal. *Jak úspěšně prodat nemovitost, aneb, Co byste určitě měli vědět o realitním trhu*. Praha: QARA, 2015. ISBN 978-80-87324-23-3.

Syrový, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Schneiderová Herálová, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

Šustrová, Daniela, Petr Borovička a Jaroslav Holý. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

Sobotka, D. Transakční rizika v realitních obchodech [online]. In *Pojištění.com*. Retrieved from <http://blog.pojisteni.com/rizika-v-realitnich-obchodech-2-dil-transakcni-rizika-747>, 2014

Tomšík, Vladimír. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. In: *Česká národní banka* [online]. Česká národní banka, c2003-2018, 12.12.2016 [cit. 2018-04-13]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/blog\\_cnb/prispevky/tomsik\\_20161212.html](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html)

Temrová, Pavla. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha: [Pavla Temrová], 2017. ISBN 978-80-270-1105-6

Teplý, Petr. *Navigátor bezpečného úvěru*. Praha: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2287-3

*Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje aktualizace 2017: Rozbor udržitelného rozvoje území* [online]. Ostrava: Krajský úřad Moravskoslezského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, 2017 [cit. 2018-04-09]. Dostupné z: [https://www.msk.cz/assets/uzemni\\_planovani/final\\_uap\\_msk\\_2017\\_ruru\\_text\\_titul.pdf](https://www.msk.cz/assets/uzemni_planovani/final_uap_msk_2017_ruru_text_titul.pdf)

*Výsledky odborné studie. (2011).* [online]. MasterCardWorldwide. [cit. 2018-02-03] Dostupné z: [http://srsv.vse.cz/wp-content/uploads/2011/12/Vysledky\\_CCoC\\_2011\\_FINAL1.pdf](http://srsv.vse.cz/wp-content/uploads/2011/12/Vysledky_CCoC_2011_FINAL1.pdf)

Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník [Online]. (2018). In *Zákony pro lidi.cz*. AION CS. Retrieved from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů

## Seznam obrázků a tabulek

Obrázek 1: Povodňový plán statutárního města České Budějovice .....	39
Obrázek 2: Mapa sociálního zázemí v lokalitě Suché Vrbné .....	40
Obrázek 3: Dopravní model města .....	41
Obrázek 4: Dopravní infrastruktura .....	42
Obrázek 5: Mapa intenzity hluku.....	43
Tabulka 1: Aplikace korekčních činitelů .....	22
Tabulka 2: Oceňovaná nemovitost .....	24
Tabulka 3: Porovnávaná nemovitost číslo 1 .....	25
Tabulka 4: Porovnávaná nemovitost číslo 2 .....	26
Tabulka 5: Porovnávaná nemovitost číslo 3 .....	26
Tabulka 6: Průměrná cena nemovitostí v Kč za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy bytu .....	28
Tabulka 7: Informace o kupujícím.....	32
Tabulka 8: Výpočet výše úvěru k dofinancování hypotečního úvěru do výše kupní ceny .....	34
Tabulka 9: Porovnání hypotečních úvěrů .....	35
Tabulka 10: Poplatky .....	36
Tabulka 11: Rozpis linek MHD .....	42

## Seznam příloh

Příloha 1: Ocenění nemovitosti.....	58
Příloha 2: Směrná hodnota.....	60

*Příloha 1: Ocenění nemovitosti*

	Oceňovaná jednotka	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
<b>Základní informace o nemovitosti</b>				
Dispozice jednotky	1+1	1+1	1+kk	1+kk
Městská část	Suché Vrbné	Suché Vrbné	Suché Vrbné	Suché Vrbné
Katastrální území	Č. Budějovice 5	Č. Budějovice 5	Č. Budějovice 5	Č. Budějovice 5
Okres	Č. Budějovice	Č. Budějovice	Č. Budějovice	Č. Budějovice
<b>Základní údaje pro porovnání</b>				
Výměra v m <sup>2</sup>	44,42	39	32	30
Prodejní cena celkem v Kč	X	1 500 000	1 450 000	1 600 000
Cena za jednotku v Kč	X	38 462	45 313	53 333
Aktualizace nabídky		08.03.2018	20.02.2018	24.02.2018
Korekce		0,90	0,90	0,85
Upravená hodnota v Kč		34 615	40 781	45 333
<b>Technické parametry</b>				
Lokalita		Stejná	Stejná	Stejná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota v Kč		34 615	40 781	45 333
Technický stav bytového domu	plastová okna, nezateplený	Lepší	Stejná	Lepší (novostavba)
Korekce		0,98	1,00	0,90
Upravená hodnota v Kč		33 923	40 781	40 800
Technická vybavenost byt. domu		Lepší	Lepší	Stejná
Korekce		0,95	0,96	1,00
Upravená hodnota v Kč		32 227	39 150	40 800
Vybavenost bytu	Dobrá	Horší	Lepší	Lepší
Korekce		1,04	0,95	0,92
Upravená hodnota v Kč		33 516	37 193	37 536
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	Stejná	Horší	Stejná
Korekce		1,00	1,02	1,00
Upravená hodnota v Kč		33 516	37 936	37 536
Dopravní spojení	4 linky MHD	2 linky MHD	4 linky MHD	1 linka MHD
Korekce		1,04	1,00	1,05
Upravená hodnota v Kč		34 857	37 936	39 413
Atraktivita objektu	Dobrá	Stejná	Stejná	Stejná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota v Kč		34 857	37 936	39 413
Jiná technická korekce	Ne	Ne	krbová kamna	Ne
Korekce		1,00	1,02	1,00
Upravená hodnota v Kč		34 857	38 695	39 413

<b>Ostatní parametry</b>				
Velikost nemovitosti		Menší	Menší	Menší
Korekce		1,02	1,02	1,06
Upravená hodnota v Kč		35 554	39 469	41 778
Dispozice	1+1	1+1	1+kk	1+kk
Korekce		1,00	1,03	1,03
Upravená hodnota v Kč		35 554	40 653	43 031
Podlaží	3.patro z celkem 3	2.patro z celkem 4	3.patro z celkem 3	2.patro z celkem 3
Korekce		0,98	1,00	0,97
Upravená hodnota v Kč		34 843	40 653	41 740
Zahrada	Ano	Ano	Ano	Ne
Korekce		1,00	1,00	1,06
Upravená hodnota v Kč		34 843	40 653	44 244
Garáž	Ne	Ne	Ne	Ano
Korekce		1,00	1,00	0,85
Upravená hodnota v Kč		34 843	40 653	37 608
<b>Výsledná porovnávaná hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 jednotky	37 701	34 843	40 653	37 608
Porovnávací hodnota celkem	1 674 685	X	X	X
<b>Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení</b>			<b>1 675 000 Kč</b>	

Zdroj: vlastní zpracování, Moderní principy oceňování nemovitosti (Ort, 2007)



## Směrná hodnota (2017)

### Byt (příloha č. 2A)

#### Základní údaje

Obec:	České Budějovice (okres České Budějovice)
Katastrální území:	České Budějovice 5
Číslo popisné / číslo evidenční:	
Číslo bytu:	
Podlahová plocha m <sup>2</sup> :	44,42
Nabývaný podíl:	1/1

### Orientační směrná hodnota: 964 723,30 Kč

**Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci**

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

DSH	v	UZC	ZC	I	s				
964 723,30	44,42	21 718,22	21 958,00	1,252	0,790				
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
1,00	1,10	1,15	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec			
$s = 1 - 0,005 \times 42 = 0,790$						$s = 1 - 0,005 \times y$			
$I = 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,252$						$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$			
$UZC = 21 958,00 \times 1,252 \times 0,790 = 21 718,22$						$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSH = 44,42 \times 21 718,22 = 964 723,30$						$DSH = v \times UZC$			
$DSH \text{ po přepočtu podílem} = 964 723,30 \times 1/1 = 964 723,30$						$DSH \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSH: dílčí směrná hodnota bytu v Kč

UZC: upravená základní cena podlahové plochy bytu v Kč za m<sup>2</sup>

ZC: základní cena podlahové plochy bytu Kč v za m<sup>2</sup>

v: výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup>

I: index cenového porovnání

s: koeficient státní stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

Zdroj: financnisprava.cz