



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

INVESTOVÁNÍ DO NEMOVITOSTÍ

INVESTMENT IN REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Mgr. Bc. Gabriela Kosová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Gabriela Kosová
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Pavel Klika, Ph.D.
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Investování do nemovitostí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student podrobně rozpracuje výhody, nevýhody a rizika investic do jednotlivých druhů nemovitostí. Porovná výnosy z vložených investic do různých typů nemovitých věcí s jinými možnými investicemi. Vše bude v práci demonstrováno na konkrétních příkladech. Na závěr bude provedeno vyhodnocení a doporučení nejvýhodnější varianty investice.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zpracovat přehled výhod, nevýhod a rizik při investování do nemovitých věcí. Výsledkem práce by mělo být jednoznačné doporučení, do jakých nemovitých věcí je vhodné investovat, aby zhodnocení vložených investic bylo maximální, ale i co nejméně rizikové ve srovnání s jinými příležitostmi.

Seznam doporučené literatury:

BRODECKÁ, V. a kol. Bytové domy, zdroj příjmů i povinností. VOX a.s., 2017 Praha. ISBN 978-8-87480-53-3.

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. EKOPRESS, 2011 Praha. ISBN 978-80-86929-71-2.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v aktuálním znění.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je analýza aktuálních investičních příležitostí na trhu s nemovitostmi. Práce pojednává o standartních nákupech prostřednictvím realitních kanceláří nebo nákupech přímo od developerů, hlavní zaměření práce ale směřuje na alternativní možnosti nákupu jako jsou exekuční dražby, dražby finančních úřadů, nákupy zemědělské půdy, pozemků, lesů a tak dále. V teoretické části jsou rozebrány základní pojmy a možnosti nákupu nemovitostí. Z těchto poznatků vychází praktická část práce, kde jsou tyto investiční příležitosti vyhodnoceny s ohledem na výnosnost investice, riziko a administrativní náročnost nákupu.

Klíčová slova

Investice; investiční nemovitost; návratnost investice, investiční příležitost.

Abstract

The thesis project analyses current investment opportunities in the real estate market. It investigates the standard sales through real estate agencies and direct sales from developers; the core focus is however on alternative options of buying properties, such as foreclosure auctions, auctions of financial authorities, purchases of agricultural land, etc. The theoretical part of the work examines the basic terminology and ways of buying properties. The practical part uses the findings and evaluates investment opportunities with regard to their risks, the difficulty of the process of acquiring the property and most importantly the return on investment.

Key Words

Investment; investment property; return on investment (ROI); investment opportunity.

Bibliografická citace

KOSOVÁ, G. *Investování do nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 109 s. Vedoucí práce Ing. Pavel Klika Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Investování do nemovitostí“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 15. 5. 2019

.....
Mgr. Bc. Gabriela Kosová

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat za velice ochotný přístup vedoucího mé práce panu Ing. Pavlu Klikovi, Ph.D.

Obsah

Úvod	12
Cíl práce a použité metody	12
Rešerše	13
Investování do nemovitostí	14
1.1 Investiční nemovitost.....	14
1.2 Určení vlastní investiční strategie a cíle	14
1.3 Magický investiční trojúhelník	26
2 Co je zapotřebí znát před nákupem nemovitosti	27
2.1 Katastr nemovitostí.....	27
2.2 Náklady spojené s nemovitostmi.....	32
2.3 Právní pojmy.....	40
2.4 Financování nemovitostí.....	46
2.5 Územní plánování	53
2.6 Cenové mapy.....	55
3 Možnosti nákupu nemovitosti	56
3.1 Nákup za pomoci realitní kanceláře	59
3.2 Nákup přímo od developera.....	59
3.3 Nákup tzv. bezstarostné investice.....	62
3.4 Nákup pozemku.....	62
3.5 Nákup zemědělské půdy	63
3.6 Nákup lesa.....	65
3.7 Nákup vodního zdroje.....	67
3.8 Nákup parkovacího stání	67
3.9 Nákup starší nemovitosti.....	68
3.10 Nákup zahraniční investice.....	68
3.11 Nákup prostřednictvím dražby	69
3.12 Nákup prostřednictvím aukce	73

4	Aktuálně nejlepší příležitosti investice	75
4.1	Investice do parkovacího stání	75
4.2	Investice do lesního pozemku	78
4.3	Spekulace na nákup pozemku	80
4.4	Potenciál zadlužených nemovitostí.....	84
4.5	Investice v rámci developerského projektu.....	92
	Shrnutí nejlepších investorských příležitostí	95
	Závěr	97
	Použité zdroje	98
	Monografie.....	98
	Články... ..	98
	Online zdroje.....	103
	Právní předpisy	105
	Seznam obrázků, grafů, tabulek a vzorců	107
	Seznam pojmů a zkratk	109
	Rejstřík	110

Úvod

Investice do nemovitostí bývají vyhodnocovány jako nejméně rizikové a stabilní investice. V posledních letech zaznamenáváme zásadní nárůst cen nemovitostí, a to nejen v České republice, ale i celé Evropě. Tento nárůst cen způsobuje, že výnosnost investic do nemovitostí už nedosahuje tak vysokého zhodnocení, jako byli investoři dříve zvyklí. Ve větších městech už nemusíme standartním nákupem nemovitosti – typicky přes realitní kancelář, dosáhnout ani zisku 5 % p.a. Proto se investoři čím dál více zaměřují na hledání nových možností nákupu nemovitostí, kde mohou své peníze lépe zhodnotit. A právě na tyto alternativní možnosti nákupu nemovitostí s vyšším zhodnocením se práce zaměřuje.

Cíl práce a použité metody

Cílem práce je nastínit a odhalit investiční příležitosti, díky kterým je možné koupit nemovitost kupříkladu pod její tržní cenou, díky čemuž pak bude zhodnocení investice vyšší. V rámci vyhodnocení se nemůžeme zabývat pouze návratností či výnosností investice, ale je zapotřebí vždy uvažovat riziko, administrativní i časovou náročnost nákupu a případného následného prodeje nemovitosti.

Práce je rozdělena do čtyř částí. První dvě části jsou spíše teoretické. V části první jsou nastíněny základní investorské pojmy. V části druhé jsou vysvětleny nezbytné pojmy pro pochopení souvislostí nákupu nemovitosti a případných rizik takové investice. V třetí části se práce zabývá jednotlivými možnostmi nákupu – od standartních cest přes realitní kanceláře až po exekuční dražby, insolvenční dražby, nákup pozemků, garážových stání, lesů, a tak dále. V poslední, čtvrté části, práce blíže popisuje vybrané příležitosti na konkrétních příkladech. V závěru práce je vyhodnoceno, jaké jsou aktuálně nejvýhodnější příležitosti na trhu s nemovitostmi a zároveň doporučeny konkrétní postupy.

Rešerše

Věra Brodecká a kol. - Bytové domy, zdroj příjmů i povinností ISBN 978-80-87480-53-3

Jedná se o sbírku rad a zkušeností odborníků z praxe, která srozumitelně vysvětluje oblast pronájmů nemovitostí se zaměřením na bytové domy. Publikace pojednává o všech důležitých oblastech jež by investor coby pronajímatel měl znát. Tato kniha si dává za cíl vysvětlení, jak snížit rizika pronájmu a získat optimálního výnosu. Kniha je protkána aktuální legislativou, daňové oblasti je věnována celá jedna kapitola. Je tak velmi úctyhodným zdrojem pro práci s tematikou investování do nemovitostí. Nejvíce z této knihy čerpám v oblasti věcí, které investor musí znát předtím, než začne investovat. Kvůli rozsahu práce se možnostmi a podmínkami pronájmu v této práci nezabývám, zaměřuji se na nákup nemovitostí s nejvyšším možným zhodnocením.

Pavla Temrová – Realitní Kuchařka: Praktický rádce na trhu s nemovitostmi ISBN 978-80-260-5163-3

Tuto knihu jsem si koupila a poprvé četla asi už před 5 lety. Jedná se o jednoduchý ale geniální výběr nejzajímavějších informací z oblasti investic do nemovitostí. Kniha se zaměřuje, jak investovat bezpečně s co možná nejvyšším ziskem a současně také na to, jak minimalizovat rizika spojené s nákupem. Realitní Kuchařka obsahuje konkrétní tipy – a to kde hledat a jak najít nemovitosti za méně než polovinu tržní ceny, jak prostřednictvím dražeb ušetřit až 70 % z ceny nemovitosti, jak hledat skryté příležitosti, jak odhalovat neveřejné nabídky a tak dále. Všechny tipy vycházejí z mnohaletých osobních zkušeností autorky. Kniha je tak asi nejpřínosnějším zdrojem pro cíl této práce a tedy nákup investice s co možná nejvyšším zhodnocením peněz.

Josef Valach a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování ISBN 978-80-86929-71-2

Tato vysokoškolská učebnice pojednává o teorii ale i praxi rozhodování o investicích především u podnikatelských subjektů. Kniha nahlíží na investice čistě z finančního pohledu. Z publikace tak čerpám základní finanční pojmy jako jsou například – výnosnost investice, doba návratnosti, úroková sazba, inflace... Velice povedenou spatřuji druhou část, kde nalezneme výklad o nákladech cizího kapitálu, dále také kapitolu věnující se vlivu daní na investice.

Investování do nemovitostí

Investice do nemovitostí se postupem času dostávají do popředí zájmu široké veřejnosti. Čím dál více lidí zvažuje a realizuje investice do nemovitostí jako ideální zajištění pasivního příjmu prostřednictvím pronájmu nemovitosti. Existuje ale i mnoho lidí, kteří namísto zisku z pronájmu, jdou cestou soustavného zhodnocování peněz formou opakovaného nákupu a následného prodeje nemovitosti. Co obnáší jednotlivé možnosti investic a další základní pojmy spojené s investováním do nemovitostí se dočteme v práci dále.

1.1 Investiční nemovitost

Slovo nemovitost pochází z latinského slova „*immobilium*“, což v překladu znamená *nepřenositelnost*. Pojem nemovitost zjednodušeně řečeno zahrnuje vše, co je pevně spojeno se zemí a co nelze přemístit – pozemky, pole, louky, sady, zahrady, lesy, domy, byty a nebytové prostory, garáže, chaty, rybníky, lomy, hřbitovy a další. Mezi nemovitosti se řadí také věcná práva k nemovité věci – například právo stavby, zástavní, nebo jiné právo.¹

Investicí je jakákoliv činnost, při které investor vynakládá předem vymezené množství peněz v daný okamžik a očekává určitý tok peněžních prostředků v budoucnu s předpokladem, že tento budoucí příjem bude vyšší než současná hodnota investovaných peněz.²

Investiční nemovitost lze tak definovat jako nemovitý majetek, který je určený k investičním účelům – tedy účelům, které přinášejí zisk.

1.2 Určení vlastní investiční strategie a cíle

Na začátku jakékoli investice, ať už se jedná o investici do nemovitostí, akcií nebo dluhopisů, je zapotřebí zamyslet se nad cílem a strategií investice. Proč chceme vlastně nemovitost nakoupit? Někdo chce jen uložit své úspory s minimálním rizikem, někdo chce maximalizovat svůj zisk z pronájmu, někdo chce nemovitosti levně nakoupit a následně obratem se ziskem prodat. Jednotlivé motivy nákupu se budou reflektovat v postupu a výběru konkrétní investice. A právě výhody či

1 TEMROVÁ, P. Realitní Kuchařka: Praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice. Praha: AMOS repro, 2015, s. 73.

2 PATRIA ONLINE, a.s., Akademie investování: Úvod do investování [online]. [cit. 2019-03-10]. Dostupné z: www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-co-je-investice.html

nevýhody jednotlivých nemovitostí se budou lišit podle strategie a motivu kupujícího.

Před samotným začátkem investování, bychom si jako první krok měli zodpovědět 4 základní otázky: ³

Otázka č. 1: Vlastní bydlení nebo investice do nemovitosti

V případě vlastního bydlení je logické, že při výběru budou rozhodovat především emoce a osobní preference člověka. A pokud bude nemovitost splňovat všechny naše nároky na lokalitu, velikost, vybavenost, možnosti parkování bude člověk ochotný zaplatit i více peněz.

Naopak při investici do nemovitosti, která se dělá za účel zisku, by emoce neměly hrát vůbec žádnou roli. Primární a jedinou roli by měly představovat především čísla. O investiční nemovitosti nesmíme přemýšlet jako o nemovitosti pro vlastní bydlení, kde chceme bydlet my. Musíme se na ni dívat z pohledu ostatních lidí, kterým budeme chtít nemovitost prodat nebo jim ji pronajímat. Je potřeba mít stále na paměti, že především cena rozhodne o tom, jestli se bude jednat o dobrou nebo špatnou investici.

Otázka č. 2: Volné peníze pro investici

Při jakékoli investici je zásadní určení výše volného kapitálu. Od množství peněz pro investici by se měla odvíjet i její strategie. Budu-li mít volný 1 milion korun, budou přicházet v úvahu investice do pozemků, garáží, případně levnějších bytů v sociálně vyloučených lokalitách nebo menších městech. Určitě je ale na místě diverzifikace portfolia – tedy rozložení peněz do více nemovitostí nebo i více investičních produktů. Nikoliv koupení pouze jedné nemovitosti za veškeré volné prostředky.

Naopak pokud máme peněz více, můžeme oprávněně přemýšlet o větších investicích, protože investování po malých částkách by bylo administrativně a procesně poměrně náročné.

³ TOMEK, P. *5 základních otázek než začnete investovat do nemovitostí* [online]. [cit. 2019-03-10]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-5-zakladnich-otazek-nez-zacnete-investovat-do-nemovitosti/?sid=9b8b49724639456f9e30a51f9ca7ad15&t=n

Otázka č. 3: Vlastní nebo cizí kapitál

Otázka formy financování je zásadní. V případě investice z vlastních prostředků je situace jednodušší. Je ale zapotřebí si spočítat, zda se investice v poměru s ohledem na výnos vůči riziku vyplatí. Aby se investice do nemovitosti vyplatila, uvádí se, že její výnos by neměl být nižší než 5 % p.a. Když uvážíme, že na některých investičních fondech je garance 3-4 % p.a., nemusí být taková investice, vzhledem k vynaloženému množství našeho času, vhodnou. Navíc aktuálně se ve větších městech můžeme dostat s investicí do nemovitosti i pod 5 % p.a.

Naopak půjčit si peníze v bance se možná vyplatí více než použití vlastních zdrojů. Banky v tento moment půjčují s úrokem pod 3 % p.a. ČNB drží dlouhodobě inflaci na 2 % p.a, teoreticky si tak lze peníze půjčit za 1 % p.a. A navíc vlastní peníze mohou zhodnocovat na zmíněných garantovaných fondech za 3-4 % p.a.

Otázka č. 4: Kolik mohu investici věnovat času

Pokud půjdeme cestou alternativních nákupů investic, je zapotřebí počítat s vynaložením více času na nelezení nemovitosti, získání dat a ověření majitele ve srovnání se spoluprací s realitní kanceláří.

Pokud nemáme mnoho volného času, je vhodné zvážení spolupráce s nějakým odborníkem, nebo alespoň někým, kdo nemá volné prostředky, ale naopak má volný čas na vyřizování a hledání investičních příležitostí, chození na úřady, sbírání dat či analyzování lokality. Nicméně stále existují investoři, kteří kupují nemovitosti takzvaně od počítače, a to i bez prohlídky nemovitosti, což pochopitelně není vzhledem k riziku rozumné.

1.2.1 Typy investic

Když máme zodpovězeny 4 základní otázky, můžeme se pustit do vymýšlení strategie a cíle nákupu. Chci nemovitost dlouhodobě držet a mít příjem z pronájmu anebo raději mít větší zisky při vynaložení více časového úsilí a případně podstoupení vyššího rizika?

Investice z časového hlediska můžeme rozdělit: ⁴

Krátkodobá investice – časová lhůta mezi nákupem a prodejem nemovitosti je krátká, zpravidla 1-6 měsíců.

Dlouhodobá investice – jedná se spíše o konzervativní investování s minimálním rizikem. Hlavní výnos je z dlouhodobého zisku z pronájmu. Doba držení nemovitosti může být i desítky let.

Spekulace – sázení a kalkulování na zvýšení hodnoty nemovitosti v horizontu 1-3 let. ⁵

“Investiční operace je taková operace, která po důkladné analýze slibuje bezpečné zachování jistiny a odpovídající výnos. Operace, které nesplňují tyto požadavky, jsou spekulacemi.”

Benjamin Graham

Pokud mluvíme o investování, měli bychom mít na mysli nákup nemovité věci za účelem jejího dalšího pronájmu. Pokud kupujeme nemovitost za účelem jejího následného výhodného prodeje za vyšší cenu, měli bychom hovořit o spekulaci na vývoj ceny.

Proč je prakticky důležité, jestli vstupuji jako investor nebo spekulant? Jako investora nás na prvním místě kromě ceny budou zajímat měsíční náklady. Spekulanta tato informace tolik nezajímá. Spekulanta zajímá především rozdíl mezi prodejní a nákupní cenou. Zatímco jako investor budeme řešit výši nájmu v dané lokalitě, jací v okolí nebo domě bydlí sousedi, jaký je potenciál blízkých zaměstnavatelů a tím, jak je silná poptávka po pronájmu, spekulanta bude zajímat nejjednodušší cesta, jak nemovitost prodat co nejdříve s maximálním ziskem.

Rozdíl přístupu bude také ve výpočtu výnosnosti investice. Jako investor můžu koupit nemovitosti draž, nebo i za tržní cenu. Investor počítá dlouhodobý výnos z pronájmu vůči svým nákladům. Spekulant musí mít v kupní ceně rezervu, ze které bude generovat zisk. Spekulant a investor počítají i rozdílným způsobem náklad na investované peníze. Investor může získat peníze z banky oproti zástavě s 2-3 % p.a. úrokovou sazbou, zatímco spekulant se bude pohybovat kolem 10 % p.a. a více. ⁶

⁴ HON, O. Oceňování investičních nemovitostí: *CEMAP Cenové mapy*. Realitní Roadshow 17.10.2018. Brno, 2018.

⁵ HON, O. Oceňování investičních nemovitostí: *CEMAP Cenové mapy*. Realitní Roadshow 17.10.2018. Brno, 2018.

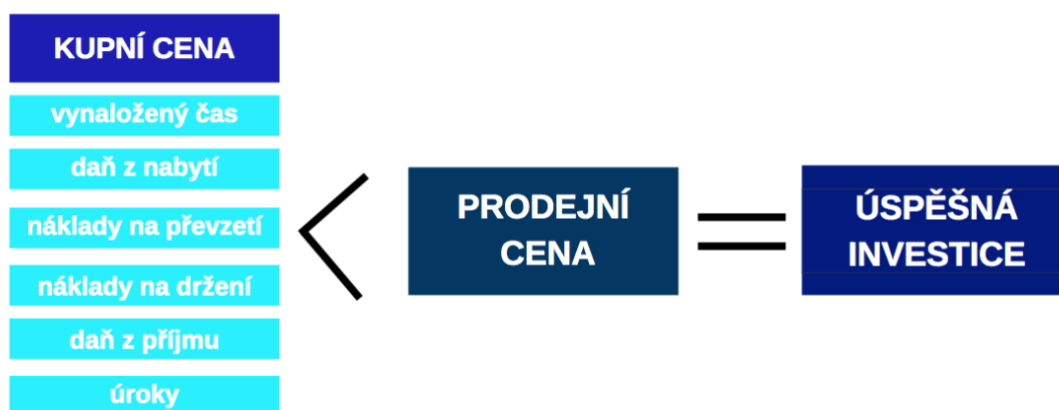
⁶ TOMEK, P. *Jak jsem si myslel, že umím investovat do nemovitostí* [online]. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-jsem-si-myslel-ze-umim-investovat-do-nemovitosti/

1.2.2 Vyhodnocení cíle investice

Jestli se jedná o dobrou nebo špatnou investici nám jako investorovi z finančního pohledu prozradí pouze čísla.

Krátkodobá investice

Pokud jsou všechny náklady na nákup nemovitosti nižší než výsledná prodejní cena, pak daný obchod můžeme považovat za úspěšnou investici. Je však nutné započítat všechny náklady, a to včetně našeho času.⁷



Obr. 1: Krátkodobá investice, valuace ceny⁸

Dlouhodobá investice

Výpočet dlouhodobé investice je o něco složitější. Při výpočtu se budeme zaměřovat na další parametry, nejen pořizovací cenu a náklady spojené s nákupem, případně náklady krátkodobé držby. Velkou roli při vyhodnocení dlouhodobé investice hraje kromě výše nájmu, výše nákladů na provoz nemovitosti. V případě bytu tyto náklady tvoří platby do fondu oprav, náklady na energie, náklady na provoz bytu jako je například pojištění nemovitosti, dále úhrada elektřiny a úklid ve společných prostorách domu.

⁷ HON, O. Oceňování investičních nemovitostí: *CEMAP Cenové mapy*. Realitní Roadshow 17.10.2018. Brno, 2018

⁸ Vlastní zpracování na základě neveřejné prezentace HON, O. *Oceňování investičních nemovitostí*. 2018.

1.2.1 Výpočet výnosnosti investice

Výpočet výnosnosti investice a její návratnosti je základním předpokladem pro zjištění úspěchu při investování. Investor by měl společně s těmito výpočty umět i správně odhadnout riziko daného obchodu. Pro ověření správné výnosnosti investice slouží výpočet hrubého, případně čistého výnosu (tedy výnosu očištěného o náklady).⁹

Hrubý výnos

$$\text{Yield} = \frac{\text{roční výnos}}{\text{kupní cena}} * 100 = \text{vyjádření v \%}$$

Vzorec 1: Hrubý výnos

Čistý výnos

$$\text{Yield} = \frac{\sum CF * O}{\sum IN * 100} * 100 = \text{vyjádření v \%}$$

IN = celkové investiční náklady

CF = čistý roční výnos (výnos – náklady na údržbu, úroky, pojištění, daň...)

O = koeficient obsazenosti/pronajímání nemovitosti

Vzorec 2: Čistý výnos

Jak bylo zmíněno výše, aby se investice do nemovitosti vyplatila, uvádí se, že její výnos by neměl být nižší než 5 % p.a. Proto budeme následně uvažovat toto zhodnocení. Nicméně mnoho investorů má svůj limit stanovený i na dvojnásobku takového zhodnocení, tedy i 10-ti a více procentech ročně.

Vzhledem k velkému nárůstu cen nemovitostí v posledních letech, budeme ale ve větších městech rádi, když vůbec dosáhneme 5 % p.a. Proto se mnoho investorů nově zaměřuje spíše na venkov a menší města. Je zde jednoduše větší potenciál zhodnocení. Ideální pro investici tak můžou být i sociálně vyloučené oblasti Mostecka či Teplicka. Pochopitelně ale bude zapotřebí počítat s komplikovanějšími nájemníky a zpožděnými platbami za nájem, případně i vyššími náklady na rekonstrukci nemovitosti a ztíženou správu nemovitosti řešenou na dálku.

⁹ HON, O. Oceňování investičních nemovitostí: *CEMAP Cenové mapy*. Realitní Roadshow 17.10.2018. Brno, 2018

Zajímavých výnosů lze dosahovat v dnešní době i v zahraničí. Například dříve bylo průměrné zhodnocení na Floridě i kolem 25 % p.a., aktuálně je to asi 10-15 % p.a. Na Srí lance se zhodnocení pohybuje kolem 10 % p.a. Naopak španělské Tenerife, kde stát s cílem podpoření hotelového rozvoje ostrova, reguluje podmínky krátkodobých podnájmů v neprospěch vlastníků, je průměrné zhodnocení cca 3-4 % p.a. Ať je naše cílové procento jakékoli, vždy pokud stanovené roční zhodnocení dosáhneme, můžeme vyhodnotit investici jako úspěšnou.

1.2.2 Výpočet doby návratnosti investice

Výpočet doby návratnosti společně s výpočtem výnosnosti investice, jak už bylo řečeno, jsou klíčovým ukazatelem pro investora. Tyto výpočty spolu s uvážením rizika obchodu jsou základním předpokladem pro zjištění investičního úspěchu.

Doba návratnosti nám udává, za jak dlouho se nám v podobě příjmů z nemovitosti navrátí původní investovaná částka peněz. Někdy je též označována jako doba úhrady.¹⁰ Taková doba návratnosti může být uvedena v měsících, letech, ale i týdnech. Záleží vždy na tom, kam investujeme.¹¹

Tab. 1: Přehled návratnosti investice v ČR¹²

Město	Průměrné nájemné nezafixovaného bytu	Průměrná prodejní cena bytu	Výše hypotéky 80%	Výše vlastních zdrojů	Splátka hypotéky	Rozdíl nájem vs. Hypo ¹⁾	Roční návratnost ²⁾	Návratnost investice ³⁾
Ústí nad Labem	6 198 Kč/měs	701 623 Kč	560 000 Kč	141 623 Kč	2 210 Kč/měs	3 368 Kč/měs	9,54%	9 let
Česká Lípa	7 394 Kč/měs	866 622 Kč	690 000 Kč	176 622 Kč	2 723 Kč/měs	3 932 Kč/měs	9,21%	10 let
Karviná	4 539 Kč/měs	551 825 Kč	440 000 Kč	111 825 Kč	1 736 Kč/měs	2 349 Kč/měs	8,88%	10 let
Ostrava	7 515 Kč/měs	965 288 Kč	770 000 Kč	195 288 Kč	3 038 Kč/měs	3 725 Kč/měs	8,41%	11 let
Chomutov	6 360 Kč/měs	830 169 Kč	660 000 Kč	170 169 Kč	2 604 Kč/měs	3 120 Kč/měs	8,27%	11 let
Olomouc	8 151 Kč/měs	1 645 962 Kč	1 320 000 Kč	325 962 Kč	5 209 Kč/měs	2 127 Kč/měs	5,35%	19 let
Pardubice	8 280 Kč/měs	1 701 354 Kč	1 360 000 Kč	341 354 Kč	5 367 Kč/měs	2 085 Kč/měs	5,26%	20 let
Liberec	6 857 Kč/měs	1 429 845 Kč	1 140 000 Kč	289 845 Kč	4 498 Kč/měs	1 673 Kč/měs	5,18%	20 let
Hradec Králové	8 637 Kč/měs	1 858 775 Kč	1 490 000 Kč	368 775 Kč	5 880 Kč/měs	1 894 Kč/měs	5,02%	21 let
Plzeň	8 041 Kč/měs	1 784 181 Kč	1 430 000 Kč	354 181 Kč	5 643 Kč/měs	1 594 Kč/měs	4,87%	22 let
České Budějovice	7 252 Kč/měs	1 621 051 Kč	1 300 000 Kč	321 051 Kč	5 130 Kč/měs	1 397 Kč/měs	4,83%	22 let
Tábor	5 512 Kč/měs	1 303 168 Kč	1 040 000 Kč	263 168 Kč	4 104 Kč/měs	857 Kč/měs	4,57%	24 let
Karlovy Vary	6 630 Kč/měs	1 568 851 Kč	1 260 000 Kč	308 851 Kč	4 972 Kč/měs	995 Kč/měs	4,56%	24 let
Brno	9 657 Kč/měs	2 386 126 Kč	1 910 000 Kč	476 126 Kč	7 537 Kč/měs	1 154 Kč/měs	4,37%	25 let
Praha 10	12 785 Kč/měs	3 234 999 Kč	2 590 000 Kč	644 999 Kč	10 220 Kč/měs	1 286 Kč/měs	4,27%	26 let
Praha 4	12 729 Kč/měs	3 385 830 Kč	2 710 000 Kč	675 830 Kč	10 694 Kč/měs	762 Kč/měs	4,06%	27 let

¹⁰ INTERNET INFO, s.r.o. *Doba návratnosti investice* [online]. [cit. 2019-04-11].

Dostupné z: www.business.center.cz/slovnícek/doba-navratnosti-investice/

¹¹ ŠVEJDA, J. *Jak na výpočet návratnosti a výnosnosti investice* [online]. 2010 [cit. 2019-04-11].

Dostupné z: www.investia.cz/jak-na-vypocet-navratnosti-a-vynosnosti-investice

¹² VALUO.cz. *Analýza návratnosti investice do nemovitostí* [online]. [cit. 2019-04-15].

Dostupné z: https://www.valuo.cz/blog/wp-content/uploads/2018/07/Navratnosti-investice-premium-2018-05-final_2.pdf

Doba návratnosti investice¹³

$$TN_p = \frac{IN}{CF}$$

IN = celkové investiční náklady

CF = čistý roční výnos (výnos – náklady na údržbu, úroky, pojištění, daň...)

Vzorec 3: Doba návratnosti investice

Protože počítáme roční výnosy, které vzniknou teprve v budoucnu, je vhodné je diskontovat na současnou hodnotu za pomoci vzorce:¹⁴

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

i = diskontní sazba

n = rok, který se počítá

Vzorec 4: Diskontovaná doba návratnosti investice

Často se *doba návratnosti investice* zaměňuje s *návratností investice*. Návratnost investice, známá též pod zkratkou ROI, pochází z anglických slov Return of investment. Návratnost investice nám udává, kolik jsme vydělali v poměru k původní hodnotě investice, a proto se udává v procentech.¹⁵

$$ROI = \frac{\text{čistý zisk} - \text{počáteční investice}}{\text{počáteční investice}} * 100 [\%]$$

Vzorec 5: Návratnost investice

¹³ MALEČKOVÁ, V., JIRÁSEK, J., SIVEK, M. *Metoda doby návratnosti investice* [online]. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: www.geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5_teorie.html

¹⁴ MALEČKOVÁ, V., JIRÁSEK, J., SIVEK, M. *Metoda doby návratnosti investice* [online]. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: www.geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5_teorie.html

¹⁵ ZUZÁK, V. *Návratnost investice si určete už na začátku* [online]. 2015 [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: www.home-institute.cz/navratnost-investice-si-urcete-uz-na-zacatku/

1.2.3 Výnosová hodnota nemovitosti ¹⁶

Výnosová hodnota nám udává ekonomický pohled na nemovitost jako na věc, která má přinášet výnos. Představuje míru kapitalizace peněz, které bychom za určitý úrok zhodnocovali v jiné investiční příležitosti. Výnosová hodnota je tedy taková suma peněz, kterou by bylo potřeba uložit na danou úrokovou míru – a právě přesně v takové výši proto, aby nám v budoucnu přinášela příjem, který by byl roven výnosům z pronájmu nemovitosti. ¹⁷

Výnosové hodnota

$$Cv = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti } [\frac{K\check{c}}{rok}]}{\text{úroková míra } [\% p. a.]} \times 100 \%$$

Vzorec 6: Výnosová hodnota nemovitosti (věčná renta)

Protože počítáme s výnosy, které vzniknout teprve v budoucnu, je zapotřebí je odúročit na současnou hodnotu:

$$Cv = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t}$$

n = počet roků, ve kterých budou připsovány úroky

t = rok, za který se počítá výnos

z_t = čistý výnos předpokládaný v roce t

q = úročitel ($q = 1 + i = 1 + \frac{u}{100}$)

Vzorec 7: Výnosová hodnota nemovitosti – odúročení výnosů

Existuje i mnoho dalších výnosových metod ocenění. Odlišnost výpočtu nastává podle situací, zda výnosy budou připsovány dlouhodobě nebo jen po kratší časovou lhůtu, zda výnosy budou proměnlivé nebo naopak konstantní, zda nemovitost bude pronajímána nebo bude prodána v určitém časovém období či také zda výše výnosu je jistá, nebo naopak se může v čase měnit.

¹⁶ KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012, str.21.

¹⁷ KLIKA, P., 2012, op. cit., s. 22.

Vzorce výnosové hodnoty nemovitosti jsou následující:

Konstantní výnos po neomezenou dobu, bez prodeje

Jedná se o výpočet věčné renty – viz Vzorec č. 3.

Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje

$$Cv = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

Vzorec 8: Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje

Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem

$$Cv = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

R = cena nemovitosti, realizovaná v roce (m+n); je potřeba odhadnout

Vzorec 9: Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem

Odložená věčná renta

Jedná se o proměnlivý výnos v prvních letech, následně výnos konstantní, bez následného prodeje.

$$Cv = \left(\sum_{t=1}^m \frac{Z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m \times i}$$

m = počet let od data od odhadu, po která můžeme předpokládat výši výnosu, který ale bude v jednotlivých letech proměnlivý

z_t = čistý výnos předpokládaný v roce t

z = tisk v letech m+1, m+2, ...

Vzorec 10: Odložená věčná renta

Proměnlivý čistý výnos v prvních letech, následně konstantní, s prodejem

$$Cv = \left(\sum_{t=1}^m \frac{Z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m} \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^{(m+n)}}$$

n = počet let, pro která můžeme předpokládat konstantní výši čistého výnosu z

R = cena nemovitosti, realizovaná v roce (m+n); je potřeba odhadnout

Vzorec 11: Proměnlivý čistý výnos, s prodejem

Je patrné, že ve všech vzorcích je důležitá výše úrokové sazby, která významně ovlivňuje výslednou hodnotu. V realitní praxi se setkáváme s tzv. mírou kapitalizace, která se pak ve vzorci využije namísto úrokové míry. Vhodným řešením zjištění míry kapitalizace je výpočet zprůměrování realizovaných prodejů. Pro výpočet míry kapitalizace existuje několik postupů.

Míra kapitalizace

$$i_r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

n = počet realizovaných podobných prodejů

z_j = čistý roční výnos z objektů – j –

COB_j = prodejní cena objektu – j –

Vzorec 12: Míra kapitalizace

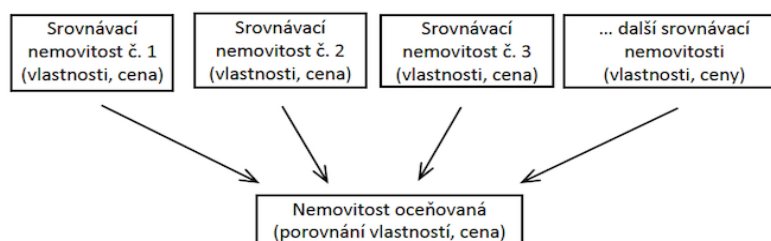
1.2.4 Porovnávací metody ocenění ¹⁸

Pomocí porovnávací metody můžeme vypočítat cenu nemovitosti, a to na základě porovnávání námi hodnocené nemovitosti s jinými podobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Čím více totožných nebo nejvíce podobných nemovitostí takto porovnááme, tím přesnějšího dosáhneme výsledku.

Existují dvě základní porovnávací metody:

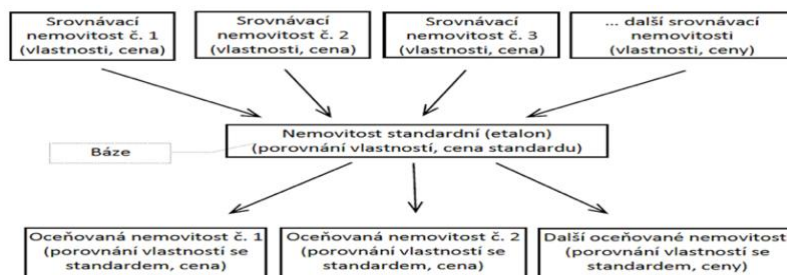
- přímé porovnání
- nepřímé porovnání

V rámci metody přímého porovnání oceňovanou nemovitost porovnááme jednoduše s každou nemovitostí z databáze. Cena porovnávací nemovitosti se upravuje pomocí tzv. koeficientů odlišnosti. Pomocí koeficientů připodobňujeme porovnávací nemovitosti s porovnávanou, například v odlišnosti lokality, velikosti, vybavenosti a tak dále.



Obr. 2: Metoda přímého porovnání ¹⁹

Metoda nepřímého porovnání, též někdy nazývána jako metoda bazická, je metodou, u které porovnááme oceňovanou nemovitost s databází nemovitostí prezentující jeden objekt, který má přesně definované vlastnosti i cenu. Cena daného objektu je stanovena na základě vypracované databáze nemovitostí – jejich ceny, velikosti, lokality. Toto ocenění lze uplatnit na více nemovitostí právě za pomoci jednoho objektu.



Obr. 3 Metoda nepřímého porovnání ¹⁹

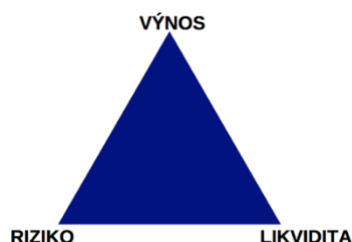
¹⁸ KLIKA, P., 2012, op. cit., s. 23.

¹⁹ KLIKA, P., 2012, op. cit., s. 23.

²⁰ KLIKA, P., 2012, op. cit., s. 23.

1.3 Magický investiční trojúhelník

Pojem takzvaného magického trojúhelníku by měl znát každý investor. Tento trojúhelník nám znázorňuje, že při investici je důležité zvažovat 3 kritéria – výnos, likviditu a riziko. Tyto faktory jsou ve vzájemné souvislosti, pokud se zvyšuje výnos, pravděpodobně se s ním zvyšuje i riziko. Naopak pokud se zvyšuje likvidita, pravděpodobně se snižuje výnos a podobně:²¹



- čím vyšší riziko, tím vyšší výnos
- čím nižší riziko, tím nižší výnos
- čím nižší výnos, tím větší likvidita
- čím vyšší výnos, tím nižší likvidita
- čím vyšší likvidita, tím nižší riziko
- čím nižší likvidita, tím vyšší riziko ²¹

Obr. 4: Magický trojúhelník ²³

Jednotlivé vrcholy trojúhelníku:

Výnos – jedná se o zhodnocení, které nemovitosti přináší. U pronajímané nemovitosti je to nájemné, při uložených peněz v bance to je úrok, u akcií dividendy.

Riziko – můžeme zjednodušit jako pravděpodobnost, že naše investice dosáhne požadovaného cíle. U uložených peněz v bance na spořicí účtu je riziko velmi nízké, byť i v ojedinělých bankách může zkrachovat. S větším rizikem naopak budu muset počítat u investic na akciovém trhu.

Likvidita – udává, jak rychle můžeme přeměnit investici na disponibilní prostředky na účtu. Pochopitelně čím vyšší likvidita investice, tím pro investor lépe. Na druhou stranu, méně likvidní investice může být pro investora bezpečnější – například investice do nemovitosti. V případě poklesu akciového fondu můžeme podlehnout tlaku a obratem prodat právě v nejméně vhodné době. Zatímco u nemovitosti nám administrativní náročnost prodeje nedovolí ji prodat ihned při poklesu její ceny. Navíc cena nemovitosti nemusí mít vliv na výši nájmu.

²¹ TOMEK, P. *Magický trojúhelník a investování do nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2019-04-22].

Dostupné z: www.adol.cz/blog-magicky-trojuhelnik-a-investovani-do-nemovitosti/?sid=89cfd81b050c40069e902b86ceaea239&t=n

²² MLADÁ FRONTA a.s. Výnos, riziko, likvidita [online]. [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: <https://investice.finance.cz/zacinajici-investor/vyber-investice/vynos/>

²³ Vlastní zpracování na základě článku TOMEK, P. *Magický trojúhelník a investování do nemovitostí*, op. cit.

2 Co je zapotřebí znát před nákupem nemovitosti

Než se člověk pustí do investování do nemovitostí, je zapotřebí vědět a porozumět určitým základním pojmům a souvislostem v rámci realitního trhu.²⁴

2.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí složí jako veřejná evidence veškerých nemovitostí. Správu této veřejné evidence vykonává Český úřad zeměměřičský a katastrální. Tento úřad vykonává veškeré vklady, změny, popřípadě záznamy či poznámky. Právní rámec této činnosti upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.²⁵

Část katastru nemovitostí, která nás bude vždy nejvíce zajímat je tzv. list vlastnictví. Právě v LV nalezneme důležité informace, které je vždy zapotřebí si ověřit – kdo je skutečným vlastníkem, jak je nemovitost velká, co k ní náleží, nebo čeho je součástí. Proto ještě před podpisem smlouvy je zapotřebí pořídit aktuální list vlastnictví. LV starý i pouze několik měsíců nemusí obsahovat nové informace či zápisy, které nám následně mohou nákup nemovitosti znepříjemnit.²⁶

Obvykle tuto lustraci nemovitosti provádí realitní kancelář respektive její právníci. Nicméně v případě koupi nemovitosti přes RK je zapotřebí si uvědomit, že kancelář zastupuje prodávajícího, proto jsme-li v roli kupujícího, je vhodné nedat na slova makléře a veškeré dokumenty, včetně LV, si nechat ověřit dobrým právníkem nebo alespoň svépomocně.²⁷

Část informací z listu vlastnictví můžeme zjistit zdarma z webové stránky ČÚZK na adrese nahlizenidokn.cuzk.cz. Z této stránky dohledáme číslo LV pozemku, budov, nebo jednotlivých bytových jednotek, dále vlastníka nemovitosti i výměru. Důležitou částí je omezení vlastnického práva.

Velice praktická je aplikace ikatastr.cz. Pokud neznáme parcelní číslo ani číslo objektu, nemovitost zde jednoduše dohledáme podle umístění v mapě. Následně po kliknutí na vybranou nemovitost nás to přesměruje přímo do katastru nemovitostí. Lze si zde dohledat i záplavové oblasti, věcná břemena, nebo dokonce využít i cenové mapy [více k cenovým mapám viz kap. 2.6.].

²⁴ BRODECKÁ, V. a kol. Bytové domy, zdroj příjmů i povinností. Praha: VOX, 2017, s 77.

²⁵ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 49.

²⁶ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 50.

²⁷ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 50.

Na následujícím obrázku vidíme bezplatný náhled do katastru nemovitostí:

Obr. 5: Ukázka bezplatného náhledu do KN ²⁸

Pro úplný výpis LV nebo katastrální mapu však musíme využít již zpoplatněnou online službu „Dálkový přístup do katastru nemovitostí“.²⁹ Stejně tak můžeme LV pořídit osobně přímo u příslušného katastrálního úřadu, či další možností je využít služby Czech Point, která bývá na vybraných Českých poštách ale i městských, krajských a obecních úřadů. Výpis z katastru poskytují i notáři. Nejlevnější způsob je zajít si osobně na katastrální úřad, kde za jeden výpis z LV zaplatíte 100 Kč, zatímco u dálkového online přístupu je cena 50 Kč/A4. Na Czech Pointu první strana výpisu vyjde na 100 Kč, každá další je za 50 Kč.

Koupit el. listinu

- [Výpis z KN \(LV\)](#)
Cena 50,- Kč/A4
- [Částečný výpis z KN \(LV\)](#)
Cena 50,- Kč/A4
- [Informace o pozemku](#)
Cena 50 Kč/A4
- [Kopie katastrální mapy](#)
Cena 50 Kč/A4

Obr. 6: Ceník online výpisů LV ²⁹

²⁸ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2019-05-05]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz>

²⁹ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 50.

³⁰ ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2019-05-05]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz>

List vlastnictví se skládá z několika částí, které jsou označeny abecedními písmeny:

- Část A – informace o vlastníkovi či více spoluvlastnících a jejich podílech.
- Část B – identifikace nemovitosti (číslo parcely, výměra pozemku, evidenční a popisná čísla budov, druh a způsob využití pozemku...). Zde je zapotřebí věnovat pozornost, zdali je vlastník majitelem pouze budovy bez pozemku, nebo i pozemku, na kterém stavba stojí. V takovém případě by byla stavba součástí pozemku.³¹
- Část C – údaje o omezení vlastnického práva, např. věcná břemena, předkupní či zástavní práva.
- Část D – dodatečné poznámky. Například, že u soudu byla podána žaloba na určení vlastnictví, že je nemovitost předmětem společného jmění manželů, že bylo zahájeno vyvlastňující řízení a podobně.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				k datu : 16.02.2004 11:42	
Okres: 3708 Kroměříž		Obec: 588407 Cetechovice		List vlastnictví: 469	
Kat.území: 617628 Cetechovice		V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo					
• Česká republika			00000001-001	1/2	
• SJM Kopecký Martin a Kopecká Jindřiška, Náměstí Míru 15, č.p. 1015, 767 01 Kroměříž			680321/0445 755131/0418	1/2	
Správa nemovitostí ve vlastnictví státu					
• Pozemkový fond České republiky, Ve Smečkách č.p. 33, 110 00 Praha 1			45797072	1/2	
SJM = společné jmění manželů					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
143/2	891	Orná		chráněná krajinná oblast-II.-IV. zóna, zemědělský půdní fond	
Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Evidence nemovitostí (EN)					
Parcela	Díl	Typ	Výměra [m²]	Původní kat. území	
P	356/5		21689		
	356/7		483		
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou					
B1 Jiná práva – Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu					
D Jiné zápisy – Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
• Smlouva o převodu nemovitosti RI 1039/1971 Kupní a darovací smlouva ze dne 24.11.1971, registrováno státním notářstvím dne 22.12.1971					
Pro: SJM Kopecký Martin a Kopecká Jindřiška, Náměstí Míru 15, č.p. 1015, 767 01 Kroměříž			POLVZ:11/1985	Z-2700011/1985-708	
• Smlouva darovací ze dne 23.11.1972			RČ/IČO: 680321/0445 755131/0418		
Pro: Česká republika			POLVZ:267/1972	Z-27 267/1972-708	
• Ohlášení správy nemovitostí Pozemkovým fondem ze dne 15.09.2001, Pozemkový fond České republiky zn. 489/2001			RČ/IČO: 00000001 001		
Pro: Pozemkový fond České republiky, Ve Smečkách č.p. 33, 110 00 Praha 1			Z-167/2001-708		
			RČ/IČO: 45797072		

Obr. 7: Ukázka výpisu LV

- Část E – nabývací tituly, typicky kupní nebo jiné smlouvy. Z těchto dokumentů můžeme dohledat za jakou částku se nemovitost v minulosti prodala.³²
- Část F – případné uvedení vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám.

Symbol P značí plombu, tedy, že někdo podal návrh na vklad. Může se jednat o návrh na vklad nového vlastnického práva, což by znamenalo, že by se nám někdo snažil prodat nemovitost, která je již prodána někomu jinému.³³ Symbol hvězdičky

³¹ S účinností Nového občanského zákoníků byla zavedena zásada superficies solo cedit - „povrch ustupuje půdě“.

³² Nicméně je potřeba mít na paměti možné daňové optimalizace mezi prodávajícím a kupujícím.

³³ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 52.

znamená, že nemovitosti nemá vyřešen právní vztah, v tomto případě je potřeba značné opatrnosti.

Jsou ale určité informace, které jsou při nákupu nemovitosti velice důležité a na katastru nemovitostí je nenalezneme. Jedná se o omezení vlastnických práv. Konkrétně například předkupní právo mezi spoluvlastníky. V takovém případě musím nejdříve uzavřít smlouvu s koupěchtivým a následně doručit a nabídnout k prodeji všem ostatním spoluvlastníkům, kteří mají na vyjádření 3 měsíční lhůtu. Dále pokud pozemek patří k národnímu parku, musím obdobně jako u spoluvlastníků – nejdříve nabídnout k prodeji Národnímu parku. Takováto práva mi značně zkomplikují nebo při nejmenším prodlouží dobu prodeje nemovitosti.

Dalším důležitým omezením, které se z katastru nedozvíme, jsou všechny obligační práva, typicky nájemní smlouvy. Podle zákona nájemní vztah přechází na nabyvatele nemovitosti. A taková nájemní smlouva může být uzavřena i třeba na další 2 roky. V případě nepravdivé informace od prodávajícího, podle zákona za takové jednání odpovídá.

Neméně důležitým právem, které se rovněž z katastru nedozvíme je výměnek. Zjednodušeně se jedná o právo výměnkáře na určitý dohodnutý obnos za převod nemovitosti na jiného vlastníka. Obsahem výměnku mohou být peněžitá plnění, ale i nepeněžitá plnění.³⁴

Dále například v rámci exekuční dražby nemovitosti, katastr bez většího problému zapíše jako majitele pouze jednoho z manželů. Druhý manžel ale má v rámci SJM možnost napadnout případný prodej nebo nákup v promlčecí lhůtě. Pokud mají manželé nezúžené SJM, vždy je vhodné zajistit si podpis obou manželů.³⁵

Dalším možným případem zkomplikování prodeje nemovitosti, který v katastru neobjevíme, zajišťuje institut upravený v § 747 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Jedná se o tzv. Rodinnou domácnost. Tato úprava má zajistit, aby jeden z manželů neprodal nemovitost, ve které společně rodina bydlí a ocitla by se tak na ulici. Pokud tedy nemovitost vlastní pouze jeden z manželů, tak druhý manžel, i přesto že nemá žádné vlastnické právo, může převodu takové nemovitosti zabránit, byť je to výhradní nemovitost druhého partnera. Stejně tak bude potřebovat manžel souhlasu druhého partnera jako nevlastníka, při podpisu

³⁴ DOŘIČÁK, L. *Co je to výměnek a jak ho lze užít?* [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/co-je-vymenek-jak-ho-lze-uzit/>

³⁵ PLATIL, O., TOMEK, P. *Omezení vlastnických práv, která na Katastru nenajdete* [online]. 2019 [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-video-omezeni-vlastnickych-prav-ktera-na-katastru-nenajdete-judr-oldrich-platil/>

zástavních smluv. Prakticky se tak jedná o poměrně nebezpečný a v praxi zneužívaný nástroj.

2.2 Náklady spojené s nemovitostmi

Při nákupu nemovitosti není jediným výdajem pouze kupní cena, ale celá řada dalších nákladů. Ještě před nákupem nemovitosti je zapotřebí umět započítat skutečně veškeré náklady spojené s nákupem. Kdybychom nějaké náklady opomněly, mohlo by to pro nás ve výsledku znamenat menší než předpokládané zisky, nebo dokonce ztrátový obchod. Proto se v této části blíže zaměříme na jednotlivé náklady.

2.2.1 Fond oprav

Fond oprav nebo též příspěvky na správu domu jsou položkou, které se nevyhneme, pokud budeme vlastnit bytovou nebo nebytovou jednotku. Jedná se o úhrady spořené na účet Společenství vlastníků jednotek pro účely budoucích oprav například střechy, oken, vchodových dveří, nebo havárii odpadu. Tedy částí domu, které patří podílově každému vlastníkovi jednotky. Tyto výdaje je zapotřebí v rámci celého domu z něčeho hradit a k tomu slouží právě zásoby tvořené z plateb do takzvaného fondu oprav.

O výši příspěvku do FO rozhoduje společenství vlastníků na hromadných schůzích v rámci výkonu správy domu podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Do FO se v průměru přispívá mezi 10–40 Kč za m² podlahové plochy jednotky za měsíc. Existují ale i společenství vlastníků, které platí i méně než 10 Kč/m²/měsíčně. Otázkou je, jak bude takové SVJ hradit případné havarijní události, které mohou čítat až stoky tisíc korun a na které pravděpodobně tak nebude v rámci celého domu našetřeno. V takový okamžik budou muset vlastníci promptně a jednorázově uhradit tisícové položky, což může některým z vlastníků způsobit nemalé problémy.³⁶

Naopak výhodou podsekutého příspěvku fondu oprav, budou lákající nízké měsíční náklady, na které uslyší mnohou budoucích kupujících. Z dlouhodobého hlediska se však jedná o „slevu zadarmo“, na kterou nový vlastník přijde až později, kdy v domě bude potřeba koupit nové okapy či zateplení domu. Proto je zapotřebí se při nákupu bytové či nebytové jednotky ptát, kolik má SVJ ve fondu našetřeno, nebo případně zdali nesplácí nějaký úvěr. A následně, jestli příspěvek do FO je na chod a správu společenství v dostačující výši.³⁷

³⁶ NOVOTNÝ, R. *Fond oprav: Co je a co není vidět?* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/fond-oprav-co-je-a-co-neni-videt/

³⁷ NOVOTNÝ, R. *Fond oprav: Co je a co není vidět?* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/fond-oprav-co-je-a-co-neni-videt/

2.2.2 Daňové povinnosti

Velkou skupinou nákladů spojených s nákupem nemovitostí tvoří daňové povinnosti. Jedná se o daň z nabytí nemovité věci, daň z nemovité věci a daň z příjmu. Občas dochází k zaměnění daně z nabytí nemovité věci s daní z nemovité věci. Jedná se o dva odlišné pojmy, které je nutné odlišovat.³⁸

a) Daň z nabytí nemovité věci

Daň z nabytí nemovité věci, jak už název napovídá, souvisí s převodem vlastnického práva. Dříve byl tento pojem označován jako daň z převodu nemovitosti. Jedná se o jednu z nejstarších daní vůbec, vybírala se už ve starověku. V dnešní době patří mezi daně s poměrně nízkým výnosem vůči nákladům na její správu. Opakovaně se proto objevují návrhy na její zvýšení nebo naopak úplné zrušení.

Výši daně upravuje § 26 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí a je stanovena na 4 % ze základu daně. Tedy z kupní ceny nemovitosti snížené o uznatelný výdaj, nebo z ceny stanovené znaleckým posudkem, rozhodující je cena, která je vyšší.³⁹ Od této daně jsou s menšími výjimkami osvobozeny první koupě novostaveb podle § 7 téhož zákona.

Od dubna 2016 platí nové pravidlo, že daň z nabytí nemovité věci platí vždy kupující. Dříve tuto daň platil prodávající, ale strany se mohly dohodnout, kdo z nich tuto daň uhradí – tímto způsobem se dala optimalizovat daňová povinnost (snížením základu daně o 4 %). Výsledná ušetřená částka se tak pohybovala v řádech i tisíců korun.

Tab. 2: Dříve možná daňová optimalizace daně z nabytí nemovitosti⁴⁰

Kupní cena 2 mil. korun	Základ daně	Daň 4 %	Daňová povinnost
Prodávající	2.000.000 Kč	80.000 Kč	80.000 Kč
Kupující	1.920.000 Kč	76.800 Kč	76.800 Kč

³⁸ BRODECKÁ, V., 2019, op. cit., s. 110.

³⁹ § 10 zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

⁴⁰ Vlastní zpracování.

Negativní stránka této změny, kdy daň platí bezvýjimečně kupující, nastává při financování nemovitých věcí úvěrem. Hypoteční úvěr je úvěr účelový, a tak finanční prostředky mohou být vynaloženy pouze na kupní cenu nemovité věci. Některé financující banky jsou schopny zahrnout do úvěru i tuto daň, v opačném případě ale musí kupující disponovat a uhradit tyto 4 % z vlastních zdrojů. Prakticky proto kupující při devadesáti procentní hypotéce bude potřebovat namísto 10 % vlastníků peněz, procent 14.

b) Daň z nemovité věci

Daň z nemovité věci musí zaplatit všichni vlastníci nemovitých věcí za její držení každý kalendářní rok. Daňové přiznání je zapotřebí odevzdat na příslušný finanční úřad do konce ledna daného roku, za který se daň hradí. Daň se skládá z daně z pozemku a daně ze stavby nebo bytových jednotek.

S poslední novelou se změnil způsob výpočtu příslušné daně. Jen zjednodušeně si vysvětlíme, jak se daň z nemovité věci počítá, protože pro výpočet lze využít praktickou online kalkulačku. Například na www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/

U staveb je základem daně výměra v m², u bytových jednotek nebo u nebytových prostor je základem daně výměra vynásobená 1,2 (v případě, že k jednotce náleží například předzahrádka násobí se 1,22). Výslednou daň získáme vynásobením sazby daně s výměrou nemovitosti, koeficientem podle počtu obyvatel a koeficientem, který si určila obec.⁴¹ Osvobození od daně z nemovitosti nalezneme v případě staveb a bytových jednotek v § 9 zákona č. 338/1992, o dani z nemovité věci.

Sazby daně ze staveb a jednotek	
Základní sazby daně ze staveb a jednotek vymezuje § 11 zákona o dani z nemovitých věcí:	
• u obytného domu 2 Kč/m ² ; u ostatních budov tvořících příslušenství k obytnému domu (z výměry přesahující 16 metrů čtverečních) 2 Kč/m ² ,	
• u budovy pro individuální a rodinnou rekreaci 6 Kč/m ² ; u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám (s výjimkou garáže) 2 Kč/m ² ,	
• u garáže vystavěné odděleně od obytných domů a u zdanitelné jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč/m ² ,	
• u zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy (nebo podlahové plochy jednotky) je užívána k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství 2 Kč/m ² ,	
• u zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převažující část zastavěné plochy (nebo podlahové plochy jednotky) je užívána k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě a k ostatním druhům podnikání 10 Kč/m ² ,	
• u ostatních zdanitelných staveb 6 Kč/m ² ,	
• u ostatních zdanitelných jednotek 2 Kč/m ² .	

Obr. 8: Sazby daně ze staveb a jednotek³⁹

⁴¹ Všechny koeficienty nalezneme na daňovém portálu Finanční správy ČR.

Dostupné z: http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces

⁴² DLOUHÁ, P. *Výpočet daně z nemovitosti. Kolik zaplatíte za rok 2019* [online].

[cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402270-vypocet-dane-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-za-rok-2019

Přehled koeficientů Základní sazba daně se násobí koeficientem, který se odvíjí od počtu obyvatel v obci. Koeficient dělá: • 1,0 v obci do 1000 obyvatel, • 1,4 v obci od 1001 do 6000 obyvatel, • 1,6 v obci od 6000 do 10 000 obyvatel, • 2,0 v obci od 10 000 do 25 000 obyvatel, • 2,5 v obci od 25 000 do 50 000 obyvatel, • 3,5 v obci od 50 001 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech, • 4,5 v Praze.

Obr. 9: Přehled koeficientů podle obyvatel ⁴⁰

Pozemky jsou pro daňové účely rozřazeny podle kategorie do cenových skupin, podle kterých zjistíme základní část daně za 1 m². Takto získaná částka se následně násobí výměrou a místním koeficientem, který si stanovuje každá obec pro své území. Výčet pozemků osvobozených od této daně nalezneme v § 4 téhož zákona.⁴⁴

Sazby daně z pozemků Základní sazby daně z pozemků upravuje § 6 zákona o dani z nemovitých věcí: • u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %, • u trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %, • u zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1 Kč/m², • u zpevněných ploch pozemků užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání 5 Kč/m², • u stavebních pozemků 2 Kč/m², • u ostatních ploch 0,2 Kč/m², • u zastavěných ploch a nádvoří 0,2 Kč/m².

Obr. 10: Sazby daně z pozemků ⁴²

⁴³ DLOUHÁ, P. *Výpočet daně z nemovitosti. Kolik zaplatíte za rok 2019* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402270-vypocet-dane-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-za-rok-2019

⁴⁴ Pro zajímavost, jak snížit daňové zátěžení u pozemku viz článek: <https://www.adol.cz/blog-dan-z-nemovitosti-u-pozemku-a-jak-na-danich-usetrit-v-roce-2019>

⁴⁵ DLOUHÁ, P. *Výpočet daně z nemovitosti. Kolik zaplatíte za rok 2019* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402270-vypocet-dane-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-za-rok-2019

c) Daň z příjmu

Každý finanční příjem by se měl promítnout v daňovém přiznání. U nemovitostí je zapotřebí uhradit daň z příjmu ve 2 případech. Jeden případ nastává při prodeji nemovitosti a druhý v případě dlouhodobého příjmu z pronájmu.

Při prodeji nemovitosti tvoří základ daně rozdíl mezi prodejní cenou a cenou nákupní. Daňová sazba je u fyzické osoby 15 %, u právnické osoby 19 %. Zákon stanovuje výjimky, u kterých je daň osvobozená, a tedy ji platit nemusíme. Abychom naplnily podmínky osvobození, musíme nemovitosti před prodejem vlastnit alespoň 5 let, nebo v ní mít minimálně 2 roky trvalé bydliště. Zákon upravuje ještě třetí případ, u kterého se daň nebude platit a to, pokud peníze z příjmu budou použity pro vlastní bytové potřeby. Tedy peníze utržené z prodeje, použijeme pro nákup nemovitosti, ve které budeme bydlet.

Obecně platí povinnost podat daňové přiznání v případě, kdy příjmy přesáhnou 15 tis. Kč za rok. Pochopitelně se to tak týká i příjmů z pronájmu domů, bytů či pozemků. Základem pro výpočet daně je celkový příjem očištěný o náklady vynaložené na nemovitost. Sazba daně zůstává stejná. Je zapotřebí odlišit zálohy na energie přijímané od nájemníka, takové úhrady nejsou příjmem, a proto jsou v nájemní smlouvě uváděny zvlášť. Možnou variantou je započítat příspěvky do fondu oprav jako daňově uznatelný výdaj, ale pozor, nesmí je SVJ použít na technické zhodnocení nemovitosti. V takovém případě by nebylo možné uvést je do výdajů.⁴⁶

2.2.3 Náklady pojištění

Při nákupu nemovitosti je vždy rozumné chránit svůj majetek pojištěním pro případ škody na majetku. Je zapotřebí rozlišovat pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti.⁴⁷

Pojištění domácnosti se vztahuje na vnitřní vybavení bytu – nábytek, elektroniku, oblečení a další cenné věci uvnitř nemovitosti.⁴⁸ Pro jednoduché

⁴⁶ HUBIČKA, A. *Pronajímáte byt? Nezapoměňte na daň z příjmu* [online]. [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: www.avizo.cz/blog/pronajimate-byt-nezapomente-na-dan-z-prijmu/

⁴⁷ IDEALNINAJEMCE.CZ. *Jak na pojištění pronajímaného bytu* [online]. [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/pojisteni-bytu>

⁴⁸ BRYCHTA, T. *Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník* [online]. 2017 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik

vysvětlení si lze představit, že otočíme dům vzhůru nohama a co se vysype, patří do domácnosti, zbývající část je nemovitost.⁴⁹

Pojištění nemovitosti kryje škody způsobené přímo na samotné nemovitosti. Pojištění kryje škody způsobené požárem a jinými živelnými pohromami i krádeží či vandalismem. Pojistit lze dům, bytovou i nebytovou jednotku, garáž i chatu. Cena neboli výše pojistného se odvíjí od výše pojistného plnění (částky, kterou pojišťovna vyplátí v případě zničení nemovitosti) a rozsahu pojistného plnění (počet případů poničení, na které se pojištění vztahuje).⁵⁰

Pojištění odpovědnosti se vztahuje na škody, který způsobí někdo na majetku třetí osobě. V souvislosti s nemovitostmi je vhodné při pronájmu dát do nájemní smlouvy ustanovení, že nájemník je povinen sjednat si pojištění odpovědnosti. Toto pojištění se vyplátí například v momentě, kdy nájemník pračkou vytopí sousedy.

Pro majitele nemovitosti je vhodné sjednat pojištění nemovitosti, a to ideálně hned k okamžiku přechodu nebezpečí vzniku škody, typicky dni fyzického předání nemovitosti. Sjednat pojištění domácnosti a odpovědnosti už musí za sebe udělat přímo nájemník. Jako majitel nemovitosti nemůžete pojistit cizí domácnost a stejně tak se nemůžete pojistit za škodu, kterou způsobí někdo jiný.

Společenství vlastníků jednotek může v rámci své správy sjednat pojištění nemovitosti a krýt tím případná rizika zničení celého bytového domu. Tímto krokem mohou vznikat duplicitní pojištění nemovitosti – jedno pojištění za SVJ a druhé pojištění v rámci jednotlivých jednotek. Duplicitní tak může být pojištění, nikoli ale právní vztahy. Banky při čerpání hypotéky budou trvat na pojištění bytové jednotky i přes skutečnost, že nemovitost bude pojištěna již jako celek v rámci SVJ. A to právě z důvodu právních vztahů – protože dlužníka mají zavázaného, SVJ ale nikoli. A SVJ může prakticky pojistnou smlouvu kdykoli zrušit a tím pádem by banka neměla dostatečnou záruku v případě zástavní smlouvy a škody na nemovitosti.⁵¹

Situací, kdy se nevyplatí řešit případnou zbytečnou duplicitu smluv je nákup nemovitosti přes exekuční dražby. U takového nákupu doporučuji sjednat pojištění bezprostředně po udělení ještě nepravomocného příklepu. Zklamáný dlužník si může chtít vybit svou „zlost“ právě na prodané nemovitosti.

⁴⁹ BRYCHTA, T. *Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník* [online]. 2017 [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik

⁵⁰ BRYCHTA, T. *Pojištění nemovitosti* [online]. [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: www.penize.cz/pojisteni-nemovitosti

⁵¹ Rozhovor s Ondřejem Šťastným ze společnosti Partners, Brno 1.5.2019.

Pro alespoň rámcovou představu cena pojištění nemovitosti vychází u bytu 2+kk o rozměru 47 m² s cenou 3 mil. Kč, na částku asi 1.800 Kč ročně. Cena pojištění odpovědnosti spolu s pojištěním domácnosti zhruba 1.500 Kč ročně.⁵²

2.2.4 Provize realitní kanceláře

V případě nákupu nemovitosti přes realitní kancelář se nevyhneme poplatku RK za zprostředkování obchodu. U prodeje nemovitostí si RK účtují průměrně kolem 4 % z kupní ceny. U zprostředkování pronájmu je výše provize ve většině případů ve výši jednoho měsíčního nájmu. Provizi platí zpravidla kupující.

2.2.5 Právní služby

Rizik při převodu nemovitosti je mnoho a pomoc při převodu od právníka se zde určitě vyplatí. Při převodu nemovitosti se můžeme setkat s rezervační smlouvou, kupní smlouvou, úvěrovou a zástavní smlouvou, smlouvou o úschově, návrhem na vklad a finálně s daňovým přiznáním za nabytí nemovitosti. V případě převodu nemovitosti od developera přibude v této škále právních dokumentů ještě smlouva o budoucí smlouvě o koupi nemovitých věcí. Při koupi nemovitosti investujeme mnohdy miliony korun a po tomto výčtu smluv je zřejmé, že nemá smysl na právních službách šetřit. Právník nám může ušetřit mnoho peněz, ale především předejít případným komplikacím v budoucnu.

Cena za právní služby se bude odlišovat podle složitosti jednotlivých případů, některé mohou být jednoduché a tím pádem levnější a naopak. Možné je využít paušální odměny právníka, která obsahuje vybrané úkony – prověření prodávajícího a nemovitosti, revize a připomínkování všech smluv, kontrola návrhů na vklady do katastru a následné sledování zápisu i odměnu za advokátní úschovu peněz. Tato služba vychází v průměru na 6-12 tis. Kč.⁵³

2.2.6 Stavební kontrola při nákupu nemovitosti

Bez ohledu na to, zda zvažujeme koupi domu, bytu nebo chalupy, je na místě zjistit si technický stav nemovitosti. A pokud nejsme stavaři, nezvládneme to svépomocně

⁵² Rozhovor s Ondřejem Šťastným z finanční společnosti Partners, Brno 1.5.2019.

⁵³ DOSTUPNYADVOKAT.CZ. *Zajistíme, že koupě i prodej nemovitosti proběhne bez právních komplikací.* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/nemovitosti/koupe-prodej>

a budeme muset vyhledat pomoc odborníků, kteří nemovitost prohlédnou. A my tak budeme mít klid, že se později neobjeví potřeba opravy, se kterou jsme vůbec nepočítali. Druhým přínosem takové prověrky, může být i získání argumentů pro možné snížení kupní ceny. V případě, kdy inspekce odhalí například nesprávně provedenou hydroizolaci, máme tak výborný argument pro slevu z ceny ve výši hodnoty nové hydroizolace. Cena takové prověrky se pohybuje v řádech 6-10 tisíců korun u bytů a asi dvojnásobku u rodinných domů.⁵⁴ Inspekce současně vypracuje zprávu, ve které sepiše soupis vad a doporučení, jak vady odstranit, a to včetně vyčíslení nákladů na odstranění.⁵⁵

Podle Nového občanského zákoník má kupující právo uplatňovat nárok za skryté vady po dobu 5-ti let od nabytí nemovitosti. Skrytou vadou je vada, která byla v nemovitosti již při jejím převzetí kupujícím, ale takovou vadu nelze odhalit, protože se ukáže až později při užívání stavby.⁵⁶ Pokud se skrytá vada projeví, je zapotřebí okamžitě písemně oznámit takovou vadu u prodávajícího, v opačném případě její nárok zaniká a ani soud by ji tak nemusel přiznat.

V průběhu pronajímání nemovitosti se postupem času mohou objevovat další potřebné náklady. Pravidelný a průběžný servis je vhodný při výměně nájemníků pro rychlé získání nového nájemníka a maximalizaci výši nájemného. Prakticky se může jednat o nezbytný generální úklid, vymalování celého bytu, výměnu špinavých koberců, nebo i nahrazení zničeného vybavení.

⁵⁴ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 108.

⁵⁵ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 109.

⁵⁶ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 108.

2.3 Právní pojmy

V této části se zaměříme na různé právní pojmy spojeny s realitní činností.⁵⁷ Pozornost budeme věnovat typům smluv se kterými se v oblasti realit můžeme setkat. Také se dotkneme institutů jako je právo stavby, práva třetích osob jako jsou věcná břemena a služebnosti a další.

2.3.1 Druhy smluv

V rámci realitní činnosti se setkáme s různými typy smluv. Jedná se především o:

- Kupní smlouvu nebo dohodu o převodu členských práv k družstevnímu bytu
- Nájemní a podnájemní smlouvu, pachtovní smlouvu u pozemků
- Rezervační a zprostředkovatelskou smlouvu – v rámci činnosti RK
- Úvěrovou a zástavní smlouvu – při financování hypotékou
- Smlouvu o budoucí kupní smlouvě – u nákupu nemovitosti od developera
- Smlouvu o dílo – v případě stavby nemovitosti nebo rekonstrukce
- Smlouvu o úschově peněz – pro bezpečné zaplacení kupní ceny
- Pojistnou smlouvu – pro ochranu majetku a snižování rizika

Kupní smlouva a dohoda o převodu členských práv k družstevnímu bytu

Kupní smlouvu budeme podepisovat, pokud se jedná o nemovitosti v osobním vlastnictví, tedy kdy je majitelem fyzická osoba. Nikoli družstvo, město nebo stát. Naopak k podpisu dohody o převodu členských práv dochází, pokud se jedná o jednotku náležející družstvu. Družstvo je právnickou osobou, kterou vlastní nemovitost, vykonává její správu. Členovi družstva náleží právo nájmu v rámci jeho práv a povinností spojených s jeho členstvím.

Nájemní a podnájemní smlouva, pachtovní smlouva u pozemků

Důležitou součástí investičních nemovitostí jsou nájemníci, kteří platí nájem na základě nájemní smlouvy. Podnájemní smlouva může vzniknout v případě již existující smlouvy nájemní se souhlasem vlastníka nemovitosti. Tímto právním jednáním může dát nájemník předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Praktické využití pro investory je skutečnost, že podnájemní smlouva končí současně s nájemní smlouvou. Touto kombinací smluv si lze zajistit okamžité ukončení právního vztahu v případě komplikovaných nájemníků, a to ukončením nájemní smlouvy, která automaticky zruší smlouvu podnájemní.

⁵⁷ LIONNIS REAL. *Realitní pojmy* [online]. [cit. 2019-05-10].
Dostupné z: www.lionnisreal.cz/realitni-pojmy/

Dříve smlouva o pronájmu zemědělského pozemku, dnes s nástupem nového občanského zákoníku tzv. pachtovní smlouva. Jedná se o nájemní vztah založený na aktivním užíváním hospodářské půdy, která je ve vlastnictví pachtovatele. Zjednodušeně lze říct, že pach je speciální pronájem nemovitosti, v rámci kterého se předpokládá, že pachtýř bude věc obhospodařovat a starat se o ni, aby mu přinášela užitek.⁵⁸

Rezervační a zprostředkovatelská smlouva

Rezervační smlouva se využívá v případě prodeje nebo pronájmu nemovitosti ve spolupráci s RK. Podpisem a zaplacením rezervační zálohy potvrzuje budoucí majitel nebo nájemník svůj zájem. Zároveň RK stvrzuje, že již nemovitost nebude nabízet dalším zájemcům.

Smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel, zpravidla RK, zavazuje k činnosti směřující k tomu, aby zájemce mohl uzavřít obchod s třetí osobou. Zároveň se zájemce zavazuje zaplatit z úspěšného uzavření smlouvy provizi.

Úvěrová a zástavní smlouva

Úvěrová smlouva je smlouva mezi bankou nebo nebankovní institucí a dlužníkem, podle které probíhá financování formou hypotéky.⁵⁹

V případě, že se bude jednat o hypotéku, bude financující instituce trvat na podepsání zástavní smlouvy. Na základě které si zapíše na katastru zástavní právo na určité nemovitosti pro případ neplacení hypotéky.⁶⁰

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Podpisem této smlouvy vzniká písemný závazek účastníků, označených jako budoucí kupující a budoucí prodávající, uzavřít v budoucnu a v dohodnutém termínu kupní smlouvu. Budoucí kupní smlouva většinou obsahuje alespoň základní rámec samotné smlouvy kupní. Typicky se tato smlouva podepisuje s developerem, protože během stavby předmět převodu ještě neexistuje, a proto nelze uzavřít přímo kupní smlouvu.

⁵⁸ HYPOINDEX.CZ. *Víte, kdo je pachtýř a co je pachtovní smlouva?* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypoindex.cz/clanky/vite-kdo-je-pachtyr-a-co-je-pachtovni-smlouva/

⁵⁹ KOLMAN, P. *Když se řekne smlouva o úvěru* [online]. 2002 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-rekne-smlouva-o-uveru-20001.html>

⁶⁰ NOTÁŘSKÁ KOMORA. *Zástavní smlouva* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva>

Smlouva o dílo

V případě využití stavební společnosti pro výstavbu nebo i pouze pro rekonstrukci nemovitosti je vždy na místě podepsat smlouvu o dílo. Ve smlouvě o dílo se zhotovitel zavazuje na svůj náklad a nebezpečí zhotovit pro objednatele požadované dílo. Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za to zhotoviteli jeho cenu. A právě kvůli ceně je výhodné mít tyto práce všechny vyčíslené a odsouhlasené dopředu. Předejde se tak zbytečným sporům, co bylo nebo nebylo součástí nacenění i v souvislosti s vícepracemi, a především výsledné ceny.

Smlouva o úschově peněz

Úschova peněz slouží k zajištění bezproblémového převodu kupní ceny prostřednictvím uložení peněz u třetí strany – notáře, advokáta. Notář případně advokát může uvolnit peníze pro prodávající až v okamžiku, kdy budou splněny podmínky toho, co si strany dohodly. Typicky až bude proveden zápis na katastru nemovitostí. Tímto se zvyšuje jistota a důvěra, že smluvní strany řádně splní to, co si vzájemně slíbily. Odměna za úschovu je odstupňována podle výše částek v úschově. Pro představu lze počítat s částkou kolem 4 tis. Kč.⁶¹ Další možností je bankovní úschova, jejíž cena je ještě vyšší.

Pojistná smlouva

Jedná se o smlouvu o finančních službách, ve které se pojišťovna zavazuje v případě vzniku škody poskytnout pojistníkovi nebo třetí osobě pojistné plnění ve sjednaném rozsahu. Majitel nemovitosti tímto přenáší riziko škody na finanční instituci, která na sebe toto riziko přebírá za úplatu pojistného.

2.3.2 Práva třetích osob

V této části se zaměříme na tři typy práva dotýkajících se třetích osob, se kterými se v rámci nemovitostí pravděpodobně časem potkáme. Jedná se o předkupní právo, věcná břemena a právo stavby.

Předkupní právo

Předkupní právo v českém legislativě existovalo mnoho let, zákonodárci jej však zrušily ke dni 31.12.2013. V praxi se prý ukázalo, že tento krok nebyl správný, a tak se novelou občanského zákoníku předkupní právo v případě podílového vlastnictví znovu v roce 2018 zavedlo. Tento právní krok nepotěšil mnoho investorů.

⁶¹ Jeho stanovení se řídí vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 196/2001 Sb.

Díky předkupnímu právu má vlastník nemovitosti při jejím prodeji povinnost nabídnout tuto nemovitost všem ostatním spoluvlastníkům. Tuto nabídku je nutné učinit až po podpisu kupní smlouvy. Kopii této smlouvy je zapotřebí zaslat s nabídkou k prodeji všem spoluvlastníkům – ve smlouvě se může začernit osobní údaje koupěchtivého, nikoli kupní cena. Všichni spoluvlastníci mají 3 měsíční lhůtu pro uplatnění tohoto práva od data doručení, proto je vhodné odeslat doporučené dopisy. Výhodné je poslat obálky s dodejkou, aby bylo následně možné doložit převzetí a doručení nabídky. Díky institutu fikce doručení § 572 NOZ postačí i doporučený dopis, protože platí, že zásilka odeslána prostřednictvím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

V praxi se považuje největší úskalí předkupního práva právě při obchodech s nemovitostmi, které mají velké množství spoluvlastníků. Ze zákona se tato úprava dotýká prodeje parkovacích stání nebo sklepů. Čím dál častěji developeři prodávají garážová stání či sklepy jako podíly na nebytové jednotce. V praxi se developeři snaží předkupního práva dopředu vzdát. Jak moc účinné toto jednání bude, ukáže až čas. V nejzazších případech vždy záleží na soudu, jak danou věc posoudí.

Dalším případem prodeje, který zkomplikuje předkupní právo, je prodej domu v rámci satelitní výstavby, protože většinou stavebník převedl přístupovou cestu podílově na vlastníky všech rodinných domů v okolí.

Podle § 1125 NOZ je možné vzdát se předkupního práva. V případě nemovitostí zapsaných do katastru nemovitostí se i toto právní jednání bude zapisovat do katastru. Podle § 1124 odst. 2 se právo vztahuje i pro případ bezúplatného převodu, kdy podle zákona mají spoluvlastníci právo tuto nemovitost vykoupit za obvyklou cenu.⁶² Výjimku z předkupního práva tvoří osoby blízké (osoba blízká § 22 NOZ).

Existuje ale možnost, jak předkupní právo obejít. Díky ustanovení § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, může exekutor na základě návrhu vlastníka či osoby oprávněné k disponování věcí provést dobrovolnou dražbu. Jedná se tedy o dobrovolnou dražbu řídící se ale jinou právní úpravou než klasická dobrovolná dražba nebo aukce. Stěžejním rozdílem je, že předkupní právo se řeší již v rámci dražby samotné. Exekutor při vyhlášení dražby vyvěsí veřejně dražební vyhlášku, kterou zároveň zašle i všem spoluvlastníkům. Tímto krokem spoluvlastníky upozorní, že jejich předkupní právo musí být uplatněno pouze

⁶² TOMEK, P. *Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018* [online]. [cit. 2019-05-11]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-v-nemovitostech-od-1-1-2018

v průběhu této dražby a že po jejím skončení se předkupního práva už nemohou domáhat. Pokud chtějí spoluvlastníci předkupní právo využít, musí se do dražby přihlásit a uplatnit jej ještě před zahájením dražby. Výhoda předkupního práva v rámci takové dražby spočívá v tom, že spoluvlastník nemusí činit vlastní nabídky, ale postačí mu konkurenční nabídky dorovnávat na stejnou výši.⁶³

Věcná břemena

Nový občanský zákoník rozděluje věcná břemena na služebnosti a reálná věcná břemena. U služebnosti je vlastník povinen něco strpět, něčeho se zdržet. Jako příklad takového břemene je služebnost cesty nebo stezky. Na rozdíl u reálných věcných břemen je vlastník povinen něco aktivně činit. Příkladem může být péče a pomoc ve stáří, nebo třeba odevzdávání části úrody z daného pozemku jeho vlastníkov. Jako příklad reálného věcného břemene se uvádí i výměnek.⁶⁴

U služebností odlišujeme osobní a pozemkové služebnosti. Osobní služebnosti se vztahují k oprávněnému člověku, zatímco pozemkové služebnosti váznou na konkrétní věci.

- Osobní služebnosti:⁶⁵
 - Užívací právo – typické věcné břemeno dožití
 - Požívací právo – oprávněná osoba má právo požívat věc a brát z ní užitky a její plody, zároveň má povinnost udržovat věc ve stavu v jakém jí převzal
 - Služebnost bytu – člověk oprávněný ze služebnosti bytu může volně nakládat s jednotkou, na která se služebnost vztahuje
- Pozemkové služebnosti:⁶⁶
 - Služebnost stezky, průhonu a cesty – už z názvu napovídá, že právo slouží pro využívání cesty, stezky nacházejícím se na cizím pozemku

⁶³ TOMEK, P. *Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-v-nemovitostech-od-1-1-2018

⁶⁴ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI. *Podrobnější úprava věcných břemen* [online]. [cit. 2019-05-11]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>

⁶⁵ TOMEK, P. *Věcné břemeno v roce 2018 – 10 metrů pšenice* [online]. 2018 [cit. 2019-05-11]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-vecne-bremeno-v-roce-2018/?sid=1cfb2a303c3c425fbd86b099ece8948&t=n

⁶⁶ TOMEK, P. *Věcné břemeno v roce 2018 – 10 metrů pšenice* [online]. 2018 [cit. 2019-05-11]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-vecne-bremeno-v-roce-2018/?sid=1cfb2a303c3c425fbd86b099ece8948&t=n

- Právo na vodu – přístupové právo ke studni nacházející se na sousedním pozemku
- Služebnost inženýrské sítě – právo zřídit na služebném pozemku na vlastní náklad vodovodní, kanalizační, nebo energetické vedení
- Opora cizí stavby – slouží k vyřešení opěrné stěny na hranici 2 pozemků
- Služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, služebnost rozlivu, právo pastvy.

Právo stavby

Po více než půl století se do českého právního řádu na základě novely občanského zákoníku vrátilo právo stavby. Společně s právem stavby nový občanský zákoník zavedl i zásadu, že stavba je součástí pozemku – takzvaná zásada *superficies solo cedit*. Tato zásada zjednodušeně řečeno říká, že pokud někdo zřídí na cizím pozemku stavbu, stává se majetkem vlastníka pozemku. A protože právě takové pravidlo v praxi může způsobovat kolize, zavedl se tento nový institut.

Prakticky je právo stavby způsobem, jak postavit na cizím pozemkou svou stavbu. Stavebník, ten kdo je oprávněn z práva stavby, není vlastníkem stavby jako takové. Je pouze vlastníkem oprávnění mít takovou stavbu na cizím pozemku. Má však stejná práva a povinnosti ke stavbě, jako by vlastníkem byl.⁶⁷ Právo stavby je úplatné a může se zřídit na maximálně 99 let.

⁶⁷ MUJ-PRAVNIK.CZ. *Právo stavby* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/pravo-stavby/>

2.4 Financování nemovitostí

Základní otázkou při nákupu nemovitosti jsou možnosti financování. Protože většina z nás nedisponuje hotovostí v ceně nemovitosti, je pro nás řešení financování prostřednictvím hypotečního úvěru. Hypotečním úvěrem nebo jinou půjčkou financuje nemovitosti více než 90 % obyvatel České republiky.⁶⁸

2.4.1 Hypoteční úvěr versus hotovost

Překvapivě i pro investory, kteří disponují hotovostí, je výhodné využít hypotečního úvěru, a to vzhledem k současným nízkým úrokovým sazbám. Díky kterým se vyplatí si peníze od banky půjčit, raději než použít svoje vlastní, které se navíc můžou zhodnocovat jinde. U banky si lze aktuálně půjčit s úrokem kolem 2,5-3 % p.a. Pro porovnání budeme uvažovat vlastní zhodnocení investic kolem 5 % p.a.

Následující tabulka nám ukáže finanční bilanci nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru versus hotovost. Nakupovanou nemovitostí bude byt 3+1 v centru Brna za 5,2 miliony korun. Zisk z pronájmu nemovitosti uvažujeme 5 % p.a., zisk z peněz 5 % p.a. Kalkulovaná úroková sazba je 2,41 % p.a. s 5 letou fixací a maximální dobou splatnosti 30 let.

Tab. 3: Kalkulace hotovost vs. hypotéka⁶⁹

	Zbývajcí hotovost	Zisk z nemovitosti	Zisk z peněz	Splátka hypotéky ⁷⁰	Výsledná bilance
Vlastní peníze	0 Kč	21 667 Kč	0 Kč	0 Kč	+21 667 Kč
Hypotéka 3 640 tis.	3 640 tis. Kč ⁷¹	21 667 Kč	15 167 Kč	13 056 Kč	+23 778 Kč

Z tabulky vidíme, že výsledná bilance je lepší při nákupu nemovitosti přes hypoteční úvěr, a to konkrétně o 2 111 Kč měsíčně, **ročně je to 25 332 Kč.**

⁶⁸ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 55.

⁶⁹ Vlastní zpracování.

⁷⁰ Úroková sazba 2,41 %, fixace 5 let u ČSOB sjednaná k 24.8.2018.

⁷¹ Podíl úvěru na zajištění 70 % LTV.

Dalším důležitým bodem takového hypotečního úvěru je přihlédnutí k inflaci. ČNB drží dlouhodobě inflaci ve výši 2 % p.a.,⁷² která nám hodnotu splátek ještě snižuje. Zahrnutí inflace do nominální výše splátky se nám rozdílem mezi nominální a reálnou splátkou zisk z nákupu nemovitosti pomocí úvěru ještě zvýší.

Tab. 4: Průměrná reálná výše splátek hypotéky ⁷³

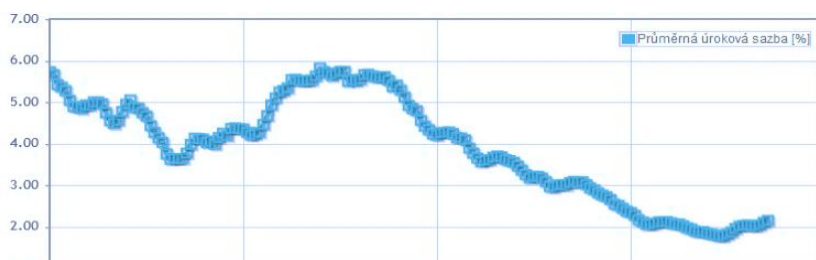
Průměrná reálná výše splátek hypotéky (v Praze)					
Nominální splátka úvěru:	Míra inflace				
	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %
12 113 Kč	10 550 Kč	9 400 Kč	8 522 Kč	7 924 Kč	7 458 Kč

Pozn. aktuální míra inflace ČNB je 2,2 % (k 15. 11. 2018) ⁷⁴

Ještě před samotným hledáním a nákupem nemovitosti je nezbytné mít jasnou představu o možnostech financování nemovitosti a limitech našeho rozpočtu. Podle zjištěných limitů financování je vhodné upravit strategii a cíle investice. Ziskovou stránku naší investice neurčuje nejen typ nemovitosti a výše pronájmu z ní případně prodejní cena, ale i úroková sazba, inflace a zhodnocení zbývajících hotovostí.

2.4.2 Úroková sazba

Při financování nemovitosti hypotékou je výše úrokové sazby zásadní. Historicky nejpriznivějším okamžikem pro uzavření hypotéky byl konec roku 2016, kdy sazba dosahovala pouze 1,77 % p.a. Naopak v roce 2003 jsme mohli hypotéku sjednat za jednu z nejvyšších sazeb, a to 5,73 % ročně. Vývoji úrokových sazeb se dlouhodobě věnuje například Fincentrum Hypoindex. Z grafu níže je patrné, že v roce 2005 došlo opět k výraznému poklesu, o 3 roky později v roce 2008 ale sazba začala



Obr. 11: Fincentrum Hypoindex 2003-2019 ⁷²

⁷² Podle Českého statistického úřadu v dubnu 2019 činila inflace dokonce 2,9 %.

⁷³ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 29.

⁷⁴ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Dostupné z: www.czso.cz/csu/czso/domov

⁷⁵ HYPOINDEX.CZ. Hypoindex - vývoj [online]. 2019 [cit. 2019-05-10].

Dostupné z: www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

opět růst. Další pokles nastal zase až v roce 2011.

V době nízkých úrokových sazeb je vhodné sjednat si předhypoteční úvěr a zajistit si tak nízkou úrokovou sazbu. Hypoteční úvěr je možný čerpat až do 2 let od podepsání smlouvy, nevadí tedy, že v momentě podpisu nemáme vybranou nemovitost, kterou chceme kupovat a dva roky je dostatečný čas na nalezení té správné investice. Takto i přes nárůst úrokové sazby v budoucnu, budeme čerpat hypotéku za nízkou úrokovou sazbu ke dni sjednání smlouvy.⁷⁶

Aktuální úrokové sazby – červenec 2018				
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Air Bank	---	---	2,49	
Česká spořitelna	3,99	2,99	2,49*	do 80 %
ČSOB	3,49	2,49*	2,59*	do 80 %
Equa Bank	3,59*	2,29*	2,39*	do 80 %
Expobank	4,24	3,42**	3,52**	do 80 %
Fio banka	1,48	1,88	2,18	do 80 %
Hypoteční banka	3,49	2,49*	2,59*	do 80 %
Komerční banka	2,89	2,69	2,69	do 80 %
mBank	1,54	2,19	2,39	do 80 %
Moneta Money Bank	2,57	2,57	2,67	do 80 %
Raiffeisenbank	4,09	2,49	2,49	od 70 % do 80 %
Sberbank	3,19	2,49	2,59	do 80 %
UniCredit Bank	2,39**	2,39**	2,39**	do 80 %
Wüstenrot	3,99	2,34	2,54	do 80 %

Tab. 5: Vývoj úrokových sazeb 7/2018⁷⁷

Aktuální úrokové sazby – říjen 2018				
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Air Bank	---	---	2,39	
Česká spořitelna	4,19**	3,19**	2,89**	do 80 %
ČSOB	4,29	3,19**	3,09**	od 70 do 80 %
Equa Bank	3,79**	2,49**	2,59**	do 80 %
Expobank	4,83**	4,01**	4,03**	do 80 %
Fio banka	1,48	1,88	2,18**	do 80 %
Hypoteční banka	4,29	3,19**	3,09**	od 70 do 80 %
Komerční banka	2,99	2,89	2,89	do 80 %
mBank	2,19**	2,49**	2,59**	do 80 %
Moneta Money Bank	2,87	2,87	3,07**	do 80 %
Raiffeisenbank	4,49**	2,89**	2,89**	od 70 % do 80 %
Sberbank	3,19	2,49	2,59	do 80 %
UniCredit Bank	2,69**	2,69**	2,69**	do 80 %
Wüstenrot	3,99	2,34	2,54	do 80 %

Tab. 6: Vývoj úrokových sazeb 10/2018⁷⁸

Poznámka: * sazby jsou nižší, **sazby jsou vyšší než v předchozím porovnávání úrokových sazeb

Při sjednávání hypotéky je důležitá doba fixace úrokové sazby. Doba fixace nám garantuje sjednanou výši úrokové sazby po určitou dobu. Možná doba fixace je 1, 3, 5 ale i 10 let. Zpravidla čím delší dobu fixace sjednáme, tím banka úrokovou sazbu

⁷⁷ HYPOINDEX.CZ. Aktuální sazby hypoték: ČNB navzdory hypotéky zlevňují [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-cnb-navzdory-hypoteky-zlevnuji/

⁷⁸ HYPOINDEX.CZ. Aktuální sazby hypoték: Tříprocentní hranice pokořena [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-triprocentni-hranice-pokorena/

o něco málo navýší – jak je patrné z tabulek výše. V případě nízkých úrokových sazeb se vyplatí sjednat si dobu fixace co nejdelší.⁷⁹

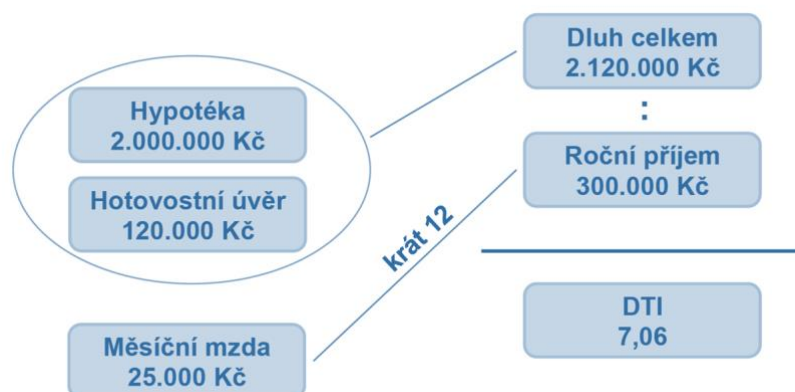
2.4.1 Obávané změny hypotečních úvěrů v roce 2018

Po hypoteční krizi v roce 2008 má ČNB pochopitelně, jako strážce finanční stability, čím dál větší tendence regulovat hypoteční trh. V říjnu 2016 ČNB vydala doporučení zakazujícím bankám poskytovat 100% hypotéky.⁸⁰ Doporučení jako takové není závazné a finanční instituce tak mají na výběr, zda se jím budou řídit. Dá se ale předpokládat, že banky berou doporučení ČNB vážně. Nicméně v tomto případě docházelo k obcházení doporučení.

V roce 2018 následovaly na poli hypotečních úvěrů další změny. Od října tohoto roku platí nová pravidla označovaná jako DTI a DSTI. Podle slov guvernéra ČNB se nová pravidla zavádí, aby se znovu zamezilo nekontrolovatelnému zadlužování lidí.⁸¹

Debt to Income neboli DTI

Zkratka z anglických slov v překladu znamená – dluh ku příjmu. Hodnota DTI vyjadřuje poměr mezi celkovými dluhy a ročním příjmem. Jinými slovy kalkuluje, kolik let musí člověk odkládat svůj příjem v celé výši, aby naspořil na úhradu všech svých dluhů. Od 1.10.2018 je tento limit stanovena ve výši 9.⁸²



⁷⁹ ZÁMEČNÍKOVÁ, J. *Aktuální sazby hypoték: ČNB navzdory hypotéky zlevňují* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.mesec.cz/clanky/urokove-sazby-hypotek-rostou-je-lepsi-cekat/ nebo přímo stránky hypindex.cz

⁸⁰ ZÁMEČNÍKOVÁ, J. *100% hypotéky (možná) končí. Je ale cesta, jak to obejít* [online]. 2016 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.mesec.cz/clanky/100-hypoteky-mozna-konci-je-ale-cesta-jak-to-obejit/

⁸¹ ZÁMEČNÍKOVÁ, J. *Jaká omezení hypoték nás čekají od 1. 10. 2018?* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/

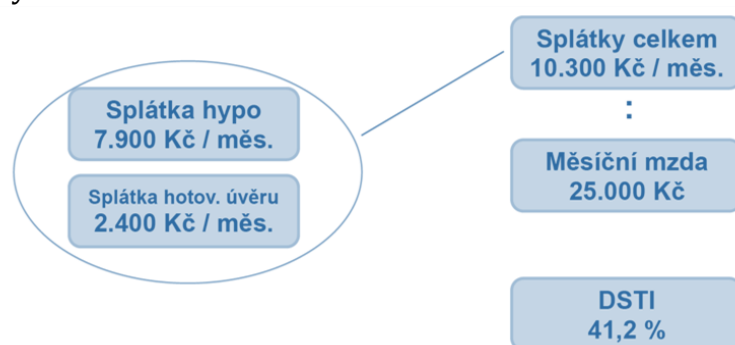
⁸² PATHY, J. *Změny na hypotečním trhu 2018: Gepard Finance pro život. Realitní roadshow Brno*. Brno, 2018.

⁸³ Tamtéž.

Obr. 12: Hodnota DTI ⁸¹

Debt Servis to Income neboli DSTI

Debt Servis To Income, ve zkratce jako DSTI, lze přeložit jako dluhovou službu ku příjmu. DSTI vyjadřuje poměr mezi měsíčními splátkami a příjmem. Ukazuje, jak velkou část měsíčních příjmů vydávám na úhradu svých dluhů. Od 1.10.2018 je limit stanoven ve výši 45 %.^{84, 85}



Obr. 13: Hodnota DSTI⁸⁴

Už před rokem 2018 prostřednictvím úředních sdělení ČNB směřovala banky k uvážení hodnot DTI a DSTI:

2016⁸⁷

- banky by měly obezřetně vyhodnocovat ukazatele schopnosti klienta splácet úvěr; např. stanovením maximálních úrovní ukazatele LTI, ukazatele DSTI nebo obdobných ukazatelů v rámci své interní metodiky.

2017⁸⁸

- banky by měly obezřetně vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů a stanovovat za tím účelem interní limity ukazatelů DTI a DSTI
- obzvláště obezřetně by měly posuzovat žádosti u žadatelů, u nichž by

⁸⁴ PATHY, J. Změny na hypotečním trhu 2018: Gepard Finance pro život. Realitní roadshow Brno. Brno, 2018.

⁸⁵ Úřední sdělení ČNB
https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2018/download/vestnik_2018_08_21018180.pdf

⁸⁶ PATHY, J. Změny na hypotečním trhu 2018: Gepard Finance pro život. Realitní roadshow Brno. Brno, 2018.

⁸⁷ Úřední sdělení ČNB. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

⁸⁸ Úřední sdělení ČNB. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %

Dopad zavedení této regulace na hypotečním trhu můžeme vidět na následující tabulce:

Tab. 7: Meziroční srovnání dopadu DTI a DSTI ⁸⁹

	leden 2018	únor 2018	leden 2019	únor 2019	Meziroční změna
nově sjednané hypotéky	7783	7446	4764	4961	-36,14 %
objem nových hypoték (miliardy korun)	16,50	15,96	10,93	10,88	-32,81 %

Snížení počtu sjednaných hypoték o 36,14 % neznamená snížení nákupu nemovitostí na trhu o celé toto číslo. Nákup nemovitosti přes hypotéku tvoří určitou část nákupů nemovitostí. Proto důsledek meziročního poklesu nákupu je ještě ponížen o poměr nákupu nemovitostí hotovostí a úvěrem.

Zásadní investiční otázkou pro nás je, jestli relativně zásadní pokles hypotečního trhu se dříve nebo později neodrazí do cen nemovitostí. To se nicméně ukáže až časem.

⁸⁹ Úřední sdělení ČNB

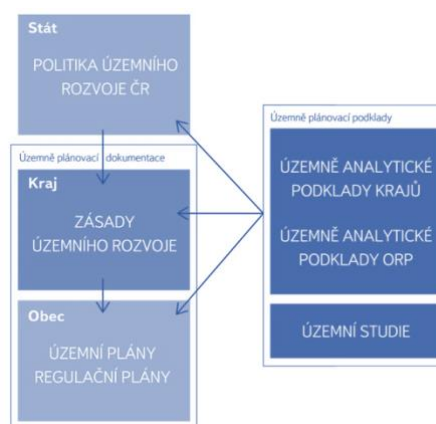
https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2018/download/vestnik_2018_08_21018180.pdf

2.5 Územní plánování

Územní plánování je nástrojem státní správy pro určování využití území v budoucnu s cílem vytvářet rámec pro výstavbu a rozvoj území. V důsledku komplexní a soustavné činnosti orgánů územního rozvoje se dosahuje souladu mezi životním prostředím a hospodářským rozvojem na celém území v dlouhodobém horizontu.⁹⁰

Legislativní rámec územního plánování stanovuje zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a dále mnoho vyhlášek. Zmíněný zákon upravuje několik nástrojů územního plánování, jsou jimi:

- Územně plánovací podklady
- Politika územního rozvoje
- Územně plánovací dokumentace
 - Zásady územního rozvoje
 - Územní plán
 - Regulační plán



Obr. 14: Nástroje územního plánování⁸⁷

Vazby mezi jednotlivými nástroji zobrazuje obrázek výše. Nadřazený všem dokumentům je politika územního rozvoje ČR, která se stanovuje v rámci působnosti státu. Pod ní jsou zásady územního rozvoje, které vznikají na krajské úrovni. A územní plány spolu s regulačními plány vznikají v rámci obecní samosprávy.⁹²

Územně plánovací podklady slouží jako základ pro vytváření politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Skládají se z územně analytických podkladů krajů a obcí s rozšířenou působností a územní studie.

⁹⁰ PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. *Oficiální portál územního plánování* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://portal.uur.cz>

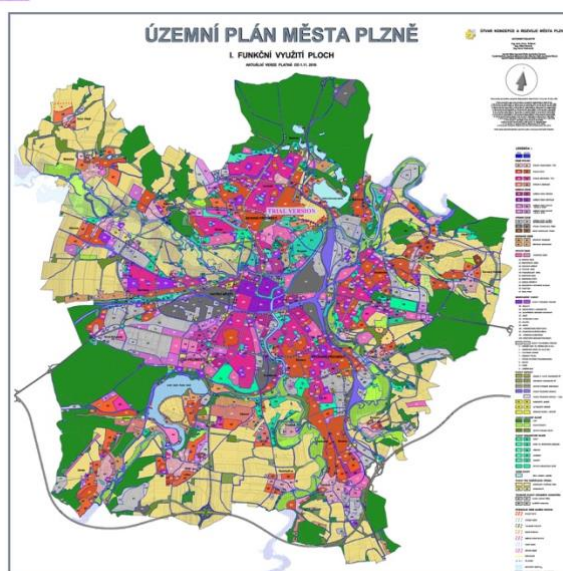
⁹¹ Tamtéž.

⁹² FOREJTŇÍKOVÁ, M., OŠLEJŠKOVÁ J. a MORÁVEK, T. *Zvládání sucha a výstavba vodních nádrží v kontextu územního plánování* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.vtei.cz/2015/12/zvladani-sucha-a-vystavba-vodnich-nadrzi-v-kontextu-uzemniho-planovani/

Politika územního rozvoje koordinuje tvorbu zásad územního rozvoje. Je závazná při pořizování a tvorbě těchto zásad, územních plánů, regulačních plánů i pro územní rozhodnutí. Pro celé území České republiky ji vytváří ministerstvo a schvaluje vláda.

Územně plánovací dokumentace se skládá ze tří významných částí – zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány. Nás jako investory budou nejvíce zajímat právě územní plány. Jedná se o dokumenty, které podrobně řeší budoucí podobu ploch a území jednotlivých obcí.⁹³ Územní plán by měla mít vytvořený každá obec. Podobu územního plánu vypracovává úřad územního plánování a schvaluje zastupitelstvo obce.⁹⁴ Některá města a obce mají územní plány volně dostupná na webových stránkách, jinde vám do něho umožní nahlédnout na úřadě.

Důležitým bodem ještě před koupí nemovitosti je se zaměřit na územní plán dané lokality a zajímat se, co je v konkrétní lokalitě v budoucnu v plánu. V případě, kdy bychom ověření územního plánu podcenili, mohlo by se stát, že v budoucnu pár metrů od našeho domu vznikne továrna nebo nové nákupní centrum.⁹⁵



Obr. 15: Ukázka územního plánu⁹⁶

⁹³ KUK, M. *Územní plány obcí* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-plan-y-obci>

⁹⁴ PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. *Pořizování změny územního plánu – ÚP* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/pdf/02b-up-zmena-zpravou-04-2018.pdf>

⁹⁵ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 128

⁹⁶ KRÁLOVÁ, I., ed. *Územní plán Plzeň* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

2.6 Cenové mapy

Pro účely zjištění orientační ceny prodeje i pronájmu nemovitosti v konkrétní lokalitě investorům pomáhají takzvané cenové mapy. Jedná se o mapy, které udávají průměrnou cenu za m² domu, bytu nebo pozemku. Cenové mapy jsou zpracovány na základě skutečně realizovaných cen transakcí, a tak odráží reálné prodejní ceny. Díky těmto mapám se tak můžeme snáze orientovat v cenových úrovních nemovitostí ve všech lokalitách ČR.⁹⁷

Cenové mapy mají i další využití například v oblasti daní, ale i bankovní sféry. Finanční úřady je využívají pro účely výpočtu daně z nabytí nemovitosti, daně z nemovitosti, daně dědičné či darovací, ale i v případech kdy je vyžadováno zvláštní ocenění. Pro banky může cenová mapa sloužit v rámci poskytování úvěrů a půjček díky srovnávací základně pro ocenění bankovních zástav.

Aby byla cenová mapa důvěryhodný zdroj informací, je nutné, aby pracovala s reálnými daty – tedy přímo cenami z katastrálního úřadu, nikoli nabídkovými cenami z realitních inzerátů. Dobré cenové mapy tvoří dnes komerční sféra. Projekt od společností Deloitte a Hyposervis nalezneme pod webovou stránkou cenovamapa.org (pozor nikoli cenovamapa.cz nebo cenovamapa.eu). Na stránkách garantují čerpání oficiálních údajů a cen z katastrálních úřadů a pracovišť. Aby mapa poskytovala aktuální údaje, provádí pravidelnou aktualizaci dat každé 3 měsíce.⁹⁸ Dalšími povedenými projekty jsou cemap.cz, či indexreality.cz, kde dokonce získáte odhad tržní ceny nemovitosti bezplatně. V tento okamžik je možné využít pouze ve 3 městech již zmiňovaného ikatastr.cz a to Prahu, Ostravu a Olomouc. Dokonce je možné stáhnout si i jako mobilní aplikaci a čerpat tak data přímo v terénu z mobilního telefonu.



Obr. 16: Odhad nemovitostí z indexreality.cz

⁹⁷ CZECK POINT. *Cenová mapa, hit anebo propadák?* [online]. 2012 [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: www.czechpoint101.com/cs/cenova-mapa-hit-anebo-propadak/

⁹⁸ CENOVÉ MAPY ČR, s.r.o., *O cenové mapě* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_2&culture=cze&s=76AF8784678E3922370CC3E17F4A4E24B2E5E2C8#odkud

3 Možnosti nákupu nemovitosti

Příležitostí a možností nákupu nemovitostí je v dnešní době skutečně mnoho. Nejvíce nabídek i poptávek nalezneme na internetu. Ceny na realitních serverech jsou vysoké, proto se zaměříme spíše na alternativní možnosti nákupu, a to ideálně pod tržní cenou. Pro hledání té nejlepší investice vždy bude nejlepší kombinování více nástrojů. Na začátek projdeme možnosti hledání nabídek a informací. Následně se zaměříme na konkrétní možnosti nákupu a v další kapitole blíže rozebereme aktuálně nejzajímavější příležitosti.

Standardní nákup přes inzertní portály a realitní inzerci

Na inzertních portálech můžeme nalézt zajímavou nabídku, dokonce i pod tržní cenou. Takové případy budou většinou spíše šťastnou výjimkou. Může se tak stát například, když prodávající bude tlačit cenu dolů v důsledku jeho nutné potřeby hotovosti, nebo pokud bude inzerovat nemovitost sám a jednoduše si nezjistí aktuální tržní cenu. Někteří investoři objevili zajímavé nabídky díky tomu, že prodávající neměl správně nastavenou inzerci, kterou navíc neaktualizoval. Jeho nemovitost tak ve velkém množství nových nabídek brzy zapadla. K objevení takového inzerátu bylo zapotřebí proklikat se několik desítek stran zpět. V takovém případě se prodávajícímu téměř nikdo neozývá.⁹⁹ A tak když přijde investor s nabídkou i nižší ceny, prodávající většinou souhlasí v obavě, že by nemovitost jinak vůbec neprodal.¹⁰⁰ Tyto příklady ilustrují, že člověk může nalézt zajímavou investici i na běžných realitních portálech, musí ale vynaložit mnohem více úsilí a někdy to znamená sledování nových inzerátů i každý den.

Nejvíce navštěvovaným realitním portálem jsou stránky sreality.cz, kde se shromáždí asi 140 tis. nabídek. Druhou příčku mají reality.cz s 80 tis. nabídek. Další je webová stránka annonce.cz s 51 tis. nabídek. Často vyhledávanou možností jsou prodeje přímo od majitelů bez spolupráce s RK a tedy bez provize. Až 300 tisíc lidí navštíví za měsíc stránku bezrealitky.cz. Zajímavým portálem, který zajišťuje inzerci až na 60 realitních portálech, je realitnirevoluce.cz.¹⁰¹ Pro hledání investice do pozemku je dobré využít stránky pozemky.cz.

⁹⁹ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 118.

¹⁰⁰ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 102.

¹⁰¹ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 37.

Zajímavým inzertním místem, kde současně s inzerovanou cenou naleznete i objektivní odhad tržní ceny je [valuo.cz](https://www.valuo.cz). Na tomto portálu hned uvidíme, jestli prodávající inzeruje svoji nemovitost za reálnou prodejní cenu.

Dům 3+1, 266m², pozemek 1086m²
 Zdroj: www.bezrealitky.cz
 Na Průhoně 118, Všejanya, Všejanya, Česká republika
 Stáří: (Před upraveno)
 Analýza inzerátu není k dispozici | Historie inzerované ceny | Kalkulace nájmu | Návratnost investice
 Inzerovaná cena: **3 200 000 Kč**
 Valuo odhad: **více než 4 000 000 Kč**

Dům 4+kk, 97m², pozemek 167m²
 Zdroj: www.bezrealitky.cz
 Mírová 31, Poříčany, Poříčany, Česká republika
 Stáří: (Před upraveno)
 Analýza inzerátu není k dispozici | Historie inzerované ceny | Kalkulace nájmu | Návratnost investice
 Inzerovaná cena: **4 500 000 Kč**
 Valuo odhad: **méně než 3 375 000 Kč**

Obr. 17: Inzerce z [valuo.cz](https://www.valuo.cz)

Tištěné noviny, letáky a jiné

Do pozadí se dostávají tištěné inzertní novin či realitní magazíny. Starší generace je používá jako jediný komunikační kanál.¹⁰² A právě proto by bylo chybou takové noviny opomíjet. Prostřednictvím nich lze najít velmi zajímavou nabídku, která vůbec nemusí být nikde na internetu.

Pokud máme tip na vybranou lokalitu, je na místě využití právě letáku. Postačí úplně jednoduchá forma s vyspecifikovanými požadavky a kontaktem k odtrhnutí. Právě na základě takového letáku se mohou ozvat i lidé, kteří prodej vůbec nezamýšleli.¹⁰³

Možnou metodou je i oslovování vlastníků napřímo, a to zasláním doporučeného dopisu. Investoři si vytipovávají z veřejných databází konkrétní vlastníky, jím pak následně zašlou dopis obsahující konkrétní nabídku ceny za

¹⁰² TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 80.

¹⁰³ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 82.

prodej domu, bytu nebo pozemku. Tato taktika byla investory hojně využívání v případě odkupu zemědělské půdy.

V případě menších měst a vesnic je dalším způsobem ptát se místních. Důležité je nestydět se a zjišťovat co nejvíce možných informací. Ideální místem pro navázání kontaktu je tamní restaurace či pivnice, obchod s potravinami, trafika, nejideálněji místní „paní Kelišová“. Je zapotřebí chovat se k lidem slušně a pokorně, zapůsobit na ně, pozvat je na pivo, čaj nebo kávu. Během posezení v kavárně si s nimi vytvoříme vztah, díky čemuž nám pak můžou sami chtít pomoci v nalezení správné koupě nemovitosti. Je důležité chovat se sousedsky, zejména na vesnici nemůžeme vytvořit horšího dojmu, než když nás uvidí v předraženém oblečení nebo luxusním autě.¹⁰⁴

¹⁰⁴ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 84.

3.1 Nákup za pomoci realitní kanceláře

Nejjednodušším způsobem, jak nalézt nemovitost je navázat spolupráci s realitní kanceláří. Tato spolupráce nám ušetří velké množství času. Naopak nevýhodou spolupráce s kanceláří bude provize za zprostředkování obchodu. Tuto provizi platí zpravidla kupující, kterého tak tato částka navíc, může od koupi odradit. Provize je zpravidla ve výši 3-5 % z kupní ceny nemovitosti, v případě pronájmu tvoří většinou jeden měsíční nájem.

Realitní kancelář jako odborník v oboru bude vždy inzerovat za tržní ceny. Pokud do kanceláře přijde klient, který chce prodat nemovitost pod cenou, realitní makléř zpravidla dohodí takovouto nemovitost napřímo svému známému nebo ji koupí sám. Pokud budeme investorem, který nemá mnoho času a chce investovat v dlouhodobém horizontu s minimálním vynaložení času, pak právě spolupráce s realitní kanceláří bude tou správnou cestou. Pokud chceme nemovitost koupit výhodněji, budeme se muset porozhlédnout po jiných alternativách.

3.1.1 Realitní shaker

Zajímavou alternativu k realitním kancelářím představuje *Realitní shaker*. Na základě specifikovaných požadavků nám tato společnost nalezne a doporučí konkrétní nemovitost k investici s garantovaným zhodnocení minimálně 6 % p.a. Služba zahrnuje širokou škálu činností, při které nás jako kupujícího zastoupí. Díky *Realitnímu shakeru* můžeme ušetřit nejen mnoho času, ale i peněz. Odměna za tuto službu je tvořena z podíl z případné vyjednané slevy ve výši 20 % a paušální částky 10 tis. Kč. Více informací lze čerpat přímo z jejich webových stránek realitnishaker.cz

3.2 Nákup přímo od developera

V rámci developerských projektů probíhá výstavba nových budov, bytových či nebytových domů či kanceláří. Nabídku prodeje developerů nalezneme přímo na jejich webových stránkách, s opožděním pak v inzerci realitních kanceláří.¹⁰⁵

¹⁰⁵ V nabídkách realitních kanceláří většinou končí byty, které zbydou – tedy horší nebo dražší. Nejlepší je tak být u nabídky developera jako první a čerpat přímo z jeho webových stránek. Nové byty se objeví v nabídce RK až když jsou postaveny, to znamená se zpožděním i několika let.

Nejvhodnější doba nákupu je hned v okamžiku, kdy developer spustí prodej. Na začátku prodeje bývá zpravidla nižší cena, která stoupá v čase s postupujícím průběhem stavby. Také bude v takový moment nejlepší výběr volných bytů a případně je ještě možná varianta klientských změn. V minulosti se objevovali i spekulanti, kteří nakupovali byty při spuštění prodeje za nižší ceny a následně s růstem ceny je začali prodávat. Tuto možnost si většina developerů ošetřila vhodnou úpravou ve smlouvě.¹⁰⁶

Výhoda koupě nového bytu z investorského pohledu je, že ve většině případů se neplatí daň z nabytí nemovitosti a pochopitelně ani provize RK. Díky krásnému novému bytu bude pro investora bezproblémové nalezení nového nájemníka a tím se bude minimalizovat výpadek příjmu z nájmu.

Na co se před koupí novostavby od developera zaměřit se podíváme v následujících bodech:¹⁰⁷

1. Kdo za projektem stojí

Developer si většinou na stavbu najímá stavební společnost, a proto je vhodné si prověřit ji ale především i developera – co je to za firmu, kolik toho postavila, o jaké stavby se jedná a v jaké jsou kondici. Začít můžeme na jejich webových stránkách, následně pokračovat na portál justice.cz. Užitečným zdrojem dat jsou recenze, zkušenosti jiných klientů, ale i internetové diskuze na internetu. Dále je nutné si ověřit, jestli firma něco nedluží nebo není v insolvenčním rejstříku.

2. Jak je financována výstavba projektu

Jestli má developer dostatek peněz na dokončení výstavby je zásadní otázkou. V opačném případě se kupující své nemovitosti nemusí nikdy dočkat. Nejbezpečnější forma financování developera je kombinování vlastních prostředků a bankovního úvěru. Tato kombinace nám poskytne maximální garanci, že bude výstavba dokončena.

Případem, o kterém jsme pravděpodobně všichni slyšeli, je tzv. kauza H-systém. Jednalo se o projekt, jež sliboval výstavbu levných bytů a rodinných domů v Praze. Bohužel k tomu ale u převažující většiny případů nikdy nedošlo. Společnost byla vytunelovaná, neměla peníze na dokončení stavby a tisíc zákazníků tak přišlo o své zaplacené zálohy. Při zasílání záloh developerovi je zapotřebí počínat si obezřetně. Veškeré naše platby by měly odcházet na zvláštní účet, který až do úspěšného

¹⁰⁶ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 75.

¹⁰⁷ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 124.

dokončení a převodu vlastnického práva spravuje úvěrující společnost a developer s nimi tak nemůže, bez souhlasu banky, libovolně nakládat.

3. Projekt má všechna potřebná povolení pro výstavbu

Pro zahájení výstavby je nezbytné, aby měl projekt vydané územní rozhodnutí. Jedná se vlastně o souhlas stavebního úřadu s výstavbou. Na základě vydaného územního rozhodnutí developer žádá o stavební povolení. V případě, že nemá projekt vydané územní rozhodnutí, není jisté jestli developer zahájí výstavbu. Bez vydaného územního rozhodnutí není vůbec rozumné platit jakékoli zálohy.

4. Jaké jsou záruční lhůty a odkdy začínají platit

Téměř bez výjimky poskytují všichni developeři záruční dobu 3 roky. Odlišnosti se projevují, od kdy developer počítá začátek této lhůty. Někteří počítají lhůtu od okamžiku návrhu na kolaudaci stavby. Takový návrh může ale developer podat od zahájení výstavby. Solidního developera poznáme, že počítá běh lhůty až od skutečného převzetí hotové nemovitosti.

5. Lokalita

Při výběru nemovitosti je naprosto stěžejní její lokalita. Další věcí, která nás bude určitě zajímat je i okolní občanská vybavenost. Dříve vznikaly satelitní výstavby s naprosto nedostatečnou infrastrukturou a jejich obyvatelé se tak stali odkázáni na své automobily. Další bodem, který je vhodné ověřit, je plánovaný rozvoj lokality do budoucnosti. To zjistíme nahlédnutím do územního plánu. V opačném případě se může stát, že nám jen pár metrů od domu vznikne silnice nebo obchodní centrum.

6. Standartní vybavení nemovitosti

Ještě před podpisem rezervační smlouvy je dobré se informovat o standartním zařízení bytu či domu. Jestli je součástí kupní ceny garážové stání a sklep, nebo naopak je-li zapotřebí si za parkování ještě připlatit.

Běžné vybavení bytové jednotky zahrnuje podlahové krytiny, dveře, dveřní zárubně, kliky, vstupní dveře do bytu a vybavení koupelny (obklady, dlažba a sanita). V případě zájmu jiného vybavení je potřeba si za tzv. nadstandard ještě připlatit. Pozor však, většina developerů si za takové úpravy účtuje vysoké částky, a tak je nezbytné mít všechny vícepráce, včetně nacenění, odsouhlaseny dopředu.

Nákup developerského projektu sebou přináší mnoho výhod ale i určité nevýhody. Jednou z nich bude vyšší cena, byť je ponížena o zmiňovanou daň z nabytí a provizi RK. Nicméně většina developerských společností má rezervu, o kterou je schopna kupujícímu slevit. Najděme proto argumenty a vyjednávejme o lepší ceně.

Co se týče prodeje, v období letních prázdnin a po Vánocích je slabší část roku, a tak developer bude v tomto čase nejspíše méně ochopen pro poskytnutí slevy.¹⁰⁸

3.3 Nákup tzv. bezstarostné investice

Poslední ekonomická krize zamrazila financování bank developerských projektů a v reakci na tuto situaci, vznikl nový model investování. Developeři díky němu financují stavbu od jednotlivých investorů a nejsou tím závislí na bankovním sektoru.

Obchodní model stojí na spolupráci developera a jednotlivých vlastníků. Developer postaví rezidenci, zároveň ji prodá konkrétním vlastníkům, nicméně současně se postará o jejich správu. Takto na vlastní riziko nemovitost pronajímá a vlastníkům odesílá dohodnutou částku, aniž ti by se o cokoli starali. Developer nebo jím pověřený odborník, se stará o celou rezidenci a vyřizuje veškeré záležitosti spojené s vlastnictvím nemovitosti. Vlastníci tak nemusí nic řešit a mají garantovaný příjem v podobě dohodnutého výnosu z pronájmu. Proto se tento způsob investování označuje jako bezstarostná investice.¹⁰⁹

3.4 Nákup pozemku

Ve světě realit pozemky právem zaujímají první místo. Lokalita a tím pádem i pozemek je naprostým základem nemovitosti. Ray Kroc, zakladatel sítě McDonald's, začal právě s investicemi do pozemků. Až postupem času na nich začal provozovat fastfoodové restaurace. Díky svým investičním krokům se stal majitelem lukrativních pozemků s vynikající lokalitou. Dokonce v mnoha případech výnosy z pozemků převyšil výnosy samotného McDonald's.¹¹⁰

Pozemek představuje trvalou hodnotu, navíc díky omezenému množství pozemků je prakticky jisté, že v budoucnosti jejich cena poroste. Ceny pozemků v dobrých lokalitách rostou průměrně mezi 1-10 % ročně.

Pozemky lze rozdělit na stavební parcely a pozemky, na kterých není možné stavět. Pokud budeme kupovat pozemek pro stavební účely, je nutné ověřit, že na něm stavba v budoucnu může stát. Poznáme to podle katastru nemovitostí, kde jsou pozemky evidovány jako *stavební parcely*, tedy parcely u kterých bylo vydáno

¹⁰⁸ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 124.

¹⁰⁹ REAL CARE INVEST. *Jak poznat dobrou a špatnou investiční příležitost* [online]. 2019 [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: www.realcareinvest.com/jak-poznat-dobrou-a-spatnou-investicni-nemovitost

¹¹⁰ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 115.

stavební povolení. U zbývajících je zapotřebí prověřit, zda územní plán dovoluje v dané lokalitě výstavbu. Pokud ano, je vhodné na úřadě prověřit tuto informaci a to prostřednictvím telefonátu nebo písemné žádosti. Žádost o územně plánovací dokumentaci je dobré zaslat doporučeně k rukám konkrétní úřední osoby. Pro získání přímo stavebního povolení je zapotřebí dalšího formuláře.

Před nákupem pozemku je zapotřebí vždy ověřit, kdo je jeho majitelem, jestli na pozemku nevážnou zástavní práva nebo věcná břemena, případně další omezení vlastnického práva. Nezbytné je ověření LV a na katastru účel pozemku. Samozřejmě je zapotřebí také nahlédnout do územního plánu.

3.5 Nákup zemědělské půdy

Orná půda je mimořádně stabilní a likvidní investicí. Z investorského pohledu představuje zemědělská půda konzervativní strategii s poměrně nízkým, za to stabilním výnosem. Zemědělské pozemky zaručují pravidelný příjem z pronájmu na základě pachtovného.

Cena pachtovného se pohybuje kolem 4 tis korun za hektar za rok. Zhodnocení orné půdy se tak pohybuje mezi 1,5-3 % p.a. Záleží vždy na konkrétních podmínkách. U určitých pozemků může být výnos pouze 0,2 % p.a. a to díky nevýhodné pachtovní smlouvě, která je způsobená roztržičností vlastnictví mezi mnoho malých vlastníků. U zemědělské půdy platí pravidlo, čím větší výměra, tím vyšší cena za m². Toto platí i u prodejní ceny.¹¹¹

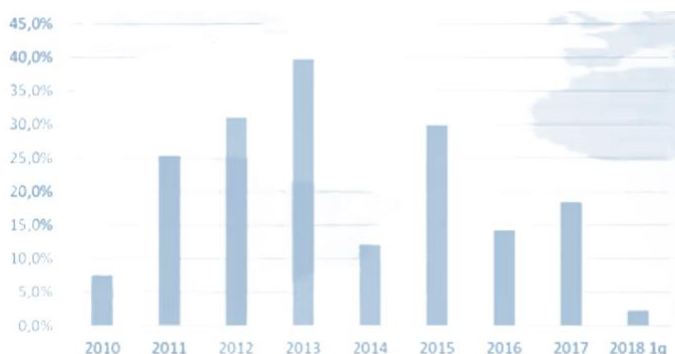
Cena půdy byla ještě před pár lety velmi podhodnocená. K dnešnímu dni vzrostla oproti minulosti o stovky procent. V některých případech to bylo i 200-400 %.¹¹² Mezi roky 2013 a 2014 byla cena půdy 5 Kč/m². Teď už nárůst zpomaluje a cena stagnuje na 20-40 Kč/m².

¹¹¹ JAKLÍN, J. *Jak investovat do zemědělské půdy v roce 2018* [online]. 2019 [cit. 2019-03-14].

Dostupné z: www.investicniweb.cz/video-jiri-jaklin-agro-21-jak-investovat-do-zemedelske-pudy/

¹¹² Tamtéž.

Vývoj nárůstu ceny zobrazuje následující graf: ¹¹³



Graf 1: Vývoj nárůstu ceny zemědělské půdy v ČR

Do půdy vkládali peníze nejen investoři ale i spekulanti. Jak už bylo řečeno, při spekulaci na vývoj ceny bývalo zhodnocení i přes 100% p.a. Spekulant Martin Cakl, předpokládá v nadcházejících letech zhodnocení 30-35 % p.a. Jeho nákupní ceny se pohybují v průměru mezi 18-20 Kč/ m² a prodejní za 27-30 Kč/m². ¹¹⁴ Jiné zdroje ale už tak optimisticky pro nadcházející roky nehovoří. Investici do zemědělské půdy je tak vhodné vnímat spíše jako investici s nízkým zato stabilním výnosem.

Při nákupu půdy je třeba zvážit mnoho parametrů – výměru, přístupnost pozemku, druh půdy, nájemní vztahy, podíl dotační výměry na celkové ploše a další. Klíčovým parametrem je hodnota půdy, též známá pod zkratkou BPEJ. Bonitovanou půdně ekonomickou hodnotu, můžeme zjistit z katastru nemovitostí jen orientačně, pohybuje se mezi 1-20 Kč/m². Tržní cena může být i 20 Kč vyšší. ¹¹⁵ Dalším zásadním aspektem, který bude ovlivňovat cenu, je konkurence poptávky po půdě v dané lokalitě. ¹¹⁶ Nej kvalitnější půdu nalezneme v Polabí nebo na Hané a obecně na Moravě. Vysoké ceny s nižší bonitou jsou pak u hranic s Rakouskem nebo Německem, právě díky konkurenční poptávce.

¹¹³ JAKLÍN, J. *Jak investovat do zemědělské půdy v roce 2018* [online]. 2018 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.investicniweb.cz/video-jiri-jaklin-agro-21-jak-investovat-do-zemedelske-pudy/

¹¹⁴ TOMEK, P. *Jak vydělat na zemědělské půdě* [online]. 2017 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-rozhovor-s-investorem-jak-vydelat-na-zemedelske-pude/

¹¹⁵ JAKLÍN, J. *Jak investovat do zemědělské půdy* [online]. 2018 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.investicniweb.cz/video-jiri-jaklin-agro-21-jak-investovat-do-zemedelske-pudy/

¹¹⁶ THUONG, N. *Stamiliardová země investice do půdy se přestávají vyplácet* [online]. 2018 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: www.e15.cz/byznys/potraviny/stamiliardova-zem-investice-do-pudy-se-prestavaji-vyplacet-1343650

V roce 2018 investici do orné půdy ovlivnilo zásadně i nově zavedené předkupní právo. Předkupní právo velmi ztížilo prodej půdy vlastněné více spoluvlastníky, v důsledku čehož se mnoho investorů stáhlo.

Zajímavým negativním dopadem na trh se zemědělskou půdou byla skutečnost, že se objevilo mnoho spekulativních neoborných investorů, kteří hromadně obesílali vlastníky půdy a nabízeli jim za její odkup ceny téměř vždy pod tržní hodnotou.¹¹⁷ Obecně je obesílání dopisů konkrétních vlastníků častá praktika, jak nakoupit nemovitost pod její tržní cenou.

3.6 Nákup lesa

Aktuálně možná větší potenciál než zemědělská půda nabízí investice do lesa. Důvodem je, že se zvyšuje nejen hodnota půdy, ale navíc na jejím povrchu ještě roste dřevo.¹¹⁸ Kvůli dlouhé době růstu dřeva je však investice do lesa pro trpělivé investory s dlouhodobým horizontem.

Nákup lesních pozemků není jen pro velké investory. I mnoho drobných investorů začalo preferovat alternativní investice do lesa z důvodu přeplněné poptávky po bytech a dále díky ztíženým podmínkám získání hypotéky.¹¹⁹ Není totiž příliš prozíravé investovat tam, kam investuje většina lidí. Díky vysoké poptávce jsou tyto investice za vyšší ceny. Daleko vhodnější je kupovat levné věci s očekáváním růstu ceny. A toto právě mohou představovat přírodní zdroje.¹²⁰ Navíc vzhledem k omezenému množství přírodních zdrojů je investice do půdy, lesa či vodních zdrojů z dlouhodobého hlediska vynikajícím investičním krokem. Les tak může být skvělou alternativou k zemědělské půdě, od které se v posledních měsících investoři odklánějí.

Historicky kupovali lesní pozemky především lesáci, nebo majitelé pil. V posledních dvou letech se mezi ně přidali také koncoví zákazníci se záměrem dlouhodobé investice. Takoví lidé nezajímá ani tolik, jaké v lese rostou stromy, nebo

¹¹⁷ DIVINOVÁ, J. *Šance pro trpělivé investory. Les vydělává pomalu, ale jistě, radí experti* [online]. 2018 [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: www.idnes.cz/ekonomika/domaci/nemovitosti-hypoteka-zemedelska-puda-investice-les.A180510_192601_ekonomika_evam

¹¹⁸ Tamtéž.

¹¹⁹ MÁDLOVÁ, M. *Les jako investice - jen pro trpělivé investory* [online]. 2018 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.investomanie.cz/clanky/les-jako-investice-jen-trpelive-investory/

¹²⁰ BRYCHTA, T. *Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník* [online]. 2017 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik

kdy se dá začít těžit dřevo. Zajímá je spíše kupní cena, budoucí perspektiva a lokalita lesa.

Bohužel zisky v podobě vytěžení dřeva láká i krátkodobé investory. Tito lidé maximalizují své zisky těžbou dřeva, což může způsobit následně problémy. S vidinou rychlého zisku nakoupí les, zpeněží dřevo a následně prodávají vytěžený les včetně nezalesněných holin.

Velký dopad na trh lesů bude mít aktuální kůrovcová kalamita. V důsledku této kalamity přibývá stále více nabídek na prodej lesních pozemků. Ceny lesa se aktuálně pohybuje mezi 10-40 Kč/m². Podle odborníků se nabídka ještě více rozšíří. Naopak cena dřeva díky nuceným obrovským těžbám klesá.¹²¹

Z výše uvedených důvodů může být koupě lesa, kdy se cena snižuje, velmi zajímavou investicí. V dlouhodobém výhledu lesní pozemky svoji hodnotu neztrácejí. Hodnotu lesa lze v budoucnu navíc zvýšit honitbou. V případě, kdy vlastníme více než pět set hektarů lesů, je možné si založit vlastní honitbu, provozovat myslivost a tím hodnotu lesa zvýšit.¹²²

V České republice zakrývají lesy 2,5 mil. hektarů, což tvoří asi 34 % rozlohy naší země.¹²³ Soukromým vlastníkům patří 20 % lesů, stát vlastní zhruba 60 %. Práva a povinnosti vlastníka lesa jsou upraveny legislativní předpisem zákon č. 289/1995 Sb. o lesích.¹²⁴ Podle zprávy České bankovní asociace tvoří zemědělská a lesní půda a vodní zdroje třetí nejvýznamnější položkou majetku českých investorů. Na prvních místech jsou nemovitosti určené k bydlení, na druhém místě vklady.¹²⁵

¹²¹ TAUBEROVÁ, D. *Les jako investice - jen pro trpělivé investory* [online]. 2019 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.denik.cz/ekonomika/kurovec-srazi-ceny-lesnich-pozemku-20190427.html

¹²² MÁDLOVÁ, M. *Les jako investice - jen pro trpělivé investory* [online]. 2018 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.investomanie.cz/clanky/les-jako-investice-jen-trpelive-investory/

¹²³ TOMEK, P. *Kůrvec netrapi jen Lesy ČR ale i soukromé vlastníky* [online]. 2018 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-kurovec-netrapi-jen-lesy-cr-ale-i-soukrome-vlastniky/?sid=bfce7bc6ead14424b5ae0f771cb96443&t=n

¹²⁴ Tamtéž

¹²⁵ TAUBEROVÁ, D. *Les jako investice - jen pro trpělivé investory* [online]. 2019 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.denik.cz/ekonomika/kurovec-srazi-ceny-lesnich-pozemku-20190427.html

3.7 Nákup vodního zdroje

Při nakupování vodního zdroje už musí mít investor nejen peníze, ale také velkou trpělivost, potřebné znalosti a ideálně i zkušenosti. Například u nákupu rybníka je zapotřebí počítat s velkou počáteční investicí.

Průměrně se cena rybníka pohybuje kolem milionu korun za jeden hektar. Pronájem 7 hektarového rybníka vychází na asi 200 tis. korun za rok. Zarybnění revírů vyjde zhruba na milion korun. Další náklady tvoří vysekání křovin, postavení zázemí pro rybáře, úpravy rybníka a další.¹²⁶ Jedná se tedy o vysokou prvopočáteční investici, u které je zapotřebí odborných znalostí, nebo člověka, který těmito znalostmi disponuje.

Vodu lze bezpochyby zařadit mezi nejvzácnější zdroje. Právě voda zajišťuje základní podmínky pro život a tvoří tak nezbytnou součást našich životů. V USA a Evropě sice máme zásoby vody na dostatečné úrovni, nicméně v oblastech jako je Afrika nebo Asie, se nedostatek vody stává globálním problémem. Díky čemuž se může jednat o skvělou investiční příležitost.¹²⁷ Jednodušší a schůdnější variantou než nákup samotného rybníka, je investice do vody prostřednictvím akcií vodohospodářských společností nebo podílových fondů. Některé fondy garantují zhodnocení

5-8 % p.a.¹²⁸

3.8 Nákup parkovacího stání

Ve velkých městech, kde je čím dál větší problém zaparkovat, může být skvělá investice do parkovacích nebo garážových stání. Navíc nákup garáže nevyžaduje tak velkou počáteční investici. A pokud má investor nakoupených více stání, může na tom vydělat stejně, nebo možná i více, jak u bytů. Starostí spojených s garáží může být naopak mnohem méně než u pronájmu bytu. Nově zavedené předkupní právo ale může zkomplikovat jak jeho nákup, tak i následný prodej.¹²⁹

¹²⁶ MATĚJKA, J. *Z rybníka nezbohatnu, říká podnikatel* [online]. 2015 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.lidovky.cz/byznys/moje-penize/z-rybnika-nezbohatnu-rika-podnikatel-rybareni-porada-i-pro-firmy.A150515_132139_moje-penize_pave

¹²⁷ MLADÝ INVESTOR. *Investice do vody* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: mladyinvestor.cz/investice-do-vody/

¹²⁸ Tamtéž.

¹²⁹ KREYSOVÁ, B. *Prodej či koupě bytu s garážovým stáním* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/prodej-ci-koupe-bytu-s-garazovym-stanim-vyplati-se-cekat-na-novelu-obcanskeho-zakoniku-108941.html

Nabídka pro prodej parkovacích stání není příliš široká. Prodejní ceny garážových stání setrvale rostou.¹³⁰ Cena garážových stání se odvíjí logicky od lokality, pohybuje se mezi 50-500 tis. korun. Roční zhodnocení stání může být i 10 % p.a. Nákup garáže tak lze považovat za velmi zajímavou možnost investice se zajímavým zhodnocením.¹³¹

3.9 Nákup starší nemovitosti

Pořízení starších nemovitostí sebou obvykle přináší řadu rizik, stejně tak i mnoho příležitostí. Jedním z rizik mohou být potřebné opravy nemovitosti, které se projeví až následně, a proto jsme s nimi při koupi nepočítali. V jiném případě, pokud chceme nemovitost kompletně zrekonstruovat, je nezbytné před nákupem mít alespoň hrubou představu nákladů na rekonstrukci.

U koupě starší nemovitosti je proto nezbytné ověření technického stavu. V domě je zapotřebí zaměřit se na vlhkost, statiku, plísně, červotoče, ale i nebezpečné rakovinotvorné plyny a materiály jako je radon nebo azbest. Dále je vhodné provést prohlídku elektroinstalací, plynu a kotle. Také bude potřeba ověřit, jako u každé jiné nemovitosti – vlastníka, věcná břemena, zástavní práva včetně kontroly územního plánu. V případě zamýšleného plánu nemovitost přestavět nebo rozšířit, je zapotřebí ověřit si na stavebním úřadu, zda je to možné. Mnoho investorů se zaměřuje právě na koupi starší nemovitosti za nízkou cenu. Tuto nemovitost zrekonstruují, zpravidla s minimálními náklady s cílem maximalizace zisku při jejím následném prodeji. Zisky z takové operace se pohybují v průměru 100-500 tisíc za transakci.

3.10 Nákup zahraniční investice

Díky nárůstu cen nemovitostí v celé České republice řada investorů zvažuje a realizuje zakoupení nemovitosti v zahraničí. V současné době jsou zejména v Praze jedny z nejdražších nemovitostí v Evropě.¹³² Populární jsou zejména domy a apartmány v přímořských turistických destinacích. Investice v zahraničí nabízí mnohdy atraktivnější výnos, současně ale i vyšší nároky na investora. Investor se

¹³⁰ KREYSOVÁ, B. *Investovat do bytu, raději do lesu a polí radí bankéři* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.novinky.cz/finance/444967-investovat-do-bytu-radeji-do-lesu-a-poli-radi-bankeri.html

¹³¹ PROCYK, R. *Garáž jako investice s vysokým výnosem* [online]. 2016 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <http://7team.cz/garaz-jako-investice-s-vysokym-vynosem/>

¹³² MLADÝ INVESTOR. *Investice do nemovitosti, jak zhodnotit* [online]. 2018 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://mladyinvestor.cz/investice-do-nemovitosti-jak-zhodn>

bude muset umět pohybovat na zahraničním trhu a umět se vypořádat s vyšší administrativní náročností nákupu.

Dříve mnoho investorů kupovalo nemovitosti na Floridě se zhodnocení i 25 % p.a., aktuálně je to asi 10-15 % p.a. Protože mnoho českých turistů začalo hojně jezdit na dovolené na Srí lanku, začala tato oblast zajímat i investory. Na tomto ostrově se zhodnocení pohybuje kolem 10 % p.a. Naopak španělské Tenerife, kde stát s cílem podpoření hotelového rozvoje ostrova reguluje podmínky krátkodobých podnájmům v neprospěch vlastníků, je průměrné zhodnocení cca 3-4 % p.a.

Nicméně nákup nemovitosti v zahraničí už je pro zkušené investory. Před nákupem je zapotřebí důkladná analýza trhu, zjištění všech podmínek a mnoho dalšího. V případě podcenění přípravy se může jednat o velmi rizikovou investici.

3.11 Nákup prostřednictvím dražby

Skvělou příležitostí, jak lze nakoupit ale i prodat nemovitost je dražba. V rámci dražby zájemci přihazují svoji cenu a na konci dražby získává nemovitost ten, kdo nabídl cenu nejvyšší. Důležitý okamžik dražby je tzv. udělení příklepu licitátorem, který řídí průběh dražby. K tomuto okamžiku přechází vlastnické právo a zájemce se stává novým majitelem nemovitosti, zpětně po doplacení kupní ceny.

Kupní cena ve většině případů dražeb musí být doplacena do několika dní po dražbě, což vylučuje financování prostřednictvím hypotéky. U některých dražeb je ale využít hypotéky možné. Tuto informaci zjistíme v rámci dražební vyhlášky, která obsahuje všechny informace o konkrétní dražbě.

Náležitost vyhlášky, průběh dražby, vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s dražbou související upravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Tento zákon stanovuje právní rámec pro dobrovolné i nedobrovolné dražby.

Rozdělení dražeb: ¹³³

- Dobrovolné dražby
 - Standartní dobrovolná dražba
 - Dražba insolvenční
 - Dobrovolná exekuční dražba – možnost obejít předkupního práva
- Nedobrovolné dražby
 - Standartní nedobrovolná dražba
 - Dražba exekuční
 - Dražby finančního úřadu a celní správy

Do samostatné kategorie patří aukce – blíže viz kap. 3.12.

Než přejdeme k vysvětlení rozdílů jednotlivých typů dražeb, vymezíme si odlišnost dražby fyzické a elektronické.

Fyzická dražba

Fyzická dražba je historicky starší. Jak už název možná napovídá, dražitelé se musí dostavit fyzicky na určité místo, kde dražba proběhne. Nemusí přijít přímo osobně dražitel, může se nechat někým na základě plné moci zastoupit. Každopádně musí zde být někdo, kdo přijede přímo do dražební místnosti.¹³⁴

Fyzických dražeb se dříve účastnili tzv. falešní zájemci, kteří fungovali na principu odstupného. Jednoduše přijeli pro částku, kterou jim koupěchtivý zájemce vyplatil za to, že se nebudou dražby účastnit a přihazovat. Tito lidé se v mnoha případech touto činností přímo i živili. Jeden můj známý mi vyprávěl, jak se u jedné dražby sešli pouze tito „falešní zájemci“ a nikdo z nich nepřihazoval. Představa, jak tam všichni sedí, licitátor vybízí účastníky ke koupení nemovitosti alespoň za vyvolávací cenu a vůbec nikdo nepřihazuje, je úsměvná.¹³⁵

Elektronická dražba

S přístupem moderních technologií byly zavedeny a postupně jsou čím dál více využívány dražby elektronické. Jedná se o dražby, které probíhají online, účast tak

¹³³ Vlastní rozdělení

¹³⁴ TOMEK, P. *Comá fyzická dražba společného s boxem* [online]. 2017 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-ma-fyzicka-drazba-spolecneho-boxem/

¹³⁵ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 97.

probíhá tzv. od počítače. Tímto se zjednodušila účast na dražbách, ale také zvýšila konkurence dražitelů.

K dnešnímu dni probíhá v České republice více než 90,4 % dražeb elektronicky a pouze 9,6 % fyzicky.¹³⁶ V uplynulém roce 2018 bylo vyhlášeno celkem 17.432 dražeb a aukcí nemovitostí v celkové hodnotě 28,14 mld. Kč.¹³⁷

3.11.1 Dobrovolná dražba

Dobrovolnou dražbou je dražba, k níž bylo přistoupeno na základě dobrovolného rozhodnutí vlastníka a tuto dražbu provádí registrovaná dražební společnost.¹³⁸ Nelogicky je prodej nemovitosti v rámci insolvenčního řízení zařazen do kategorie dobrovolných dražeb.¹³⁹ Z pohledu zákona, insolvenční správce jedná za majitele nemovitosti jeho jménem a zde vzniká ona údajná dobrovolnost. Vlastník by tuto dobrovolnost ale asi určitě popřel. Byť jsou dobrovolné dražby zbytečně investory přehlíženy, nabízí možnosti nakoupit nemovitosti za zajímavé ceny.

Standartní dobrovolná dražba

Jedná se o veřejnou dražbu prováděnou na základě dobrovolného rozhodnutí vlastníka. Provedení dobrovolné se nedotýká věcných břemen váznoucích na věci, nezanikají ani zástavní práva.¹⁴⁰

Insolvenční dražba

V rámci insolvenčního řízení provádí prodej majetku insolvenční správce. Insolvenční správce se zpravidla bude snažit prodat nemovitost za její tržní cenu.

¹³⁶ Tisková zpráva ADOL, *Statistiky dražeb v ČR rok 2018*. Dostupná z: www.adol.cz/wp-content/uploads/2019/02/Tisková-zpráva-ADOL-Statistiky-dražeb-v-ČR-rok-2018.pdf

¹³⁷ TOMEK, P. *Jak se chovat při elektronické dražbě* [online]. 2017 [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-se-chovat-pri-elektronicke-drazbe/?sid=f06675af9fb24a53999302e705f0f6bb&t=n

¹³⁸ TOMEK, P. *Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou často zbytečně přehlíženy* [online]. 2019 [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-aukce-a-dobrovolne-drazby-nemovitosti-jsou-casto-zbytecne-prehlizeny/?sid=0dcf18bda1ad41c691da66891755a59f&t=n

¹³⁹ Tamtéž.

¹⁴⁰ VÁCHAL, A. *Zájem o byty je rekordní. Prodávající táhnou ceny nahoru pomocí elektronických dražeb* [online]. 2016 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-65364770-zajem-o-byty-je-rekordni-prodavajici-tahnou-ceny-nahoru-pomoci-elektronickych-drazeb>

Proto zajímavější je být u prodeje ještě dříve, než bude insolvence schválena a než ji dostane pod svou správu insolvenční správce.¹⁴¹

Dobrovolná exekuční dražba

Na základě § 76 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, může exekutor provést dobrovolnou exekuční dražbu, a to na návrh vlastníka. Jedná se o dobrovolnou dražbu řídicí se ale jinou právní úpravou než klasická dobrovolná dražba nebo aukce.

3.11.2 Nedobrovolná dražba

Když se řekne nedobrovolná dražba, mnohé první co správně napadne dražba exekuční. Nejedná se ale o plný výčet. Je potřeba odlišovat exekuční dražbu od nedobrovolné dražby. Nedobrovolná dražba může být v případě prodeje nemovitosti bankou, u které vlastník dal dopředu souhlas k zpeněžení zástavy. Tato dražba se bude řídit zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Exekuční dražba se ale řídí zejména zákonem č. 99/1963, občanský soudní řád. Zákon tak odlišně a striktně stanovuje její pravidla.

Standartní nedobrovolná dražba

Jak už bylo řečeno výše, o nedobrovolnou dražbu nemovitosti půjde například v případě zpeněžení zástavní hodnoty bankou na základě uplatnění jejího zástavního práva. Tedy zpeněžení ke kterému dal dlužník dopředu souhlas v případě, že nebude plnit svoje závazky vůči úvěrující bance.

Exekuční dražba

Exekutor může v rámci výkonu své činnosti zpeněžovat movitý i nemovitý majetek dlužníka právě prostřednictvím exekuční dražby. Pravidla těchto dražeb upravuje především občanský soudní řád. Pod exekutorskou komoru patří portál portaldrazeb.cz, který eviduje všechny exekutorské dražby. Seznam dražeb nalezneme i na centralniadresa.cz. Na webové adrese portal-elektronickych-drazeb.cz, nalezneme dražby, které se budou konat elektronicky.

¹⁴¹ JONÁŠ, M. *Jak vydělat na výkupech* [online]. [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/se20-account-data/62791/media/cmrf-jak-vydelat-na-vykupech-miroslav-jonas.pdf?sid=5ef27d97a0d040c39b9662b0ea88c949&t=n>

Dražba finančního úřadu

V rámci vymáhání daňových nedoplatků, mohou finanční úřady provádět dražby nemovitých i movitých věcí. Tyto dražby se řídí podle § 218 an. zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu. Výčet takových dražeb nalezneme na portálu finanční správy www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/drazby-financnich-uradu

Dražby FÚ zpravidla probíhají pouze fyzicky, tedy je teoreticky pravděpodobnější menší účast zájemců. Nicméně osobně jsem zažila, kdy na dražbu v Brně dorazilo kolem 30 zájemců. U některých elektronických dražeb nebývá velkou výjimkou i přes 50 účastníků.¹⁴²

14.05. 2019	Územní pracoviště Brno IV Číslo jednací: 1466647/19/3004-80542-708540 Opakovaná dražba pozemků	Čas konání: 09:00
14.05. 2019	Územní pracoviště Brno IV Číslo jednací: 1466717/19/3004-80542-708540 Dražba pozemků	Čas konání: 09:30
14.05. 2019	Územní pracoviště Brno IV Číslo jednací: 1466786/19/3004-80542-708540 Dražba pozemků	Čas konání: 10:00
29.05. 2019	Územní pracoviště ve Znojmě Číslo jednací: 2028095/19/3020-00540-705291 Dražba pozemků	Čas konání: 10:00
30.05. 2019	Územní pracoviště Brno I Číslo jednací: 2175084/19/3001-80542-712539 Dražba pozemků	Čas konání: 10:00

Obr. 18: Výpis budoucích dražeb FÚ JMK ¹⁴⁰

3.12 Nákup prostřednictvím aukce

Do zcela samostatné kategorie spadají aukce. Oproti výše zmíněným způsobům prodeje nabízí široké možnosti. Aukci může pořádat prakticky kdokoli a může si určit i vlastní pravidla aukce. Třeba, že o výběru výherce nerozhoduje nejvyšší cena, ale jiná kritéria, nebo také i to, že může být kdykoli zrušena. Aukce musí splňovat „pouze“ obecná ustanovení občanského zákoníku, jako jakýkoli jiný prodej.

Hlavním rozdílem oproti dražbám, kde vlastník nabývá tzv. udělením příklepu, v aukci zájemce získává „jen“ právo s vlastníkem uzavřít kupní smlouvu. Mezi nabytím vlastnického práva k nemovitosti u aukcí je tak zapotřebí další

¹⁴² Webové stránky Finanční správy financnisprava.cz

administrativní krok. V praxi se tak běžně stává, že k uzavření smlouvy nakonec vůbec nedojde, a to například z důvodu nedohody na finálním znění kupní smlouvy.¹⁴³

Například když v aukci vyhrájeme nemovitost v hodnotě 3 mil. korun za 1,9 milionu, ale vlastník chce alespoň 2,5 milionu, tak k prodeji vůbec nedojde. Toto je zásadní nevýhoda. Pokud tedy budeme uvažovat o aukci, musíme zjišťovat kdo a za jakým účelem ji prodává. Pokud je to člověk ve finanční tísní, který musí nemovitosti rychle prodat, pravděpodobnost, že k prodeji nedojde se tak výrazně snižuje. Některé realitní kanceláře dnes aukce používají jako běžný způsob prodeje. V případě, kdy aukci prodává realitní kancelář, nemůžeme kalkulovat, že nemovitost koupíme za 70-90 % její tržní ceny. Nicméně stále může být aukce skvělou cestou pro investora, který hledá nemovitost pro pronájem nemovitosti s dlouhodobým horizontem.¹⁴⁴

Také mnoho vlastníků nemovitostí dělá „pokusné prodeje“ pomocí aukcí, aby přilákali více zájemců a navýšili tak prodejní cenu. Jednoduše, když nedojde k požadované výši prodejní ceny, tak nemovitost neprodají. A právě tato skutečnost odrazuje mnoho koupěchtivých zájemců, protože se v mnoha případech ve výsledku jedná o ztrátu času.¹⁴⁵

¹⁴³ TOMEK, P. Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou často zbytečně přehlíženy [online]. 2019 [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-aukce-a-dobrovolne-drazby-nemovitosti-jsou-casto-zbytecne-prehlizeny/?sid=0dcf18bda1ad41c691da66891755a59f&t=n

¹⁴⁴ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 94.

¹⁴⁵ TOMEK, P. Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou často zbytečně přehlíženy [online]. 2019 [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-aukce-a-dobrovolne-drazby-nemovitosti-jsou-casto-zbytecne-prehlizeny/?sid=0dcf18bda1ad41c691da66891755a59f&t=n

4 Aktuálně nejlepší příležitosti investice

V této části konkrétně rozebereme nejzajímavější možnosti, do kterých je aktuálně vhodné investovat, a to s nejvyšším možným zhodnocením a minimálním rizikem. Jedná se o:

1. Investici do parkovacího stání
2. Investici do lesa
3. Spekulaci na nákup pozemku
4. Investici v rámci developerského projektu
5. Potenciál zadlužených nemovitostí

4.1 Investice do parkovacího stání

Stále více lidí si pořizuje vlastní automobil, a tak parkovacích míst na ulicích měst ubývá. Ve větších městech začíná být nedostatek místa k zaparkování vozidla velký problém. Města navíc bezplatné parkování v centrech postupně omezují. Podle slov spolumajitele realitní společnosti RE/MAX Daniely Kotuly, investoři v rámci parkovacích stání dosahují průměrně vyšších výnosů než pronajímatelé bytů.

Při koupi je nejdůležitější lokalita, od které se pochopitelně odvíjí cena. Je vhodné zjistit si, že v blízkosti není žádný parkovací dům, ani se neplánuje jeho výstavba. Čím lepší parkovací krize v dané lokalitě bude, tím se bude jednat samozřejmě o lepší investici. Výhodou stání oproti bytu je nižší rizikovost, pravděpodobně nižší fluktuace nájemníků a také nižší administrativa spojená se správou nemovitosti – neřeší se přepis nebo vyúčtování elektřiny, potřebné opravy v bytě, platby do fondu oprav atd.

Aktuální nabídka¹⁴⁶ prodeje stání v celém Brně na sreality.cz je kolem 45 stání. Cena se pohybuje mezi 150-600 tis. Kč. Nabídka pronájmu je asi dvojnásobná. Cena pronájmu se pohybuje kolem 1-4 tis. Kč/měsíc.¹⁴⁷ V Praze se ceny stání pohybují od 200-1 000 tis. Kč. Pronájem vychází v rozmezí 1-8 tis. Kč/měsíc. Takové ceny už se zdají být většině lidí předražené. Oblastní ředitel realitní společnosti M&M reality

¹⁴⁶ Duben 2019.

¹⁴⁷ Zdroj webové stránky sreality.cz

Jan Martin předpokládá, že díky rozšiřování parkovacích zón ceny stále porostou.¹⁴⁸ Co by ale mohlo srazit ceny, by bylo postupné budování podzemních garáží. Vedení měst díky parkovací krizi realizuje a plánuje projekty takové výstavby. Je ale spíše otázkou řady desítek let, než by tímto byl vyřešen nedostatek parkování a mělo to vliv na cenu. Z dlouhodobého hlediska se tak garážové stání ve velkém městě zdá jako výborná a bezriziková investice.¹⁴⁹

Osobně vidím v nákupu parkovacích stání velký potenciál. Koupila jsem dvě parkovací stání, respektive parkovací zakladače, v rámci developerského projektu v Brně na ulici Křenová. Za jedno stání jsem zaplatila 300 tis. korun. Asi měsíc po podpisu rezervační smlouvy developer zdražil cenu parkovacího zakladače na 350 tis. Kč a cenu parkovacího stání z 350 tis. Kč na 400 tis. Kč. Pronájem stání jsem našla obratem za 1 500 Kč/měsíc/1 stání. Společnost sídlící naproti na ulici má podstav o 40 parkovacích míst. Kdybych si udělala lepší průzkum trhu, mohla jsem cenu pronájmu určitě ještě navýšit. Po odečtení daně z příjmu je čistý výnosnost mé investice 5,1 %. Doba návratnosti investice je asi 19 let. Podle čísel se jedná o střídou investici, nicméně hodnoty by byly zajímavější při zvýšení ceny nájmu na reálných 1 800 Kč. Navíc cena parkovacího stání v tento okamžik má hodnotu minimálně o 50 tisíc Kč více. Při započtení nárůstu ceny stání se mohu dostat na zhodnocení kolem 10 % p.a.

¹⁴⁸ VÁCHAL, A. *Nouze o parkování žene nahoru ceny garážových stání* [online]. 2016 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65384240-nouze-o-parkovani-zene-nahoru-ceny-garazovych-stani>

¹⁴⁹ MIČ, A. *Chcete být realitní magnát? Zkuste začít s garáží* [online]. 2007 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/nakupovani/chcete-byt-realitni-magnat-zkuste-zacit-s-garazi/r~i:article:490149/>

Tab. 8: Výpočet návratnosti a výnosnosti garážového stání v Brně ¹⁵⁰

Lokalita	Kupní cena	Měsíční nájem	Výnosnost	Doba návratnosti
Milady Horákové, Černé pole	450 000 Kč	1 900 Kč	5,07 %	19,74 let
Košinova, Královo pole	300 000 Kč	1 500 Kč	6,00 %	16,67 let
Houbalova, Líšeň	250 000 Kč	1 230 Kč	5,90 %	16,94 let
Sedláčkova, Líšeň	100 000 Kč	800 Kč	9,60 %	10,42 let
Jakoubka Obrovského, Bystrc	250 000 Kč	1 200 Kč	5,76 %	17,36 let
Křenová, Trnitá	300 000 Kč	1 500 Kč	6,00 %	16,67 let
Kumpoštova, Sadová	180 000 Kč	1 300 Kč	8,67 %	11,54 let
Klíčova, Černovice	350 000 Kč	1 500 Kč	5,14 %	19,44 let

Průměrná výnosnost pronájmu parkovacího stání v Brně je 6,52 % p.a. Průměrná doba návratnosti investice je 16,1 let. K přihlédnutí k nízké počáteční investice spatřuji parkovacího stání jako skvělou investiční příležitost. Z tabulky lze usoudit, že čím je stání blíže centru, tím menší má výnosnost. Nicméně potenciál růstu ceny parkovacího stání bude pravděpodobně daleko vyšší a tím i jeho budoucí zhodnocení.

¹⁵⁰ Interní statistiky realitní kanceláře 21 Century. Zajímavostí je, že v 99 % případů bylo pronajato za inzerovanou cenu.

4.2 Investice do lesního pozemku

Že je investice do lesa aktuálně nejlepší investicí do přírodních zdrojů už bylo psáno výše. Jaký má investice do lesa potenciál si ukážeme na konkrétním příkladu.¹⁵¹ Na malém kousku lesa si vysvětlíme, jaké povinnosti nás s investicí do lesa čekají. Zaměříme se pochopitelně i na příjmy a výdaje. Pro zjednodušení příkladu nebudeme uvažovat časovou hodnotu peněz. Díky inflaci náklady na údržbu lesa porostou, současně poroste i prodejní cena dřeva. Pro zjednodušení budeme předpokládat, že obě hodnoty porostou zhruba stejně a nebudeme je uvažovat.¹⁵²

Představme si smrkový les nacházející se v Královohradeckém kraji k prodeji o rozloze 1,2 ha. Les o stáří 40 let se rozkládá na ploše 0,8 ha. Zbývajících 0,4 ha je vzrostlý les o stáří až 120 let. Cena takového lesa se pohybuje kolem 250 tis. Kč.¹⁵³

V tomto případě máme 0,4 ha lesa přímo k těžbě. Dřevní zásobu smrkového porostu uvažujeme průměrně kolem 400 m³/ha. Průměrná cena za smrkové kulatiny je podle Českého statistického úřadu 2 100 Kč/m³.¹⁵⁴ Z této částky je ale zapotřebí odečíst náklady na těžbu a práci s ní spojenou. Cenu práce uvažujeme 500 Kč/m³. Z prodejní ceny nám tak zbývá zisk asi 1 600 Kč/m³. Při vytěžení dřeva tak les může ihned vydělat zhruba 256 tis. Kč.

Stáří v letech	Objem hlavního porostu v m ³	objem vedlejšího porostu v m ³	celková objemová produkce v m ³
0	0	0	0
10	0	0	0
20	0	0	0
30	36	10	46
40	120	20	140
50	220	45	265
60	300	88	388
70	355	145	500
80	390	232	622
90	416	305	721
100	430	370	800
110	435	430	865
120	435	490	925

Obr. 19: Objemová produkce se stářím lesa¹⁵²

¹⁵¹ VALÁŠEK, V. *Les, investice spíše srdcová II* [online]. 2011 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.penize.cz/investice/185516-les-investice-spise-srdcova-ii

¹⁵² Tamtéž.

¹⁵³ Počítáme s průměrným stářím lesa 80 let. V tomto případě cena lesa stojí mezi 150 tis.–300 tis. Kč/ha. Zdroj: www.vykuples.cz/aktuality/stanoveni-trzni-ceny-lesa.html

¹⁵⁴ Průměrná cena smrkové kulatiny činila podle Českého statistického úřadu v třetím čtvrtletí loňského roku 2100 korun/m³. Dostupné z: www.czso.cz/documents/10180/61691717/011035-18q104.pdf/6d2ded50-1630-46e8-b7da-e135b90ffeb6?version=1.1

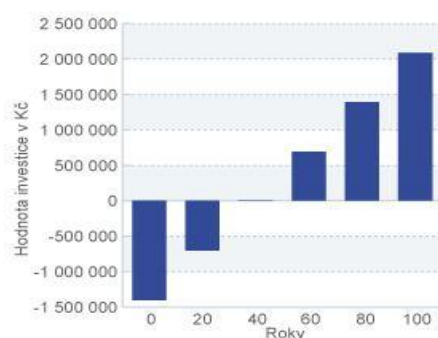
¹⁵⁵ NEDBÁLEK, K. *Stanovení tržní ceny lesa* [online]. 2017 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.bulletin-advokacie.cz/stanoveni-trzni-ceny-lesa?browser=mobi

Proč je les prodáván za nižší cenu, než se z něho dá vytěžit? Odpověď nalezneme v lesním zákoně. Vlastník lesa má nejen práva ale i povinnosti a jednou z povinností je lesní pozemek opět zalesnit. Náklady jenom na zalesnění vychází asi na 50 tis. Kč. V nadcházejících sedmi letech je navíc zapotřebí chránit les proti zvěři, vysoké trávě a také ostružiní. A dále provádět žíhání a prořezy. Náklady jsou blíže vyčísleny v následující tabulce.

Tab. 9: Náklady na zalesnění lesa ¹⁵⁶

Typ práce	Rozepsání částek	Výsledná částka
Vysázení	28 000 materiál + 22 000 práce (první 3 roky)	50 000 Kč
Ošetření proti zvěři, vysoké trávě a ostružiní	3 000 Kč materiál + 19 000 Kč práce (prvních 7 let)	22 000 Kč
Žíhání	10 000 Kč (3x v průběhu)	30 000 Kč
Prořez	10 000 Kč (mezi 15. a 25. rokem)	10 000 Kč
CELKEM		112 000 Kč

Dále máme ještě 0,8 ha lesa, které když budou stromy staré kolem 60 let bude potřeba část odtěžit. Když odečteme náklady na těžbu, vyděláme na tom asi 50 tis. Kč. Po dalších 40 letech získáme další asi 100 tis. Kč. V tento moment se nám vrací vstupní náklady.



Graf 2: Zisk a ztráta v průběhu času u lesa ¹⁵⁴

¹⁵⁶ NEDBÁLEK, K. *Stanovení tržní ceny lesa* [online]. 2017 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.bulletin-advokacie.cz/stanoveni-trzni-ceny-lesa?browser=mobi

¹⁵⁷ VALÁŠEK, V. *Les, investice spíše srdcová II* [online]. 2011 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.penize.cz/investice/185516-les-investice-spise-srdcova-ii

Konkrétně u tohoto lesa vychází výnosnost investice pouze okolo 2 % ročně, což není pro investora příliš zajímavé. Aby se jednalo o zajímavou investiční příležitost, museli bychom se porozhlédnout po větším lese. Takovým příkladem může být les o rozměru nad 20 ha, kde se cena bude pohybovat v řádech milionů korun. V případě dobrého poměru kupní ceny, rozlohy a kvality lesa může investice přinášet v budoucnu čistý roční příjem řádově ve stovkách tisíc korun.¹⁵⁸

Je však na místě upozornit i na možná rizika. Jak každý dobře ví, dřevo dobře hoří. A riziko požáru není úplně malé, nicméně proti požáru je možné se pojistit. Další riziko představují kůrovcové kalamity. Aktuální kalamita, která zasáhla české lesy, se řadí mezi ty největší. Ze strany státu jsou nařizovány povinné těžby, což zvyšuje množství dřeva na trhu a tím pádem tlačí jeho cenu dolů.

Investice do lesní půdy se od konce devadesátých let minulého století zhodnocuje průměrně asi o 14 % p.a., což vychází o 4,5 % více oproti průměrné investici do akcií. Je nutné mít však na paměti, že se jedná o investici s opravdu dlouhodobým horizontem.¹⁵⁹

4.3 Spekulace na nákup pozemku

Většina lidí označuje pozemky hned po bytech za druhou nejméně rizikovou investici. My se zde budeme bavit spíše o spekulaci na nákup pozemku. Zaměříme se totiž na několik cest, jak jej nakoupit co nejlevněji, abychom znásobili zhodnocení investice.

Lidé se dostávají do různých životních situací. A právě špatná finanční situace může majitele tláčit prodat jeho pozemek rychle pod tržní cenou. Občas si také lidé vůbec neuvědomují hodnotu jejich pozemku. Možností je tak sledovat nabídku realitních inzercí pravidelně a čekat na tu správnou příležitost. Inzerce zaměřující se na pozemky nalezneme na webových stránkách pozemky.cz.

Investiční příležitostí s dlouhodobým horizontem mohou být zahrádkářské kolonie v blízkosti větších měst. Díky rozvoji je pravděpodobné, že v budoucnu se město rozroste a namísto zahrádkářské kolonie bude pozemek stavební parcelou. Konkrétním příkladem může být zahrádkářská kolonie v Praze ve Velké Chuchli.

¹⁵⁸ VALÁŠEK, V. *Les, investice spíše srdcová II* [online]. 2011 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.penize.cz/investice/185516-les-investice-spise-srdcova-ii

¹⁵⁹ NEDBÁLEK, K. *Stanovení tržní ceny lesa* [online]. 2017 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.bulletin-advokacie.cz/stanoveni-trzni-ceny-lesa?browser=mobi

Díky výstavbě nových projektů v její blízkosti je otázkou času, kdy se tato kolonie změní na rezidenční lokalitu.¹⁶⁰

Další možností je koupě pozemku se starým objektem určeným k demolici. Nejdříve je ale zapotřebí nechat vypracovat odhad demoličních prací. Ceny prací se mohou vyšplhat přes milion korun. Nesprávně započítaný náklad, který by byl podhodnocený, by mohlo způsobit, že bychom v tomto obchodě mohli skončit ve ztrátě.

Variantou, kterou můžeme uplatnit na jakoukoli nemovitost je „nabídni a uvidíš.“ Vhodné je zaměřit se na pozemky tvořící prázdné proluky mezi domy, nebo nemovitosti s velkými zahradami. Díky naší nabídce tak vlastník může zvažovat prodej zahrady, kde akorát musí sekat trávu, aniž by nad tím někdy uvažoval.¹⁶¹

Dalším způsobem je koupit pozemek, na kterém není možné v současnosti stavět. V případě takového pozemku je naprosto zásadní, co je v územním plánu. Pokud územní plán připouští možnost změny, může se tato investice velmi dobře zhodnotit. Cena stavební parcely oproti pozemku, kde není možné stavět, se zásadně liší. Vliv na cenu má i napojení inženýrských sítí a vybudování komunikace. A možná právě stavební pozemek může být tou nejlepší investicí, protože je ho omezené množství a v budoucnu budou volné stavební pozemky pouze ubývat.

Velmi zajímavého zhodnocení můžeme dosáhnout koupí velkého pozemku a následně jeho prodeje po menších částech. Inzerování menších pozemků navíc přiláká více zájemců díky nižší ceně jednotlivých celků. Náklady na dělení pozemku netvoří vysokou částku, nicméně je vhodné nechat rozdělení až do okamžiku nalezení zájemce o koupi. Vytvoření geometrického plánu stojí v průměru mezi 3-7 tis. Kč, kolek za návrh na vklad do katastru nemovitostí stojí 1 tis. Kč. K vyřízení celé záležitosti je zapotřebí počítat s 2-3 měsíci.^{162, 163}

Protože si lidé často neuvědomují, jak je možné za pomoci rozdělení zvýšit hodnotu pozemku, podíváme se na několik reálných příkladů, které se zobchodovaly. Jako první si ukážeme, jak vydělal na rozdělní pozemku investor

¹⁶⁰ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 110.

¹⁶¹ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 111.

¹⁶² TOMEK, P. *Rozdělení pozemků může zvýšit obchodní potenciál nemovitosti* [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-rozdeleni-pozemku-muze-zvysit-obchodni-potencial-nemovitosti/?sid=848168fcbb9c4aa0ac71309103768d08&t=n

¹⁶³ Tamtéž.

Pavel Tomek, majitele společnosti ADOL monitor. Sám říká, že se na první pohled jednalo o nezajímavou příležitost bez vidiny velkého zisku.¹⁶⁴

Předmětem prodeje byl zrekonstruovaný rodinný dům v malé vesnici u Holic. Jeho majitel měl dluhy ve výši 1,8 mil. Kč, hodnota domu byla asi 2,2 milion Kč. Důležitou skutečností je, že dům stál na konci vesnice a náležela k němu zahrada o rozloze asi 4 500 m². Na katastrální mapě je vidět zamýšlené rozdělení pozemku.



Obr. 20: Katastrální mapa – plán rozdělení pozemku¹⁶¹

Na dalším obrázku je zachycena fotografie zahrady s polorozpadlými stavbami, které jsou dokonce na katastrální mapě zakresleny. Pozemek byl navíc v bezprostřední blízkosti lesa a měl krásný výhled do kraje. V kombinaci s lokalitou, kde Svitavy jsou asi 3 km daleko, začala tato investice být zajímavá.



Obr. 21: Fotografie zahrady náležející k RD¹⁶²

Prvním potřebných krokem bylo obrácení na stavební úřad ohledně otázky, zda je možné realizovat plánované rozdělení pozemků. V tomto případě rozdělení nic nebránilo, a tak vznikly další dvě parcely o výměře 1.572 m² a 1.615 m².

Pro výpočet zisku z této investice musíme k dluhu ve výši 1,8 milionu Kč započítat daň z nabytí 4 %. Rozdělené pozemky v tomto případě nakonec koupil jeden člověk, a to za 1 250 tis. Kč. Až o rok později se rodinný dům prodal za 2,2 milionu Kč. Po odečtení provize makléřů a všech daní se zisk této investice pohybuje přes jeden milion korun.¹⁶⁷

¹⁶⁴ Tamtéž.

¹⁶⁵ TOMEK, P. Rozdělení pozemků může zvýšit obchodní potenciál nemovitosti [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-rozdeleni-pozemku-muze-zvysit-

¹⁶⁶ Tamtéž.

¹⁶⁷ TOMEK, P. Rozdělení pozemků může zvýšit obchodní potenciál nemovitosti [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-rozdeleni-pozemku-muze-zvysit-obchodni-potencial-nemovitosti/?sid=848168fcb9c4aa0ac71309103768d08&t=n>

Skvělý investiční obchod do pozemku zrealizovala i investorka Pavla Temrová. Jednalo se o stavební pozemek, který nabízel vlastník prostřednictvím jen jedné realitní kanceláře, která jej inzerovala pouze na stránkách sreality.cz. Protože tuto nabídku realitní kancelář neaktualizovala, inzerce brzy zapadla. K najetí takové nabídky bylo zapotřebí listovat několik stran a strávit tak u počítače desítky minut navíc. Pozemek o rozloze 1 050 m² se nacházel asi 40 km východně od Prahy. V nabídce bylo dokonce napsáno, že je nabízen několik měsíců a že byl jednou zlevněn. Paní Temrová, jako zkušená investorka, v rámci jednání s realitní kanceláří nabídla cenu nižší než inzerovanou, s čímž vlastník souhlasil a pozemek tak získala se slevou za 770 tis. Kč.¹⁶⁸ Tržní hodnota je přitom zhruba skoro i dvojnásobná.

Osobně jsem zažila zajímavý prodej zahrady nacházející se v katastrálním území brněnské Líšně. Zahradu prodával starší pár v důchodovém věku, bohužel si neuvědomoval cenu jejich pozemku. S odůvodněním, že ho před X lety koupili za 20 tisíc Kč, za něj teď požadovali 170 tis. Kč. Hodnota takové zahrady je ale minimálně dvojnásobná.

Obchod, který se povedl mým známým, byla změna zahrady na stavební parcelu. Jednalo se o zahradu s chatou nedaleko Tišnova. Majitel za ni požadoval 790 tis. Kč. Za tuto cenu pozemek nakoupili, následně vyřídili všechny záležitosti související se změnou pozemku na stavební parcelu a následně pozemek zhodnotili téměř dvojnásobně.

Jako poslední příklad povedené investice do pozemku si uvedeme obchod realitního makléře Martina Födröse. Tento makléř investuje s využitím cizího kapitálu investorů. Nevkládá tedy do investice svoje peníze, ani si je nepůjčuje, a proto je koupě realizována jménem investora. Za nalezení příležitosti a zrealizování obchodu jsou s investorem domluveni na provizi, kterou dostává ale vždy až po dokončení obchodu, tedy až po prodání nemovitosti. Provize se počítá z čistého zisku, po odečtení všech nákladů, a pohybuje se ve výši 25-40 %.

Jednalo se o dražbu domu nacházejícího se mezi Kolínem a Prahou. Protože se jednalo o dražbu exekuční a dlužník nepustil nikdo dovnitř, makléř musel odhadnout hodnotu nemovitosti z venku. Dům byl na první pohled ve špatném stavu. Nicméně byl podsklepený což značí, že by nemusel být vlhký. Protože v oknech byly záclony, usoudil, že uvnitř domu někdo bydlí a stav nemůže být úplně katastrofální. Nejpodstatnější ale je, že k domu náležely přilehlé pozemky, včetně dvou stodol, rovněž ve špatném stavu. Kolem pozemku byla obecní cesta, což

¹⁶⁸ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 118.

umožňovalo rozdělení objektu na 3 části – pozemek se stodolou, další menší pozemek a samotný dům s přidruženou stodolou. Vyvolávací cena nemovitosti byla 1 150 tis. Kč. Dražby se účastnili pouze 2 zájemci, a tak byla vydražena za 1 200 tis. Kč. Přestože nemovitost byla nabízena v rámci 3 inzerátů, nakonec ji koupil jeden investor jako celek za 2 400 tis. Kč. Likvidita této transakce čítala asi 6 měsíců s čistým ziskem kolem jednoho milionu korun.¹⁶⁹

Zmíněné konkrétní příklady značí, že spekulace na nákup pozemku přináší velmi zajímavou možnost zhodnocení. Při obezřetném postupu koupě se nejedná ani o rizikovou investici. Je ale zapotřebí na dosažení vyššího zisku vynaložit daleko vyšší úsilí než u standartních investic.

I přesto, že většina investorů považuje investici do pozemku za bezpečnou, existuje několik rizikových faktorů. Tyto rizika prakticky nelze zahrnout do předkupní kontroly. Nebezpečím pozemku je například objevení nečekané regulace ze strany územního plánu, nebo regulačního plánu obce. Problémem může být také, že se lokalita pozemku dostane do zájmu nezávislých ekologů, kteří budou chtít omezit nebo zcela zrušit výstavbu v této oblasti. Obecně tak podle mého názoru nelze říct, že nějaká investice je bezriziková. U všech obchodních transakcích je a vždy bude nějaké riziko. Některé bude menší, některé bude větší. Některé se stanou pravděpodobněji, některé méně pravděpodobně. Některé budou mít menší dopad na zhodnocení investice, některé větší. Spíše než o riziku bychom se možná měli bavit o tom, jak moc velké je zapotřebí vynaložit úsilí právě na minimalizaci rizik. Jinými slovy, kolik práce budu muset vynaložit, abych snížil možná rizika transakce.

4.4 Potenciál zadlužených nemovitostí

Mnozí lidé se nákupu nemovitosti od dlužníků s finančními problémy bojí a vyhýbají se jim. Naopak jiní investoři je přímo vyhledávají. Byť se zadluženými nemovitostmi může být spojeno více rizik, tato rizika lze minimalizovat vynaložením více práce zjišťováním a ověřováním informací. Před samotnou koupí a podpisů všech smluv je zapotřebí si řádně nemovitost i dlužníka prověřit – zjistit výši a důvod dluhu a mnoho dalších informací.

¹⁶⁹ FÖRDÖS, M. *Video: Jak investuje realitní makléř Martin Fördös* [online]. 2019

[cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.youtube.com/watch?v=pKyJYyhSSuY&feature=youtu.be

Jako krásný příklad příležitosti nákupu nemovitosti od dlužníka si můžeme ukázat na bytě, který se prodával prostřednictvím exekuční dražby a tento byt vydražil jeden můj známý. Jednalo se o družstevní byt, který se nacházel v širším centru Brna, na ulici Sladová. Byt o velikosti 1+1 s výměrou 41 m². Vyvolávací cena bytu byla 807 tis. Kč. Odhadní cena stanovená na základě znaleckého posudku 1 210 tis. Kč (k roku 2013). Bývalý vlastník umožnil prohlídku bytu, což nebývá pravidlem. Spíše je tomu ve většině případů naopak. O to lépe pro zájemce, ale prakticky i dlužníka, protože díky prohlídce se teoreticky může vyšplhat cena výše. Prohlídky se účastnilo asi 20 lidí, samotné dražby pak 12 zájemců. Dražba probíhala online na portále okdražby.cz a trvala 1:41 minut. Nakonec byla vydražena za 1 319 tis. Kč. V bytě bylo zapotřebí provést nezbytnou rekonstrukci, její bývalý vlastník zlomyslně vyštípal elektřinu, a tak bylo zapotřebí udělat novou. Také odvezl kuchyňskou linku, která ale má být a je součástí bytu. Po nutné rekonstrukci v minimální částce, která přišla asi na 100 tis. Kč, se byt pronajímal za 10 tis. Kč + náklady na energie. Výnos z pronájmu vycházel na 7,1 % p.a. Jednalo se o starý byt, kde se opakovaně musely řešit nějaké problémy, například byt byl dvakrát sousedkou vytopen. Navíc družstvo nebylo ze strany předsedy řízeno úplně s péčí řádného hospodáře, a proto se nový vlastník rozhodl jej po 2 letech prodat. Byt se prodal asi po měsíci inzerce za cenu 2 300 tis. Kč, tedy s čistým ziskem přes 881 tis. Kč.

Družstevní byt 1+1 v obci Brno	
Vydraženo	
Informace o dražbě	Nejvyšší podání
Druh dražby	Elektronická dražba
Číslo dražby	103 Ex 55575/13
Nejnižší podání	806.667 Kč
Minimální příhoz	8.000 Kč
Počet účastníků	12
Nejnižší podání 806.667 Kč	
Výsledná cena (odhadní)	1.210.000 Kč
Minimální výše příhozu	8.000 Kč
Dražební jistota	130.000 Kč
Bankovní účet dražebníka	244793959/0300

Obr. 22: Základní údaje o dražbě z okdražby.cz

4.4.1 Exekuční dražba

V dnešní době už jsou exekuční dražby rozšířené mezi širokou veřejností. Někteří investoři proto říkají, že už jsou dražby přežité a že vyčerpali svůj investorský potenciál. Dražby jsou skutečně dnes více vhodné pro koncového kupce a pro investora resp. spekulanta už ne tolik jako dříve. Podle mého názoru ale nadále existují zajímavé možnosti a stále zde vidím potenciál. Nicméně je zapotřebí nejít s davem a tyto příležitosti hledat.

Kvůli studiu na Právnické fakultě jsem vykonávala povinnou právní praxi na exekutorském úřadě u exekutora v Brně. Poté jsem si zvolila praxi v inkasní společnosti známé advokátní kanceláře Havla & Holáska. Díky těmto zkušenostem znám pohledy věřitelů, inkasních společností, exekutorů ale i přístupů dlužníků, což mi pomohlo pro pochopení principů a vnímání dražeb nemovitostí v širších souvislostech.

Zahájení exekuční dražby nemovitosti předchází dlouhý vývoj. Na začátku všeho je dluh, který dlužník přestane splácet, a tak věřitel přistoupí k jeho vymáhání. Nejdříve musí získat exekuční titul, to není již samotná smlouva o půjčce, nýbrž vykonatelné soudní rozhodnutí. V rámci realit se v praxi můžeme setkat s těmito tyto exekučními tituly:¹⁷⁰

- rozhodnutí soudu
- notářský zápis s přímou vykonatelností
- exekutorský zápis
- rozhodčí nález
- rozhodnutí orgánů veřejné správy
- existují i další méně časté varianty.

Cesta k exekučnímu titulu prostřednictvím soudu může být zdlouhavá, rychlejší variantou je řízení na základě rozhodčí doložky prostřednictvím rozhodčího soudu, nebo přímo notářský zápis s přímou vykonatelností. Jakmile ale věřitel disponuje s nějakým z výše uvedených titulů, může zahájit exekuční řízení prostřednictvím exekutora. A pokud má dlužník nějaké nemovitosti, exekutor v rámci tohoto řízení nařídí zpeněžení nemovitosti prostřednictvím exekuční dražby.

Zpravidla bývají v dnešní době tyto dražby elektronické. Vyvolávací cena nemovitosti je většinou stanovena na 2/3 odhadní ceny. Když se nemovitost nevydraží, koná se dražba opakovaná a cena se snižuje na polovinu odhadní ceny. A právě zde spatřuji možnou příležitost investorů, jak koupit nemovitost za polovinu její ceny. Pochopitelně se nebude jednat o hezké nemovitosti, ale je třeba se jako investor dívat primárně na čísla a vidět potenciál například v rozdělení pozemků a následného prodání menších celků za vyšší cenu. Podle investorky P. Temrové zvláště atraktivní mohou být právě tyto opakované dražby.¹⁷¹

¹⁷⁰ TOMEK, P. *Jak zjistit výši dluhu u exekuce z výpisu z katastru nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-zjistit-vysi-dluhu-u-exekuce-z-vypisu-z-katastru-nemovitosti/?sid=3533c55179b4435192d483219cb96c3c

¹⁷¹ TEMROVÁ, P., 2015, op. cit., s. 91.

Další možností je vyhledávání v dražbách nemovitosti záměrně s nějakými defektem, které odradí ostatní zájemce. Dražby se tak bude účastnit minimum lidí a nemovitost se tak může vydražit za vyvolávací cenu.

Statistika uvedená v tabulce níže zobrazuje poměr mezi objemem odhadních cen a objemem vydražených cen nemovitostí. Zajímavostí je, že Pardubický kraj má poměr do 60 % a Ústecký dokonce do 25 %. Právě v Ústeckém kraji je tak možné koupit nemovitost v průměru za $\frac{1}{4}$ její cena.

Tab. 10: Poměr odhadních cen a objem vydražených cen ¹⁷²

Kraj	Objem odhadních cen	Objem vydražených cen	Poměr
Ústecký kraj	1 956 557 776 Kč	441 227 291 Kč	22,55%
Pardubický kraj	367 449 294 Kč	210 910 056 Kč	57,40%
Olomoucký kraj	410 708 088 Kč	313 453 497 Kč	76,32%
Karlovarský kraj	249 683 519 Kč	194 115 901 Kč	77,74%
Liberecký kraj	309 947 195 Kč	267 794 437 Kč	86,40%
Kraj Vysočina	210 670 614 Kč	186 026 529 Kč	88,30%
Jihočeský kraj	371 580 537 Kč	342 845 530 Kč	92,27%
Moravskoslezský kraj	655 475 754 Kč	606 221 575 Kč	92,49%
Plzeňský kraj	263 346 227 Kč	246 155 675 Kč	93,47%
Královéhradecký kraj	328 323 874 Kč	309 250 748 Kč	94,19%
Zlínský kraj	254 727 909 Kč	243 328 897 Kč	95,53%
Středočeský kraj	1 703 903 923 Kč	1 692 754 219 Kč	99,35%
Jihomoravský kraj	688 157 853 Kč	729 518 716 Kč	106,01%
Praha	1 346 711 290 Kč	1 605 317 965 Kč	119,20%
Celá ČR	9 117 243 853 Kč	7 388 921 036 Kč	81,04%

Neznamená to ale, že se investorovi nevyplatí koupit nemovitost v jiném než Ústeckém kraji. Navíc průměrování může data zkreslovat. Ve větších městech se stává, že nemovitost se prodává za daleko vyšší než odhadovanou cenu – například Praha má poměr 119 %. ¹⁷³

¹⁷² TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019* [online]. 2019 [cit. 2019-04-28].

Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-investicni-prilezitosti-v-nemovitostech-v-roce-2019/?sid=d007928d619f4bab93150952b19d2f83&t=n>

¹⁷³ Tamtéž.

Kde dražby hledat

Asi největší databázi dražeb, exekucí ale i insolvenčí spravuje společnost ADOL monitor. Tato společnost zpracovává data už přes 10 let.¹⁷⁴ V databázi bylo za loňský rok evidováno 17 432 dražeb, a to jak dražeb nedobrovolných tak i dobrovolných.¹⁷⁵ Dalším zdrojem jsou dražby-exekutori.cz, nebo též okdražby.cz. Existuje ale i mnoho dalších portálů.

4.4.2 Koupě nemovitosti ještě před exekucí nebo insolvenční dražbou

Daleko větší potenciál než v exekučních dražbách aktuálně spatřuji u dlužníků, kteří mají finanční problémy. U dlužníka, na které už byla zahájena exekuce, ale neproběhla exekuční dražba nemovitosti. Nebo dlužníků, kteří ještě nemají exekuci, ale mají velké finanční problémy a následky jejich neřešení si uvědomují.

Princip je jednoduchý – spojit se s dlužníkem, uhradit všechny jeho dluhy, tím uvolnit nemovitost k převodu vlastnictví a nemovitost od dlužníka odkoupit. Exekuční dražba se tak ve finále vůbec nekoná, protože věřitelé dlužníka jsou již uspokojeni.^{176, 177}

Někdo si může říkat, že se jedná o participaci na neštěstí a finanční tísní druhých. Pro dlužníka je toto řešení mnohem lepší než zpeněžení nemovitosti přes exekuční dražbu. V případě provedení exekuční dražby jde více jak 20 % z výše pohledávky na náklady exekutora. Motivace dlužníka je proto jasná, tímto postupem získá více peněz z nemovitosti, kterou by stejně dříve nebo později pozbyl. Jeden můj známý dokonce preferuje cestu, že od dlužníka nemovitost odkoupí, ale nechá ho nadále v nemovitosti bydlet. Dlužník se tak nemusí stěhovat, akorát nově musí platit

¹⁷⁴ Tisková zpráva ADOL, *Statistiky dražeb v ČR rok 2018*. Dostupná z: www.adol.cz/wp-content/uploads/2019/02/Tisková-zpráva-ADOL-Statistiky-dražeb-v-ČR-rok-2018.pdf

¹⁷⁵ TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019* [online]. 2019 [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-u-dobrovolne-drazby-nemovitosti-lze-ziskat-majetek-pod-vyvolavaci-cenou/?sid=62c9efa88584449a8321c05488223a6e&t

¹⁷⁶ TOMEK, P. *Je prodej nemovitosti postižené exekucí neplatný?* [online]. 2019 [cit. 2019-04-29]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-je-prodej-nemovitosti-postizene-exekuci-neplatny/?sid=ed28919bf480427db8b02a712e8ba91f&t=n

¹⁷⁷ TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019* [online]. 2019 [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-u-dobrovolne-drazby-nemovitosti-lze-ziskat-majetek-pod-vyvolavaci-cenou/?sid=62c9efa88584449a8321c05488223a6e&t=n

nájem. Pro investora je to výhoda v tom, že kupuje levnou nemovitost a ještě přímo s nájemníkem. Pochopitelně pokud dlužník nebude nájemné hradit, přistoupí k výpovědi nájemní smlouvy.

Uvedeme si to na konkrétní příkladu. Dlužník dlužil 1 800 tis. Kč, hodnota jeho nemovitosti byla asi 2 350 tis. Kč. Investor tak musel za dlužníka uhradit jeho dluhy (s věřiteli je možné začít vyjednávat o výši dluhu, ve většina případů jsou ochotni ke slevě s vidinou brzkého uhrazení a vyřízení tak celé záležitosti, tuto možnost ale nebudeme uvažovat). Dále se investor s dlužníkem dohodl, že mu vyplatí v hotovosti třeba ještě 100–200 tisíc, protože hodnota jeho nemovitosti je vyšší než hodnota dluhů. Ještě je potřeba připočítat náklady exekuce (na jejich pokrácení při zastavení exekuce je také možné se s exekutorem dohodnout) a náklady na čas investora strávený s tímto obchodem. Výše možného krácení nákladů exekutora bude záležet na vyjednávání s konkrétním exekutorským úřadem. Mou osobní zkušeností je dohoda pokrácení nákladů, se dříve proslulým exekutorem z Přerova, o 20 tis. Kč. Věřitel v tomto případě získává nemovitost o hodnotě 2 350 tis. Kč za asi 2 000 tis. Kč. Dlužníka zbaví všech jeho dluhů a navíc dlužník dostane hotovost ve výši asi 100 tis. Kč.

Pokud by se nemovitost prodala v rámci exekuční dražby, exekutor má podle § 19a vyhlášky č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, nárok na 5 % z výtěžku dražby. Při prodeji nemovitosti pravděpodobně za 1 980 tis. Kč (vyvolávací cena je 1 666 tis. Kč a odhadní 2 350 tis. Kč), by se tak jednalo o 100 tis. Kč pro exekutora. Dále podle § 6 stejné vyhlášky, náklady exekuce tvoří v případě vymáhání peněžité částky do 3 milionů 15 %. V tomto případě z 1 800 tis. Kč asi 90 tis. Kč. Pro exekutora to znamená příjem ve výši 190 tis. Kč. Výtěžek z dražby v částce 1 980 tis. Kč pokrátí náklady exekuce na 1 790 tis. Kč a zbytek půjde na uhrazení pohledávek věřitelů, kteří ale nebudou v tomto případě v plné výši uspokojeni a dlužníkovi tak zbyde ještě dluh 10 tis. Kč.

Navíc výše zmíněný investor nechává dlužníka a jeho rodinu bydlet tam, kde jsou „doma“. Po boku tohoto investora jsem se účastnila 3 takových schůzek s dlužníky a tito lidé jsou za tato řešení skutečně vděční. Půjčky postupem času vytloukají dalšími půjčkami. Protože už jim pak nikdo nechce půjčit, uberou se k nebankovním půjčkám mnohdy s lichvářskými úroky. Sami bohužel nejsou edukovaní, aby svou situaci řešili, a to ideálně prodejem nemovitosti přes RK za její tržní cenu. V takovém případě by se museli přestěhovat, a proto to ve většině případů neudělají s tím, že si myslí, že asi žádná exekuční dražba neexistuje a budou takto moci s dluhy bydlet donekonečna.

Další investoři, možná je v tomto případě lepší označení věřitelé, volí cestu, kdy dlužníkům peníze půjčí oproti zástavě na nemovitosti. Nemovitost na sebe tedy nepřevádějí. Dlužníci mívají z lichvářských půjček úrokovou sazbu i přes 20 % p.a., není proto problém si s dlužníkem domluvit úrok kolem 10-15 % p.a. Pokud dlužník nebude platit splátky dluhu, věřitel na základě zástavního práva získá své peníze zpět.

Zásadně a vždy před takovou koupí je naprosto nezbytné udělat lustraci dlužníka, především zjištění všech jeho dluhů. Jinak by se jednalo o příliš rizikový obchod.

Lustrace dlužníka

Mnoho lidí si myslím, že se stačí podívat na list vlastnictví dané nemovitosti a zaplatit dluhy zde evidované. Takové ověření dluhů je absolutně nedostatečné a koupě v takovém případě vysoce riziková.

Důležitým zdrojem informací je nejen katastr nemovitostí, ale dále finanční úřad, správa sociálního zabezpečení a u podnikatelů ještě zdravotní pojišťovna. Vyplatí se také podívat se do bankovních a nebankovních registrů a registru SOLUS. Zapomenout nesmíme ani na možné dosud neodsouzené dluhy, kde žaloba může probíhat u příslušného soudu. Protože budeme chtít ověřit dluhy někoho jiného, budeme tak muset činit s jeho souhlasem. Podoba souhlasu bude jednoduše představovat plná moc s ověřeným podpisem. Ověření takové PM lze na jakémkoliv místě Czech Pointu za 30 Kč/ověření.

Katastr nemovitostí

Na listu vlastnictví uvidíme zástavní práva – bank či exekutorů.

Exekutoři

Možností je využít Centrální evidenci exekucí, kterou spravuje Exekutorská komora České republiky. Pro jednorázové nahlížení je vhodné navštívit přímo stránky ceecr.cz. Pokud je nemovitost postihnuta exekucí, nejlepší informaci o dluhu zjistíme přímo od vymáhajícího exekutora.

Finanční úřad

Nedoplatky u finančního úřadu nebývají příliš velké. Výjimkou jsou ale případy podnikajících dlužníků. V takovém případě mohou dluhy na DPH činit i desetitisíce korun.

Správa sociálního zabezpečení

Jeden dluh, indikuje další dluhy. Pokud má člověk dluhy u finančního úřadu, můžeme si být téměř jistí, že dluhy nalezneme i u Správy sociálního zabezpečení.

Zdravotní pojišťovna

Je zapotřebí si zjistit, u jaké pojišťovny je dlužník evidován. Předpokládat, že je dlužník u VZP by mohlo být chybou.

Bankovní a nebankovní registr

Zásadním zdrojem informací je výstup z registru úvěrů. Například u společnosti Czech banking credit burea získáme výpisy za pár set korun.

SOLUS

Jedná se o zájmové sdružení právnických osob, které mezi sebou vyměňují informace o solventnosti a bonitě svých klientů. Jedná se o podnikatelské subjekty napříč ekonomických oborů – např. Cofidis, AirBank, ČEZ, Český Triangl apod. Přímo na jejich stránkách je možné získat výpis z této evidence solus.cz.

Soudy

Ověřit je vhodné i případné probíhající soudní žaloby na vymáhání dluhu. Takovou informaci ověříme u místně příslušného soudu vlastníka nemovitosti. Pokud takové soudní řízení bude probíhat, je nutné ho nějakým způsobem rozklíčovat a případně dořešit před podpisem smlouvy.

Je naprosto nezbytné ověřit skutečně všechny případné dluhy dlužníka. Pokud by měl dlužník u banky třeba kontokorent, který by byl již zesplatněn, jeho nedoplatení by mohlo způsobit komplikace vkladu a tím převodu vlastnictví na katastru nemovitostí. Správným ověřením a lustrací dlužník minimalizujeme rizika obchodní transakce.¹⁷⁸

Pokud víme, kolik a kde všude vlastník dluží a tím, co všechno bude potřeba před podpisem smlouvy uhradit, můžeme říct, že se nejedná o rizikovější investici než nákup nemovitosti od developera nebo přes RK. I takové nákupy mají své úskalí a v historii přišlo mnoho lidí o své peníze.

¹⁷⁸ TOMEK, P. *Jak stoprocentně zjistíte všechny dluhy na nemovitosti* [online]. 2017 [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-stoprocentne-zjistite-vsechny-dluhy-nemovitosti/

4.5 Investice v rámci developerského projektu

Bytové jednotky v rámci developerských projektů bývají velmi žádané zboží od koncových klientů ale i investorů. Jako nevýhodu a následně výhodu takové investice lze uvést nedostatek developerských projektů. Největší výhodou koupě bezesporu je, že se jedná o novostavbu, a tak v nadcházejících 15-20 letech nebudeme muset řešit opravy bytu a vynakládat dodatečné náklady. Jak vypadá investice do developerského bytu v číslech si uvedeme na následujících příkladech.

V roce 2017 společnost Ficarolo s.r.o. dokončila opravdu krásný developerský projekt *Rezidence Slepá* v Brně. Dům se nachází v klidné ulici s názvem Slepá, nacházející se kousek od centra města. Jedni moji známí zde koupili byt 2+kk o velikost 45 m² + lodžie 3 m². Byt se nachází v 2. patře s výtahem, k bytu náleží sklep o rozměru 4 m². Cena bytu v roce 2016 čítala výši 2 654 tis. Kč a zahrnovala i cenu sklepa.¹⁷⁹ Parkovací stání nebylo součástí bytu a bylo třeba jej přikoupit za cenu 300 tis. Kč. Developerskou novostavbu je vždy zapotřebí vybavit kuchyňskou linkou, její cenu budeme uvažovat ve výši 100 tis. Kč.

Byt je aktuálně pronajímán za 13 tis. Kč/měsíc bez energií. Pronájem parkování stojí 1,5 tis. Kč/měsíčně. Výnosnost této investice při součtu bytu a jednoho parkovacího stání vychází na 4,9 % p.a. Doba návratnosti je 20,36 let.

Aktuální hodnota samotného bytu podle indexreality.cz vychází přes 3,1 milionu Kč. Od tohoto odhadu ale musíme odečíst cenu kuchyňské linky ve výši 100 tis. Kč, která není součástí developerského projektu. Zhodnocení je v takovém případě daleko vyšší.

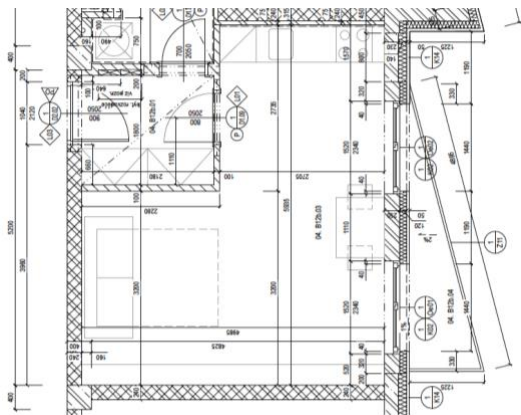


Obr. 23: Půdorys bytu – Rezidence Slepá

¹⁷⁹ FICAROLO s.r.o. *Rezidence Slepá* [online]. [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: www.rezidenceslepa.cz/cs/cenik/28-211

Další developerskou stavbou v Brně, kterou si představíme, je projekt Nová Křenová. Tato stavba byla zkolaudována v roce 2019. Dům se nachází na ulici Křenová, rovněž kousek od centra města. V tomto projektu porovnáme 2 byty, jeden menší 1+kk a druhý o dispozici 1+1.

První bytem je jednotka o dispozici 1+kk a velikosti 32,8 m² + terasa 3,2 m², nacházející se ve 4. patře. Prodejní cena bytu při podpisu smlouvy v roce 2018 byla 2 029 tis. Kč. Součástí ceny bytu nebyl sklep. Sklep o rozměru 2,7 m² bylo potřeba dokoupit za 32 tis. Kč. Cena parkovacího zakladače také nebyla součástí a vycházela na 300 tis. Kč. Byt je aktuálně pronajímám za 10 tis. Kč/měsíčně bez energií s parkovacím stáním za 1,5 tis. Kč/měsíčně. K ceně bytu v tomto případě je zapotřebí započítat daň z nabytí nemovitosti, protože se jedná o polyfunkční dům a stavba tak nepodléhá osvobození od daně. Dále je zapotřebí započítat kuchyňskou linku ve výši asi 100 tis. Kč. Zhodnocení takového bytu je výnos ve výši 4,4 % p.a., doba návratnosti investice je 22,3 let. Samotná hodnota bytu bez parkovacího stání, je podle indexreality.cz aktuálně přes 2 350 tis. Kč. Od této ceny ještě musíme odečíst cenu kuchyňské linky.¹⁸⁰



Obr. 24: Půdorys bytu 1+kk, projekt Nová Křenová¹⁷⁶

Druhý byt je 1+1 a celkové výměře 44,6 m² + lodžie 3 m². Sklep ani parkovací stání nebylo v ceně bytu. Za sklep bylo zapotřebí doplatit 32 tis. Kč a parkovací zakladač stál 300 tis. Kč. Prodejní cena bytu v roce 2018 byla 2 800 tis. Kč. Byt je pronajímám za 13 tis. Kč/měs. bez energií, parkovací stání za 1,5 tis. Kč/měs. Opět je zapotřebí započítat daň z nabytí nemovitosti a připočíst náklad na kuchyňskou linku. Výnosnost investice tak činí 4,49 % p.a. a doba návratnosti je 22,29 let. Aktuální cena pouze tohoto bytu včetně sklepa podle indexreality.cz vychází přes 3 100 tis. Kč, od odhadované ceny je nutné odečíst cenu kuchyňské linky.

Investice do developerského projektu tak bude ideální a vhodná pro investory, kteří chtějí jít spíše střídmostou cestou. Makléř z realitní sítě Century 21, Dominik Ženatý, doporučuje nové byty plně vybavit a uzpůsobit je tak pro nájemníky ihned k nastěhování. Dle jeho slov dosáhneme tímto nejvyššího výnosu. Osobně se s tímto

¹⁸⁰ Interní zdroje developera Shopping Gallery s.r.o.

tvrzením příliš neztotožňuji. Vždy je však nutné si propočítat náklady na vybavení bytu a porovnat je s nárůstem ceny nájmu. A tím zjistit návratnost těchto nákladů. Osobě mi přijde vhodnější byt pronajímat nezařízený, protože tak si bude muset nájemník koupit zařízení bytu sám a pravděpodobně tak bude v bytě déle než nájemník v zařízeném bytě. Investor tak bude minimalizovat pravděpodobnost střídání nájemníků a tím si ušetří výpadek nájmu v mezičase, kdy se původní nájemník vystěhuje a než se nový nájemník naopak nastěhuje.

Shrnutí nejlepších investorských příležitostí

Cílem práce bylo provedení analýzy aktuálních investorských příležitostí do nemovitostí a nalezení nejlepší investice s nejvyšším zhodnocením a minimálním rizikem. Protože ceny na realitních serverech jsou vysoké, zaměřila jsem se na alternativní možnosti nákupu nemovitostí, a to ideálně ještě pod tržní cenou, aby zhodnocení investice bylo co nejvyšší.

V práci jsem uvažovala nákup bytové jednotky, domu, parcely, lesního pozemku, zemědělské půdy, lesa, vodního zdroje, ale i parkovacího stání či nemovitostmi nacházející se v zahraničí a další. Práce také analyzuje alternativní možnosti nákupu nemovitostí, a to například prostřednictvím exekuční dražby, dražby finančních úřadů, aukcí, nákupu přímo od developera nebo i klasickou cestou přes realitní kancelář. Ze všech uvažovaných možností jsem se blíže zaměřila z mého pohledu na aktuálně 5 nejzajímavějších příležitostí investice. Jedná se konkrétně o nákup parkovacího stání, pozemku, lesního pozemku a developerského bytu, v neposlední řadě vidím velký potenciál u zadlužených nemovitostí.

Právě u posledních zmíněných zadlužených nemovitostí vidím možnost nejvyššího možného zhodnocení. Dříve bylo možné velmi dobře zhodnotit peníze nákupem nemovitosti v rámci exekuční dražby. Postupem času se ale dražby dostaly mezi širokou veřejnost, čím se zvýšil počet účastníků dražeb a v souvislosti s tím i výše cen dražených nemovitostí. V dnešní době jsou exekuční dražby vhodné spíše pro koncové zájemce. Nicméně jsou zde možnosti, jak dobře nakoupit i prostřednictvím exekuční dražby pro investora. Obecně je důležité nejt s davem a hledat nové možnosti, kde nebude tak vysoká poptávka a tím pádem bude nižší cena. V případech dražeb vidím příležitost u opakovaných dražeb. Jedná se o takové dražby, které se v prvním kole neprodaly, a proto je nařízena další dražba s vyvolávací cenou na polovinu odhadu ceny stanovené znaleckým posudkem. V těchto případech je tedy možné koupit nemovitost i jen za polovinu její tržní ceny. Pochopitelně se nebude jednat o na pohled hezké nemovitosti, nicméně je potřeba vidět možný zisk například v přilehlém pozemku, který je možný rozprodat po menších částech. Další možností je hledání záměrně nemovitostí s nějakým defektem – například právním vztahem, nebo horším technickým stavem. Tato skutečnost odradí mnoho zájemců, a je zde tak vyšší šance, že se bude prodávat za nízkou cenu. Následně je zapotřebí tento defekt odstranit a nemovitosti obratem se ziskem zpeněžit. Asi největší příležitost vidím u koupě nemovitosti ještě předtím než proběhne exekuční dražba, nebo i ještě před tím, než je vůbec na dlužníka zahájena exekuce, hledání ale takových dlužníků bude složitější. Nicméně po zaplacení všech

dluhů je možné takovou nemovitost s minimálním rizikem odkoupit, a to za nižší než tržní cenu, podle domluvy s jejím vlastníkem. Tato cesta je finančně výhodnější pro dlužníka než zpeněžení nemovitosti prostřednictvím exekuční dražby. Pokud navíc investor nabídne vlastníkovi, že nadále bude moci v nemovitosti bydlet a platit nájem, dlužník bude mít o to větší motivaci s nabídkou ceny souhlasit. Na takovýchto obchodech je možné mít zhodnocení peněz i ve výši dvojnásobku vstupní investice.

Možné, velmi vysoké zhodnocení investice, spatřuji dále v oblasti nákupu pozemků. Jednou z možností je koupit větší pozemek a následně prodat po menších částech. Další je koupení zahrady v dobré lokalitě a vytvoření z ní stavební parcely. Když tuto investici skombinujeme s alternativní cestou nákupu například přes exekuční dražbu, můžeme zhodnotit investované peníze také téměř o sto procent.

Pro investora, který by chtěl jít raději standardnější cestou, která nebude vyžadovat tolik jeho času ani úsilí spojeného s administrativní náročností nákupu, je vhodné zakoupení parkovacího stání, nebo bytové jednotky v rámci developerského projektu. Protože každoročně přibývá vlastníků aut, ve větších městech vznikají velké problémy s nedostatkem parkovacích míst. Nákup parkovacího stání nám může přinést zhodnocení kolem 5-10 % p.a. V rámci developerského projektu se zhodnocení pohybuje průměrně kolem 5 % p.a. V obou případech je velmi zajímavé zhodnocení na dlouhodobém horizontu s ohledem na nárůst cen těchto investic.

Velice zajímavou možností je nákup lesních pozemků. Aby se ale jednalo o investici se zajímavým zhodnocením, její počáteční výše kapitálu je zapotřebí v řádech milionů korun. V opačném případě se průměrné zhodnocení investice do lesa pohybuje na hranici 2 % p.a. a je tak spíše pro zájmové vlastníky lesa. S vlastnictvím lesa se pojí i mnoho povinností upravených v lesním zákoně, a proto bych investici do tohoto přírodního zdroje doporučila spíše zkušenějším investorům. A především trpělivým investorům, kteří počítají se zhodnocením skutečně až v dlouhodobém horizontu.

Závěr

Čím dál více lidí hledá snadnou investici s co nejvyšším možným zhodnocením. Vyšší zhodnocení podle mě automaticky nepředstavuje vyšší riziko, ale více práce nutné vynaložit pro dosažení investice. A právě proto doporučuji zaměřit se na alternativní možnosti nákupu nemovitostí. Obecně lze shrnout, že neexistuje jedno doporučení nebo jedna cesta, díky které lze koupit nemovitost se zaručeným výnosem 15 % p.a. a více, nebo pod její tržní cenou. Je to spíše o kombinování několika nástrojů a metod a především mnoho času s tím spojeného. Následně při objevení vhodné investice je zapotřebí rychle jednat a umět odhadnout a vyhodnotit investiční potenciál. Podle mého názoru je nejlepší kombinovat dobrou investiční příležitost s nejlepší možnou cestou nákupu. Tedy ideálně kombinace nákupu parkovacího stání prostřednictvím exekuční dražby, nebo nákup pozemku pod tržní cenou od člověka postiženého exekucí či nákupu bytové jednoty v rámci dražby finančního úřadu a tak podobně. Každý investor si musí vyhodnotit, kolik chce do investice věnovat svého času a možná právě podle množství vynaloženého úsilí na její dosažení může očekávat výši zhodnocení.

Kvůli rozsahu práce se nikterak nezabývám možnostmi pronájmu. Právě způsob a především výše nájemného je ale důležitou veličinou pro výpočet výnosnosti a doby návratnosti nemovitosti. Pro komplexní obsáhnutí vybrané oblasti, by tak bylo vhodné práci rozšířit právě o tematiku pronájmů nemovitostí. Konkrétně například pojednání o výhodách/nevýhodách krátkodobých a dlouhodobých pronájmů, možnostech a způsobech hledání nájemníků, jak správně inzerovat a zvyšovat cenu a výši nájemného a tak dále. Moderní doba sebou přináší i zajímavé příležitosti, jsou jimi například mnoho diskutované pronájmy přes [airbnb.cz](https://www.airbnb.cz), nebo luxusnější či zážitkové nemovitosti přes [booking.com](https://www.booking.com). Dále také existují zajímavé služby, například pro investory, kteří nechtějí trávit mnoho času se svými nemovitostmi vznikla služba [idealninajemce.cz](https://www.idealninajemce.cz). Shrnutě pro případ, kdy chce investor nakupovat nemovitosti s dlouhodobým horizontem, je nezbytné znát i možnosti a příležitosti v oblasti pronájmů.

Použité zdroje

Monografie

- [1.] TEMROVÁ, P. *Realitní Kuchařka: Praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha: AMOS repro, 2015, 179 s. ISBN 978-80-260-5163-3.
- [2.] KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012, 63 s. ISBN 978-80-214-4567-3.
- [3.] BRADÁČ, A.; ŠILHÁNKOVÁ, H.; ŠMAHEL, M.; VIDOVIČOVÁ, I.; KOZIELKOVÁ, E.; ZUZAŇÁKOVÁ, P.; CUPAL, M.; SUPERATOVÁ, A.; ULRYCH, J.; BRADÁČOVÁ, L.; BRUMOVSKÝ, M.; SEDLÁČEK, J.; KREJZA, Z.; KLIKA, P.; NIČ, M.; MELEN, V. *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [4.] BRODECKÁ, V. a kol. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností*. VOX, 2017 Praha. 360 s. ISBN 978-80-87480-53-3.
- [5.] VALACH, J. a kol. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. EKOPRESS, 2011 Praha, 207 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [6.] BROWN, R. *Property investor Toolkit*. Casa metro Ltd trading, 2015, 60 s. ISBN 978-1508812418.
- [7.] SUDEK, R. *Angel Investment Criteria*, Journal of Small Business Strategy, 2006, 103 s. ISSN: 2380-1751.

Články

- [8.] HOVORKA, Jiří. *Kupujete nemovitost, zaplatíte daň. Změnu pravidel schválila vláda, končí i ručení* [online]. 5. 10. 2015 [cit. 17. 12. 2018]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-64704670-kupujete-nemovitost-zaplatite-dan-vlada-schvalila-zmeny-realitniho-trhu-vcetne-konce-ruceni>
- [9.] VLKOVÁ, Jitka. *Daň z převodu nemovitostí zaplatí vždy kupující. Developeři to kritizují* [online]. 10. 3. 2015 [cit. 17. 12. 2018]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/dan-z-prevodu-nemovitosti-bude-nove-platit-jen-kupujici-p2e-/ekonomika.aspx?c=A150310_194114_ekonomika_zt
- [10.] TOMEK, P. *Rozhovor s investorem – jak vydělat na zemědělské půdě*. ADOL MONITOR. online, 2017. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-rozhovor-s-investorem-jak-vydelat-na-zemedelske-pude/
- [11.] TOMEK, P. *Jak investovat bez vlastních peněz*. ADOL MONITOR. online, 2017. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-jak-investovat-bez-vlastnich-penez/

- [12.] TOMEK, P. *Kdy cenové mapy odhalí zajímavé investice*. ADOL MONITOR. online, 2017. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-cenove-mapy-odhali-zajimave-investice/?sid=4a1dc3e2fdbbc47588f94a1decfdef9e0&t=n
- [13.] TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019*. ADOL MONITOR. online, 2017. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-cenove-mapy-odhali-zajimave-investice/?sid=4a1dc3e2fdbbc47588f94a1decfdef9e0&t=n
- [14.] TOMEK, P. *5 základních otázek, než začnete investovat do nemovitostí*. ADOL MONITOR. online, 2018. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-5-zakladnich-otazek-nez-zacnete-investovat-do-nemovitosti/?sid=9b8b49724639456f9e30a51f9ca7ad15&t=n
- [15.] REAL CARE INVEST. *Jak poznat dobrou a špatnou investiční příležitost* [online]. 2019 [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: www.realcareinvest.com/jak-poznat-dobrou-a-spatnou-investicni-nemovitost
- [16.] JAKLÍN, J. *Jak investovat do zemědělské půdy v roce 2018* [online]. 2018 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.investicniweb.cz/video-jiri-jaklin-agro-21-jak-investovat-do-zemedelske-pudy/
- [17.] TOMEK, P. *Jak vydělat na zemědělské půdě* [online]. 2017 [cit. 2019-03-14]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-rozhovor-s-investorem-jak-vydelat-na-zemedelske-pude/
- [18.] THUONG, N. *Stamiliardová zem investice do půdy se přestávají vyplácet* [online]. 2018 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: www.e15.cz/byznys/potraviny/stamiliardova-zem-investice-do-pudy-se-prestavaji-vyplacet-1343650
- [19.] DIVINOVÁ, J. *Šance pro trpělivé investory. Les vydělává pomalu, ale jistě, radí experti* [online]. 2018 [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: www.idnes.cz/ekonomika/domaci/nemovitosti-hypoteka-zemedelska-puda-investice-les.A180510_192601_ekonomika_evam
- [20.] MÁDLOVÁ, M. *Les jako investice – jen pro trpělivé investory* [online]. 2018 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.investomanie.cz/clanky/les-jako-investice-jen-trpelive-investory/
- [21.] TOMEK, P. *Kůrovec netrápí jen Lesy ČR ale i soukromé vlastníky* [online]. 2018 [cit. 2019-03-17]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-kurovec-netrapi-jen-lesy-cr-ale-i-soukrome-vlastniky/?sid=bfce7bc6ead14424b5ae0f771cb96443&t=n
- [22.] MATĚJKA, J. *Z rybníka nezbohatnu, říká podnikatel* [online]. 2015 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.lidovky.cz/byznys/moje-penize/z-rybnika-nezbohatnu-rika-podnikatel-rybareni-porada-i-pro-firmy.A150515_132139_moje-penize_pave
- [23.] MLADÝ INVESTOR. *Investice do vody* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.mladyinvestor.cz/investice-do-vody/

- [24.] KREYSOVÁ, B. *Prodej či koupě bytu s garážovým stáním* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/prodej-ci-koupe-bytu-s-garazovym-stanim-vyplati-se-cekat-na-novelu-obcanskeho-zakoniku-108941.html
- [25.] KREYSOVÁ, B. *Investovat do bytu, raději do lesu a polí radí bankéři* [online]. 2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: www.novinky.cz/finance/444967-investovat-do-bytu-radeji-do-lesu-a-poli-radi-bankeri.html
- [26.] PROCYK, R. *Garáž jako investice s vysokým výnosem* [online]. 2016 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <http://7team.cz/garaz-jako-investice-s-vysokym-vynosem/>
- [27.] MLADY INVESTOR. *Investice do nemovitosti, jak zhodnotit* [online]. 2018 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://mladyinvestor.cz/investice-do-nemovitosti-jak-zhodnotit/>
- [28.] TOMEK, P. *Jak se chovat při elektronické dražbě* [online]. 2017 [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-se-chovat-pri-elektronicke-drazbe/?sid=f06675af9fb24a53999302e705f0f6bb&t=n
- [29.] TOMEK, P. *Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou často zbytečně přehlíženy* [online]. 2019 [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-aukce-a-dobrovolne-drazby-nemovitosti-jsou-casto-zbytecne-prehlizeny/?sid=0dcf18bda1ad41c691da66891755a59f&t=n
- [30.] VÁCHAL, A. *Zájem o byty je rekordní. Prodávající táhnou ceny nahoru pomocí elektronických dražeb* [online]. 2016 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-65364770-zajem-o-byty-je-rekordni-prodavajici-tahnou-ceny-nahoru-pomoci-elektronickych-drazeb>
- [31.] JONÁŠ, M. *Jak vydělat na výkupech* [online]. [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/se20-account-data/62791/media/cmrf-jak-vydelat-na-vykupech-miroslav-jonas.pdf?sid=5ef27d97a0d040c39b9662b0ea88c949&t=n>
- [32.] TOMEK, P. *Pohledávka nestačí, exekuční titul je předpokladem exekuce* [online]. 2019 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-pohledavka-nestaci-exekucni-titul-je-predpokladem-exekuce/?sid=5707f4bec0c040299968d332ee904148&t=n
- [33.] VÁCHAL, A. *Nouze o parkování žene nahoru ceny garážových stání* [online]. 2016 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65384240-nouze-o-parkovani-zene-nahoru-ceny-garazovych-stani>
- [34.] MIČ, A. *Chcete být realitní magnát? Zkuste začít s garáží* [online]. 2007 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/nakupovani/chcete-byt-realitni-magnat-zkuste-zacit-s-garazi/r~i:article:490149/>
- [35.] VALÁŠEK, V. *Les, investice spíše srdcová II* [online]. 2011 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.penize.cz/investice/185516-les-investice-spise-srdcova-ii

- [36.] TOMEK, P. *Rozdělení pozemků může zvýšit obchodní potenciál nemovitosti* [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-rozdeleni-pozemku-muze-zvysit-obchodni-potencial-nemovitosti/?sid=848168fcb9c4aa0ac71309103768d08&t=n
- [37.] TOMEK, P. *Jak zjistit výši dluhu u exekuce z výpisu z katastru nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-zjistit-vysi-dluhu-u-exekuce-z-vypisu-z-katastru-nemovitosti/?sid=3533c55179b4435192d483219cb96c3c&t=n
- [38.] TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019* [online]. 2019 [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-investicni-prilezitosti-v-nemovitostech-v-roce-2019/?sid=d007928d619f4bab93150952b19d2f83&t=n
- [39.] TOMEK, P. *Investiční příležitosti v nemovitostech v roce 2019* [online]. 2019 [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-u-dobrovolne-drazby-nemovitosti-lze-ziskat-majetek-pod-vyvolavaci-cenou/?sid=62c9efa88584449a8321c05488223a6e&t=n
- [40.] TOMEK, P. *Je prodej nemovitosti postižené exekucí neplatný?* [online]. 2019 [cit. 2019-04-29]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-je-prodej-nemovitosti-postizene-exekuci-neplatny/?sid=ed28919bf480427db8b02a712e8ba91f&t=n
- [41.] TOMEK, P. *Jak stoprocentně zjistíte všechny dluhy na nemovitosti* [online]. 2017 [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-stoprocentne-zjistite-vsechny-dluhy-nemovitosti/
- [42.] TOMEK, P. *5 základních otázek, než začnete investovat do nemovitostí* [online]. [cit. 2019-03-10]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-5-zakladnich-otazek-nez-zacnete-investovat-do-nemovitosti/?sid=9b8b49724639456f9e30a51f9ca7ad15&t=n
- [43.] TOMEK, P. *Jak jsem si myslel, že umím investovat do nemovitostí* [online]. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-jak-jsem-si-myslel-ze-umim-investovat-do-nemovitosti/
- [44.] ŠVEJDA, J. *Jak na výpočet návratnosti a výnosnosti investice* [online]. 2010 [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: www.investia.cz/jak-na-vypocet-navratnosti-a-vynosnosti-investice
- [45.] MALEČKOVÁ, V., JIRÁSEK, J., SIVEK, M. *Metoda doby návratnosti investice* [online]. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: www.geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5_teorie.html
- [46.] ZUZÁK, V. *Návratnost investice si určete už na začátku* [online]. 2015 [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: www.home-institute.cz/navratnost-investice-si-urcete-uz-na-zacatku/
- [47.] TOMEK, P. *Magický trojúhelník a investování do nemovitostí* [online]. 2019 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-magicky-trojuhelnik-a-

- investovani-do-nemovitosti/?sid=89cfd81b050c40069e902b86ceaea239&t=n
- [48.] DOŘIČÁK, L. *Co je to výměnek a jak ho lze užít?* [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/co-je-vymenek-jak-ho-lze-uzit/>
- [49.] PLATIL, O., TOMEK, P. *Omezení vlastnických práv, která na Katastru nenajdete* [online]. 2019 [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-video-omezeni-vlastnickych-prav-ktera-na-katastru-nenajdete-judr-oldrich-platil/
- [50.] NOVOTNÝ, R. *Fond oprav: Co je a co není vidět?* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypoindex.cz/clanky/fond-oprav-co-je-a-co-neni-videt/
- [51.] DLOUHÁ, P. *Výpočet daně z nemovitosti. Kolik zaplatíte za rok 2019* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402270-vypocet-dane-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-za-rok-2019
- [52.] HUBIČKA, A. *Pronajímáte byt? Nezapomeňte na daň z příjmu* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.avizo.cz/blog/pronajimate-byt-nezapomente-na-dan-z-prijmu/
- [53.] BRYCHTA, T. *Jak dobře pronajmout byt. Co by měl pojistit majitel, co nájemník* [online]. 2017 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/pronajem-bytu/328333-jak-dobre-pronajmout-byt-co-by-mel-pojistit-majitel-co-najemnik
- [54.] BRYCHTA, T. *Pojištění nemovitosti* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.penize.cz/pojisteni-nemovitosti
- [55.] KOLMAN, P. *Když se řekne smlouva o úvěru* [online]. 2002 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/kdyz-se-rekne-smlouva-o-uveru-20001.html
- [56.] TOMEK, P. *Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-v-nemovitostech-od-1-1-2018
- [57.] TOMEK, P. *Věcné břemeno v roce 2018–10 metráků pšenice* [online]. 2018 [cit. 2019-05-11]. Dostupné z: www.adol.cz/blog-vecne-bremeno-v-roce-2018/?sid=1cfb2a303c3c425fbdc86b099ece8948&t=nMUJ-PRAVNIK.CZ.Pravo-stavby [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/pravo-stavby/>
- [58.] ZÁMEČNÍKOVÁ, J. *Aktuální sazby hypoték: ČNB navzdory hypotéky zlevňují* [online]. 2018 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.mesec.cz/clanky/urokove-sazby-hypotek-rostou-je-lepsi-cekat-nebo-priamo-stranky-hypoindex.cz
- [59.] ZÁMEČNÍKOVÁ, J. *100% hypotéky (možná) končí. Je ale cesta, jak to obejít* [online]. 2016 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z:

www.mesec.cz/clanky/100-hypoteky-mozna-konci-je-ale-cesta-jak-to-obejit/

- [60.] FOREJTŇÍKOVÁ, M., J. OŠLEJŠKOVÁ a T. MORÁVEK. *Zvládání sucha a výstavba vodních nádrží v kontextu územního plánování* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.vtei.cz/2015/12/zvladani-sucha-a-vystavba-vodnich-nadrzi-v-kontextu-uzemniho-planovani/
- [61.] KUK, M. *Územní plány obcí* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-plany-obci>

Online zdroje

- [62.] PAZDERA, M. *Video: Jak vybrat správného nájemce: RK Justo*. ADOL MONITOR. online, 2018. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-video-jak-vybrat-spravneho-najemce/
- [63.] FÖRDÖS, M. *Video: Jak investuje realitní makléř Martin Fördös* [online]. 2019 [cit. 2019-04-26]. Dostupné z: www.youtube.com/watch?v=pKyJYyhSSuY&feature=youtu.be
- [64.] Úřední sdělení ČNB
www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf
- [65.] Úřední sdělení ČNB
www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf
- [66.] Úřední sdělení ČNB
www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2018/download/vestnik_2018_08_21018180.pdf
- [67.] KUBASOVÁ, N. *Video: Jak začít investovat do nemovitostí a proč spolupracovat s makléři*. ADOL MONITOR. online, 2018. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-cenove-mapy-odhali-zajimave-investice/?sid=4a1dc3e2fdb47588f94a1decfdef9e0&t=n
- [68.] HON, O. *Video: Jak správně určit tržní cenu nemovitosti*. ADOL MONITOR. online, 2018. Dostupné také z: www.adol.cz/blog-video-jak-spravne-urcit-trzni-cenu-nemovitosti/?sid=c626e62202c94bef9581032d27ca3545&t=n
- [69.] PATRIA ONLINE, A.S., ed. *Akademie investování: Úvod do investování* [online]. Dostupné z: www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-co-je-investice.html

- [70.] INTERNET INFO, s.r.o. *Doba návratnosti investice* [online]. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: www.business.center.cz/slovnicek/doba-navratnosti-investice/
- [71.] MLADÁ FRONTA a.s. *Výnos, riziko, likvidita* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://investice.finance.cz/zacinajici-investor/vyber-investice/vynos/>
- [72.] DOSTUPNYADVOKAT.CZ. *Zajistíme, že koupě i prodej nemovitosti proběhne bez právních komplikací.* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/nemovitosti/koupe-prodej>
- [73.] LIONNIS REAL. *Realitní pojmy* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.lionnisreal.cz/realitni-pojmy
- [74.] HYPOINDEX.CZ. *Víte, kdo je pachtýř a co je pachtovní smlouva?* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/vite-kdo-je-pachtyr-a-co-je-pachtovni-smlouva/
- [75.] NOTÁŘSKÁ KOMORA. *Zástavní smlouva* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva
- [76.] HYPOINDEX.CZ. *Hypindex – vývoj* [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/
- [77.] HYPOINDEX.CZ. *Aktuální sazby hypoték: ČNB navzdory hypotéky zlevňují* [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-cnb-navzdory-hypoteky-zlevnuji/
- [78.] HYPOINDEX.CZ. *Aktuální sazby hypoték: Tříprocentní hranice pokořena* [online]. 2019 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-triprocentni-hranice-pokorena
- [79.] PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. *Oficiální portál územního plánování* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://portal.uur.cz>
- [80.] PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. *Pořizování změny územního plánu – ÚP* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/pdf/02b-up-zmena-zpravou-04-2018.pdf>
- [81.] CZECK POINT. *Cenová mapa, hit anebo propadák?* [online]. 2012 [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: www.czechpoint101.com/cs/cenova-mapa-hit-anebo-propadak
- [82.] CENOVÉ MAPY ČR, s.r.o., *O cenové mapě* [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_2&culture=cze&s=76AF8784678E3922370CC3E17F4A4E24B2E5E2C8#odkud

Právní předpisy

- [83.] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [84.] Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [85.] Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [86.] Zákon č. 388/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [87.] Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [88.] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [89.] Zákon č. 40/1961 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [90.] Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [91.] Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [92.] Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 11. 2018].
- [93.] Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].
- [94.] Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].
- [95.] Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].
- [96.] Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].

- [97.] Vyhláška č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].
- [98.] Vyhláška č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 5. 2018].
- [99.] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 11. 5. 2018].

Ostatní

- [100.] HON, Ondřej. *Oceňování investičních nemovitostí: CEMAP Cenové mapy*. Realitní Roadshow 17.10.2018. Brno, 2018.
- [101.] PATHY, J. *Změny na hypotečním trhu 2018: Gepard Finance pro život*. Realitní roadshow Brno. Brno, 2018.
- [102.] JONÁŠ, M. *Jak (vy-)dělat na výkupech: ČMRF Českomoravský realitní fond*. Realitní roadshow Brno. Brno, 2018.
- [103.] ZÁSTĚRA, M. *Nejčastější problémy při výkupu nemovitostí a jejich právní řešení: AZ legal, advokátní kancelář*. Realitní roadshow Brno. Brno, 2018.
- [104.] ZÁSTĚRA, M. *Insolvence jako investiční příležitost*. ADOL MONITOR - seminář. Praha, 2018.
- [105.] Rozhovor s Ondřejem ŠŤASTNÝM z finanční společnosti Partners, Brno 1.5.2019.
- [106.] SPRINGER, H. *Investice, valuace, exit*. Jihomoravské inovační centrum – workshop. Brno, 2017.
- [107.] REMEŠ, I. *Nemovitosti – bydlení nebo investice?*. OK Trust – seminář. Brno, 2018

Seznam obrázků, grafů, tabulek a vzorců

Seznam obrázků

Obr. 1: Krátkodobá investice, valuace ceny	18
Obr. 2: Metoda přímého porovnání	25
Obr. 3 Metoda nepřímého porovnání	25
Obr. 4: Magický trojúhelník	26
Obr. 5: Ukázka bezplatného náhledu do KN	28
Obr. 6: Ceník online výpisů LV	28
Obr. 7: Ukázka výpisu LV.....	29
Obr. 8: Sazby daně ze staveb a jednotek.....	34
Obr. 9: Přehled koeficientů podle obyvatel.....	35
Obr. 10: Sazby daně z pozemků.....	35
Obr. 11: Fincentrum Hypoindex 2003–2019	47
Obr. 12: Hodnota DTI	50
Obr. 13: Hodnota DSTI.....	51
Obr. 14: Nástroje územního plánování	53
Obr. 15: Ukázka územního plánu	54
Obr. 16: Odhad nemovitostí z indexreality.cz	55
Obr. 17: Inzerce z valuo.cz	57
Obr. 18: Výpis budoucích dražeb FÚ JMK.....	73
Obr. 19: Objemová produkce se stářím lesa	78
Obr. 20: Katastrální mapa – plán rozdělení pozemku	82
Obr. 21: Fotografie zahrady náležející k RD.....	82
Obr. 22: Základní údaje o dražbě z okdrazby.cz.....	85
Obr. 23: Půdorys bytu – Rezidence Slepá	92
Obr. 24: Půdorys bytu – Nová Křenová.....	93

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj nárůstu ceny zemědělské půdy v ČR	64
Graf 2: Zisk a ztráta v průběhu času u lesa.....	79

Seznam tabulek

Tab. 1: Přehled návratnosti investice v ČR	20
Tab. 2: Dříve možná daňová optimalizace daně z nabytí nemovitosti	33
Tab. 3: Kalkulace hotovost vs. hypotéka	46
Tab. 4: Průměrná reálná výše splátek hypotéky	47
Tab. 5: Vývoj úrokových sazeb 7/2018	48
Tab. 6: Vývoj úrokových sazeb 10/2018.....	48
Tab. 7: Meziroční srovnání dopadu DTI a DSTI.....	52
Tab. 8: Výpočet návratnosti a výnosnosti garážového stání v Brně	77
Tab. 9: Náklady na zalesnění lesa	79
Tab. 10: Poměr odhadních cen a objem vydražených cen	87

Seznam vzorců

Vzorec 1: Hrubý výnos	19
Vzorec 2: Čistý výnos.....	19
Vzorec 3: Doba návratnosti investice	21
Vzorec 4: Diskontovaná doba návratnosti investice.....	21
Vzorec 5: Návratnost investice	21
Vzorec 6: Výnosová hodnota nemovitosti (věčná renta)	22
Vzorec 7: Výnosová hodnota nemovitosti – odúročení výnosů	22
Vzorec 8: Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje	23
Vzorec 9: Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem.....	23
Vzorec 10: Odložená věčná renta	23
Vzorec 11: Proměnlivý čistý výnos, s prodejem	24
Vzorec 12: Míra kapitalizace	24

Seznam pojmů a zkratk

BPEJ	– Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČNB	– Česká národní banka
ČÚZK	– Český úřad zeměměřičský a katastrální
FO	– Fond oprav
FÚ	– Finanční úřad
KN	– Katastr nemovitostí
KÚ	– Katastrální úřad
LV	– List vlastnictví
NOZ	– Nový občanský zákoník
P.A.	– Per annual „ročně“
PM	– Plná moc
RK	– Realitní kancelář
SJM	– Společné jmění manželů
SVJ	– Společenství vlastníků jednotek
ÚP	– Územní plán

Rejstřík

A

aukce, 73, 43

B

bezstarostná investice, 61
bonitovaná půdně ekonomická hodnota, 63

C

cenová mapa, 28, 54
czech point, 29

Č

Český úřad zeměměřičský a katastrální, 28

D

daň
 daň z nabytí nemovité věci, 33
 daň z nemovité věci, 34
 daň z příjmu, 36
developerský projekt, 58, 92
diskontování, 22
doba návratnosti, 21
dražba,
 dobrovolná dražba, 68, 71
 dražba finančního úřadu, 73
 elektronická dražba, 70
 exekuční dražba, 71, 72, 85, 86
 fyzická dražba, 70
 insolvenční dražba, 71
 nedobrovolná dražba, 72
družstvo, 32

F

financování nemovitostí, 46
finanční úřad, 51, 91
fond oprav, 32

H

hypoteční úvěr, 46

I

investice, 15
 dlouhodobá investice, 18, 19
 krátkodobá investice, 18, 19

investiční nemovitost, 15
investiční strategie, 15

K

kapitalizace peněz, 23
katastr nemovitostí, 28, 91

L

lesní pozemek, 64, 78
likvidita, 27
list vlastnictví, 28, 30
lustrace, 90

M

magický trojúhelník, 27
míra kapitalizace, 25

N

nájemní smlouva, 31
nemovitost, 15, 45, 54, 76, 94

P

pacht, 62
parkovací stání, 66, 75
pojištění
 pojištění domácnosti, 36
 pojištění nemovitosti, 37
 pojištění odpovědnosti, 37
politika územního rozvoje, 52
porovnávací metody ocenění, 26
 nepřímé porovnání, 26
 přímé porovnání, 26
pozemek, 61, 80
právní služby, 38
právo stavby, 45
promlčecí lhůta, 31
předkupní právo, 31, 42, 68

R

realitní kancelář, 28, 38, 58
realitní shaker, 58
regulační plán, 52
rodinná domácnost, 31

S

smlouva

- kupní smlouva, 40
 - nájemní smlouva, 40
 - pachtovní smlouva, 40
 - podnájemní smlouva, 40
 - pojistná smlouva, 42
 - rezervační smlouva, 41
 - smlouva o budoucí kupní smlouvě, 41
 - smlouva o dílo, 42
 - smlouva o úschově peněz, 42
 - úvěrová smlouva, 41
 - zástavní smlouva, 41
 - zprostředkovatelská smlouva, 41
- spekulace, 18, 63
- společenství vlastníků jednotek, 32, 37
- společné jmění manželů, 31
- stavební kontrola, 39

U

- úroková míra, 23, 47
- územně plánovací dokumentace, 52
- územně plánovací podklady, 52
- územní plán, 52
- územní plánování, 52

V

- věcná břemena, 28, 44
- vodní zdroj, 66
- výměnek, 31
- výnosnost investice, 21, 78
- výnosová hodnota, 23

Z

- zahraniční investice, 67
- zásady územního rozvoje, 52
- zemědělská půda, 62