

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI DO VĚCI
NEMOVITÉ Z HLEDISKA GENEROVÁNÍ ZISKU**

Autor práce: Petr Pintner

Studijní obor: Management a marketing služeb

Forma studia: Kombinovaná

Vedoucí práce: Ing. Petra Jílková, Ph.D.

Katedra: Katedra management a marketingu služeb

2015

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Petr Pintner

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Petře Jílkové, Ph.D, za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRAKT

PINTNER, P. *Investiční příležitosti do věci nemovité z hlediska generování zisku : bakalářská práce*. České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015. 77 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

Klíčová slova: investice, věc nemovitá, zisk, investor, pozemek, byt, Příbram

Práce řeší investice do nemovitostí. Hlavním cílem je analýza nejvhodnější investiční příležitosti do věci nemovité pro fyzické osoby z hlediska generování zisku. Vedlejším cílem práce je praktické řešení dané problematiky na okrese Příbram a identifikace rizika u jednotlivých druhů věcí nemovitých.

V teoretické části se práce zabývá investicemi na finančním trhu, dále zkoumá již pouze nemovitosti, které jsou podrobeny deskripci z hlediska jejich členění a právních předpisů.

Praktická část bakalářská práce analyzuje trh věcí nemovitých, kde se zabývá lokální aspekty okresu Příbram. Je zde provedena analýza investice do pozemků a bytů. Jsou zde uvedeny možnosti dalších investic do jiných druhů nemovitostí a dále i modelové případy.

V závěru jsou uvedena investiční doporučení vzhledem k rizikům.

ABSTRACT

PINTNER, P. *Real Estate Investment Opportunities from the Viewpoint of the Profit : Bachelor's Thesis*. České Budějovice: The College of Management and Marketing, 2015. 77 p. Supervisor: Ing. Petra Jílková, Ph.D.

Key words: investment, movable property, profit, investor, land, flat, Příbram

This thesis deals with the investments into the movable properties. The main goal is to analyze the best investment opportunities for the business entity in terms of generating the profit. Secondary objective of the work is to practically solve this problematics in Příbram district and identify the risks for each type of movable property.

The theoretical part of the work describes the investments on the financial market and next examines only the movable properties, which are being described in terms of their division and legal rules.

The practical part of the work analyzes the movable property market, where there are local aspects of the Příbram district taken into the consideration. There is a real analysis of investment into the land and flats stated. There are possibilities of other investment into different kinds of movable properties and test cases given.

In the conclusion there are investment suggestions made considering the risks.

Obsah

Úvod.....	8
1 Cíl a metodika bakalářské práce	9
2 Investice na finančním trhu	10
2.1 Finanční investiční instrumenty	11
2.1.1 Termínované vklady, spořicí účty.....	13
2.1.2 Akcie	13
2.1.3 Dluhopisy	14
2.1.4 Podílové listy.....	14
2.2 Reálné instrumenty	16
2.2.1 Komodity	16
2.2.2 Nemovitosti.....	17
3 Věc nemovitá a legislativa	18
3.1 Katastrální úřad	19
3.2 Daně u věcí nemovitých	20
3.2.1 Darovací daň	21
3.2.2 Daň z prodeje nemovitosti	22
3.2.3 Daň z pronájmu nemovitosti	23
3.2.4 Daň z nabytí nemovitých věcí.....	23
3.2.5 Daň z nemovitých věcí.....	24
3.3 Oceňování nemovitostí.....	24
3.4 Průkaz energetické náročnosti budov	25
3.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	26
3.5.1 Ceny pozemků.....	27
3.5.2 Ceny bytů, rezidenčních nemovitostí.....	28
3.5.3 Ceny komerčních nemovitostí.....	31

4	Trh věcí nemovitých a lokální aspekty okresu Příbram.....	31
4.1	Nabídka věcí nemovitých.....	34
4.1.1	Realitní servery	34
4.1.2	Dražby věcí nemovitých	35
4.1.3	Prodej věcí nemovitých z majetku státu.....	36
4.1.4	Realitní kanceláře.....	37
4.1.5	Ostatní transakce	38
4.2	Trh věcí nemovitých.....	38
4.2.1	Investice do pozemků.....	40
4.2.2	Investice do bytů	43
4.2.3	Ostatní investice do nemovitostí	47
4.3	Lokální aspekty okresu Příbram.....	47
4.3.1	Představení okresu Příbram.....	47
4.3.2	Obyvatelstvo	48
4.3.3	Nezaměstnanost.....	49
4.3.4	Lokální trh nemovitostí na okrese Příbram.....	51
5	Analýza nejvhodnější investiční příležitosti do nemovitostí - modelové případy ..	54
5.1	Modelový obecný případ bytu.....	54
5.2	Modelový obecný případ zemědělského pozemku.....	55
5.3	Modelový případ koupě bytu v Příbrami	57
5.4	Modelový případ dražby bytu v Příbrami	58
5.5	Shrnutí modelových případů	60
	Závěr	62
	Seznam použitých zdrojů	65
	Seznam zkratk	72
	Seznam obrázků, tabulek a grafů	73
	Přílohy.....	74

Úvod

Investice do nemovitostí se v novodobé historii ČR jevila jako jedna z nejbezpečnějších investic, kdy cena nemovitostí až do roku 2009 rostla. S příchodem celosvětové finanční krize začaly ceny rezidenčních nemovitostí v ČR klesat a trh s nemovitostmi stagnovat.

Tato skutečnost vznesla mezi mnoho investorů i mnoho otázek, zda je stále vhodné do nemovitostí investovat, případně i do jakých?

Při dnešních úrokových sazbách spořicí, vkladových či termínovaných účtů je mnoho investorů, kteří hledají řešení, co udělat s penězi, kam je investovat? Nabízí se celá řada možností a právě jedna z nich je investice do nemovitosti. K investicím do nemovitostí přispívá i fakt, že úrokové sazby hypotečních úvěrů v lednu 2015 prolomily psychologickou hranici 2%. Peníze pro investici do nemovitostí se dnes dají relativně levně půjčit a úrokové sazby bank u vkladových produktů jsou velmi nízké. Občané jsou motivováni k utrácení a hledání investic, kde lze získat větší výnos, než držet peníze v bankách na vkladových účtech.

Tato práce by měla odpovědět i na otázku do jakého typu nemovitosti investovat a co lze od investice očekávat?

Je nepochybné, že nemovitosti mají stále mnoho příznivců a k tomu přispívá i psychologický fakt, že nemovitosti mají svou fyzickou podstatu. Člověk si nemovitost může osahat, odemknout, případně v ní bydlet. Pro mnohé je to fyzická proměna peněz – oběživa, za zcela konkrétní, hmotnou věc. Naproti tomu mít akcie, dluhopisy a další cenné papíry na člověka může působit, že má jen něco nehmotného.

1 Cíl a metodika bakalářské práce

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza nejvhodnější investiční příležitosti do věci nemovité pro fyzické osoby z hlediska generování zisku. Vedlejším cílem práce je praktické řešení dané problematiky na okrese Příbram a identifikace rizika u jednotlivých druhů věci nemovitých.

K dosažení hlavního cíle jsou stanoveny dílčí cíle: charakteristika finančního trhu, deskripce věci nemovitých, popis právních předpisů vztahující se k nemovitostem, forma investice do nemovitostí a analýza investiční příležitosti do věci nemovité z hlediska generování zisku. Nemovitosti jsou analyzovány po stránce teoretické a následně i pomocí obecných modelových příkladů a konkrétních modelových příkladů z okresu Příbram z hlediska generování zisku s identifikací rizik.

Bakalářská práce obsahuje celkem 5 kapitol, z toho teoretická část práce je rozdělena na 3 kapitoly.

Ve druhé kapitole se práce na základě domácí a zahraniční literatury zabývá teoretickým rámcem investice na finančním trhu. Ve třetí kapitole se práce zabývá již pouze nemovitostmi, kde jsou nemovitosti podrobeny deskripci z hlediska jejich členění a právních předpisů.

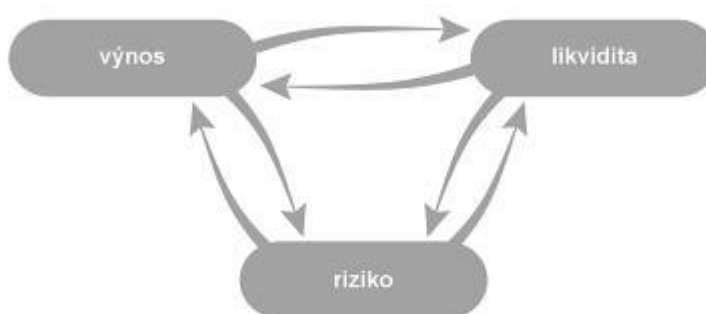
Praktická část bakalářská práce částečně ve třetí a potom dále ve čtvrté kapitole analyzuje trh věci nemovitých, kde se i zabývá lokálními aspekty okresu Příbram. Je zde provedena analýza investice do pozemků a bytů i s možností dalších investic do jiných druhů nemovitostí. V páté kapitole jsou uvedené obecné modelové případy investice do pozemků a bytů. Následně jsou v této kapitole i konkrétní modelové případy investice do bytů v Příbrami.

2 Investice na finančním trhu

V této části práce je cílem poukázat na možné investiční instrumenty na finančním trhu, kam se řadí i investice do nemovitostí, a poukázat na faktory jejich efektivnosti vzhledem k výnosu, riziku a likviditě.

Než investor přistoupí k hodnocení investice, musí být splněny dva základní předpoklady - bohatství a kvalitu investičního prostředí. Pokud má investor nízký příjem, pravděpodobně zvolí jako finanční investiční aktivum například spořicí účet. Bude-li jeho příjem růst, pravděpodobně nebude stále zhodnocovat všechny své úspory na spořicím účtu, ale začne hledat i další alternativy na finančním trhu. Kvalitou investičního prostředí se rozumí, že investor bude investovat pouze v důvěryhodném prostředí, kde nebudou hrozit významná politická a legislativní rizika. Pokud jsou splněny oba dva předchozí předpoklady, tak dochází k samotnému investičnímu rozhodování, a to právě prostřednictvím **investičního trojúhelníku** (obrázek č. 1). Při investici totiž platí: něco za něco. Vyšší výnos je vždy vykoupen vyšším rizikem, nižší likviditou nebo jak vyšším rizikem, tak nižší likviditou investice.¹

Obrázek č.1: Investiční trojúhelník²



¹ ŠOLBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. PRAHA : Grada, 2013, s. 149-150.

² ŠOLBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. PRAHA : Grada, 2013, s. 150.

Investiční instrument (nástroj) bývá teoreticky vymezován jako aktivum, které investorovi přináší nějaký nárok na budoucí příjem, a to ať již se jedná o příjem v podobě dividend, kupónových plateb, kurzových zisků, nebo úroků a splátek jistin. Veškeré investiční instrumenty lze rozdělit do dvou nesourodých skupin a to finanční instrumenty a reálné instrumenty.³ Mezi **finanční instrumenty** se řadí například různé druhy cenných papírů, finančních derivátů, pojišťovacích kontraktů, termínovaných a spořicíh účtů. Původní zákon č. 591/1992 Sb. o cenných papírech, který cenné papíry vyjmenovával, byl nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) s účinností od 1. 1. 2014.⁴

Cenný papír existuje ve dvou formách. První formou je dluhový cenný papír a to zejména dluhopis a směnka. Dluhovým cenným papírem je i vkladní list a vkladový certifikát. Druhou formou je kapitálový cenný papír, nejznámější jsou akcie.⁵

Reálné instrumenty jsou hmotná aktiva. V období zvýšeného rizika více lákají investory, kteří se snaží rozložit svá investiční rizika a hledají alternativu k finančním instrumentům. Z reálných aktiv jsou základním investičním instrumentem nemovitosti, drahé kovy jako například zlato, platina, umělecké předměty a nerostné suroviny. Reálná aktiva jsou atraktivním lákadlem pro investory hlavně v období hospodářské a politické nejistoty.⁶

2.1 Finanční investiční instrumenty

V této kapitole se práce věnuje nejvíce využívaným finančním instrumentům, které trh nabízí. U jednotlivých instrumentů finančního trhu existují **rozdílná rizika a výnosy**, jak zobrazuje **graf č. 1**. Důležitý je na jedné straně správný odhad rizika a

³ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 23-24.

⁴ ČESKO. Zákon č. 591/1992 Sb. České národní rady z 20. listopadu 1992 o cenných papírech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 119, s. 3538-3558. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=591/1992%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

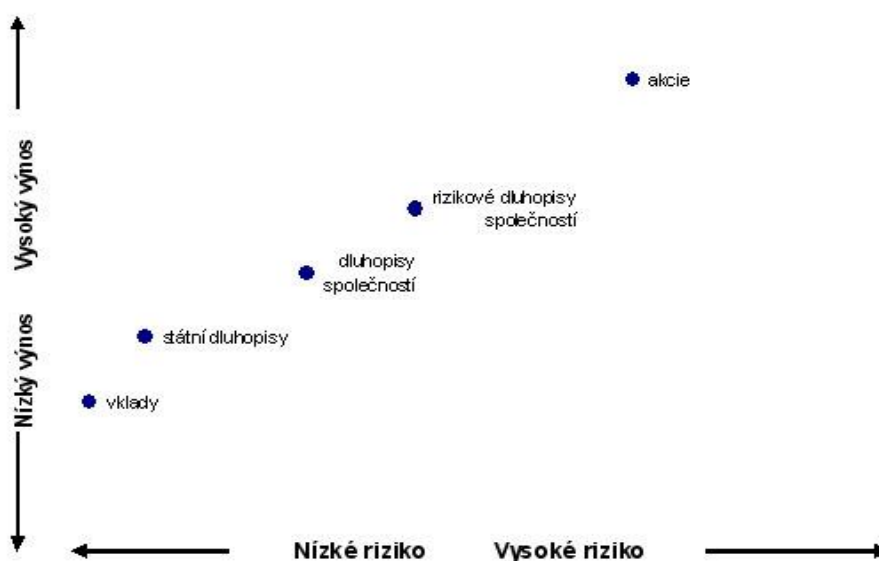
⁵ JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. PRAHA : Grada, 2009, s. 99-100.

⁶ REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 5. aktualiz. vyd. Praha : Management Press, 2012, s. 151.

možné ztráty, a na straně druhé realistický odhad výnosu z investice, tj. relace mezi rizikem a výnosem.⁷

Jednotlivé finanční instrumenty mají na různých trzích rozdílný stupeň likvidity, tj. schopnost přeměny na disponibilní peněžní prostředky s minimálními náklady. Likvidita se zpravidla měří jako výše transakčních nákladů spojených s přeměnou investičních instrumentů. Nižší likvidita daného instrumentu tedy zjevně snižuje jeho tržní cenu.⁸

Graf č. 1: Rozdílná rizika a výnosy⁹



Tato práce se věnuje pouze základním, nejběžnějším druhům finančních investičních instrumentů. Jsou i další finanční instrumenty jako jsou akcie investičních fondů, investiční certifikáty, burzovně obchodovatelné fondy – ETFs, opce, warranty, financial futures.

⁷ *Výnos, riziko a likvidita investice* [online]. Praha : CZI, © 2007 [cit. 2014-07-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=385>>.

⁸ NÝVLTOVA, R., REŽŇÁKOVÁ, M., *Mezinárodní kapitálové trhy - zdroj financování*. 1. vyd. PRAHA : Grada, 2007, s. 56.

⁹ *Výnos, riziko a likvidita investice* [online]. Praha : CZI, © 2007 [cit. 2014-07-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=385>>.

2.1.1 Termínované vklady, spořicí účty

Jedná se o pevně úročené vklady s nízkým rizikem. Na rozdíl od termínovaných vkladů však spořicí účty nabízejí vyšší zhodnocení – příčinou jsou vnitřní dotace v rámci banky, která doufá, že klientům v budoucnu prodá vyšší produkt. Spořicí účty mohou kdykoli změnit úrokovou sazbu na základě změn úrokových sazeb vyhlášených Českou národní bankou. Mezi nástroje peněžního trhu patří i směnky, dluhopisy s krátkou dobou splatnosti a kontrakty, jako jsou například swapy, buy - sell operace. V praxi se však chovají podobně jako termínované vklady a pro běžného drobného investora nejsou přímo dostupné.¹⁰

2.1.2 Akcie

Akcie je majetkovým cenným papírem, který vyjadřuje podíl na majetku akciové společnosti. Je nejrozšířenějším a nejvýznamnějším instrumentem kapitálových trhů. Součet všech jmenovitých hodnot emitovaných akcií odpovídá výši základního kapitálu akciové společnosti.¹¹

V zákoně o obchodních korporacích je definována takto: „ *Akcie je cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, s nímž jsou spojená práva akcionáře jako společníka podílet se podle tohoto zákona a stanov společnosti na jejím řízení, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.*“¹²

Pro investora je investice do akcií relativně rizikovou investicí. Investice může přinést vysoké zhodnocení i vysokou ztrátu. Výnosem investora je dividenda, která představuje podíl na vytvořeném zisku, a tzv. kapitálový zisk, kterým se rozumí rozdíl mezi aktuální a pořizovací cenou akcie. Pokud je pořizovací cena nižší než cena

¹⁰ KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. PRAHA : Grada, 2013, s. 19.

¹¹ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 230.

¹² ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 34, s. 1409. § 256. Dostupné také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6145>>.

aktuální, jedná se o kapitálovou ztrátu. Akcie představuje podíl na majetku a v období inflace zamezuje ztrátám investora a představuje určitou ochranu investice.¹³

2.1.3 Dluhopisy

„Dluhopis je zastupitelný cenný papír (dále jen „listinný dluhopis“) nebo zaknihovaný cenný papír, vydaný podle českého práva, s nímž je spojeno právo na splacení určité dlužné částky jeho emitentem a popřípadě i další práva plynoucí ze zákona nebo z emisních podmínek dluhopisu.“¹⁴

Výnosy z dluhopisů mají dvě složky. První z nich tvoří úrokové, neboli kupónové výnosy, které jsou závislé na výši úrokových měr při vydání dluhopisu. U dluhopisů s pevným kupónem se během jejich života tento výnos nemění. Existují však i dluhopisy s proměnlivým kupónem, který se mění v závislosti na výši krátkodobých úrokových sazeb nebo inflace. Druhou složkou výnosu dluhopisů jsou kapitálové výnosy, které jsou dány kolísáním jejich tržních cen.¹⁵

Akcie a dluhopisy se v několika směrech liší. Na rozdíl od výplaty dluhopisových kupónů, není výplata dividend zaručena. Akcie mají teoretickou životnost na rozdíl od dluhopisů nekonečnou. Kolem akcií panuje větší míra nejistoty než u dluhopisů. U kvalitních dluhopisů jsou dominantním zdrojem rizika pohyby úrokových měr. U akcií je rizikových faktorů ovlivňujících jejich ceny nepoměrně více.¹⁶

2.1.4 Podílové listy

Podílový list je cenný papír, který ztělesňuje podíl majitele na majetku v podílovém fondu. Podílový fond spravuje investiční společnost. Podílové listy mohou být emitovány na doručitele, na jméno nebo na řád, v zaknihované anebo v listinné

¹³ ŘEŽŇÁKOVÁ, M. *Efektivní financování rozvoje podnikání*. 1. vyd. PRAHA : Grada, 2012, s. 144.

¹⁴ ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 2888. § 2. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

¹⁵ KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. PRAHA : Grada, 2013, s. 20.

¹⁶ KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. PRAHA : Grada, 2013, s. 26.

podobě. Existují dva typy podílové listu. Prvním typem jsou podílové listy **otevřeného podílového fondu**, které nejsou obchodovány na kapitálových trzích. Investiční společnost, která fond spravuje, má však za povinnost podílový list odkoupit za aktuální hodnotu majetku fondu připadající na jeden podílový list. Druhým typem jsou podílové listy **uzavřeného podílového fondu**, které jsou obchodovány na kapitálových trzích.¹⁷

Podílové fondy využívají svou výhodu kolektivního investování na finančních trzích. Díky nashromáždění více vkladů od více investorů lze diverzifikovat rizika do různých finančních instrumentů s odlišnou rizikovostí a výnosností a díky tomu lze minimalizovat rizika celého investičního portfolia fondů podílových. Důležitou výhodou, kterou podílové fondy mohou nabídnout, je vysoká likvidní schopnost, tj. snadná přeměna cenných papírů v peníze - podílové fondy totiž umožňují okamžitý zpětný odkup cenných papírů.¹⁸

Pomocí podílových fondů lze nepřímo **investovat do nemovitostí**, potažmo do **nemovitostních fondů**, kdy investor oproti přímé investici do nemovitostí nemusí disponovat takovou výší finančních prostředků a je zde i dobrá likvidita pokud se rozhodne svůj podíl prodat. V České republice k 5. 2. 2013 byly tři otevřené podílové fondy, které spravovaly a pronajímaly nemovitosti. Nejvýkonnějším byl Finesko Bridge nemovitostní spravovaný společností Finesko. Za rok 2012 vydělal podílníkům 5,36%. Fond Conseq Realitní vydělal v tomto roce 4,53%. Nejnižší výnos měl nemovitostní fond České spořitelny, který vydělal 2,29%. Zmíněné nemovitostní fondy jsou vhodné pro konzervativní investory a měly by tvořit jeden ze základních kamenů dlouhodobějších konzervativních portfolií. Díky pravidelnému cash flow z pronájmu nemovitostí nabízejí poměrně stabilní výnosy i vývoj hodnoty. Jejich výnosový potenciál je však omezený nízkou rentabilitou nájmu, takže se nehodí pro investory, kteří hledají vyšší výnos než pět procent ročně.¹⁹

¹⁷ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 267.

¹⁸ *Podílové fondy* [online]. Praha : OK-investice.cz, © 2009 [cit. 2014-07-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.ok-investice.cz/investicni-fondy/podilove-fondy/>>.

¹⁹ TRAXLER, J. Rok 2012 potvrdil: Nemovitostní fond do každého konzervativního portfolia. IN *Penize* [online]. 5.2.2013 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/podilove-fondy/249354-rok-2012-potvrdil-nemovitostni-fond-do-kazdeho-konzervativniho-portfolia>>.

2.2 Reálné instrumenty

Reálnými instrumenty (aktivy) mohou být jak věci movité, tak i věci nemovité. Z věci movitých jsou to především komodity, drahé kovy, drahé kameny, umělecké předměty a díla.

Motivů a **výhod investice** do reálných instrumentů může být několik:²⁰

- Reálná aktiva umožňují investorovi dobré zajištění proti inflačnímu znehodnocení. Při růstu inflace má výnosová míra většiny reálných aktiv tendenci růst.
- Diverzifikace rizika v portfoliu.
- V období politické nestability si reálná aktiva do jisté míry uchovávají svou hodnotu. Jedná se o možnost se zajistit proti politickému riziku.
- Výnosová míra produkovaná některými reálnými aktivy může být v delším časovém horizontu zajímavá.
- Vlastnictví některých reálných investic může investorovi přinést cenné umělecké, sběratelské či osobní zážitky.

Investice do reálných aktiv představuje i **nevýhody**:²¹

- Vysoké transakční náklady.
- Zpravidla neexistuje likvidní a efektivní trh.
- Výnosová míra v krátkém období značně kolísá.
- Existence alternativních možností zajištění proti inflaci, nebo další diverzifikace rizika, které mohou přinést vyšší výnos.

2.2.1 Komodity

Investovat do komodit může investor několika způsoby. Buď se jedná o přímou investici (prakticky pouze zlato a stříbro) anebo nepřímou investici pomocí komoditních

²⁰ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 290-292.

²¹ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 293.

fondů, ETF, akcií komoditních fondů a fondů těchto akcií. U komodit se dá očekávat nižší výnos a stejně vysoké riziko jako u akcií.²²

Investice do komodit je považována jako efektivní způsob, jak diverzifikovat tradiční investiční portfolio. Výhoda diverzifikace pochází z nízké korelace s akciovými a dluhopisovými trhy a naopak s vysokou pozitivní korelací s inflací.²³

2.2.2 Nemovitosti

Nemovitosti v zákoně č.89/2012 Sb., § 498 jsou definovány takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“²⁴

Nemovitosti se vyznačují těmito vlastnostmi: jedinečnost, nepřenositelnost a nepřemístitelnost, nízká likvidita, vysoká životnost a zpravidla vysoká hodnota. Trhy nemovitostí mají i negativní rysy: vysoká nelikvidita, malý počet účastníků, nedostatek tržních informací, nízká efektivita, dlouhý časový horizont pro uzavření obchodu, vysoké transakční náklady, vysoké náklady na správu, provoz a pojištění, možnost omezení nájemného regulatorními opatřeními a vysoké ceny obchodovaných nemovitostí. Na druhou stranu nemovitosti jako jedna z mála reálných aktiv mohou přinášet kapitálový zisk a také důchod ve formě nájemného. Investice do nemovitosti mohou probíhat ve dvou formách. Prvním z nich je přímý nákup nemovitosti a druhým nástrojem je nepřímá podoba investování do nemovitostí v podobě investičních instrumentů, kde je zvýšená možnost diverzifikace rizika a není vyžadován velký objem finančních prostředků.²⁵

²² SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2014, s. 110-111.

²³ FABOZII, F. J. *Institutional Investment Management : Equity and Portfolio Strategies and Applications*. New Jersey : Wiley, s. 798.

²⁴ ELIÁŠ, K., SVATOŠ, M. *Nový občanský zákoník 2014*. 1. vyd. Ostrava : Sagit, 2012, s. 58.

²⁵ VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 302-305.

V porovnání s ostatními druhy investic jsou nemovitosti relativně málo likvidní. I v případě prodeje rezidenční nemovitosti, lze očekávat, že se na trhu bude nabízet nejméně několik měsíců. Kromě toho si kupující musí zajistit financování a k samotné realizaci obchodu splnit všechny další fáze k uzavření transakce. Prodej nemovitého obchodního a nemovitého investičního majetku trvá ještě déle, v závislosti na tržních podmínkách a řadě dalších faktorů. Investor, který bude s prodejem spěchat, může očekávat nižší prodejní cenu, než které by mohl dosáhnout. Mnohem lehčí je čerpání peněz z bankovního účtu nebo prodejem akcií.²⁶

3 Věc nemovitá a legislativa

Zákon č. 89/2012 Sb. (nový) občanský zákoník dále jen „NOZ“ přinesl od 1. 1. 2014 znovuzavedení zásady „*superficiessolo cedit*“ (povrch ustupuje půdě), která na naše území platila do roku 1950. V praxi toto znamená, že stavba se stala součástí pozemku, pokud vlastníkem pozemků a stavby je osoba totožná. V případě, že vlastníkem pozemku je osoba jiná, než vlastníkem stavby, vzniklo zde zákonné předkupní právo. V souvislosti s NOZ musel být přijat i zcela nový katastrální zákon, který vyšel dne 23. 8. 2013 ve sbírce zákonů ČR jako zákon č. 256/2013 Sb. s účinností od 1. 1. 2014.²⁷

Dle nového katastrálního zákona rozumíme **pozemkem** část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území. **Parcelu** pak definuje jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. **Budovou** tento zákon rozumí nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Dle NOZ vzhledem k zásadě „*superficiessolo cedit*“ není možné stavbu považovat za nemovitost, jelikož jí NOZ považuje za součást pozemku. Stavbu lze

²⁶ METTLING, S., CUSIC, D. *Principles of Real Estate Practice*. 5th Edition. Tampa : Performance Programs Company, 2014, s. 270.

²⁷ ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1368. Dostupné také z WWW: < http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

definovat podle zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který stanoví, že: **stavbou** se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. **Bytem** dle NOZ rozumíme místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení. Byt musí být pro bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. **Jednotka** zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.²⁸

Nebytový prostor pro účely dnes již zrušeného zákona o vlastnictví bytů je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.²⁹

3.1 Katastrální úřad

Důležité informace pro přímého investora do nemovitostí jsou veřejně dostupné na katastrálních úřadech.

Katastr nemovitostí je veřejnou listinou a každý má právo do něj v úředních hodinách příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat pro svoji potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Veřejnost obsahu katastru se vztahuje na všechny výše uvedené součásti, tedy též na všechny dokumenty ve sbírce listin, z nichž si každý může nechat pořídit kopii.³⁰

V katastru se evidují:³¹

- Pozemky v podobě parcel.

²⁸ GÜRLICH, R., ŠVECOVÁ, J. *Právní úprava NEMOVITOSTÍ po rekodifikaci*. 2. upr. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2014, s. 11-13.

²⁹ *Nebytový prostor (pro účely zákona o vlastnictví bytů)* [online]. Praha : Havit, © 1998-2014 [cit. 2014-07-30]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pojmy/p373-nebytovy-prostor.aspx>>.

³⁰ JANKŮ, M. *NEMOVITOSTI: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno : Computer Press, 2006, s. 184.

³¹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON : Poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vyd. Praha : Linde, 2014, s. 49.

- Budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby.
- Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby.
- Jednotky vymezené dle občanského zákoníku.
- Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
- Právo stavby.
- Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Pro rychlou orientaci a získání informace o nemovitostech jsou dostupné na internetu webové stránky, které provozuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Zde je možné získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb, jednotek (bytů nebo nebytových prostor) a práv stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.³²

3.2 Daně u věcí nemovitých

S převodem a držbou nemovitostí vznikají vlastníkově, případně kupujícímu nemovitosti daňové povinnosti. V této kapitole se seznámíme se základními daňovými povinnostmi, které by mohly investorovi vzniknout.

Daně z věcí nemovitých s příchodem Nového občanského zákoníku v roce 2014 doznaly určitých změn. Od roku 2014 je **dědická daň** zrušena. Bezúplatná nabytí majetku z dědictví nebo z odkazu jsou předmětem daní z příjmů. Bezúplatné příjmy z dědictví nebo odkazu se od daně osvobozují a nezahrnují se do daňového přiznání.³³

³² *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha : Český úřad zeměměřičský a katastrální, © 2004-2014 [cit. 2014-02-08]. Dostupné z WWW:<<http://nahlizenedokn.cuzk.cz/>>.

³³ KOUT, P. *Daně a nemovitosti : (koupě a prodej)*. 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, s. 32.

3.2.1 Darovací daň

Darovací daň byla zrušena a toto bezúplatné nabytí majetku je nyní předmětem daně z příjmu, od kterých může být fyzická osoba osvobozena. Od daně z příjmu fyzických osob jsou například osvobozeny bezúplatné příjmy:³⁴

- Nabytí majetku či jiného majetkového prospěchu od příbuzného v přímé linii a v linii vedlejší nebo od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou.
- Z nabytí vlastnického práva k pozemku nebo ze zřízení věcného břemene, pokud k těmto příjmům došlo na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách.
- Z nabytí vlastnického práva k věci na základě jeho převodu anebo přechodu podle zákona upravujícího převody vlastnického práva k jednotkám bytových družstev, je-li nabyvatelem oprávněný člen družstva.
- Ze vzniku služebnosti k bytu podle zákona upravujícího převody vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.
- Z nabytí vlastnického práva k rodinnému domu nebo jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je členem bytového družstva, který je nájemcem tohoto rodinného domu nebo jednotky ve vlastnictví družstva a který sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem.
- Z nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, je-li ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá, je nájemcem

³⁴ KOUT, P. *Daně a nemovitosti : (koupě a prodej)*. 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, s. 32.

této jednotky, je členem této právnické osoby a podílela se nebo její právní nástupce se podílel svým peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami.

3.2.2 Daň z prodeje nemovitosti

Tato daňová povinnost může nastat, pokud nemovitost byla prodána za cenu vyšší, než byla v minulosti cena pořizovací.

Od této daně, která spadá do daní z příjmů, mohou být dle tohoto zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, osvobozeny příjmy z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku. Dále jednotky, které nezahrnuje nebytový prostor a souvisejícího pozemku, včetně spoluvlastnického podílu. Osvobození od daně je v případě, pokud vlastník nemovitosti měl ve výše uvedených nemovitostech bezprostředně před jejich prodejem bydliště, nejméně po dobu **dvou let** nebo po dobu **kratší než dva roky** za podmínky, že použije či použil získané prostředky z prodeje na uspokojení své nové bytové potřeby. Pokud vlastník nemovitosti tyto podmínky nespĺňuje, tak může být osvobozen od daně z příjmu po pěti letech vlastnictví. Uvedené podmínky platí, pokud nemovitost nebyla zařazena do obchodního majetku prodávajícího anebo byla zařazena v obchodním majetku prodávajícího, ale od jejího vyřazení uplynuly více než dva roky.³⁵

Ostatní nemovitosti jsou osvobozeny od daně z příjmu z prodeje nemovitostí, pokud je prodávající vlastní **déle než 5 let** a pokud nemovitost nebyla zařazena do obchodního majetku prodávajícího anebo byla zařazena v obchodním majetku prodávajícího, ale od jejího vyřazení uplynulo více než pět let.³⁶

³⁵ ČESKO. *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů*. [online]. Praha : Ministerstvo vnitra, 2015 © [cit. 2015-25-02]. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40374&nr=586~2F1992&rpp=15#local-content>>.

³⁶ KOUT, P. *Daně a nemovitosti*. 9. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2014, s. 9-10.

3.2.3 Daň z pronájmu nemovitosti

Příjmy z pronájmu podléhají dani z příjmu, ale nejsou předmětem odvodu na sociální a zdravotní pojištění. Je možný dvojitý způsob zdanění těchto příjmů. První možnost je zahrnout příjmy a výdaje do daňového přiznání a druhý způsob je možnost uplatnění daňového paušálu ve výši 30%.³⁷

3.2.4 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb. s účinností od 1. 1. 2014. Za určitých podmínek je od této daně z nabytí nemovitých věcí možné osvobození.³⁸

Základem daně je obecně nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj, kterým je při použití ceny zjištěné úplata za posudek. Nabývací hodnotou je zejména:³⁹

- Sjednaná cena, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo například při nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku nebo ujednaná ve smlouvě o výstavbě za účelem vzniku nové bytové jednotky nebo změny dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu.
- Srovnávací daňová hodnota (75% směrné hodnoty podle vyhlášky MF ČR č. 419/2013 Sb. Nebo zjištěné ceny podle volby poplatníka), je-li vyšší než sjednaná cena.
- Zjištěná cena podle zákona o oceňování majetku, není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo v dalších stanovených případech (například finanční leasing, zajišťovací převod práva).

³⁷ *Nemovitosti a daně 2014: Kdy a co zaplatit* [online]. Praha : Fincentrum, © 2008–2014 [cit. 2014-08-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/nemovitosti-a-dane-2014-kdy-a-co-zaplatit/>>.

³⁸ ČESKO. Zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb. ze dne 10. října 2013 o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů . In *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 134, s. 5164-6038. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=344/2013%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

³⁹ KOUT, P. *Daně a nemovitosti : (koupě a prodej)*. 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, s. 28.

- Zvláštní cena (například při vydražení, vkladu do obchodní korporace apod.).

Sazba daně je lineární ve výši **4%** ze základu daně. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je především:⁴⁰

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

Daňové přiznání se podává nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad práva vlastnického.

3.2.5 Daň z nemovitých věcí

Poplatníkem této daně je vlastník nemovitostí, který ji vlastnil k 1. 1. daného roku. Pokud například nemovitost koupil v srpnu roku 2013, tak se do 31. 1. 2014 musí přihlásit k dani z věcí nemovitých u místně příslušného finančního úřadu a daň za rok 2014 uhradit. Prodávající, pokud přestane být poplatníkem daně z nemovitých věcí proto, že v průběhu zdaňovacího období prodal poslední nemovitost v územním obvodu téhož finančního úřadu, je povinen se od daně odhlásit do 31. ledna následujícího roku.⁴¹

3.3 Oceňování nemovitostí

Existuje mnoho oceňovacích metod, ale hlavní metody jsou založené na základě následujících principů:⁴²

- Nákladová metoda.

⁴⁰ KOUT, P. *Daně a nemovitosti : (koupě a prodej)*. 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, s. 27-28.

⁴¹ KOUT, P. *Daně a nemovitosti : (koupě a prodej)*. 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, s. 34.

⁴² DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitosti*. 4. vyd. Praha : Oeconomica, 2011, s. 45.

- Výnosová metoda.
- Porovnávací metoda.

Nákladová metoda je založena na nákladech nutných na postavení stavby za současné ceny stavebních materiálů, ke které se připočítává cena pozemků. Pokud se jedná o cenu určenou k datu ocenění, poté je výsledkem cena reprodukční, což je vlastně pořizovací cena minus opotřebení. Nákladová kalkulace je nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodou, která je málo vypovídající k situaci na trhu nemovitostí. Druhou metodou je **metoda výnosová**, kdy nás nezajímají náklady na postavení stavby, ale čistý výnos a doba po kterou je možné a s jakými náklady tyto výnosy dosahovat. **Porovnávací metoda** je založená na komparaci již realizovaných koupí, inzerovaných koupí a prodejů u srovnatelných nemovitostí a je zde již i zahrnuta cena pozemku.⁴³

Výnosovou metodu lze velmi dobře použít pro uvažovanou investici do komerčních nemovitostí, kdy můžeme určit například výnos z pronájmu a náklady na pořízení a provoz nemovitosti.

3.4 Průkaz energetické náročnosti budov

Od 1. 1. 2013 dle zákona č. 406/2000 Sb., který byl významně novelizován zákonem č. 318/2012 Sb., o hospodaření energií, musí prodávající nemovitosti nechat vypracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Tato povinnost se vztahuje na prodej budov, ale i ucelených částí budovy. Pokud vlastník bude prodávat budovu, vznikají mu s prodejem budovy transakční náklady, se kterými musí počítat. Průkaz energetické náročnosti budov se nemusí nechávat zpracovat, pokud se jedná o budovu určenou k rodinné rekreaci, nebo s energeticky vztažnou plochou menší než 50 m², památkově chráněnou budovu, nebo budovu v památkově chráněné zóně či rezervaci. U prodejů bytů lze PENB nahradit předložením vyúčtování služeb za poslední 3 roky. U nových pronájmů bytů je nutné předložit průkaz energetické náročnosti od 1. ledna 2016, lze jej opět nahradit vyúčtováním služeb za poslední tři roky. Nahrazení PENB předložením

⁴³ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha : Linde, 2004, s. 84.

vyúčtování služeb za poslední 3 roky, lze až v případě, pokud na písemnou žádost SVJ průkaz energetické náročnosti vlastníkovu jednotky neposkytne. Bytové domy musí mít vypracované průkazy energetické náročnosti budov vždy do určitého data a to dle energeticky vztažné plochy, kterou obsahují. Bytový dům s energeticky vztažnou plochou nad 1.500 m² musí mít zpracovaný průkaz do 1. 1. 2015, nad 1.000 m² do 1. 1. 2017 a menší do 1. 1. 2019.⁴⁴

Průkaz energetické náročnosti budov platí 10 let nebo do provedení zásadnější změny dokončené budovy. Pořizovací cena PENB je smluvní a začíná na částce kolem 4000,- Kč, kdy s náročností vypracování průkazu cena roste. Průkaz může vypracovat pouze energetický specialista, který vlastní oprávnění Ministerstva průmyslu a obchodu ke zpracování průkazu.

3.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Faktorů, které ovlivňují ceny nemovitostí, je celá řada. Prvním a obecně nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu nemovitostí je **poloha** a to až z 90%. K nejdražším místům v rámci České republiky patří Praha, Středočeský, Pardubický, Královéhradecký a Jihomoravský kraj. Nižší ceny nemovitostí můžeme hledat v Ústeckém, Moravskoslezském a Olomouckém kraji. Obecně lze říci, čím vyšší životní úroveň obyvatelstva, tím vyšší ceny.⁴⁵

Z globálního hlediska cenu nemovitostí určují čtyři základní klíčové faktory:⁴⁶

Demografie - hlavní změny v demografii obyvatel mohou mít velký vliv na realitní trendy po několik dekád. Velké množství lidí, kteří se narodili v roce 1945 jsou příkladem demografického vývoje s potenciálem výrazně ovlivnit nemovitostní trh a

⁴⁴ ČESKO. Zákon č. 318/2012 Sb. ze dne 19. července 2012, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 117, s. 4058-4074. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=318/2012%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

⁴⁵ MAZÁČOVÁ, L. Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí. IN *Realitymorava* [online]. 21.07. 2011 [cit. 2014-10-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/401-nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>>.

⁴⁶ NGUYEN, J. 4 Key Factors That Drive The Real Estate Market. IN *Investopedia* [online]. [cit. 2014-10-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>>.

poptávku po jednotlivých typech nemovitostí. Přechod z těchto silných ročníků do důchodu je jedním z nejzajímavějších generačních trendů. Tento typ demografického posunu může mít vliv na trh s nemovitostmi. Pro investora zde mohou vzniknout některé klíčové otázky. Jaký vliv toto může mít na poptávku po druhých domovech v populárních rekreačních oblastech? Nebo jaký vliv toto může mít na poptávku po menších domech, když klesne této skupině obyvatel příjem a děti se odstěhují? Tyto a další otázky mohou pomoci investorům zúžit druh a umístění potenciálně žádoucích investic do nemovitostí dlouho předtím, než tento trend začal.

Úrokové sazby - mají také velký vliv na trhu s nemovitostmi. Změny v úrokových sazbách mohou významně ovlivnit člověka v nákupu rezidenčních nemovitostí. Je to proto, že úrokové sazby klesají, náklady získat hypotéku na koupi nového domu se snižují, což vytváří vyšší poptávku po nemovitostech, která tlačí ceny nahoru. Naopak, jak vzrostou úrokové sazby, náklady na získání hypotéky rostou, a tím dochází ke snížení poptávky a cen nemovitostí.

Dalším klíčovým faktorem, který má vliv na hodnotu nemovitostí je celkový zdravotní **stav ekonomiky**. To se obvykle měří pomocí ekonomických ukazatelů, jako je HDP, zaměstnanost, výrobní aktivita, ceny zboží. Cykličnost ekonomiky může mít různé účinky na různé typy nemovitostí.

Vládní politika je také další faktor, který může mít značný dopad na poptávku po nemovitostech a jejich cen. Daňové úlevy, odpočty daní a dotace jsou jen některé ze způsobů, jak vláda může dočasně zvýšit poptávku po nemovitostech.

3.5.1 Ceny pozemků

Cenu pozemku významně ovlivňuje **účel** k čemu se pozemek využívá anebo **může být využit**. Nabídka pozemků je omezená a může přinášet různý užitek. Jiný užitek přinášejí zemědělské pozemky a jiný užitek pokud se jedná o pozemek stavební.⁴⁷

⁴⁷ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Praha : Oeconomica, 2011, s. 40.

Zemědělská půda se v současné době prodává v rozmezí 7 až 20,- Kč/m² a ovlivňuje ji její bonita, podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem, druh pozemku, poloha pozemku v krajině, celková výměra pozemků, jejich ucelenost, tvar, přístup, druh evidence pozemku na katastrálním úřadě, průběh pozemkových úprav v dané lokalitě.⁴⁸

Stavební pozemky se nabízejí od několika desítek korun až do několika tisíc korun za jeden metr čtvereční. V letech 2010 až 2012 nejvyšší průměrná cena stavebních pozemků dle Českého statistického úřadu byla v Praze 1 a to 37.707,- Kč/m² a naopak nejnižší cena byla na okrese Svitavy 82,- Kč/m², kdy průměrná cena činila 1.385,- Kč/m². Na okrese Příbram byla v těchto letech průměrná kupní cena stavebních pozemků ve výši 927,- Kč/m², což je pod průměrem České republiky.⁴⁹

U cen stavebních pozemků hraje významnou roli poloha. Polohu můžeme rozlišit na makropolohu (např. pozemek v Praze), tedy v rámci širší lokality a dále na mikropolohu v rámci malé lokality (např. jedné ulice). Dalším faktorem je velikost pozemku, kdy s velikostí pozemku jeho cena zpravidla Kč/m² klesá. Dalším hodnotným faktorem je, v jaké fázi je zajištěna právní možnost výstavby, tvar pozemku, stupeň zainvestování inženýrskými sítěmi a zda na pozemku není případná ekologická zátěž.⁵⁰

3.5.2 Ceny bytů, rezidenčních nemovitostí

Byty a hlavně domy se od sebe liší v celé řadě nejrůznějších charakteristik. Na trhu nenajdeme zcela identický byt či dům. Při výstavbě rodinného domu si můžeme pořídit typový projekt a postavit dům podle něj. Takto může postupovat celá řada lidí a koupit si totožný projekt a dům postavit. Mohou být dva velmi podobné domy, ale nikdy nebudou stát na stejném místě a tržní cena domu se bude lišit. Záleží především

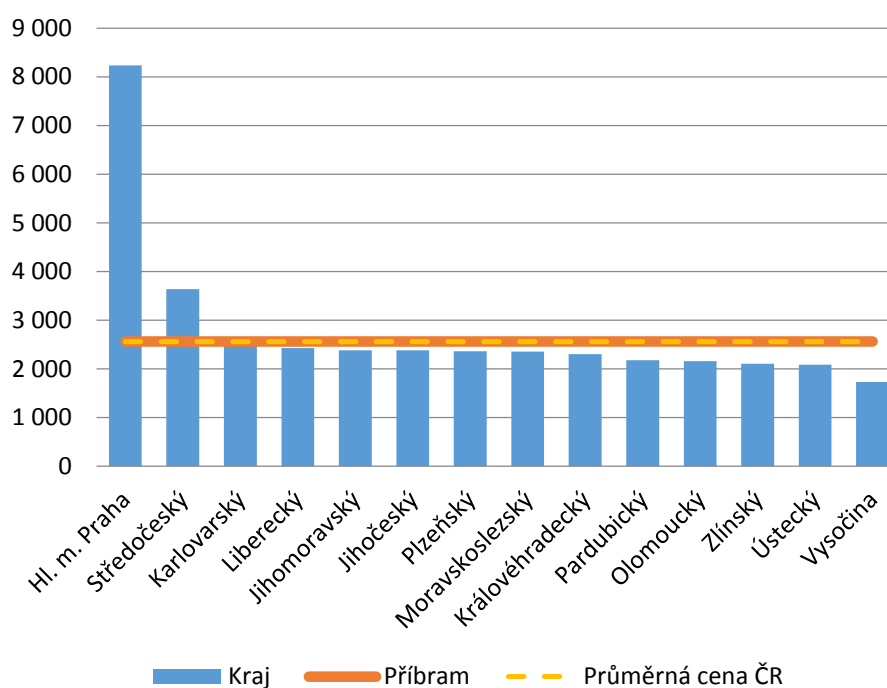
⁴⁸ *Cena půdy 2014* [online]. Praha : Farmy.cz, © 2005-2014 [cit. 2014-28-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>>.

⁴⁹ Český statistický úřad. 5-1b. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR DLE OKRESŮ A VELIKOSTI OBCÍ V LETECH 2010 - 2012 (v Kč/m²) – POŘADÍ [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-10-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286004/\\$File/70091324.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286004/$File/70091324.pdf)>.

⁵⁰ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Praha : Oeconomica, 2011, s. 41-42.

na místě, poloze, kde dům stojí a také z jakých materiálů byl postaven. Jinou tržní hodnotu bude mít dům v klidné rezidenční čtvrti a jinou cenu dům, který bude mít z jedné strany dálnici a z druhé koleje. V **grafu č. 2** jsou uvedeny průměrné kupní ceny z roku 2012 rodinných domů po krajích, v okrese Příbram a vyhodnocená i průměrná cena. Hodnoty jsou uvedené v Kč za 1 m³ obestavěné plochy. Z uvedeného grafu je vidět, že cenu nahoru táhne hlavně Praha, která i ovlivňuje Středočeský kraj, kde průměrná cena na Praze západ byla 6.386,- Kč/m³ a na Praze východ 6.002,- Kč/m³. Průměrná kupní cena v rodinných domů v České republice byla ve výši 2.560,- Kč/m³. Okres Příbram se pohyboval lehce pod průměrem, kde cena byla 2.557,- Kč/m³.⁵¹

Graf č. 2: Průměrné kupní ceny RD v roce 2012 za 1 m³ obestavěného prostoru⁵², vlastní zpracování



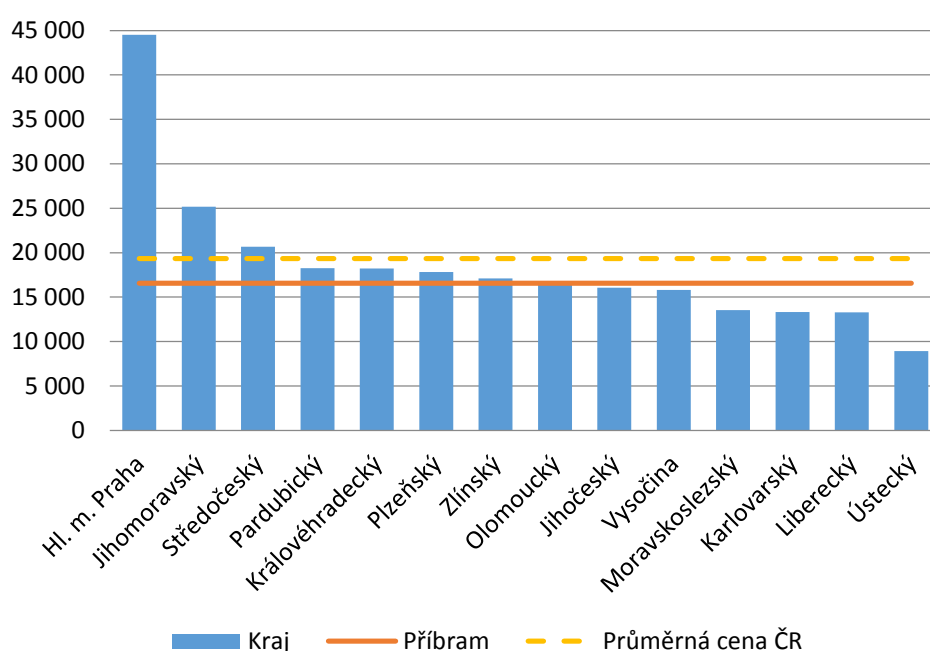
⁵¹ Český statistický úřad. 1-4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2010 - 2012 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m³) [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-17-11]. Dostupné z WWW:

<[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/\\$File/70091309.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/$File/70091309.pdf)>.
⁵² Český statistický úřad. 1-4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2010 - 2012 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m³) [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-17-11]. Dostupné z WWW:

<[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/\\$File/70091309.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/$File/70091309.pdf)>.

V otázce makropolohy ovlivňuje výrazně cenu rezidenčního bydlení a bytů sociální postavení obyvatel v daném městě či lokalitě a jejich materiální zajištění. Prodejní ceny bytů totiž silně korelují s nezaměstnaností a průměrnými výdělky – čím chudší region, tím méně solventní lidé, menší poptávka po bytech a z toho plynoucí nižší ceny. Zatímco v severních Čechách a Moravě, ale také v řadě „vnitrozemských“ regionů postižených krachy velkých zaměstnavatelů v minulých letech se tak dá pořídit bydlení řádově za statisíce, v bohatých městech a jejich okolí ceny prudce rostou a počítají se v miliónech.⁵³ V **grafu č. 3** můžeme názorně vidět, jaké byly průměrné ceny bytů v Kč za 1 m² podlahové plochy v jednotlivých krajích, v okrese Příbram a i průměrná cena v České republice. 2012.

Graf č. 3: Průměrné ceny bytů po krajích v České republice v roce 2012⁵⁴, vlastní zpracování



⁵³ NĚMEC, J. EKONOM: Stejně velké byty se dají v Česku koupit i s rozdílem několika milionů. IN *Ihned* [online]. 20.09.2014 [cit. 2014-10-10]. Dostupné z WWW: <<http://byznys.ihned.cz/c1-62827970-ekonom-stejne-velke-byty-se-daji-v-cesku-koupit-i-s-rozdilem-nekolika-milionu>>.

⁵⁴ Český statistický úřad. 2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2010 - 2012 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²) [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-13-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF6/\\$File/70091316.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF6/$File/70091316.pdf)>.

Průměrná cena bytů v ČR v roce 2012 byla 19.356,- Kč/m². Konkrétně Středočeský kraj měl průměrnou cenu 20.656,- Kč/m², kde cenu nahoru táhnula opět Praha západ a Praha východ. Okres Příbram měl průměrnou cenu 16.548,- Kč/m², kdy ve Středočeském kraji byl předposlední před Kutnou Horou. V letech 2010 a 2011 však Kutná Hora byla ve výši cen bytů před Příbramí.

U jednotlivých bytů nejvíce ovlivňuje jejich cenu, kromě polohy, velikostní kategorie bytu, užitná plocha, dispozice bytu, technický stav bytu, podlaží domu, technický stav a stáří budovy a možnost parkování.

3.5.3 Ceny komerčních nemovitostí⁵⁵

Pokud investor bude investovat do komerčních nemovitostí, tak kupní cena těchto nemovitostí by se měla odvíjet od očekávaných příjmů a nákladů. Ziskem z nemovitosti zde bude zejména nájemné snížené o náklady na provoz a údržbu nemovitosti. Jak těchto zisků dosáhnout? Co zvyšuje možné nájemné? Pokud si položíme tyto otázky, tak je zde opět snadná odpověď a to bude poloha nemovitosti. Dalšími faktory bude konstrukce a i vybavení budovy, pro jaké účely je nemovitost vybavena, přizpůsobena. Pokud se bude jednat o kancelářskou budovu, tak na výši ceny nemovitosti a výši nájemného bude mít vliv existence klimatizace, výtahu, rozvodů elektrických a počítačových sítí a dále i kvalita sociálního zařízení. Další roli bude hrát dispoziční řešení, počet parkovacích míst.

4 Trh věcí nemovitých a lokální aspekty okresu Příbram

Trh s nemovitostmi se v České republice začal opět postupně rozvíjet po roce 1989, kdy se k nám začal postupně vracet tržní prvek nabídky a poptávky. Před rokem 1989 například trh s byty vlastně neexistoval a co občan mohl maximálně z bytu získat, tak to užívací právo k družstevnímu bytu či bydlet v nájemním, státním anebo služebním bytě. Teprve po roce 1989 se trh s byty uvolnil především tzv. privatizací

⁵⁵DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitosti*. 4. vyd. Praha : Oeconomica, 2011, s. 43.

městských bytů a jejich prodejem nájemníkům. Vzniklo tím osobní vlastnictví k bytům a trh s byty začal postupně fungovat. Do tohoto přišla nová bytová výstavba developerů a nabídka bytů vzrostla.

V roce 2011 proběhla změna původního devizového zákona č. 219/1995 Sb., který byl nahrazen zákonem č. 206/2011 Sb.. Tento zákon umožnil i cizincům na našem území nakupovat nemovitosti bez omezení.⁵⁶

Trh s nemovitostmi to není jen prodej a koupě bytů. Do soukromých rukou se v rámci restitucí vrátil majetek, který dříve rodiny vlastnily. Vrátily se původním vlastníkům pozemky, zabavené domy a další druhy nemovitostí na základě restitučních zákonů. Posledním restitučním zákonem je zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, který vstoupil v platnost od roku 2013, kdy církvím se postupně vrací i část majetků jim v minulosti zbaveného a dá se tedy očekávat, že i tyto nemovitosti mohou být zobchodovány na trhu s nemovitostmi.⁵⁷

Dalším významným prvkem na trhu s nemovitostmi bylo ukončení deregulace nájemného, které skončilo 1. 1. 2013. Trh s bytovými domy dnes již není zatížen dřívějším břemenem regulace výše nájemného. Dnes se nájemní bydlení již může řídit nabídkou a poptávkou na trhu, tedy tržním nájemným. U nových nájemních smluv uzavřených po roce 1989 tomu tak bylo, ale u nájemních smluv staršího data do této doby platila regulace nájemného a bylo stanoveno nejvyšší možné nájemné.

Na základě výše uvedeného se dá tedy říci, že trh s nemovitostmi od roku 1989 se výrazně uvolnil. Nabídku a poptávku po nemovitostech začal utvářet sám trh.

Stát však do trhu s nemovitostmi stále výrazně zasahuje. Vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, aby bylo z čeho financovat

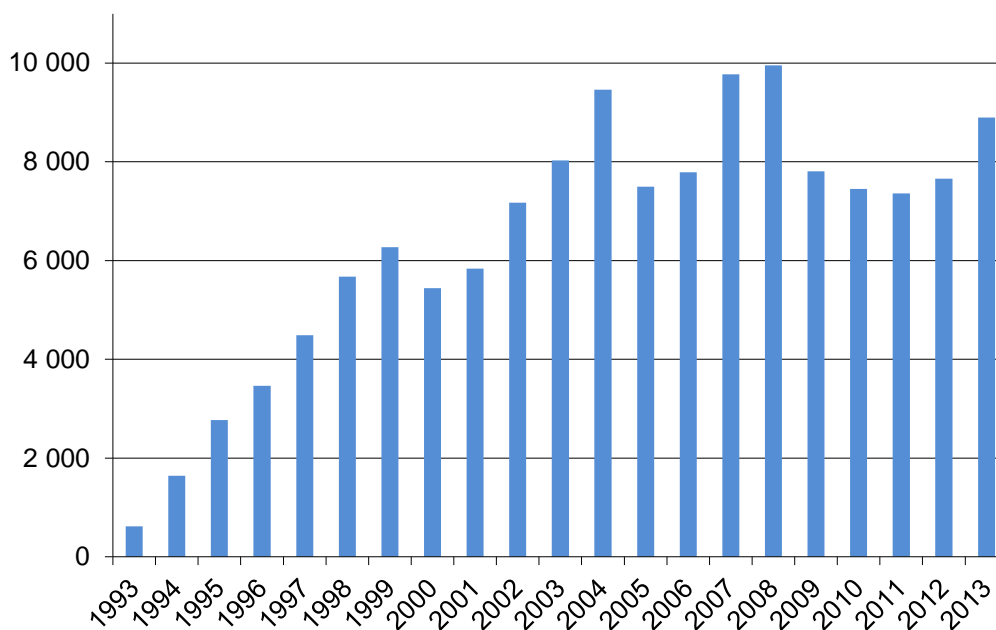
⁵⁶ ČESKO. Zákon č. 206/2011 Sb. ze dne 17. června 2011, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 73, s. 2130. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=206/2011%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

⁵⁷ ČESKO. Zákon č. 428/2012 ze dne 8. listopadu 2012 o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 155. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=428/2012%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.

koupi nemovitostí, podporuje vznik přehledu o cenách. Stát, potažmo obce a regiony, též definuje stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a další normy. Dále prostřednictvím územních plánů určuje využití jednotlivých lokalit.⁵⁸

Na trhu nemovitostí profituje i stát, kdy do státního rozpočtu každoročně doputuje několik miliard korun a to pouze z daně z převodu nemovitostí, kterou od 1. 1. 2014 nahradila daň z nabytí věci nemovité. Stát neprofituje pouze na trhu nemovitostí z této daně. Trh nemovitostí vytváří další pracovní místa a tím i výběr dalších daní a růstu HDP. S trhem nemovitostí souvisí i nová výstavba od developerů, pracovní místa hypotečních specialistů, znalců, realitních makléřů, pojišťovacích agentů, projekčních ateliérů a mnohých další profesí nabalujících se na trh nemovitostí.

Graf č. 4: Výběr daně z převodu nemovitostí v letech 1993 - 2013 v České republice⁵⁹



⁵⁸ LUX, M., SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha : SLON, 2006, s. 21.

⁵⁹ Finanční správa. *Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2013* [online]. [cit. 2015-13-01]. Dostupné z WWW: < <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>>.

V **grafu č. 4** jsou uvedeny daňové příjmy státu z daně z převodu nemovitostí v miliónech korun od roku 1993 do roku 2013. Sazba daně od 1. 1. 1993 byla ve výši 5%, od 1. 1. 2004 se sazba snížila na 3% a od 1. 1. 2013 byla opět změněna a to na 4%. Daňové příjmy této daně se měnily nejen na základě změn sazby, ale i na základě rostoucích cen nemovitostí a hospodářského cyklu, potažmo objemu obchodů uskutečněného v daném roce. Z **grafu č. 4** je zřejmý trend změny sazby daně, růstu trhu a po roce 2008 i pokles trhu související s ekonomickou krizí.

4.1 Nabídka věcí nemovitých

S nabídkou nemovitostí na realitním trhu se investor může setkat v různé podobě. V této kapitole práce pojednává o způsobech inzerce a možnostech, kde si investor může najít právě tu svou investiční příležitost.

4.1.1 Realitní servery

Podle NetMonitoru v České republice internet využívalo v únoru 2014 71% populace nad 10 let věku.⁶⁰

Velmi rychlou orientaci pro návštěvníka internetu představují realitní servery, kde je možné nalézt nabídku nemovitostí jak od realitních kanceláří, developerů či právnických a i fyzických osob. Nejnavštěvovanější realitní servery jsou uvedeny v **tabulce č. 1**. Červeně podbarvené servery jsou tematicky orientované servery s informacemi v oblasti nemovitostí a je k nim přidružen i vyhledávač nemovitostí k zobchodování. Nejde tedy o přímo realitní servery primárně určené pouze k inzerci nemovitostí. Nejnavštěvovanějším serverem jsou Sreality.cz a za ním je s menším odstupem realitní server portálu idnes.cz. Ostatní servery na tyto dva výrazně v návštěvnosti ztrácí. Tyto dva servery jsou sice nejnavštěvovanější, ale zároveň inzerce na nich je i nejdražší. Stává se tedy, že i zajímavé nabídky pro investici můžeme nalézt od menších realitních kanceláří na méně navštěvovaných serverech, kde inzerují s menšími náklady.

⁶⁰ NetMonitor. *Trendy v návštěvnosti internetu, ročenka 2013* [online]. [cit. 2015-14-01]. Dostupné z WWW: <http://www.netmonitor.cz/sites/default/files/iac_2014_-_netmonitor_rocenka_2013.pdf>.

Tabulka č. 1: Návštěvnost realitních serverů v České republice, listopad 2014⁶¹, vlastní zpracování

Návštěvníci CELKEM (Listopad 2014)	reální uživatelé	počet zobrazení	Návštěvy měsíc
idnes.cz Bydlení a Reality	674 434	43 103 986	3 279 811
sreality.cz	657 295	65 167 453	4 510 228
bezrealitky.cz	221 083	7 738 867	941 210
centrum.cz Realitymix.cz	137 666	17 195 688	555 929
ceskereality.cz	119 628	3 367 239	418 380
hyperreality.cz	118 204	1 549 214	288 091
realhit.cz	90 890	1 500 128	246 455
dumazahrada.cz	72 842	353 434	142 336
eurobydleni.cz	56 479	669 938	154 918
moravskereality.cz	45 886	937 567	140 162
byty.cz	31 825	530 537	75 569
bydlet.cz	30 580	136 040	57 072
rajrealit.cz	12 698	126 060	26 314
ekobydleni.eu	7 149	44 803	23 637

4.1.2 Dražby věcí nemovitých

Dražby nemovitostí je možné rozdělit na dvě základní kategorie a to na dražby dobrovolné a dražby nedobrovolné. Dražby nemovitostí jak dobrovolné tak i nedobrovolné je možné vyhledat na internetovém portále www.centralniadresa.cz. Pro investora je tedy snadné zjistit a vyhledat dražbu, která by jej mohla zajímat.⁶²

Existují i další internetové adresy, kde je možné dražby vyhledat. Investor by určitě měl znát adresu www.portaldrazeb.cz, kde je seznam nemovitostí, které jdou do dražby na základě exekučního příkazu. Cena jako nejnižší podání bývá zpravidla stanovená na polovinu ceny obvyklé. Pokud například u bytové jednotky bude odhadcem stanovena cena obvyklá na jeden milión korun, tak cena minimální bude

⁶¹ NetMonitor. *Listopad 2014* [online]. [cit. 2015-15-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.netmonitor.cz/verejne-vystupy>>.

⁶² Česká pošta. *Centrální adresa: Informační server o dražbách a jiných nabídkách* [online]. Praha, © 2000-2015 [cit. 2015-14-01]. Dostupné z WWW <<http://www.centralniadresa.cz/cadr/>>.

500.000,- Kč. Pokud by se investorovi podařilo vydražit bytovou jednotku okolo ceny minimální, tak potencionální zisk z případného dalšího prodeje by mohl být velmi zajímavý. U dražeb musí dražebník však počítat v nejlepším případě s minimálními transakčními náklady ve výši 4% z vylicitované ceny. Dražebník musí státu zaplatit daň z nabytí věci nemovité. S vydražením však mohou vznikat další náklady pro vydražitele. Pokud vydražitel získá v dražbě obsazený byt či dům původním majitelem, nemusí se mu hned podařit nemovitost vyklidit. Původní majitel se může bránit vystěhování a nemusí být nakloněn jakékoli dohodě a pro nového majitele nemovitosti vzniknou další náklady. Ideální je, pokud je nemovitost již v době konání dražby vystěhovaná anebo s původním majitelem je konstruktivní dohoda. Právě kvůli těmto překážkám, ne vždy investor volí touto cestou nákup investiční nemovitosti. Investor podstupuje větší rizika než u standardní koupě na základě dobrovolné nabídky kupujícího.

Zajímavou možností je nákup pozemku formou dražby, kde výše zmíněná rizika nejsou. Investor musí počítat s tím, že zájem o dražbu může být vyšší a tím vyšší i konečná cena.

4.1.3 Prodej věcí nemovitých z majetku státu

Zajímavou možností pro investora je i sledovat nabídku nemovitého majetku státu, který se nabízí na prodej. Stát v této záležitosti zastupuje Úřad pro zastupování státu ve věci majetkových. Svou činnost úřad vykonává prostřednictvím územních pracovišť, která působí v sídlech krajských soudů a v hlavním městě Praze. Územní pracoviště zajišťují činnost pro územní obvody krajských soudů a pro území hlavního města Prahy. Pokud výkon činnosti úřadu zabezpečuje územní pracoviště, je adresou pro doručování vždy adresa tohoto územního pracoviště.⁶³

Nejsnazší cesta pro investora je přes webové stránky tohoto úřadu na www.uzvsm.cz, kde v sekci nabídka majetku si vyhledá položku prodej nemovitého majetku a zde pomocí filtrů si již vybírá, co jej zajímá. U každé nabídky je uvedena

⁶³ *Působnost* [online]. Praha : ÚZSVM, © 2011 [cit. 2015-18-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.uzsvm.cz/Pusobnost-282-0-85/>>.

minimální kupní cena, způsob a termíny podání nabídky pro kupujícího. Cena vychází z cen tržních v daném území, případně je určena cenovým předpisem. Kupující musí počítat s tím, že s přihlášením do výběrového řízení se skládá kauce, je určen nejzazší termín zaplacení kupní ceny a dále poplatník daně z nabytí věcí nemovitých je kupující. Výhodou koupě majetku od státu je zajištěný právní servis přímo prodávajícím, tedy státem a předem dané jasné podmínky již v zadání výběrového řízení. Rizika s koupí spojená přímo od státu jsou tedy minimální. Další výhodou je, že běžný občan obvykle nabídky přímo od státu nevyhledává a spíše se soustředí na komerční servery, a tedy záměr prodeje nemá takovou publicitu. Na koupi majetku od státu se tedy spíše soustředí investoři než běžní občané.

4.1.4 Realitní kanceláře

Realitní kanceláře začaly opět vznikat v České republice po roce 1989 a dnes je zde přes 18.000 realitních makléřů. Naproti tomu v Německu je jich 12.000 a sousedním Polsku 10.000. Dnes je velmi snadné se stát realitním makléřem, jelikož se jedná o živnost ohlašovací, ničím neregulovanou a tím i kvalita makléřů a realitních kanceláří je různá. Ministerstvo pro místní rozvoj už připravuje regulaci realitních makléřů, kdy připravované novinky by tak měly zvýšit ochranu kupujících.⁶⁴

Realitní kanceláře zprostředkovávají na realitním trhu okolo 50% všech transakcí a zastávají tedy významnou roli na tomto trhu. Zprostředkovávají realitní obchody mezi subjekty, provádějí výkup nemovitostí a nabízejí další služby s trhem nemovitostí spojený. Pro investora je vhodné v lokalitě, kde hodlá investovat, udělat si průzkum trhu i v realitních kancelářích a nechat na sebe kontakt s poptávkou po nemovitostech, které poptává. Doporučením pro investora návštěvy realitní kanceláře, by měla být délka její praxe na trhu a především reference. Často se stává, že na realitní kancelář se obrátí klient ohledně zprostředkování prodeje nemovitostí a než kancelář

⁶⁴ *Realitních makléřů je v ČR nejvíc v EU, nemovitost ale prodají o tisíce* [online]. Praha : Česká televize 15.09.2014 [cit. 2015-19-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/286106-realitnich-makleru-je-v-cr-nejvic-v-eu-nemovitost-ale-prodrazi-o-tisice/>>.

začne s inzercí, tak ji nabídne přímým zájemcům. Potom se taková nemovitost nemusí ani dostat na veřejné komerční servery či do tiskové inzerce.

4.1.5 Ostatní transakce

Nabídka s poptávkou se dále může setkávat na základě tištěné inzerce. Jak bylo uvedeno výše v kapitole 4.1.1. tak internetová populace v České republice je dnes okolo 71% lidí starších deseti let. Stále zbývá 29% občanů bez internetu a ti, pokud budou obchodovat na realitním trhu, budou využívat například tištěnou inzerci, která dominovala v době bez přístupu na internet.

Časté jsou dále transakce, kdy soused se domluví se soudem, investor přímo osloví majitele a nemovitost se převádí bez jakékoli inzerce a inzerované nabídky na realitním trhu. Další situací je přímý výkup nemovitostí, kdy majitel nemovitosti potřebuje rychle řešit životní situaci a potřebuje peněžní prostředky. Jedná se potom většinou o prodej v tísní a pro investora toto může znamenat velmi výhodně koupit nemovitost a zobchodovat s větším ziskem.

4.2 Trh věcí nemovitých

Na realitním trhu je velké množství nabídek na prodej všech možných druhů nemovitostí. Jen na realitním serveru Sreality.cz k 20. 1. 2015 bylo 103.190 inzerovaných nabídek na prodej. Jak se na tomto trhu zorientovat? Do jakého typu nemovitosti investovat? Jaká rizika jsou spojená s nemovitostmi? Je řada otázek, na které si investor musí odpovědět, než se rozhodne do nemovitosti investovat. Každý investor je ochoten postoupit různě vysoké riziko s očekávaným výnosem a podle toho by se měl rozhodovat. Dle výzkumu z července 2014 zpracovaného pro Hypoteční banku, lidé nejraději z nemovitostí investují do bytů na pronajmutí (64%). Následují pozemky (45,5%), rodinné domy k pronájmu (29,9%) a rekreační objekty (22,5%).⁶⁵

⁶⁵ Hypoteční banka. *Češi chtějí investovat do nemovitostí, nejvýhodnější jsou pozemky* [online]. 4.8.2014 [cit. 2015-20-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/vyzkumy/cesi-chteji-investovat-do-nemovitosti/>>.

Investor ke koupi každé nemovitosti musí přistupovat individuálně. Již sama nemovitost je každá jiná, jak je uvedeno v kapitole 3.5.2. o bytech, rezidenčních nemovitostech. To samé platí i o ostatních druzích nemovitostí. Snem každého investora do nemovitostí je koupit za co nejnižší cenu, podstoupit minimální riziko a mít co nejvyšší výnos. Výnos investor může realizovat dalším prodejem za vyšší cenu, zhodnocením nemovitosti a následným prodejem, nebo si nemovitost ponechat s predikcí, že tržní cena nemovitosti poroste a v nemovitosti má uložené finanční prostředky. Další možnost je nemovitost si ponechat a pronajímat. Jakou nemovitost si tedy k investici vybrat? V dalších kapitolách tato práce zanalyzuje nejvýhodnější investiční příležitost i s náhledem na možná rizika a likviditu.

Transakce na realitním trhu sebou nesou vysoké transakční náklady, se kterými investor musí počítat. Prvním z nich, je daň z nabytí věci nemovité ve výši 4% z kupní ceny anebo z ceny zjištěné soudním znalcem. Další náklad vzniká s administrativou spojenou pro převod nemovitosti a to sepis kupní smlouvy, případná úschova kupní ceny, kolky, výpisy z listu vlastnictví, obecně doklady a poplatky nutné pro prodej. Minimálně tedy transakční náklady činí okolo 5% z ceny nemovitosti. Pokud se rozhodneme pro prodej přes realitní kancelář, musíme počítat s dalšími náklady na provizi realitní kanceláře. Doporučená výše provize je uvedená v **tabulce č. 2**.

Tabulka č. 2: Doporučená výše provize realitní kanceláře⁶⁶

Prodejní cena zakázky (byt, dům, pozemek)	Odměna - provize při realizaci obchodu
do 499 tis. Kč	min. 35 tis. Kč
od 500 tis. Kč do 2,5 mil. Kč	5 - 7 % z prodejní ceny
od 2,5 mil. Kč do 5,5 mil. Kč	5% z prodejní ceny
od 5,5 mil. Kč do 8 mil. Kč	4,5 % z prodejní ceny
od 8 mil. Kč do 14 mil. Kč	4 % z prodejní ceny
od 14 mil. Kč do 20 mil. Kč	3,5 % z prodejní ceny
nad 20 mil. Kč	3 %, příp. dohodou
Odměna při realizaci zprostředkování pronájmu	ve výši 2 měsíčních nájmů

⁶⁶ Česká komora realitních kanceláří. *Doporučený „Sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře* [online]. [cit. 2015-24-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.ckrk.cz/download/SazebnikSluzebCKRK.pdf>>.

Transakční náklady s prodejem nemovitostí mohou dosáhnout až okolo 10% z ceny nemovitostí a s tím musí investor počítat.

4.2.1 Investice do pozemků

Co nám přinese investice do pozemků? Jaký typ pozemku si vybrat? Pozemky jsou statky, které mají omezenou nabídku, a s růstem poptávky se agregátní plocha všech pozemků v rámci územního celku zvýšit nemůže. Urbanizací krajiny volných pozemků ubývá a půda se stává vzácnější. Zajímavou investicí dnes představuje zemědělská půda. Pokud se podíváme na vývoj tržních cen zemědělské půdy, tak dle serveru Farmy.cz v posledních deseti letech vidíme, že každým rokem jejich cena v průměru rostla okolo 7%. Vývoj tržních cen zemědělských pozemků je uveden v **tabulce č. 3.**⁶⁷

Tabulka č. 3: Vývoj tržních cen půdy⁶⁸

	Kč/ha	přírůstek %
2004	65 864	
2005	68 336	3,75
2006	73 983	8,26
2007	76 901	3,94
2008	86 673	12,71
2009	96 300	11,11
2010	102 456	6,39
2011	108 100	5,51
2012	118 712	9,82
2013	124 070	4,51
2014	130 000	4,78
zhodnocení za 10 let %		70,78
průměrné roční zhodnocení %		7,078

⁶⁷ Zpráva o trhu s půdou [online]. Praha : Farmy.cz, září 2014 [cit. 2015-25-01]. Dostupné z WWW: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf>>.

⁶⁸ Zpráva o trhu s půdou [online]. Praha : Farmy.cz, září 2014 [cit. 2015-25-01]. Dostupné z WWW: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf>>.

Dle Petra Skleničky z České zemědělské univerzity v Praze patří cena zemědělské půdy v ČR stále mezi nejnižší vyjma Slovenska a Litvy. Třikrát vyšší cenu půdy má Švédsko, pětinásobně Německo a tradičně nejvyšší ceny jsou v Nizozemí. Toto je způsobeno nejrozličnějšími příčinami. Jednou z největších příčin je fragmentace vlastnictví půdy. Zatímco metr čtvereční parcely o velikosti 0,4 ha byl v letech 2008 – 2010 v průměru prodáván za 9,- Kč, v případě parcely o výměře 1 ha to bylo již 13,- Kč, při velikosti 2 ha 20,- Kč atd. Nejvyšší průměrné ceny kolem 25,- Kč byly zjištěny u pozemků o velikosti 8 – 10 ha. Stejně výrazný vliv na tržní cenu zemědělské půdy měla i skutečnost, zda je, či není prodávána parcela přístupná z pozemní komunikace. Cena přístupné parcely byla v průměru 2,4 krát vyšší než parcely bez přístupu.⁶⁹

Investor, pokud se rozhodne investovat do půdy, by měl brát na zřetel možnost dalšího odkupu sousedních pozemků a snažit se pozemky zcelit do většího půdního celku s přístupem z veřejné cesty. Důležitým faktorem jsou i podmínky pachtovní smlouvy, pokud jsou pozemky propachtovány. Ceny zemědělské půdy a pachtovného (Eur/ha) zemědělských pozemků ve státech EU, které dodaly data, ty jsou uvedeny v **tabulce č. 4**. Jedná se o poslední dostupná data Eurostatu z roku 2009. Kromě výše investice, a predikcí růstu tržní ceny pozemků, může vlastník kalkulovat i s pachtovným, které je vzhledem k okolním Evropským státům převážně nižší a roce 2009 bylo u zemědělské půdy 47,78 Eur/ha. Na druhou stranu musí počítat, že bude hradit daně z nemovitostí a to dle bonity půdy.

Rizika s investicí do zemědělských pozemků jsou spíše pouze spojená s jejich likviditou. U likvidity bude záležet na existenci a podmínkách pachtovní smlouvy a ceně, za kterou se na trh nemovitostí nabídne. Pokud budeme predikovat, že vývoj tržních cen zemědělských pozemků si zachová svůj rostoucí trend okolo 7% ročně a výše pachtovného poroste, jde o zajímavou, ale spíše dlouhodobou investici, vzhledem k transakčním nákladům se změnou vlastnictví spojenou. Tato predikce se opírá i o stále nízké ceny zemědělské půdy v ČR vzhledem k cenám půdy v Evropě.

⁶⁹ SKALIČKA, P. Proč jsou ceny zemědělské půdy u nás tak nízké? IN *Ihned* [online]. 16.4.2013 [cit. 2015-25-01]. Dostupné z WWW: <<http://nazory.ihned.cz/c1-59702080-proc-jsou-ceny-zemedelske-pudy-u-nas-tak-nizke>>.

Tabulka č. 4: Ceny zemědělské půdy a výše pachtovného ve vybraných zemích EU v roce 2009⁷⁰, vlastní zpracování

GEO/INDIC_AG	Price, agricultural land	Rent, agricultural land
Czech Republic	2 249,71	47,78
Denmark	25 919,26	508,31
Spain	10 465,00	163,00
France	5 130,00	139,90
Latvia	1 014,60	:
Lithuania	971,39	38,52
Luxembourg	20 000,00	183,70
Hungary	:	87,07
Malta	130 000,00	83,18
Netherlands	47 051,00	482,00
Slovakia	1 256,39	18,85
Finland	6 885,00	:
Sweden	3 747,96	112,82

Investovat do stavebních pozemků má význam pro investora tehdy, pokud pozemky jsou v rozvíjející se lokalitě, kde se začíná stavět, je předpoklad, že lokalita se stane atraktivní a je vydané územní rozhodnutí. Pokud je pozemek zahrnut v územním plánu obce k výstavbě např. rodinných domů, ještě toto neznamena, že bez problému zde může začít výstavba. Je nutné územní rozhodnutí či územní souhlas, který řeší dané území. Pokud toto není vyřízené, hrozí zde rizika spojená s cenou za vybudování infrastruktury k daným pozemkům a vydáním potřebných souhlasů a povolení. Informace k danému rozvíjícímu se území je to prvořadé, co by měl investor znát.

Nejzajímavější formou investice do pozemků je nákup zemědělské půdy s možností, kdy pozemky mají potenciál být zařazeny do územního plánu pro výstavbu. Poté se cena pozemků může několika násobně navýšit. Investor však musí mít informace o budoucím možném rozvoji území a dostupné infrastruktuře v dané lokalitě.

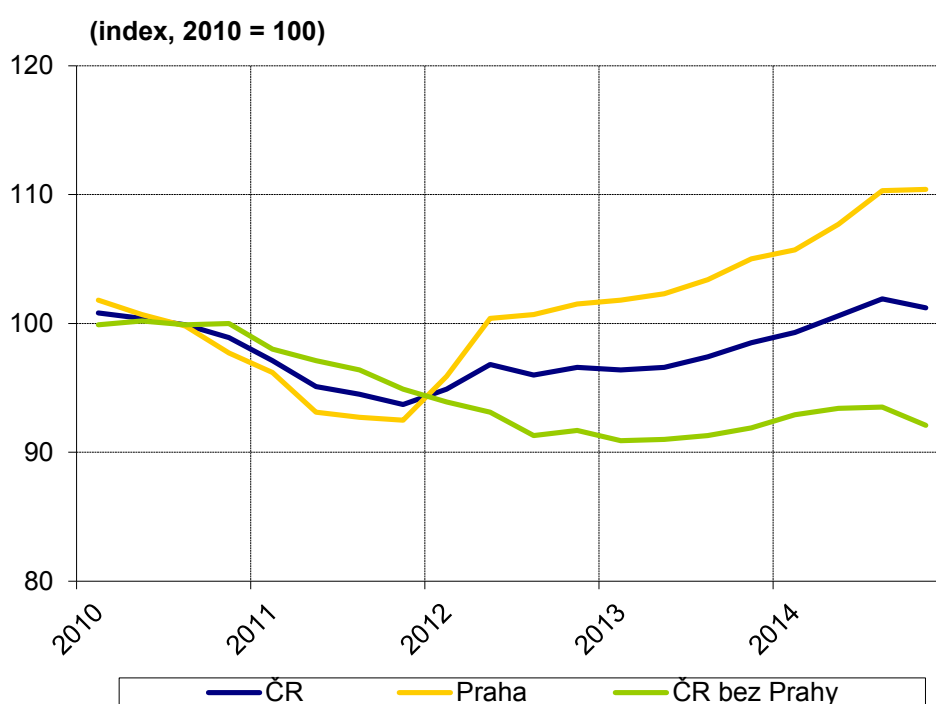
⁷⁰ Eurostat. *Land prices and rents - annual data* [online]. 17.04.2012 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=en>.

4.2.2 Investice do bytů

V současné době se objevují zprávy, že propad cen bytů v roce 2009 a následná stagnace cen bytů je u konce a ceny bytů mírně porostou. Průměrná úroková sazba hypotéky v prosinci 2014 byla 2,37% a i toto podporuje poptávku po nemovitostech.⁷¹

V **grafu č. 5** je uveden vývoj nabídkových cen bytů od roku 2010 do konce roku 2014.

Graf č. 5: Nabídkové ceny bytů v letech 2010 až 2014⁷²



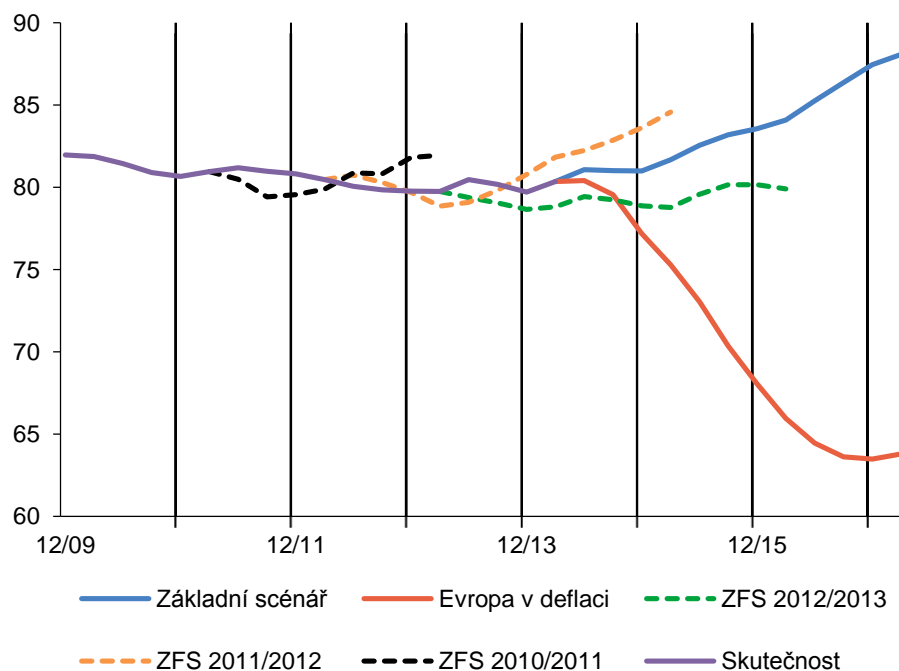
Investor pokud bude investovat do bytu, může počítat s aktivem hodnoty peněz, které do bytu vložil a očekávat mírné zvýšení ceny. Dle základního scénáře lze do budoucna předpokládat spíše mírné nárůsty cen nemovitostí, do poloviny roku 2015 o cca 0,75 – 2 % meziročně, od druhé poloviny roku 2015 pak může růst cen zrychlovat až k 3 – 5 %. Měl by se vyhnout lokalitám, kde hrozí zvýšení nezaměstnanosti a

⁷¹ *Hypindex vývoj* [online]. Praha : Fincentrum, © 2008–2015 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>>.

⁷² Český statistický úřad. *Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100)* [online]. 05.01.2015 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu>.

tzv. vyloučeným lokalitám. Soustředit se na větší města, kde nezaměstnanost neroste a není úbytek obyvatel. Je zde i riziko, že pokud se Evropa dostane do deflace, tak pokles ceny bytů mohou být až o 20%. V **grafu č. 6** je scénář vývoje cen nemovitostí.⁷³

Graf č. 6: Scénář vývoje cen nemovitostí⁷⁴

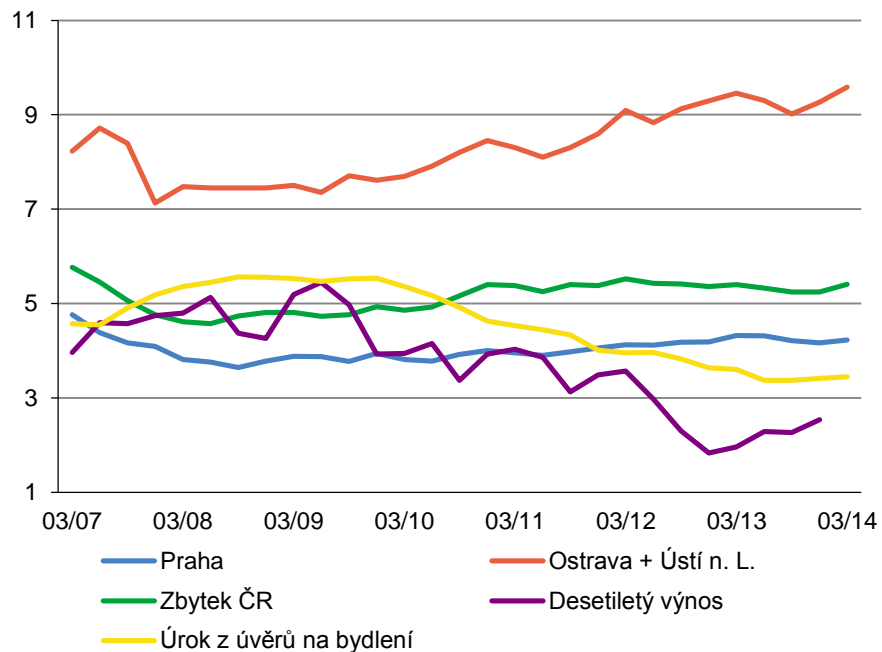


Investor kromě hodnoty bytu, která by dle základního scénáře měla do budoucna růst, počítá i s nájemným, které z pronájmu bytu získá. V **grafu č. 7** jsou uvedené výnosy z pronájmu bytů v procentech s porovnáním výnosu desetiletého státního dluhopisu a sazeb nových úvěrů na bydlení.

⁷³ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014* [online]. [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014.pdf>.

⁷⁴ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014* [online]. [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014.pdf>.

Graf č. 7: Výnosy z pronájmu bytů⁷⁵



Z **grafu č. 7** vyplývá, že nejvyšší výnos z pronájmu bytů je v Ostravě a Ústí nad Labem. Naopak nejnižší výnos z pronájmu bytů je v Praze. Tato skutečnost je dána hlavně cenou bytů, kdy v Ústí nad Labem a Ostravě je možné koupit byt mnohem levněji nežli v Praze. Podstatné pro investora může být i fakt, že v listopadu 2012 úrok z nově poskytnutých úvěrů se začal dostávat pod výnosy z pronájmů v Praze, která z celého srovnání výnosnosti z pronájmu bytů na tom byla nejhůře.

Lidé nejraději dle výzkumu Hypotéční banky zmíněného v kapitole 4.2 nejraději investují do bytů. Uvědomují si však rizika s touto investicí spojená? Pokud investor koupí byt a bude jej chtít pronajmout, musí najít nájemce. Najít si vhodného nájemce nemusí být vůbec jednoduché. Položme si otázku, kdo nájemní bydlení vyhledává? V první řadě se může jednat o solidní nájemníky, kteří plní své závazky vůči pronajímateli řádně a včas, ale můžeme narazit na nájemce, který složí jistotu, zaplatí první nájem, do bytu se nastěhují a s pronajímatelem přestanou komunikovat, hradit nájem. Investorovi vzniknou náklady a než nájemníky vystěhuje legální cestou, může

⁷⁵ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014* [online]. [cit. 2015-27-01]. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014.pdf>.

uběhnout i pár měsíců. Ušlé nájemné a náklady na služby poté může vymáhat soudní cestou. Zároveň byt nájemníci obvykle nepředají ve stavu, že by se ihned dal znovu pronajmout, a tím vznikají další náklady. Investorovi vznikají i náklady jen s držbou bytu spojené. Musí hradit poplatky s bytem spojené, i když byt není pronajatý. Jako je například příspěvek do fondu oprav, vytápění a mnohé další poplatky za služby, které mohou jít měsíčně do tisíců korun. Investor by si měl dobře vybrat lokalitu, kde investiční byt koupí. Pokud je ve městě úbytek obyvatel, nezaměstnanost poroste, tak byt může ztratit na původní své tržní ceně.

Investor i musí počítat s tím, že kupovat byt na druhé straně republiky pro něj nebude mít význam. I když půjde o bezproblémový nájemní vztah, bude muset s nájemcem komunikovat a byt občas navštívit. Investiční byt by měl být ideálně do hodiny autem od bydliště investora.⁷⁶

Jedním z dalších rizik s rezidenčním bydlením spojeným je i demografický vývoj v České republice. Středočeský kraj a Hlavní město Praha budou jedinými kraji, jejichž počet obyvatel by měl být v roce 2050 vyšší než dnes. Nejvíce obyvatel ubude v Moravskoslezském kraji. Všechny kraje čeká stárnutí. Nejmladší obyvatele budou mít Praha a Střední Čechy, naopak nejstarší budou kraje Zlínský a Vysočina. V žádném kraji by počty narozených dětí neměly být vyšší, než byly v nedávné vlně zvýšené porodnosti. Z uvedeného vyplývá, že do budoucna poptávka po rezidenčních nemovitostech bude právě ve Středočeském kraji a Hlavním městě Praze.⁷⁷

Likvidita s vlastnictvím bytů a s jejich následným prodejem je ze všech druhů nemovitostí nejlepší. Byty jsou relativně homogenním zbožím. Jen na serveru Sreality.cz bylo inzerováno na prodej k 27. 1. 2015 31.602 bytů na prodej. Opět při prodeji bytů stejně jako u jiných typů nemovitostí bude hrát v jejich rychlosti prodeje cena.

⁷⁶ JANKOVSKÝ, M., KOREC, E. *Co je v domě není pro mě! aneb Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. PRAHA : EKOSPOL, 2014, s. 67

⁷⁷ Český statistický úřad. *Středočeský kraj zůstane nejlidnatějším krajem i v roce 2050* [online]. 22.01.2014 [cit. 2015-27-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/stredocesky_kraj_zustane_nejlidnatejsim_krajem_i_v_roce_2050_20140122>.

4.2.3 Ostatní investice do nemovitostí

Kromě investice do pozemků a bytů se investorovi nabízejí na trhu nemovitostí i další druhy nemovitostí, do kterých může investovat. Tato práce se věnuje především výše zmíněným bytům a pozemkům, které patří u investic do nemovitostí mezi nejoblíbenější pro drobné investory. Investice mohou jít ze strany investora i do rekreačních nemovitostí, komerčních objektů jako jsou například kanceláře, sklady, výrobní objekty, bytové domy, ubytovací kapacity, restaurace, a ostatních nemovitostí. Vždy však bude platit jednoduché pravidlo dobře koupit, dobře pronajmout a s výhledem dobře prodat. Investice by měla jít do nemovitostí tam, kde je další růstový potenciál cen.

4.3 Lokální aspekty okresu Příbram

4.3.1 Představení okresu Příbram⁷⁸

Největším okresem ve Středočeském kraji je právě okres Příbram se svojí rozlohou 1.692 km² a patří mezi tři nejrůdněji osídlené okresy kraje. Okres se člení na 3 správní obvody obcí s rozšířenou působností (Příbram, Dobříš, Sedlčany), na 5 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem (Příbram, Dobříš, Sedlčany, Rožmitál pod Třemšínem, Březnice) a vojenský újezd Brdy. V současné době náleží do okresu Příbram 121 obcí. Z celkového počtu obcí jich má 8 přiznán statut města (Příbram 33,6 tis. obyvatel, Dobříš, Sedlčany, Rožmitál pod Třemšínem, Březnice, Sedlec-Prčice, Nový Knín, Krásná Hora nad Vltavou) a 2 obce byly stanoveny městysem.

Historie Příbrami je j spjata s hornickou činností. Za svůj rozvoj po druhé světové válce vděčí Příbramsko rovněž báňské činnosti, a to těžbě uranových rud, což však na druhé straně přineslo současným generacím vážné ekologické problémy. Vedle uranového průmyslu byl pro oblast charakteristický průmysl strojírenský, potravinářský a hutnictví neželezných kovů. V průběhu 90. let se stal zásadním pro situaci na okrese

⁷⁸ Český statistický úřad. *Okres Příbram* [online]. [cit. 2015-28-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_pribram>.

útlum uranového průmyslu. Část zaměstnavatelů z ekonomických důvodů musela omezit svoji činnost nebo zanikla. Některým se podařilo výrobu zracionalizovat, udržet, případně rozšířit.

Napojení Příbramska na Prahu zajišťuje rychlostní komunikace R4, na území okresu se dále nacházejí silnice I. třídy I/4 (navazující na R4), I/18, I/19 a I/66. Okresem prochází jedna významnější železniční trať 200 Zdice – Protivín, ostatní tratě mají převážně lokální význam.

V roce 2013 bylo v okrese dokončeno 271 bytů (5,1% dokončených bytů kraje) a zahájeno 250 bytů (6,5% zahájených bytů kraje).

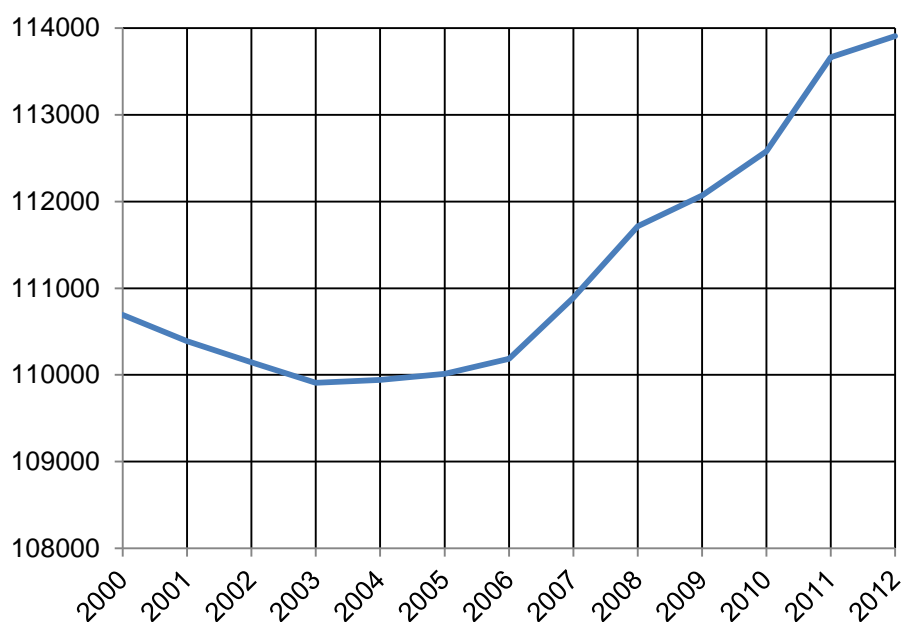
Příbramsko je pro své přírodní krásy i příhodnou polohu vyhledávaným turistickým teritoriem. Nachází se zde celá řada rekreačních ubytovacích zařízení. Velice oblíbené a využívané je okolí vodní nádrže Orlík. Starou poutní slávu připomíná nad městem významné poutní místo Svatá hora, kde je chrám, který byl v letech 1658 – 1675 přebudován v barokním stylu. Dále je to městyš Jince, jehož historie je psána především železářskou výrobou. V Dobříši je proslulý zámek s francouzskou zahradou, Sedlčany patří k nejstarším městům v Čechách a v době posledních Přemyslovců byly trhovou rožmberskou vsí se zlatými doly, které patřily českým králům. Znamý zámek i zbytek židovské čtvrti lze navštívit v Březnici a v Rožmitále pod Třemšínem hrad, postavený v polovině 14. století Arnoštem z Pardubic.

4.3.2 Obyvatelstvo

Na okrese Příbram obyvatel přibývá. V **grafu č. 8** je zde uveden vývoj obyvatelstva. Na okrese od roku 2000 do roku 2003 obyvatelstva ubývalo, ale od roku 2003 počet obyvatelstva začal růst. K 30. 9. 2014 na okrese Příbram žilo 114.117 obyvatel.⁷⁹

⁷⁹ Český statistický úřad. *Pohyb obyvatelstva ve Středočeském kraji v 1. a 3. čtvrtletí 2014* [online]. [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/pohyb_obyvatelstva_ve_stredoceskem_kraji_v_1_az_3_ctvrtleti_2014>.

Graf č. 8: Vývoj obyvatelstva na okrese Příbram 2010 – 2012⁸⁰, vlastní zpracování



Město Příbram mělo nejvyšší nárůst obyvatelstva po roce 1950. V roce 1950 bylo v Příbrami celkem 12.445 obyvatel a již v roce 1961 25.687 obyvatel.⁸¹ Tento růst pokračoval až do roku 1990. Ještě v roce 1990 mělo město Příbram 40.603 obyvatel. V roce 2011 to již bylo pouze 33.793 obyvatel.⁸²

4.3.3 Nezaměstnanost

Okres Příbram měl k 31. 12. 2014 nechvalné prvenství ohledně nezaměstnanosti. Zatímco průměrná nezaměstnanost byla ve Středočeském kraji 6,4% a v celé ČR 7,5%, tak na okrese Příbram byla nezaměstnanost 9,0%. Z toho na

⁸⁰ Český statistický úřad. *Vývoj vybraných ukazatelů v okrese Příbram v letech 2000 - 2012* [online]. 8.1.2015 [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_vybranych_ukazatelů_v_okrese_pribram>.

⁸¹ KUČA, K. *Města a městečka v Čechách na Moravě a Slezsku : VI. díl: Pro-Sto*. 1. vyd. PRAHA : Libri, 2004, s. 192

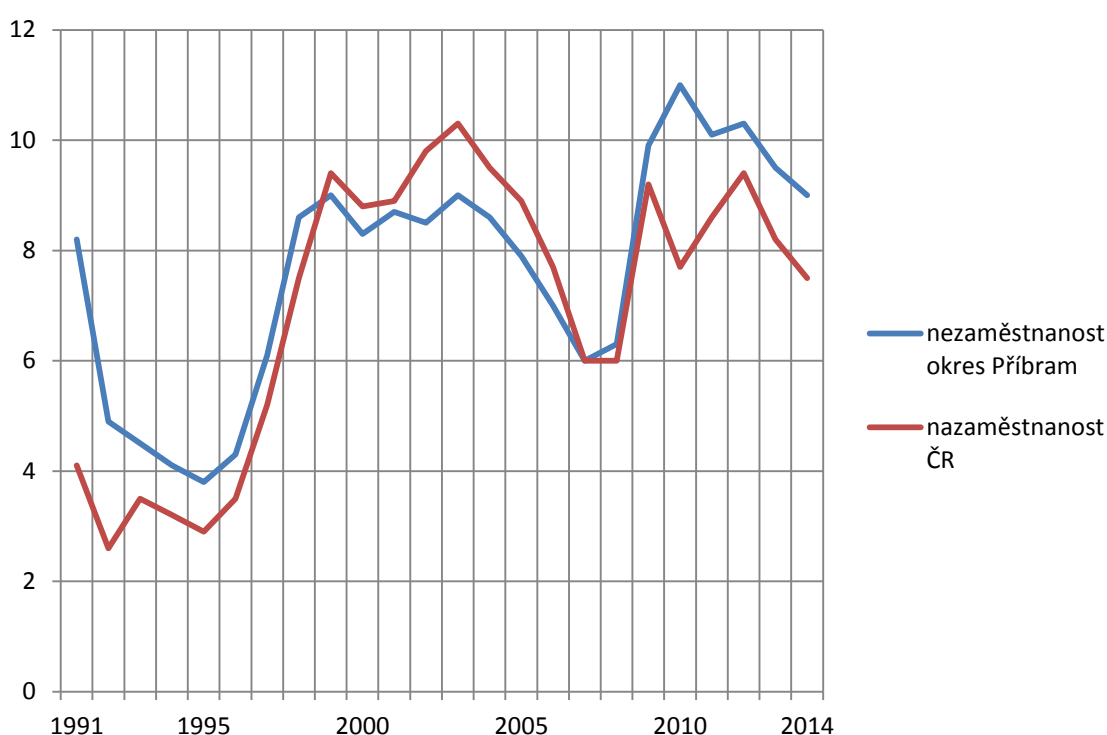
⁸² Český statistický úřad. *Vývoj obyvatelstva Příbrami* [online]. [cit. 2015-30-01]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_obyvatelstva_mesta_pribram/\\$File/Pribram.pdf](http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_obyvatelstva_mesta_pribram/$File/Pribram.pdf)>.

Příbramsku byla nezaměstnanost 9,6%, Dobříšsku 8,3%, Sedlčansku 7,7%, Březnicku 7,5% a Rožmitálsku 9,4%.⁸³

Z Příbrami dojíždí za prací mimo město 20% pracujících, z toho zhruba 10% občanů dojíždí za prací do Prahy.⁸⁴

V **grafu č. 9** je vidět, jak se vyvíjela nezaměstnanost na tomto okrese do roku 1991 s porovnáním s celou Českou republikou. Data jsou roční, prosincová a přepočtená dle metodiky od roku 2013.

Graf č. 9: Vývoj nezaměstnanosti na okrese od roku 1991⁸⁵, vlastní zpracování



Okres Příbram, jak je uvedeno výše, trápí vysoká nezaměstnanost, která v roce 2010 vystřelila až nad 10%. Od roku 2007 je nezaměstnanost na okrese Příbram vyšší než je průměr ČR.

⁸³ Úřad práce ČR. *Měsíční zpráva o situaci na trhu práce okres Příbram, prosinec 2014* [online]. [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/stc/statistiky/mesicni/pb_okres/pb_okres_1214.pdf>.

⁸⁴ HODRMENT, J. Vážení čtenáři. IN *Příbramsko.eu* [online]. 2.1.2015 [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.pribramsko.eu/vazeni-ctenari-6091>>.

⁸⁵ Rozhovor s panem Petrem Šindelářem, specialistou trhu práce na Úřadu práce České republiky - krajské pobočky v Příbrami, ze dne 27.1.2015.

4.3.4 Lokální trh nemovitostí na okrese Příbram⁸⁶

„Jak dlouho se pohybujete na trhu s nemovitostmi?“

„Realitní kancelář jsem založil 20. 2. 1990, takže letos to bude 25 let, co se nemovitostmi profesionálně zabývám.“

„Jaká specifika má okres Příbram ohledně trhu nemovitostí oproti jiným lokalitám v ČR?“

„Především okres Příbram se potýká s vysokou nezaměstnaností. Není zde nově vytvořená průmyslová zóna. I O2, které v Příbrami bylo, tak skončilo. Zaměstnávalo cca 250 mladých, vzdělaných a perspektivních lidí. Okres Příbram lze dnes hodnotit, jako rekreační základnu pro Hlavní město Praha s hodinovou dopravní obslužností. Trh nemovitostí na okrese Příbram je v útlumu vzhledem k vysoké nezaměstnanosti a chybějícím perspektivním zaměstnavatelům. Okresní město Příbram má největšího zaměstnavatele Oblastní nemocnici Příbram, a.s.“

„Jak toto souvisí s trhem?“

„Je zde nízká celková poptávka, která snižuje ceny nemovitostí. Denní dojíždění do hlavního města znamená denně ztrátu času cca 3 hodiny a jízdné stojí okolo 2500,- Kč/měsíc.“

„Jak byste hodnotil vývoj tržních cen bytů od roku 2000 do dnešní doby?“

„V roce 2000 byl boom v obchodování s byty a město, které vlastnilo více jak 10.000 bytů, je prodávalo svým nájemníkům za dumpingovou cenu á 800,- Kč/m², tj. že průměrný cihlový byt 2+1 v Příbrami si nájemník mohl koupit za 44 tis. Kč. K tomu město mělo náklady na realizaci prodeje.“

⁸⁶ Rozhovor s panem Josefem Pintnerem, majitelem realitní kanceláře Reality Pintner, ze dne 3.2.2015.

„Jak to souvisí s trhem?“

„Noví majitelé obratem tyto byty prodávali za 600 tis. Kč a poté se odstěhovali na své chalupy. Komunální městští funkcionáři rozdávali takto obecní majetek, a nájemníci jej velmi výhodně kupovali, mnozí z nich dále prodávali. Byla to pro původní nájemce těchto bytů velmi dobrá a výhodná investice.“

„V roce 2009 naše realitní kancelář takový byt v původním udržovaném stavu prodávala běžně za cenu 1,2 až 1,25 mil. Kč. Z příčiny finanční krize postupně ceny bytů začaly padat a dnes lze tento byt koupit za 750 tis. Kč.“

„Jaké byly před rokem ceny bytů?“

„Řekl bych, že dna v cenách bytů na okrese Příbram jsme již dosáhli. ČNB devalvací koruny se domnívala, že obyvatelstvo bude utrácet a investovat, opak je však pravdou. Obyvatelstvo se zatvrdilo a sedí na svých úsporách. O tom svědčí i nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které jsou dnes již pod 2% a banky začaly opět půjčovat na 100% hypotéku. Naprosto jiná situace je v Praze, kde se byty prodávají. Cizinci z nové bytové výstavby kupují až 50% bytů od developerů. Převážně jde o občany ze zemí jako je Rusko či Ukrajina, tedy vysoce nestabilní země s problematickou měnou.“

„Pojďte se vrátit k okresu Příbram. Jakou dáváte predikci na vývoj ceny bytů a tedy poptávku na okrese Příbram?“

„Myslím si, že trh nejen s byty, ale i s rezidenčními nemovitostmi bude po dobu 3 let stagnovat na stávajících cenách a teprve poté se může odrazit celospolečenský hospodářský růst i zde na okrese.“

„Z čeho se tak domníváte?“

„Tento názor podporuje i změna politické garnitury po posledních komunálních volbách. Do vedení města Příbrami, a tedy do komunální politiky, vstoupili i podnikatelé, kteří mají osobní zájem na rozvoji regionu.“

„Myslíte si, že investice do bytu na okrese Příbram má smysl?“

„Řada lidí v minulosti, toto již učinila, nakoupili byty a pronajímají je. Konkrétně v městě Příbrami jsou ubytovny po bývalých Uranových dolech, takže poptávka po nájemním bydlení není vysoká. Přesto koupit byt a pronajímat ho, je řešení, třeba i s okamžikem, že byt jednou bude investor potřebovat pro svoji rodinu.“

„Do jakého typu nemovitosti byste na okrese Příbram investoval?“

„Pokud budu chtít dlouhodobě zhodnotit svoji investici, zaměřil bych se na zemědělské pozemky. V případě krátkodobější investice i s možností rychlejšího prodeje, bych investoval do koupě bytů.“

„Hodně jste mluvil o Příbrami, rád bych se zeptal i na ostatní města na okrese? Jak je vidíte?“

„Město Dobříš je u rychlostní silnice R4, takže dostupnost do Prahy je ještě lepší, takže ceny bytů v Dobříši jsou skoro dvojnásobné oproti Příbrami.“

„Neměl by tedy investor se spíše soustředit na Dobříš?“

„I to je řešení, ale vyžaduje to větší vstupní investici a kapitalizace výnosu bude pravděpodobně nižší.“

„Co Sedlčany?“

„Podívejte se, kolik bytů se nabízí v Příbrami, Sedlčanech, Dobříši, Březnici, Rožmitále pod Třemšínem či v Jincích?“

„Dnes v nabídce na serveru Sreality.cz je v Příbrami 107, Sedlčanech 6 bytů, Dobříš 23, Březnici 6, Rožmitále pod Třemšínem 6, Jince 36. Jak toto souvisí s mou otázkou?“

„V Sedlčanech je minimální nabídka bytů na prodej, proto ceny jsou velmi vysoké. Druhým extrémem jsou Jince, kde je vysoká nabídka a to souvisí s redislokací vojenské posádky.“

„Má tedy smysl investovat na okrese Příbram do jiných míst než Příbrami?“

„Nemá, a to z důvodu soustředění obyvatelstva do plně vybaveného města, kde od škol všech typů, nákupních center a nemocnice je veškerá občanská vybavenost, kterou jiná místa nabídnout nemohou.“

„Děkuji za rozhovor.“

5 Analýza nejvhodnější investiční příležitosti do nemovitostí - modelové případy

V této kapitole práce uvádí modelové případy investic do nemovitostí. Zaměřuje se z obecného hlediska na investici do bytů a pozemků. Dále jsou zde uvedené i modelové případy z města Příbramě. U obecných případů se nejedná o konkrétní lokalitu. Predikuje se zde růst tržní ceny dané nemovitostí a možný výnos z jejího pronájmu v tříletém období. Z výpočtu je extrahovaná daň z nemovitostí.

5.1 Modelový obecný případ bytu

Investice byt 1.000.000,- Kč, období 3 roky, lokalita ČR, mimo Prahy, Ústí nad Labem a Ostravy.

Počáteční investice je jeden milión korun. Budeme počítat s roční čistou mírou kapitalizace před zdaněním 5,4% dle Grafu č. 7, kde je vidět její vývoj v několika letech. Výše nájemného se po celou dobu nájmu měnit nebude. Investici budeme realizovat od poloviny roku 2015, kde je predikce ČNB dle základního scénáře na růstu cen nemovitostí o 3 až 5% ročně. Pro naše výpočty vezme v úvahu 4% růstu cen nemovitostí. Dále budeme počítat s jedním měsícem na vyhledání nájemníka. Výpočty budeme extrahovat od dalších nákladů spojených s úpravou bytu, a držbou bytu. S kapitalizací budeme počítat jako čistým ročním příjmem z nájmu před zdaněním.

Cena bytu za 3 roky: $F_T = F_0 * (1 + IR)^T = 1000000 * (1 + 0,04)^3 = 1.124.864,-$ Kč.

Čisté roční **příjmy z nájmu** před zdaněním 5,4% z 10000000 = **54.000,- Kč/rok.**

Čisté příjmy před zdaněním za 35 měsíců = **157.500,- Kč.**

Příjmy z pronájmu nyní musí investor zdanit daní z příjmů. V našem případě použijeme pro výpočet daně výdajový paušál ve výši 30%, tj. z prvních 11. měsíců odečteme z nájemného ve výši 49.500,- Kč 30% a to je 14.850,- Kč, zbude 34.650,- Kč, což je daňový základ, který se zaokrouhlí na celá sta dolů a zdaníme jej daní z příjmů fyzických osob 15%. Výsledná daň bude 5.190,- Kč. Za druhý a třetí rok ze 108.000,- Kč odečteme 30%, tj. 75.600,- Kč zdaníme 15%. Výsledná daň bude 11.340,- Kč.

Čistý příjem z nájemného po zdanění **140.970,- Kč.**

Celková hodnota získaná z vlastnictví bytu za 3 roky:

$$1.124.864 + 140.970 = 1.265.834,- \text{ Kč.}$$

Pokud nyní investor bude prodávat byt a byt prodá za predikovanou cenu 1.124.864,- Kč, zaplatí minimálně daň z nabytí nemovitosti ve výši 4%, tj. zbude mu 1.079.869,- Kč. Dále investor, jelikož nevlastní byt déle než 5 let, by měl zaplatit i daň z příjmu, kterou bude ale z výpočtu extrahovat. Více o této dani v kapitole 3.2.2, kde za jistých podmínek od této daně může být vlastník bytu osvobozen.

Celková peněžní hodnota z prodeje a nájmu bytu po 3 letech:

$1.079.869 + 140.970 = 1.220.839,- \text{ Kč}$, poté **čistý výnos za 3 roky je 220.839,- Kč, tj. za rok průměrné zhodnocení 7,36%.**

V tomto modelové případě není kalkulováno se žádným rizikem a s minimálními transakčními náklady.

5.2 Modelový obecný případ zemědělského pozemku

Investice zemědělský pozemek 1.000.000,- Kč, období 3 roky, lokalita ČR, průměrná bonita půdy, průměrné nájemné.

Počáteční investice je jeden milión korun. Budeme počítat, že zemědělskou půdu nakoupíme za 13,- Kč/m². Zemědělská půda bude propachtovaná a roční nájemné bude 2500,- Kč/ha/rok. Ceny zemědělské půdy od roku 2004 každoročně rostly v průměru okolo 7%. Více o růstu cen zemědělské půdy je v kapitole 4.2.1. Ve výpočtech použijeme výše zmíněných 7% pro každý následující rok. Výše nájemného se po celou dobu nájmu měnit nebude. Investici budeme realizovat od poloviny roku 2015. Daň z nemovitostí u pozemků budeme extrahovat.

Při výše uvedené ceně nakoupíme zaokrouhleně 7,7 ha.

Cena pozemků za 3 roky: $F_T = F_0 * (1+IR)^T = 1000000 * (1+0,07)^3 = 1.225.043,- \text{ Kč}$.

Čisté roční **pachtovné** před zdaněním $7,7 * 2500 = 19.250,- \text{ Kč/rok}$.

Pachtovné před zdaněním za 3 roky = **57.750,- Kč**.

Použijeme výdajový daňový paušál 30% z 57.750,- Kč, zbude 40.425,- Kč, což je daňový základ, který se zaokrouhlí na celá sta dolů a zdaníme jej daní z příjmů fyzických osob 15%, výsledná daň bude ve výši 6.060,- Kč, tj. čistý zisk je $57.750 - 6.060 = 51.690,- \text{ Kč}$.

Pachtovné po zdanění za 3 roky 51.690,- Kč.

Celková hodnota získaná z vlastnictví pozemků za 3 roky:

$1.225.043 + 51.690,- \text{ Kč} = 1.276.733,- \text{ Kč}$.

Pokud nyní investor prodá pozemky za predikovanou cenu 1.225.043,- Kč, zaplatí daň z nabytí nemovitosti ve výši 4%, tj. zbude mu 1.176.041,- Kč. Dále investor jelikož pozemky nevlastní déle než 5 let, by měl zaplatit i daň z příjmu ve výši 15%. Tedy z 176.041,- Kč, což je daňový základ, který se zaokrouhlí na celá sta dolů a výsledná daň bude 26.400,- Kč. Investorovi zbude 1.149.641,- Kč.

Celková peněžní hodnota z prodeje a pachtu pozemků po 3 letech:

$1.149.641 + 51.690 = 1.201.331,- \text{ Kč}$, poté **čistý výnos za 3 roky 201.331,- Kč, tj. za rok průměrné zhodnocení 6,71%.**

5.3 Modelový případ koupě bytu v Příbrami

Prodej bytu 2+1 v Příbrami VII, ul. Březohorská. Celý inzerát v **příloze č. I.**

text inzerátu: *Nabízíme ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví ve 2. patře cihlového domu. Byt je v původním, dobře udržovaném stavu a má výměru 53,61 m² a to včetně sklepa o výměře 2,76 m². Dispozice - ve středu bytu je do něho vchod, vpravo je obývací pokoj s průchodem do kuchyně. Vlevo je samostatná, neprůchodná ložnice. Před vámi je koupelna s vanou, vedle ní samostatné WC a průchod z chodby do kuchyně. Byt je již vystěhovaný, je tedy okamžitě k dispozici. Výhodná příležitost. cena: 750 tis. Kč.⁸⁷*

K bytu se nám podařil získat rozpis služeb pro 1 osobu. Platby do fondu oprav jsou 1.200,- Kč/měsíc, teplo 1.165,- Kč/měsíc, studená voda 137,- Kč/měsíc, 250,- Kč TUV/měsíc, osvětlení 8,- Kč/měsíc. Navíc se zde hradí elektřina a plyn. Tento byt jde v Příbrami pronajmout okolo 8 tis. Kč/měsíc včetně záloh na služby pro 2 osoby. Záloha na plyn a elektřinu může být okolo 1.000,- Kč/měsíčně. Majitel realitní kanceláře by doporučil udělat výměnu oken, kterou odhaduje na 35 tis. Kč, byt vymalovat a připravit a to odhadl na 15 tis. Kč. Celkem doporučil investici ve výši 50 tis. Kč.⁸⁸

Z výše uvedeného plyne, že služby pro 2 osoby budou vyšší. Od služeb musíme extrahovat fond oprav, jelikož se nejedná o zúčtovatelnou službu a bývá zahrnutá v nájemném.

Fond oprav: **1.200,- Kč/měsíc,**

služby pro 2 osoby: $1165+2*137+2*250+2*8=$ **1.955,- Kč/měsíc.**

U elektřiny a plynu má pronajímatel na výběr, zda si tyto energie nechá napsané na sebe, či zda je převede na nájemce a ten jejich spotřebu bude hradit přímo distributorovi.

⁸⁷ Reality Pintner. *Prodej bytu 2+1 v Příbrami VII, ul. Březohorská* [online]. [cit. 2015-03-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitypintner.cz/nabidka650.html>>.

⁸⁸ Rozhovor s panem Josefem Pintnerem, majitelem realitní kanceláře Reality Pintner, ze dne 3.2.2015.

Záloha na elektrickou energii a plyn: celkem **1000,- Kč/měsíc**.

Investor nyní zná skladbu nájemného a služeb. Nájemné bude ve výši 5.045,- Kč a záloha na zúčtovatelné služby 2.995,- Kč. V nájemném je zahrnut i fond oprav a tedy čistý zisk před zdaněním pro investora je **3.845,- Kč/měsíc**.

Kupní cena je 750 tis. Kč, nutná investice je 50 tis. Kč. **Celkové náklady vstupní investice 800 tis. Kč.**

Roční nezdaněný výnos z bytu pokud budeme počítat, že byt bude pronajat po celou dobu je $12 \cdot 3845 = 46.140,-$ Kč. Po zdanění 15% upraveného základu daně na celá sta dolů a použití výdajového paušálu 30% je **čistý zisk 41.310,- Kč/rok** a to představuje roční výnos z investice ve výši **5,16%**. Investor dále může i kalkulovat s růstem ceny jeho aktiva.

5.4 Modelový případ dražby bytu v Příbrami

Další modelový případ je již proběhlá dražba bytu 2+kk v Příbrami I. Nabídkový list v **příloze č. II**.

text inzerátu:⁸⁹ *Jedná se o bytovou jednotku 2+kk ve 4. NP bytového domu v obci Příbram, část obce Příbram I, okres Příbram. Podlahová plocha bytu je 37,50 m² včetně příslušenství. Lokalita: Riegrova 73, Příbram.*

1. prohlídka: 28. 7. 2014 09:00

2. prohlídka: 7. 8. 2014 09:00

Minimální kupní cena: 324 000,- Kč

Odhadní cena: 540 000,- Kč

Nejnižší podání: 324 000,- Kč

Dražební jistota: 95 000,- Kč

Číslo prodeje: 154/2014-D (36ins842/2013)

⁸⁹ *Byt 2+kk ve 4. NP bytového domu v obci Příbram, okres Příbram [online]. Praha : Eurodražby.cz, © 2011 [cit. 2015-03-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.eurodrazby.cz/drazby-nemovitosti/historie/drazba?id=4340&nazev=byt-2%2Bkk-ve-4.-np-bytoveho-domu-v-obci-pribram%2C-okres-pribram.>>*

Stav prodeje: **Vydraženo za 464 000 Kč**

Typ prodeje: Anglická, fyzická, dobrovolná dražba

Zahájení prodeje: 18. 8. 2014 14:00

Dražba potrvá: 10 min.

Kupující byt získal za cenu 464.000,- Kč formou dražby, musí tedy ještě uhradit daň z nabytí věci nemovité ve výši 4%, tj. 18.560,- Kč. Přímé náklady na koupi bytu tedy celkem jsou **482.560,- Kč**. Pro kupujícího po zaplacení kupní ceny a po předání bytu nastává situace, kde se obvykle musí dohodnout i s původním vlastníkem na předání bytu. V případě pokud původní vlastník spolupracuje s novým majitelem, tak je vše v pořádku. Může však nastat situace, že původní majitel bytu nespolupracuje a novému vlastníkovu bytu vznikají náklady na vystěhování původního majitele. V tomto konkrétním případě, se jedná o dobrovolnou dražbu, kdy majitel i umožnil prohlídku bytu a spolupracoval při prodeji. I toto může být dobrý signál pro investora, že s původním majitelem se mohou dohodnout například i na pronájmu bytu nebo jeho bezproblémovém uvolnění.

K dnešnímu dni 3. 2. 2015 se v dané lokalitě nabízejí na serveru Sreality.cz dva velmi podobné byty. První byt za 599.000,- Kč inzerát v **příloze č. III** a druhý byt za 649.000,- Kč inzerát v **příloze č. IV**.

Investor byt může nyní pronajmout anebo prodat. Pokud by byt prodával, tak nabídková cena by se mohla pohybovat okolo 600 tis. Kč. Pokud by se byt prodal za 600 tis. Kč, utržil by hrubý zisk ve výši 117.440,- Kč. Z toho musí počítat s úhradou daně z nabytí věci nemovité ve výši 4% a přibližně 1% na náklady s převodem souvisejícím, celkem 5% a tj. 30 tis. Kč. Tyto náklady jsou minimální, nejsou v nich zahrnuté náklady za služby realitních kanceláří a náklady za inzerci. Poté by celkové náklady mohly být i okolo 10%. Pokud tedy budeme počítat s náklady pouze 30 tis. Kč, zbude nám z prodeje nezdaněný zisk daní z příjmu ve výši 57.440,- Kč.

Než vůbec investor případně byt prodá, musí hradit náklady s bytem spojené i pokud je byt prázdný. Jedná se o platby do fondu oprav, osvětlení společných prostor, výtahy, úklid, topení, správa. Tyto náklady se odhadují měsíčně na 2.200,- Kč. Je tedy na investorovi, aby posoudil, zda za těchto podmínek se mu nákup tohoto bytu za účelem dalšího prodej vyplatí.

Investor má možnost byt si ponechat a **pronajímat jej**. Podobné byty se v Příbrami pronajímají okolo 7 tis. Kč/měsíc včetně služeb. Služby na byt měsíčně budou okolo 2 tis. Kč/měsíc, fond oprav okolo 740,- Kč/měsíc.⁹⁰ Z tohoto lze usoudit, že měsíční nájemné bude 5 tis. Kč/měsíc a záloha na služby 2 tis. Kč/měsíc. Čisté nájemné bez fondu oprav bude 4.260,- Kč/měsíčně, tj. za rok 51.120,- Kč před zdaněním. Po zdanění 15% upraveného základu daně na celá sta dolů a použití výdajového paušálu 30% je **čistý zisk 45.765,- Kč/rok**. Vydražená cena bytu byla včetně uhrazení daně z nabytí nemovitosti 482.560,- Kč. Počítejme s nutnou investicí na úpravu bytu před pronajmutím vy výši 30.000,- Kč. Poté celkový náklad by byl **512.560,- Kč**.

V případě, že budeme realizovat nájem bytu za výše uvedených podmínek, tak roční výnos z investice je ve výši **8,93%**. Investor dále může jako v předešlém modelovém případě kalkulovat i s růstem ceny jeho aktiva.

5.5 Shrnutí modelových případů

V prvních dvou modelových případech se jedná o obecnou investici do bytu a pozemku. V **tabulce č. 5** je uvedené základní matematické porovnání obou druhů investic.

Tabulka č. 5: Porovnání obecné investice do nemovitosti⁹¹

druh investice	vstupní investice (Kč)	budoucí hodnota investice (Kč)	čistý výnos z pronájmu/pachtu za 3 roky (Kč)	čistý celkový výnos za 3 roky (Kč)	průměrné roční zhodnocení
byt	1 000 000	1 124 864	140 970	220 839	7,36%
pozemek	1 000 000	1 225 043	57 750	201 331	6,71%

V obou případech se jednalo o investiční záměr na 3 roky. Jak u bytu, tak i pozemku se jednalo o stejnou vstupní investici ve výši 1.000.000,- Kč. Průměrné roční zhodnocení investice na 3 roky lépe vyšlo u bytu, nežli u pozemku. Lepší výsledek u

⁹⁰ Rozhovor s panem Josefem Pintnerem, majitelem realitní kanceláře Reality Pintner, ze dne 3.2.2015.

⁹¹ Vlastní zdroj

bytu je dán vyšším příjmem z nájemného, nežli příjmem u pozemku z pachtovného. Na druhou stranu se u pozemku dá předpokládat vyšší růst základní tržní ceny nežli u bytu.

V dalších dvou modelových případech jsou uvedené konkrétní byty v Příbrami. Opět se jedná o matematické porovnání obou investic, kdy je hodnocená roční výnosnost investice. V **tabulce č. 6** jsou uvedené oba dva byty.

Tabulka č. 6: Porovnání investice do bytů v Příbrami⁹²

druh investice	pořizovací cena (Kč)	celková cena investice (Kč)	roční výnos
koupě bytu v Příbrami	750 000	800 000	5,16%
dražba bytu v Příbrami	464 000	512 560	8,93%

V tabulce č. 6 vychází roční zhodnocení investice lépe u vydraženého bytu, což je dáno relativně nízkou cenou investice a zajímavým nájemným, které z bytu lze získat.

V žádném z výše uvedených modelových případů **není kalkulováno s rizikem**, jedná se vždy o matematické vyjádření možných příjmů z daných investic.

⁹² Vlastní zdroj

Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce byla analýza nejvhodnější investiční příležitosti do věci nemovité pro fyzické osoby z hlediska generování zisku. Vedlejším cílem práce bylo praktické řešení dané problematiky na okrese Příbram a identifikace rizika u jednotlivých druhů věcí nemovitých.

V teoretické části této práce byly uvedeny možnosti investice na finančním trhu. Následovala deskripce věcí nemovitých, popis právních předpisů vztahující se k nemovitostem a analýza nemovitostí po stránce teoretické.

V praktické části se práce věnovala investici do pozemků, bytů a uvedla i další možnosti investic do jiných druhů nemovitostí.

V modelových případech v závěru této práce, je uvedena obecná investice do **zemědělských pozemků**, která se jeví z hlediska predikce růstu cen nemovitosti jako nejlepší s růstem roční tržní ceny okolo 7%. Autor v bakalářské práci vychází ze zjištění uplynulého vývoje cen těchto pozemků v České republice, kdy i v době, kdy cena rezidenčních nemovitostí po roce 2009 klesala, tak růst cen zemědělských pozemků se nezastavil. Cena zemědělských pozemků patří v České republice k jedněm k nejnižším v Evropě, a je zde tedy potenciál k růstu. Investor, který bude do pozemků investovat a podaří se mu pozemky soustředit do jednoho půdního celku, může na této investici ještě více vydělat. Rizika ohledně této investice jsou pro investora velmi nízká. Nájemce pokud by nezaplatil pachtovné, tak se nejedná o výraznou ztrátu pro investora a riziko znehodnocení investice je téměř nulové. Jedná se o dlouhodobou investici, která mu může přinést nadprůměrné zhodnocení jeho vkladu a i roční výnos z pachtovného. Výnos z pachtovného je ovšem nižší, než pokud by investoval do bytu a ten dobře pronajal. Najít si svou investici do zemědělských pozemků pro investora vyžaduje více úsilí, nežli vyhledat byt. Nabídka zemědělské půdy na komerčních realitních serverech je oproti nabídce bytů nízká. Investor by se měl snažit přímo oslovit vlastníky půdy v jeho uvažované lokalitě. Pokud investor dokáže nakoupit zemědělskou půdu s výhledem na začlenění do územního plánu obce pro výstavbu, tak jeho zisk v budoucnu může vzrůst o stovky procent.

Investice do **rezidenčních nemovitostí a hlavně bytů**, se jeví také jako velmi vhodná. V obecném modelové případě je možné z investice na 3 roky získat více nežli z investice do pozemků. Nejenže je zde nyní potenciál růstu cen těchto nemovitostí, ale je zde i zajímavé nájemné, které je dnes vyšší nežli úrokové sazby hypotéčních úvěrů u bank. Hrozí zde však mnoho rizik, se kterými musí investor počítat. Důležitým faktorem je si byt vybrat v místě, kde je kompletní občanská vybavenost, neroste zde nezaměstnanost a nehrozí zde ani úbytek obyvatel. V místě investice musí být poptávka po nájemném bydlení. Investor musí dobře vybrat svého nájemce, aby byl solventní, hradil nájemné a nezpůsobil majiteli bytu problémy.

Pokud bude chtít investor minimalizovat rizika, měl by investovat do zemědělských pozemků. U bytů jsou rizika s vlastnictvím a pronajímáním těchto nemovitostí mnohem vyšší nežli u pozemků. Pokud by se Evropa dostala do deflace, hrozí zde i pokles tržních cen rezidenčních nemovitostí.

Pro investora musí být vždy prvořadě svojí investici koupit za co nejnižší cenu s přihlédnutím k rizikům v dané lokalitě a umět si zkalkulovat možnost výnosů, které mu investice přinese.

Pokud investor bude investovat do jiných typů nemovitostí, musí zvážit všechny aspekty, o kterých bakalářská práce pojednává a hlavně výnos – riziko – likviditu. Zjednodušeně řečeno dobře koupit – dobře pronajmout a s výhledem dobře prodat. Nemovitosti, jak je v bakalářské práci uvedené, jsou heterogenní a není možné zde vyvodit konkrétnější závěr. Bude vždy záležet, do čeho investor bude investovat a podle toho vše zvažovat a umět si investici spočítat a kalkulovat i s riziky.

Na okrese Příbram se v současné době jeví vhodnější investicí, investice do zemědělských pozemků. Můžeme vycházet ze skutečnosti vysoké nezaměstnanosti na okrese, nízkých cen bytů a malé poptávky po nájemném bydlení u bezproblémových lidí. Pokud by přece jen investor chtěl investovat do bytu, měl by se soustředit přímo na město Příbram, kde je kompletní městská vybavenost. Aby byt dobře pronajal, měl by svou nabídku bytu odlišit od ostatních nabízených bytů kvalitou vybavení bytu, aby získal dobrého nájemce a pokud možno si mohl vybrat z více zájemců.

V současné době má do budoucna Příbramsko potenciál s přilákáním investorů související s otevřením Brd. Brdy se mají veřejnosti otevřít v roce 2016. Záleží na i na skutečnosti, jak se k tomuto postaví obce na okrese Příbram a zda dokáží využít této příležitosti s přilákáním investorů. Poté by ceny rezidenčních nemovitostí mohly ve svém růstu akcelarovat a okres Příbram by se mohl stát vyhledávaným cílem nejen turistů, ale i investorů.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

1. BRADÁČ, A., FIALA, J. Nemovitosti : oceňování a právní vztahy. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha : Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
2. DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitosti. 4. vyd. Praha : Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
3. FABOZII, F. J. Institutional Investment Management : Equity and Portfolio Strategies and Applications. New Jersey : John Wiley & Sons, 856 s. ISBN 978-0-470-40094-4.
4. GÜRLICH, R., ŠVECOVÁ, J. Právní úprava NEMOVITOSTÍ po rekodifikaci. 2. upr. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2014. 89 s. ISBN 978-80-905736-0-4.
5. JANKOVSKÝ, M., KOREC, E. Co je v domě není pro mě! aneb Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí. 1. vyd. PRAHA : EKOSPOL, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9.
6. JANKŮ, M. NEMOVITOSTI: koupě, prodej a další právní vztahy. 2. aktualiz. vyd. Brno : Computer Press, 2006. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
7. JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON : Poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vyd. Praha : Linde, 2014. 335 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
8. JÍLEK, J. Finanční trhy a investování. 1. vyd. PRAHA : Grada Publishing , 2009, 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
9. KOHOUT, P., Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7. aktualiz. a přeprac. vyd. PRAHA : Grada Publishing, 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-5064-4.
10. KOUT, P. Daně a nemovitosti : (koupě a prodej). 10. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2015, 37 s. ISBN 978-80-905736-1-1
11. KOUT, P. Daně a nemovitosti. 9. aktualiz. vyd. Praha : Informační centrum ARK spol. s.r.o., 2014, 33 s.
12. KUČA, K. Města a městečka v Čechách na Moravě a Slezsku : VI. díl: Pro-Sto. 1. vyd. PRAHA : Libri, 2004. 880 s. ISBN 80-7277-040-3.

13. LUX, M., SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha : SLON, 2006. 288 s. ISBN 80-86429-1-1.
14. METTLING, S., CUSIC, D. Principles of Real Estate Practice. 5th ed. Tampa : Performance Programs Company, 2014. 460 s. ISBN 978-1500569396.
15. NÝVLTOVA, R., REŽŇÁKOVÁ, M. Mezinárodní kapitálové trhy - zdroj financování. 1. vyd. PRAHA : Grada Publishing, 2007. 222 s. ISBN 978-80-247-1922-1.
16. REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P. Peněžní ekonomie a bankovníctví, 5. aktualiz. vyd. . Praha : Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
17. ŘEŽŇÁKOVÁ, M. Efektivní financování rozvoje podnikání.1. vyd. PRAHA : Grada Publishing, 2012. 142 s. ISBN 978-80-247-1835-4.
18. SYROVÝ, P., TYL, T. Osobní finance : řízení financí pro každého. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada Publishing, 2014, s. 224. ISBN 978-80-247-4832-0
19. ŠOLBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. Finanční matematika v praxi. 1. vyd. PRAHA : Grada Publishing, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.
20. VESELÁ, J. Investování na kapitálových trzích. 2. aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2011. 792 s. ISBN 978-80-7357-647-9

Elektronické zdroje

1. *Byt 2+kk ve 4. NP bytového domu v obci Příbram, okres Příbram* [online]. Praha : Eurodražby.cz, © 2011 [cit. 2015-03-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.eurodrazby.cz/drazby-nemovitosti/historie/drazba?id=4340&nazev=byt-2%2Bkk-ve-4.-np-bytoveho-domu-v-obci-pribram%2C-okres-pribram.>>.
2. *Cena pudy 2014* [online]. Praha : Farmy.cz, © 2005-2014 [cit. 2014-28-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>>.
3. Česká komora realitních kanceláří. *Doporučený „Sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře* [online]. [cit. 2015-24-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.ckrk.cz/download/SazebnikSluzebCKRK.pdf>>.
4. Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014* [online]. [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW:

- <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014.pdf>.
5. Česká pošta. *Centrální adresa: Informační server o dražbách a jiných nabídkách* [online]. Praha, © 2000-2015 [cit. 2015-14-01]. Dostupné z WWW <<http://www.centralniadresa.cz/cadr/>>.
 6. Český statistický úřad. *1-4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2010 - 2012 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m³)* [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-17-11]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/\\$File/70091309.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FEB/$File/70091309.pdf)>.
 7. Český statistický úřad. *2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2010 - 2012 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)* [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-13-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF6/\\$File/70091316.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF6/$File/70091316.pdf)>.
 8. Český statistický úřad. *Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100)* [online]. 05.01.2015 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu>.
 9. Český statistický úřad. *Okres Příbram* [online]. [cit. 2015-28-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_pribram>.
 10. Český statistický úřad. *Pohyb obyvatelstva ve Středočeském kraji v 1. a 3. čtvrtletí 2014* [online]. [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/pohyb_obyvatelstva_ve_stredoceskem_kraji_v_1_az_3_ctvrtleti_2014>.
 11. Český statistický úřad. *Středočeský kraj zůstane nejlidnatějším krajem i v roce 2050* [online]. 22.01.2014 [cit. 2015-27-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/stredocesky_kraj_zustane_nejlidnatejsim_krajem_i_v_roce_2050_20140122>.
 12. Český statistický úřad. *Vývoj obyvatelstva Příbrami* [online]. [cit. 2015-30-01]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_obyvatelstva_mesta_pribram/\\$File/Pribram.pdf](http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_obyvatelstva_mesta_pribram/$File/Pribram.pdf)>.

13. Český statistický úřad. *Vývoj vybraných ukazatelů v okrese Příbram v letech 2000 - 2012* [online]. 8.1.2015 [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/vyvoj_vybranych_ukazatelu_v_okrese_pribram>.
14. Český statistický úřad. *5-1b. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR DLE OKRESŮ A VELIKOSTI OBCÍ V LETECH 2010 - 2012 (v Kč/m²) – POŘADÍ* [online]. 31.12.2013 [cit. 2014-10-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286004/\\$File/70091324.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286004/$File/70091324.pdf)>.
15. Eurostat. *Land prices and rents - annual data* [online]. 17.04.2012 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=en>.
16. Finanční správa. *Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2013* [online]. [cit. 2015-13-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>>.
17. HODRMENT, J. Vážení čtenáři. IN *Příbramsko.eu* [online]. 2.1. 2015 [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.pribramsko.eu/vazeni-ctenari-6091>>.
18. *Hypoindex vývoj* [online]. Praha : Fincentrum, © 2008–2015 [cit. 2015-26-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>.
19. Hypoteční banka. *Češi chtějí investovat do nemovitostí, nejvýhodnější jsou pozemky* [online]. 4.8.2014 [cit. 2015-20-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/vyzkumy/cesi-chteji-investovat-do-nemovitosti/>>.
20. MAZAČOVÁ, L. Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí. IN *Realitymorava* [online]. 21.07.2011 [cit. 2014-10-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/401-nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>>.
21. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha : Český úřad zeměměřičský a katastrální, © 2004-2014 [cit. 2014-02-08]. Dostupné z WWW:<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>.

22. *Nebytový prostor (pro účely zákona o vlastnictví bytů)* [online]. Praha : Havit, © 1998-2014 [cit. 2014-07-30]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pojmy/p373-nebytovy-prostor.aspx>>.
23. NĚMEC, J. EKONOM: Stejně velké byty se dají v Česku koupit i s rozdílem několika milionů. IN *Ihned* [online]. 20.09.2014 [cit. 2014-10-10]. Dostupné z WWW: <<http://byznys.ihned.cz/c1-62827970-ekonom-stejne-velke-byty-se-daji-v-cesku-koupit-i-s-rozdilem-nekolika-milionu>>.
24. *Nemovitosti a daně 2014: Kdy a co zaplatit* [online]. Praha : Fincentrum, © 2008–2014 [cit. 2014-08-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/nemovitosti-a-dane-2014-kdy-a-co-zaplatit/>>.
25. NetMonitor. *Listopad 2014* [online]. [cit. 2015-15-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.netmonitor.cz/verejne-vystupy>>.
26. NetMonitor. *Trendy v návštěvnosti internetu, ročenka 2013* [online]. [cit. 2015-14-01]. Dostupné z WWW: <http://www.netmonitor.cz/sites/default/files/iac_2014_-_netmonitor_rocenka_2013.pdf>.
27. NGUYEN, J. 4 Key Factors That Drive The Real Estate Market. IN *Investopedia* [online]. [cit. 2014-10-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>>.
28. *Podílové fondy* [online]. Praha : OK-investice.cz, © 2009 [cit. 2014-07-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.ok-investice.cz/investicni-fondy/podilove-fondy/>>.
29. *Působnost* [online]. Praha : ÚZSVM, © 2011 [cit. 2015-18-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.uzsvm.cz/Pusobnost-282-0-85/>>.
30. *Realitních makléřů je v ČR nejvíc v EU, nemovitost ale prodáží o tisíce* [online]. Praha : Česká televize, 15.09.2014 [cit. 2015-19-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/286106-realitnich-makleru-je-v-cr-nejvic-v-eu-nemovitost-ale-prodrazi-o-tisice/>>.
31. Reality Pintner. *Prodej bytu 2+1 v Příbrami VII, ul. Březohorská* [online]. [cit. 2015-03-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitypintner.cz/nabidka650.html>>.

32. SKALIČKA, P. Proč jsou ceny zemědělské půdy u nás tak nízké? IN *Ihned* [online]. 16.4.2013 [cit. 2015-25-01]. Dostupné z WWW: <<http://nazory.ihned.cz/c1-59702080-proc-jsou-ceny-zemedelske-pudy-u-nas-tak-nizke>>.
33. TRAXLER, J. Rok 2012 potvrdil: Nemovitostní fond do každého konzervativního portfolia. IN *Peníze* [online]. 5.2. 2013 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/podilove-fondy/249354-rok-2012-potvrdil-nemovitostni-fond-do-kazdeho-konzervativniho-portfolia>>.
34. Úřad práce ČR. *Měsíční zpráva o situaci na trhu práce okres Příbram, prosinec 2014* [online]. [cit. 2015-29-01]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/stc/statistiky/mesicni/pb_okres/pb_okres_1214.pdf>.
35. *Výnos, riziko a likvidita investice* [online]. Praha : CZI, © 2007 [cit. 2014-07-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=385>>.
36. *Zpráva o trhu s půdou* [online]. Praha : Farmy.cz, září 2014 [cit. 2015-25-01]. Dostupné z WWW: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf>>.

Legislativní dokumenty

1. ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 2888-2901. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>.
2. ČESKO. Zákon č. 206/2011 Sb. ze dne 17. června 2011, kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 73, s. 2130. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=206/2011%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>. ISSN 1211-1244.

3. ČESKO. Zákon č. 318/2012 Sb. ze dne 19. července 2012, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 117, s. 4058-4074. Dostupné také z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=318/2012%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy. ISSN 1211-1244.
4. ČESKO. Zákon č. 428/2012 ze dne 8. listopadu 2012 o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 155. Dostupné také z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=428/2012%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy. ISSN 1211-1244.
5. ČESKO. *Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů*. [online]. Praha : Ministerstvo vnitra, 2015 © [cit. 2015-25-02]. Dostupné z WWW: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40374&nr=586~2F1992&rpp=15#local-content>.
6. ČESKO. Zákon č. 591/1992 Sb. České národní rady z 20. listopadu 1992 o cenných papírech. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 119, s. 3538-3558. Dostupné také z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=591/1992%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.
7. ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1368. Dostupné také z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy. ISSN 1211-1244.
8. ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 34, s. 1370-1488. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6145>. ISSN 1211-1244.

9. ČESKO. Zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb. ze dne 10. října 2013 o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů . In *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 134, s. 5164-6038. Dostupné také z WWW: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=344/2013%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy>. ISSN 1211-1244.
10. ELIÁŠ, K., SVATOŠ, M. Nový občanský zákoník 2014. 1. vyd. Ostrava : Sagit, 2012. 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8

Ostatní zdroje

Kromě výše uvedených zdrojů byly při zpracování bakalářské práce využity tyto osobní rozhovory:

1. Rozhovor s panem Josefem Pintnerem, majitelem realitní kanceláře Reality Pintner, ze dne 3.2.2015.
2. Rozhovor s panem Petrem Šindelářem, specialistou trhu práce na Úřadu práce České republiky - krajské pobočky v Příbrami , ze dne 27.1.2015.

Seznam zkratk

ČNB – Česká národní banka

ETF – burzovně obchodovatelné fondy

ha – hektar

HDP – hrubý domácí produkt

MF – ministerstvo financí

NOZ – nový občanský zákoník

PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

SVJ – společenství vlastníků jednotek

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Investiční trojúhelník

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Návštěvnost realitních serverů v České republice, listopad 2014

Tabulka č. 2: Doporučená výše provize realitní kanceláře

Tabulka č. 3: Vývoj tržních cen půdy

Tabulka č. 4: Ceny zemědělské půdy a výše pachtovného ve vybraných zemích EU v roce 2009

Tabulka č. 5: Porovnání obecné investice do nemovitostí

Tabulka č. 6: Porovnání investice do bytů v Příbrami

Seznam grafů

Graf č. 1: Rozdílná rizika a výnosy

Graf č. 2: Průměrné kupní ceny RD v roce 2012 za 1 m³ obestavěného prostoru

Graf č. 3: Průměrné ceny bytů po krajích v České republice v roce 2012

Graf č. 4: Výběr daně z převodu nemovitostí v letech 1993 - 2013 v České republice

Graf č. 5: Nabídkové ceny bytů v letech 2010 až 2014

Graf č. 6: Scénář vývoje cen nemovitostí

Graf č. 7: Výnosy z pronájmu bytů

Graf č. 8: Vývoj obyvatelstva na okrese Příbram 2010 – 2012

Graf č. 9: Vývoj nezaměstnanosti na okrese od roku 1991

Přílohy

Příloha č. I

 **Reality Pintner**

Příbram III, 261 01, Dlouhá 90
tel./fax +420 318 630 850, MT 723 312 222



Člen Asociace realitních kanceláří České republiky

Prodej bytu 2+1 v Příbrami VII, ul. Březohorská



Typ: Byt
Cena: 750 000 Kč
Obec: Příbram
Okres: Příbram
Kraj: Středočeský

Nabízíme ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví ve 2. patře cihlového domu. Byt je v původním, dobře udržovaném stavu a má výměru 53,61 m² a to včetně sklepa o výměře 2,76 m². Dispozice - ve středu bytu je do něho vchod, vpravo je obývací pokoj s průchodem do kuchyně. Vlevo je samostatná, neprůchodná ložnice. Před Vámi je koupelna s vanou, vedle ní samostatné WC a průchod z chodby do kuchyně. Byt je již vystěhovaný, je tedy okamžitě k dispozici. Výhodná příležitost.



Veřejná dražba



Byt 2+kk ve 4. NP bytového domu v obci Příbram, okres Příbram.



Jedná se o bytovou jednotku 2+kk ve 4. NP bytového domu v obci Příbram, část obce Příbram I, okres Příbram. Podlahová plocha bytu je 37,50 m² včetně příslušenství.

Lokalita: Riegrova 73, Příbram
1.prohlídka: 28.7.2014 9:00
2.prohlídka: 7.8.2014 9:00

Dražební místo

EURODRAŽBY.CZ a.s.

Čimická 780/61
Praha 8 - Čimice
181 00

Mimořádní příjmi-cena: 324 000,- Kč

Ověřeno: 340 000,- Kč

Výše: 324 000,- Kč

Jistina: 35 000,- Kč

Číslo prodeje: 154/2014 D

Zahájení dražby: 18.8.2014 14:00 v místě fyzické dražby

Podrobný popis

Bytová jednotka 2+kk se nachází ve 4 nadzemním podlaží (3. patro) bytového domu. V bytě je obdélníková předsiň, koupelna, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj. Vytápění bytu je ústřední z dálkového zdroje vč. teplé vody, dveře jsou náplňové, okna plastová. K užívání bytu náleží malý sklep v suterénu domu. Bytový dům je podsklepený (zvýšený suterén) a má 10 nadzemních podlaží. Byla provedena výměna stoupaček, oprava a zateplení fasády, zateplená střecha, opraveny lodžie, nové vchodové dveře vč. zvonků, opraveny společné prostory s plastovými okny, výtahy. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě. Dům je montovaný, panelový, základy domu jsou betonové včetně izolací proti zemní vlhkosti, obvodové a vnitřní stěny jsou panelové, stropy jsou železobetonové prefa. Střecha je plochá, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, schodiště je železobetonové prefa a stupně jsou teracové.



Prodej bytu 2+kk 39 m² Riegrova, Příbram - Příbram I 599 000 Kč

Prodej v insolvenčním řízení. Světlý byt 2+kk v klidné části nedaleko centra města. Nachází se v pátém patře panelového domu s výtahem. Dům po revitalizaci (fasáda, okna, výtah, rozvody). Byt nabízí neprůchozí pokoje, koupelnu (umakartové jádro) s vanou a oddělené WC. Kuchyňská linka s plynovým sporákem. Plastová okna, nový výtah. Původní stav, k rekonstrukci. Výhled do zeleně. SKlení koje. Parkování před domem.

Celková cena:	599 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	prodej v insolvenčním řízení
ID zakázky:	N08157
Aktualizace:	12.01.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	6. podlaží z celkem 10 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	39 m ²
Sklep:	✓

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Komunikace:	Dílažděná, Asfaltová
Vybavení:	✗
Výtah:	✓




Prodej bytu 2+kk 38 m² Riegrova, Příbram - Příbram I 649 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+kk v osobním vlastnictví o velikosti 38m². Byt se nachází v panelovém domě v 1. patře. Bytové jádro je zděné, samostatná koupelna a WC. V roce 2010 proběhla rekonstrukce: zatepleno, nová fasáda, plastová okna, stoupačky v plastu, nový plynový měřič, nové vchodové dveře a nový výtah. K bytu náleží sklepní kóje. Dálkové vytápění. Celková režie bytu je cca. 4.200,-Kč za měsíc. Byt se nachází v blízkosti centra, nemocnice, škola, školka, obchody. Orientace bytu jihovýchod s výhledem do parku.

Celková cena:	649 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize RK, právního servisu a DPH
ID zakázky:	124-N00207
Aktualizace:	12.01.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží:	1. podlaží z celkem 10 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	38 m ²

Plocha podlahová:	38 m ²
Sklep:	✓
Datum nastěhování:	01.01.2013
Rok rekonstrukce:	2010
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Ostatní
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus

V okolí najdete:

- Bus MHD: Příbram, Nemocnice (131 m)
- Vlak: Příbram (381 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (161 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (261 m)
- Lékárna: Lékárna U sv. Jakuba (182 m)
- Restaurace: Laguna Blue (75 m)
- Obchod: Žabka (426 m)