

realityčechy cz

ročník X. • vydání 4 • duben 2021

realitycechy.cz

Elektromobily mění požadavky na bydlení

více na straně 4-5

Na Jižní Moravě
chybí stavební
pozemky

strana 12

Jak odepisovat nemovitost
zařazenou do obchodního
majetku firmy?

strana 20



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Stavba domu má přesná pravidla. Stejně tak druh pozemku, který je pro stavbu určen

RYCHLÝ PŘEHLED



DUBEN 2021

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 2,09 %
85% LTV:	↔ 2,55 %
90% LTV:	↔ 2,64 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	2,75 %
Byty 2+1:	6,87 %
Byty 3+1:	5,58 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 10

Garáž samostatně nebo raději součástí domu?



STRANA 16

V čem se změnil za poslední rok pražský realitní trh a jaké změny přijdou?

” REALITNÍ POSTŘEH **Libor Vojta Ostatek** (Golem Finance)
„Aktuálně připravované řešení dává ČNB velmi silnou pravomoc, na druhou stranu více regulatorně chrání náš trh před zahraničními poskytovateli.“

NAPSALI O NÁS

V Česku začíná výprodej ubytovacích zařízení.
Často jde o historické památky

MF Dnes / 5. 2. 2021 (kráceno)
 Již před koncem loňského roku jsme na našem portálu zaznamenali zvýšenou nabídku komerčních nemovitostí k prodeji či

pronajmu. Jednalo se zejména o volné kancelářské prostory, restaurace a v neposlední řadě také o ubytovací zařízení, říká Michal Pich, který provozuje web realitycechy.cz.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

Letos
slavíme
15
Připojte se k nám
a užijte si i Vy rok 2021.

Hypotéky
Golem

realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
 EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
 www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

Elektromobily mění požadavky na standardy bydlení

 téma měsíce

Elektromobilita zaznamenává nástup i v Česku. Prodej elektromobilů vzrostl vloni za prvních devět měsíců téměř čtyřikrát. Nemluvě o stále přibývajících elektrokolech a dalších vozítkách podobného druhu. Brzy tak bude mezi běžné požadavky na bydlení patřit i možnost dobít elektrického vozidla. Jiné je to u rodinných domů, složitější u domů bytových.

Odhaduje se, že zhruba za deset let bude každé dvanácté auto v Česku na elektropohon. Nabíjecí stanice sice vznikají na parkovištích kancelářských budov, v garážích obchodních center a v podobných komerčních prostorách. Nicméně nejjednodušším řešením je nabít si elektromobil doma. Proto se stále častěji začínají správci bytových domů setkávat s otázkou, zda to je v garáži bytového domu možné.

Dvě možnosti nabíjení

Elektromobil lze nabít použitím standardní 230 V zásuvky. Během takového nabíjení využívají elektromobily své vlastní nabíječky, které střídavý proud ze zásuvky transformují na stejnosměrný. Nabíjení tohoto typu je však pomalé, dojezd elektromobilu se během hodiny zvýší zhruba o 14 km. Pro bytové domy by takové řešení vůbec nepřicházelo v úvahu.

Další možností je využití vícefázové 16 A zásuvky. Tu má většina rodinných domů. Tímto způsobem se elektromobil nabije za hodinu asi o 55 km.

Pokročilejším řešením je využití tzv. wallboxu – nástěnné nabíjecí stanice. Jedná se většinou o zařízení do 22 kW/32 A na střídavý proud. Mnohé i z těch nejlevnějších wallboxů dokáží v porovnání s běžnou zásuvkou dobu nabíjení zkrátit až o polovinu. Vrcholné wallboxy dokáží elektromobil nabít až 10x rychleji než běžná zásuvka. Jejich cena se pohybuje v závislosti na výkonu a dalších vlastnostech od 10 do 60 tisíc Kč. Wallbox může být například napojen na monitor zatížení elektrické sítě, aby podle toho upravil svůj nabíjecí výkon. Některé mají i funkci odloženého nabíjení, která slouží k tomu, aby se elektromobil dobil v době, kdy platí nižší tarif za elektřinu, a aby se například zabránilo kolizi s dalším energeticky náročným spotřebičem v domácnosti.

Kde umístit nabíjecí stanici v bytovém domě

Dobíjecí stanice, určená výhradně pro členy společenství nebo pro uživatele bytových jednotek, nepodléhá zákonné úpravě pro čerpací stanice, takže co se týká administrativy, není její zřízení moc složité. Náročnější může být připojení staršího bytového domu s ohledem na dostatečnou kapacitu distribuční sítě. Tu je třeba prověřit u jejího správce.

Pokud v domě existují garáže, je praktické instalovat nabíjecí stanici právě tam. Jestliže garáže nejsou k dispozici, může být nabíjecí stanice i v krabici na vnější stěně domu, nebo ve stojanu na venkovním parkovišti. Je pouze třeba zabezpečit, aby ji mohli používat pouze uživatelé bytů/jednotek v domě (např. využitím čipových karet).

Odborníci doporučují, aby na každých deset stání v hromadné garáži byla instalována jedna nabíječka a každé páté stání mělo přípravu na její umístění. Při umístění je třeba dbát na co nejkratší vzdálenost od hlavního rozvaděče. Také z důvodů požární bezpečnosti by nabíječky neměly být umístěny u nouzových východů a elektromobil by měl být dostupný natolik, aby jej bylo možno v případě požáru rychle vytáhnout mimo garáže. Co se týká konkrétní investice, je například možné, aby se SVJ dohodlo na zřízení elektrických rozvodů a na technickém řešení dobíjecích stanic. Jejich vlastní koupi pak mohou financovat majitelé jednotlivých elektromobilů. Nabíječky dnes už zvládnou vytvořit i výkaz o dobíjení, podle něhož se pak majitelé elektromobilu vyúčtuje příslušná částka za odběr elektřiny.

Nezapomeňte na změnu tarifu

Koupě elektromobilu umožňuje využít levný tarif, který trvá osm hodin a povinně se musí rozložit mezi osmnáctou hodinu večer a osmou hodinu ráno. Přesný rozsah určuje správce elektrické rozvodné sítě. Pro soukromníky je to sazba D27d, pro firmy C27d. U rodinných domů, které využívají jako zdroj tepla tepelné čerpadlo či elektřinu, je možné získat ještě výhodnější sazbu. Stačí si prostudovat ceník dodavatele energie. Developeri musí při stavbě bytového domu zohledňovat stále více faktorů, nově i elektromobilitu. U nových projektů je třeba již počítat s dobíjením elektromobilů jako se základní součástí vybavení garážových stání. Ale i když stavíte „jen“ rodinný dům, je dobré myslet na budoucnost a zřídit si rozvody také.

Jindra Svitáková

” Pokud v domě existují garáže, je praktické instalovat nabíjecí stanici právě tam. Jestliže garáže nejsou k dispozici, může být nabíjecí stanice i v krabici na vnější stěně domu, nebo ve stojanu na venkovním parkovišti.

Odborníci doporučují, aby na každých deset stání v hromadné garáži byla instalována jedna nabíječka a každé páté stání mělo přípravu na její umístění. Foto redakce

KLIKNĚTE ZDE



a můžete si stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

Stavba rodinného domu má přesná pravidla. Stejně tak druh pozemku, který je pro stavbu určen

Líbí se vám právě tahle louka u lesa? Stačí nabídnout správnou cenu a může být vaše. A pak stavbě vysněného rodinného domu nestojí nic v cestě. Je to ale tak jednoduché?

Jestliže se rozhodnete dosáhnout toho, aby na vámi vybraném pozemku opravdu stál váš dům, může to být cesta trnitější a časově náročnější, než se zdá. Jestliže není pozemek v rámci územního plánu určen za stavební, není možné na něm jen tak stavět. Územní plán obce určuje totiž zastavitelné plochy (to jsou ty, na nichž lze umísťovat, povolovat a realizovat stavby), dále plochy přestavby a plochy určené pro veřejně prospěšné stavby.

Stavět na louce není možné?

Každý pozemek má v katastru nemovitostí uveden svůj aktuální druh a využití. Stejně je tomu s pozemkem, který je momentálně loukou. V katastru nemovitostí se můžete dozvědět, jakého typu váš pozemek je. Definice druhu pozemku a způsobů využití jsou uvedeny v příloze č. 1 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. Takže vaše vysněná louka může být třeba ornou půdou, která je momentálně ponechána ladem. Může být v katastru definována i jako ovocný sad, trvalý travní porost či zahrada. Budete-li chtít na louce stavět, budete muset podstoupit proces změny pozemku.

Postup při změně druhu využití pozemku

Pokud je potřeba pozemek vyjmout ze zemědělského půdního fondu, je třeba požádat obecní úřad obce s rozšířenou působností o trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. K tomu je třeba podat žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území.

V územním řízení o tom rozhoduje příslušný stavební úřad, který stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití. Při změně využití pozemků přesahujících 300 m² zákon vyžaduje samostatné územní rozhodnutí. To platí také u úprav pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, jako jsou například trvalé travní porosty.

K tomu si stavební úřad vyžádá příslušná stanoviska, například od dotčených vlastníků, správců chráněného území apod.

Dalším krokem je změna územního plánu

Pokud budete chtít postavit rodinný dům na pozemku, který bude územním rozhodnutím trvale odňat ze zemědělského půdního fondu, je třeba ještě zažádat o změnu územního plánu. Pozemek v něm musí být totiž začleněn do území, v němž se počítá s výstavbou. A to zřejmě v případě soukromé louky u lesa není.

V České republice se při územním plánování vychází ze stavebního zákona, který k 1. 1. 2007 prošel významnou novelizací (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Podle něj může o změnu územního plánu zažádat jak fyzická, tak právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku na území obce. Žádost se podává písemně na příslušný městský nebo obecní úřad. O pořízení změny rozhoduje zastupitelstvo obce a není na ni právní nárok. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradně potřebou žadatele, může obec podmínit pořízení změny částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na pořízení změny. Navíc, změna územního plánu pak je poměrně dlouhodobou záležitostí, protože jednotlivé kroky v celém procesu jsou prakticky stejné, jako při schvalování nového územního plánu.

Postavit si vysněný dům na „louce u lesa“ může být tedy mnohaletým procesem. Pokud jste na to připraveni a nedovedete si představit pro svůj dům jiný pozemek, projdete všemi řízeními, a nakonec budete bydlet.

Každopádně není možné stavět na jakémkoli pozemku. V případě, že pozemek není vymezen územním plánem jako stavební, nebo dokonce není plochou určenou ke stavbě, ale třeba loukou nebo ornou půdou, bylo by to závažné porušení zákona. Nakonec by byl stavebník přinucen černou stavbu odstranit a místo krásného bydlení by zůstala špatná zkušenost a finanční ztráta.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Pokud budete chtít postavit rodinný dům na pozemku, který bude územním rozhodnutím trvale odňat ze zemědělského půdního fondu, je třeba ještě zažádat o změnu územního plánu. Foto redakce

Mama hotely už nejsou populární. Mladí volí raději vlastní bydlení.



Mnoha mladým lidem při odchodu od rodičů nezbývá, než zůstat v pronájmu, na který rodiče často přispívají. Foto redakce

Podle nejnovějšího průzkumu Eurostatu se průměrný věk, ve kterém se mladí stěhují od rodičů, snížil v České republice na 25,8 roku. V Evropské unii se průměr pohybuje těsně nad 26 lety. Mezi lety 2002 a 2006 se v EU průměrný věk, ve kterém mladí opouštěli domovy svých rodičů, mírně zvýšil. Od té doby pomalu klesá.

TRENDY

Na Slovensku, v Chorvatsku a na Maltě se mladí stěhují od rodičů většinou až po třicítce. Nejnižší průměrný věk je u Švédů, kde opouštějí rodiče již v osmnácti lety. Nestěhují se však většinou do společných bytů, ale žijí sami. Hypoteční banka ve svém průzkumu v roce 2019 zjistila, že v ČR je situace jiná. V pronájmu bydlí 37

% mladých Čechů ve věku 20–36 let, 2 % bydlí na koleji, 24 % bydlí u rodičů a 37 % má vlastní bydlení.

První volbou bývá pronájem, vlastní bydlení je drahé

Mladí lidé se nejčastěji stěhují do pronájmu. Většinou tam nejsou sami, ale se spolubydlicemi. Případně si pronajmou byt a časem pozvou k spolubydlení své přátele nebo je získají na inzerát. I ceny

pronájmů však šly v posledních letech nahoru, a tak nezbývá, než se více uskromnit a volit menší byty či více spolubydlících.

Řada mladých lidí sice dostává do samostatného života od rodičů finanční prostředky ze stavebního spoření, ovšem záleží na tom, kolik cyklů ve stavební spořitelně absolvovali. I kdyby rodiče spořili od narození dětí, maximálně mohou absolvovat čtyři cykly. A i když to může být slušná pomoc v řádech statisíců, na koupi bytu to dnes nestačí. I přes klesající úroky z hypotečních úvěrů a takřka rozevřené náruče hypotečních bank jsou totiž ceny bytů ve větších městech tak vysoké, že úspory nestačí k poskytnutí hypotéky či měsíční příjmem nepojme vysoké splátky.

Malé byty jsou dostupnější – zájem o ně stále roste

Z finančních důvodů se stále zvyšuje zájem o malé byty. Lidé si spočítají, kolik peněz mají k dispozici a nechají si namodelovat, jaký nejvyš-

ší možný úvěr by získali. Z toho pak vycházejí při velikosti plánovaného bytu. Podle analýzy největších developerů se již v roce 2019 prodávaly především dvoupokojové a jednopokojové byty (70 % prodeje) a zájem o ně dále stoupá, zatímco klesá jejich podlahová plocha.

Za poslední tři roky se velikost nově prodané garsoniéry snížila o osm metrů čtverečních. Přitom malé byty se sice dobře prodávají, avšak také jsou v přepočtu na metr čtvereční nejdražší a nabízí se jich poměrně málo. Záleží samozřejmě na lokalitě, technickém stavu a vybavení bytu. V Brně se například prodeje bytů od 20 do 35 m² pohybují od 77 až do 133 000/m²! Podobné ceny jsou i v Praze. V okolí Brna je nabídek na koupi malých bytů poměrně málo. A ceny developerských projektů jsou i v menších městech, jako je Vyškov či Třebíč, vysoké. I starší byty o menší rozloze lze koupit v okolí Brna třeba za 45, ale také za 75 000 Kč/m². Města a obce sice prezentují plánované stavby tzv. startovacích bytů, ovšem realizací je zatím minimum.

Pomoc rodičů koupi vlastního bydlení usnadní

Mnoha mladým lidem při odchodu od rodičů nezbývá, než zůstat v pronájmu, na který rodiče často přispívají. Stejně tomu je s pořízením vlastního bydlení. Podle výzkumu Postoj k bydlení je právě při pořízení vlastního bydlení stěžejní mezigenerační výpomoc. Při dotazování bylo zjištěno, že ve věkové skupině 18–44 let 42 % mladých přispělo na koupi či stavbu vlastního bydlení rodiče, jiní příbuzní nebo příbuzní partnera formou daru. V 8 % případů pak takový finanční dar představoval více než polovinu pořizovacích nákladů. Dalších 30 % získalo byt levněji, než za tržní cenu (privatizace bytového fondu), dědictvím nebo darem.

Tři ze čtyř Čechů přemýšlejí již od 21 let věku o vlastním bydlení. Získat ho však není jednoduché. Mezi spořicími nástroji, které lze použít k pořízení, či alespoň rekonstrukci, je stavební spoření. To lze totiž nastartovat prakticky v okamžiku narození dítěte.

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Prodloužení termínu pro doložení odborné způsobilosti realitních makléřů je stále ve hře

Ve středu 17. března projednal Hospodářský výbor návrh novely, jejímž cílem je vyřešit problém těch realitních makléřů, kteří nestihli do 3. 3. 2021 doložit odbornost pro vázanou činnost Realitní zprostředkování (často z důvodu nemožnosti složit odbornou zkoušku) a kterým oprávnění k výkonu činnosti realitního zprostředkování zaniklo.

Nyní je právně výkon činnosti realitního zprostředkování osobami nesplňující současné podmínky neoprávněným podnikáním.

Původní návrh novely měl situaci řešit prodloužením termínu pro možnost výkonu činnosti na základě stávající ohlášené živnosti bez doložení odborné zkoušky do konce roku 2021. Schválení novely se však do 3. 3. 2021 nepodařilo. Při projednání sněmovnou v prvním čtení bylo poukázáno na to, že není možné návrh v původní podobě schválit, jednalo by se o retroaktivitu.

Snaha o řešení stále je, sněmovna přikázala návrh Hospodářskému výboru a ten 18. 3. přijal usnesení, ve kterém navrhuje upravený text novely s novým řešením.

Podle upraveného návrhu by realitní zprostředkovatelé, kterým oprávnění k výkonu činnosti na základě ohlášené živnosti k 3. 3. 2021 zaniklo a kteří by neprodloužením po nabytí účinnosti novely ohlásili živnostenskému úřadu vázanou živnost "Realitní zprostředkování", mohli činnost realitního zprostředkování legálně provozovat.

Nové podmínky?

Podmínkou bude, že realitní zprostředkovatelé, kterých se to týká, do konce roku 2021 doloží potvrzení odbornosti. Je možné očekávat diskusi k návrhu ve sněmovně a v případě snahy o schválení doplnění detailů formou pozměňovacích návrhů.

Jak to bude s nováčky?

Návrh počítá i s nováčky, kteří by mohli bez odborné zkoušky zahájit činnost realitního zprostředkování na základě písemné smlouvy s realitním zprostředkovatelem a činnost by vykonávali jménem tohoto realitního zprostředkovatele, bez možnosti poskytování realitních úschov. I ti by však měli být motivováni odbornou zkouškou získat, výjimka by měla dle návrhu být jen do konce roku.

Je vidět, že je prodloužení termínu stále ve hře. Zda k schválení novely dojde a v jaké podobě je však nejisté, v parlamentu leží hromady urgentních zákonů a do říjnových voleb příliš času nezbývá. Těm, kteří se na odbornou zkoušku připravují, doporučujeme, aby v úsilí o její získání nepolevili.

JUDr. Radka Locher

Garáž samostatně nebo raději součást domu?

Od 1. ledna 2007 je podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. podmínkou zároveň se stavbou nového domu postavit jednu garáž a zřídit jedno parkovací místo. Garáž má být přednostně řešena jako součást rodinného domu. Je to však výhodné?

Výhody garáže v domě

Na první pohled se zdá, že garáž jako součást domu je jednoznačně nejvýhodnějším řešením. V prvé řadě je to záležitost stavby. Stavba garáže se totiž posuzuje společně s domem, a tak se administrativa vyřídí najednou. Garáž se většinou zřizuje v prvním podlaží domu. V případě, že je dům alespoň zčásti podsklepený, je možné garáži věnovat část těchto prostor a mít ji pod úrovní terénu.

Zdá se tedy ideální spojit garáž s domem. Filmová představa, jak přejít do garáže a vystupujete z automobilu obtíženi nákupy „suchou nohou“ rovnou do domu, je velmi lákavá. Také fakt, že sednete v kterékoli roční době do automobilu se stálou teplotou a nemusíte měsíce odmetat sněh či škrábat námrazu z oken, se jeví jako velmi lákavá.

Garáž v domě má však také svá negativa. Především je to prostorová náročnost, protože garáž zabere část domu, která by se dala využít pro jiné účely. A také je to finanční náročnost. Vjezd do garáže je totiž dalším rizikovým místem, kudy lze do domu vniknout. Stačí nechat pootevřená vrata a zloděj může vykrást nejen garáž, ale zároveň i dům.

Garáž má i zvýšené požadavky na požární bezpečnost. Spojovací dveře musí být protipožární, ale i dělicí zdi a stropní konstrukce musí splňovat přísnější požární normy. V garáži s podlahou pod úrovní okolního terénu navíc nelze umístit automobil s pohonem na LPG.

Velikost garáže

Pokud je garáž umístěna v domě, hraje roli i její velikost. Pokud se nejedná o nadstandardně řešený rodinný dům, ale spíše o běžnou stavbu do velikosti 4+1, navrhuje se většinou garáž pro jedno vozidlo. To však mnoha domácnostem nestačí.

či. Zvláště v malých obcích, kde je třeba dojíždět do zaměstnání, do školy i na nákupy, vlastní rodina více automobilů.

Často je také třeba, aby garáž zároveň sloužila pro uložení jízdních kol, sezónních pneumatik, sekačky trávy, či jako malá dílna a sklad. V tom případě bude třeba kombinovat dva způsoby a na pozemku postavit buď přístřešek, nebo další garáž pro druhé auto, případně další vozidla a zahradní techniku.

Nedoporučuje se „přilepit“ novou stavbu ke stávajícímu domu. Často se tím architektura domu úplně zničí. Pokud je pozemek dostatečně velký a lze pro garáž najít jiné místo s dobrým přístupem, je lepší stavbu oddělit.

Garáž mimo dům

Novou garáž je v případě dostatku místa také vystavět dostatečně velkou, aby v ní vznikly úložné prostory například pro sportovní náčinu, zahradní techniku a další potřeby. Každopádně je vhodné konzultovat její stavbu s architektem, aby do území dobře zapadla. Pak přijde na řadu projektant a příslušná řízení. Garáže větší než 25 m² vyžadují umístění na pozemku formou územního rozhodnutí, a následně stavební povolení. Z garáže mimo obytný dům nepůjdete tedy s nákupem „suchou nohou“ přímo do obytných prostor. I když bude zděná, určitě v ní nebude takový tepelný komfort, jako když bude součástí domu.

Na druhou stranu může oddělená stavba přinést pozitiva. V domě zůstane více místa na bydlení. Garáž lze vyprojektovat tak, aby prostor nebyl jen úschovnou automobilu, ale stal se pro některého z členů domácnosti dílnou, v níž se budou moci věnovat technicky náročnějším koníčkům. Zároveň poslouží jako úložný prostor pro další potřebné součásti domácnosti.

Ať jde o garáže v domě nebo mimo dům, je třeba nepodcenit zabezpečení prostor, a to jak mechanické, tak elektronické. Zapomenout by se nemělo také na odpovídající přípojštění, které se nebude vztahovat jen na automobil, ale i na ostatní uskladněné věci pro případ krádeže i živelných pohrom.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Pokud se nejedná o nadstandardně řešený rodinný dům, ale spíše o běžnou stavbu do velikosti 4+1, navrhuje se většinou garáž pro jedno vozidlo. To však mnoha domácnostem nestačí.



Na Jižní Moravě chybí stavební pozemky



Chcete vědět více?

Klikněte zde
a najdete podobné články



Jižní Morava patří dlouhodobě k vyhledávaným lokalitám nejen pro bydlení, ale také k rekreaci. Mnohé návštěvníky česko-ra-kouského pohraničí natolik oslovila místní příroda a atmosféra, že se zde následně rozhodli pro pořízení vlastní nemovitosti. Místní realitní makléři se tak stále častěji setkávají se zájemci ze vzdálenějších míst České republiky. Kromě slunného počasí a dobrého vína je výhodou Jižní Moravy také dobrá dopravní dostupnost nejen do nedalekého Brna, ale také do Vídně či Bratislavy. Bohužel, to nejčennější, stavební pozemky, jsou stále nedostatkové zboží.

Najít v nabídkách místních realitních kanceláří pěkný rodinný dům, stavební pozemek či byt za dobrou cenu, je stále těžší. Dlouhodobě platí, že je poptávka větší než nabídka a vše nasvědčuje tomu, že to tak bude i v dalších letech. Lucie Pavlíčková z realitní kanceláře Real Inspire s.r.o. k tomu dodává: „Za rok 2020 eviduji v Mikulově enormní nárůst poptávky po bydlení oproti předcházejícím dvěma letům, a zatím tento trend stále přetrvává.“

REGIONY

Aktuální situace se netýká pouze Mikulova a okolních obcí. „V regionu Hodonínska a Břeclavska jsme zaznamenali výrazný nárůst poptávky po koupi bytů i rodinných domů. Navzdory některým pesimistickým scénářům v souvislosti s koronavirovou situací, tak nedošlo ke stagnaci či dokonce ke snížení cen. Naopak pozorujeme výrazný nárůst cen i v našem regionu,“ doplňuje své zkušenosti Michal Poláček z hodonínské realitní kanceláře Readymat.

Stále více zájemců vyhledává také stavební pozemky pro individuální výstavbu, a to jak pro trvalé bydlení, tak i k rekreaci. Připravit se ovšem musí na vyšší ceny. V Mikulově se aktuálně připravuje k prodeji 85 zasiťovaných parcel. Podle Lucie Pavlíčkové, která má projekt na starosti, se v roce 2018 prodával m² za 1 800 Kč. „V roce 2020 už jsme prodávali v cenách okolo 2 800 Kč a pro budoucí stavební parcely plánujeme ceny kolem 3 500 Kč/m². Poptávka je enormní.“

Stejný růst cen stavebních pozemků zaznamenal v minulých letech také Michal Poláček, který říká: „Kategorie stavebních pozemků je dlouhodobě nejžádanější a je hlavně specifická tím, že klienti ani tak neřeší cenu za 1 metr čtvereční, ale spíše je zajímavá, kolik musí celkem za pozemek zaplatit. V roce 2020 došlo ke zvýšení cen, odhaduji to na 10 % p.a. Běžně se dnes setkáváme s cenou 3 000 Kč až 4 000 Kč za 1 m² zasiťovaného pozemku.“

Ne všechny nemovitosti se ovšem ihned prodají

Úspěšný prodej je velmi často otázkou správného nastavení kupní ceny. „V Mikulově je stále velká poptávka, ale neprodává se cokoliv. V nabídce je mnoho nadhodnocených nemovitostí, které se v nabídkách realitních kanceláří drží. Oproti tomu kvalitní a tržně oceněné nemovitosti, kterých je velmi málo, jsou prodané prakticky ihned,“ dodává Lucie Pavlíčková. Zájemci již nekupují tak emočně jako dříve, ale pokud je to jen trochu možné, porovnají více nabídek a až poté se rozhodnou.

Také podle Michala Poláčka má zásadní vliv na cenu nemovitosti převis poptávky nad nabídkou. „Smiřme se s tím, že levné ceny nemovitostí se už nevrátí a spíše se dívejme na hodnotu nemovitostí s výhledem do budoucna, ta dozajista ještě poroste,“ upřesňuje Michal Poláček a dodává: „Koho by napadlo před 10 lety, že se budou starší třípokojové panelové byty v Hodoníně prodávat za 3 miliony korun? Pokud bychom měli reálně očekávat snížení cen nemovitostí, tak by se musely zásadně změnit tyto parametry: proces povolování nových staveb, tzn. změna stavebního zákona, výrazné zvýšení úrokových sazeb u hypoték, déle trvající hospodářská krize s dopadem na nezaměstnanost, motivační důchodová reforma, reforma majetkových daní (např. daň z prázdných neobydlených nemovitostí) apod.“ To může být ovšem v řádu let.

Pokud by se dlouhodobě stavební pozemky hůře prodávaly mohlo by dojít k jejich zlevnění. To by ovšem musela být vyšší nabídka na poptávku. Zatím totiž platilo, že se sice příliš drahé pozemky nemusely prodat ihned, jakmile se dostaly do nabídky, ale pak stejně „čas cenu dohnal“ a ti, kteří na prodej nespěchali, se vyšší ceny nakonec dočkali.

Stejně jako na Jižní Moravě, tak i kdekoli jinde platí, že pěkné stavební pozemky v atraktivních lokalitách na ceně netratí. K růstu jejich cen dopomáhá skutečnost, že pozemků ubývá.

Lucie Mazáčová

Velkou poptávku po brněnských nemovitostech nezastavila ani pandemie

Avizovaný pokles cen bytů se nekoná. Zájemců je stále více než prodávajících a byty, zejména ty malometrážní, stále zdražují. Velmi stručná charakteristika aktuální situace, která by se dala aplikovat snad na jakékoliv české město, Brna nevyjímaje. Jenže není to přeci jen trochu jinak?

BRNO

Když začalo v roce 2014 docházet k postupnému zdražování cen nemovitostí, bylo jasné, že budou mít v budoucnu velkou výhodu města, která mají schválený a funkční územní plán. V Brně byla ovšem situace odlišná. Nový územní plán byl v nedohlednu, a to se velmi rychle projevilo na nedostatku volných nemovitostí k prodeji. Snížené možnosti výstavby nových bytů a silná poptávka po vlastním bydlení způsobily, že byty v Brně začaly zdražovat mnohem rychlejším tempem než v ostatních městech České republiky. Najít nyní v Brně pěkný byt 2+1 za dostupnou cenu se stalo téměř nadlidským úkolem. Malá nabídka se ovšem podepsala nejen na vysokých cenách bytů, ale také na rekordních cenách stavebních pozemků.

Podle Moniky Sedlákové z brněnské realitní kanceláře Comfort Real je důvodem růstu cen bytů 1+KK a 2+KK zvýšený zájem o investiční bydlení. "Koupě nemovitostí je jednou z jistot, jak v dnešní covidové době bezpečně uložit peníze. Vzhledem k omezené bytové výstavbě v rámci města Brna, je propastný rozdíl mezi nabídkou a poptávkou. A právě enormní zájem o tento druh nemovitostí ceny zvyšuje," upřesnila Monika Sedláková. Stejně zkušenosti má také Olga Jarošová, majitelka realitní kanceláře Reality Muzejka, která dodává: "V posledních měsících pozoruji výrazný nárůst cen jednopokojových a menších dvoupoko-

joyových bytů, což je zároveň nejžádanější typ bytu na investiční koupi."

Není tajemstvím, že jsou právě byty 1+KK a 2+KK dlouhodobě nejvyhledávanější právě mezi investory. Stalo se téměř standardem, že bývá 40-50 % bytů v nových projektech skoupeno kupujícími, kteří je následně pronajímají. Poptávka po nájemním bydlení totiž stále narůstá. Jednak je to celosvětový trend, jednak na pořízení vlastního bytu mnoho lidí svými úsporami již nedosáhne.

S územním plánem není svázána pouze výstavba bytových domů. Snem tisíců českých rodin je vlastní rodinný dům se zahradou, ideálně na pěkném místě s dobrou dostupností do centra města. Stavebních pozemků ale ubývá, a také zde platí to co u bytů: malá nabídka způsobuje vysoké ceny. Nacházíme se v obdobné situaci jako v letech 2009-2014, kdy během ekonomické recese také nedošlo k poklesu cen pozemků, i když mnozí předpovídali opačný trend.

"Získat stavební parcelu k výstavbě rodinného domu je v Brně téměř nemožné a pokud ano, jedná se o ceny v rozmezí 15 000 Kč/m² - 20 000 Kč/m² zasíťovaného pozemku. Ceny vzrostly meziročně o více jak 10 %. Ovšem v horizontu předchozích 5 let se jednalo o nárůst více než 50 % u pozemků ve vyhledávaných lokalitách města Brna," upřesnila Monika Sedláková.

Jak upřesňuje Olga Jarošová, silná poptávka po stavebních pozemcích se netýká pouze Brna, ale i okolních obcí. "Poptávka po pozemcích v Brně, ale

i v blízkém okolí, je dlouhodobě vysoká a nabídka naopak nízká. Logicky jdou tedy ceny pozemků nahoru. Procento nárůstu cen bude podobné, jako u jiných typů nemovitostí, např. u bytů se uvádí meziroční nárůst v Brně ve výši cca. 17 %."

Stále ale panuje mezi některými odborníky názor, že by k poklesu cen nemovitostí mělo přeci jen dojít. Dokonce i zástupci České národní banky (ČNB) hovoří o nadhodnocení cen nemovitostí v České republice, a to v průměru o 17 %. Jenže enormně zvýšenou poptávku po vlastním bydlení způsobuje několik faktorů. Mezi ty nejsilnější patří loňské zrušení daně z nabytí nemovitosti a oznámení ČNB o zmírnění limitů pro posouzení žádosti nového hypotečního úvěru. Hypotéky se tak staly mnohem dostupnější.

Případnému snížení cen nemovitostí tedy zatím nic nenasvědčuje, což potvrzují také realitní profesionálové. "Pokles nabídkových cen neočekávám, případně mírnou stagnaci u nadhodnocených cen starších nemovitostí," upřesňuje výhled na další období Monika Sedláková. "O tom, že by měly ceny klesat, se mluví už několik let. Trend je zatím opačný, ceny stoupají stále mírně nahoru. Vzhledem k tomu, že neklesá poptávka, není pro pokles cen důvod. Je ale otázka, jak se projeví dopady současné krize, případně zvýšení nezaměstnanosti, neschopnost splácet stávající hypotéky či možné zvýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Nicméně jedno je jisté a v tom jsem optimista – realitní trh jako takový se nikdy úplně nezastaví, protože bydlit lidé potřebují za všech okolností," uzavírá Olga Jarošová. Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Stalo se téměř standardem, že bývá 40-50 % bytů v nových projektech skoupeno kupujícími, kteří je následně pronajímají. Foto redakce

Sněmovna schválila posílení pravomocí ČNB. Co to znamená pro trh s realitami?

Poslanecká sněmovna 24. března schválila novelu, která dává centrální bance pravomoc zákonem stanovovat limity pro poskytování hypoték. Zákon rozšiřuje také spektrum obchodů, které bude moci centrální banka na trhu provádět. Zákon nyní bude projednávat Senát.

ČNB dosud může dávat bankám pouze doporučení, jaké úvěry poskytovat, a jaké jsou již za hranou. Tato doporučení však nejsou právně závazná. ČNB proto již delší dobu usiluje o novelu zákona o ČNB, která by ji umožnila pravidla pro poskytování hypoték určovat závazně. "Možnost určit limity hypotečních úvěrů a vyžadovat jejich plnění umožní České národní bance udržet rovné podmínky na hypotečním trhu pro tuzemské i přeshraniční poskytovatele spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí," uvedla v tiskové zprávě ČNB. Novela zákona neprošla Sněmovnou lehce. Opozice kritizovala především možné důsledky omezení dostupnosti bydlení, a to především pro mladé žadatele o úvěr. Pro připomínku: ČNB donedávna regulovala poskytování hypoték plošně prostřednictvím 3 ukazatelů – LTV, DTI, DSTI.

Novela zákona, tak jak ji nyní schválila sněmovna, počítá s tím, že v případě manželů nebo registrovaných partnerů by v rámci zvýšení dostupnosti bydlení platily v případě uplatňování limitů o něco příznivější podmínky a pro získání příznivějších parametrů pro získání úvěru by mělo stačit, aby jen jeden z nich byl mladší 36 let. „O novém zákonu se hovoří již dlouho. Na jedné straně chápeme zájem ČNB disponovat touto pravomocí, protože dosavadní regulace poskytování hypoték byla postavena „pouze“ na doporučeních. Nicméně banky tato doporučení ve většině případů respektovaly a stanovené ukazatele LTV, DTI a DSTI dodržovaly. Aktuálně připravované řešení dává ČNB velmi silnou pravomoc, na druhou stranu více regulatorně chrání náš trh před zahraničními poskytovateli. Z mého pohledu je velmi klíčové podpořit segment mladých rodin formou větší tolerance, a to vnímám jako pozitivní.“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. Luboš Svačina

V čem se změnil za poslední rok pražský realitní trh a jaké změny přijdou?



Chcete vědět více? 

Klikněte zde
a najdete podobné články

Praha patří k městům, pro která je velmi důležitá příjezdová turistika. Silící počet turistů se v minulých letech výrazně podepsal nejen na tržbách hotelů a restaurací, ale také na trhu s nemovitostmi. Z mnoha bytů se v posledních deseti letech staly ubytovací jednotky. Některým turistům se Praha zalíbila natolik, že si zde pořídili vlastní bydlení. V čem se pražský realitní trh změnil za posledních rok?

Pronájmy zlevňují

Najít v posledních pěti letech v centru Prahy byt na prodej za dostupnou cenu bylo téměř nemožné. Mnoho bytů bylo skupováno investory, kteří je následně upravili jako možné ubytování pro turisty. Koupě a následný krátkodobý pronájem se totiž staly jednou z nevyvážnějších investic. Turistů, kteří preferovali ubytování v soukromí, rok od roku přibývalo. Příchod pandemie začátkem jara 2020 ovšem tuto investici výrazně zasáhl. Turisté přestali jezdit, byty na krátkodobé pronájmy se vyprázdnily.

PRAHA

Vlastníci těchto bytů, kteří tušili, že se vše během jednoho či dvou měsíců nevrátí do původního stavu, svůj byt prodali nebo pronajali dlouhodobě. V mnoha případech jsou ovšem měsíční splátky hypoték na tyto nemovitosti vyšší než sjednané tržní nájemné. A právě větší počet volných pražských bytů na pronájem nájemné postupně snížil.

Navíc je tu ještě jeden, často opomíjený, fakt. Dlouhodobé pronájmy totiž nově nabízejí i některé hotely čímž se nabídka pronájmů ještě více zvýšila. "Praha má nyní velký problém s tím, že některé hotely pronajímají své pokoje od 6 500 Kč za měsíc. Tím de facto vyřazují malometrážní byty. Provozní náklady jsou u bytů totiž vyšší, než jaké inzerují hotely, např. 800 Kč měsíčně za služby na osobu se vším všudy. Na takovou cenu za energie se u bytu nedostanete. To samé se stalo s byty v širším centru Prahy, kdy je velké množství bytů nabízeno bez smlouvy nebo na krátkou dobu, ale cena vyhrává. Např. před rokem nebylo možné sehnat

1+KK za 8 tis. a dnes není zájem, protože 1+KK je vlastně nabízen na každém rohu. Mám v nabídce 1+KK v Praze 10 za 8 tis. + služby, a to již 3 měsíce, a nikdo neprojevuje zájem ani o prohlídku. Před rokem by mi zájemci za tokový byt utržili ruce," popsal současnou situaci na pražském realitním trhu Václav Milec z Vltavská Estate.

Postupné snižování cen pronájmů potvrzuje také Pavla Vohradská, jednatelka realitní kanceláře Alexiss a dodává: "V důsledku navýšení nabídky pronájmů, způsobené aktuální situací, došlo k poklesu cen nájemného v centru Prahy místy až o 40 %. V širším centru či okrajových částech Prahy nebyl pokles cen tak markantní, zpravidla v rozmezí 10–15 % z původních cen. Například byt 2+KK na Břevnově jsme pronajali v letošním roce za 12 000 Kč měsíčně. Před rokem by se za totožný byt realizoval pronájem 15 000 Kč."

Výrazný pokles cen nájmu pozoruje také Iveta Krušinová z realitní kanceláře Prostor. "Snižování pronájmu je v celku zásadní. Například pražský dvoupokojový byt v panelovém domě: cena před Covidem cca. 12 tis. + poplatky, nyní 9 tis. + poplatky. Luxusnější cihlový byt 2+1 na pražském Žižkově, velmi vkusně zrekonstruovaný, původní nájemné cca. 17 tis. + poplatky, nyní 11 - 12 tis. + poplatky, což je na Prahu vcelku velký propad. Aktuálně řeším několik pronájmů v mimopražských lokalitách, jako je Kladno a okolí Prahy, kde jsou ceny nájmu dokonce o něco vyšší než v Praze."

Mnoho lidí hledá nemovitosti mimo Prahu

Pandemická situace přiměla mnoho lidí k nalezení alternativy za své pražské bydlení. Již před dvěma lety výrazně vzrostla poptávka po rekreačních objektech,

a to nejen v okolí Prahy, ale v rámci celé republiky. Příchod pandemie vše umocnil. Vlastní bydlení v Praze se navíc stalo pro mnoho lidí nedostupné. Stále více zaměstnání lze navíc vykonávat z domu, a tak se vidina rodinného domu za Prahou, popřípadě na horách, stala snem ještě většího počtu rodin.

„V posledních dvou letech je největší zájem o rekreační bydlení na horách kdekoli v ČR. Je to dlouhodobý trend umocněný ještě pandemickou situací v posledním roce, kdy nelze využívat hotelové ubytování a je do určité míry omezeno cestování do ciziny. Nicméně poptávka po tomto druhu nemovitostí byla i před touto situací," upřesňuje Václav Milec.

Pavla Vohradská eviduje silící zájem také o stavební pozemky v okolí Prahy. "Zájem není pouze o rodinné domy, ale také o pozemky. V letošním roce evidujeme zvýšený zájem o pozemky. Pokud se v okolí Prahy najde pozemek v ceně do 2 tis. za m2, je o něj doslova rvačka. Nedávno jsem evidovala 39 zájemců za jeden den. Jednalo se o parcelu za 1 700 Kč/m2 v katastru Praha – východ."

Velký nedostatek volných stavebních pozemků nutí mnoho zájemců k vyhledávání lokalit daleko za Prahou. Lidé už vyhledávají pozemky klidně i 30 km od Prahy. I tam ovšem ceny rostou. Stejně jako byty i pozemky jsou totiž z dlouhodobého hlediska velmi dobrou investicí. Realitní makléři se stále častěji setkávají se zájemci, kteří pozemek sice koupí, ale následnou výstavbu nerealizují. "Pozemek k bydlení je v tuto chvíli i za velmi nadstandardní cenu prodán téměř okamžitě. Zájem je ale o vše. Z mého pohledu je důvodem hlavně nepředvídatelná výše inflace. Lidé se bojí o úspory, raději peníze investují," dodává Iveta Krušinová.

O dalším vývoji pražského realitního trhu rozhodne nabídka volných nemovitostí. Pokud by došlo k dalšímu navýšení počtu volných bytů k pronájmu, mohlo by dojít k dalšímu zlevnění. Naopak, u pozemků se cenový pokles nepředpokládá. Stavebních pozemků je stále velký nedostatek. Kupující by se tedy měli smířit s tím, že čím později si pozemek koupí, tím vyšší cena může být. A to neplatí pouze o pozemcích v Praze a okolí. Malá nabídka pěkných stavebních pozemků je mnohaletý problém v celé republice.

Lucie Mazáčová



Rekuperace zvýší hodnotu vašeho domu

Koupili jste rodinný dům jako investiční příležitost? Plánujete prodat váš rodinný dům? Můžete zvýšit jeho hodnotu instalací řízeného větrání s rekuperací tepla. Ideální však je instalovat systém rovnou při stavbě.

Nové předpisy pro stavbu rodinných domů se zaměřují na úspory energie, a to nejen formou zateplení a použitím stavebních materiálů, ale také instalací nových moderních forem vytápění a větrání. Velmi využívaným způsobem je větrání formou rekuperace.

🏠 EKOLOGIE

Majitelé starších rodinných domků dobře vědí, jak dokážou majitele potrápit plísně. Nejinak tomu může být v novostavbách. Vše se dobře utěší, aby teplo nemělo kudy utíkat, ale zapomíná se na větrání. Jak říkají odborníci, není dnes velkým problémem dům vytopit, ale spíše dobře vyvětrat.

Optimální vlhkost, žádné plísně

Čtyřčlenná rodina může během 24 hodin v interiéru vyprodukovat až 10 litrů vody. Postačí k domu dýchání, spánek a zcela běžné činnosti, jako je vaření či sprchování. Pokud se v interiéru navíc suší prádlo, vlhkosti může být mnohem víc.

Důsledkem mohou být plísně na zdech a akumulace vlhkosti ve stavebních konstrukcích domu. Relativní vlhkost by se v interiéru měla pohybovat v rozmezí 40–60 %. Pokud tomu tak není, je třeba situaci řešit. Nejlépe řízeným větráním, které odvětrá nadměrnou vlhkost a udrží zdravé prostředí v interiéru.

Jak to funguje

Systém řízeného větrání s rekuperací tepla řadě zásobuje interiér čerstvým, filtrovaným vzduchem zvenčí. Z objektu pak odvádí vzduch znehodnocený. Při využití tohoto systému nedochází k unikům tepla tak, jako kdybyste větrali okny.

Teplo je díky tepelnému výměníku, který je součástí systému, získáváno z odpadního vzduchu a navraceno zpět do místností. Díky filtraci, která je součástí větracího systému, je vzduch proudící do objektu zbaven nežádoucích látek, jako je prach, pyl, smog či bakterie. Tím je tento systém velmi vhodný pro alergiky.

A nejen to. Důležité je, že u kvalitně zateplených domů dojde k velké úspoře energie. Systém řízeného větrání s rekuperací tepla uspoří až 40 % potřeby tepla na vytápění v porovnání s větráním okny.

Větrání okny, chlazení v létě

Jak lákavé je však otevřít na venkově okna do jarního sluníčka! Mnoho zájemců odradí od řízeného větrání s rekuperací zákaz otevřít okno. Ale to je pouze fáma. Okna se mohou běžně otevírat a lze jimi větrat. Ovšem tím se snižuje účinnost systému a nedochází k takové úspoře energie. Proto se nedoporučuje tímto způsobem větrat zvláště v topné sezóně. Ovšem v létě, kdy se netopí, nebrání větrání běžným způsobem nic.

Řízené větrání s rekuperací dokáže v létě objekt částečně také vychladit. Ovšem není to klimatizace. Odborníci doporučují tyto systémy instalovat spíše odděleně.

Dotace je k dispozici

Dotační program Nová zelená úsporám se vztahuje samozřejmě také na úspory energie. Dotaci je tak možné získat právě na řízené větrání se zpětným získáváním tepla, ale také na solární termické a fotovoltaické systémy, výměnu zdrojů tepla, využití tepla z odpadních vod, odborný posudek a měření provzdušnosti. Výše podpory v případě rekuperace je 75 000 nebo 100 000 Kč. Zvýhodnění jsou žadatelé z Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje a majitelé památkově chráněných objektů. Investovat do rekuperace se rozhodně vyplatí. Zvláště s dotační podporou Nová zelená úsporám. Navíc se díky tomu zvýší hodnota vašeho domu. Jindra Svitáková

„KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 38 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřeborný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliva odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: **„Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.“**

Více se dozvíte na:

WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ



Cenu nemovitosti mohou ovlivnit sousedé i nenadálé události



Můžete být na prodej nemovitosti velmi dobře připraveni, ale nemůžete se vyhnout tomu, aby se zájemci nesetkali se sousedy a nedozvěděli se od nich informace, které sníží cenu nemovitosti. Nebo se sníží právě setkáním s těmi, kteří se ukážou jako ne právě příjemní sousedé.

Sousedé zásadně ovlivňují cenu nemovitosti

Můžete mít krásný dům, ale pokud se na sousedním pozemku povalují haldy odpadků, může to kupující odradit. A když se seznámí se sousedy, kteří se budou chovat hrubě, či začnou pomlouvat své okolí, jejich představa o pěkném bydlení se začne rozplývat.

Příklad:

V lukrativní pražské čtvrti je v posledním patře pětipatrového činžovního domu šest garsoniér. Z toho dvě se dostaly do majetku osoby, která se pronajímá zahraničním dělníkům. Od té doby mají sousedé problémy se spaním i čistotou domu. Hluk z bytu ustává až v ranních hodinách, místo čisté chodby je čekají pytle s odpadem, odhozené plechovky od nápojů, cigaretové nedopalky, bláto z ulice. Když si jeden ze sousedů – důchodce – majitel bytů stěžoval, dostalo se mu hrubě odpovědi. Následovalo vyhrožování, že pokud si bude stěžovat „výš“, bude mít velké problémy. Podobné situace se mohou opakovat, ať již jde o pronájem bytů

či různé domácí provozovny, kam chodí denně větší počet návštěvníků. Rozdíl je v tom, že problémovému nájemníkovi stačí neprodloužit smlouvu. Pokud je ale problémový soused majitelem bytu, je situace takřka neřešitelná.

Důsledkem může být, že za byt nedostanete takovou částku, kterou jste požadovali, ač byla vzhledem k lokalitě a dalším vlastnostem naprosto reálná.

Tragédie a úmrtí v nemovitosti

Prodej nemovitosti, v níž došlo k tragédii, násilnému činu, nebo i k přirozenému úmrtí, bývá složitější a může mít také vliv na cenu nemovitosti. Pokud v bytě zemře přirozenou smrtí starý člověk, většina kupujících to bude akceptovat. Pokud jde o násilí, může to kupujícího odradit od prodeje, nebo bude jednat o snížení ceny.

Realitní makléři doporučují taková fakta nikdy nezatajovat a bez jakýchkoli náznaků senzace je zájemcům o koupi sdělit. Nicméně je naprosto zřejmé, že prodej takové nemovitosti bude podstatně

komplikovanější a pokud jde o tragické úmrtí, či dokonce vraždu, která se odehrála v nedaleké minulosti, zcela jistě se tato událost projeví na ceně nemovitosti.

Na druhou stranu taková událost bude vadit spíše lidem, kteří v nemovitosti plánují bydlet. Těm, kteří ji kupují jako investici, nejspíš nebude tato skutečnost na překážku. Konec konců, bydlet tam nebudou. To však neznamená, že takovou událost nevyužijí k jednání o snížení kupní ceny.

Budoucnost blízkého okolí

Nejen sousedé – obyvatelé okolních rodinných domů či bytů v bytovém domě mohou ovlivnit, zda za prodej své nemovitosti získáte požadovanou cenu nebo bude nutné ji prodat za sníženou cenu. Zájemci se mohou dozvědět například o tom, že se v blízkém okolí plánuje průmyslová výstavba, závodní dráha či nová frekventovaná komunikace. Pokud o tom nebudou informováni přímo od vás, může to také přispět k tomu, že jejich komfort bydlení se sníží. A pokud koupí, tak za jinou cenu, než jste si představovali.

Zatajování negativních informací při prodeji nemovitosti je zbytečné a spíše kupujícího odradí, až to zjistí z jiného zdroje. V případě prodeje se nebojte o negativních mluvit, klidně, stručně a k věci. Pokud prodáváte nemovitost v problémové lokalitě, poradí si s prodejem lépe zkušený makléř, který ví, jak v takových situacích postupovat, aby získal za nemovitost co nejlepší cenu.

Jindra Svitáková

Seznam zapomenutých nemovitostí. Kde zjistíte, jestli náhodou nevlastníte pozemek, o kterém nevíte?

Úřad pro zastupování ve věcech majetkových dvakrát ročně zveřejňuje seznam nedostatečně identifikovaných vlastníků nemovitostí. Mnoho lidí ovšem o této možnosti dohledání například vlastního pozemku neví.

I vy se tedy můžete podívat do seznamu zapomenutých nemovitostí a zjistit, jestli náhodou nepatří vám nebo např. někomu z vaší rodiny.

Nedostatečně identifikovaného vlastníka má nemovitost buď v případě, že nemá v katastru nemovitostí zapsaného žádného vlastníka (tj. není zapsána na žádný list vlastnictví), nebo vlastníka v katastru sice zapsaného má, ale zápis neumožňuje jeho dostatečnou identifikaci. Velkou většinu těchto nemovitostí tvoří pozemky. Zejména se jedná o ornou

půdu a také o cesty, lesní pozemky či travní porosty. V seznamech lze nalézt také rodinné a bytové domy, chaty nebo garáže. Pokud naleznete nemovitost, která může patřit přímo vám, zbytečně neotálejte. Pokud se vlastník nepřihlásí Úřadu pro zastupování ve věcech majetkových nejpozději do 31. 12. 2023, uběhne lhůta daná novým občanským zákoníkem, a tento majetek přejde na stát.

Seznam nemovitostí naleznete na adrese www.uzsvm.cz/ Lucie Mazáčová



INZERCE



VRK ACADEMY



NOVÁ KNIHA
JAK BÝT ÚSPĚŠNÝ
REALITNÍ MAKLEŘ
A PŘITOM SE
Z TOHO NEZBLÁZNIT

KNIHA PŘÁVĚ VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ

Tato knížka je návod od člověka, který se již téměř 20 let pohybuje v realitním obchodě v pozici realitního makléře, majitele RK investora a developera. Přináší cenné rady a návody, jak docílit toho, abyste byli úspěšnými realitními makléři a případnými investory do nemovitostí. Kniha je určena všem lidem, co zvažují práci v realitách nebo i zkušeným makléřům, aby jejich práce byla efektivnější a úspěšnější.

Dozvíte se jakým zbytečným chybám v realitách se vyhnout. Kde získat nabídky a jak rychle a efektivně danou nemovitost prodat. Jak docílit referencí a spokojených Klientů.

Jak odepisovat nemovitost zařazenou do obchodního majetku firmy?

Pokud jste letos zakoupili nemovitost a zařadili ji do obchodního majetku své firmy, můžete uplatnit do daňového přiznání, které budete příští rok podávat, celou výši vypočteného odpisu. A to i tehdy, pokud jste ji získali v posledním měsíci roku. U odpisů pro stanovení daňové povinnosti není totiž rozhodující, kdy byl v průběhu roku majetek k odpisování zařazen.



Nemovitost lze zařadit k odpisování nejpozději pět let po jejím pořízení. Foto redakce

Co jsou to odpisy a proč odepisovat

Pod pojmem odpis se rozumí postupné daňové umoření investice. Pokud jste tedy zakoupili nemovitost za 10 milionů, nelze celou částku ihned uplatnit jako daňový výdaj. Pro daňové odpisy existují vzorce, které určují, za jakou dobu bude nemovitost odepsána. To znamená, že výdaj na její pořízení bude postupně uplatňován jako výdaj v daňovém přiznání.

DANĚ

Pokud využíváte nemovitost k pronájmu, je odpisování jedna z možností, jak optimalizovat daňovou povinnost u příjmů z pronájmu. I když je možné uplatnit výdaje procentem z příjmů, u pro-

odpis by měl být podložen odpisovou kartou. To je v podstatě tabulkou, která stanovuje výši odpisů v jednotlivých letech ze stanovené vstupní ceny až do konce daňové životnosti majetku.

Co vše lze odepsat

Odepisovat lze skutečně vynaložené náklady na pořízení nemovitosti. To ovšem není jen kupní cena, ale i další náklady, jako například odměna realitnímu makléři, případně notáři, poplatek za zápis do katastru nemovitostí, ale i úroky z hypotéky a výdaje na pojištění majetku.

Do odpisů se zahrnují i náklady na rekonstrukce, či rozsáhlejší stavební úpravy. Pokud se jedná o takové úpravy, za které pronajímatel v daném roce utratí víc než čtyřicet tisíc korun, jedná se totiž o technické zhodnocení majetku. Tyto výdaje se neuplatňují jednorázově jako daňový náklad za daný rok, ale o tuto částku se zvyšuje cena nemovitosti, ze které se počítají odpisy. Takže se tyto výdaje od roku uskutečnění rekonstrukce rozprostřou na zbývající dobu odepisování.

Dva způsoby odepisování

Zákon o daních z příjmů dává na výběr mezi dvěma způsoby odepisování – zrychleným a lineárním. Tento způsob po rozhodnutí již nelze měnit. Doba odepisování je stanovena podle typu nemovitosti. Budovy pro průmysl, zemědělství a stavebnictví, byty ze dřeva a plastu a nebytové prostory se odepisují 30 let, administrativní budovy, obchodní domy, muzea, hotely a ostatní bytové domy 50 let.

Při zrychleném odepisování se pořizovací cena odepisuje v prvních letech rychleji. Při lineárním zůstává kromě prvního roku výše odpisů stejná. Nevýhodou zrychleného odpisu je fakt, že je třeba uplatnit jej buď v celé výši, nebo vůbec. Při rovnoměrných odpisech zákon stanovuje pouze jejich maximální výši, a tak je možné v případě potřeby odepsat i méně a zbytek si ponechat na další roky.

Při volbě způsobu odepisování by měl vlastník zvážit, zda v budoucnu počítá se zásadnějšími stavebními úpravami a v jakém časovém horizontu. Podle toho by měl po poradě s účetním či daňovým poradcem zvolit příslušný typ odpisu.

Jindra Svitáková

nájmů je podle zákona o daních z příjmů možné uplatnit pouze 30 % (a k tomu je ještě stanovena maximální částka 600 000 Kč), a to může být poměrně málo. Zvláště pokud nemovitost plánujete rekonstruovat či ji průběžně výrazně zhodnocujete. V tomto případě se vyplatí evidovat skutečně vynaložené náklady a nemovitost odepisovat.

Jak se stanovují odpisy

Nemovitost lze zařadit k odpisování nejpozději pět let po jejím pořízení. Byla-li pořízena dřívě, je její zařazení k odpisování také možné, ale cena musí být stanovena odhadcem. U nově zakoupené nemovitosti se odpis vypočítává z kupní ceny plus vedlejší pořizovací náklady. U zděděné nemovitosti nebo nemovitosti, která byla pořízena víc než pět let před zahájením pronájmu, je to tzv. reprodukční cena, tj. cena, za kterou by byla daná nemovitost pořízena v daném okamžiku na trhu.

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



39 113

NEMOVITOSTÍ

4598

BYTŮ K PRODEJI

5231

BYTŮ K PRONÁJMU

3829

RODINNÝCH DOMŮ

379

CHAT A CHALUP

18 735

POZEMKŮ