

REALITNÍ MAGAZÍN






ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Valná hromada členů ARK ČR na jižní Moravě

Termín a místo konání:
čtvrtek 9. června 2022 od 12 hod.,
Hotel Lotrinský, Velké Pavlovice (okr. Břeclav).

-  Letos opět navazujeme na řadu přechozích Valných hromad ARK ČR, které se konaly na jižní Moravě a které kromě samotného jednání členů Asociace v rámci Valné hromady byly vždy spojeny s večerním neformálním setkáním účastníků u dobrého vína a muziky.
-  Kromě toho nesmíme zapomenout, že i v rámci odpoledního jednání Valné hromady je připraven zajímavý doprovodný program – vystoupení a diskuze k aktuálnímu dění na realitním trhu.
-  Takže shrnuto: zajímavý program Valné hromady a neformální večerní setkání ve vinném sklípku. Pokud sebou vezmete partnerky, či partnery, kolegy a kolegyně ze svých kanceláří, bude setkání ještě příjemnější.

Profesní vzdělávání _____

KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti.
(možnost úhrady od Úřadu práce)

Tento akreditovaný rekvalifikační kurz „Realitní zprostředkovatel“ je přínosný jak pro začátečníky v oboru, tak pro realitní makléře s praxí.

Využijte poslední možnosti absolvovat tento kurz z domova či kanceláře

Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10,
Termín: 5. 9. 2022 – 7. 10. 2022

Kurz je 14ti denní, 101 hodin výuky + zkoušky a je rozdělen do jednotlivých částí.

Bližší informace o kurzu a přihláška na www.arkcr.cz

Stavební minimum a realitní zprostředkovatel

Pár slov úvodem. O tom, jaký má být ten správný realitní zprostředkovatel se toho již napsalo dost. Častěji se bohužel dočteme, jaký realitní makléř být nemá, co neudělal a přitom měl, co udělal špatně atp. Pomiňme tedy hned na začátku ty na první pohled zjevné vlastnosti, které makléř mít musí, jako jsou slušnost, vstřícnost, trpělivost, a které jsou v naší branži snad už samozřejmostí. Pojdme se trochu věnovat odborným znalostem. Ty, přesto, že mají a musí patřit také mezi „samozřejmosti“ a u vybraného zprostředkovatele je každý klient očekává, jsou pro některé makléře často až „na druhé koleji“. Obhajují se tím, že na vše mají přece v „té jejich“ realitní kanceláři nasmlouvané odborníky, oni jen „obchodují“. Ale stačí to?

Odborná způsobilost

Současně platný Zákon o realitním zprostředkování vyžaduje od realitního zprostředkovatele prokázání „odborné způsobilosti“. Ve smyslu zákona se jedná o „doložení dokladu“. Z praktického pohledu jsou součástí takové odborné způsobilosti realitního makléře znalosti z řady oborů. Začneme tím, že marketing, by měli mít takřka každý „v malíku“, ale tím to nesmí končit! Přesto, že každý makléř spolupracuje s právníky, musí být schopen vysvětlit klientovi základní věci z tohoto oboru. Pokud neumí (bez porady s kolegou) vysvětlit rozdíly při prodeji bytu v „osobním“ vlastnictví (používám výraz osobní, byť vím, že to není též úplně v pořádku), či ve vlastnictví družstevním, co je to SJM, co je to „Prohlášení vlastníka“ a tak bychom mohli pokračovat dál a dál, ať jde raději prodávat rohlíky. Stejně je to s financemi, s daněmi, s oceňováním... Realitní zprostředkování je prostě obor, kde se předpokládá vyšší míra kvalifikovanosti. Ostatně konečně již nepatří mezi volně živnosti!

Stavební minimum

A co znalosti stavební? Přece realitní makléř žádný dům stavět nehodlá... O tom si právě chceme také trochu popovídat. V oboru realitního zprostředkování působí dnes i u nás veliké procento žen. Řada z nich je ve stavebnictví značně fundována, ale co naplat, přeci jen blíže mají stále ke stavění spíš chlapi než ženy. Přesto cokoli zde píšou, platí rovným dílem pro obě pohlaví (jsme genderově vyvážení). Stejně, jako neočekáváme, že bude běžný realitní makléř právníkem, není a nemusí být každý profesionálním stavebním. Nicméně je naprosto nezbytné, aby základní znalosti z tohoto oboru měl. Vždyť pokud zrovna nezprostředkovává prodej prázdného pozemku, pak realizuje prodej, či pronájem nějaké nemovitosti, která je pravděpodobně stavbou.

Na začátku si však řekněme, že ze sebe nechceme a nebudeme „dělat odborníky“ v oblasti staveb, pokud jimi vzděláním nejsme. Snad už každý makléř ví, co „říká“ § 5 občanského zákoníku. Mohl by nás za to pěkně „vy-

trestat“, pokud by došlo na „lámání chleba“. Ale to neznamená, že mne jistá úroveň znalostí o stavbách má být lhotejná. Musím být schopen upozornit na situace, kdy by bylo dobré, resp. vhodné nejkuli nutné, si odborníka pozvat ke zhodnocení stavu nemovitosti. Ať už by se jednalo o odborníka, např. zkušeného staváře s praxí, či firmu, která se věnuje vadám ve stavebnictví, nebo třeba statika. Když si nejste naprosto jisti, pak se vyhýbejte prohlášením typu „toto je příčka, kterou můžete vybourat“, „tady stačí vyvětrat a bude vše suché“, „toto je vyhovující elektroinstalace“...

Výkresová dokumentace

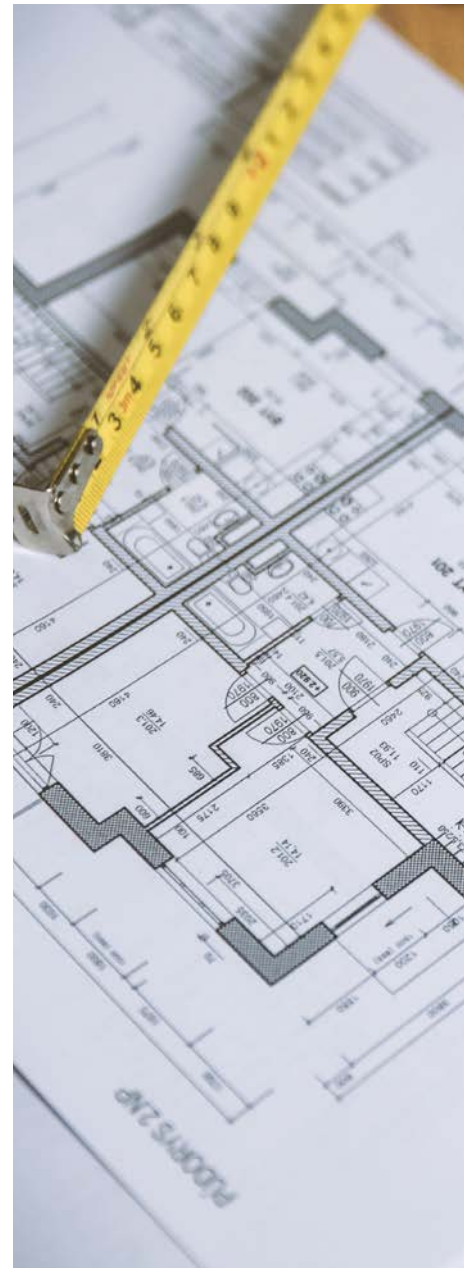
Vše začíná tím, že by makléř měl umět přečíst stavební výkres. Když někdo nepozná, co je na výkrese zeď a co je okno, kde jsou zakresleny dveře a kam se otevírají, co je to parapet a jak je vysoký, jak vypadá schodiště, pak není o čem hovořit... Nemůžeme se samozřejmě ve zkratce učit vše, co je předmětem čtyřleté výuky na stavební průmyslovce, nebo VŠ studia na „technice“. Jen chci upozornit na oblast, kterých se dle mého názoru odborná způsobilost realitního zprostředkovatele v rámci tzv. stavebního minima dotýká.

Vady stavby

Těžko mohu komentovat nějaké vady, natož předpokládat vady „skryté“, když netuším, jak vlastně stavba vzniká, z čeho je postavena apod. Je to tak trochu jako když by prodejce v autobazaru prodával auto a nedokázal by vysvětlit, jaký má motor, případně poukázat na jeho historii. Jak je stavba založena (co jsou to vlastně základy...), jaké má izolace proti vodě či tepelné, jaký má nosný systém, jak je zastřešena, z jakých materiálů se staví a historicky stavělo, to jsou jen střípky z minima potřebného. Mít alespoň základní znalosti z oblastí stavitelství nám dokáže napovědět, na co se zaměřit při nabírání nemovitostí, jejich vyhodnocování a jejich pozdější prezentaci.

Terminologie

Znalost terminologie (někdy i stavební hantýrky) také není k zahození. Prodávající



nás může zasypat výrazy, kterým je záhodno rozumět. Co znamená pojem – zděná stavba z vepřovic? Co je to krakorec, pilota, překlad, štorcka... No není to snadné, pro „nestavaře“, ale nutné. Není nic trapnějšího, než když po výzvě kupujícího „chtěl bych vidět, jak vypadají pozednice a krokve“, makléř vyrazí do sklepa. Hrubá stavba dokončena. Na instalacích jsou vady. Kotel je na peletky. Pokud jste si na většinu výše uvedených výrazů mohli odpovědět, že víte, o čem jsou, pak je to prima. Jinak prosím vyrazte na kurz, který se pro realitní odborníky koná např. na Asociaci realitních kanceláří České republiky. Myslím, že vyšší úroveň znalostí stavebního minima posílí každému sebevědomí a to logicky povede lepšímu postavení na trhu.

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR

Ocenění závady

Jednou z velmi potřebných právních novinek, která se objevila v novele č. 237/2020 Sb. zákona č. 151/1997 Sb., je ocenění závady na nemovité věci. Domnívám se, že na úvod článku je vhodné uvést a komentovat několik definic. Vzhledem k dosavadní znalecké praxi v České republice, kde se dosud pojem „závada“ v právním slova smyslu nepoužíval, nelze zcela vyloučit, že by mohlo dojít k nepřesnému výkladu, nebo dokonce k záměně, jazykově sice podobných, ale obsahově zcela odlišných, pojmů.

Závada

Závada ve smyslu § 16 c zákona č. 151/1997 Sb. je věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu. Závada je proto právní skutečnost, která nějakým způsobem snižuje tržní hodnotu nemovitosti. Z ekonomického hlediska je to pohled na věcné břemeno nebo obdobné právo nikoliv jako na zdroj nějakého užítku pro oprávněného, ale jako snížení hodnoty majetku pro povinného.

Závada na nemovité věci je proto pojem právní, nikoliv technický.

Vada

Vada je nedostatek způsobený chybným návrhem. Vada je technický pojem – i když se většinou jedná o nedostatek nějakého stavebního prvku, celku nebo dílu způsobený chybným návrhem, může se jednat také o nesprávné nebo nedokonalé provedení správného návrhu. Vada ale také může vzniknout na stavbě, která byla původně správně navržena a správně provedena, ale během její životnosti došlo ke změně technických norem, předpisů, zákonů nebo ke změně požadavků na funkci stavby. Příkladem může být třeba změna požadavků na tepelný odpor obvodových konstrukcí. Vady můžeme dělit na zjevné a skryté, popř. na odstranitelné a neodstranitelné. Zjevné vady jsou takové (trhliny ve zdivu), které můžeme zjistit vizuálně při místním šetření. Skryté vady (radonové nebezpečí) můžeme zjistit pouze měřením, použitím sond, odebráním vzorků apod.

Ještě je třeba upozornit na pojem opakující se vada. Jedná se o třetí a vyšší výskyt totožné nebo obdobné vady buď na stejné stavbě, nebo na různých stavbách (vady panelů bytových domů stavěných panelovou technologií).

Porucha

Porucha je změna stavby oproti původnímu stavu. Opět se jedná o technický pojem. Porucha vzniká během životnosti stavby a mění částečně, někdy i úplně, její původní funkci, provozní spolehlivost nebo omezuje technickou životnost stavby. Poruchy lze rozdělit na poruchy vratné – takové poruchy zanik-

nou, pokud zaniknou jejich příčiny (povodeň) a poruchy nevratné.

Analýza příčin vad a poruch proto patří do znaleckého oboru Stavebnictví, do oboru Ekonomie patří znalecké úkoly toho typu, kdy má znalec např. stanovit / odhadnout jaký je vliv vady nebo poruchy na tržní hodnotu nemovité věci.

Ocenění závady na nemovité věci

Zákon č. 151/1997 Sb. se oceněním závad na nemovité věci zabývá v § 16c

(1) Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen „závada“), snižuje cena této závady v případě určování ceny nemovité věci její hodnotu. Závada se oceňuje v závislosti na výši ceny roční újmy vlastnicka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání.

(2) Pro účely tohoto zákona se za závadu nepovažuje

- právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny
- zástavní právo
- zadržovací právo
- nájem
- pacht
- právo stavby

(3) Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užítku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užítku z nemovité věci se zatížením závadou

(4) Pro určení ročního užítku vlastnicka nemovité věci a způsobu jeho výpočtu se použije postup dle § 16b obdobně. Postup ocenění závady, stanovení míry kapitalizace podle druhu závady a zatížené nemovité věci stanoví vyhláška.

V jakých případech se nejedná o závadu

Jak již bylo řečeno, závady jsou (na rozdíl od vad a poruch) aspekty právního charakteru. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění uvádí v § 16 c, odstavci (2), kdy se pro účely tohoto zákona za závadu nepovažuje:

Ad a) Právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny

V tomto ustanovení zákona se objevují takové podmínky jako je „podstatně“, „významný vliv“ a „cena“. Z pohledu oceňování a analýzy realitního trhu je možné podívat se na tyto pojmy z hlediska tzv. cenové citlivosti, jinak řečeno, jak velký vliv na tržní hodnotu může ovlivnit chování vlastníka nemovité věci.

Je zřejmé, že věcné břemeno typu pamětní desky, oka trolejového vedení, nebo výložníku veřejného osvětlení, jsou závadami, které objektivně existují, ale jejich vliv na tržní hodnotu je prakticky nulový.

Závada typu věcného břemene bezplatného užívání bytové jednotky pro oprávněného na dobu jeho života v rodinném domě se dvěma bytovými jednotkami naopak omezuje vlastnické právo i tržní hodnotu velmi podstatně. Vedle snížení potenciálního výnosu z nemovité věci se takové omezení může projevit i vyloučením takové nemovité věci jako vhodné zástavy úvěru a konec konců se podstatně projeví i při prodeji.

Lze předpokládat, že se v nejbližších letech objeví vhodné judikáty, které zpřesní interpretaci tohoto odstavce zákona. Dále se zde objevuje pojem „cena“ (*nemá tak významný vliv na výši její ceny*). Možná by bylo vhodné upřesnit o jaký typ ceny (obvyklá cena, zjištěná cena, prodejní cena, a další) se jedná. Bezpochyby má závada vliv na tržní hodnotu.

Ad b) Zástavní právo

Zástavní právo je dalším, v podmínkách českého realitního trhu, velmi rozšířeným jevem. Lze statisticky doložit, že většina nemovitostí je kupována s hypotečním úvěrem. Vzhledem k podmínkám úvěru a právním aspektům se jedná o další, někdy poměrně závažné, omezení vlastnictví nemovité věci.

Pro stanovení tržní hodnoty ale může být obtížná kvantifikace zástavního práva (jako závady) k určitému datu. Z výpisu z listu vlastnictví lze sice získat informaci o výši zástavy a datu vkladu, ale již nikoliv informace o nesplaceném zůstatku úvěru. Tato informace podléhá bankovnímu tajemství a banka jí sdělí na vyžádání klientovi, ale nikoliv znalci.

Dalším aspektem je i to, že tato (závada) obvykle zanikne při skutečném převodu vlastnických práv, kdy je nesplacený zůstatek hypotečního úvěru uhrazen z kupní ceny.

Ad c) Zadržovací právo

Zadržovací (retenční) právo umožňuje zadržet cizí movitou věc. Například opravený automobil do doby, než je majitelem automobilu uhrazena oprava. V realitním sektoru se může analogicky jednat např. o zadržování nabytku ná-

Pokračování na str. 5

Ocenění závady

Pokračování ze str. 4

jemce do doby, než je uhrazen nájem.

Ad d) Nájem

Ve vztahu k nemovitým věcem existuje řada typů a variant nájemních vztahů. Z hlediska vlivu na tržní hodnotu může mít vliv takový nájem, který nemovitou věc jistým způsobem „zabřeměňuje“. Příkladem může být (v souladu s platným právem) nájemní smlouva na 20 let, s výší nájmu 1 Kč ročně za pronájem celé nemovité věci, a zároveň se smluvní pokutou 10 000 000 Kč při předčasném vypovězení nájmu. Takto uzavřená smlouva je z komerčního hlediska de facto (závadou).

Ad e) Pacht

Pacht je právní pojem na který jsme do roku 2014 trochu zapomněli, vzhledem k tomu, že občanský zákoník, platný do roku 2014, tento pojem neznal. Hlavní rozdíl mezi nájmem a pachtem je ten, že nájem umožňuje pronajatou věc pouze užívat (bydlet v pronajaté bytové jednotce), na rozdíl od pachtu, který umožňuje pachtovanou nemovitost **užívat a požívat** (pobírat určitý výnos z pachtované nemovitosti). Typickým, a historicky nejstarším typem pachtu je pacht orné půdy. V dobách, kdy půdu vlastnil pouze panovník, šlechta, města a církve, si ten, kdo chtěl něco pěstovat, mohl půdu buď propachtovat za smluvní odměnu, kterou platil po sklizni, nebo mohl vlastníkovu půdu nabídnout svojí práci (robotu). Vzhledem k tomu, že výše pachtu je v naší republice smluvní, může nastat podobný případ jako u výše uvedených „zabřeměňujících“ nájemních smlouv.

Ad f) Právo stavby

Právo stavby je nehmotnou nemovitou věcí. Jedná se o právo umístit stavbu na pozemku jiného vlastníka. Vzhledem k tomu, že právo stavby lze uzavřít až na dobu 99 let, je zřejmé, že tato skutečnost nepochybně ovlivní tržní hodnotu pozemku. Za běžných tržních podmínek, kdy stavební plat odpovídá místně obvyklému nájemnému, a po ukončení práva stavby získává vlastník pozemku ještě mimořádný reverzní výnos v podobě poloviny hodnoty stavby na pozemku, se nemusí jednat o (závadu), ale o optimální využití pozemku. Jiná situace by byla, kdyby bylo právo stavby uzavřeno z nějakých důvodů za jiných než za tržních podmínek.

Metodika ocenění závady na tržních principech

Ocenění závady na nemovité věci je ve skutečnosti vyjádřením dopadů závady na tržní hodnotu oceňovaného majetku. Jedná se o jeden z příkladů ocenění typu „před a potom“

(Before and After). Jinak řečeno – hodnota závady bude rozdíl mezi skutečnou tržní hodnotou nemovité věci zatížené závadou a hypotetickou tržní hodnotou nemovité věci, která není závadou zatížena.

Tržní ocenění bude obvykle mít následující strukturu:

1. Popis (nález) hypotetického stavu nemovité věci bez závady
2. Analýza hypotetického nejlepšího a nejvyššího využití bez závady
3. Ocenění (posudek) hypotetického stavu nemovité věci bez závady
4. Popis (nález) skutečného stavu nemovité věci včetně závady
5. Analýza skutečného nejlepšího a nejvyššího využití
6. Ocenění (posudek) skutečného stavu nemovité věci včetně závady
7. Kvantifikace rozdílu skutečné a hypotetické tržní hodnoty jako zobrazení ceny závady

Pro ocenění nemovité věci, která je zatížena závadou, máme teoreticky k dispozici tři základní metody – metodu porovnávací, nákladovou a výnosovou. Je ale otázkou, zda jsou tyto metody použitelné i v praxi.

Porovnávací metoda – pro použití porovnávací metody je nutné současné splnění dvou základních předpokladů – s oceňovaným aktivem se běžně obchoduje a údaje o realizovaných obchodech jsou dostupné.

S nemovitými věcmi zatíženými závadami se sice obchoduje, ale určitě se nejedná o běžné obchody. Vzhledem k jedinečnosti různých závad by také bylo obtížné jednotlivé nemovitosti porovnávat. Stejně tak je v praxi nemožné získat všechny nutné údaje pro možné porovnání. Porovnávací metodu proto asi nebude možné v praxi pro tento typ znaleckých úkolů použít, alespoň do doby než budou k dispozici kvalitní databáze porovnatelných prodejů.

Nákladová metoda – tato metoda hledá (obecně) vztah mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Proto se tato metoda nedá použít např. pro ocenění pozemku, který je nereprodukovatelný přírodní zdroj. Vzhledem k tomu, že závada je právní pojem, nelze – na rozdíl od vady nebo poruchy, kvalifikovat, a následně kvantifikovat, náklady na odstranění závady. Proto není použitelná ani metoda nákladová.

Jako jediné možné řešení se proto nabízí metoda výnosová. Komplikací je to, že závadu ve formě věcného břemene nelze pronajmout, a třeba bytová jednotka zatížená břemenem bezplatného užívání nemůže generovat žádný měřitelný výnos. Ocenění závady bude proto obsahovat v prvním kroku hypotetické ocenění nemovité věci za předpokladu, že nemovitá věc není zatížena závadou a ve druhém kroku ocenění věcného břemene. Tržní hodnota

závady bude následně vyjádřena jako rozdíl hypotetické tržní hodnoty nemovité věci bez závady a skutečné tržní hodnoty nemovité věci snížené o tržní hodnotu věcného břemene.

Analýza trhu nemovitostí se závadami

Realitní trh nemovitých věcí se závadami je možná trochu podobný trhu nemovitých věcí s vadami nebo poruchami. U vad a poruch je tržní uplatnění ale podstatně jednodušší z toho důvodu, že technické vady a poruchy dokážeme většinou odstranit. Pokud např. stavba vykazuje malý tepelný odpor obvodových konstrukcí je možné stavbu dodatečně zateplit přídatným kontaktním izolantem, a to i za provozu budovy. I zde se ale dokazatelně projevuje skutečnost, že stavby s vadami a poruchami se většinou prodávají za nižší cenu než jsou náklady na uvedení do bezchybného technického stavu.

Jistou analogií (i když nepřesnou) je trh s havarovanými automobily. Každý, kdo se na tomto trhu pohybuje jistě potvrdí, že většina havarovaných automobilů se prodává za nižší prodejní cenu než je cena nehavarovaného vozu snížená o náklady na opravu. Důvodem jsou obavy kupujících, že havárií byly poškozeny další části vozu, že mohly vzniknout různé skryté vady, které se projeví až po delší době, nebo že se havarovaný automobil již nikdy nepodaří uvést do původního stavu. Analogicky u stavby, která byla třeba po nějakou dobu zaplavena vodou, a následně vysušena, mohou u některých zájemců existovat obavy např. ve smyslu skrytých vad rozvodů TZB.

U závad je situace jiná v tom, že odstranění závady je nákladné, obvykle dlouhodobé a někdy i nemožné. U osobního věcného břemene typu bezplatného užívání bytové jednotky závada zmizí až po konci života oprávněné osoby. Sice lze oprávněné osobě navrhnout zrušení věcného břemene za nějakou náhradu, ale oprávněná osoba nemusí tento návrh vždy akceptovat. Rizikem ze strany kupujícího je i to, že se oprávněná osoba může dožít významně dalšího dožití, než je dožití průměrné. U některých závad – jako je třeba právo veřejné cesty přes zatížený pozemek, je odstranění závady skoro nemožné.

Z výše uvedeného lze proto dedukovat, že tržní hodnota nemovitých věcí, zatížených závadami bude v řadě případů nižší, než je cena nezatížené nemovitosti snížená o tržní hodnotu zástavy. Přesnější stanovení tohoto rozdílu bude možné až v době, kdy budou k dispozici potřebné databáze.

Autor článku předem děkuje za připomínky a náměty související s touto problematikou. Jako u každého metodicky nového znaleckého úkolu určitě vznikne asi dosti rozsáhlá diskuze jak nad možnými způsoby ocenění závad, tak i nad návrhy na úpravu aktuálně platné legislativy.

Ing. Petr Ort, Ph.D.

REGISTR NÁJEMNÍKŮ – SLEVY pro členy ARK ČR

Pomoc pro realitní zprostředkovatele k prověření klientů na základě dat z:

- Centrální evidence exekucí – Exekutorské komory ČR,
- Insolvenčního rejstříku, výpisu z databáze – Registr Nájemníků.
- Databáze hledaných osob Policie České republiky
- Prověřuje adresu městského/obecního úřadu.
- Prověřuje plátce DPH.
- Ověří platnosti dokladu totožnosti.

Registr nájemníků prověřuje v ČR:

- Centrální evidence exekucí – exekutorská komora české republiky
- insolvenční rejstřík – ministerstvo spravedlnosti ČR
- výpis z databáze – registr nájemníků
- zda adresa nájemníka je adresa městského/obecního úřadu
- zda je nájemník spolehlivý plátce dDPH
- platnost op/cestovního pasu

Registr nájemníků prověřuje v SR:

- Centrální register exekucí
- Register úpadcov
- Daňové dlžníky
- Dlžníky na poistnom – sociálna poisťovňa, vzp
- Výpis z databáze – registr nájemníků“

Odkaz pro členy ARK na:

https://www.registr-najemniku.cz/cs/sign_up?parent_id=353

* registrační číslo = registrační číslo člena, který členové obdrželi při přijetí

Profesní vzdělávání

NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Kurz je určen pro všechny realitní makléře a správce nemovitostí. Cílem kurzu je seznámit účastníky semináře s podstatnými aspekty nájemních vztahů a upozornit na nejčastější úskalí vztahů mezi nájemci a pronajímateli. Zajímavé jsou zkušenosti lektorky vyplývající z její advokátní praxe právě v oblasti nájemních vztahů.

Termín: 13. 6. 2022 (9 – 14,30 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Lektorka: Mgr. Lenka Veselá, absolventka Právnické fakulty MU v Brně, od r. 2009 se jako samostatná advokátka zaměřuje na bytové právo a právo nemovitostí (nájem, pacht, právo bytových družstev a společenství vlastníků jednotek).

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Výkon správy nemovitostí

Kurz je určen všem zájemcům, kteří se zabývají nebo se chtějí věnovat správě nemovitostí.

Termín: 24. – 26.10.2022 (9-16 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Účastníci kurzu obdrží studijní materiál

a **osvědčení o absolvování kurzu.**

Základní aspekty správy nemovitostí (úvod do problematiky)

Charakteristika jednotlivých činností správce nemovitostí

Přednáší: ing. Miroslav Láník, jednatel realitní společnosti, dlouholetá praxe v oblasti správy nemovitostí

Právní aspekty správy nemovitostí

Přednáší: JUDr. Tomáš Pacner, spolumajitel realitní společnosti, dlouholetá praxe v realitní činnosti včetně správy nemovitostí

Daňová poradna

DOTAZ: Zaměstnanci využívají k pracovním cestám svá soukromá vozidla. Změnily se náhrady za spotřebované pohonné hmoty v průběhu roku 2022, když o tolik vzrostly ceny pohonných hmot?

ODPOVĚĎ: Ano, změnilo. Nebyli jsme na to v minulosti zvyklí, ale státní správa reagovala na rostoucí ceny pohonných hmot. Od 12. 3. 2022 se zvýšila náhrada za 1 kWh elektřiny ze 4,10 Kč na 6,- Kč. Od 14. 5. 2022 se zvýšila cena 1 litru Naturalu 95 z 37,10 Kč na 44,50 Kč a cena 1 litru nafty z 36,10 Kč na 47,10 Kč.

DOTAZ: V roce 2021 jsem koupil bytovou jednotku (č. 1), kterou jsem v roce 2022 se ziskem prodal. V bytě jsem nikdy nebydlel. Všechny získané prostředky z prodeje jsem okamžitě použil na zakoupení jiné, větší a dražší, bytové jednotky (č. 2). Současně staví naše rodina rodinný dům, jehož stavba se nyní hodně zabrzdila. Mohu v budoucnu, až se přestěhuji s rodinou z bytové jednotky č. 2 do dostavěného rodinného domu, darovat bytovou jednotku č. 2 své mamince, aniž by to mělo nějaké daňové důsledky?

ODPOVĚĎ: Protože jste veškerý příjem z prodeje bytové jednotky č. 1 věnoval na obstarání vlastní bytové potřeby v zákonné lhůtě (do 31. 12. 2023), je Váš příjem z prodeje bytové jednotky č. 1 osvobozen od daně z příjmů fyzických osob. Stále ale platí, že přijetí příjmu a proinvestování peněz na obstarání nové bytové potřeby (bytová jednotka č. 2) musíte do konce lhůty pro podání příznání za rok 2022 (např. 1. 4. 2023) oznámit svému správci daně. Až se odstěhujete z bytové jednotky č. 2, můžete bez daňových důsledků darovat tuto bytovou jednotku své mamince.

DOTAZ: V roce 2021 převedla klientka byt od družstva do svého osobního vlastnictví. V roce 2022 jej prodává. V bytě bydlí cca 10 let bez přerušování. Domníváme se, že příjem z prodeje bytové jednotky bude osvobozen od daně z příjmů. Máme pravdu?

ODPOVĚĎ: Ano, máte pravdu. Podstatné je,

aby klientka měla v bytě své skutečné bydliště po dobu delší než dva roky bezprostředně před prodejem. Doba vlastnictví bytové jednotky není v tomto případě důležitá.

DOTAZ: Dostala jsem v květnu 2022 darem bytovou jednotku. Dárce je manžel zesnulé sestry mého otce. Byt byl postaven jako družstevní, loni byl převeden do osobního vlastnictví (SJM). Poté ještě v roce 2021 teta zemřela, dědictvím byt nabyl strýc. Budu mít darovaný byt osvobozený od daně z příjmů? A jak s přiznáním k dani z nemovitosti?

ODPOVĚĎ: Ve spolupráci s právníky vím, že v případě úmrtí Vaší tety, sestry Vašeho otce, nepřestává být její manžel Vaším strýcem. Bezúplatný příjem v podobě bytové jednotky od strýce je osvobozen od daně z příjmů fyzických osob. Připomínám povinnost oznámit osvobozený příjem do 1. 4. 2023 správci daně, pokud hodnota bytové jednotky přesahuje 5 mil. Kč. Poplatníkem daně z nemovitých věcí se stáváte od 1. 1. 2023 a do 31. 1. 2023 musíte podat daňové přiznání k této dani.

DOTAZ: Od kdy se zvýší limit pro povinné plátcovství DPH? Tiskem proběhla zpráva o zvýšení na 2 mil. Kč obratu?

ODPOVĚĎ: Ministr financí předpokládá, že se limit pro povinné plátcovství zvýší na 2 mil. Kč od ledna 2023. Současně se stejně zvýší limit pro vstup do režimu paušální daně. Na úrovni EU byl zvýšený limit pro plátcovství DPH naší republiky povolen, teď vše musí projít legislativním procesem u nás. I když je zvýšení povoleno do konce roku 2024, naváže na to změna evropské směrnice k DPH, která limit zvýší všem státům EU od 1. 1. 2025.

DOTAZ: Máme spor o to, zda se jedná o technické zhodnocení. Vlastník budovy vynaložil na stavebních úpravách cca 50 tis. Kč, dva nájemci každý po cca 30 tis. Kč. Nájemci tvrdí, že u nich částka nepřesáhla stanovený limit, proto se u nich o technické zhodnocení nejedná.

ODPOVĚĎ: Technické zhodnocení účetně i daňově je součet částek za účetní, resp. zdaňovací období vynaložených na dokončené stavební úpravy jedné věci, v tomto případě jedné budovy. Součet vynaložených částek je 110 tis.

Kč, takže se jedná o technické zhodnocení. Nájemci by měli sdělit vlastníkově, kolik je stavební úpravy stály, vlastník to posčítá za celé období a výsledek, tedy že se o technické zhodnocení jedná, sdělí zpět nájemcům. Následně mohou řešit, jestli dá vlastník souhlas nájemcům k odpisování vynaložených částek, tedy cca 30 tis. Kč.



Ing. Petr Kout
daňový poradce

Petr Kout

DANĚ A NEMOVITOSTI (koupě a prodej)

Asociace realitních kanceláří
České republiky
2022

Aktualizované vydání publikace Daně a nemovitosti (koupě a prodej)

Ing. Petra Kouta, vydalo
Informační centrum ARK, spol. s r.o.,
můžete objednat
na sekretariátu ARK ČR,
mail: kurzy@arkcr.cz

Podle právního stavu k 1. 1. 2022.
Pro členy ARK ČR 1 výtisk zdarma,
více kusů po 55 Kč vč. DPH
Pro ostatní zájemce cena
110 Kč vč. DPH/kus



Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit?

Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam obsahuje komplexní soubor informací o nemovitých věcech. Základem evidence shodného druhu vlastnictví pro každou osobu v katastrálním území je tzv. list vlastnictví, běžně označovaný zkratkou LV. Niž se věnuji otázkám, kde získat list vlastnictví, které údaje obsahuje, a popisují některá rizika, na které vás výpis z katastru nemovitostí může v realitní praxi upozornit nejen při převodech bytů, domů či pozemků.

List vlastnictví a jeho podstata

List vlastnictví (dále též jen „LV“), který se lidově označuje také jako výpis z katastru nemovitostí, je v originální podobě **veřejnou listinou**, která **obsahuje údaje o vlastnictví nemovitostí pro konkrétní katastrální území**. Vedle osoby vlastníka je pro evidenci nemovitostí v katastrálním území a jejich „rozdělení“ do jednotlivých LV rozhodný právě druh vlastnictví.

Fyzická i právnická osoba coby vlastník může v rámci jednoho katastrálního území figurovat na vícero LV, vždy však v odlišném druhu vlastnictví, kdy jednou nemovitost vlastní například jako výlučný vlastník, podruhé společně s manželem ve společném jmění manželů (SJM) a v třetím případě třeba v podílovém spoluvlastnictví s dalšími třemi spoluvlastníky.

V praxi realitního advokáta se pravidelně setkáváme s případy, kdy předmětem darovací nebo kupní smlouvy je převod více nemovitostí, z nichž každá je zapsaná na jiném LV. Na jednom LV je tak zapsané vlastnické právo k bytu v bytovém domě a na dalších LV jsou evidované souvisejících pozemcích (zahradě, parkovišti) nebo jednotkách (sklepu, garáží).

Koupit

Při přípravě smluvní dokumentace je nesmírně důležité, aby darovací nebo kupní smlouva zahrnovala vedle „hlavní“ nemovitosti také ty funkčně související. Vždy doporučuji při převodu nemovitosti prostudovat příslušný přehled vlastnictví a jiných věcných práv (dále jen „**přehled vlastnictví**“). Jedná se o dokument, který obsahuje přehled nemovitostí v územní jednotce (kraji), ve kterých je konkrétní osoba zainteresována formou vlastnického a jiného věcného práva. **Přehled vlastnictví vás upozorní**, že osoba figuruje v katastrálním území na více LV. Při následném právním prověření je na posouzení, zda nemovitosti zapsané na dalších LV souvisí s „hlavní“ převáženou nemovitostí a dárce či prodávající má vůli je převést také, anebo jde o nemovitosti, které se daného převodu týkat nebudou.

V praxi bohužel nejsou výjimečné případy, kdy se lidé spoléhají na nepověřené vzory zdarma nebo využijí služby právníka, který

s právem nemovitostí nemá tolik zkušeností. Snadno se totiž může stát, že **dojde k převodu „hlavní“ nemovitosti** (bytu, domu, stavebního pozemku atd.) **bez současného převodu funkčně souvisejících nemovitostí** (podílu na zahradě, sklepu, garáži nebo přístupové cestě) a kupující, obdarovaný nebo obecně nový vlastník nemovitosti se tak dostane do zbytečných problémů. **Následná náprava stavu může být velmi složitá**. Zvláště, pokud jedna ze smluvních stran v mezidobí zemře, pozbyde svéprávnosti nebo zanikne (v případě právnických osob).

Nahlížení do katastru nemovitostí

Mnoho informací získáte již z online nahlížení do katastru nemovitostí, které je přístupné všem online a zdarma, a jehož součástí je i katastrální mapa. Neplacený výpis z katastru nemovitostí zahrnuje základní informace, zejména:

- vlastníky a jiné oprávněné osoby,
- obec, katastrální území a číslo listu vlastnictví,
- identifikační čísla (č.p./č.ev., parc. č., č. jednotky) a druhy pozemků, staveb a jednotek,
- způsob ochrany nemovitosti,
- omezení vlastnického práva,
- probíhající změny na LV,
- příslušný katastrální úřad.

Nahlížení do katastru nemovitostí a neplacený výpis z katastru nemovitostí online poskytuje osobám základní a orientační údaje, se kterými se však **nelze** spokojit při přípravě kupní smlouvy na nemovitost, darovací smlouvy, prohlášení vlastníka ani žádné jiné dokumentace týkající se nemovitostí. Podkladem právního jednání souvisejícího s nemovitostí vždy musí být placený a aktuální výpis z katastru nemovitostí, který reflektuje momentální evidenci v katastru.

Jak získat výpis z katastru nemovitostí?

Kupujete nebo prodáváte nemovitost, ohlašujete stavbu nebo třeba žádáte o stavební povolení? Ve všech vyjmenovaných situacích budete potřebovat placený originál LV. Máte přitom několik možností, **jak získat výpis z katastru nemovitostí**.

List vlastnictví vám může na požádání opatřit osoba, která má zřízený **dálkový přístup** ke katastru – typicky **realitní advokát**. **Bez registrace** můžete placené LV získat při online nahlížení do katastru u konkrétní nemovitosti v **e-shopu**.



Výpis z katastru nemovitostí získáte na požádání také u **notáře**, osobně na pobočce **katastrálního úřadu** nebo na pobočce **Czech Point**. Před cestou na některou z poboček musíte znát **číslo LV a katastrální území**.

Cena LV se liší dle rozsahu a způsobu, jakým LV opatřujete. Zpravidla jde o **částku 50,- nebo 100,- Kč za první stránku a 50,- nebo 100,- Kč za určitý počet dalších stránek**. Při opatřování LV online vždy dopředu vidíte, kolik zaplatíte. Na Czech Pointu, katastrálním úřadě nebo u notáře je vhodné se předem nezáväzně zeptat, kolik bude konkrétní výpis stát.

Jak se vyznat v LV?

Každý list vlastnictví (placený) se vedle záhlaví a závěrečné části dělí dle kategorií evidovaných údajů na sedm částí A, B, B1, C, D, E a F.

Záhlaví

Záhlaví uvádí, k jakému datu a času s přesností na sekundy byl výpis z katastru nemovitostí pořízený. Součástí jsou také číslo LV, okres, obec a katastrální území, ve kterých se nemovitosti nacházejí. Pokud jsou na LV zapsané jednotky, obsahuje záhlaví také údaj, zda jsou jednotky evidované podle **občanského zákoníku**¹ nebo dnes již neúčinného (avšak pro evidenci jednotek stále důležitého) **zákonu o vlastnictví bytů**.² Také zde zjistíte, v kolika číselných řadách jsou v katastrálním území ve-deny pozemky.

Část A – vlastník, jiný oprávněný

List vlastnictví v části A uvádí údaje o vlastníku. U fyzické osoby jde o **jméno, příjmení, r.č. a adresu trvalého pobytu**, u právnické osoby o **název firmy, IČO a adresu sídla**. Pakliže je nemovitost v podílovém spoluvlastnictví, je v části A uvedena také **výše spoluvlastnického podílu**.

Je-li nemovitost součástí svěřenského fondu, zjistíte z části A také označení svěřenského fondu a svěřenského správce. To samé platí pro odvozená práva a oprávněné z odvozeného práva. S odvozeným právem se setkáte například u majetku České republiky, kdy nemovitost sice vlastní stát, ale svěřil ji k hospodaření ně- kterému z ministerstev nebo jinému subjektu.

Pokračování na str. 9

Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit?

Pokračování ze str. 8

Část B – nemovitosti

V části B jsou zapsané všechny nemovitosti, ke kterým mají vlastnické či jiné právo osoby zapsané v části A. Údaje v části B jsou klíčové pro identifikaci nemovitosti při převodu v kupní nebo darovací smlouvě. Písmeno „P“ před identifikací nemovitosti upozorňuje, že je na nemovitosti vyznačena plomba a nemovitost je momentálně dotčena změnou. Pakliže je na nemovitosti vyznačena **plomba**, je třeba při koupi nemovitosti zpozornět. Teoreticky by mohla nastat i extrémní situace, kdy se prodávající (zapsaný v části A jako vlastník) snaží prodat nemovitost, u které však již probíhá vkladové řízení ve prospěch třetí osoby.

U jednotek v části B vedle čísla, způsobu využití nebo podílu na společných částech podobně jako ze záhlaví také zjistíte, zda je jednotka vymezena dle občanského zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů.

Část B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti

Část B1 je vyhrazena evidenci **věcných práv**, která slouží **ve prospěch nemovitosti** a zakládají vlastníkovi především práva. Může jít o služebnost, informaci o existenci přídatného spoluvlastnictví a jiná věcná práva. Typicky v části B1 najdete zapsanou služebnost stezky a cesty, která vlastníka nemovitosti opravňuje při přístupu ke své nemovitosti k chůzi nebo jízdě přes cizí pozemky.

Část C – věcná práva zatěžující nemovitosti

Opačné údaje oproti sekci B1 obsahuje část

C. Na tomto místě v LV najdete zapsaná **věcná práva k věci cizí**, která naopak nemovitost na LV **zatěžují** a vlastníkovi ukládají zejména povinnosti – např. strpět chůzi a jízdu souseda přes svůj pozemek nebo strpět obývání nemovitosti třetí osobou na základě služebnosti bytu. V části C se evidují také případná zástavní práva vč. souvisejících zákazů zcizení a zatížení.

Část D – poznámky a další obdobné údaje

Při koupi nemovitosti je nutné věnovat pozornost také části D, kam se zapisují **omezení převodů nemovitosti, poznámky, plomby a upozornění**. V praxi může z části D např. vyplynout, že u soudu byla podána žaloba na určení vlastnictví nemovitosti. Údaje v části D mohou být signálem, že s nemovitostí po právní stránce není vše tak docela v pořádku a převod nemovitosti může být komplikovaný, anebo v danou chvíli dokonce vyloučený.

Část E – nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Na část E katastrální úřad zapisuje kupní smlouvy, darovací smlouvy, prohlášení vlastníka, usnesení o dědictví a další dokumenty (tzv. nabývací tituly), které byly podkladem pro aktuální stav zápisu v části A.

Část F – vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

V části F list vlastnictví obsahuje údaje důležité pro **daňové souvislosti**. U zemědělských pozemků zde bude uveden kód bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), od které se odvíjí hodnota parcel.

Závěrečná část

V závěrečné části LV je uvedený katastrální úřad a katastrální pracoviště, které v územním obvodu vykonává státní správu katastru nemovitostí, a dále pak identifikační údaje subjektu, který výpis z katastru nemovitostí vydal.

Slovo závěrem

List vlastnictví obsahuje **soupis všech nemovitostí** v katastrálním území, které konkrétní osoba v totožné vlastnické struktuře vlastní nebo k nim má jiná práva. List vlastnictví slouží k **prokazování existence těchto práv i jako podklad při převodech nemovitostí**, zpracovávání prohlášení vlastníka a jiných dokumentů při nakládání s nemovitostmi.

Z pozice advokáta zaměřeného na realitní právo, ale i laika je proto důležité **umět se v LV vyznat**, správně chápat význam na něm zapsaných údajů a vyčíst z něj možná rizika.

JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,
realitní advokátka
www.realitniadvokati.cz

REALADS
REALITNÍ ADVOKÁTI

- 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)
- 2 zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“)

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Profesní vzdělávání

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII ON-LINE

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenci?
Určeno všem realitním makléřům.

Místo konání: ON-LINE - prostřednictvím aplikace zoom – půl hodiny před zahájením kurzu obdržíte email s odkazem na živé vysílání.

V rámci přednášky budete mít samozřejmě prostor k podávání dotazů osobně přes mikrofon nebo přes chat.

Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kanceláří. Poskytuje právní služby především v oblasti práva nemovitostí se zaměřením na SVJ, bytová družstva, prohlášení vlastníka a podílové spoluvlastnictví.

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Termín: 1. 11. 2022 (9 -16 hod.)

Bartoš: Odklad části nového stavebního zákona dostal zelenou. Zabráníme chaosu a zachráníme 371 stavebních úřadů v obcích

13. 5. 2022

Roční odklad části nového stavebního zákona prošel v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR třetím čtením, nyní míří do Senátu. Tento týden bylo také ukončeno meziresortní připomínkové řízení novely stavebního zákona, která zanechává princip „Jeden úřad, jedno razítko, jedno řízení“. Novela ušetří miliardy korun už jen proto, že nevznikne původní záměr nové soustavy stavebních úřadů. Definitivní verze by měla být schválena už během tohoto roku.

„Naše věcná novela zohledňuje nejen dostupnost stavebních úřadů v regionech, ale také například ochranu životního prostředí a památek, což minulá vláda nebrala v potaz. Nový stavební zákon minulá vláda totiž rušil kompletně všechny obecní stavební úřady a zřizoval zcela novou státní stavební správu v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Zůstalo by jen 14 krajských státních stavebních úřadů, které by si mohly zřizovat maximálně pobočky a to jen na základě libovůle ředitele (krajského) úřadu. Naše novela stavebního

zákona tedy úřady neruší, ale naopak zachraňuje 371 úřadů v obcích a městech všude tam, kde úřad splnil alespoň jedno z kritérií ze studie Ministerstva vnitra. Ta jasně definuje parametry, které zahrnují například počet úředníků úřadu, počet provedených úkonů stavebních úřadů a dostupnost stavebního úřadu pro občany počítaná na skutečně ujeté kilometry. Maximální dojezdová vzdálenost na stavební úřad pak bude 35 km. Na základě tohoto klíče připravilo Ministerstvo vnitra seznam stavebních úřadů, který společně

s Ministerstvem pro místní rozvoj projednalo se zástupci samospráv,“ říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš. „Nový stavební zákon s sebou nese velké nároky nejen na pravidelná školení úředníků, ale třeba i na techniku a na vybavení. Pro ty úplně nejmenší obce by vlastní stavební úřad představoval poměrně značnou zátěž, časovou i finanční,“ dodává Ivan Bartoš.

Věcnou novelou bude zrušen Nejvyšší stavební úřad a jemu podřízená nová soustava krajských stavebních úřadů, která by byla zbytečně drahá a také nepraktická. Nebude tedy zřízena nová „pyramida“ stavebních úřadů, ale úředníci stavebních úřadů zůstanou tam, kde jsou dnes, tedy nejbližší k lidem. Díky novele také dojde k větší ochraně životního prostředí a památek.

Stále ale platí původní plán, že si stavebník jen podá žádost a stavební úřad si veškeré záležitosti obstará sám, což zásadně ovlivní i digitalizace. Princip „Jeden úřad, jedno razítko, jedno řízení“ zůstane zachován, podobně jako Specializovaný stavební úřad. Ten bude mít na starosti velké projekty, takže stavby dálnic, železnic nebo energetické infrastruktury bude možné stavět rychleji, než dnes.

Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání

Profesní vzdělávání a zkoušky odborné způsobilosti

Zkouška odborné způsobilosti je vždy součástí **kurzu Realitní zprostředkovatel**. Zkoušku můžete absolvovat také samostatně - cena zkoušky je 6000,-Kč + DPH, členové ARK ČR mají slevu ve výši 2.000,-Kč.

Termíny zkoušek najdete na webových stránkách ARK ČR – viz zde. V případě zájmu o jakýkoliv z těchto termínů, kontaktujte Lucii Šindelářovou na e-mailovou adresu kurzy@arkcr.cz, mobil: +420 733 109 312

Asociace realitních kanceláří České republiky – Informační centrum ARK s.r.o. je AUTORIZOVANÁ OSOBA ve smyslu zákona na základě rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j.: MMR – 22281/2016. Pořádáme zkoušky odborné způsobilosti pro profesní kvalifikaci Realitní zprostředkovatel. Zkouška má písemnou část (test), ústní část a praktickou část. Absolutoriem této zkoušky získáte doklad profesní způsobilosti se státním znakem.

Analýza realitního trhu ON-LINE

Cílem semináře je seznámit posluchače s moderními metodami analýzy realitního trhu jako základu pro investice a obchodování s nemovitostmi. Seminář bude ilustrován konkrétními příklady a bude zaměřen na problematiku českého trhu. Absolvent semináře by měl získat potřebné znalosti k tvorbě všech typů analýz realitního trhu.

Termín: 26. 9. 2022 (9 -16 hod.)

Místo konání: ON-LINE prostřednictvím aplikace zoom – půl hodiny před zahájením kurzu obdržíte email s odkazem na živé vysílání. V rámci přednášky budete mít samozřejmě prostor k podávání dotazů osobně přes mikrofon nebo přes chat.

Seminář vede: Ing. Petr Ort, Ph.D., Autor třiceti monografií s tematikou oceňování, soudní znalec v oboru oceňování nemovitostí, vysokoškolský učitel.

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Zajímavé články

A. Michl: Za přísnost mě lidé nebudou mít rádi. Bez odříkání však inflaci neporazíme

Rozhovor s A. Michlem, členem bankovní rady ČNB

Vojtěch Wolf, Martin Petříček (ekonom.cz 26. 5. 2022, rubrika Rozhovory) – web ČNB – viz zde

Jako země můžeme prosperovat, jen pokud budeme mít nízkou a stabilní inflaci

Rozhovor s T. Nidetzkým, viceguvernérem ČNB

Dalibor Martínek (newstream.cz 19. 5. 2022, rubrika Leaders) – web ČNB – viz zde

Nemovitosti už nebudou vydělávat jen samospádem (Vladimír Brůna, 25.5.2022)

Byty, domy a pozemky dál rekordně zdražují. Nová čísla. (Jiří Hovorka, 24.5.2022) – web peníze.cz – viz zde

CityDeal: kritika standardizace územního plánování.

Přepracování územního plánu Plzně, Brna i Prahy, zablokování rozvoje celého Česka – i to by způsobilo chystané kroky Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), které mají za cíl sjednotit standardizaci územního plánování. Česká města, respektive jejich iniciativa CityDeal, přicházejí s návrhem nového řešení.

Stavební forum; 17.5.2022 – viz zde



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

6/2022

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,

www.arkcr.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda, CSc.

Sazba:

Pavel Borůvka

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejně.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA
WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR.

www.arkcr.cz/kurzy/




**NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.**

**KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656**





SLEVA PRO ČLENY ARK ČR NA VŠECHNY KURZY VE VÝŠI 30% !

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

-  Každý realitní zprostředkovatel musí mít živnostenské oprávnění na vázanou živnost.
-  Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.
-  Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

-  Zkouška odborné způsobilosti před tzv. Autorizovanou osobou je jednou z možností, jak získat doklad potřebný pro získání vázané živnosti „Realitní zprostředkovatel“.
-  Informační centrum ARK, spol. s r.o. (100% dceřiná společnost Asociace realitních kanceláří České republiky) má Ministerstvem pro místní rozvoj ČR udělenou autorizaci.

Termíny pro absolvování zkoušky jsou vždy na www.arkcr.cz.

Potřebujete pro absolvování zkoušky doplnit informace?
Absolvujte u nás kurz „Realitní zprostředkovatel“. Budete 100% připraveni!

