

Obsah

1.	Co to je nemovitost	9
1.1.	Význam nemovitostí jako věcí	9
1.2.	Naturálně věcné vlastnosti nemovitostí	10
1.3.	Nemovitosti jako paměť lidstva a národů a hmotný základ kulturního životního prostředí	14
2.	Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému	17
2.1.	Vymezení trhu nemovitostí	17
2.2.	Veřejný charakter vlastnictví nemovitostí	17
2.3.	Diversifikace trhu nemovitostí	17
2.3.1.	Diversifikace podle druhu vlastnictví	18
2.3.2.	Předmětné, druhové členění nemovitostí	18
2.3.3.	Prostorová diversifikace trhu nemovitostí	23
2.3.4.	Diversifikace jako důsledek existence veřejného zájmu	23
2.4.	Trh nemovitostí je místním trhem	24
2.5.	Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta	25
2.6.	Charakter nabídky a poptávky na trhu nemovitostí	26
2.7.	Tržní a netržní kritéria na trhu nemovitostí	28
2.8.	Trh nemovitostí a trh pracovní síly	28
2.9.	Návratnost prostředků na trhu nemovitostí	28
2.10.	Zprostředkovatelé a trh nemovitostí	28
2.11.	Trh nemovitostí a střet soukromého a veřejného zájmu	29
2.12.	Trh nemovitostí a vlastnictví cizích státních příslušníků	29
2.13.	Trh s nemovitostmi je považován za jeden z nejdůležitějších indikátorů celkové hospodářské situace	29
2.14.	Trh nemovitostí a národohospodářský cyklus	30
2.15.	Trh nemovitostí a kapitálový trh	30
2.16.	Trh nemovitostí jako předmět politického boje.	21
3.	Obnova trhu nemovitostí	33
3.1.	Ústavní zákon č. 100/1990 Sb.	33
3.2.	Restituce a trh nemovitostí	34

3.2.1.	Základní restituční zákony	35
3.2.2.	Restituce a emigrace	37
3.2.3.	Vliv restitucí na trh nemovitostí	37
3.3.	Kapitalizace nemovitostí jako důsledek obnovy trhu nemovitostí po roce 1989	37
4.	Obecní vlastnictví jako součást trhu nemovitostí	41
4.1.	K vzniku a charakteru obecního vlastnictví	41
4.2.	K obnově obecního vlastnictví	42
4.3.	Samostatná působnost obcí a trh nemovitostí	45
4.4.	Význam majetku pro obce	46
4.5.	Obce a zákon o územním plánování a stavebním řádu	48
5.	Trh nemovitostí a územní plánování a stavební řád	51
5.1.	Veřejný a soukromý zájem a stavební zákon	51
5.2.	Co je územní plánování	52
5.3.	Důvody pro formulaci veřejného zájmu	55
5.4.	Vyvlastnění nemovitostí	56
5.5.	Co se buduje ve veřejném zájmu	58
5.6.	Veřejný zájem a ústavní zákon č.100/1991 Sb.	59
5.7.	Vybrané činnosti pro ochranu veřejného zájmu	60
5.8.	Územní plán	61
5.9.	Územní řízení	62
5.9.2.	Návrh na umístění stavby	64
5.9.3.	Provozovna a stavební řízení	64
5.10.	Stavební povolení	65
5.11.	Kolaudační řízení	66
5.12.	Veřejné zakázky	66
5.13.	Územní plánování a životní prostředí	66
5.14.	Územní plánování a ochrana zemědělského půdního fondu	67
5.15.	Stavební zákon a zdravotně postižení	68
5.16.	Drobné a jednoduché stavby	69
5.16.	Kompetence v územním plánování a stavebním řádu	70
6.	Evidence nemovitostí	71
6.1.	Desky zemské	71
6.2.	Pozemkové knihy	71

6.3.	Evidence nemovitostí v období 1948 - 1992	72
6.4.	Vývoj po roce 1989	73
6.5.	Katastrální úřady	73
6.6.	Působnost katastrálních úřadů	74
6.7.	Co je katastr a jaký je jeho obsah	74
6.7.1.	Podzemní stavby a katastr	75
6.8.	Katastrální operát	76
6.9.	Návrh na nové pojetí nemovitostí	76
6.10.	Vklad a výmaz vkladu práv k nemovitostem	77
6.10.1.	Evidence nájmu a katastr	77
6.11.	Řízení o vkladu práva	78
6.12.	Pozemková kniha	78
6.13.	Povinnosti vlastníků	79
6.14.	Veřejný charakter zápisů	80
7.	Cenová mapa nemovitostí	81
7.1.	Co je cenová mapa	81
7.2.	Metodika tvorby cenové mapy	81
7.3.	Kriteria pro určení cen stavebních pozemků dle výměru MF pro sestavení cenové mapy.	83
7.4.	Vypovídací schopnost cenové mapy	85
7.5.	Cenová mapa jako informační a cenový dokument	86
7.6.	Publikace cenových map	87
7.7.	Závěr	87
8.	Památková péče a nemovitosti	89
8.1.	Význam památkové péče	89
8.2.	Právní úprava státní památkové péče	89
8.3.	Památková rezervace	90
9.	Trh bytů	93
9.1.	Bydlení jako základní lidská potřeba	93
9.1.1.	Bydlení jako lidská potřeba	93
9.1.2.	Bydlení jako komplementární potřeba	95
9.1.3.	Bydlení a životní prostředí lidí	97
9.2.	Byt jako předmět trhu	99
9.2.1.	Byt jako předmět trhu s byty	99
9.2.2.	Byt jako nemovitost	99

9.2.3.	Prostorové umístění bytu	100
9.2.4.	Bydlení a diferenciální polohová renta	100
9.2.5.	Byt jako produkt stavební výroby	102
9.2.6.	Fyzická a morální životnost bytu	102
9.2.7.	Byt jako předmět spotřeby	103
9.3.	Charakteristika trhu bytů	103
9.3.1.	Úvod	103
9.3.2.	Obecná charakteristika trhu s byty	103
9.3.3.	Druhové členění trhu s byty	104
9.3.4.	Trh s byty jako součást tržního systému	105
9.3.5.	Ekonomické postavení nabídky bytů	106
9.3.6.	Ekonomické postavení poptávky na trhu s byty	107
9.3.7.	Trh s byty a vztah nabídky a poptávky	108
9.4.	Bytová výstavba	109
9.4.1.	Úvod	109
9.4.2.	Ukazatelé bytové výstavby	109
9.4.3.	Bytová výstavba v centrálně řízené ekonomice do roku 1989	109
9.4.4.	O bytové výstavbě po roce 1989	110
9.4.5.	Druhy bytové výstavby	111
9.5.	O předpokladech rovnováhy na trhu bytů	113
9.5.1.	Úvod	113
9.5.2.	Determinanty vstupu soukromých investic do bytové výstavby	113
9.5.3.	Makroekonomická regulace bytové výstavby	115
9.5.4.	Mikroekonomická regulace trhu bytů	116
9.6.	Podpora bytové výstavby z prostředků obyvatelstva	117
9.6.1.	Stavební spoření	118
9.6.1.1.	Stavební spoření v ČR	118
9.6.1.2.	Principy stavebního spoření	119
9.6.1.3.	Práva účastníka stavebního spoření	119
9.6.1.4.	Působnost stavebních spořitelén	120
9.6.1.5.	Průběh stavebního spoření	120
9.6.1.6.	Státní podpora	121
9.6.2.	Hypotéka jako druh dluhopisu	123
9.6.2.1.	Hypotéka v České republice	124
9.6.2.2.	Současná úprava hypotéky v ČR	124

9.6.2.3.	Banky a hypotéky	126
9.6.2.3.1.	Požadavky bank na klienty	127
9.6.2.4.	Hypotéka a podpora bytové výstavby státem	128
9.6.2.5.	Úprava hypotečních úvěrů v ČR	128
9.6.2.6.	Hypoteční úvěr a daň z příjmů	129
9.6.2.7.	Hypotéky a právnické osoby	129
9.6.2.8.	Úprava hypoték v USA	129
9.6.3.	Hypotéky a nebankovní onstitute	130
9.6.4.	Závěr	130
10.	Nemovitosti a daňová soustava	133
10.1.	Daň z nemovitostí	133
10.2.	Daň z pozemků	134
10.3.	Daň ze staveb	136
10.4.	K základu stanovení daně ze staveb	137
10.4.1.	Úlevy na dani z pozemků a ze staveb	140
10.5.	Obce a daň z nemovitostí	140
10.6.	Změny v dani z nemovitostí v roce 1994	140
10.7.	Novela daně z nemovitostí a obce	141
10.8.	Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí	142
10.8.1.	Rozdělení osob do skupin pro účely výpočtu daní	142
10.9.	Daň z převodu nemovitostí	143
10.9.1.	Osvobození od daně z převodu nemovitostí	144
10.9.2.	Novela zákona o dani z převodu nemovitostí	144
10.10.	Daň dědická	145
10.10.1.	Novela zákona o dani dědické	145
10.11.	Daň darovací	146
11.	Realitní kanceláře jako subjekt trhu nemovitostí	147
11.1.	Realitní kanceláře a trh nemovitostí	147
11.2.	Kriteria výběru realitní kanceláře	148
11.3.	Smlouva o zprostředkování prodeje	148
11.4.	Náležitosti k uzavření smlouvy o zprostředkování	149
11.5.	Provize realitních kanceláří	150
11.6.	Realitní kanceláře jako druh podnikání	150
11.7.	Databanka a hypotéková banka realitních kanceláří	150
11.8.	Konzultační a jiná činnost realitních kanceláří	151

11.9.	Vlastnictví realitních kanceláří	151
11.10.	Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska	151
11.11.	Dražební agentury	152
11.12.	Česká komora odhadců majetku	153
11.13.	Mezinárodní realitní federace FIABCI	153
	Doporučená literatura	155
10.1.	Úvod	101
10.2.	Trh s byty jako součást realitního trhu	101
10.3.	Ekonomické postavení investic do nemovitostí	106
10.4.	Ekonomické postavení investic do nemovitostí	107
10.5.	Trh s byty a vztah nabídky a poptávky	108
10.6.	Bytová výstavba	109
10.7.	Úvod	110
10.8.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.9.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.10.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.11.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.12.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.13.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.14.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.15.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.16.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.17.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.18.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.19.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.20.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.21.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.22.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.23.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.24.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.25.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.26.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.27.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.28.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.29.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.30.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.31.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.32.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.33.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.34.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.35.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.36.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.37.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.38.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.39.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.40.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.41.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.42.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.43.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.44.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.45.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.46.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.47.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.48.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.49.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.50.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.51.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.52.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.53.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.54.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.55.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.56.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.57.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.58.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.59.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.60.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.61.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.62.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.63.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.64.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.65.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.66.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.67.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.68.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.69.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.70.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.71.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.72.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.73.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.74.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.75.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.76.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.77.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.78.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.79.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.80.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.81.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.82.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.83.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.84.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.85.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.86.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.87.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.88.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.89.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.90.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.91.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.92.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.93.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.94.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.95.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.96.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.97.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.98.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.99.	Úlevy na dani z pozemků	110
10.100.	Úlevy na dani z pozemků	110