VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ NABÍDKOVÝCH CEN NEMOVITOSTÍ V PŘÁHRANIČNÍCH OBLASTECH ČR - RAKOUSKO

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JAKUB VACEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN SOPOUŠEK

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jakub Vacek

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Porovnání nabídkových cen nemovitostí v příhraničních oblastech ČR – Rakousko

v anglickém jazyce:

Comparison of Offering Property Prices in CZ - AU Border Areas

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vytvoření databáze srovnatelných nemovitostí nekomerčního typu z nabídek realitních kanceláří v příhraničních oblastech České republiky a Rakouska. Provést vyhodnocení nabídkových cen jednotlivých komodit a porovnat jednotlivé lokality.

Cíle diplomové práce:

Provedení analýzy realitního trhu v příhraničních oblastech České republiky a Rakouska. Vyhodnotit úroveň nabídkových cen jednotlivých vybraných typů nemovitostí, provést porovnání jednotlivých lokalit a vyhodnotit případné zjištěné rozdíly.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2011, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2011 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
HEŘMAN, J Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
Spolkový zákon o soudních ohodnoceních nemovitostí (BGBl. Nr. 150/1992 – Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Sopoušek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Cílem práce je porovnání cen rodinných domů a analýza realitních trhů v příhraničních oblastech České republiky a Rakouska. Ceny nemovitostí jsou porovnávány podle obytné plochy a metodou porovnání pomocí indexu odlišnosti. Bylo zjištěno, že ceny nemovitostí v Rakousku jsou vyšší, než ceny nemovitostí v České republice. Stejně tak nutné výdaje s koupí související. Avšak z pohledu možného propadu cen je koupě nemovitosti v Rakousku bezpečnější investicí.

Klíčová slova

Porovnání cen, realitní trh, koupě nemovitosti, realitní kancelář, Česká republika, Rakousko.

Abstract

The aim of this work is to compare family houses prices and analyse real estate markets in the Czech Republic - Austria border areas. The prices of property are compared in two ways: by residental areas and the method of comparing difference index. It has been found, that the property prices in Austria are higher than the property prices in the Czech Republic. As well as, necessary costs associated with a purchase are higher. Nevertheless from the perspective of a possible slump in prices, a purchase of real estate in Austria is a more secure investment.

Keywords

Compare of prices, real estate market, buying of estate, real estate office, Czech Republic, Austria.

Bibliografická citace

VACEK, J: *Porovnání nabídkových cen nemovitostí v příhraničních oblastech ČR – Rakousko*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 85 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Sopoušek.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne ……

…….

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji panu Ing. Milanovi Sopouškovi a paní Ing. Aleně Šebestíkové za cenné rady při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD 13
1 ZÁKLADNÍ POJMY 14
1.1 NEMOVITOST 14
1.1.1 Česká republika 14
1.1.2 Rakousko 15
1.2 VÝMĚRY PLOCH 15
1.3 CENA 16
1.3.1 Obvyklá (obecná, tržní) cena 16
1.3.2 Hodnota 17
1.4 KATASTR NEMOVITOSTÍ 17
1.4.1 Česká republika 17
1.4.2 Rakousko 18
2 KOUPĚ NEMOVITOSTI 20
2.1 KOUPĚ NEMOVITOSTI PŘES REALITNÍ KANCELÁŘ V ČR 20
2.2 KOUPĚ NEMOVITOSTI PŘES REALITNÍ KANCELÁŘ V RAKOUSKU 22
2.3 POROVNÁNÍ POPLATKŮ A PROVIZÍ PŘI KOUPI NEMOVITOSTÍ V ČR A RAKOUSKU 23
3 ANALÝZA REALITNÍCH TRHŮ 25
3.1 PROSTOROVÁ DIVERZIFIKACE 25
3.2 SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ 25
3.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY NEMOVITOSTÍ 26
3.3.1 Základní determinanty ceny rezidenčních nemovitostí 26
3.4 VÝVOJ CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ 27
3.4.1 Cenový index 27
3.4.2 Vývoj cenového indexu v České republice 28
3.4.3 Vývoj cenového indexu v Rakousku 28
3.5 GLOBAL REAL ESTATE TRANSPARENCY INDEX 29
4 POROVNÁNÍ LOKALIT 31
4.1 OKRES BŘECLAV 32
4.2 OKRES MISTELBACH 33
5 POROVNÁVACÍ METODY NEMOVITOSTÍ 34
5.1 PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ 36
5.1.1 Tržní ceny nemovitostí 36

5.1.2 Realitní inzerce ... 36
5.2 METODY CENOVÉHO POROVNÁNÍ ... 37
5.2.1 Porovnání odbornou rozvahou ... 37
5.2.2 Porovnání pomocí indexu odlišnosti ... 37
5.2.3 Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny ... 39
6 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ ... 43
6.1 OKRES BŘECLAV ... 43
6.2 OKRES MISTELBACH ... 48
7 POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ ... 54
7.1 POROVNÁNÍ PODLE OBYTNÉ PLOCHY ... 55
7.1.1 Okres Břeclav ... 55
7.1.2 Okres Mistelbach ... 57
7.2 POROVNÁNÍ POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI ... 59
7.2.1 Okres Břeclav ... 59
7.2.2 Okres Mistelbach ... 61
7.3 VYHODNOCENÍ POROVNÁNÍ ... 63
ZÁVĚR ... 65

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Podíl realitních kanceláří na trhu a výše provize v ČR a Rakousku 23

Tab. č. 2 – Přehled poplatků a provizí spojených s koupí nemovitosti v ČR a Rakousku 24

Tab. č. 3 – Vývoj cenového indexu rodinných domů v ČR a Jihomoravském kraji 28

Tab. č. 4 – Vývoj cenového indexu rezidenčních nemovitostí v Rakousku 29

Tab. č. 5 – Příklad tvorby přehledu nemovitostí 37

Tab. č. 6 – Příklad zjištění ceny nemovitosti porovnáním pomocí indexu odlišnosti 39

Tab. č. 7 – Postup ocenění nemovitosti metodou standardní jednotkové tržní ceny 41

Tab. č. 8 – Porovnání pomocí SJTC 42

Tab. č. 9 – Databáze nemovitostí inzerovaných v okrese Břeclav 43

Tab. č. 10 – Grubbsův test pro databázi cen nemovitostí – okres Břeclav 48

Tab. č. 11 – Databáze nemovitostí inzerovaných v okrese Mistelbach 49

Tab. č. 12 – Grubbsův test pro databázi cen nemovitostí – okres Mistelbach 53

Tab. č. 13 – Popis oceňovaného rodinného domu 54

Tab. č. 14 – Popis porovnávaných nemovitostí v okrese Břeclav 55

Tab. č. 15 – Stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Břeclav 56

Tab. č. 16 – Popis porovnávaných nemovitostí v okrese Mistelbach 57

Tab. č. 17 – Stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Mistelbach 58

Tab. č. 18 – Stručný přehled rodinných domů v okrese Břeclav 59

Tab. č. 19 – Zjištění ceny oceňovaného objektu v okrese Břeclav pomocí indexu odlišnosti 60

Tab. č. 20 – Stručný přehled rodinných domů v okrese Mistelbach 61

Tab. č. 21 – Zjištěné ceny oceňovaného objektu v okrese Mistelbach pomocí indexu odlišnosti 62

Tab. č. 22 – Rekapitulace zjištěných cen a stanovení průměru z těchto cen 63

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Rozdíl mezi hodnotou a cenou 17

Obr. č. 2 – Vývoj cenového indexu rodinných domů v ČR a Jihomoravském kraji 28

Obr. č. 3 – Vývoj cenového indexu rezidenčních nemovitostí v Rakousku 29

Obr. č. 4 – Global Real Estate Transparency Index 2010 v Evropě 30

Obr. č. 5 – Poloha okresů Břeclav a Mistelbach 32

Obr. č. 6 – Metoda přímého porovnání 35

Obr. č. 7 – Metoda nepřímého porovnání 35

Obr. č. 8 – Známý oceňovaný objekt 62

Obr. č. 9 – Rekapitulace zjištěných cen známého objektu 64

ÚVOD

Jak napovídá již samotný název diplomové práce, jejím cílem je zjištění, zda je pro zájemce o koupi nemovitosti příznivější koupit nemovitost v České republice či v Rakousku. A to nejen z pohledu ceny, ale i lokality a rizikovosti investice.

Zvědavost jak celé porovnání dopadne i můj kladný vztah k příhraničním oblastem České republiky a Rakouska hráli důležitou roli při výběru tématu mé závěrečné práce.

Hlavním cílem práce je porovnání cen nemovitostí. S Rakouskem má Česká republika velmi blízký vztah a společnou historii. Po vstupu České republiky do Evropské unie je možné kupovat v Rakousku nemovitosti na fyzickou osobu bez nutnosti zakládat společnost, jak tomu bylo dříve. Stále více obyvatel naší země této možnosti využívá a kupuje nemovitosti v Rakousku, ať již pro trvalé bydlení či pro rekreaci. Přesto je pro mnohé tato ekonomicky velmi vyspělá země stále považována za nedostupnou. Cílem mé práce je tedy zjištění, zdali jsou ceny nemovitostí v Rakousku opravdu tak rozdílné od cen nemovitostí v České republice.

Další důležitou otázkou, kromě ceny nemovitostí, je rizikovost této investice v jednotlivých zemích. Na nákup nemovitosti je třeba pohlížet jako na investici, i když si to často lidé neuvědomují. Každému majiteli se může jednou stát, že bude nucen nemovitost rychle prodat, nehledě na aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. A to může být velmi nepříjemné. Převážně tehdy, pokud si na koupi nemovitosti peníze vypůjčil.

V neposlední řadě bych se rád věnoval tomu, jak složité je realizovat koupi nemovitosti v Rakousku, vzhledem k odlišnému právnímu řádu.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 NEMOVITOST

1.1.1 Česká republika

Nemovitost je definována v § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů – dále jen občanský zákoník):

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Dle současné obecné úpravy obsažené v § 120, odst. 2 občanského zákoníku stavba není součástí pozemku. Výslovná úprava stavby, která není součástí pozemku, na kterém se nachází, je principem, který se v České republice vyvinul v důsledku její specifické historie. Pozemek nebyl vyroben, neměl být předmětem soukromého vlastnictví, stavba byla vyrobena, předmětem soukromého vlastnictví být mohla. Stavba je tedy samostatnou nemovitou věcí za předpokladu jejího spojení se zemí pevným základem, a to bez jakékoli nutné právní vazby na pozemek, na kterém se nachází. Takto definuje věci nemovité právo soukromé. [12]

Ovšem dne 9. 11. 2011 poslanecká sněmovna schválila návrh nového občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014. Návrh se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 478 odst. 1, kde se uvádí: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby). Tam však, kde bude ke dni účinnosti zákona existovat mezi vlastnictvím pozemku a stavby na něm zřízené nesoulad (obě dvě věci budou ve vlastnictví různých vlastníků), není možné zákonem sjednotit vlastnictví obou dvou věcí v rukou jedné osoby (jednalo by se totiž o vyvlastnění). [16]

Pro ten případ bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit. V obou dvou případech se bude jednat o věcné předkupní právo, bude tedy působit proti všem (tato povaha předkupního práva jako práva věcného bude

vyplývat přímo ze zákona). Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Bude-li ovšem předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), dojde k právnímu spojení obou věcí (stavba se stane součástí pozemku), předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem. [16]

1.1.2 Rakousko

Věcí v právním smyslu je dle § 285 ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – Všeobecný zákoník občanský – dále jen ABGB) vše, co je odlišné od osob a co slouží k potřebě lidí. Jedním ze způsobů rozlišení věcí, který rakouský právní řád zná, je dělení jejich rozdílné povahy na: [12]

a) *Die bewegliche Sachen – věci movité*
b) *Die unbewegliche Sachen – věci nemovité*

Dle § 293 ABGB jsou movitostmi věci, které lze beze změny jejich podstaty přemisťovat z jednoho místa na jiné, v opačném případě jsou věcmi nemovitými. Věci, které jsou movité, považují se v právním smyslu za nemovité, jsou-li podle zákona, nebo podle určení vlastníka příslušenstvím věci nemovité. Z výkladu výše uvedeného ustanovení dospějeme k definici věcí nemovitých, kterými jsou všechny věci, které nelze přemisťovat, aniž by se tím narušila jejich podstata, dále také věci, které jsou dle určení vlastníka nebo zákona příslušenstvím určité nemovitosti. [12]

1.2 VÝMĚRY PLOCH

U inzerované nemovitosti v realitní inzerci lze nalézt kromě jejího popisu také výměry ploch. Úplnost těchto údajů je u každého inzerátu odlišná, většinou však nechybí výměry jako zastavěná plocha, užitná plocha a plocha pozemku.

Plocha pozemku je dána součtem zastavěné plochy pozemku a celé plochy zahrady, která k nemovitosti patří.

Zastavěná plocha stavby je v České republice definována v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. k zákonu o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů – dále jen zákon o oceňování majetku):

(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.

Definice užitné plochy je převzata z nařízení Komise (ES) č. 1503/2006:

Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- *konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),*
- *funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory),*
- *průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).*

Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

U inzerovaných nemovitostí v Rakousku je obvykle, vedle plochy pozemku a zastavěné plochy, uvedena jiná výměra než užitná plocha a to plocha obytná (die Wohnfläche). Tato výměra zahrnuje, stejně jako užitná plocha, plochy všech obytných místností, vedlejších místností a příslušenství bytu, ale není do ní započtena plocha garáží a sklepů. Což je v inzerátech v České republice velmi často zahrnuto. Na tuto skutečnost je při porovnání potřeba brát zřetel.

1.3 CENA

1.3.1 Obvyklá (obecná, tržní) cena

Cena obvyklá je definována v § 2, zákona o oceňování majetku:

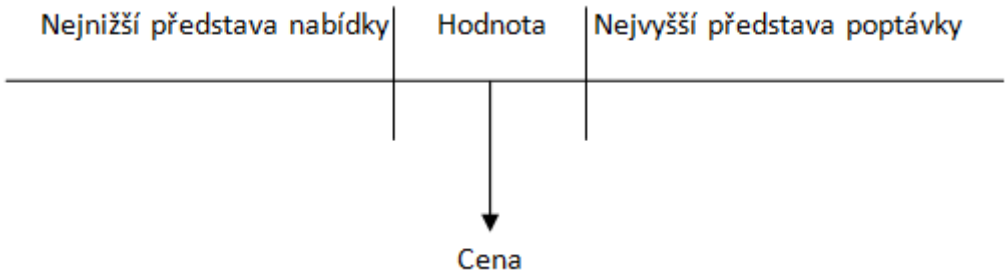
(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla

dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.3.2 Hodnota

Stále je třeba mít na paměti rozdíl mezi hodnotou a cenou. Hospodářství má svůj cyklus s obdobími recese a konjunktury. Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru. Cena za ně dosahovaná může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty. [2]

Hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt, případně cena administrativně nařízená či regulovaná. Cena je spíše orientována k produkci či vlastnímu prodeji, ne k vyjednávání o směně. Hodnota se může, ale také nemusí rovnat ceně. O hodnotě mohou být různé představy, třeba z pohledu potenciálního poptávajícího a prodávajícího. Až v procesu vyjednávání a okamžiku realizace, tato představa vyústí do konkrétní ceny. Názorně to ukazuje schéma na Obr. č. 1. [6]



Obr. č. 1 – Rozdíl mezi hodnotou a cenou [6]

1.4 KATASTR NEMOVITOSTÍ

1.4.1 Česká republika

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen katastrální zákon). Katastr je souborem informací o nemovitostech

v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. [2]

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou podle katastrálního zákona závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis i kopii, jakož i identifikaci parcel (tj. porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů). [2]

Nemovitosti, které se evidují v katastru nemovitostí, jsou: [2]

a) pozemky v podobě parcel,
b) stavby spojené se zemí pevným základem, a to
    1. stavby, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo
    2. stavby, kterým popisné nebo evidenční číslo přiděleno nebylo a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona č. 72/1994 Sb. V budovách, ve vlastnictví téhož vlastníka, s výjimkou drobných staveb,
d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

1.4.2 Rakousko

Systém katastru nemovitostí je v Rakousku obdobný jako v České republice. Katastr nemovitostí v Rakousku nabízí jak právní, tak faktické informace. Obsahuje záznamy o všech právně závazných transakcích s nemovitostmi v Rakousku. Z databáze lze získat: [14]

- výpisy z katastru nemovitostí,
- výpisy z katastrálních map,
- kopie map.

Tyto informace obsahují v současné době veškeré evidované údaje. Z katastru nelze získat žádné další údaje o osobách. [14]

2 KOUPĚ NEMOVITOSTI

Každý kdo má zájem o koupi nemovitosti, má několik možností, jak postupovat. Zájemce může nemovitost koupit vlastními silami, s pomocí advokáta nebo s realitní kanceláří. Každá z variant s sebou nese mnoho poplatků a provizí a také představuje rozdílný komfort pro kupujícího.

2.1 KOUPĚ NEMOVITOSTI PŘES REALITNÍ KANCELÁŘ V ČR

První důležitá věc, které si zákazník realitní kanceláře musí být vědom, je charakter služeb realitní kanceláře. Realitní kancelář nehájí právní zájmy prodávajícího či kupujícího, nýbrž mu poskytuje vymezené služby. Pokud realitní kancelář zprostředkovává budoucí uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, jedná s oběma stranami smlouvy. Majitel nemovitosti si jako zákazník realitní kanceláře tedy musí být vědom toho, že budoucí možný kupující jeho nemovitosti bude také zákazníkem této kanceláře. Kancelář s oběma stranami vede jednání, poskytuje jim služby proti poskytnutí provize (za nalezení vhodného kupujícího či vhodného prodejce). Tudíž nemůže hájit zájmy jen jedné ze smluvních stran. [3]

Služby realitní kanceláře: [9]

Poradenská činnost

- nemovitost prohlédnout, sdělit klientovi názor na prodej nebo pronájem,
- odhadnout šance na splnění představ klienta o ceně,
- sdělit klientovi finanční podmínky realitní kanceláře,
- připravit smlouvu o zprostředkování,
- realitní kancelář ověří, zda je prodávající (pronajímatel) oprávněn s nemovitostí nakládat,
- realitní kancelář pořídí fotodokumentaci a popis nemovitosti,
- realitní kancelář se zájemci provádí prohlídky nemovitosti.

Služby související s koupí a prodejem nemovitosti

- příprava podkladů pro příslušné smlouvy,
- příprava předlohy kupní (nájemní) smlouvy,
- po podpisu kupní smlouvy podat návrh na vklad do katastru nemovitostí,
- poradit klientovi s daňovými aspekty,
- zajistit dodatečné služby,

- poskytnout klientovi poradenskou službu k financování koupě nemovitosti.

Druhá okolnost, na kterou nutno poukázat v souvislosti se službami poskytovanými realitní kanceláří, je charakter smluvního vztahu mezi kanceláří a klientem nabízejícím nemovitost. Větší a déle působící kanceláře uzavírají v převážné většině případů tzv. exkluzivní smlouvy. Jsou to smlouvy, kterými klient zmocňuje kancelář k výhradnímu zastoupení ve věci prodeje uvedené nemovitosti a zavazuje se, že nebude sám hledat vhodného kupujícího (ani hledáním nepověří jinou realitní kancelář). Klient se nemusí obávat, že by se jednání zbytečně protahovalo, protože i druhá strana má zájem na co nejrychlejším vybavení transakce. A zájemci jsou motivováni jistotou, že tutéž nabídku u žádné další realitní kanceláře nenajdou. Smlouva bez exkluzivity naopak uvedené omezující podmínky neobsahuje. Znamená to, že můžete svou nabídku svěřit několika realitním kancelářím zaměřeným na odlišné trhy či okruhy možných zájemců. S vědomím, že na téže nemovitosti pracuje několik konkurentů, může být realitní kancelář zainteresována na urychleném uzavření transakce a připsání si daného obchodu pro sebe. Zpravidla se ovšem realitní kanceláři zavážete uhradit nějaké náklady i v případě, že s její pomocí nemovitost neprodáte. Působí zde ovšem i opačná tendence, během času jde cena dolů a prodlužuje se doba, po kterou je nemovitost nevyužitá (vlastník tak každý měsíc může přicházet o své peníze). Řada kanceláří neinzeruje nabízené nemovitosti pod cenou schválenou se zákazníkem a později kanceláře mohou zákazníka přesvědčit, že dostat víc peněz je nemožné. Navíc opakování jednoho inzerátu více realitními kancelářemi v jednom či několika časopisech působí na možné zájemce spíše negativně, mají pocit, že jde o nepříliš atraktivní nemovitost. [3]

Další důležitou okolností působení realitních kanceláří je požadování provize. Za svoji zprostředkovatelskou činnost vzniká kanceláři nárok na obdržení provize ve výši několika procent. Běžnou praxí realitních kanceláří je postup, kdy čím je vyšší cena nemovitosti, tím bývá procentuálně nižší provize realitní kanceláře. Provize je odměnou za to, že realitní kancelář jako zprostředkovatel zajistí, aby prodávající klient měl příležitost uzavřít kupní smlouvu s třetí osobou (zájemcem o nemovitost). Pokud zprostředkovatel tuto příležitost nezajistí, nevzniká mu nárok na provizi. [3]

Pokud jde o smluvní základ služeb, které sjednává klient s realitní kanceláří, jedná se většinou o smlouvu zprostředkovatelskou podle obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník – dále jen obchodní zákoník). [3]

V případě, že si kupující vybere konkrétní nemovitost, většinou podepisuje s nabízející realitní kanceláří tzv. rezervační smlouvu a skládá tzv. rezervační poplatek. Realitní kancelář musí doložit, že je oprávněna nemovitost nabízet a její převod pro vlastníka zajistit (minimálně zprostředkovatelská smlouva). Rezervační poplatek většinou z pochopitelných důvodů odpovídá výši sjednané provize realitní kanceláře. [7]

Pro obě smluvní strany, tedy jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího je tím nejpodstatnějším dokumentem kupní smlouva. Pro seriózní realitní kanceláře většinou smlouvy připravují právníci či spolupracující advokátní kanceláře. Pokud tomu tak není, je v nejlepším zájmu klientů předložit svůj návrh převodní smlouvy, který si nechají vypracovat advokátní kanceláří s jistotou, že dostatečně pokrývá a zajišťuje vaše právní a finanční nároky. [7]

Klientovi realitní kanceláře se nedoporučuje převádět kupní cenu za nemovitost prostřednictvím účtu samotné realitní kanceláře. Pokud má být obecně kupní cena hrazena ještě před podáním návrhu na vklad do katastru, např. při podpisu kupní smlouvy, znamená to riziko pro kupujícího. Nabytí vlastnictví k nemovitosti totiž není spojeno s podpisem kupní smlouvy, ale až se zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud má být kupní cena naopak hrazena až po vkladu, je to rizikem naopak pro prodávajícího. Nejjistější způsob zajištění kupní ceny pro obě strany je notářská nebo advokátní úschova kupní ceny na depozitním účtu, a to do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí nebo do samotného rozhodnutí o vkladu, kdy teprve poté je kupní cena odesílána na účet prodávajícího. Kupující tak má jistotu v tom, že kupní cena odchází z úschovného účtu až poté, kdy je již zapsán jako vlastník příslušné nemovitosti. Prodávající má naopak jistotu, že návrh na vklad do katastru nemovitostí je podáván až v době, kdy je již kupní cena deponována na úschovném účtu. [7]

2.2 KOUPĚ NEMOVITOSTI PŘES REALITNÍ KANCELÁŘ V RAKOUSKU

Od vstupu do EU je možné kupovat v Rakousku nemovitosti na fyzickou osobu bez nutnosti zakládat společnost.

Při kupování nemovitosti v cizině si kupující musí dát pozor na rozdílný právní řád a zvyklosti v dané zemi. Svou roli hraje jazyková bariéra i samotná geografická vzdálenost mezi vyhlédnutou nemovitostí a investorem. Největší pomoc v tomto případě představují specializované realitní kanceláře a místní notáři. Klíčem k úspěšnému nákupu nemovitosti ve

všech zemích světa je notář, který sepisuje kupní smlouvu a ověřuje pravdivost všech podkladů. Podklady ke kupní smlouvě ani její text se nicméně příliš neliší od těch v ČR. [10]

Jak nakupovat dům v Rakousku: [10]

- Objekt si vyberte přímo na místě (jen osobní návštěva odhalí problémy, které šikovný prodejce na fotografiích neukáže).
- Nechte si pomoci (odlišný právní řád, cizí řeč a zvyky mohou koupi zkomplikovat, využijte raději služeb místního notáře).
- Vyřešte finance (jak rakouské, tak i české banky poskytují hypotéky na nákup nemovitostí v Rakousku).

2.3 POROVNÁNÍ POPLATKŮ A PROVIZÍ PŘI KOUPI NEMOVITOSTÍ V ČR A RAKOUSKU

S koupí nemovitosti v Rakousku souvisí také, stejně jako v ČR, vedlejší náklady na její realizaci. Kupující platí v Rakousku daň z převodu nemovitosti 3,5% z kupní ceny (na rozdíl od ČR, kde platí daň z převodu nemovitosti prodávající) nebo DPH (v případě nových nemovitostí). Dále platí kupující notářské poplatky (sepsání kupní smlouvy, notářská úschova, ověřování podpisů, atd.) cca 2,5% z kupní ceny a poplatky za vklad do katastru nemovitostí 1,0% z kupní ceny. [15]

Dalším nákladem při nákupu nemovitosti přes realitní kancelář je provize realitní kanceláři za zprostředkovatelskou činnost. Podle průzkumu realitní společnosti Era Europe z roku 2008 je průměrná výše provize v České republice a Rakousku téměř shodná. Srovnání je uvedeno v Tab. č. 1.

Tab. č. 1 – Podíl realitních kanceláří na trhu a výše provize v ČR a Rakousku

	Podíl RK	Průměrná výše provize
Česká republika	55%	4,30%
Rakousko	37%	4,50%

Zdroj: Era Europe Survey 2008/2009

V Tab. č. 2 je uveden orientační přehled poplatků a provizí spojených s koupí nemovitosti v hodnotě dvou milionů korun českých v ČR a v Rakousku. Poplatky a provize jsou stanoveny právním řádem, případně zjištěné z průzkumů a zkušeností realitních kanceláří. Z přehledu vyplývá, že kupující zaplatí za poplatky a provize při nákupu

nemovitosti v Rakousku skoro dvakrát více, než při nákupu nemovitosti v ČR. Je to dáno hlavně povinností kupujícího v Rakousku zaplatit daň z převodu nemovitosti 3,5%, poplatek za zápis do katastru nemovitostí 1% a vyššími notářskými poplatky. V případě notářských poplatků se mohou kupující a prodávající dohodnout na dělení nákladů, s čímž ovšem nebylo v přehledu počítáno.

Tab. č. 2 – Přehled poplatků a provizí spojených s koupí nemovitosti v ČR a Rakousku

	Daň z převodu nemovitosti	Poplatek za zápis do katastru nemovitostí	Notářské poplatky	Provize RK	Celkem za poplatky a provize	Z kupní ceny nemovitosti
Česká republika	0 Kč	500 Kč	20 000 Kč	86 000 Kč	106 500 Kč	5,33%
Rakousko	70 000 Kč	20 000 Kč	50 000 Kč	90 000 Kč	230 000 Kč	11,50%

V případě, že se kupující rozhodne k financování koupě nemovitosti hypotečním úvěrem, zaplatí navíc poplatek za vyřízení úvěru a ocenění nemovitosti.

3 ANALÝZA REALITNÍCH TRHŮ

3.1 PROSTOROVÁ DIVERZIFIKACE

Dané členění vyplývá z dominantní naturálně věcné struktury nemovitosti, kterou je nepřemístitelnost. Vymezení hranic trhu nemovitostí není dáno administrativně, ale faktory, které daný prostor určují podle ekonomických skutečností. Těmito hospodářskými skutečnostmi jsou myšleny například stav místní ekonomiky, situace na pracovním trhu, atraktivita místního regionu, kvalita infrastruktury, stav životního prostředí apod. [8]

3.2 SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ

Při praktickém uplatnění obecných ekonomických zákonitostí působí na trhu nemovitostí řada okolností, jež vyplývají ze specifické podstaty pozemků a staveb na nich umístěných. Tyto okolnosti způsobují, že fungování trhu nemovitostí se v řadě ohledů odchyluje a je obtížně srovnatelné například s trhem průmyslových výrobků. [5]

Specifika trhu nemovitostí mají fyzickou nebo sociální podstatu: [5]

Fyzická specifika

- Každý pozemek je unikátní svou polohou, svými fyzikálními vlastnostmi a vlivy svého předchozího využití.
- Každou nemovitost lze (alespoň teoreticky) využívat řadou různých způsobů, z nichž každý má jiné efekty, včetně ekonomických.
- Změna způsobu užívání (funkce, intenzity) je vždy spojena s dosti velkými náklady a zpravidla i s velkou časovou ztrátou.
- Ekonomický potenciál ovlivňují vnější vlivy okolí.
- Způsob užívání nemovitosti ovlivňuje prostřednictvím vnějších vlivů ekonomický potenciál nemovitostí v okolí. Dosažení nejvyššího komerčně dosažitelného zisku z jedné nemovitosti může znamenat snížení hodnoty, a tedy výnosu a zisku z jiné nemovitosti, například sousední.

Sociální specifika

- Jen malé procento pozemků či nemovitostí je současně na trhu. Naprostá většina nemovitostí není nabízena, takže možnosti výběru ze strany poptávajícího jsou velmi omezeny.

- Frekvence prodeje nemovitostí je ve většině případů velmi malá. Většina nabízejících i poptávajících nemá dostatečné zkušenosti, aby posoudila kvalitu a adekvátnost ceny nemovitosti vzhledem k situaci na trhu. Proto se zpravidla prodej realizuje za účasti zprostředkovatele.
- Neexistuje instituce, která by podávala komplexní přehled o trhu s nemovitostmi a která by byla schopna nabízet „plný sortiment“ typů nemovitostí na větším území. Realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malý fragment trhu.
- Cena a užitná hodnota nemovitosti je zejména v případě obytných území výrazně ovlivňována sociálním statutem území.

Z těchto specifik vyplývá, že trh nemovitostí bývá oprávněně označován jako „velmi nedokonalý“, tedy ovlivňovaný také řadou jiných faktorů než jsou základní ekonomické zákony. [5]

3.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY NEMOVITOSTÍ

I přes značnou heterogenitu realitních trhů je možné uvažovat o hlavních faktorech, které v podstatné míře ovlivňují vývoj na realitních trzích obecně. Určujícím faktorem, který ovlivňuje vývoj realitního trhu, je výkonnost ekonomiky. S tou jsou spojeny další nejen poptávkové, ale i nabídkové souvislosti, které v konkrétním čase a prostoru vytvářejí místní i globální realitní trh a určují jeho vývoj. [8]

3.3.1 Základní determinanty ceny rezidenčních nemovitostí

Ceny nemovitostí na bydlení jsou určené poptávkovými a nabídkovými faktory působícími na příslušném realitním trhu.

Poptávka po rezidenčních nemovitostech je obecně ovlivňována těmito faktory: [11]

1) situací na trhu s nájemním bydlením,
2) mírou dostupnosti hypoték a jejich forem financování,
3) regionem, lokalitou a pracovními příležitostmi,
4) růstem, stagnací či poklesem reálných mezd a kupní síly,
5) demografickým vývojem,
6) kvalitou a technickým stavem nemovitosti,
7) mediální ovlivňování poptávky,
8) spekulativní nákupy – investicemi,
9) počtem uvolněných nemovitostí,

10) počtem novostaveb.

Nabídka rezidenčních nemovitostí je obecně ovlivňována těmito faktory: [11]

1) nabídkou financování,
2) cenou práce,
3) cenou stavebních materiálů,
4) cenou komodit,
5) daněmi,
6) cenou pozemků,
7) bytovou politikou,
8) fází hospodářského cyklu.

3.4 VÝVOJ CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

3.4.1 Cenový index

Účelem cenového indexu je zachytit změnu cen nemovitostí v čase, mezi jednotlivými roky, čtvrtletími nebo i měsíci, a to pro celý trh i jeho jednotlivé segmenty. Jeho existence umožňuje nejen monitoring cen, ale také jejich analýzu. Je-li vytvořen pečlivě, je možné jej považovat za vhodný investiční nástroj. Podrobná znalost minulého cenového vývoje může informovat o tom, co lze čekat v budoucnu. [13]

Pro ty, kteří si kupují vlastní bydlení, jsou informace z indexů vůbec nejdůležitější, jelikož se vydávají do největšího rizika. Je totiž opravdu nepříjemné prodávat nemovitost v období ekonomické krize z donucení za cenu, která je nižší, než dluh, který má kupující například u své hypoteční banky. V České republice se často setkáváme s názorem, že vlastní bydlení není žádnou investicí, jelikož si jej lidé kupují pro sebe a nikoliv k následnému pronájmu. Na vlastní bydlení je ovšem třeba pohlížet jako na spotřební a investiční statek zároveň. Kupující tuto skutečnost pocítí převážně v budoucnu při prodeji nemovitosti. [13]

Ke vzniku cenového indexu je zapotřebí spolehlivá databáze cen nemovitostí. Ty je možné získat z různých zdrojů – od realitních makléřů, bank poskytujících úvěry nebo vlád vybírajících nejrůznější daně při prodeji nemovitostí. Jen kvalitní index totiž umožní, aby mohl být použit k predikci vývoje. [13]

3.4.2 Vývoj cenového indexu v České republice

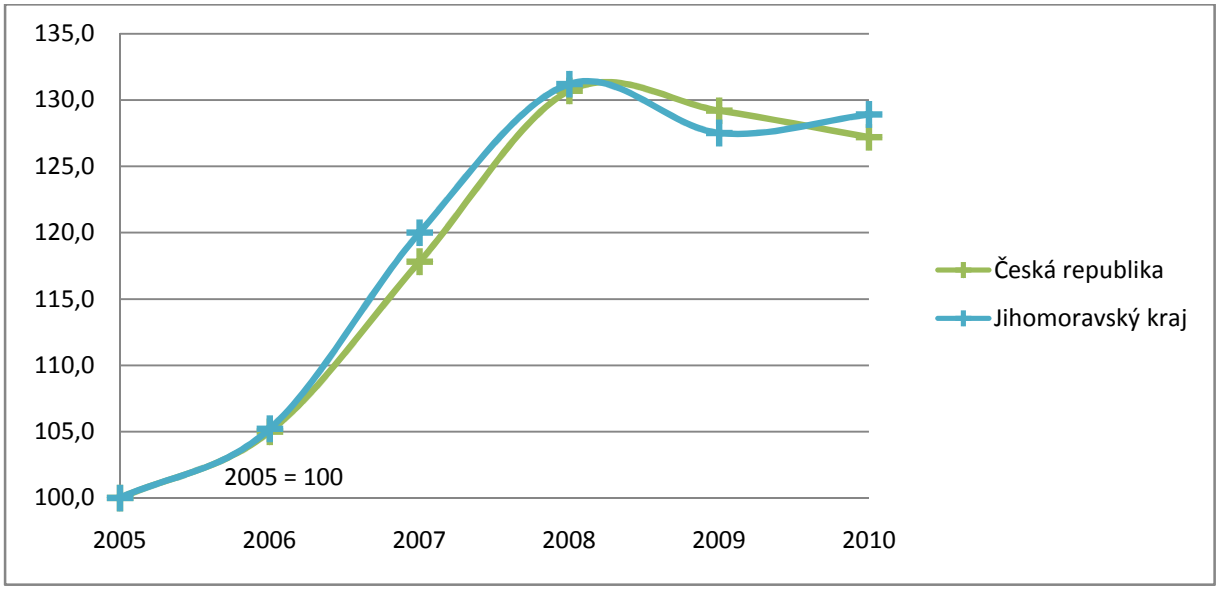
Český statistický úřad poskytuje údaje o vývoji cenového indexu rodinných domů v jednotlivých letech v České republice i v jednotlivých krajích. Hodnoty cenového indexu v letech 2005 – 2010 v České republice a v Jihomoravském kraji jsou uvedeny v Tab. č. 3.

Tab. č. 3 – Vývoj cenového indexu rodinných domů v ČR a Jihomoravském kraji

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Česká republika	100,0	105,0	117,8	130,7	129,2	127,2
Jihomoravský kraj	100,0	105,2	120,0	131,2	127,5	128,9

Zdroj: Český statistický úřad

Na Obr č. 2 lze pozorovat velký nárůst cen rodinných domů v letech 2006 – 2008, tedy v letech, kdy byla velká poptávka po nemovitostech. K poklesu cen došlo v druhé polovině roku 2008 a v roce 2009. Tento pokles byl odborníky delší dobu očekáván, byl ovšem také uspíšen hospodářskou krizí. V druhé polovině roku 2010 se trh s nemovitostmi stabilizoval a dochází pouze k menším výkyvům v cenách nemovitostí.



Obr. č. 2 – Vývoj cenového indexu rodinných domů v ČR a Jihomoravském kraji

3.4.3 Vývoj cenového indexu v Rakousku

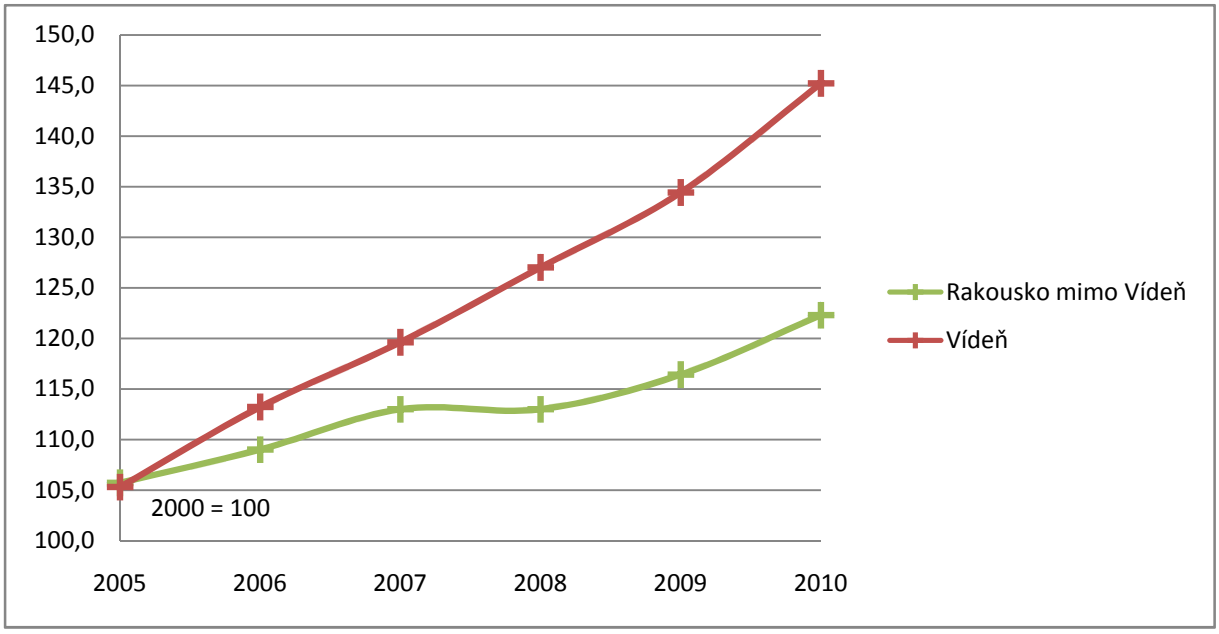
Údaje o vývoji cenového indexu rezidenčních domů v Rakousku poskytuje Rakouská národní banka (Oesterreichische Nationalbank). Rakousko dělí na dva sektory a to na Vídeň a Rakousko mimo Vídeň. Toto dělení má důvod ve vysokých cenách nemovitostí v hlavním městě Rakouska. Hodnoty cenového indexu v letech 2005 – 2010 v Rakousku jsou uvedeny v Tab. č. 4.

Tab. č. 4 – Vývoj cenového indexu rezidenčních nemovitostí v Rakousku

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rakousko mimo Vídeň	105,7	109,0	113,0	113,0	116,4	122,3
Vídeň	105,3	113,2	119,6	127,0	134,4	145,2

Zdroj: Oesterreichische Nationalbank

Z Obr. č. 3 je zřejmé, že rakouský trh s nemovitostmi je velmi stabilní. I v době hospodářské krize si rezidenční nemovitosti dokázaly udržet svou cenu a v posledních letech cena rezidenčních nemovitostí v Rakousku opět stoupá.



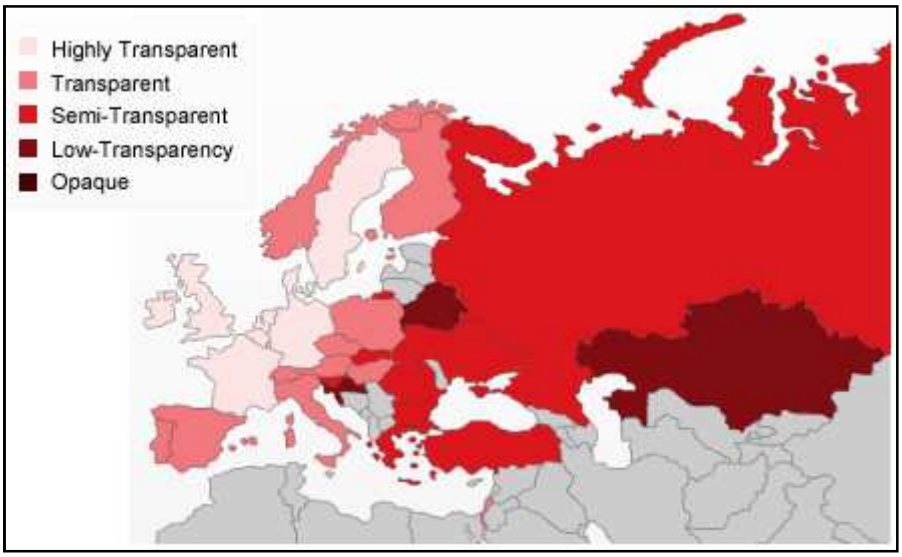
Obr. č. 3 – Vývoj cenového indexu rezidenčních nemovitostí v Rakousku

3.5 GLOBAL REAL ESTATE TRANSPARENCY INDEX

Praktický pohled na fungování realitních trhů nám dává Global Real Estate Transparency Index. Tento index rozděluje trhy 81 zemí na základě souboru otázek týkajících se vybraných aspektů fungování realitních trhů. Podle odpovědí jsou jednotlivé země bodově ohodnoceny a zařazeny do pěti kategorií: [11]

- highly transparent (velmi transparentní),
- transparent (transparentní),
- semi-transparent (polo-transparentní),
- low-transparency (málo transparentní),
- opaque (neprůhledný).

Kevin Turpin, vedoucí oddělení pro výzkum ve střední a východní Evropě, komentuje výsledky průzkumu tímto způsobem: „Index transparentnosti neukazuje nezbytně to, jak zralý ten či onen realitní trh skutečně je. Například Saudská Arábie má obrovské bohatství a je dobře hospodářsky rozvinutá, avšak velkou část tohoto bohatství má ve vlastnictví stát a tudíž je rozsah dostupných informací omezený. Index je proto spíše ukazatelem toho, jak snadné je získat informace a uskutečňovat transakce. Funguje jako dobrá pomůcka pro každého, kdo uvažuje o investici nebo pronájmu nemovitosti v té či oné zemi.“ [11]



Česká republika

Rakousko

Obr. č. 4 – Global Real Estate Transparency Index 2010 v Evropě

Zdroj: Jones Lang LaSalle

Z Obr. č. 4 vyplývá, že realitní trhy České republiky a Rakouska jsou transparentní – zřetelné. Lze tedy říci, že jsou v tomto ohledu srovnatelné a investici či pronájem nemovitosti v těchto zemích je možné bezpečně realizovat.

4 POROVNÁNÍ LOKALIT

Na tržní hodnotu nemovitosti působí i vnější vlivy. Jde o působení vnějších vlivů, které směřují zvnějšku mimo působnost posuzovaných nemovitostí a které souvisejí s všeobecnou politickou a hospodářskou situací. Obecně platí, že pozitivní hospodářská situace příznivě ovlivňuje tvorbu hodnoty, negativní hospodářský vývoj vyznačující se krizí, stagnací, ale i různými regulačními a nepříznivými daňovými zásahy působí opačně. [6]

Velmi důležité jsou i vnější vlivy ve vazbě na region, lokalitu či komunitu, např. zaměstnanost v regionu, klimatické podmínky, dopravní situace, zhoršující se životní prostředí, nedostatečné služby, ale i konfliktní sousedi atd. Je často velmi obtížné některé z těchto vlivů na první pohled zjistit, protože mají často skrytou podobu a navíc je nabízející určitě nezdůrazňuje. O to důležitější je před koupí nemovitosti nejen její prohlídka, ale i zjištění širších souvislostí, územních vztahů, infrastruktury, trendů, omezení atd. [6]

Databáze nemovitostí je vytvořena z inzerovaných nemovitostí v okresech Břeclav a Mistelbach, pohraničních okresech České republiky a Rakouska. Pro snadnější orientaci je přibližná poloha obou okresů vyznačena na Obr. č. 5.

Obr. č. 5 – Poloha okresů Břeclav a Mistelbach

Zdroj: Google Maps

4.1 OKRES BŘECLAV

Okres Břeclav je pohraniční okres v Jihomoravském kraji. Na jihu sousedí s Rakouskem, s okresem Mistelbach. Mezi tři největší města okresu patří Břeclav, Mikulov a Hustopeče. Zemský povrch je zde značně členitý a podnebí je velmi teplé a suché. Okres je považován za kraj vína a kultury. [4]

Okres leží v pomyslném středu mezi městy Brno, Bratislava a Vídeň. Vede jím dálnice mezi Brnem a Bratislavou a v budoucnu by se měla okresem táhnout i dálnice mezi Brnem a Vídní.

Okres se již dlouhodobě potýká s nadprůměrnou nezaměstnaností.

4.2 OKRES MISTELBACH

Okres Mistelbach je druhým největším okresem největší a nejlidnatější spolkové země Dolní Rakousko (Niederösterreich). Dolní Rakousko spolu s Horním Rakouskem (Oberösterreich) je historickým jádrem země – společně daly tyto dvě severně položené spolkové země jméno celému Rakousku. Na severu sousedí s Českou republikou, s okresy Břeclav a Znojmo. Mezi největší města patří Mistelbach, Wolkersdorf, Laa an der Thaya a Poysdorf. Zdejší krajina je převážně rovinatá, případně mírně zvlněná. Mistelbach je oblastí vína a poklidného životního tempa. [1]

Nenahraditelným dopravním uzlem, nejen okresu Mistelbach, ale i celého Dolního Rakouska, je Vídeň. Ta je také zdrojem obživy pro velkou část zdejších obyvatel. [1]

I přesto, že se jedná o zemědělskou oblast, není zde výraznější problém s nezaměstnaností. V okrese je nezaměstnanost pod celostátním průměrem a má klesající tendenci.

5 POROVNÁVACÍ METODY NEMOVITOSTÍ

Jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. [2]

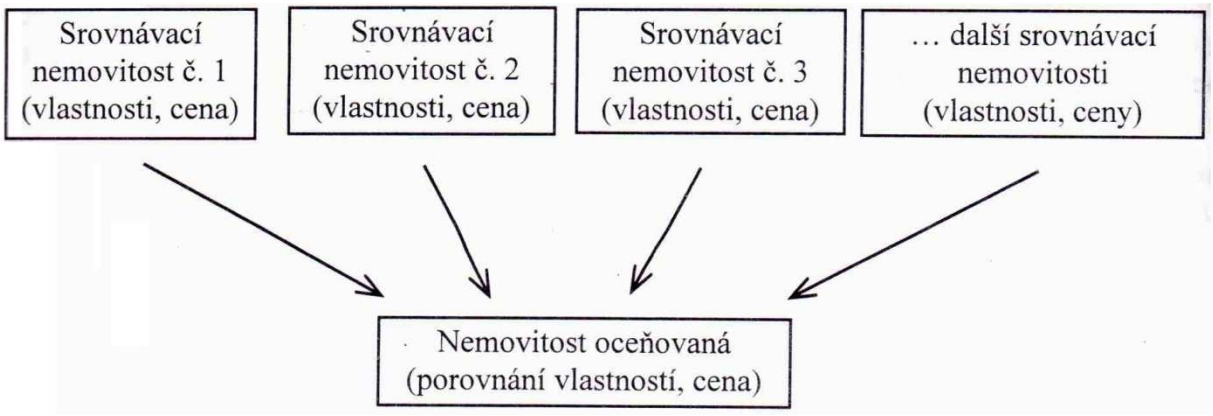
Aby byl výsledek optimální, musí být při uplatnění tohoto přístupu splněny čtyři základní podmínky: [6]

- porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné, musí si být skutečně podobné zejména co do rozsahu, kvality a užitku,
- porovnávané ceny musí být poměrně aktuální,
- porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů, případě ze statisticky ošetřeného průměru na základě dostatečné četnosti obchodů,
- porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu oblasti, v níž nemovitost působí.

Čím více se porovnávané nemovitosti liší, čím větší jsou časové rozdíly mezi datem ocenění a porovnávanými údaji, čím vzdálenější a rozdílnější co do podmínek jsou příslušné lokality a čím menší je počet obchodů, na jejichž základě jsou porovnávací hodnoty založeny, tím úměrně stoupá riziko nepřesnosti výsledku. Z toho vyplývá, že tento postup je limitován zejména v případě mimořádných typů nemovitostí s malou četností transferů, u nichž většinou porovnávací data chybí či mohou být podstatným způsobem zkreslena. [6]

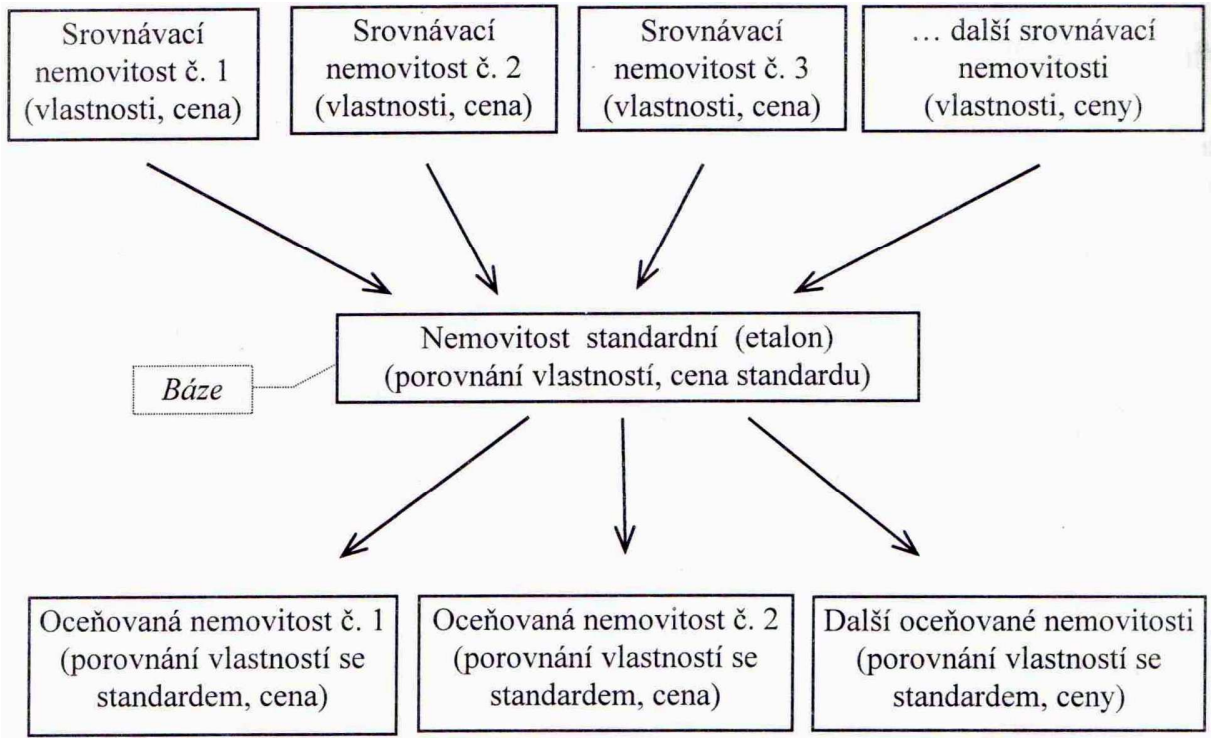
Při aplikaci porovnávacího přístupu lze v podstatě pracovat dvěma způsoby: [2]

- Přímé porovnání – metoda přímého porovnání mezi nemovitostmi srovnávacími (nemovitosti, u nichž známe jejich cenu a jejich parametry) a nemovitostí oceňovanou (nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit). Na Obr. č. 6 je grafické zobrazení přímého porovnání.



Obr. č. 6 – Metoda přímého porovnání [2]

- Nepřímé porovnání – metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). Na Obr. č. 7 je grafické zobrazení nepřímého porovnání.



Obr. č. 7 – Metoda nepřímého porovnání [2]

Porovnání lze provádět pouze na základě jednoho kritéria (nejčastěji na základě velikosti) nebo na základě více kritérií.

5.1 PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ

5.1.1 Tržní ceny nemovitostí

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Nejdůležitějším zdrojem informací je vlastní databáze odhadce či databáze spolupracovníků odhadců.

Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí mohou být zatíženy řadou zkreslení, na což je třeba při tvorbě databáze brát zřetel a takové nemovitosti z databáze vyřadit. Příkladem může být: [2]

- prodeje mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,
- prodeje mezi spřízněnými právnickými osobami,
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnické osoby se s prodávajícím dělí o zisk.

5.1.2 Realitní inzerce

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejích specifik, je jedním z důležitých podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. [2]

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kriterium a to, že cena odhadované nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. [2]

Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. Na internetu se nemovitosti zpravidla nejlépe najdou pod službami, kde jsou seřazeny jednotlivé realitní kanceláře, jež mají svoji webovou stránku. Jsou i realitní servery, jež shrnují nabídku více kanceláří. Inzerce bývá různě detailně rozdělena, například podle klíčů: [2]

- prodej nebo pronájem,
- poptávka nebo nabídka,
- typ nemovitosti (rodinné domy, obytné domy, atd.),

- podle krajů, okresů, čtvrtí.

U většiny nabídek jsou i fotografie nemovitostí.

5.2 METODY CENOVÉHO POROVNÁNÍ

V této kapitole jsou prezentovány pouze metody cenového porovnání, které by bylo možno použít vzhledem k zadání diplomové práce. Mezi metody, které nelze použít, patří například cenové porovnání podle oceňovacího předpisu, vzhledem k odlišnosti předpisů jednotlivých států.

5.2.1 Porovnání odbornou rozvahou

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami. Jako podklad může sloužit seřazený a upravený přehled z internetu. Příklad takového přehledu nemovitostí je v Tab. č. 5. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. [2]

Tab. č. 5 – Příklad tvorby přehledu nemovitostí [2]

	13 900 000,- Kč Praha 6 - Střešovice, vilová čtvrť "Baterie" Slunná vila s krásným výhledem, volné bytové jednotky: 2x 4+1, 1x 2+1, kvalitní volné nebytové prostory v polosuterénu s velkými okny, garáž, pozemek 834 m^2, 4x telef. linka, plyn, etáž. topení.
	9 180 000,- Kč Vila "DIVOKÁ ŠÁRKA" Praha 6 - Liboc Jenečská 44 v těsné blízkosti ul. Evropské 4 podlažní veliká činžovní vila, celá volná. Vhodné na sídlo firmy nebo i k bydlení. Veliká půda k vestavbě. Pozemek 569 m^2.

5.2.2 Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technologického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, může znalec určit srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. [2]

Výše uvedená kritéria porovnání nejsou závazná, v případě potřeby mohou být použity i další koeficienty. Koeficient vyjadřuje vliv jedné vlastnosti srovnávané nemovitosti na rozdíl v ceně oproti oceňované nemovitosti. Je-li hodnota srovnávané nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Je-li naopak hodnota menší, je koeficient menší než 1. V případě rovnosti je koeficient roven jedné. Kombinací více koeficientů je získán index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Cena oceňované nemovitosti je dána podílem ceny srovnávané nemovitosti a indexu odlišnosti. Příklad zjištění ceny je uveden v Tab. č. 6. [2]

Tab. č. 6 – Příklad zjištění ceny nemovitosti porovnáním pomocí indexu odlišnosti [2]

Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Xxxxxxx RD na p.č. NNN	4 + 1	ne	450	novostavba
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Maršov	4+1	ne	600	1/2 řadového dvojdomku, terasa, zahrada
2	Bobrava	4+1	ano	490	1/2 řadového dvojdomku, terasa, zahrada, garáž
3	Moravany	4+1	ano	470	1/2 řadového dvojdomku, terasa, zahrada, garáž
4	Želešice	4+1	ano	300	řadový, garáž
5	Želešice	5+1	ano	300	samostatně stojící, garáž
6	Modřice	5+1	ano		zahrada, bazén, altán, automatická závlaha
7	Troubsko	8+1	ano	2500	sauna, bazén, zimní zahrada
8	Rozdrojovice	5+1	ano	556	1/2 řadového dvojdomku, terasa, zahrada, dvojgaráž

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* garáž	*K4* stav a vybavení	*K5* jiné (velikost pozemků)	*K6* úvaha znalce	*IO* *K1* × ... × *K6*	Ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 460 000	0,85	1 241 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,89	*0,85*	1 460 000
2	2 180 000	0,85	1 853 000	0,87	1,00	1,10	1,00	0,93	0,95	*0,85*	2 180 000
3	2 250 000	0,85	1 912 500	0,96	1,00	1,10	1,00	0,93	0,83	*0,82*	2 332 317
4	2 490 000	0,85	2 116 500	0,96	1,00	1,10	1,00	0,90	0,90	*0,86*	2 461 047
5	2 790 000	0,85	2 371 500	1,00	1,20	1,10	1,00	0,90	0,87	*1,03*	2 302 427
6	8 000 000	0,85	6 800 000	0,87	1,20	1,20	2,00	1,00	0,85	*2,13*	3 192 488
7	10 000 000	0,85	8 500 000	0,96	1,80	1,10	2,00	1,27	0,98	*4,74*	1 793 249
8	3 900 000	0,85	3 315 000	0,96	1,20	1,20	1,10	0,94	0,90	*1,29*	2 569 767
Celkem průměr										**Kč**	**2 286 412**
Minimum										Kč	1 460 000
Maximum										Kč	3 192 488
Směrodatná výběrová odchylka									*s*		517 082
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s		1 769 330
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s		2 803 494

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

I Index odlišnosti $I = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

Velmi závažnou otázkou je zde rozpětí jednotlivých koeficientů, aby jejich vynásobením nevznikla nesmyslná hodnota. Při větším počtu koeficientů, musí být zvolené koeficienty ve velmi malém rozsahu kolem hodnoty 1,00. [2]

5.2.3 Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny

Další metodou postavenou na hodnocení jednotlivých kriterií pomocí koeficientů je metoda porovnání pomocí standardní jednotkové ceny (SJTC).

Postup metody je následující: [2]

- získá se dostatečně velký soubor informací o prodaných resp. inzerovaných nemovitostech stejného druhu, o známé sjednané resp. požadované ceně a známé výměře (srovnávací objekty),
- u nich jsou dělením výměrami zjištěny jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů JTC_{Si},
- tyto jsou pomocí systému indexů jednotlivých srovnávacích objektů I_S přepočteny na tzv. standardní jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů $SJTC_{Si}$,
- statistickým zpracováním je z tohoto souboru získána $SJTC_{prům}$, $SJTC_{min}$, $SJTC_{max}$, směrodatná odchylka daného souboru -s- a s její pomocí rozmezí s velmi vysokou pravděpodobností, tj. průměr ±s ($SJTC_{-s}$, $SJTC_{+s}$),
- pomocí stejného systému indexů (index oceňovaného objektu I_0) je vypočtena jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0,
- z ní násobením výměrou se zjistí cena zjištěná porovnávacím způsobem C_p.

Postup ocenění nemovitosti metodou standardní jednotkové tržní ceny je přehledně znázorněn v Tab. č. 7.

Tab. č. 7 – Postup ocenění nemovitosti metodou standardní jednotkové tržní ceny [2]

A - Tvorba databáze srovnávacích objektů, výpočet *SJTC* *(použitelné pro více objektů)*		
Veličina	**Srovnávací objekt č. 1**	**Srovnávací objekt č. 2** *obdobně další →*
Cena objektu (realizovaná nebo upravená z inzerce)	C_1	C_2
Výměra srovnávacího objektu	V_1	V_2
Jednotková tržní cena srovnávacího objektu *(Kč za jednotku zastavěné plochy, užitkové plochy atd.)*	$JTC_{S1} = \frac{C_1}{V_1}$	$JTC_{S2} = \frac{C_2}{V_2}$
Index vyjadřující odlišnosti objektu oproti standardu	I_{S1}	I_{S2}
Přepočet jednotkové ceny srovnávacího objektu na standard	$SJTC_{S1} = \frac{JTC_{S1}}{I_{S1}}$	$SJTC_{S2} = \frac{JTC_{S2}}{I_{S2}}$
B - Statistické zpracování *SJTC:* • vyloučení extrémů, • stanovení průměru, směrodatné odchylky, • rozmezí ev. minima a maxima	*SJTC*	
C - Ocenění oceňovaného objektu		
Index vyjadřující odlišnosti objektu oproti standardu	I_O	
Výpočet jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu ze standardu (průměrná, rozmezí)	$JTC_O = I_O \times SJTC$	
Výměra oceňovaného objektu	V_O	
Cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem metodou *SJTC* (průměr, pravděpodobné rozmezí ev. minimum, maximum ...)	$C_{PO} = V_O \times JTC_O$	

Kritéria, jež jsou pro porovnání cen jednotlivých nemovitostí důležitá, se dělí na obecná a specifická, která se vyskytují jen u některých typů nemovitostí. Soubor kritérií není uzavřený, je možno jej podle konkrétních typů nemovitostí doplňovat. Jednotlivá kritéria u srovnávacího resp. oceňovaného objektu jsou hodnocena koeficienty v daném rozmezí. U odůvodněných případů je možno se zdůvodněním hodnotit i mimo daná rozmezí. Hodnocení je obdobné jako v případě metody porovnání pomocí indexu odlišnosti – lépe hodnocené kritérium bude hodnoceno koeficientem nad 1,00, horší pod 1,00 a průměrná hodnota kritéria bude hodnocena koeficientem 1,00. Hodnocení 1,00 bude uděleno i v případě, pokud u nemovitosti dané kritérium nepřichází v úvahu. Příklad kritérií a k nim rozmezí koeficientů pro rodinné domy a byty je znázorněn v Tab. č. 8. [2]

Tab. č. 8 – Porovnání pomocí SJTC [2]

Foto		Hodnotí se vždy s přihlédnutím k charakteru (způsobu využití) dané nemovitosti. Pokud u daného druhu kriterium nepřichází v úvahu, použije se $k = 1{,}00$					Objekt č. .....
Obec		**Č.**	**Kriterium**	**Příp. popis**	**Rozmezí koef. k**		**Hodnocení**
Adresa		**pol.**		**kriteria**	**min.**	**max.**	**objektu**
Popis objektu		**A - OBEC**					
Poloha (řadový ..)		1	Velikost obce - obyvatel:		0,85	1,25	
Konstrukce		2	Správní funkce		0,97	1,03	
Počet PP		3	Poptávka nemovitostí		0,90	1,10	
Počet NP		4	Přírodní okolí		0,94	1,06	
Podkroví		5	Obchod a služby		0,94	1,06	
Pozemky celkem m^2		6	Školství		0,94	1,06	
Zastavěná plocha hlavního objektu m^2		7	Zdravotnictví		0,94	1,06	
Poměr pozemků		8	Kultura, sport		0,94	1,06	
OP celkem m^3		9	Hotely ap.		0,98	1,02	
ZP podlaží celkem m^2		10	Struktura zaměstnanosti		0,94	1,06	
PP podlaží celkem m^2		11	Životní prostředí		0,94	1,06	
PUH celkem m^2		**B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI**					
PUČ celkem m^2		12	Poloha k centru		0,94	1,06	
Výtah ano/ne		13	Dopravní podmínky		0,94	1,06	
Přípojky		14	Orientace ke svět. stranám		0,94	1,06	
Technický stav		15	Konfigurace terénu		0,92	1,05	
Příslušenství		16	Převládající zástavba		0,94	1,06	
Garáž		17	Parkovací možnosti		0,94	1,06	
Stáří roků		18	Obyvatelstvo v okolí		0,94	1,06	
Požadovaná cena Kč		19	Územní plán		0,94	1,06	
Pramen zjištění		20	Inženýrské sítě		0,60	1,05	
Koef. úpravy ceny		**C - VLASTNÍ NEMOVITOST**					
Cena po úpravě Kč		21	Typ stavby		0,94	1,06	
Jednotkové ceny *JTC*	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží		0,90	1,05	
- za OP ($Kč/m^3$)		23	Regulace nájemného		0,90	1,10	
- za ZP ($Kč/m^2$)		24	Výskyt radonu		0,93	1,05	
- za PP ($Kč/m^2$)		25	Další možnosti ohrožení		0,60	1,00	
- za PUH ($Kč/m^2$)		26	Příslušenství nemovitosti		0,90	1,10	
- za PUČ ($Kč/m^2$)		27	Možnost dalšího rozšíření		0,98	1,02	
Jednotkové ceny *SJTC*	**po přepočtení I_S**	28	Technická hodnota	stáří .. roků	0,20	1,00	
- za OP ($Kč/m^3$)		29	Údržba stavby	.	0,85	1,10	
- za ZP ($Kč/m^2$)		30	Pozemky k objektu celkem	..... × ZP	0,85	1,15	
- za PP ($Kč/m^2$)		**D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE**					
- za PUH ($Kč/m^2$)		31	Názor odhadce	.	0,90	1,10	
- za PUČ ($Kč/m^2$)		**Součin dílčích koeficientů - index**				I_S	

6 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

6.1 OKRES BŘECLAV

Ceny za prodej rodinných domů v okrese Břeclav byly zjišťovány na realitním serveru www.sreality.cz. Inzerované nemovitosti jsou zpracovány v Tab. č. 9.

Tab. č. 9 – Databáze nemovitostí inzerovaných v okrese Břeclav

Č.	Popis	Cena
1	**Mikulov, okres Břeclav** Nabízíme velmi pěkný samostatně stojící RD, který byl zkolaudován v roce 2004. V přízemí se nachází velká vstupní hala, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, ze které se vychází na terasu a okrasnou zahradu s koupacím jezírkem. Dále se zde nachází koupelna se sprchovým koutem a WC, šatna pod schody a velká obytná místnost, která může sloužit jako obchodní prostory, zimní zahrada, nebo garáž. Za tímto prostorem se nachází ještě malá dílna. V podkroví se nachází 4 obytné místnosti, koupelna a toaleta a úložný prostor na půdě, přístupný vysouvacími schůdky. V celém domě je podlahové vytápění + krbová kamna v obývacím pokoji. Nemovitost se prodává včetně veškerého vybavení. Užitná plocha: 200 m^2 Zastavěná plocha: 134 m^2 Plocha pozemku: 523 m^2 Rok výstavby: 2004 Datum vložení: 10. 12. 2011 Datum aktualizace: 13. 12. 2011 ID zakázky: N00041	**4.750.000,- Kč**
2	**Břeclav, okres Břeclav** Kompletně zrekonstruovaný řadový rodinný dům o velikosti 5+1 se nachází ve velmi klidné a žádané lokalitě, v okrajové části Břeclavi – Ch. N. V. Celková plocha pozemku je 600 m^2 (z toho zastavěná cca 150 m^2). Nové - krovy, střešní krytina, podlahy, vnitřní omítky, dům i garáž jsou zatepleny 10 cm polystyrénem, fasáda, rozvody vody, elektřiny, odpadů, plastová okna, kotel na vytápění a ohřev vody. Dům i garáž jsou kompletně zabezpečeny alarmem, v každé místnosti jsou čidla. Rozvody internetu do každé místnosti. Všechny IS + studniční voda; systém zavlažování zahrady. V suterénu jsou 2 obytné místnosti, koupelna (sprchový kout s WC), chodba, 2 sklepní místnosti; v 1. podlaží jsou 3 pokoje, kuchyně, koupelna (sprchový kout s WC), chodba se vstupem do podkroví. Dům je přístupný i ze zadní části, kde je vjezd do garáže a přístup na zahradu. Krásný výhled do	**3.550.000,- Kč**

	přírody. Dům je vhodný k bydlení i podnikání. Užitná plocha: 250 m^2 Zastavěná plocha: 150 m^2 Plocha pozemku: 600 m^2 Rok výstavby: nezjištěno Datum vložení: 26. 04. 2011 Datum aktualizace: 23. 02. 2012 ID zakázky: 6451MR	
3	**Břeclav, okres Břeclav** Prodej zajímavého rodinného domu o dispozici 6+2 ve velmi žádané a klidné lokalitě v Břeclavi (ulice Denisova) s minimální vzdáleností do centra. Nemovitost je dvoupodlažní s nově zbudovaným podkrovním bydlením a rozdělena na dvě samostatné jednotky s vlastním vstupem, a to: 2+1 v 1.NP, 2+1 ve 2.NP a k ní náležící dva pokoje s WC v podkroví. Celý dům je podsklepen (v části sklepa je umístěna garáž) a v nedávné době na něm byla provedena částečná rekonstrukce. Za domem okrasná zahrada navazující na užitkovou, druhá zděná garáž, bazén, krb, pergola s posezením. Tuto nemovitost lze pro její strategickou polohu využít jak ke komerčním účelům (bytový dům, podnikání + bydlení), tak možnosti dvou či více generačního bydlení. Část pozemku lze využít jako další stavební parcelu. Užitná plocha: 270 m^2 Zastavěná plocha: 100 m^2 Plocha pozemku: 1076 m^2 Rok výstavby: nezjištěno Datum vložení: 10. 02. 2012 Datum aktualizace: 24. 02. 2012 ID zakázky: OB33518031:1233522	**4.900.000,- Kč**
4	**Břeclav, okres Břeclav** Nabízíme k prodeji novostavbu nízkoenergetického rodinného domu, nacházejícího se v klidné části Břeclavi (Stará Břeclav). Dům je přízemní s obytným podkrovím a letní terasou. Přízemí tvoří vstupní chodba, dále	**4.200.000,- Kč**

	obývací pokoj s kuchyní, skladová místnost, ložnice, dětský pokoj, prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Do podkroví je vstup po velmi pěkném dřevěném schodišti přímo do otevřené obytné místnosti s chodbou. V podkroví se dále nachází pracovna, šatna, dětský pokoj a další koupelna se sprchovým koutem a WC. Podlahy jsou plovoucí, v předsíni je dlažba. Vytápění - podlahové elektrické. Nízké provozní náklady. Dům je po stránce interiérového vybavení nadstandardně zařízen a díky jeho poloze v okrajové části města, s otevřeným výhledem do přírody, je velmi vhodný pro rodinu s dětmi. Užitná plocha: 113 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 599 m^2 Rok výstavby: novostavba Datum vložení: 13. 04. 2011 Datum aktualizace: 15. 12. 2011 ID zakázky: 2834	
5	**Břeclav, okres Břeclav** RD 5+1 Břeclav. Dům se nachází v klidné části Staré Břeclavi. Uzavřený dvůr a zahrada zaručuje absolutní soukromí. Celková plocha pozemku je 1084 m^2. Dispozice: 1.NP: vstup, WC, kuchyň, jídelna, obývací pokoj s krbem, pokoj, technická místnost se sprchovým koutem a WC. Terasa je přístupná z kuchyně, nebo z technické místnosti. 2.NP: 3 pokoje, koupelna s rohovou vanou a WC. Technická místnost je podsklepená. K domu náleží garáž průjezdná do dvora. Kolem terasy je okrasná zahrada s pískovištěm, ohništěm, vydlážděnou plochou na bazén. Je zde také bývalá stodola (nyní slouží jako úložný prostor na zahradní nářadí, nábytek atd.), který odděluje okrasnou zahradu od užitkové zahrady. Město Břeclav má skvělou občanskou vybavenost (mateřské školy, základní školy, umělecká škola, speciální škola, gymnázium, učiliště, střední škola, nemocnice, poliklinika, lékárny, penzion pro důchodce, kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, vinárny, hotely, pošta, mnoho sportovního vyžití). Široká škála pracovních příležitostí, jelikož jde o velké město. Skvělou dopravní dostupnost zaručuje sjezd na dálnici D2, dále pak autobusy IDS a vlaky. 	**5.900.000,- Kč**

	Užitná plocha: 250 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 1084 m^2 Rok výstavby: nezjištěno Datum vložení: 28. 04. 2011 Datum aktualizace: 28. 12. 2011 ID zakázky: 2598376796	
6	**Hustopeče, okres Břeclav** Novostavba RD 4+1 Hustopeče u Brna, okr. Břeclav. Jedná se o nízkoenergetický dům s rekuperační jednotkou (velmi nízké náklady na bydlení). K domu náleží garážová stání, zahrada, zahradní domek, terasa, krbová vložka. Celková plocha pozemku je 533 m^2, I.NP má 70 m^2 a II.NP má 62 m^2. Dispozice: I.NP: vstupní hala, technická místnost, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem, koupelna. II.NP: 3 pokoje, koupelna. Město Hustopeče má skvělou občanskou vybavenost (2 x mateřská škola, 2 x základní škola, umělecká škola, speciální škola, gymnázium, učiliště, střední škola, nemocnice, poliklinika, 3 x lékárna, penzion pro důchodce, kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, vinárny, hotely, pošta). Široká škála pracovních příležitostí. Skvělou dopravní dostupnost zaručuje sjezd na dálnici D2 (15 minut do Brna, 20 minut do Břeclavi), dále pak autobusy IDS a vlak. Užitná plocha: 132 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 533 m^2 Rok výstavby: nezjištěno Datum vložení: 20. 12. 2011 Datum aktualizace: nezjištěno ID zakázky: 3584086620	**4.300.000,- Kč**
7	**Hustopeče, okres Břeclav** Naše společnost Vám zprostředkuje prodej cihlové novostavby patrového rodinného domu 5+1 Hustopeče. Dům byl postaven v roce 2004, o dispozici 5+1 s garáží, zahrádkou a vinným sklípkem s posezením. Nachází se ve slepé ulici, v nové zástavbě rodinných domů. V podzemním podlaží je klenbový vinný sklep 12 m^2 a společenská místnost, technická místnost a WC. V 1.NP: vstupní chodba, kuchyně s jídelnou (podlahové topení), obývací pokoj s krbem včetně teplovzdušných rozvodů, pracovna, koupelna se sprchovým koutem a WC (podlahové topení), prádelna, garáž s automatickými vraty na dálkové ovládání. Z obývacího pokoje je vstup na terasu (4x10 m) zčásti je zastřešena pergolou. Z terasy navazuje vstup na okrasnou zahradu, kde je dětský koutek s houpačkami. Na zahradě je umístěna nádrž na dešťovou vodu, do které je svedená voda ze střechy, která se používá na toalety a jako zdroj vody pro zahradu. Ve 2.NP jsou 3 pokoje, šatna, koupelna s vanou (podlahové topení), samostatné WC, technická místnost. Z dětského pokoje a ložnice vstup na balkon, dále pak pokoj pro hosty. Před domem je společné posezení, dětské hřiště cca 80 m. Jedná se o	**5.800.000,- Kč**

	velmi kvalitní nemovitost a velmi prestižní lokalitu, doporučujeme prohlídku. Hustopeče mají přímé napojení na dálnici, cca 20 min Brno, IDS, vlak a disponují úplnou občanskou vybaveností. Užitná plocha: 504 m^2 Zastavěná plocha: 252 m^2 Plocha pozemku: 598 m^2 Rok výstavby: nezjištěno Datum vložení: 12. 10. 2011 Datum aktualizace: 01. 02. 2012 ID zakázky: 233418	
8	**Boleradice, okres Břeclav** Nabízíme výhradně prodej samostatně stojícího rodinného domu v malebné vinařské obci Boleradice. Dům byl postaven v roce 2008. Nemovitost se nachází na velmi pěkném místě, na kopci, s krásným výhledem do okolních vinic a s východní orientací. Dispozice: prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, pokoj, ložnice, 2 koupelny, sauna, vinný sklípek, garáž, venkovní sklep. Obytná plocha je cca. 140 m^2, pozemek má cca 745 m^2. K vytápění slouží velmi pěkný prosklený krb i plynové ústřední vytápění. Dům byl postaven stavební firmou se stavebním dozorem i dohledem architekta (ke všemu je projektová dokumentace, protokoly). Dům je opatřen zabezpečovacím systémem. Obec Boleradice je vzdálena 10 km od města Hustopeče, 30 km od Hodonína, 35 km od Brna a 40 km od Břeclavi. V obci jsou obchody, mateřská i základní škola. Užitná plocha: 160 m^2 Zastavěná plocha: 80 m^2 Plocha pozemku: 745 m^2 Rok výstavby: 2008 Datum vložení: 19. 01. 2012 Datum aktualizace: 08. 02. 2012 ID zakázky: N02395	**7.000.000,- Kč**

Při tvorbě databáze cen může nastat situace, kdy se nejmenší či největší ceny výrazně liší od ostatních cen v databázi. Takové extrémy by potom zapříčinily velkou chybu při porovnání cen nemovitostí. K vyloučení těchto extrémů slouží například Grubbsův test.

Tab. č. 10 – Grubbsův test pro databázi cen nemovitostí – okres Břeclav

x_1	3550000
x_2	4200000
x_3	4300000
x_4	4750000
x_5	4900000
x_6	5800000
x_7	5900000
x_8	7000000
Průměr	5050000
Směrodatná odchylka	1117075
T_1	1,34
T_n	1,75

V Tab. č. 10 jsou seřazeny ceny inzerovaných nemovitostí v okrese Břeclav od nejmenší po největší, průměr těchto cen a jejich směrodatná odchylka. Z těchto hodnot jsou vypočítána kritéria T_1 a T_n podle následujících vzorců:

$$T_1 = \frac{průměr - x_1}{směrodatná\ odchylka}\ , \qquad T_n = \frac{x_n - průměr}{směrodatná\ odchylka}$$

Pokud jsou pro 8 testovaných hodnot kritéria T_1 a T_n menší než 2,031, nevyskytují se mezi testovanými hodnotami žádné extrémy. Tato podmínka byla splněna.

6.2 OKRES MISTELBACH

Ceny za prodej rodinných domů v okrese Mistelbach byly zjišťovány na realitním serveru www.immobilien.net. Inzerované nemovitosti jsou zpracovány v Tab. č. 11. Inzeráty v originálním znění jsou v Příloze A. Ceny nemovitostí jsou převedeny z € na Kč dle platného kurzu v době zpracování diplomové práce (1,- € = 24,90 Kč).

Tab. č. 11 – Databáze nemovitostí inzerovaných v okrese Mistelbach

Č.	Popis	Cena
1	**Riedenthal, okres Mistelbach** Tento rodinný dům je v dobrém stavu. Plocha pozemku činí 800 m^2 a obytná plocha 90 m^2. Dům má dvě podlaží, přízemí a první patro. Dům nabízí 3 pokoje, 1 koupelnu, 1 WC a terasu o velikosti 10 m^2. K dispozici je parkování. Uvnitř je třeba mírná rekonstrukce. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce vnější části domu (nová fasáda, elektřina, plyn). Vzhledem ke své blízkosti k dálnici A5, se lze rychle dostat do Vídně (cca 20 km). V blízkosti je autobus, obchody, školky a školy. Vše je snadno přístupné. Obytná plocha: 90 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 800 m^2 Rok výstavby: 1980 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 29. 2. 2012 ID zakázky: 4751/5175	**135.000,- €** **(3.361.500,- Kč)**
2	**Wolkersdorf, okres Mistelbach** Tento rodinný dům se nachází na severozápadním okraji Wolkersdorf. Dům má 4 pokoje a 1 velkou obytnou kuchyni, ideální pro rodinu. Vzhledem k poloze ve svahu se nachází 2 pokoje v přízemí, v prvním patře je obývací pokoj, ložnice s koupelnou, kuchyně a velká terasa. Zvláštností je rozsáhlá zahrada (případně druhá stavební parcela) se starými stromy. V okolí je pouze zeleň a vinice. Prostředí je velmi slunné. Součástí domu je garáž. Obytná plocha: 150 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 2000 m^2 Rok výstavby: 1966 Datum vložení: nezjištěno	**295.000,- €** **(7.345.500,- Kč)**

	Datum aktualizace: 28. 02. 2012 ID zakázky: 20160/12637	
3	**Mistelbach, okres Mistelbach** Na prodej je půvabný rodinný dům s velkou, udržovanou zahradou a garáží (postaven v roce 1975). Plocha pozemku je 1200 m^2 a obytná plocha domu je 225 m^2. Dům má ústřední topení na plyn vybudované před sedmi lety. V dolní části domu se nachází vyhřívaný bazén s protiproudem. Dům má 5 ložnic, jídelnu, obývací pokoj s krásným výhledem do zahrady, 2 koupelny a 2 WC. Velmi dobré spojení do Vídně. Nemovitost je ihned k dispozici. Obytná plocha: 225 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 1200 m^2 Rok výstavby: 1975 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 28. 02. 2012 ID zakázky: 5402/71	**350.000,- €** **(8.715.000,- Kč)**
4	**Hörersdorf, okres Mistelbach** V roce 1991 postavený, prostorný dům se zhruba 207 m^2 obytné plochy ve třech úrovních. Dům je plně podsklepený. V domě je 6-7 pokojů, 2 koupelny s obklady, 2 WC, kuchyně. Pozemek je na předměstí, všude je absolutní klid. Panoramatický výhled. Na velké zahradě je bazén (3,5 x 6 m) se schodky, domeček pro děti, skluzavka, pískoviště, dřevěný domek na nářadí a spousta ovocných stromů a keřů. Mistelbach je vzdálen jen 5 minut jízdy. Ve městě je školka a škola. Obytná plocha: 207 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 1147 m^2 Rok výstavby: 1991 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 28. 02. 2012 ID zakázky: 5866/110	**219.000,- €** **(5.453.100,- Kč)**

5	**Poysdorf, okres Mistelbach** Dům stojí v klidné staré části na okraji města. Skvělé místo pro menší rodinu. Obývací prostor se dvěma pokoji v přízemí může být rozšířen do podkroví či přístavbou ze strany zahrady i ulice. Také v suterénu lze vybudovat další pokoj. 2000 litrů topného oleje postačí na vytopení celého domu během zimy. Ve městě Poysdorf je několik supermarketů, bank, lékařů, lékáren, škol a školek. Splňuje potřeby všech členů rodiny. V budoucnu bude dojíždění do Vídně s výstavbou dálnice A5 jednodušší (výstavba bude dokončena do dvou let). Doba jízdy na severní okraj Vídně se sníží na 15 minut ze současných 45 minut. Nejbližší vlakové spojení do Vídně je v 8 km vzdáleném Staatz nebo 10 km vzdáleném Mistelbach. Obytná plocha: 64 m^2 Zastavěná plocha: 98 m^2 Plocha pozemku: 547 m^2 Rok výstavby: 1970 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 28. 02. 2012 ID zakázky: 20165/12319	**140.000,- €** **(3.486.000,- Kč)**
6	**Neudorf bei Staatz, okres Mistelbach** Tento krásný dům byl postaven v roce 1979. Nachází se v blízkosti města Laa an der Thaya. Dům nabízí cca 180 m^2 obytné plochy, dostatek místa pro velkou rodinu. Dispozice: 5 pokojů prosvětlených slunečním světlem, kuchyně, koupelna, WC, 2 předsíně, komora. Dům je plně podsklepený a nabízí tak dalších 180 m^2 včetně garáže. Vytápění a ohřev vody je prováděno pomocí moderního plynového kotle. Je zde i možnost ohřevu pomocí kotle na tuhá paliva v suterénu. V prostorném obývacím pokoji jsou kachlová kamna. V roce 2004 byl dům rekonstruován. Mimo jiné byly vyměněny okna s okenicemi, provedeno zateplení domu a nová fasáda, nová předsíň a schodiště z ulice. Rovinatý pozemek o velikosti 1079 m^2 je perfektní oázou pro děti a rodiče hledající klid. V obývacím pokoji je otevřený krb, který v chladném období navodí tu správnou atmosféru. Dům je částečně zařízený včetně kuchyňské linky. Ve městě najdete vše potřebné, jako školku, školu, obchodní dům s čerpací stanicí, obchody, lékaře a mnohem více. Nedaleko města Laa an der Thaya je také výborná infrastruktura.	**170.000,- €** **(4.233.000,- Kč)**

	  Obytná plocha: 180 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 1079 m^2 Rok výstavby: 1979 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 29. 02. 2012 ID zakázky: 20160/12637	
7	**Hagendorf, okres Mistelbach** Dům stojí 7 km od města Laa an der Thaya. Byl postaven v roce 2002 na předměstí, v klidné lokalitě, s výhledem na zříceninu hradu Staatz. Dům leží na pozemku o velikosti 900 m^2. V domě je spojená kuchyně s obývacím pokojem a jídelním koutem, terasou, ložnice, 2 dětské pokoje, 2 WC, koupelna se sprchou a vanou, komora, 2 prostorné sklepy s koupelnou, prádelna, další sklepní místnost, garáž s dílnou. Krásný výhled do dálky. Slunný. Obytná plocha: 120 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 900 m^2 Rok výstavby: 2002 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 23. 02. 2012 ID zakázky: 1835/6	**130.000,- €** **(3.237.000,- Kč)**
8	**Ulrichskirchen, okres Mistelbach** Jen pár minut jízdy na okraj Vídně u města Wolkersdorf. Tento pěkný dům k prodeji byl postavený v roce 1960. Rohový dům se nachází v klidné oblasti s 92 m^2 obytné plochy a lodžií o velikosti 9 m^2. Suterén: předsíň, koupelna, strojovna, místnost s čerpadlem, technická místnost (nyní koupelna s vanou) se studní, sklad. Přízemí: veranda, předsíň, koupelna se sprchovým koutem a WC, ložnice, kuchyňka, obývací pokoj, další místnost. Podkroví: předsíň, pokoj s šatní skříní, ložnice, půda. Na pěkné malé zahradě stojí malý sklad na nářadí a zahradní přístřešek. Dům je v dobrém stavu, je udržovaný, částečně zařízený a ihned volný k nastěhování. Má dřevěná okna s žaluziemi. Potřebuje lehkou rekonstrukci. Je vybaven	**139.000,- €** **(3.461.100,- Kč)**

	ústředním topením (topný olej či tuhá paliva). Sítě: elektřina, voda, kanalizace, satelit, telefon/internet (odhlášen). Krásné kostely stojí s obcí Kreuttal. Vzhledem ke své blízkosti k dálnici A5 a pravidelnému vlakovému spojení je dům vhodný pro dojíždějící pracovníky. Obytná plocha: 92 m^2 Zastavěná plocha: nezjištěno Plocha pozemku: 381 m^2 Rok výstavby: 1960 Datum vložení: nezjištěno Datum aktualizace: 01. 03. 2012 ID zakázky: 5866/114	

Tab. č. 12 – Grubbsův test pro databázi cen nemovitostí – okres Mistelbach

x_1	3237000
x_2	3361500
x_3	3461100
x_4	3486000
x_5	4233000
x_6	5453100
x_7	7345500
x_8	8715000
Průměr	4911525
Směrodatná odchylka	2086926
T_1	0,80
T_n	1,82

Stejně jako u databáze nemovitostí inzerovaných v okrese Břeclav se v databázi nemovitostí pro okres Mistelbach nevyskytují žádné extrémní hodnoty. Dle Tab. č. 12 je zřejmé, kritéria Grubbsova testu T_1 a T_n jsou menší, než požadovaná hodnota 2,031.

7 POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ

K porovnání cen nemovitostí na území České republiky a Rakouska bude použit známý rodinný dům, který bude fiktivně stát v okresních městech Břeclav a Mistelbach. Cílem porovnání bude zjistit, jaká by byla cena takové nemovitosti v obou státech. Popis rodinného domu je v Tab. č. 13. Zjištění ceny nemovitosti bude provedeno porovnáním pomocí indexu odlišnosti a podle obytné plochy (odbornou rozvahou).

Tab. č. 13 – Popis oceňovaného rodinného domu

Oceňovaný objekt:	Popis:
  Obytná plocha: 150 m^2 Zastavěná plocha: 85 m^2 Rok výstavby: 2000 Plocha pozemku: 1000 m^2	Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Svislá nosná konstrukce je zděná, střecha je sedlová s dřevěným vaznicovým krovem, střešní krytina je pálená tašková. Stropy nad 1.P.P. jsou monolitické betonové a montované betonové, nad nadzemními podlažími jsou stropy dřevěné trámové částečně se sádrokartonovým podhledem. Venkovní obvodové stěny 1.N.P. a štítové stěny v podkroví mají provedenou tepelnou izolaci včetně strukturní omítky. Ústřední vytápění – elektrický kotel, v domě jsou otopná tělesa, v části 1.N.P. podlahové topení. V obývacím pokoji jsou krbová kamna. K ohřevu vody slouží elektrický kotel. Dům je napojen na veřejnou kanalizační síť a elektrickou rozvodnou síť. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné. Podlahy obytných místností tvoří keramická dlažba či plovoucí podlaha. Povrchy podlah ostatních místností tvoří betonová mazanina. Stavba je výborně udržovaná. Dispozice: 1.P.P.: schodiště, chodba, sklep 1.N.P: veranda, kuchyně, jídelna, obývací pokoj, koupelna, WC Podkroví: schodiště, chodba, 4 pokoje, koupelna + WC Místopis – Břeclav: Rodinný dům je postaven v okrajové části Břeclavi. Jedná se o velmi klidnou vhodnou pro trvalé bydlení. Město Břeclav má velmi dobrou občanskou vybavenost. Ve městě jsou školky, školy, nemocnice, poliklinika, lékárny, obchodní domy a možnost sportovního i kulturního vyžití. Dopravní dostupnost zajišťuje MHD Břeclav, autobusy, vlaky a dálnice D2 mezi Brnem a Bratislavou. Místopis – Mistelbach: Rodinný dům je postaven v okrajové části města Mistelbach. Mistelbach má dobrou občanskou vybavenost. Jsou zde školky a školy, nemocnice, obchody. Mistelbach je městem kultury. Dopravu zajišťuje městská hromadná doprava města Mistelbach, místní vlakové nádraží se spojením do Vídně a také blízká dálnice A5 do Vídně.

7.1 POROVNÁNÍ PODLE OBYTNÉ PLOCHY

Jako první metodu zjištění ceny oceňované nemovitosti jsem zvolil porovnání podle obytné plochy inzerovaných nemovitostí a oceňované nemovitosti a následnou korekci zjištěné ceny vzhledem ke stavu a vybavení nemovitostí.

7.1.1 Okres Břeclav

V Tab. č. 14 je popis vybraných inzerovaných nemovitostí (kapitola 6) a zjištění jejich ceny za 1m^2 obytné plochy.

Tab. č. 14 – Popis porovnávaných nemovitostí v okrese Břeclav

Popis porovnávaných nemovitostí:	První porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): samostatně stojící, cihlový rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, sedlovou střechou, objekt je starý 8 let. Podle nabídky lze předpokládat, že je dům napojen na rozvod elektrické energie, na rozvod městského vodovodního řádu a kanalizace. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako velmi dobrý. Vybavenost je standardní až mírně nadstandardní (krbová kamna, podlahové vytápění, terasa, koupelna, WC, kuchyně), dispozice 6+1, z toho čtyři pokoje se nachází v podkroví. Nemovitost se nachází ve městě Mikulov, v okrese Břeclav. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 200 m^2, zastavěná plocha 134 m^2 a plocha pozemku 523 m^2. Pozemek je rovinný. Objekt je nabízen k prodeji od 10. 12. 2011, za cenu ve výši 4.750.000,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 23.750 Kč/m^2. Druhý porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): samostatně stojící, dřevostavba, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, objekt je starý podle odhadu cca 2 roky. Podle nabídky je dům napojen na rozvod elektrické energie, na rozvod městského vodovodního řádu a kanalizace. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako velmi dobrý. Dům je mírně nadstandardně vybaven (podlahové vytápění, terasa, 2x koupelna a WC, kuchyně), dispozice 5+1, z toho dva pokoje se nachází v podkroví. Nemovitost se nachází ve městě Břeclav, v okrese Břeclav. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 113 m^2 a plocha pozemku 599 m^2. Pozemek je rovinný. Objekt je nabízen k prodeji od 13. 4. 2011, za cenu ve výši 4.200.000,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 37.168 Kč/m^2. I přes mírně nadstandardní vybavení považuji cenu za výrazně vyšší.

Třetí porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): samostatně stojící, cihlový rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, sedlovou střechou, objekt je starý podle odhadu cca 2 roky. Podle nabídky lze předpokládat, že je dům napojen na rozvod elektrické energie, na rozvod městského vodovodního řádu a kanalizace. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako velmi dobrý. Vybavenost je standardní až mírně nadstandardní (rekuperační jednotka, krbová kamna, terasa, 2 x koupelna, WC, kuchyně), dispozice 4+1, z toho tři pokoje se nachází v podkroví.
Nemovitost se nachází ve městě Hustopeče, v okrese Břeclav. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 132 m^2 a plocha pozemku 533 m^2. Pozemek je podle fotografií mírně svažitý.
Objekt je nabízen k prodeji od 20. 12. 2011, za cenu ve výši 4.300.000,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 32.575 Kč/m^2.

V Tab. č. 15 je stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Břeclav. Porovnáním podle obytné plochy byla zjištěna cena oceňované nemovitosti **4.500.000,- Kč**.

Tab. č. 15 – Stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Břeclav

Název:	**Popis:**	**Cena:**
Rodinný dům	Mikulov, okres Břeclav	4.750.000,- Kč
Rodinný dům	Břeclav, okres Břeclav	4.200.000,- Kč
Rodinný dům	Hustopeče, okres Břeclav	4.300.000,- Kč

Cenu oceňované nemovitosti v okrese Břeclav, vzhledem k mírně nadstandardnímu vybavení a většímu pozemku uvažuji takto: obytná plocha nemovitosti 150 m^2 x 30.000,- Kč/m^2 = **4.500.000,- Kč**.

7.1.2 Okres Mistelbach

V Tab. č. 16 je popis vybraných inzerovaných nemovitostí (kapitola 6) a zjištění jejich ceny za 1m^2 obytné plochy.

Tab. č. 16 – Popis porovnávaných nemovitostí v okrese Mistelbach

Popis porovnatelných nemovitostí:	První porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): samostatně stojící, podle předpokladů zděný rodinný dům, se dvěma nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím, sedlovou střechou, objekt je starý 37 let. Dům je podsklepen. Podle nabídky lze předpokládat, že je dům napojen na rozvod elektrické energie, na rozvod městského vodovodního řádu a kanalizace. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako velmi dobrý. Vybavenost je nadstandardní (bazén v domě, terasa, garáž, koupelna, 2x WC a kuchyně), dispozice 7+1. Nemovitost se nachází ve městě Mistelbach, v okrese Mistelbach. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 225 m^2 a plocha pozemku 1200 m^2. Pozemek je podle fotografií mírně svažitý. Objekt je nabízen k prodeji za cenu ve výši 8.715.000,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 38.733 Kč/m^2. Druhý porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): samostatně stojící, podle předpokladů zděný rodinný dům, s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím a podkrovím, valbovou střechou, objekt je starý 21 let. Podle nabídky lze předpokládat, že je dům napojen na rozvod elektrické energie, na rozvod městského vodovodního řádu a kanalizace. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako dobrý. Vybavenost je standardní (bazén, 2x koupelna a WC, kuchyně), dispozice 6+1. Nemovitost se nachází v obci Hörersdorf u města Mistelbach, v okrese Mistelbach. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 207 m^2 a plocha pozemku 1147 m^2. Pozemek je podle fotografií mírně svažitý. Objekt je nabízen k prodeji za cenu ve výši 5.453.100,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 26.343 Kč/m^2.

Třetí porovnávaný rodinný dům (nabízený prodej): rohový, podle předpokladů zděný rodinný dům, s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím a podkrovím, sedlovou střechou, objekt je starý 52 let. Podle nabídky lze předpokládat, že je dům napojen na rozvod elektrické energie, veřejnou kanalizaci a má vlastní studnu. Stavebně technický stav lze podle popisu a přiložených fotografií hodnotit jako dobrý. Vybavenost je standardní (2x koupelna a WC, kuchyně), dispozice 4+1.

Nemovitost se nachází v obci Ulrichskirchen, v okrese Mistelbach. Celková obytná plocha rodinného domu podle inzerátu činí cca 92 m^2 a plocha pozemku 381 m^2. Pozemek je podle fotografií rovinný.

Objekt je nabízen k prodeji za cenu ve výši 3.461.100,- Kč. Po přepočtu na 1m^2 podlahové plochy vychází jednotková cena cca 37.620 Kč/m^2. Vzhledem k vybavení a stáří budovy považuji cenu za poněkud vyšší.

V Tab. č. 17 je stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Mistelbach. Porovnáním podle obytné plochy byla zjištěna cena oceňované nemovitosti **5.100.000,- Kč**.

Tab. č. 17 – Stanovení ceny oceňované nemovitosti v okrese Mistelbach

Název	**Popis**	**Cena**
Rodinný dům	Mistelbach, okres Mistelbach	8.715.000,- Kč
Rodinný dům	Hörersdorf, okres Mistelbach	5.453.100,- Kč
Rodinný dům	Ulrichskirchen, okres Mistelbach	3.461.100,- Kč

Cenu oceňované nemovitosti v okrese Mistelbach, vzhledem k mírně nadstandardnímu vybavení a stáří stavby uvažuji takto: obytná plocha nemovitosti 150 m^2 x 34.000,- Kč/m^2 = **5.100.000,- Kč**.

7.2 POROVNÁNÍ POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI

7.2.1 Okres Břeclav

V Tab. č. 18 je stručný přehled rodinných domů (z kapitoly 6), sloužících ke zjištění ceny oceňovaného objektu v okrese Břeclav. U každé nemovitosti je lokalita, kde se nemovitost nachází, počet místností, plocha pozemku a další informace o nemovitosti potřebné k porovnání.

Tab. č. 18 – Stručný přehled rodinných domů v okrese Břeclav

Č.	**Lokalita**	**Počet místností (pokoje + kuchyně)**	**Pozemek [m^2]**	**Jiné**
Oceň. objekt	Břeclav	7	1000	samostatně stojící, částečně podsklepený, zahrada
1	Mikulov	7	523	terasa, zahrada
2	Břeclav	6	600	řadový, sklep, zahrada, garáž, studna
3	Břeclav	8	1076	sklep, zahrada, 2 garáže, bazén
4	Břeclav	6	599	terasa, zahrada
5	Břeclav	6	1084	řadový, částečně podsklepen, zahrada, garáž
6	Hustopeče	5	533	terasa, zahrada
7	Hustopeče	6	598	terasa, zahrada, garáž, vinný sklep
8	Boleradice	4	745	samostatně stojící, venkovní sklep, zahrada, garáž, vinný sklep, sauna

V Tab. č. 19 je samotné zjištění ceny oceňovaného objektu pomocí indexu odlišnosti, jak bylo popsáno v kapitole 5.2.2. Pro zjištění ceny oceňovaného objektu byly použity požadované – inzerované – ceny nemovitostí. Přepočet ceny pomocí koeficientu redukce by v tomto případě nebyl vhodný, protože cílem práce není ocenit nemovitost, ale zjistit cenu, za kterou by byla v dané lokalitě nabízena.

Tab. č. 19 – Zjištění ceny oceňovaného objektu v okrese Břeclav pomocí indexu odlišnosti

Č.	Cena požadovaná Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* stav a vybavení	*K4* velikost pozemku	*K5* úvaha znalce	*IO* *K1 x … x K6*	Cena oceňovaného objektu Kč
1	4 750 000	0,95	1,00	1,12	0,95	1,00	*1,01*	4 699 248
2	3 550 000	1,00	0,92	1,15	0,96	0,95	*0,96*	3 679 153
3	4 900 000	1,00	1,08	1,20	1,01	1,00	*1,31*	3 743 430
4	4 200 000	1,00	0,92	1,12	0,96	1,00	*0,99*	4 245 924
5	5 900 000	1,00	0,92	0,88	1,01	1,05	*0,86*	6 871 805
6	4 300 000	0,95	0,84	1,12	0,95	1,05	*0,89*	4 823 193
7	5 800 000	0,95	0,92	1,22	0,96	1,00	*1,02*	5 666 116
8	7 000 000	0,90	0,76	1,40	0,97	1,10	*1,02*	6 850 929
Celkový průměr							**Kč**	**5 072 475**
Minimum							Kč	3 679 153
Maximum							Kč	6 871 805
Směrodatná výběrová odchylka						s		1 273 086
Pravděpodobná spodní hranice						průměr - s		3 799 389
Pravděpodobná horní hranice						průměr + s		6 345 561

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5	Koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO	Index odlišnosti *IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)*

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují koeficienty rovny 1,00

Porovnáním pomocí indexu odlišnosti bylo zjištěno, že cena oceňované nemovitosti v okrese Břeclav je po zaokrouhlení **5.070.000,- Kč** s pravděpodobnou maximální odchylkou 1.270.000,- Kč.

7.2.2 Okres Mistelbach

V Tab. č. 20 je stručný přehled rodinných domů (z kapitoly 6), sloužících ke zjištění ceny oceňovaného objektu v okrese Mistelbach.

Tab. č. 20 – Stručný přehled rodinných domů v okrese Mistelbach

Č.	**Lokalita**	**Počet místností (pokoje + kuchyně)**	**Pozemek [m^2]**	**Jiné**
Oceň. objekt	Mistelbach	7	1000	samostatně stojící, částečně podsklepený, zahrada
1	Riedenthal	3	800	terasa, zahrada
2	Wolkersdorf	5	2000	samostatně stojící, terasa, zahrada, garáž
3	Mistelbach	7	1200	terasa, zahrada, garáž, bazén
4	Hörersdorf	7	1147	samostatně stojící, sklep, zahrada, bazén
5	Poysdorf	2	547	zahrada
6	Neudorf b. Staatz	6	1079	sklep, terasa, zahrada, garáž
7	Hagendorf	4	900	sklep, terasa, zahrada, garáž
8	Ulrichskirchen	5	381	rohový, sklep, zahrada

V Tab. č. 21 je zjištění ceny oceňovaného objektu pomocí indexu odlišnosti v okrese Mistelbach.

Tab. č. 21 – Zjištěné ceny oceňovaného objektu v okrese Mistelbach pomocí indexu odlišnosti

Č.	Cena požadovaná Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* stav a vybavení	*K4* velikost pozemku	*K5* úvaha znalce	*IO* *K1 x … x K6*	Cena oceňovaného objektu Kč
1	3 361 500	1,10	0,68	0,92	0,98	1,00	*0,67*	4 984 454
2	7 345 500	1,10	0,84	0,95	1,10	1,00	*0,97*	7 607 345
3	8 715 000	1,00	1,00	0,95	1,02	1,10	*1,07*	8 176 189
4	5 453 100	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	*0,96*	5 683 273
5	3 486 000	0,95	0,60	0,73	0,95	1,10	*0,43*	8 017 028
6	4 233 000	0,95	0,92	1,07	1,01	1,00	*0,94*	4 481 585
7	3 237 000	0,95	0,76	1,12	0,99	1,00	*0,80*	4 043 452
8	3 461 100	1,10	0,84	0,93	0,94	1,00	*0,81*	4 284 808
Celkový průměr							**Kč**	**5 909 767**
Minimum							Kč	4 043 452
Maximum							Kč	8 176 189
Směrodatná výběrová odchylka						s		1 753 764
Pravděpodobná spodní hranice						průměr - s		4 156 003
Pravděpodobná horní hranice						průměr + s		7 663 531

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5	Koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO	Index odlišnosti *IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)*

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují koeficienty rovny 1,00

Porovnáním pomocí indexu odlišnosti bylo zjištěno, že cena oceňované nemovitosti v okrese Mistelbach je **5.909.767,- Kč** s pravděpodobnou maximální odchylkou 1.753.764,- Kč.

7.3 VYHODNOCENÍ POROVNÁNÍ

K porovnání cen nemovitostí na území České republiky a Rakouska byl použit známý rodinný dům na Obr. č. 8, který byl fiktivně postaven v okresních městech Břeclav a Mistelbach.

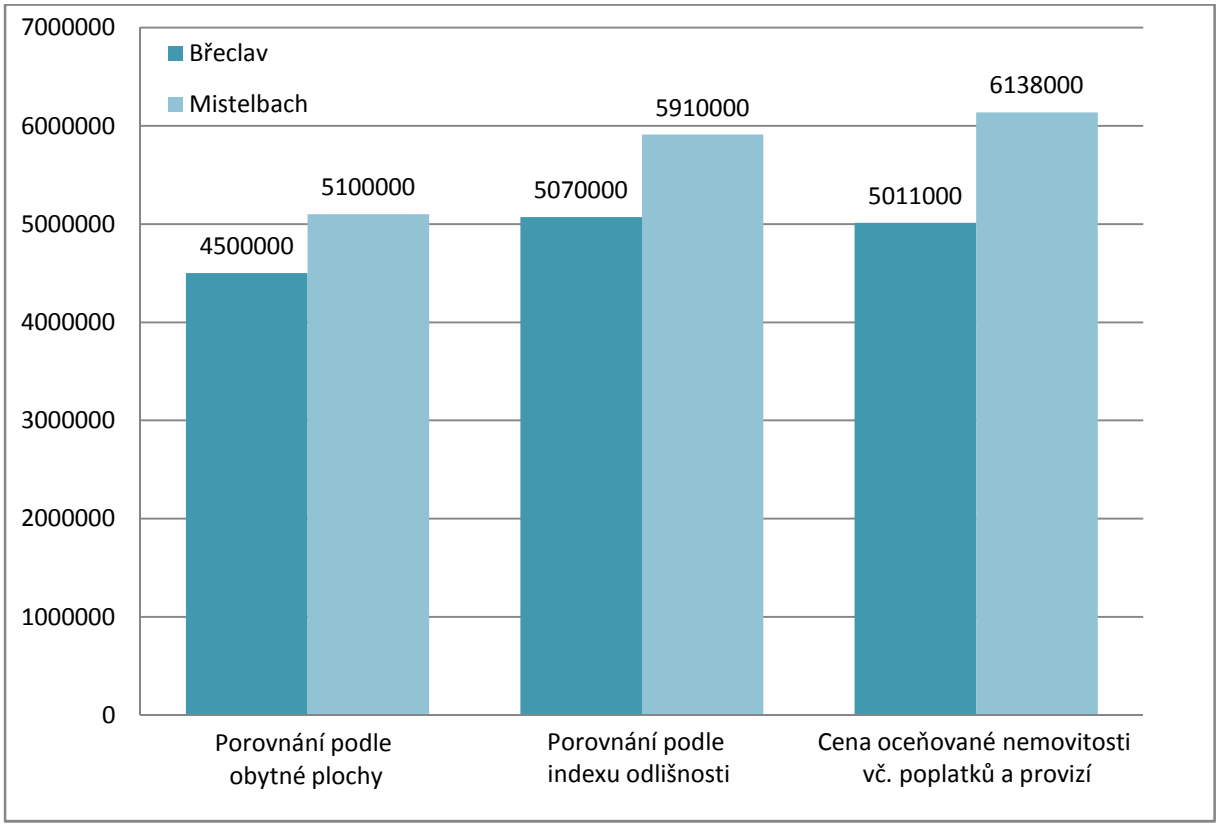
Obr. č. 8 – Známý oceňovaný objekt

Rekapitulace zjištěných cen a stanovení průměru ze zjištěných cen je v Tab. č. 22. Z tabulky je zřejmé, že cena rodinného domu by byla větší na území Rakouska. K průměrné zjištěné ceně jsou přičteny poplatky a provize, prezentované v kapitole 2.3.

Tab. č. 22 – Rekapitulace zjištěných cen a stanovení průměru z těchto cen

Okres Břeclav	*Cena*
Porovnání podle obytné plochy	4.500.000,- Kč
Porovnání podle indexu odlišnosti	5.070.000,- Kč
Průměr obou porovnání	4.785.000,- Kč
Poplatky a provize	226.000,- Kč
Cena oceňované nemovitosti vč. poplatků a provizí	**5.011.000,- Kč**
Okres Mistelbach	*Cena*
Porovnání podle obytné plochy	5.100.000,- Kč
Porovnání podle indexu odlišnosti	5.910.000,- Kč
Průměr obou porovnání	5.505.000,- Kč
Poplatky a provize	633.000,- Kč
Cena oceňované nemovitosti vč. poplatků a provizí	**6.138.000,- Kč**

Na Obr č. 9 je grafické znázornění rekapitulace zjištěných cen známého objektu.



Obr. č. 9 – Rekapitulace zjištěných cen známého objektu

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo vytvoření databáze nemovitostí z nabídek realitních kanceláří v příhraničních oblastech České republiky a Rakouska. Provést srovnání nabídkových cen, porovnat jednotlivé lokality a provést analýzu realitních trhů v příhraničních oblastech České republiky a Rakouska.

Po definici základních pojmů se v práci zabývám problematikou koupě nemovitosti přes realitní kancelář v České republice a v Rakousku. Pro úspěšnou koupi nemovitosti v Rakousku zájemci doporučuji využít realitní kancelář a místního notáře. Podceňovat rozdílnost právního řádu se při koupi nemovitosti nevyplácí a dobře sepsaná smlouva včetně ověření všech dokladů jsou klíčem k úspěšnému nákupu. S koupí nemovitosti také souvisí poplatky a provize. Zatímco provize realitních kanceláří jsou v obou zemích srovnatelné, v dalších poplatkách je již nemalý rozdíl. Nejvyšším nákladem při koupi nemovitosti v Rakousku je, po provizi realitní kanceláři, bezpochyby daň z převodu nemovitosti 3,5%, kterou v Rakousku platí kupující, na rozdíl od České republiky, kde ji hradí prodávající. Celkem může kupující v Rakousku zaplatit i více než dvojnásobek za poplatky a provize oproti koupi nemovitosti v České republice.

Další kapitola se zabývá srovnáním realitních trhů České republiky a Rakouska. Tato problematika je pro zájemce o koupi velmi důležitá z pohledu rizikovosti investice. Z vývoje cen nemovitostí v obou zemích lze vypozorovat, že na českém realitním trhu dochází k častým výkyvům v cenách nemovitostí. Zatímco rakouský trh je v tomto směru velmi stabilní a nemovitosti si zde i v období hospodářské krize dokázaly udržet svou cenu a v posledních letech jejich cena opět stoupá. Z tohoto pohledu je tedy investice do nemovitosti v Rakousku zajímavější, než investice v České republice.

K tvorbě databáze nemovitostí z inzerovaných nemovitostí jsem si vybral v České republice okres Břeclav a v Rakousku okres Mistelbach. Jedná se o velmi poklidné zemědělské oblasti, které jsou si velmi podobné. Databázi jsem vytvořil z inzerovaných rodinných domů, nabízených k prodeji.

K porovnání cen nemovitostí na území České republiky a Rakouska jsem použil známý rodinný dům, který jsem fiktivně postavil v okresních městech Břeclav a Mistelbach. Cílem bylo zjištění, za jakou cenu by se v těchto městech dům mohl nabízet k prodeji. K samotnému porovnání jsem použil dvě metody. Nejdříve jsem nemovitosti porovnával podle obytné plochy s následnou korekcí zjištěné ceny, vzhledem ke stavu a vybavení nemovitosti.

Cena oceňovaného objektu mi v tomto případě vyšla v Rakousku o 13,3% vyšší, než v České republice. Jako další metodu jsem zvolil porovnání pomocí indexu odlišnosti, kde mi cena oceňovaného objektu vyšla v Rakousku dokonce o 16,6% vyšší. Při zprůměrování těchto dvou metod a připočtení poplatků a provizí, je cena při koupi oceňovaného objektu o 22,5% vyšší v Rakousku, nežli v České republice.

Rozdíl v ceně rodinných domů v posuzovaných lokalitách je tedy poměrně značný, na druhou stranu koupě nemovitosti v Rakousku se zdá být, z hlediska možného propadu cen nemovitostí, bezpečnější investicí.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace:

[1] BOUSFIELD, J., HUMPHREYS, R., WALKER N., WILLIAMS, CH.: *Rakousko.* 4. vydání. Brno: Nakladatelství JOTA, s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7217-656-4.

[2] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí.* 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

[3] JANKŮ, M.: *Nemovitosti*. 2. aktualizované vydání. Brno: Vydavatelství a nakladatelství Computer Press, a.s., 2007. ISBN 978-80-251-1499-5.

[4] KORDIOVSKÝ E., DANIHELKA J.: *Brána do kraje.* 1. Vydání. Mikulov: Regionální muzeum Mikulov, 1999. ISBN 80-85088-08-8.

[5] MAIER, K., ČTYROKÝ, J.: *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 2000. ISBN 80-7169-644-7.

[6] ZAZVONIL, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech.* 1. vydání. Praha: Vydavatelství CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

Seznam elektronických publikací a článků:

[7] HRADIL, P.: *Prodej a koupě nemovitostí přes realitní kanceláře.* Advokátní kancelář Slavičín – Valašské Klobouky [online]. Dostupné z: http://www.advokat-zlinsko.cz/p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvky-aktuality/prodej-koup%C4%9B-nemovitost%C3%AD-p%C5%99es-realitn%C3%AD-kancel%C3%A1%C5%99e

[8] HRIČÁK, L.: *Porovnání realitního trhu v České republice a v sousedních zemích*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2010. Diplomová práce.

[9] PAVLÍKOVÁ, A.: *Realitní kanceláře a realitní trhy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. Přednáška.

[10] SCHÖN, O.: *Při nákupu nemovitostí v zahraničí vyhledejte pomoc místního notáře.* Hospodářské noviny, 21. 4. 2008 [online]. Dostupné z: http://www.rellox.cz/pri-nakupu-nemovitosti-v-zahranici-vyhledejte-pomo

[11] ŠKAPA, S.: *Realitní kanceláře a realitní trhy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. Přednáška.

[12] ŠPERGLOVÁ, Z.: *Pojetí nemovitostí ve vybraných státech Evropské unie (Česká republika, Rakousko, Velká Británie).* Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, 2008. Diplomová práce.

[13] *Cenový index – průvodce světem rezidenčních nemovitostí.* Stavební fórum [online]. Dostupné z: http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/7771/cenovy-index-pruvodce-svetem-rezidencnich-nemovitosti/

[14] *Katastry nemovitostí v členských státech – Rakousko.* European e-Jusitce [online]. Dostupné z: < https://e-justice.europa.eu/contentPresentation.do?plang=cs&idCountry=at&idTaxonomy=109&member=1&vmac=CaDXL0TLnZxdX0v59mVD88QitWY6LQnAmELssWluXtC-OuCE0vveIgU2e85wF5dHzIfkY1jVaYY5rs2uqbx9RAAADksAAANQ >

[15] *Koupě nemovitostí v zahraničí.* Rellox [online]. Dostupné z: http://www.rellox.cz/koupe-nemovitosti-v-zahranici

[16] *Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby.* Nový občanský zákoník [online]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-je-soucasti-pozemku.html

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Originální inzeráty nemovitostí (německy)

Příloha A – Originální inzeráty nemovitostí (německy)

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	90,00 m²
Grundfläche	800,00 m²
Balkon	10,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 135.000,00
Betriebskosten	€ 80,00

Beschreibung

Baujahr	ca. 1980
beziehbar	sofort
letzte Aktualisierung	Freitag, 23. März 2012

Ausstattung

Zimmer	3
Anzahl Bäder	1
Anzahl WCs	1
Anzahl Balkone	1

Zuklappen

- Beschreibung

Günstiges Einfamilienhaus!

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand, hat ca. 800m² Grundfläche und eine Nutzfläche von ca. 90m², die auf zwei Etagen, Erdgeschoss und Obergeschoss aufgeteilt sind.

Das Haus bietet 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Toilette, und eine ca. 10m² Terrasse .
Ein Abstellplatz ist vorhanden.

Das Haus ist Innen leicht renovierungsbedürftig, Aussen wurde im Jahr 2003 saniert (Strom, Gas, Aussen Fasade erneuert).

Durch die Nähe zu Riedenthal und durch den Anschluss an der Nord Autobahn (A5) gelangt man schnell an die Stadtgrenze und in die Stadt (ca. 20km).

Verkehrsanbindung und Infrastruktur
Buslinien: 426 (direkte Verbindung zur Floridsdorf Bahnhof)
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, etc. sind gut erreichbar.
Auch mit dem Auto ist dieses Haus über die Autobahn A5 schnell erreichbar.

Kaufpreis: € 135.000,-
Betriebskosten inkl. Ust: ca. € 80,-

Zu den Suchergebnissen ◀ Vorherige Immobilie Nächste Immobilie ▶

Einfamilienhaus in Wolkersdorf

BOOKMARK

Haus in 2120 Wolkersdorf im Weinviertel, Immobiliennummer 20160/12637

Fotos |

1/15 Weiter ▶

Mehr Informationen? Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2120 Wolkersdorf im Weinviertel**
Strasse:	**Ulrichskirchnerstraße**
Grundfläche:	**2.000 m²**
Wohnfläche:	**150 m²**
Kaufpreis:	**295.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	295000 €
Eigenmittel:	88500 €
Darlehen:	206.500 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	150,00 m²
Grundfläche	2.000,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 295.000,00

Beschreibung

Baujahr	1966
Zustand	renovierungsbed
beziehbar	nach Kaufvertrag
letzte Aktualisierung	Donnerstag, 22. März 2012

Ausstattung

Zimmer	5
Anzahl Bäder	2
Anzahl WCs	2
Anzahl Abstellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Heizungsart	ZH, Gas
Anschlüsse	Gas, Kanal, Strom, Wasser

Zuklappen

- Beschreibung

Einfamilienhaus in Wolkersdorf mit großem Grundstück.

Dieses am nordwestlichen Rand von Wolkersdorf gelegene Einfamilienhaus bietet mit seinen 4 Zimmern und einer großen Wohnküche ausreichend Platz für eine Familie. Durch die leichte Hanglage gibt es 2 Zimmer im Ergeschoss und im ersten Stock befindet sich das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Bad und die Küche sowie eine große Terrasse.

Das besondere ist der weitläufige Garten (eventuell 2. Bauparzelle) mit Altbaumbestand. Im Anschluss gibt es noch Grünland an das nur mehr die Weinberge der Umgebung angrenzen.

Sehr sonnige Lage!

Zur Ausstattung gehört noch eine Garage.

Zu den Suchergebnissen ◀ Vorherige Immobilie Nächste Immobilie ▶

Einfamilienhaus mit großem Garten in Mistelbach

BOOKMARK

Haus kaufen in 2130 Mistelbach, Immobiliennummer 5402/71

Fotos

1/5 Weiter ▶

Mehr Informationen? Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2130 Mistelbach**
Strasse:	**Mistelbach**
Grundfläche:	**1.200 m²**
Wohnfläche:	**225 m²**
Kaufpreis:	**350.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	350000 €
Eigenmittel:	105000 €
Darlehen:	245.000 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	225,00 m²
Grundfläche	1.200,00 m²
Terrasse	40,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 350.000,00

Beschreibung

letzte Aktualisierung	Freitag, 23. März 2012

Ausstattung

Zimmer	7
Anzahl Bäder	2
Anzahl WCs	2
Anzahl Terrassen	1
Garten	ja
Anzahl Balkone	2

Zuklappen

- Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus mit einem großen, gepflegten Garten und Garage (Baujahr 1975). Der Gesamtgrund der Immobilie beträgt ca. 1.200 m² und die Wohnfläche 225 m². Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung die vor 7 Jahren erneuert wurde. Im unteren Bereich des Hauses befindet sich ein beheizbares Schwimmbad mit Gegenstromanlage. Das Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, Essbereich, Wohnsalon mit wunderschönem Blick in den Garten, zwei Bäder und zwei Toiletten. Sehr gute Anbindungen nach Wien. Die Immobilie steht ab sofort zur Verfügung. Mehrere Fotos an Anfrage möglich. Verkaufspreis zuzüglich 3% + 20% MWSt. Provision. Für weitere Auskünfte und eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Hanna Kluck unter 01 / 533 67 60 - 15 Büro Nr. bzw. Handy Nr. 0660 / 777 60 60 gerne zur Verfügung.

Abgebergestützt: PROVISIONSFREI für den KÄUFER

BOOKMARK

Haus kaufen in 2132 Hörersdorf, Immobiliennummer 5866/110

Fotos |

Hausansicht vergrößern

1/47 Weiter ▶

Mehr Informationen?
Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort: **2132 Hörersdorf**
Grundfläche: **1.147 m²**
Wohnfläche: **207 m²**
Kaufpreis: **219.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis: 219000 €
Eigenmittel: 65700 €
Darlehen: 153.300 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	207,00 m²
Grundfläche	1.147,00 m²
Gartenfläche	997,00 m²
Kellerfläche	100,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 219.000,00

Beschreibung

Baujahr	1991
Zustand	Teil/Vollrenovierungsbedarf
beziehbar	nach Kaufvertrag
letzte Aktualisierung	Freitag, 23. März 2012

Ausstattung

Zimmer	5
Anzahl Bäder	2
Anzahl WCs	2
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Balkone	1

Zuklappen

- Beschreibung

1991 erbautes, großzügiges Wohnhaus mit ca. 207 qm Wohnfläche auf 3 Ebenen zzgl. Vollkeller. Somit gesamt 6-7 Zimmer, 2 Fliesenbäder, 2 WC, Küche, alle Nebenräume auf einem 1147 qm großen Grundstück in absoluter Ortsrand-Ruhelage (Sackgasse) mit unverbauter Fernsicht.

Kellergeschoss: Garage mit beleuchteter Montagegrube und Automatiktor, Waschküche, Lager-, Ölheizungs-, Party- und Hobbyraum.

Erdgeschoss: Vorzimmer mit Garderobennische, 26 qm Diele, Wohnküche, Schlafzimmer, Fliesenbad mit Wanne und Dusche, WC, 36 qm Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse.

Obergeschoss: Diele, 3 Schlafzimmer, begehbarer Schrankraum, Abstellraum, Duschbad, WC.

Großer Garten mit eingelassenem Polyester-Pool (3,5 x 6 m) mit Stufen, Kinder-Spielhaus, Schaukel-/Rutschgestell, Sandspielkiste, Gartengeräteholzhaus, verschiedene Obstbäume und -sträucher.

Nur ca. 5 Autominuten von Mistelbach entfernt. Ca. 7 Gehminuten zur S2 (nach Laa, Mistelbach und Wien), Kindergarten und Volksschule im Ort. Informieren Sie sich über die Gemeinde im Internet: www.hoerersdorf.at

Viele Fotos der Immobilie sehen Sie auf unserer Homepage!

Fliesen, Parkettboden, Teppichboden, Öl, Zentralheizung, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage

Einfamilienhaus in 2170 Poysdorf

BOOKMARK

Haus in 2170 Poysdorf, Immobiliennummer 20165/12319

Fotos | Grundrisse |

1/13 Weiter ▶

Mehr Informationen?
Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2170 Poysdorf**
Nähe:	**Straße Richtung Großkrut**
Grundfläche:	**547 m²**
Wohnfläche:	**64 m²**
Kaufpreis:	**140.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	140000 €
Eigenmittel:	42000 €
Darlehen:	98.000 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	64,00 m²
Grundfläche	547,00 m²
verbaute Fläche	98,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 140.000,00
Betriebskosten	€ 72,73

Beschreibung

Baujahr	1970
Zustand	gut
beziehbar	01.09.2013
letzte Aktualisierung	Donnerstag, 22. März 2012
Anteile	1/1

Ausstattung

Zimmer	2
Anzahl Bäder	1
Anzahl WCs	1
Anzahl Abstellplätze	3
Keller	1
Anzahl Terrassen	2
Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Anschlüsse	Kanal, SAT, Strom, Telefon, Wasser

Lage

Lage	Orts-/Stadtrand, ruhig, Siedlungslage

Zuklappen

- Beschreibung

EINFAMILIENHAUS IN 2170 POYSDORF

Das Haus in ruhiger, alter Siedlungslage mit Garten bietet einer kleinen Familie Platz. Der Wohnbereich mit zwei Zimmern im Erdgeschoß kann möglicherweise durch einen Ausbau des Dachgeschoßes oder einen Anbau im Garten oder auf die Straßenseite erweitert werden. Auch im Kellergeschoß kann man einen Wohnraum einrichten. Mit 2.000 Litern Heizöl bringt man das Haus warm durch den Winter. Gegen eine Ablöse von 1.800,00 Euro kann die Einbauküche vom derzeitigen Mieter übernommen werden. Das Haus ist noch bis Herbst 2013 vermietet.

Die kompakte Infrastruktur Poysdorfs mit diversen Supermärkten, Banken, Arzt, Apotheke, Schulen und Kindergarten deckt den Bedarf aller Familienmitglieder, und auch das Pendeln nach Wien wird in Zukunft einfacher: mit Fertigstellung der A5 (vorraussichtlich in ein bis zwei Jahren) bis Drasenhofen wird sich die Fahrzeit an den Nordrand Wiens von derzeit einer dreiviertel Stunde auf etwa 30 Minuten verkürzen. Die nächsten Schnellbahnanschlüsse nach Wien befinden sich im acht Kilometer entfernten Staatz oder im zehn Kilometer entfernten Mistelbach.

Zu den Suchergebnissen ◀ Vorherige Immobilie Nächste Immobilie ▶

Top gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

BOOKMARK

Haus kaufen in 2135 Neudorf bei Staatz, Immobiliennummer 5866/205

Fotos |

1/12 Weiter ▶

Mehr Informationen?
Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2135 Neudorf bei Staatz**
Stock:	**eine**
Grundfläche:	**1.000 m²**
Wohnfläche:	**180 m²**
Nutzfläche:	**360 m²**
Kaufpreis:	**170.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	170000 €
Eigenmittel:	51000 €
Darlehen:	119.000 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	180,00 m²
Nutzfläche	360,00 m²
Grundfläche	1.000,00 m²
Kellerfläche	180,00 m²
Balkon	25,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 170.000,00

Beschreibung

Baujahr	1980
Zustand	Modernisiert
beziehbar	sofort
letzte Aktualisierung	Donnerstag, 22. März 2012

Ausstattung

Zimmer	4
Anzahl Bäder	1
Anzahl WCs	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Balkone	1

Lage

Stockwerk	eine

Zuklappen

- Beschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus wurde 1979 erbaut und befindet sich nahe der Therme Laa.

Die Liegenschaft bietet auf ca. 180m ² Wohnfläche genug Platz auch für größere Familie.

Raumaufteilung: Lichtdurchflutete 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Vorräume, Abstellraum auf einer Ebene. Das Haus ist voll unterkellert und bietet auf 180 qm mehrere Räume sowie die Garage.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mit einer modernen Gastherme, wobei auch die Möglichkeit besteht mit einem im Keller positionierten Festbrennstoffkessel zu heizen. Zusätzlich ist im großzügigen Wohnzimmer ein Kachelofen eingebaut.

2004 wurde das Haus renoviert, diese Arbeiten umfassten den Einbau von neuen Fenstern mit Rollläden, eine Wärmedämmfassade, einen neuen Vorraum mit repräsentativen Stiegenaufgang vom Vorplatz und einiges mehr.

Das ebene Grundstück bietet mit seinen 1079m² eine perfekte Spieloase für Kinder und auch Erwachsene finden die Ruhe die sie suchen. Das Wohnzimmer wurde offen gestaltet mit einem Kamin, der in der kalten Jahreszeit für besinnliche Stimmung sorgt.

Das Haus wird teilmöbliert inklusive Küche übergeben. Kaufpreis ist inklusive Wohnbauförderung von € 13.000,-

Die Infrastruktur des Ortes bietet alles Erforderliche wie Kindergarten, Volksschule, ein Kaufhaus mit Tankstelle, einige andere Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und vieles mehr. Die nahegelegene Stadt Laa an der Thaya steht ebenfalls mit einer hervorragenden Infrastruktur zur Verfügung.

Fliesen, Laminatboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel/Satelliten-TV, Carport, Garage

Zu den Suchergebnissen ◀ Vorherige Immobilie Nächste Immobilie ▶

Einfamilienhaus BJ.2002 in absoluter Ortsrand und Ruhelage mit Fernblick

BOOKMARK

Haus kaufen in 2133 Hagendorf, Immobiliennummer 1835/6

Fotos

1/4 Weiter ▶

Mehr Informationen? Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2133 Hagendorf**
Nähe:	**Laa an der Thaya**
Wohnfläche:	**120 m²**
Nutzfläche:	**200 m²**
Kaufpreis:	**130.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	130000 €
Eigenmittel:	39000 €
Darlehen:	91.000 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	ca. 120,00 m²
Nutzfläche	ca. 200,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 130.000,00

Beschreibung

Baujahr Bis	2002
Zustand	Sehr gut
beziehbar	sofort
letzte Aktualisierung	Sonntag, 18. März 2012

Ausstattung

Zimmer	4
Keller vorhanden	ja
Anzahl Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung

Lage

Lagequalität	Sehr gut

Zuklappen

- Beschreibung

Nähe Laa a.d. Thaya/ 7km:
HAGENDORF:
Einfamilienhaus BJ: 2002 in Ortsrand und absoluter Ruhelage mit Blick auf Burgruine Staatz und ca. 900m² Eigengrund.
Das Haus besteht aus gr Koch,- Wohn,-Essbereich mit Terrassenausgang, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 2WC,gr. Bad mit Dusche und Wanne, Abstellraum, 2 VZ,
geräumiger Keller mit Heizraum, Waschküche, Kellerstüberl, gr. Garage mit Werkraum.
Gr. Terrasse (ca. 50m²) mit Fernblick, sonniger
Garten.
KAUFPREIS: € 130.000.- + LDF.

Zu den Suchergebnissen ◀ Vorherige Immobilie Nächste Immobilie ▶

Abgebergestützt: PROVISIONSFREI für den KÄUFER

BOOKMARK

Haus kaufen in 2122 Ulrichskirchen, Immobiliennummer 5866/114

Fotos |

Hausansicht vergrößern

1/22 Weiter ▶

Mehr Informationen?
Unverbindlich anfragen!

Anfragen

PLZ Ort:	**2122 Ulrichskirchen**
Stock:	**KG, EG, OG**
Grundfläche:	**381 m²**
Wohnfläche:	**92 m²**
Nutzfläche:	**102 m²**
Kaufpreis:	**139.000 €**

Info bei Preisänderungen?

Berechnen Sie Ihre Finanzierung!

Kaufpreis:	139000 €
Eigenmittel:	41700 €
Darlehen:	97.300 €

Berechnen

www.bausparen.at

- Eckdaten

Flächen

Wohnfläche	92,00 m²
Nutzfläche	102,00 m²
Grundfläche	381,00 m²
Gartenfläche	293,00 m²
Kellerfläche	56,00 m²

Preise

Kaufpreis	€ 139.000,00

Beschreibung

Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
letzte Aktualisierung	Freitag, 23. März 2012

Ausstattung

Zimmer	5
Anzahl Bäder	2
Anzahl WCs	1

Lage

Stockwerk	KG, EG, OG

Zuklappen

- Beschreibung

Nur wenige Autominuten ab der Stadtgrenze Wien bzw. Wolkersdorf steht dieses 1960 errichtete, nette Wohnhaus zum Verkauf. Das 381 qm Eckgrundstück befindet sich in absoluter Ruhelage mit 92 qm Wohnfläche zzgl. Windfang und 9 qm Loggia.

Kellergeschoss: Vorraum, Heizraum, Werkraum, Pumpenraum, Wirtschaftsraum (als Badezimmer mit Wanne adaptiert) mit Brunnen, Abstellraum

Erdgeschoss: Windfang, Vorraum, Bad mit Dusche und WC, Schlafzimmer, kleine Wohnküche, Wohnzimmer, Bauernstube

Dachgeschoss: Vorraum, Zimmer mit begehbarem Schrank, Schlafzimmer, Dachboden

Im netten Kleingarten befinden sich ein Schuppen und ein Gartenhaus.

Das Wohnhaus ist in einem guten, gepflegten Zustand, wird teilmöbliert übergeben und ist sofort beziehbar. Es ist mit Holzfenstern (Iso-Verglasung mit tlw. Rollläden) ausgestattet. Geringe Adaptierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nötig. Beheizt wird mittels einer Zentralheizung für Öl und feste Brennstoffe. Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Sat, Telefon / Internet (abgemeldet).

Der wunderschöne Gemeinde Schleinbach-Ulrichskirchen liegt an der Grenze zum grünen Kreuttal. Aufgrund der Nähe zur Nordautobahn A5, sowie der regelmäßigen S-Bahn - Verbindung ist die Immobilie besonders für Pendler sehr geeignet.

Fliesen, Laminatboden, Parkettboden, Alternativ, Öl, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage