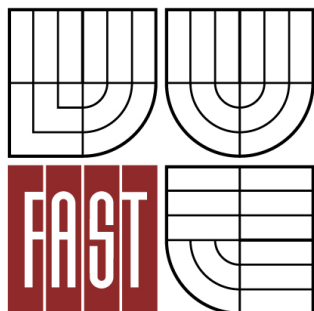




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

OCEŇOVÁNÍ NEMOVISTOSTÍ PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V PODMÍNKÁCH ČR

PROPERTY VALUATION FOR MORTGAGE LOANS IN THE CZECH REPUBLIC

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

DOMINIKA SIMANOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2016



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Dominika Simanová
Název	Oceňování nemovitostí pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2015
Datum odevzdání bakalářské práce	27. 5. 2016
V Brně dne 30. 11. 2015	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností
Související vyhlášky s regionální platností
Mezinárodní oceňovací standardy
Metodiky oceňování majetku na území ČR
Periodikum : Soudní inženýrství, CERM
Informace publikované na internetu

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařazení staveb a pozemků
4. Druhy cen
5. Druhy bankovních úvěrů
6. Metody stanovení ceny obvyklé
7. Analýza trhu s nemovitostmi
8. Metody oceňování pro bankovní účely
9. Případová studie
10. Vyhodnocení
11. Závěr

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitého majetku pro bankovní účely. Součástí práce bude analýza trhu s nemovitostmi i vyhodnocení možných vlivů na cenu obvyklou, vč. případných rizik plynoucích z platné legislativy i potřeby bank.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny obvyklé reprezentativního typu nemovitosti podle metodiky vybrané banky.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....
Ing. Roman Staněk
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Předmětem této bakalářské práce je oceňování nemovitého majetku pro hypoteční úvěry. Teoretická část zahrnuje základní pojmy, které se vážou s problematikou oceňování a také metody, kterými lze ocenění provést. Praktická část obsahuje ocenění konkrétní vybrané nemovitosti různými metodami oceňování. Práce je zaměřena na realitní trh České republiky.

Klíčová slova

nemovitost, metody oceňování, cena, hodnota, porovnávací metoda

Abstract

The bachelor thesis deals with the issue of property valuation for mortgage loans. The theoretical part defines the basic terms relating to the issue of valuation and the methods by which the valuation can be provided. The practical part includes market valuation of the selected property by different methods of valuation. The thesis focuses on the real estate market in the Czech Republic.

Keywords

property, methods of valuation, price, value, comparative method

Bibliografická citace VŠKP

Dominika Simanová *Oceňování nemovitostí pro hypoteční úvěry v podmínkách ČR*. Brno, 2016. 52 s., 13 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 8.5.2016

.....
podpis autora
Dominika Simanová

Poděkování

Děkuji svému vedoucímu práce panu Ing. Romanovi Staňkovi za odbornou pomoc při vypracování této práce.

Obsah

1.	Úvod.....	10
2.	Vymezení pojmů.....	11
2.1.	Nemovitá věc	11
2.2.	Pozemek.....	11
2.3.	Stavba.....	12
2.4.	Byt.....	14
2.5.	Rodinný dům.....	15
2.6.	Bytový dům.....	15
2.7.	Stavba pro rodinnou rekreaci	15
2.8.	Stavba ubytovacího zařízení	16
3.	Životnost a opotřebení staveb	17
3.1.	Životnost staveb	17
3.2.	Opotřebení staveb	18
3.3.	Metody výpočtu opotřebení	19
	Metoda lineární.....	19
	Kusýnova metoda.....	20
	Kusýn – Röttingerova metoda	20
	Rossova metoda.....	20
	Metoda kvadratická.....	21
	Metoda semikvadratická.....	21
	Metoda lineární se zbytkem	21
	Metoda logaritmická.....	22
	Analytické metody opotřebení.....	22
	Další metody opotřebení	23
4.	Cena a hodnota.....	24
4.1.	Cena	24
4.2.	Hodnota.....	24
4.3.	Cena stanovená dle cenového předpisu	25
4.4.	Cena pořizovací	25
4.5.	Cena reprodukční	25
4.6.	Věcná hodnota	25
4.7.	Výnosová hodnota	26
4.8.	Cena obvyklá	26
4.9.	Cena zvláštní obliby.....	27
4.10.	Tržní cena v tísní.....	27
5.	Metody oceňování.....	28
5.1.	Výnosová metoda ocenění	28
5.2.	Nákladová metoda ocenění	30
5.3.	Srovnávací metoda ocenění	31
6.	Hypoteční úvěry.....	33
6.1.	Účel hypotečního úvěru	33
6.2.	Druhy hypotečních úvěrů.....	34
7.	Případová studie.....	37
7.1.	Popis oceňované nemovitosti.....	37
7.2.	Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem	38

7.3.	Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem	40
7.4.	Ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem	41
8.	Závěr	51
9.	Literatura.....	52
10.	Přílohy.....	53
10.1.	Příloha č.1 – Databáze nemovitostí	53
10.2.	Příloha č.2 – Fotodokumentace.....	62
10.3.	Příloha č.3 - Informace o parcele.....	64
10.4.	Příloha č.4 – Katastrální mapa	65

1. Úvod

Cílem této bakalářské práce je seznámení se s problematikou oceňování nemovitého majetku pro bankovní účely. Oceňování nemovitostí slouží potřebám fyzických i právnických osob, aby získali cenu či hodnotu nemovitosti pro různé účely.

Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část obsahuje základní pojmy a definice, které souvisí s problematikou oceňování nemovitostí, zejména definice podle aktuálních platných legislativních zákonů. Praktická část sestává z případové studie, která je zaměřena na ocenění konkrétní nemovitosti, která slouží jako podklad pro získání hypotečního úvěru. Výpočty ocenění a porovnání jsou sestaveny do tabulek pro přehlednější orientaci.

Pro případovou studii byla vybrána konkrétní nemovitost, kterou je rodinný dům nacházející se v obci Ochoz u Brna v okrese Brno – venkov. Dům je oceněn nákladovou metodou THU a porovnávací metodou se srovnatelnými domy, které byly nalezeny na internetových realitních portálech, zejména na sreality.cz. Nemovitosti v databázi byly ohodnoceny osmi koeficienty, kterými je upravena cena 1 m² podlahové plochy u srovnávacích nemovitostí. Výsledná cena oceňované nemovitosti je určena aritmetickým průměrem všech upravených cen 1 m² podlahové plochy koeficienty a následně vynásobena velikostí podlahové plochy oceňovaného domu.

2. Vymezení pojmů

Pro snazší orientaci v mé bakalářské práci se v této kapitole zabývám definováním a charakteristikou základních pojmů v oblasti oceňování nemovitostí. Pro tuto kapitolu jsem použila uzákoněné předpisy, a to zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník, platnost od 1.1.2014), zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon), vyhláška č. 268/2009 Sb. (o technických požadavcích stavby).

2.1. Nemovitá věc

Podle definice občanského zákoníku § 498 „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Podle § 505 občanského zákoníku „*Součástí nemovité věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Podle § 510 „*Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*“ [1] Jinak řečeno, příslušenstvím nemovité věci je věc, kterou si vlastník přeje, aby se užívala společně s nemovitou věcí.

2.2. Pozemek

Pozemek podle katastrálního zákona

Podle zákona č. 256/2013 Sb. § 2 se pozemkem rozumí „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [5]

Pozemek podle stavebního zákona

Podle zákona č. 183/2006 Sb. § 2 se pozemkem rozumí

- a) *stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*
- b) *zastavěný stavební pozemek je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami* [2]

Pozemek podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona č. 151/1997 Sb. § 9 se pozemky pro účely oceňování dělí na

- a) *stavební pozemky,*
 - 1. **nezastavěné pozemky, které se dělí na**
 - *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby
2. **zastavěné pozemky, které se dělí na**
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny
3. **plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí**

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [3]

2.3. Stavba

Pojem stavba se v uzákoněných předpisech vyskytuje ve více významech. Podle občanského zákoníku § 506 odst.1, který říká „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.“ [1] Což znamená, že vlastník stavby již nebuje moci prodat jenom

stavbu a pozemek si ponechat. Od roku 1950 platilo, že pozemek a budova na něm umístěná jsou dvě samostatné věci v právním smyslu. Je tedy možné, že pozemky a budovy na něm stojící mají jiné vlastníky. I to upravuje OZ ust. § 3056 odst.1, který říká, že pokud vlastník pozemku a stavby na něm stojící není jedna osoba, vlastník stavby má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě. To znamená, že pokud bude chtít vlastník stavby budovu prodat, musí ji nejdříve nabídnout ke koupi vlastníkovi pozemku a naopak. Pokud je vlastník pozemku a stavby jedna osoba, stavba se stane součástí pozemku a budou jeden nedílný celek. Také to znamená, že pokud bude využito předkupní právo vlastníkem pozemku nebo stavby, stavba se stane nedílnou součástí pozemku. [8]

Stavba podle stavebního zákona

V § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu se zmiňuje: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ [2]

Stavba podle zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb. § 3 stavby pro účely oceňování člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. [3]

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína – i průduchem přes vnější zeď. Za součást nepovažujeme elektrické spotřebiče zapojeny pouze pohyblivým

přívodem do zásuvky ve zdi. Považujeme je za samostatné movité věci a neuvažují se u hodnocení stavby. Pračky, sporáky jsou součástí stavby pouze tehdy, pokud jsou pevně napojeny – obvykle sporákové kombinace. Za samostatnou věc považujeme také žumpy, které jsou na stavbu napojeny a studny, i když se nacházejí uvnitř stavby. Za součást stavby se považují také další stavby, které jsou provozně propojeny tj. komunikačně propojeny např. dveřmi, společnou chodbou, terasou. Provozním připojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Garáž může být také součástí nebo příslušenstvím stavby. Pokud garáž tvoří příslušenství stavby, režim ocenění je odlišný od garáže samostatné. [4]

2.4. Byt

Podle občanského zákoníku č. 82/2012 Sb. § 2236 odst. 1 „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“ [1]

Z toho vyplývá, že smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít i v případě, že pronajaté prostory nejsou zkolaudovány, případně nejsou způsobilé k obývání. Je ale pravdou, že pronajímání prostor, které nejsou zkolaudovány jako obytné, může být ze strany stavebního úřadu sankcionováno podle § 119 stavebního zákona, avšak to nemá na platnost a vymahatelnost uzavřené nájemní smlouvy žádný vliv. [9]

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 8 „*Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.*“ [3]

Definici bytu také nalezneme ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. § 3, kde bytem se rozumí „*Soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“ [6]

Co se týče podlahové plochy bytu, podle občanského zákoníku a na něj navazující předpis č. 366/2013 Sb. (Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím) platí, že „*podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“ [7]

V minulosti se, podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytu, podlahovou plochou rozuměla plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do této podlahové plochy se však nezapočítávala plocha nosných konstrukcí a přiček uvnitř bytu.

Změna definice podlahové plochy bytu tedy způsobila, že došlo ke „zvětšení“ stávajících bytů o 7-10% a v souvislosti s tím snížení ceny připadající na jeden metr čtvereční. [10]

2.5. Rodinný dům

Podle vyhlášky č. 83/1976 Sb. § 44 odst. 1 pro oceňování, ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb. „*Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.*“ [11]

Z uvedeného vyplývá, že například objekty, které mají více než dvě nadzemní podlaží kromě podkroví, nejsou rodinným domem.

Obdobnou definici rodinného domu můžeme najít podle stavebních předpisů ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. § 2 s jedním rozdílem, kde rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Stejná definice rodinného domu platí podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb § 4.

2.6. Bytový dům

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 2, o obecných požadavcích na využívání území, bytovým domem se rozumí „*Bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“ [14] V zákoně není definováno omezení počtem podlaží, suterénů nebo podkroví. To tedy také znamená, že bytový dům může mít stejný počet podlaží jako rodinný dům a záleží jenom na volbě stavebníka, jestli uvede, zda se jedná o bytový dům nebo rodinný dům.

2.7. Stavba pro rodinnou rekreaci

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 2, o obecných požadavcích na využívání území, stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí „*Stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“ Které stavby lze zařadit mezi stavby pro rodinnou rekreaci nalezneme ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., § 13 a 14, kde stavbou pro rodinnou rekreaci jsou:

- 1. rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,*
- 2. zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,*
- 3. rekreační domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží,*

4. rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci, [16]

2.8. Stavba ubytovacího zařízení

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 2, o obecných požadavcích na využívání území, stavbou ubytovacího zařízení se rozumí „*Stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené. Stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií*

1. *hotel, kterým se rozumí zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených,*
2. *motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy,*
3. *penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem,*
4. *ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.“*

3. Životnost a opotřebení staveb

3.1. Životnost staveb

Životnost stavby můžeme definovat jako dobu, po kterou by objekt měl vyhovovat požadavkům provozu v předpokládaných podmínkách. Za tuto dobu se objekt dostane do mezního stavu, resp. stane se nepoužitelným. Vyjadřuje se zpravidla počtem roků, který se u různých druhů objektů liší.

Stavby se po fyzické stránce skládají z jednotlivých konstrukčních prvků, do kterých spadají např. svislé nosné konstrukce, zastřešení, výplně otvorů, podlahy a pod. a vzájemně tvoří ucelené části stavby.

Z časového hlediska životnosti konstrukčních prvků rozdělujeme konstrukční prvky na:

- **Prvky s dlouhodobou životností** - základy, svislé nosné konstrukce (do těchto konstrukcí je možno zařadit i komíny), vodorovné nosné konstrukce, střešní nosné konstrukce, schodišťové konstrukce

- **Prvky s krátkodobou životností** - povrchové úpravy stěn (omítky, obklady, nátěry,...), podlahy, oplechování, výplně otvorů, izolační vrstvy, apod.

Za prvky dlouhodobé životnosti označujeme konstrukční prvky, které svou technickou životností dosahují min. 80 let.

U stavebních objektů rozeznáváme obecně tyto druhy životností:

- **technická životnost** - doba, kterou počítáme od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby. Obvykle převyšuje ekonomickou životnost;

- **ekonomická životnost** - doba, kterou počítáme od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, tzn. okamžik trvalé ztráty výnosů nebo ztráta využitelnosti změnou vnějších podmínek bez možnosti jiného využití;

- **morální životnost** - doba, kterou počítáme od vzniku stavby do okamžiku zastarání stavby – dispoziční řešení, styl, standardy a technologie, změny trhu, rozvoj území apod.;

- **právní životnost** - doba od kolaudačního souhlasu do okamžiku rozhodnutí, resp. povolení o odstranění stavby. [15]

Podle zákona v příloze č. 21 vyhlášky 441/2013 Sb. „*Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí u*

a) budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně

b) rekreačních a zahrádkářských chat
- zděných 80 let

- dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let
- ostatních 50 let,
- c) inženýrských a speciálních pozemních staveb 50 až 100 let podle druhu konstrukce,
- d) vedlejších staveb a garáží
 - zděných 80 let
 - dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let
 - ostatních 30-40let
- e) studní
 - kopaných a vrtaných s průměrem nad 150 mm 100 let
 - ostatních 50 let
- f) venkovních úprav je uvedena v příloze č. 11
- g) hřbitovních staveb 100 až 150 let.“

3.2. Opotřebení staveb

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, vyjadřuje pojem opotřebení stavby.

Opotřebení – též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace. Není však totožné s amortizací účetní, s odpisy. Ve starší literatuře může být také označováno jako sešlost stavby. Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech jen poměrnou hodnotou z jedné (např. Opotřebení 20% je poměrnou hodnotou vyjádřeno jako 0,2).

Pojem opotřebení stavby můžeme najít v předpisu č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášce) § 30 odst. 1, kde je napsáno, jak se stanoví opotřebení stavby. „*Opotřebení stavby se určí způsobem podle přílohy č. 21 k této vyhlášce. K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snižena o jeho opotřebení.*”

V příloze č. 21 předpisu 441/2013 Sb. je uvedeno:

1. *Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.*
2. *Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.*
3. *Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.*

4. *Opotřebení u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb se stanoví lineární metodou.*

Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda i u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a domků, rekreačních a zahrádkářských chat, garáží a vedlejších staveb, opotřebení může činit maximálně 85 %.

Můžeme rozlišovat technické a morální opotřebení staveb.

Technické opotřebení stavby může nastat důsledkem

- užívání,
- nedostatečné či chybějící údržbě konstrukcí a vybavení
- u stavebně technických prvků, kterým již uplynula doba životnosti, jedná se o tzv. prvky krátkodobé životnosti, u kterých se předpokládá, že budou vyměněny alespoň jednou za dobu životnosti stavby (např. okna).
- vad, které mají stavebně technický charakter.

Morální opotřebení stavby může nastat ze dvou příčin:

- funkční díl neodpovídá současným předpisovým požadavkům (tepelně technické vlastnosti, požární předpisy, hygienické předpisy apod.),
- funkční díl neodpovídá požadavkům současným na design nebo funkční standard.

Stavba, konstrukce či vybavení může být po technické stránce zcela funkční a v pořádku, ale zastarává a tím ztrácí svoji hodnotu a vzhledem ke stále postupujícímu technickému a technologickému vývoji a stále vyšším požadavkům na design již nemusí z tohoto hlediska vyhovovat.

3.3. Metody výpočtu opotřebení

Opotřebení stavby může být vypočteno různými metodami.

Metoda lineární

Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem od nuly od nové stavby a u stavby zcela zchátralé do 100 %. Procento ročního opotřebení představuje obrácenou hodnotu životnosti.

$$A = \frac{S}{Z} \times 100 \%$$

Lineární metoda je jednoduchá, avšak nevýhodou této metody je, že neodráží skutečný stav opotřebení stavby, protože v prvních rocích se stavba příliš neznehodnocuje.

Tato metoda se používá pro výpočet opotřebení u inženýrských staveb, speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a u hřbitovních staveb.

Lineární metoda byla modifikována a vycházejí z ní další metody, kterými jsou Kusýnova metoda, Kusýn - Röttingerova metoda a Rossova metoda.

Kusýnova metoda

Vychází z metody lineární s rozdílem, že vychází z úvahy, že v prvních letech je opotřebení menší. Doporučuje v první osmině trvání stavby nepočítat opotřebení vůbec, potom lineárně do 100%.

$$\begin{aligned} \text{pro } S \in < 0; \frac{S \times Z}{8} > \quad \text{je } A = 0 \quad TH = 100 \% \quad Pr = 0 \\ \text{pro } S \in \left(\frac{S \times Z}{8}; Z > \right) \quad \text{je } A = 100 \times \frac{(8 \times Z - S)}{(7 \times Z)} \quad TH = 100 - A \end{aligned}$$

Kusýn – Röttingerova metoda

Předpokládá u stavby ve stáří do 1/10 předpokládané životnosti poloviční znehodnocení než u metody lineární. Po dosažení této hodnoty je pak roční opotřebení mírně vyšší než u lineární metody, aby se dosáhlo opotřebení 100%.

$$\begin{aligned} \text{pro stáří v intervalu } S \in < 0; \frac{S \times Z}{10} > \quad \text{je} \\ A = \frac{1}{2} \times 100 \times \frac{S}{Z} = 50 \times \frac{S}{Z} \quad TH = 100 - A = 50 \times \frac{(2 \times Z - S)}{Z} \\ \text{pro stáří v intervalu } S \in \left(\frac{S \times Z}{10}; Z > \right) \quad \text{pak} \\ A = 10 \times \frac{95 \times S}{Z - 5} \quad TH = 950 \times \frac{1 - S}{Z} \end{aligned}$$

Rossova metoda

Tato metoda také uvažuje v začátcích s nižším opotřebením, v průběhu stáří stavby se postupně zvyšuje. Celková životnost se rozděluje do 5 silných období po 20%. Během prvního období je nárůst opotřebení 3/25, během druhého činí 4/25, v třetím 5/25, ve čtvrtém období 6/25 a během posledního pátého období je opotřebení 7/25. Konečné opotřebení tedy činí 25/25 100%. Mezi jednotlivými rozhraními je průběh lineární.

$$\begin{aligned} \text{první období } S \in < 0; \frac{Z}{5} >: \\ A = 60 \times \frac{S}{Z} \quad TH = 100 - 60 \times \frac{S}{Z} \\ \text{druhé období } S \in < \frac{Z}{5}; 2 \times \frac{Z}{5} >: \\ A = 12 + 80 \times \frac{(S - 0,2 \times Z)}{Z} \quad TH = 88 - 80 \times \frac{(S - 0,2 \times Z)}{Z} \end{aligned}$$

třetí období $S \in < 2 \times \frac{Z}{5}; 3 \times \frac{Z}{5} > :$

$$A = 28 + 100 \times \frac{(S - 0,4 \times Z)}{Z} \quad TH = 72 - 100 \times \frac{(S - 0,4 \times Z)}{Z}$$

čtvrté období $S \in < 3 \times \frac{Z}{5}; 4 \times \frac{Z}{5} > :$

$$A = 48 + 120 \times \frac{(S - 0,6 \times Z)}{Z} \quad TH = 52 - 120 \times \frac{(S - 0,6 \times Z)}{Z}$$

páté období $S \in < 4 \times \frac{Z}{5}; Z > :$

$$A = 72 + 140 \times \frac{(S - 0,8 \times Z)}{Z} \quad TH = 28 - 140 \times \frac{(S - 0,8 \times Z)}{Z}$$

Metoda kvadratická

Průběh opotřebení je zde vyjádřen kvadratickou funkcí. Na počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi stoupá strmě.

$$A = 100 \times \frac{S^2}{Z^2} \quad TH = 100 \times \left(1 - \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

Metoda semikvadratická

Opotřebení se u této metody počítá jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou. Semikvadratická metoda se podobá metodě Rossové, na rozdíl od ní je však spojitá a na výpočet jednodušší. V pětinach životnosti jsou hodnoty opotřebení stejné u obou dvou metod.

$$A = 100 \times \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2} = 50 \times \left(\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

Metoda lineární se zbytkem

Tato metoda vychází z předpokladu, že stavba má i po dožití určitou hodnotu. Autoři této metody přiřadili do rovnice přímky koeficient c , kterým upravili sklon lineární přímky.

$$A = c \times \frac{100 \times S}{Z} \quad TH = 100 - A = \frac{100 \times (Z - c \times S)}{Z}$$

Pro konečnou fázi, kdy $S = Z$, bude zbytková technická hodnota

$$TH = \frac{100 \times (Z - c \times Z)}{Z} = 100 \times (1 - c)$$

Metoda logaritmická

Logaritmická metoda výpočtu opotřebení vychází z pravidel složitého úrokování. Tato metoda se používá velmi zřídka.

u ...úroková míra

q ...úročitel ($q=1+u/100$)

$$A = 100 \times \frac{q^S - 1}{q^Z - 1}$$

$$TH = 100 - A = 100 \times \frac{q^Z - q^S}{q^Z - 1}$$

S – stáří stavby (počet let), TH – technická životnost stavby (%), Z – životnost stavby (v letech), A – opotřebení (amortizace – v %)

Analytické metody opotřebení

Jsou to metody, které využívají možnosti výpočtu opotřebení jako vážený aritmetický průměr opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků (konstrukcí a vybavení). Kdy se opotřebení stavby vypočítá pomocí analytických metod nalezneme v příloze č. 14 k vyhlášce č. 540/2002 Sb. ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb. a vyhl. č. 640/2004 Sb., ve které je uvedeno:

Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,*
- d) oceňována kulturní památka,*
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba.*

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100A$$

A = objemové podíly konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,00

B = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

$C =$ předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, případně stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří), přičemž platí vztah $B \leq C$

Celkové opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$

n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících.

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr B/C .

Další metody opotřebení

Existuje další řada metod na výpočet opotřebení, ale pro tržní ocenění není definována žádná metoda. Pokud je nedostatek informací o stáří nemovitosti, lze vycházet ze stanovení opotřebení odborným odhadem, který vychází ze zkušeností odhadce.

4. Cena a hodnota

4.1. Cena

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka může nebo nemusí být zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. V současné době se cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, který plyne ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., §1 odst. 2, který říká:

Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

Cena stanovena dohodou – cena smluvní podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách může být:

- volná
- regulovaná - úředně (§ 5)
 - věcně (§ 6)
 - časově (§ 8)
 - cenové moratorium (§ 9)

Seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku. [12]

Nebo může být cena zjištěna podle zvláštního předpisu, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.

Tady rozlišujeme:

- ceny služeb
- ceny majetku
 - nemovitosti
 - věci movité
 - majetek finanční
 - majetek ostatní

4.2. Hodnota

Pojmy cena a hodnota jsou v praxi často zaměňovány. Pojem hodnota ale není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota,

ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je tedy vždy potřeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

4.3. Cena stanovená dle cenového předpisu

Tento typ ceny se také nazývá administrativní či úřední cena. Je to cena zjištěná na základě cenového předpisu a to zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. Zákon č. 151/1997 Sb. pak specifikuje případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou.

4.4. Cena pořizovací

Nazývá se také cenou historickou. Je to cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. 4 jako „*cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související*“. [13]

Její použití je vymezeno pro způsob pořízení majetku koupí, jedná se tedy o náklady spojené s akvizicí. Cena, za kterou byl majetek pořízen, stejně jako náklady s jeho pořízením související, nejsou ničím jiným než vzniklými náklady zachycovanými v účetnictví, aktivovanými do majetku (kapitalizované náklady). Pokud aktivum vzniká vlastní činností, tedy nikoliv jeho koupí od dodavatelů, pak se aktivum ocení "vlastními náklady" na pořízení aktiva. V případě nemovitostí je nutno pečlivě uvážit, které náklady do pořizovací ceny vstupují a které nikoliv. Mezi praktické příklady nákladů vstupujících do pořizovací ceny patří náklady na právní poradenství související s koupí nemovitosti, bankovní poplatky související s úhradou kupní ceny nemovitosti. Do pořizovací ceny se také může zahrnout znalecký posudek, pokud byl zpracován za účelem získání nemovitosti. Pokud byl zpracován pro účely financující banky nebo pojišťovny, nemůže tvořit součást pořizovací ceny.

4.5. Cena reprodukční

Také se nazývá reprodukční pořizovací cena.

Je to cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m³ zastavěné plochy ap.

4.6. Věcná hodnota

Také „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci.

Je to reprodukční cena, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. 4 jako „cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“.

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ - § 2 odst. 3: „nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“

4.7. Výnosová hodnota

Také „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“.

Výnosovou hodnotu můžeme charakterizovat jako součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos z nemovitosti. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění ap.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet.

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ § 2 odst. 3: „výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)“

Někdy bývá výnosová hodnota také označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

4.8. Cena obvyklá

Také označována jako tržní nebo obecná cena. Je to cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 1 cena obvyklá: „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 oblíby. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Obvyklá cena se tedy určí porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Vlastní „tržní“ cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.

4.9. Cena zvláštní obliby

Jde o cenu, kterou pro konkrétní osobu může mít jakákoliv věc, k níž má citový vztah nebo je pro ni velmi důležitá. Soud pak při vyčíslení ceny takové věci, kterou někdo schválně poničil, bere v úvahu právě to, jaký osobní vztah měl k věci poškozený.

Nejvyšší správní soud Československa cenu zvláštní obliby charakterizoval slovy: *„Cena zvláštní obliby předpokládá čistě osobní vztah k určité věci, čímž nabude tato věc určitých nahodilých subjektivních vlastností, takže ji nelze nahradit věcí jinou a že věc ta má vyšší cenu jen pro určitou osobu nebo pouze pro určitý okruh osob.“* (rozhodnutí NSS (SJS) 15015/24) [4]

4.10. Tržní cena v tísní

Zvláštním druhem tržní ceny je tzv. „tržní cena v tísní“, tedy taková cena, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. Pojem byl zavedený bankami pro účely realizace jejich zástav jako zajišťovacích instrumentů. Cena v tísní je tedy citelně nižší než tržní cena, u standardního bytu např. o 15 %, u domu více. [20]

5. Metody oceňování

Oceňování nemovitostí je prováděno za účelem hypotečního úvěrového řízení – odhad obvyklé ceny. Pro odhad obvyklé ceny se používají tři základní metody:

- Metoda výnosová (příjmová)
- Metoda nákladového ohodnocení (věcná)
- Metoda srovnávací (tržní, statistická)

5.1. Výnosová metoda ocenění

Výnosová metoda ocenění se použije vždy, když je u daného typu nemovitosti v daném místě v době ocenění předpoklad jejího pronajmutí. Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Investor ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, jehož základem je nejlepší a nejvyšší využití. Tržní hodnota nemovitosti je potom rovna celkovému příjmu, který je schopna nemovitost po dobu její životnosti generovat. [17]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 5 je výnosový způsob ocenění charakterizován jako „výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)”. V § 6 zákona o oceňování majetku je dále uvedeno: „Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.”

V navazující vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášce) v § 32 je uveden výpočet ceny nemovitostí výnosovým způsobem.

„Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem

nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.“

Pro tržní oceňování se spíše používá na zjištění výnosové hodnoty vztah mezi ziskem a roční kapitalizační úrokovou mírou.

$$HK = \frac{Z}{p} \times 100$$

kde

Z.....čistý zisk (Kč)

p.....roční kapitalizační úroková míra (%)

Kapitalizační míra se někdy určuje součtem čtyř základních podmínek, kterými jsou tzv. míra návratnosti, míra inflace, riziková míra a míra ekonomické životnosti. V současné době se ale kapitalizační míra převážně odvozuje z obvyklé výše úrokové míry peněžních ústavů, čili včetně určité míry rizika a také inflace.

Čistý zisk se spočte podle vzorce

$$Z = (K \times k) - N$$

kde

K.....celkový hrubý roční příjem ze všech pronajímatelných prostor (Kč)

k.....koeficient využitelnosti

N.....náklady na dosažení příjmu (daň, pojištění, údržba, opravy, správa...) (Kč)

Hrubý roční příjem lze určit podle současného využití nemovitosti, nebo může být uvažováno nejvýnosnější a nejlepší využití, které se bude odlišovat od podnikatelského záměru. Při nejvýnosnějším a nejlepším využití je ale potřeba při stanovení ceny výnosovým způsobem zohlednit náklady na rekonstrukce, opravy, případně dokončení stavby, aby mohli být využívány v souladu s propočtem co nejvýhodněji a nejlépe. Pokud je zisk z nemovitosti po odečtení těchto nákladů nulový nebo nabývá zápornou hodnotu, tak i cena zjištěna výnosovým způsobem je nulová.

5.2. Nákladová metoda ocenění

V případě nákladového ohodnocení je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina). K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započteny ve výchozí ceně). Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost, je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Tato metoda je povinná v případě ocenění rodinného domu, rekreační chaty, rekreační chalupy, rekreačního domku, bytových a nebytových jednotek, garáže, ale také u staveb, u kterých jsou prováděny stavební úpravy.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 5 je nákladový způsob ocenění charakterizován jako „nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,“ V § 5 zákona o oceňování majetku je dále uvedeno:

(1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,

b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,

c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,

d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

(2) Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

V navazující vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášce) v § 10 a 11 je uveden výpočet ceny nemovitostí nákladovým způsobem.

„(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty. “

Cenový předpis je použitelný v tržním oceňování, ale bez koeficientu pp , protože tento koeficient vyjadřuje snahu tvůrce vyhlášky o přiblížení ceny nemovitosti k cenám trhu. Při tržním oceňování se k parametrům uváděným ve vyhlášce přihlíží v závěrečné analýze při odhadu ceny obvyklé.

5.3. Srovnávací metoda ocenění

Srovnávací metoda se použije vždy, když u daného typu nemovitosti v daném místě existují podobné nemovitosti se srovnatelnou rozlohou, využitím, kvalitou, technickým stavem a parametry. Podmínkou pro použití této metody je existence aktivního trhu s nemovitostmi a přístup k informacím o sjednaných cenách.

Ocenění srovnávací metodou je nejrozšířenější v dobře fungujících ekonomikách. Platí však zásada, že by mělo být k dispozici několik realizovaných cen obdobných nemovitostí z období časového horizontu ne delšího než jeden rok. Srovnání by mělo proběhnout nejen z hlediska věcného (zastavěná plocha, obestavěný prostor, velikost pozemku apod.), ale také z hlediska výnosového (zisk, ztráta).

Vzhledem ke skutečnosti, že trh s nemovitostmi se ještě vytváří a není stabilní, využití tohoto způsobu ocenění je v mnoha případech pouze orientační.

Podle počtu kritérií při cenovém porovnávání se používá buď metoda monokriteriální (kdy se srovnává jenom podle jednoho kritéria), nebo metoda multikriteriální (srovnání více kritérií). Podle postupu při cenovém porovnávání rozlišujeme metodu přímého porovnání (oceňovanou nemovitost přímo porovnáváme se srovnávacími nemovitostmi) nebo metodu nepřímého porovnání, 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.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2 odst. 5 je porovnávací způsob ocenění charakterizován jako „*porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*“.

V § 6 zákona o oceňování majetku je dále uvedeno: „*Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.*“

V navazující vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášce) v § 34 je uveden výpočet ceny nemovitostí porovnávacím způsobem.

„*Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce*

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m³,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“

6. Hypoteční úvěry

Definici hypotečního úvěru nalezneme v zákone o dluhopisech č. 190/2004 Sb. § 28 odst. 3 kde je uvedeno „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.*“ [18]

Hypoteční úvěr je tedy finanční produkt sloužící k financování bydlení. Je poskytován fyzickým i právnickým osobám. Vždy musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území České Republiky, členského státu Evropské unie, nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Většinou je jako zástavní nemovitost použita financovaná nemovitost, ale není to podmínkou. Jako zástavu lze použít i jiný objekt. Do roku 2004 platilo, že hypoteční úvěr lze poskytnout jenom na nemovitost na území ČR a zajistit jeho splácení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka není dána zákonem.

6.1. Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze rozdělit podle účelu na :

- Účelové hypoteční úvěry – jsou striktně vázány na investice do nemovitostí
- Neúčelové hypoteční úvěry – je možné je použít na cokoliv

Účelový hypoteční úvěr se používá zejména na:

- **Nákup nemovitosti do osobního vlastnictví**

Účelový hypoteční úvěr lze použít na nákup rodinného domu, bytu, rekreační nemovitosti – chaty, chalupy nebo také družstevní byt. Podmínkou je, aby byla nemovitost zapsána v katastru nemovitostí. Tento úvěr je také možné použít na financování nákupu stavebního pozemku. Musí se ale jednat o stavební parcelu, ke které bylo vydáno stavební povolení nebo územní rozhodnutí. Nemovitost zakoupena prostřednictvím hypotečního úvěru nesmí sloužit k podnikání.

- **Výstavbu nemovitostí, případně její částí**

Účelové hypoteční úvěry se ve velké míře používají na výstavbu nemovitostí, ale nejenom na výstavbu, ale také na přestavby, vestavby, nástavby a dostavby nemovitostí.

- **Modernizace, rekonstrukce a opravy nemovitostí**
- **Nákup vlastnického podílu**

Zejména za účelem vypořádání dědických podílů v případě, když jeden z dědiců chce nemovitost využívat a plánuje vyplatit zbývající dědice. Bance poskytne jako zástavu nemovitost a banka zbývajícím dědicům vyplatí. Dále také na vypořádání spoluvlastnických podílů a společného jmění manželů, kdy se rozvádí a jeden z nich bude společně zakoupenou nemovitost užívat a druhého musí vyplatit.

- **Refinancování**

Přeúvěrování původního úvěru novým v případě, kdy klient není spokojen s podmínkami stávajícího hypotečního úvěru a jiná konkurenční banka mu nabídla lepší podmínky.

- **Konsolidaci úvěrů**

Splacení více úvěrů jediným. Hypotékou je ale možné přeúvěrovat pouze účelové úvěry související s bydlením.

- **Refundaci**

Zpětné vrácení vynaložených prostředků investovaných do nemovitostí. Podmínkou však je doložit proinvestované vlastní prostředky (kupní smlouva, nákup materiálu, úhrady za provedené práce), které ale nesmí být starší než jeden rok. [19]

Neúčelový hypoteční úvěr je možné čerpat téměř na cokoliv, tzv. americká hypotéka. V porovnání s účelovou hypotékou je nevýhodou vyšší úroková sazba, protože pro banku tito klienti představují vyšší riziko nesplacení, pokud nemusí dokládat účel, na který byla hypotéka využita. Jediné omezení je, že nesmí být použita na podnikání.

6.2. Druhy hypotečních úvěrů

Základní hypoteční úvěr – základní typ hypotečního úvěru, který lze použít k výše zmíněným účelům. Na prokázání, že peníze byly použity k těmto účelům některé banky požadují dokládání faktur. Také je nutno prokázat výši příjmu a to doložením potvrzení od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním. Od výši příjmů se odvíjí, jak vysoký hypoteční úvěr může být poskytnut. Jako zástavní nemovitost lze použít nemovitost, která bude pořízována ale také jinou, která se nachází na území ČR, členského státu Evropské unie, nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Předhypoteční úvěr – tímto úvěrem se financuje pořízení nemovitostí, u kterých nemůžeme provést zástavní právo. Nejčastěji se tímto úvěrem financují družstevní, obecní, státní byty nebo také výstavba rodinného domu. Klient je povinen do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, kterou bude ručit. Po provedení zástavního práva úvěr zaniká a začíná splácení hypotéky.

Hypotéka bez dokládání příjmů – s touto hypotékou bance nemusíte dokládat výši vašeho příjmu. Pro banku zároveň rizikovější a proto je zatížená vyšší úrokovou sazbou. Banka je ochotna půjčit maximálně do 50 % - 60 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Kombinovaná hypotéka – jedná se o hypoteční úvěr, který je zkombinován s jinými finančními produkty (např. kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním, cennými papíry). Dlužník hradí po celou dobu pouze úrok, dlužná částka neklesá. Na konci doby splácení je uhrazena společně s úrokem i celá dlužná částka jednou splátkou. K tomuto účelu má dlužník založené kapitálové životní pojištění s pojistnou částkou nejméně ve výši dlužné částky a s koncem pojištění ve stejné době, jako konec hypotéky. V případě smrti nebo dožití je pojistné plnění vyplaceno bance a celý dluh je umořen.

Hypotéka na pronájem – tuto hypotéku lze použít na nákup nemovitostí určených k pronájmu (byty, bytové domy, rodinné domy, rekreační objekty apod.) a také na výstavbu a rekonstrukci nemovitostí určených k pronájmu. Banky na tuto hypotéku poskytují prostředky ve výši 80 % - 90 % odhadní ceny nemovitosti, je proto potřebná finanční spoluúčast klienta. Klient musí předložit prokazatelné příjmy a to i budoucí na základě uzavřené nájemní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí.

Americká hypotéka – jedná se o neúčelový spotřebitelský úvěr, za který ale dlužník ručí nemovitostí. To znamená, že ji lze použít na nákup čehokoliv, bez dokládání účelu. Pokaždé je ale nutno, aby měl žadatel o tuto hypotéku zástavní nemovitost na území České republiky. Výše úvěru je zpravidla nižší než u běžných spotřebitelských úvěrů, ale riziko pro žadatele vyšší v případě neschopnosti splácení. Nemovitost zatíženou americkou hypotékou lze kdykoliv prodat.

Hypotéka s neúčelovou částí – jedná se o kombinaci standardní účelové hypotéky s americkou hypotékou. V rámci standardního hypotečního úvěru banka poskytne navíc část prostředků, které mohou být použity na cokoli. Výhodou je, že úroková sazba je v neúčelové části stejná jako v účelové. Klient uzavírá pouze jednu smlouvu, proto splácí současně obě části. Neúčelovou část poskytují banky zpravidla do výše 20 % z celkové výše úvěru.

Australská hypotéka – je založena na principu „čím více si půjčíte, tím méně zaplatíte“. S rostoucí výši dlužné částky, klesá roční úročení úvěru. Jde spíše o marketingovou strategii a s Austrálií nemá nic společného.

Offsetová hypotéka – v této hypotéce se spojil princip hypotéky se spořením, se kterým částku, kterou spoříte na účtu je odečítána ze zůstatkové ceny hypotečního úvěru a splátky se tak vypočítávají pouze z úvěru sníženého o úspory. Jedná se prakticky o běžnou hypotéku, doplněnou o offsetový účet, na který můžete libovolně vkládat a vybírat finanční prostředky. Výše měsíční splátky je proměnlivá, jelikož banka z těchto finančních prostředků vypočítává úroky.

Zelená hypotéka - je speciální druh hypotéky, se kterým lze financovat objekt, u kterého se žádá Státní fond životního prostředí o dotaci Zelená úsporám. Ta se týká úsporného vytápění a využití obnovitelných zdrojů nebo výstavby budov v pasivním energetickém standardu. Po obdržení státní dotace, je možné ji použít na snížení výše hypotéky před její dočerpáním, nebo mimořádnou splátkou bez sankce.

Novomanželská hypotéka – speciální typ hypotéky, která je uzpůsobena pro mladé novomanžele a páry, kteří řeší bydlení. Mohou o ni požádat lidé do věku 36 let, kteří pečují alespoň o jedno nezletilé dítě. Od běžné hypotéky se liší tím, že splátky jsou v prvních pěti letech nižší. [21]

7. Případová studie

7.1. Popis oceňované nemovitosti

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům, č.p. 441, nacházející se v obci Ochoz u Brna v Jihomoravském kraji, v okrese Brno – venkov. Rodinný dům byl postaven v roce 2011, má dvě nadzemní podlaží o dispozici 4 + kk a je nepodsklepený. Součástí domu je i vestavěná vytápěná garáž s elektrickými garážovými vraty Lomax. Objekt je připojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu 220/380 V. Veškeré konstrukční prvky jsou uvažovány jako standardní, tj. základy z prostého betonu s izolací, tepelně izolační obvodové zdivo o tloušťce 380 mm, vnitřní nosné zdivo o tloušťce 250 mm, střešní krytina z keramických tašek, podlahy – keramická dlažba nebo plovoucí podlaha, vytápění elektrickou energií.

Objekt se nachází na pozemku č. parcely 497/3 v katastrálním území Ochoz u Brna. K objektu vede zpevněná cesta, která je společná i pro jiné domy nacházející se v sousedství. Část před domem o výměře 20 m² je vydlážděna ze zámkové dlažby. Přední část domu není oplocena. Zahrada za domem je ze čtvrtiny vydlážděna zámkovou dlažbou, na zbylé ploše je trávnatý porost.

Dispozice domu

V 1NP se nachází zádveří, pracovna, kuchyň spojená s obývací místností, samostatné WC, garáž a spíž, která se nachází v prostoru pod schody.

V 2NP se nachází chodba, dětský pokoj, ložnice spojená se šatnou a koupelna s toaletou. Zde jsou i sklápěcí schody na půdu, která slouží jako úložný prostor.

Všechna okna jsou dřevěná se žaluziemi, dům je opatřen zabezpečovacím systémem Jablotron, včetně požárních hlásičů. Fotodokumentaci viz příloha č.2.

Náhled do katastru nemovitostí

Objekt č.p. 441 má v katastru nemovitostí zapsáno využití jako rodinný dům. Stojí na pozemku č. parcely 497/3 (zastavěná plocha a nádvoří) s výměrou 71 m². K domu náleží zahrada za domem, která se nachází na parcele 497/6 s výměrou 96 m² a také parcela ze přední strany domu na parcele č. 497/4 o výměře 20 m². Informace z katastru a katastrální mapu viz přílohy č.3 a č.4.

Na listu vlastnictví č. 1861 jsou zapsány tyto nemovitosti

- Rodinný dům, č.p. 497/3
- Pozemky č.p. 497/4, 497/6, 497/7, 497/8

Jako vlastník je v listu vlastnictví uvedena

Vodvářková Kristýna
Podpěrova 518/6
Medlánky, 62100 Brno

Popis okolí

Oceňovaný rodinný dům se nachází v klidné lokalitě obce Ochoz u Brna. Dům je nachystán jako řadový, ale zatím je přistaven objektem jenom z jeho pravé strany. Dále dům obklopují zahrady a les, který je vzdálen asi 200 m od domu. V blízkosti se nachází také fotbalové hřiště.

Ochoz u Brna leží 10 km severovýchodně od Brna ve velmi pěkném prostředí. Část správního území obce náleží do Chráněné oblasti Moravský kras a do přírodní rezervace Říčky. Ochoz u Brna obklopují z většiny stran lesy. V obci se nachází základní a mateřská škola, ekoškola, působí zde praktický lékař pro dospělé, stomatologická ordinace a veterinární ordinace. Jsou zde také potraviny, pošta, CZECH POINT, kadeřnictví, restaurace, pizzerie a stavebniny.

Obec Ochoz u Brna protíná vícero cyklostezek, je zde krásné prostředí na vycházky do okolitých jeskyní Moravského krasu a dvakrát do týdne probíhá cvičení Zumby v místní tělocvičně.

7.2. Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem

Zatřídění nemovitosti pro ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nad 2/3 zastavěné plochy 1. n. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	dvě

Poloha objektu

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Ochoz u Brna

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet zastavěné plochy každého podlaží vynásobeného jeho konstrukční výškou. Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.

Tab. 1 Výpočet obestavěné plochy rodinného domu

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Obestavěný prostor
1 NP	98 m ²	2,70 m	264,6 m ³
2 NP	71 m ²	2,70 m	191,7 m ³
Zastřešení s půdou	71 m ²	2,20 m	78,1 m ³
Obestavěný prostor celkem			534,4 m³

Obestavěný prostor celkově činí 534,4 m³. Z důvodu nedostatečné velikosti obestavěného prostoru podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhlášky) § 13 odst.1 není možné tento rodinný dům ocenit nákladovým způsobem podle vyhlášky, jelikož obestavěný prostor nedosahuje 1 100 m³, jak je uvedeno ve vyhlášce.

Ocenit předmětný rodinný dům ale lze pomocí nákladové metody THU, tj. stanovení věcné hodnoty (časové ceny) pomocí technickohospodářských ukazatelů. Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), kterými jsou například zařízení staveniště a náklady spojeny s okolitými vlivy na danou stavbu. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Tab. 2 Orientační cena na: m³ obestavěného prostoru.

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika							
			1	2	3	4	5	6	7	8
803	Budovy pro bydlení	4 826	4 508	6 920	5 841		4 826			6 920
803.1	Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soust.	4 756	4 198		4 946		4 692			
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	4 701					4 701			
803.3	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými	5 282					5 282			
803.4	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel.	4 760	4 189		4 951		4 697			
803.5	Domy bytové netypové	5 039	4 673	5 593	6 059					
803.6	Domky rodinné jednobytové	5 291	5 121		5 215		5 531			5 298
803.61	Domky izolované	5 179	5 024		5 232		5 861			5 298
803.7	Domky rodinné dvoubytové	5 291	5 121		5 215		5 531			5 298
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	4 741	4 652							4 830
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	5 105	4 249	6 203	5 470		4 477			5 430

Zdroj: www.stavebnistandardy.cz

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Oceňovaný dům se řadí mezi 803 – Budovy pro bydlení, konkrétně 803.6 – Domky rodinné jednobytové s konstrukčně materiálovou charakteristikou č. 1 – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Orientační cena na 1 m³ obestavěného prostoru činí 5 291 Kč. Oceňovaný rodinný dům má velikost obestavěného prostoru 534,4 m³.

Vynásobením obestavěného prostoru a orientační ceny podle cenového ukazatele vznikne výsledná nákladová cena, která činí 2 827 510 Kč bez DPH. Po připočtení sníženého DPH, které činí 15 % je výslední reprodukční pořizovací cena rodinného domu rovna 3 251 637 Kč.

Pro zjištění věcné hodnoty je ale potřeba odečíst příslušné opotřebení stavby. Předmětný rodinný dům má životnost 100 let a jeho stáří je 5 let. Proto opotřebení spočteno lineární metodou opotřebení představuje 5 %. Po snížení reprodukční pořizovací ceny o opotřebení 5 % vznikne věcná hodnota nemovitosti, která je rovna 3 089 055 Kč.

Do ceny předmětné nemovitosti je nutné zahrnout i cenu pozemku, která bývá nejčastěji stanovena jako směrná hodnota, tj. cena stanovená cenovým porovnáním. V k.ú. Ochoz u Brna jsou v současné době nabízeny pozemky určené k výstavbě RD v cenovém rozpětí 1 900 až 3 600 Kč/m² pozemku. Rozpětí je dáno především kvalitou nabízených pozemků, jejich výměrou, zainvestovaností vč. řešení přístupu po zpevněné komunikaci apod.. S ohledem na zainvestovanost předmětného pozemku, jeho velikost, stupeň zastavěnosti a umístění v poměrně vyhledávané lokalitě pro rodinné bydlení, je zvolena jednotková cena ve výši střední hodnoty uvedeného rozpětí, tj. ve výši 2 750 Kč/m² pozemku. Při výměře 187 m² tak lze stanovit směrnou hodnotu pozemku ve výši 514 250 Kč.

Věcná hodnota je ve výsledku stanovena jako součet hodnoty hlavní stavby a pozemku, tj. ve výši 3 603 305 Kč.

7.3. Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem

U rezidenčních nemovitostí se výnosová hodnota nestanovuje, protože nemá dostatečnou vypovídací schopnost. Proto předmětná nemovitost nebude oceněna výnosovou metodou.

7.4. Ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem

Principem metody ocenění porovnávacím způsobem je srovnání ceny nemovitosti s jinými nemovitostmi nabízenými na trhu stejného využití, přibližně stejného stáří, technického stavu, velikosti, lokality a jiných parametrů.

Porovnávací databáze nemovitostí

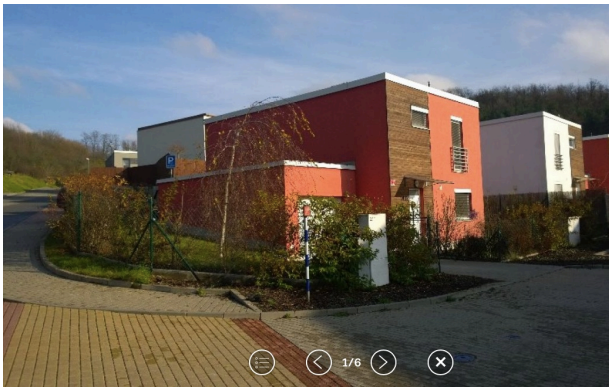
Pro ocenění rodinného domu v obci Ochoz u Brna byla zpracována databáze podobných nemovitostí. Veškeré zde uvedeny nemovitosti byly nalezeny na webových stránkách realitních společností, zejména na realitním serveru www.Sreality.cz.

V uvedené lokalitě obce Ochoz u Brna nejsou v současné době nabízeny na prodej podobné nemovitosti a z tohoto důvodu byl do vyhledávání zahrnut celý okres Brno - venkov. Vzniklá databáze obsahuje 6 rodinných domů, které budou sloužit na porovnání a stanovení obvyklé ceny tohoto rodinného domu.

Databáze nemovitostí

Tab. 3 Databáze nemovitostí na porovnání

Č.	Popis objektu	Cena a fotografie objektu
1	Tvarožná Dvoupodlažní nízkoenergetický rodinný dům 4+kk s šatnou v obci Tvarožná, Brno-venkov. Plocha pozemku na kterém se dům nachází je 306 m ² +pozemek o celkové ploše 92 m ² , který je vzdálen cca 20 m od domu (může sloužit jako zahrádka, parkování, garáž...) Dům s oploceným pozemkem se nachází ve velmi klidné části obce Tvarožná a poskytuje tak naprosté soukromí. Dispozice domu: V 1.NP se nachází zádveří, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna s toaletou zvlášť. Ve 2.NP se nachází ložnice, dětský pokoj, šatna, koupelna a toaleta zvlášť. Obklady a dlažby značky Rako, dveře Sapeli, zateplení fasády EPS 10-12 cm, všechna plastová okna jsou s venkovními roletami a sítěmi. Součástí vybavení je - lednice a myčka Siemens, kvalitní německá kuchyňská linka s vestavěnými	4 990 000 Kč 

	spotřebiči, digestoř Best a vestavěné skříně v obývacím pokoji a ložnici. Zajímavostí prostorné a světlé kuchyně je zděná spíž. Dům obsahuje zabezpečovací systém Jablotron včetně požárních hlásičů. V domě je možné vytápět krbovými kamny s výkonem 8 kW. Dům je skvěle izolován zvukově, proti vodě i tepelně.	
2	Kuřim Rodinný dům s dispozicí 4+kk s garáží a zahradou v Kuřimi. Dům se nachází na pozemku s celkovou výměrou 374 m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě mezi lesy s možností klidného bydlení ve vilové čtvrti. Dům je novostavbou z roku 2008, která je kompletně zařízená. V přízemí domu jsou vestavěné skříně, kvalitní PVC podlahy, koupelna s toaletou, obývací pokoj s nábytkem a z pokoje umožněn přístup na terasu s posezením. V kuchyni je na míru vestavěná kuchyňská linka vč. elektrospotřebičů (myčka, lednice, trouba, digestoř,...). V patře se nachází tři ložnice se samostatnými vstupy a koupelna s vanou v kombinaci se sprchou, dvě umyvadla, koupelnový nábytek. V patře je rovněž PVC na podlahách, v domě jsou dveře s obložky, plastová okna se žaluziemi. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel.	5 750 000 Kč 

3	Sokolnice RD 5+1 o CP 127 m², ZP 101 m², zahrada 361 m². Přízemí - garáž, obývací pokoj s kuchyní (zůstává vybavená kuch.linka), pokoj pro hosty/pracovna, WC, vstup na zahradu s bazénem a posezením; 1. patro - 3 pokoje, koupelna s vanou a 2 umyvadly, WC, komora s pračkou. Dům je ve výborném technickém stavu. Jedná se o plně vybavenou obec vzdálenou 15 km od Brna, v blízkosti nákupních center.	5 300 000 Kč 
4	Syrovice Rodinný dům 4+1 v Syrovicích, CP 322 m². V přízemí se nachází koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyně propojená s obývacím pokojem s krbem a přístupem na zahradu. V patře jsou tři pokoje s přístupy na balkony a koupelna s rohovou vanou a WC. Úložné prostory. Parkování je možné v garáži nebo před domem. Na zahradě je vybudována automatická závlaha. V obci MŠ, ZŠ, obchody. Brno 15 km.	4 900 000 Kč 
5	Rajhrad Novostavba rodinného domu 4+kk v Rajhradě o CP 398m². Dům s praktickou dispozicí, nabízí příjemné bydlení. K domu je možno přistavit také kryté garážové stání, bazén. Relaxaci a odpočinek zajistí zahrada o CP 332m², je plánována jako odpočinková. Dům je postaven z kvalitního keramického zdiva Porotherm, střecha domu je rovná. Okna a vstupní dveře jsou plastové. Vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi. Vytápění domu je plynovým kotlem. Ohřev vody je plynový se zásobníkem. Na podlaze v pokojích je položena plovoucí podlaha a dlažba.	4 543 400 Kč 

	Dispozice: přízemí: kuchyň s obývacím pokojem se vstupem na zahradu, pracovna, kuchyňský kout, 1 patro: chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj. Půdu lze využít jako úložný prostor. Město Rajhrad se nachází v těsném sousedství města Brna, cca 3 min do centra. Ve městě je veškerá občanská vybavenost, výborná dostupnost do města Brna, vlak, bus, cyklostezky. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena energetická třída G.	
6	Sokolnice Rodinný dům s dispozicí 4kk v obci Sokolnice se zahradou a garáží Vám naše společnost nabízí k prodeji v exkluzivním zastoupení. Dům je dvoupodlažní. Užitná plocha činí 135 m² z toho zastavěná plocha 88 m². Popis pater: 1.NP - zde se nachází obývací pokoj a od něj příčkou oddělená kuchyň (35,7m²), předsiň (5m²), chodba, technická místnost (3,2m²), koupelna se sprchovým koutem (2,7m²), samostatné WC. 2 NP - v druhém nadzemním podlaží se nachází tři pokoje (velká ložnice (20,6m²), 2 dětské pokoje (9m² a 11m²) a jedna šatna (4,7m²), dále pak WC a koupelna s vanou (5,8m²). Zábradlí spojující první a druhé nadzemní podlaží je vyrobené přímo od kováře. V domě je instalovaný elektronický bezpečnostní systém. Na oknech jsou zabudovány elektronické žaluzie, které plní nejen funkci bezpečnostní, ale zajišťují lepší udržení teploty v domě. Topení je plynové. V přízemí je po celé ploše instalované podlahové vytápění. V prvním patře je v každé místnosti radiátor. Střešní okna jsou dřevěná od firmy Velux. Pouze v koupelně je střešní okno z plastu.	5 800 000 Kč 

Podrobné informace o nalezených nemovitostech na porovnání jsou uvedeny v příloze č.1. Ceny které jsou uvedeny v tabulce databáze nemovitostí na porovnání budou automaticky sníženy o 15 %, protože se předpokládá, že realitní kanceláře navýšili cenu a při vážném zájmu o koupi bude cena smlouvaná a snižena. Pro další výpočet již budou použity ceny domů po redukcí na pramen ceny.

Tab. 4 Snižování ceny nemovitostí na pramen ceny

Č.	Cena požadovaná [Kč]	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí [Kč]
1	4 990 000	0,85	4 241 500
2	5 750 000	0,85	4 887 500
3	5 300 000	0,85	4 505 000
4	4 900 000	0,85	4 165 000
5	4 543 400	0,85	3 861 890
6	5 800 000	0,85	4 930 000

Tab. 5 Přepočítání redukované ceny na podlahovou plochu

Č.	Cena po redukcí [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Cena za 1m ² podlahové plochy [Kč]
1	4 241 500	159	26 676
2	4 887 500	134	36 474
3	4 505 000	127	35 472
4	4 165 000	166	25 090
5	3 861 890	115	33 582
6	4 930 000	135	36 519

Pro porovnání oceňovaného rodinného domu s databází nemovitostí bude použito sedm koeficientů $K_1 - K_7$, které budou zohledňovat odlišnosti mezi porovnávanými domy. Koeficienty budou nabývat hodnot po 0,05.

Koeficient K_1 – poloha

Koeficient číslo jedna zohledňuje polohu rodinného domu vzhledem k vzdálenosti od města Brna, ale také zohledňuje jestli je obec městem nebo vesnicí a náklady spojeny s bydlením v dané lokalitě. To znamená že například rodinný dům ve městě Kuřim je dražší než rodinný dům ve vesnici Ochoz u Brna. Proto bude oceňovanému domu v takovémto případě udělen koeficient menší než 1.

Tab. 6 Koeficient K_1 – poloha

Č.	Obec	Vzdálenost od Brna	K_1
0	Ochoz u Brna	16,5 km	1,00
1	Tvarožná	14,2 km	1,00
2	Kuřim	14,7 km	0,85
3	Sokolnice	14,5 km	1,00
4	Syrovice	16,8 km	1,00
5	Rajhrad	12,8 km	0,90
6	Sokolnice	14,5 km	1,00

Oceňovaný dům má označení č. 0 nacházející se v obci Ochoz u Brna a jeho koeficient je roven 1,00. Všechny obce, ve kterých byly nalezeny porovnatelné rodinné domy jsou v přibližně stejné dojezdové vzdálenosti od Brna jako je oceňovaný dům. Jelikož Kuřim a Rajhrad jsou města, rodinné domy v těchto lokalitách bývají dražší, proto koeficient oceňovaného domu klesl pod 1,00.

Koeficient K_2 – podlahová plocha

Koeficient číslo dva zohledňuje velikost podlahové plochy rodinného domu. Oceňovaný dům má podlahovou plochu 139 m². Pokud má srovnávací dům menší podlahovou plochu než oceňovaný dům, bude hodnocen koeficientem menším než 1,00, z důvodu většího nahuštění konstrukčních prvků. V opačném případě kdy bude mít srovnávací dům větší podlahovou plochu, koeficient bude nabývat hodnot větších než 1,00.

Tab. 7 Koeficient K_2 – zastavěná plocha

Č.	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice domu	K_2
0	139	4 kk	1,00
1	159	4 kk	1,05
2	134	4 kk	1,00
3	127	5 kk	0,95
4	166	4+1	1,10
5	115	4 kk	0,90
6	135	4kk	1,00

Koeficient K_3 – stav objektu

Koeficient K_3 zohledňuje technický stav objektu, jeho stáří a potřeby případných rekonstrukcí. Čím horší je stavebně-technický stav je srovnávaného domu, tím poroste koeficient oceňovaného domu a bude nabývat hodnot větších než 1,00. V opačném případě, kdy srovnávací dům je v lepším stavebně technickém stavu, koeficient se bude snižovat.

Tab. 8 Koeficient K_3 – stavebně - technický stav objektu

Č.	Stavebně technický stav	K_3
0	odpovídající	1,00
1	odpovídající	1,00
2	horší	1,05
3	odpovídající	1,00
4	odpovídající	1,00
5	lepší	0,95
6	odpovídající	1,00

Koeficient K_4 – příslušenství stavby

Tento koeficient zohledňuje další vybavení objektu, případně nadstandardní vybavení stavby, kterým mohou být zabezpečovací systémy, elektricky ovládané žaluzie apod. Pokud srovnávací rodinný dům obsahuje nadstandardní vybavení, které oceňovaný dům nemá, koeficient bude nižší než 1,00. V opačném případě, kdy srovnávací dům nemá lepší vybavení než oceňovaný, koeficient poroste.

Tab. 9 Koeficient K_4 – příslušenství stavby

Č.	Vestavěné spotřebiče	Studna	Krb	Elektronický zabezpečovací systém	Bazén	K_4
0	ano	ne	ne	ano	ne	1,00
1	ano	ano	ano	ano	ne	0,9
2	ano	ne	ne	ano	ne	1,00
3	ano	ne	ne	ano	ano	0,95
4	ano	ne	ano	ne	ne	1,00
5	ne	ne	ne	ne	ne	1,15
6	ano	ne	ne	ano	ne	1,00

Koeficient K_5 – koeficient vlivu pozemku

Tento koeficient zohledňuje velikost pozemku, který náleží rodinnému domu. Celková velikost pozemku oceňovaného domu v Ochozi u Brna je 187 m². Pokud bude mít srovnávací dům větší pozemek, koeficient bude nabývat hodnot menších než 1,00. V opačném případě, kdy je pozemek oceňovaného domu větší než srovnávaného, koeficient bude vyšší než 1,00.

Tab. 10 Koeficient K_5 – koeficient vlivu pozemku

Č.	Velikost pozemku [m ²]	K_5
0	187	1,00
1	398	0,85
2	374	0,85
3	462	0,80
4	322	0,90
5	398	0,85
6	336	0,90

Jelikož pozemek, který náleží k oceňovanému domu je ze všech nejmenší, koeficient nabývá u všech srovnávacích domů hodnot menších než 1,00.

Koeficient K_6 - garáž

Koeficient K_6 zohledňuje přistavěnou, případně vestavěnou garáž nebo volné stání. Zohledněno je také vytápění garáže a elektrické ovládání garážových vrat. Koeficient bude vyšší pokud srovnávací dům nemá garáž a oceňovaný dům garáž má.

Tab. 11 Koeficient K_6 – garáž

Č.	Vestavěná	Volně stojící	Elektrické ovládání garážových vrat	K_6
0	ano	ne	ano	1,00
1	ne	ne	ne	1,15
2	ano	ne	ano	1,00
3	ano	ne	ano	1,00
4	ano	ne	ano	1,00
5	ne	ne	ne	1,15
6	ano	ne	ano	1,00

Jelikož dva ze šesti srovnávacích domů nemají garáž, koeficient oceňovaného domu se zvýšil na 1,15. Ostatní čtyři rodinné domy mají vestavěnou garáž, stejně jako oceňovaný dům a proto je hodnota koeficientu rovna 1,00.

Koeficient K_7 – občanská vybavenost obce

Tento koeficient zohledňuje možnosti občanskou vybavenost obce, ve které se daný dům nachází. Zohledňuje přítomnost zdravotnických zařízení, sociálních zařízení, vzdělávacích institucí a také kulturní a sportovní vyžití v dané obci. Pokud je dostupných více služeb ve srovnávací obci než Ochoze u Brna, koeficient bude mít hodnotu menší než 1,00.

Tab. 12 Koeficient K_6 – občanská vybavenost obce

Č.	Lékárna	praktický/dětský/ zubní lékař	MŠ/ ZŠ	Posilovna/ Tělocvična	Domov pro seniory	Potraviny	K_6
0	ne	ano/ne/ne	ano/ano	ne/ano	ne	ano	1,00
1	ne	ano/ne/ne	ano/ano	ne/ano	ne	ano	1,00
2	ano	ano/ano/ano	ano/ano	ano/ano	ano	ano	0,85
3	ano	ano/ano/ano	ano/ano	ne/ano	ano	ano	0,90
4	ne	ne/ne/ne	ano/ano	ne/ano	ne	ano	1,05
5	ano	ano/ano/ano	ano/ano	ano/ano	ano	ano	0,85
6	ano	ano/ano/ano	ano/ano	ne/ano	ano	ano	0,9

Koeficient K_8 – subjektivní názor odhadce

Oceňovaný dům je sice poměrně nový, ale kvalita provedení plovoucích podlah v celém domě je velice špatná a dochází k častému klesání a stoupání parket při našlapování. Také provedení stropní konstrukce není kvalitní. Proto bych ve srovnání s ostatními domy z vytvořené databáze nemovitostí oceňovaný rodinný dům v Ochoze u Brna upravila nakonec koeficientem 0,9.

Vyhodnocení rizik ovlivňujících cenu obvyklou

Zástavní právo

Na oceňovaný dům se váže zástavní právu smluvní, ale na cenu obvyklou nemá žádný vliv.

Věcná břemena

K předmětné nemovitosti nebyla zjištěna žádná vážící se věcná břemena a to ani z pohledu zatížení nemovitosti, ani v její prospěch.

Riziko záplav

Nemovitost je umístěna v 1. zóně, tj. v zóně se zanedbatelným rizikem povodní a záplav.

Radonové riziko

Radonové riziko bylo řešeno v projektu rodinného domu těžkou izolací proti zemní vlhkosti.

Ostatní rizika

Žádná jiná rizika vážící se k oceňované nemovitosti nebyla zjištěna.

Vynásobením všech osmi koeficientů u každého porovnávaného domu s jejich cenou za 1 m² podlahové plochy vznikne cena za 1 m² podlahové plochy oceňovaného domu u každého porovnávaného domu. Z těchto výsledných cen na 1 m² podlahové plochy se spočte aritmetický průměr a zjistí se průměrná cena 1 m² podlahové plochy oceňovaného domu.

Tab. 13 Zjištění ceny m² podlahové plochy oceňovaného domu porovnávací metodou

Č.	Cena za 1m ² podlahové plochy [Kč]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	Cena 1 m ² podlahové plochy oceňovaného objektu odvozena od jednotlivých srovnávacích objektů [Kč]
1	26 676	1,00	1,05	1,00	0,9	0,85	1,15	1,00	0,90	22 177
2	36 474	0,85	1,00	1,05	1,00	0,85	1,00	0,85	0,90	21 168
3	35 472	1,00	0,95	1,00	0,95	0,80	1,00	0,90	0,90	20 745
4	25 090	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	0,90	23 473
5	33 582	0,90	0,90	0,95	1,15	0,85	1,15	0,85	0,90	22 222
6	36 519	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,9	0,90	26 622
Aritmetický průměr										22 735
Minimum										20 745
Maximum										26 622
Celková průměrná cena (prům. cena 1m ² x podlahová plocha domu)										3 160 165
Minimální celková cena										2 883 555
Maximální celková cena										3 700 458

Porovnávací oceňovací metodou byla zjištěna cena oceňovaného rodinného domu, která činí 3 160 165 Kč. Spodní hranice, pod kterou by neměla cena této nemovitosti klesnout je 2 883 555 Kč a zároveň cena, kterou by tato nemovitost neměla přesáhnout je 3 700 458 Kč.

Pro tržní oceňování se obvykle používá střední hodnota, ale pro potřeby bank, tj. pro poskytnutí finančních zdrojů z hodnoty bankovní zástavy se z opatrnostních důvodů pro ocenění používá hodnota při spodní hranici daného cenového rozpětí. Avšak ani na tuto cenu při spodní hranici banka nepůjčuje 100 % finančních prostředků z důvodu prokázání finanční zajištěnosti a schopnosti splácení úvěru zájemcem.

8. Závěr

Z výsledků ocenění nemovitosti rodinného domu v obci Ochoz u Brna výše uvedenými způsoby, je provedeno vyhodnocení a odhad obvyklé ceny.

Nákladovou metodu ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhlášky) nebylo možné u této nemovitosti uskutečnit, jelikož obestavěný prostor rodinného domu byl menší než 1100 m³, jak uvádí legislativní předpis. Bylo ale provedeno ocenění nákladovým způsobem podle technickohospodářských ukazatelů. Věcná hodnota zjištěná metodou THU byla o něco vyšší, než tržní cena spočtená srovnávací metodou. Za současné ekonomické situace je obvyklé, že reprodukční hodnoty jsou vyšší než hodnoty, za které lze nemovitosti zobchodovat. Věcná hodnota mívá spíše informativní charakter pro investory. Poskytuje informaci o ceně nové stavby pro určení pojistné hodnoty a o stavebně-technickém stavu v době ocenění.

Nejdůležitější bylo ocenění srovnávacím způsobem, neboť v něm je promítnut reálný trh s nemovitostmi, včetně odhadu jeho možného budoucího vývoje.

Při stanovení konečné obvyklé ceny bylo také nutno přihlídnout k případným omezujícím podmínkám, jakými jsou věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, výskyt radonu u obytných staveb apod. Na oceňovaný dům se váže zástavní právo smluvní, na základě kterého banka umožnila majiteli čerpat úvěr. Žádná jiná omezení nejsou na dům vázány.

Bakalářská práce se zabývala oceněním nemovitosti pro získání hypotečního úvěru od banky. Bankám je ale potřeba doložit podklady pro získání takového úvěru. Nutné podklady, které banka vyžaduje jsou výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Dále banka požaduje nabývací titul současného vlastníka, případnou projektovou dokumentaci ke zpracování odhadu, je-li k dispozici, kolaudační rozhodnutí nebo stavební povolení či jiný doklad u rozestavěných staveb a případné další doklady poskytující informace o předmětné nemovitosti, jakými jsou smlouva o zřízení věcného břemene, smlouva o zástavním právu, vyjádření obce k území k přístupovému prostoru apod.

9. Literatura

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, úplné znění
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [4] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přeprac. vyd. Brno : Cerm, 2009. 753 s.
- [5] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [6] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [7] Předpis č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [8] MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR. *Stavba jako součást pozemku* [online] 2013 [cit. 22.9.2013]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>>
- [9] BEZPLATNÁ PRÁVNÍ PORADNA. *Co je to byt podle zákona - § 2236/1 a 2 nový občanský zákoník 2014* [online] 2014 [cit. 5.3.2014]. Dostupné z: <<http://www.bezplatnapravniportal.cz/online-zdarma/najem-a-najemnici/18424-co-je-to-byt-podle-zakona--22361-a-2-novy-obcansky-zakonik-2014.html>>
- [10] NOVÉ BYDLENÍ. *Otázky kolem podlahové plochy bytu* [online] 2014 [cit. 1.10.2014]. Dostupné z: <<http://www.novebydleni.cz/clanek-Otazniky-kolem-podlahove-plochy-bytu-778>>
- [11] Vyhláška č. 376/1992 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [13] Zákon č. 563/91 Sb., o účetnictví
- [14] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [15] ING. EVA BERÁNKOVÁ. *Životní cyklus staveb* [online] 2013 [cit. 12.8.2013]. Dostupné z: <<http://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10219-zivotni-cyklus-staveb>>
- [16] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [17] ORT, Petr. Moderní metody oceňování na tržních principech. 1.vyd. Praha: Bankovní institut, 2006. 76 s.
- [18] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [19] LUBOŠ SVAČINA. *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online] 2009 [cit. 10.7.2009]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>>
- [20] SMARTREAL. *Současná situace na realitním trhu*. [online] Dostupné z: <<http://smartreal.cz/realitniporadna.html>>
- [21] BP.com. *Hypotéka není jenom jedna - znáte její druhy?* [online] 2011 [cit. 01.05.2011]. Dostupné z: <<http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>>

10. Přílohy

10.1. Příloha č.1 – Databáze nemovitostí

1. Rodinný dům obec Tvarožná



Prodej rodinného domu 159 m², pozemek 398 m²

Tvarožná, okres Brno-venkov

4 990 000 Kč

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní nízkoenergetický rodinný dům 4+kk s šatnou v obci Tvarožná, Brno-venkov. Plocha pozemku na kterém se dům nachází je 306 m²+pozemek o celkové ploše 92 m², který je vzdálen cca 20 m od domu (může sloužit jako zahrádka, parkování, garáž...)

Dům s oploceným pozemkem se nachází ve velmi klidné části obce Tvarožná a poskytuje tak naprosté soukromí. Dům je vyroben pečlivě a z kvalitních materiálů s důrazem na praktičnost a snadnou údržbu (nejedná se o stavbu na klíč).

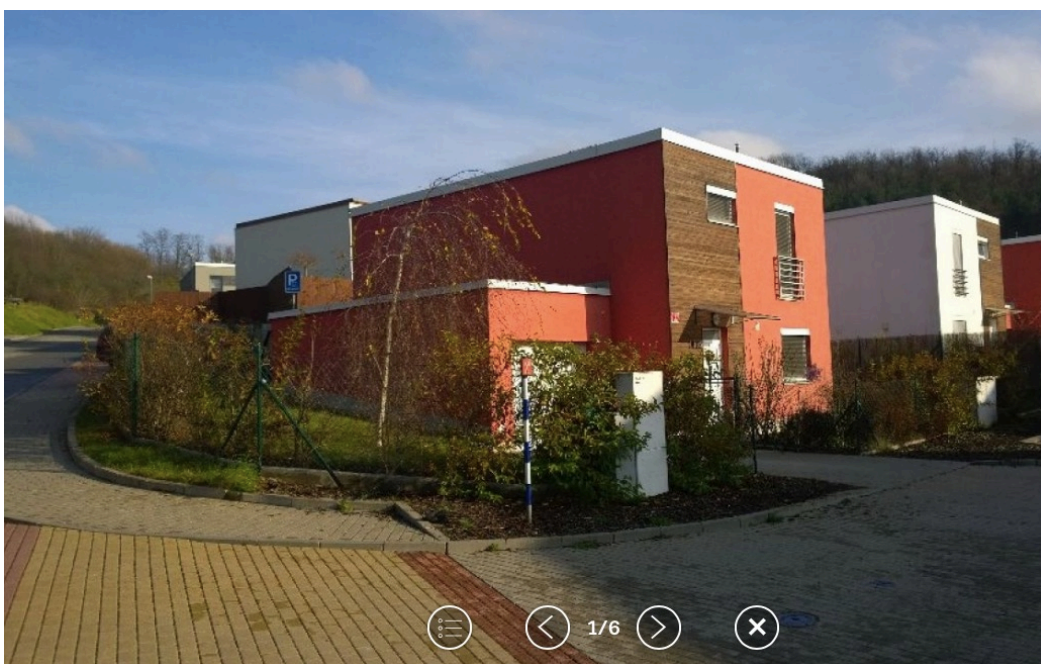
Dispozice domu: V 1.NP se nachází zádveří, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna s toaletou zvlášť. Ve 2.NP se nachází ložnice, dětský pokoj, šatna, koupelna a toaleta zvlášť. Obklady a dlažby značky Rako, dveře Sapeli, zateplení fasády EPS 10-12 cm, všechna plastová okna jsou s venkovními roletami a sítěmi. Součástí vybavení je - lednice a myčka Siemens, kvalitní německá kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, digestoř Best a vestavěné skříně v obývacím pokoji a ložnici. Zajímavostí prostorné a světlé kuchyně je zděná spíž. Dům obsahuje zabezpečovací systém Jablotron včetně

požárních hlásičů. V domě je možné vytápět krbovými kamny s výkonem 8 kW. Dům je skvěle izolován zvukově, proti vodě i tepelně. Vytápění a ohřev vody jsou na elektřinu, v koupelnách i kuchyni je podlahové vytápění. Kotel a bojler servisovaný. Veškeré rozvody (elektřina, internet, televize, rádio, satelit) jsou v krcích. Rozvody topení jsou bezespojové. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci. Dům má zapojené pasivní čištění pitné vody (výměna filtrů cca 200 Kč/6 měsíců). K dispozici je funkční studna. V případě zájmu lze dokoupit přilehlou zahradu (307 m²) s podsklepeným zahradním domkem (sklep 16 m², místnost zahradního domku 16 m²). Malebná obec Tvarožná je žádaná lokalita, díky své výborné dojezdnosti do Brna (10 km od Brna), autobus č. 702. V obci je školka, škola i pošta, ordinace praktického a zubního lékaře, tři obchody s potravinami a tři restaurace. Dům je připraven ihned k nastěhování.

Zlevněno:	4 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	10 376,62 Kč měsíčně více»
Původní cena:	5 290 000 Kč
Poznámka k ceně:	+ provize
ID zakázky:	01031
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	80 m ²

Užitná plocha:	159 m ²
Plocha pozemku:	398 m ²
Rok kolaudace:	2012
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Dálnice, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Vybavení:	×

2. Rodinný dům obec Kuřim



Prodej rodinného domu 134 m², pozemek 374 m²

Kolébka, Kuřim

5 750 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 4+kk s garáží a zahradou v Kuřimi. Dům se nachází na pozemku s celkovou výměrou 374 m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě mezi lesy s možností klidného bydlení ve vilové čtvrti. Dům je novostavbou z roku 2008, která je kompletně zařízená. V přízemí domu jsou vestavěné skříně, kvalitní PVC podlahy, koupelna s toaletou, obývací pokoj s nábytkem a z pokoje umožněn přístup na terasu s posezením. V kuchyni je na míru vestavěná kuchyňská linka vč. elektrospotřebičů (myčka, lednice, trouba, digestoř,...). V patře se nachází tři ložnice se samostatnými vstupy a koupelna s vanou v kombinaci se sprchou, dvě umyvadla, koupelnový nábytek. V patře je rovněž PVC na podlahách, v domě jsou dveře s obložky, plastová okna se žaluziemi. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. V domě je zabezpečovací systém napojen na ostrahu. Kuřim má kompletní občanskou vybavenost (škola, školka, obchody, poliklinika, plavecký bazén,...). Výborná dostupnost do Brna autem přibližně 15 minut do centra, popř. Vlakem nebo autobusem. Případnou prohlídku po domluvě s makléřem.

Celková cena:	5 750 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	11 957,3 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	95707
Aktualizace:	20.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	97 m ²
Užitná plocha:	134 m ²
Plocha podlahová:	134 m ²
Plocha pozemku:	374 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

3. Rodinný dům obec Sokolnice



Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 462 m²

Volejníkova, Sokolnice

5 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+kk CP 462 m² UP 127 m² ve vyhledávané obci Sokolnice u Brna. Před domem se nachází předzahrádka s nájezdem pro parkování auta ke garáži. V přízemí se nachází vstupní chodba, kde se vstupuje do pracovny - hostinského pokoje a WC, dál je chodba se schodištěm do prvního patra. Pod schody je komora, která je přístupná z předsíně. V přízemí je také velký obývací pokoj s kuchyňským koutem: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, lednice s mrazákem, varná deska a trouba, mikrovlnná trouba a myčka. Z obývacího pokoje je vstup do zahrady 361 m², kde se nachází bazén a venkovní posezení. V prvním patře jsou tři pokoje a koupelna s dalším WC a komora s pračkou. V domě jsou jako úložná místa vestavěné skříně INDECO. Garáž je na dálkové ovládání. V blízkosti je všechna občanská vybavenost (mateřská školka, základní a střední škola, lékaři, obchody, restaurace, dětská hřiště,...). Dobrá dostupnost do Brna. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	5 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	11 021,26 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	515536
Aktualizace:	19.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	101 m ²
Užitná plocha:	127 m ²
Plocha podlahová:	127 m ²
Plocha pozemku:	462 m ²

Plocha zahrady:	361 m ²
Parkování:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗
Bazén:	✓

4. Rodinný dům obec Syrovice



Prodej rodinného domu 166 m², pozemek 322 m²

Syrovice, okres Brno-venkov

4 900 000 Kč

Prodej rodinného domu 4+1 v Syrovicích, CP 322 m². V přízemí se nachází koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyně propojená s obývacím pokojem s krbem a přístupem na zahradu. V patře jsou tři pokoje s přístupy na balkony a koupelna s

rohovou vanou a WC. Úložné prostory. Parkování je možné v garáži nebo před domem. Na zahradě je vybudována automatická závlaha. V obci MŠ, ZŠ, obchody. Brno 15 km.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	10 189,47 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	517036
Aktualizace:	18.04.2016
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	83 m ²
Užitná plocha:	166 m ²
Plocha podlahová:	166 m ²

Plocha pozemku:	322 m ²
Plocha zahrady:	239 m ²
Parkování:	3
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

5. Rodinný dům obec Rajhrad



Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 398 m²

Rajhrad, okres Brno-venkov

4 543 400 Kč

Nabízíme Vám k prodeji novostavbu rodinného domu 4+kk v Rajhradě o CP 398m². Dům s praktickou dispozicí, nabízí příjemné bydlení. K domu je možno přistavit také kryté garážové stání, bazén. Relaxaci a odpočinek zajistí zahrada o CP 332m², je plánována jako odpočinková. Dům je postaven z kvalitního keramického zdiva Porotherm, střecha domu je rovná. Okna a vstupní dveře jsou plastová. Vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi. Vytápění domu je plynovým kotlem. Ohřev vody je plynový se zásobníkem. Na podlaže v pokojích je položena plovoucí podlaha a dlažba. Dispozice: přízemí: kuchyň s obývacím pokojem se vstupem na zahradu, pracovna, kuchyňský kout, 1 patro: chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj. Půdu lze využít jako úložný prostor. Město Rajhrad se nachází v těsném sousedství města Brna, cca 3 min do centra. Ve městě je veškerá občanská vybavenost, výborná dostupnost do města Brna, vlak, bus, cyklostezky. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena energetická třída G.

Celková cena:	4 543 400 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	16 454,54 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ DPH
ID zakázky:	MPRD1062JS
Aktualizace:	14.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Poloha domu:	Řadový
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	66 m ²
Užitná plocha:	115 m ²

Plocha pozemku:	398 m ²
Plocha zahrady:	332 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	MHD
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✗

6. Rodinný dům obec Sokolnice



Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 336 m²

Slanisko, Sokolnice

5 800 000 Kč

Rodinný dům s dispozicí 4kk v obci Sokolnice se zahradou a garáží Vám naše společnost nabízí k prodeji v exkluzivním zastoupení. Dům je dvoupodlažní. Užitná plocha činí 135 m² z toho zastavěná plocha 88 m². Dům se nachází v klidné části Sokolnic, kde není provoz, děti si tak mohou hrát před domem.

Na pozemku je vystavěna dřevěná pergola pro zastřešení druhého auta nebo pro pořádání rodinných oslav.

Popis pater:

1.NP - zde se nachází obývací pokoj a od něj příčkou oddělená kuchyň (35,7m²), předsíň (5m²), chodba, technická místnost (3,2m²), koupelna se sprchovým koutem (2,7m²), samostatné WC.

2 NP - v druhém nadzemním podlaží se nachází tři pokoje (velká ložnice (20,6m²), 2 dětské pokoje (9m² a 11m²) a jedna šatna (4,7m²), dále pak WC a koupelna s vanou (5,8m²). Zábradlí spojující první a druhé nadzemní podlaží je vyrobené přímo od kováře.

V domě je instalovaný elektronický bezpečnostní systém. Na oknech jsou zabudovány elektronické žaluzie, které plní nejen funkci bezpečnostní, ale zajišťují lepší udržení teploty v domě. Topení je plynové. V přízemí je po celé ploše instalované podlahové vytápění. V prvním patře je v každé místnosti radiátor. Střešní okna jsou dřevěná od firmy Velux. Pouze v koupelně je střešní okno z plastu.

Měsíční náklady (el.energie, voda, topení) jsou cca 4000 Kč.

Velmi zajímavá lokalita. (MAKLÉR DOPORUČUJE)
 Uvedená cena je bez provize realitní kanceláře

Celková cena:	5 800 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	12 061 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	1607
Aktualizace:	18.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	V bloku
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Užitná plocha:	135 m ²
Plocha pozemku:	336 m ²
Parkování:	2

Rok kolaudace:	2011
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	134,0 kWh/m ² za rok

10.2. Příloha č.2 – Fotodokumentace





10.3. Příloha č.3 - Informace o parcele

Parcelní číslo: 497/3
Výměra [m²]: 71
Katastrální území: Ochoz u Brna 709433
Číslo LV: 1861
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: č.p. 441, rodinný dům

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název

Adresa

Vodvářková Kristýna

Podpěrova 518/6, Medlánky, 621 00 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

10.4. Příloha č.4 – Katastrální mapa

