



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V KROMĚŘÍŽI A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED WAYS OF PRICING OF HOUSES
LOCATED IN KROMERÍŽ AND SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. HANA CAGÁŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2010

Abstrakt:

Diplomová práce se zabývá analýzou metod ocenění a jejich vzájemným srovnáním. Práce je sestavena od historického vývoje oceňování nemovitostí, úpravy oceňování v mezinárodních oceňovacích standardech, definování základních pojmů a rozbor metod ocenění pro nemovitost typu rodinný dům. Diplomová práce analyzuje postup a zdroje, které potřebujeme pro sestavení ocenění, na základě toho hodnotí, která z metod je nejnáročnější. V práci je oceněno deset rodinných domů z lokality Kroměříž a okolí. Hlavní cíl je potvrdit a vysvětlit vliv polohy a okolí nemovitosti na její prodejnost a cenu. Na závěr práce je provedeno srovnání metod ocenění na základě získaných poznatků.

Abstract:

The Master's thesis is engaged in analyse of methods of pricing and comparison of each other. This work is compiled from historical evolution of pricing immovables, over adjustment pricing in international pricing standards, over defination elementary conceptions to analysis selected ways of pricing of houses. The Master's thesis analyses process of pricing methods and analyses sources which we need to compile a ways of pricing. These are most important things to know, when we want to compare ways of pricing. There are ten houses in this work from Kroměříž and surroundings. The main target of master's thesis is to ratify and to explain that location of houses and their surroundings are the most important. These two points of view influenced price and salableing of houses. There is a comparison of ways of pricing houses at the end of work

Klíčová slova:

Rodinný dům, metody, ocenění, analýza, postup, nemovitost, koeficient, výpočet, opotřebení, životnost, poloha, lokalita, preferenční zóny, konstrukce, vybavení, rekonstrukce, obestavěný prostor, zastavěná plocha, podkroví, sklep, podlaží

Keywords:

Family house, method, pricing, analyse, process, immovables, coefficient, calculation, wearing, life, location, situation, favourite zone, construction, facilities, reconstruction, capacity, area, garret, cellar, store

Bibliografické citace:

CAGÁŠKOVÁ, H. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v Kroměříži a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 185 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní inženýrce Vítězslavě Hlavinkové za vedení a cenné rady při psaní diplomové práce. Mnoho díky patří také všem vyučujícím a zaměstnancům USI v Brně.

Obsah:

ÚVOD.....	11
1. VÝVOJ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	12
2. MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY.....	14
3. ZÁKLADNÍ POJMY.....	15
4. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	20
4.1 Obecně platné metody pro oceňování nemovitostí.....	21
4.1.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metody.....	21
4.1.2 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti.....	21
4.1.3 Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny, nákladový způsob ocenění).....	21
4.1.4 Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob ocenění).....	22
4.1.5 Metoda rentního oceňování.....	22
4.1.6 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem.....	22
4.1.7 Indexové metody.....	22
4.1.8 Oceňování podle účetní hodnoty.....	22
4.1.9 Metoda zbytku.....	22
4.2 Zjištění výchozí hodnoty stavby.....	22
5. METODY OCEŇOVÁNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RD.....	24
5.1 Definice pojmu Rodinný dům.....	24
5.2 Nákladový způsob ocenění.....	25
5.2.1 Sestavení nákladového ocenění.....	26
5.3 Porovnávací metoda ocenění dle oceňovací vyhlášky.....	29
5.4 Výpočet metody přímého porovnání.....	31
6. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI.....	36
6.1 Výpočet výměr jednotlivých částí stavby.....	37
7. TRH S NEMOVITOSTMI.....	41
7.1 Co je trh, tržní hospodářství, trh půdy.....	41
7.2 Charakteristika realitního trhu.....	41
7.3 Specifika trhu s nemovitostmi.....	42
7.4 Cena a hodnota nemovitosti.....	44
7.5 Dysfunkce trhu s nemovitostmi.....	46
8. KROMĚŘÍŽ A JEJÍ OKOLÍ.....	48
8.1 Charakteristika lokality.....	48

8.2	Administrativní rozdělení okresu Kroměříž	50
8.3	Vybrané statistické ukazatele pro okres Kroměříž	51
8.4	Trh s nemovitostmi v České republice	52
8.5	Trh s nemovitostmi v Kroměříži a okolí	54
8.6	Databáze RD v lokalitě Kroměříž a jejím okolí	56
8.7	Tabulka k databázi nemovitostí	62
9.	OCENOVANÉ RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ KROMĚŘÍŽ A OKOLÍ	63
9.1	RD Kroměříž- sídliště Slovan, ulice Gorkého	64
9.1.1	<i>Popis nemovitosti</i>	64
9.1.2	<i>Fotodokumentace</i>	66
9.1.3	<i>Výřez katastrální mapy</i>	66
9.1.4	<i>LV pro RD č.1</i>	67
9.1.5	<i>Rekapitulace pro RD č.1</i>	67
9.1.6	<i>Grafické znázornění úrovně cen</i>	67
9.2	Kroměříž- Vážany	68
9.2.1	<i>Popis objektu</i>	68
9.2.2	<i>Fotodokumentace</i>	69
9.2.3	<i>Výřez katastrální mapy</i>	69
9.2.4	<i>LV pro RD č.2</i>	70
9.2.5	<i>Rekapitulace pro RD č.2</i>	70
9.2.6	<i>Grafické znázornění úrovně cen</i>	70
9.3	Kroměříž- Dolní zahrady, Skopalíkova	71
9.3.1	<i>Popis objektu</i>	71
9.3.2	<i>Fotodokumentace</i>	72
9.3.3	<i>Výřez z katastrální mapy</i>	73
9.3.4	<i>LV pro RD č.3</i>	73
9.3.5	<i>Rekapitulace pro RD č.3</i>	73
9.3.6	<i>Grafické znázornění úrovně cen</i>	74
9.4	Kroměříž- Slovan, ulice Kožíkova	74
9.4.1	<i>Popis objektu</i>	74
9.4.2	<i>Fotodokumentace</i>	75
9.4.3	<i>Výřez katastrální mapy</i>	76
9.4.4	<i>LV pro RD č.4</i>	76
9.4.5	<i>Rekapitulace pro RD č.4</i>	77

9.4.6 Grafické znázornění úrovně cen	77
9.5 Kroměříž- obec Zahnašovice.....	77
9.5.1 Popis objektu	77
9.5.2 Fotodokumentace.....	79
9.5.3 Výřez katastrální mapy	79
9.5.4 LV pro RD č.5.....	79
9.5.5 Rekapitulace pro RD č.5.....	80
9.5.6 Grafické znázornění úrovně cen	80
9.6 Kroměříž- Svatopluka Čecha.....	80
9.6.1 Popis objektu	80
9.6.2 Fotodokumentace.....	82
9.6.3 Výřez katastrální mapy	82
9.6.4 LV pro RD č.6.....	83
9.6.5 Rekapitulace pro RD č.6.....	83
9.6.6 Grafické znázornění úrovně cen	83
9.7 Kroměříž- Altýře	83
9.7.1 Popis objektu	83
9.7.2 Fotodokumentace.....	85
9.7.3 Výřez katastrální mapy	85
9.7.4 LV pro RD č.7.....	86
9.7.5 Rekapitulace pro RD č.7.....	86
9.7.6 Grafické znázornění úrovně cen	86
9.8 Kroměříž, Vážany- Osvoboditelů.....	87
9.8.1 Popis objektu	87
9.8.2 Fotodokumentace.....	88
9.8.3 Výřez katastrální mapy	89
9.8.4 LV pro RD č.8.....	89
9.8.5 Rekapitulace	89
9.8.6 Grafické znázornění úrovně cen	90
9.9 Kroměříž- Vážany Příčná	90
9.9.1 Popis objektu	90
9.9.2 Fotodokumentace.....	92
9.9.3 Výřez katastrální mapy	92
9.9.4 LV pro RD č.9.....	93

9.9.5 Rekapitulace	93
9.9.6 Grafické znázornění úrovně ceny	93
9.10 Kroměříž- Vážany, Požárníků	94
9.10.1 Popis objektu	94
9.10.2 Fotodokumentace.....	95
9.10.3 Výřez katastrální mapy	96
9.10.4 LV pro RD č.10.....	96
9.10.5 Rekapitulace	96
9.10.6 Grafické znázornění úrovně cen	97
9.11 Celková rekapitulace úrovně cen všech RD	97
9.12 Grafické znázornění úrovně cen všech RD	98
10. SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ	98
11. VLIV POLOHY NA CENU NEMOVITOSTI	100
11.1 Graf č.1 Vliv znaků na prodejnost nemovitosti	101
11.2 Graf č.2 Vliv polohy v obci na prodejnost nemovitosti	102
11.3 Graf č.3- Preferenční zóny polohy nemovitosti v obci Kroměříž a okolí	103
12. ZÁVĚR.....	105
13. ZDROJE	110

ÚVOD

Hlavním cílem diplomové práce na téma „ Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu RD v lokalitě Kroměříž a okolí“ je analýza metod ocenění a jejich znaků. Práce je napsána na základě syntézy vlastních poznatků a vědomostí, rešerší odborné literatury a relevantní právní úpravy. Úkolem diplomové práce je komparace jednotlivých metod, které byly pro práci zvoleny a to metody nákladové, indexové porovnávací a metody přímého porovnání. Práce se zaměřuje hlavně na srovnání metod z hlediska časové náročnosti, náročnosti na zisk vstupních údajů a také na zkoumání jednotlivých znaků, které při oceňování nemovitosti metoda zohledňuje a které ovlivňují výsledek ocenění. Hlavní důraz je kladen na vliv okolí a polohy nemovitosti v lokalitě na její cenu a prodejnost.

Diplomová práce je rozdělena do 14 kapitol a je logicky seřazena od historického vývoje přes nastínění úpravy oceňování v mezinárodních oceňovacích standardech, k definování základních pojmů a jednotlivých metod tak, aby se čtenář, který se s oceňováním blíže nesetkal, lépe zorientoval v textu a v problematice samotné. Následuje část, která je zaměřena na lokalitu Kroměříž, na stav realitního trhu v této oblasti a dále obsahuje ocenění 10 reálných nemovitostí všemi třemi metodami. Výsledky ocenění a rozdíly mezi jednotlivými metodami jsou na závěr srovnány grafickou podobou a okomentovány.

Při psaní práce jsem čerpala z dostupných pramenů. Využila jsem především odbornou literaturu, relevantní právní úpravu a internetové zdroje. Největší množství informací jsem ale získala vlastní prací a soustavným sledováním vývoje realitního trhu a situace v zadané lokalitě. Všechny prameny, citované v práci, jsou podle právní úpravy platné a účinné ke dni odevzdání práce 28.5.2010.

1. VÝVOJ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V období centrálně plánovaného hospodářství neměla v zemích střední a východní Evropy cena vztah k trhu ani k aktuálnímu vztahu mezi nabídkou a poptávkou. Ceny nemovitostí a v podstatě řečeno veškeré ceny byly regulovány řídicími státními orgány prostřednictvím vládních vyhlášek a nařízení.

Po roce 1989 dochází k četným změnám a transformacím v politickém i ekonomickém systému, tyto změny měly velmi výrazný vliv i na trh s nemovitostmi. Země v tomto období nacházela novou cestu k tržnímu hospodářství, základem trhu se stala cenová liberalizace a tvorba ceny statku, konkrétně nemovitosti, byla založena na základě vzájemného ovlivňování strany nabídky a poptávky.

Pro účely této diplomové práce (dále jen DP) bude text níže věnován pouze oblasti oceňování nemovitostí, činnost v oblasti oceňování můžou vykonávat pouze soudní znalci nebo odhadci v závislosti na účelu ocenění. Po roce 1989 až do současné doby je aplikován zákon číslo¹ 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Tento zákon nám říká, že ocenění smí provádět pouze osoba zapsaná v seznamu znalců nebo znalecký ústav. Znalecký posudek je prováděn pro účely veřejnoprávní anebo fiskální- daňové. Znalec vypracovává znalecký posudek nebo zprávu znalce. Na rozdíl od odhadce, který vypracovává expertní a odhadní posudky pro soukromoprávní účely a je vázán z. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Obecně můžeme hovořit o oblasti oceňování jako o procesu přiřazení peněžitého významu předmětům, právům atd. Oblast upravuje z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen ZOM) s účinností od 1.1.1998.²

ZOM nestanovuje ceny, takovýto proces je upraven z. č. 526/ 1990 Sb., o cenách, ve znění z. č. 135/1994 Sb. a z. č. 151/1997 Sb. Zákon o cenách rozlišuje cenu jako peněžitou částku sjednanou při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěnou podle zvláštního předpisu³ k jiným účelům než k prodeji.

ZOM můžeme hodnotit jako předpis obecný, který upravuje nejenom způsoby oceňování nemovitostí, ale i věci movitých, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Z tohoto zákona vyplývají základní zásady a postupy, které

¹ Dále jen z.č.

² Bradáč, A. a kol.: Úřední oceňování majetku 2005, CERM Brno 2005, str.252

³ ZOM

musíme při stanovení ocenění dodržovat. Ministerstvo financí vydává k tomuto zákonu prováděcí vyhlášku. Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a sračky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.⁴

Existují dva přístupy, jak stanovit ocenění dané nemovitosti.

1. administrativní ocenění nemovitosti, jehož výsledkem je administrativní cena. Tuto cenu můžeme označit také jako cenu úřední, zjištěnou podle cenového předpisu. Administrativní cena se stanovuje podle platného oceňovacího předpisu a slouží pro účely státní správy.

2. tržní ocenění nemovitosti, jehož výsledkem je stanovení ceny obvyklé, tržní. Tuto cenu definuje ZOM jako „*cenu, která by byla dosažena při prodejkch 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.*“⁵ Hlavním znakem je, že způsob jejího zjištění vychází ze zpracování dat získaných z tržního prostředí, ze vzájemného střetávání nabídky a poptávky. Toto vzájemné ovlivňování zohledňuje ostatní důležité faktory, jako ekonomický cyklus a jeho momentální vývoj, elasticita či neelasticita na tržních stranách a další. Tyto faktory budou podrobněji popsány v následujících kapitolách.

ZOM stanovuje způsoby pro zjištění ceny nemovitostí a jejich použití.

1. nákladový způsob- představuje náklady, které bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění. Tato metoda byla dříve označována jako reprodukční pořizovací cena snížená o opotřebení, cena časová. Metoda je využívána pro ocenění nemovitostí,

2. výnosový způsob- tento způsob vychází z budoucích výnosů, které nám oceňovaná věc může přinést. Je zohledňována míra kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosový způsob aplikujeme na ocenění: nemovitostí, práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení výrobně technických poznatků (licence, vzory...), věcných břemen, podniku, stanoví-li tak prováděcí vyhláška, práv autorských,

3. porovnávací způsob- vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Touto metodou se oceňují nemovitosti⁶

⁴ § 1 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku

⁵ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁶ Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2005, s.253

Jednotlivé metody budou podrobně rozebrány v následujících kapitolách, a to proto, že DP má za úkol srovnávat vybrané způsoby ocenění. Z toho důvodu je nutné si vysvětlit náležitosti jednotlivých metod.

2. MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Počátek tvorby mezinárodních oceňovacích standardů spadá do období 70. let minulého století. První publikací byly *Standards of Professional Practice* publikované v roce 1974 ve Spojených státech amerických. Následovala tzv. Červená kniha - Směrnice pro odhad hodnoty majetku (*Guidance Notes on the Valuation of assets*) vydaná 1976 ve Velké Británii. Následovaly Jednotné normy profesionální metodologie odhadu hodnot (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*) otištěné ve Spojených státech amerických v roce 1987. Na tvorbě mezinárodních oceňovacích standardů v současné době pracují dvě evropské instituce: *TEGoVA - The European Group of Valurers Associations* (Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců. TEGoVA byla založena v roce 1997 jako nezisková organizace na dobu neurčitou. Své aktivity zaměřuje na vědecké a vzdělávací cíle, ale i na ovlivňování evropské legislativy a vydávání Evropských oceňovacích standardů tzv. "Modrá kniha". Poslední vydání "Modré knihy" se uskutečnilo 8.11.2000 v Bruselu, na speciální prezentační konferenci. V současné době pracuje Česká komora odhadců majetku, která je členem TEGoVA, na překladu názvosloví "Modré knihy", o přeložení celé této publikace vede v současné době jednání IVSC - International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy). Úkolem IVSC je vytvářet přesné mezinárodní standardy pro oceňování majetku (International Valuation Standards 2000 tzv. Bílá kniha) a tím zajistit spolehlivost prováděných ocenění při zabezpečení půjček a zástav, respektive pro transakce zahrnující změny vlastnictví a úpravy ve sporech nebo daňových záležitostech; vytvářet přesné mezinárodní oceňovací standardy podle potřeb rozvíjejících se zemí a podporovat spoluúčast při zavádění těchto standardů; vytvářet takové mezinárodní oceňovací standardy, které budou představovat znak profesionality a vodítko pro odhadce na celém světě. Současně budou vyhovovat požadavkům mezinárodních trhů s majetkem na získávání spolehlivého ocenění majetku a splnění požadavků finančního výkaznictví ze strany celosvětové podnikatelské komunity. V současné době nemá žádná

odborná či profesní organizace v České republice povolení na překlad a distribuci aktualizovaného vydání Mezinárodních oceňovacích standardů.⁷

3. ZÁKLADNÍ POJMY

Pro účely DP je nutné objasnit a definovat několik základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí. S těmito pojmy bude práce nadále pracovat, proto je nutné znát význam jednotlivých pojmů a výrazů. Pro tuto kapitolu je základním předpokladem zpracování předpisů, které se této problematice dotýkají, konkrétně Občanský zákoník (dále jen OZ), Zákon o oceňování majetku (dále jen ZOM), Katastrální zákon (dále jen KZ) a Stavební zákon (dále jen SZ). Kapitola je doplněna o pojmy a výrazy, které upravují ČSN a je nutné si je pro potřeby práce také objasnit.

Nemovitost

- dle OZ definuje nemovitost jako

„Věci jsou movité a nemovité“,

„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“.

Stavba

- dle OZ

„Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů“. Dle této definice rozdělujeme stavby na stavby hlavní (např. rodinný dům, garáž) a vedlejší (studna, kolna).

- dle SZ

„ Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. “

„ Stavby mohou být

a) trvalé

⁷ 5. Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003
PROBLEMATIKA STANDARDIZACE A HARMONIZACE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ PROBLEMS OF
STANDARDIZATION AND HARMONIZATION OF VALUATION RULES
Leona Grycmanová, Albert Bradáč

b) dočasné, u nichž se předem omezí doba jejich trvání“

- dle ZOM se pro účely oceňování stavby člení na:

„- stavby pozemní, kterými jsou

a) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

b) venkovní úpravy

- 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

- vodní nádrže a rybníky

- jiné stavby“

- dle KZ máme definováno

„konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí, katastrálním územím, na němž je postavena

za stavbu považujeme i stavbu nezakladovanou, jako vznik stavby označujeme

okamžik, kdy je zřetelné zdivo u I.NP, respektive existuje zde zdivo alespoň do výšky

1metru, opačný případ- zánik stavby- označujeme jako situaci, kdy zdivo I.NP

nedosahuje výšky 1metru.“

Pozemek

- dle KZ je pozemek definován jako

„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“

- parcela je pak pozemek, který je geometricky, polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

- výměra parcely je vyjádření plošného obsahu předmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlena na celé čtvereční metry.

- dle ZOM pro účely ocenění se pozemky člení na

„- stavební pozemky, kterými jsou

a) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých

druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění

b) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy- staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny a v druhu pozemku zahrada a ostatní plochy, které tvoří jednotná funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří ze účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina

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

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky

- jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.“

- dle SZ je stavební pozemek definován jako:

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

Součást

- jako součást stavby můžeme definovat takové konstrukce, které jsou s ní spojeny.

Za takové konstrukce považujeme zdi, schody, krovy, okna, dveře, systém vytápění včetně kotle⁸. Do kategorie nezahrnujeme takové vybavení domácností, které k ní není pevně připojeno. Jestliže uvažujeme o vybavení kuchyně, např. sporák, pračka, myčka a další, jako součást je můžeme označit v případě, kdy jsou v tzv. sporákové kombinaci, umístěny napevno. Dle právních předpisů definujeme součást jako:

- dle OZ je:

„a) součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

b) stavba není součástí pozemku“

⁸ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.11

Příslušenství

- dle OZ je:

„- příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány

- příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

- příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“

Mezi příslušenství můžeme zařadit i jiné stavby, jako například kůlny, žumpy, septik, přípojka vody a kanalizace a další. Hlavní rozdíl mezi významem pojmů součást a příslušenství je v tom, že vlastník součásti věci je zároveň i vlastníkem věci hlavní, ikdyž ji pořídil někdo jiný. Jako příslušenství věci může být označena i jiná stavba.

Podlaží

- ČSN 73 4301 v článku 5 je pojem patro nahrazen pojmem podlaží

- podlaží můžeme definovat jako část budovy, která je vymezena dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Jestliže uvažujeme podlaží, které se rozkládá na rostlé půdě nebo násypu, je vymezuje rovina horní úroveň podkladu pod podlahou.

- podlaží rozlišujeme na nadzemní a podzemní

- jako nadzemní podlaží označujeme podlaží, jehož horní líc podlahy se nachází max.

0,80 m pod úrovní přilehlého terénu

- podlaží s horním lícem podlahy níže než 0,80 m označujeme jako podzemní

- jako podlaží označujeme i podkroví, které definujeme jako střešní prostor nebo jeho část, stavebně určené k účelovému využití (byt, ateliér) Podkroví nemusí být obydlené, ale musí být k tomuto účelu stavebně a technicky způsobilé.

- dle oceňovací vyhlášky definujeme podlaží jako prostor o minimální světlé výšce 1,70 m způsobilý k účelu využití

- pro výpočet výměr stavby je podlaží ohraničeno dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží a nahoře dolním lícem podlahy podlaží následujícího

Podlahová plocha

- podlahovou plochu označujeme jako vnitřní prostor místností měřeného od líce zdi u podlahy

- pro přesnost postupujeme v měření tak, že délky v centimetrech měříme uprostřed protilehlých stěn, tato pomůcka může eliminovat nepřesnost pravých úhlů, které svírají stěny.
- do úhrnu podlahové plochy započítáváme kromě ploch místností bytu také plochu arkýřů a lodžii, výklenků- za předpokladu, že jsou 1,20 m široké, 2,00 m vysoké a 0,30 m hluboké, dále započteme podlahovou plochu místností, které mají zkosený strop pod 2,00 m nad podlahou, sklepů, pokud jsou místnostmi a podlahovou plochu garáží v rodinném domě vynásobenou koeficientem 0,80.⁹

Cena pořizovací

- tato cena představuje hodnotu, kterou nabývá věc, v našem případě nemovitost, v momentě koupě či prodeje. U této ceny nezohledňujeme opotřebení. Jsou to náklady, které obětujeme v souvislosti s pořízením věci, nemovitosti.

Reprodukční pořizovací cena

- tato cena představuje objem prostředků, které vynaložíme na koupi stejné nebo srovnatelné věci v momentě pořízení, aniž bychom počítali s opotřebením. Pro potřeby ocenění je tato cena zjištěna nákladovým způsobem.

Časová cena

- tuto cenu můžeme definovat jako cenu reprodukční pořizovací sníženou o opotřebení obchodované nemovitosti. Tato cena také zohledňuje náklady na opravu vážných závad bránících bezproblémovému užívání nemovitosti.

- dle ZOM definujeme časovou cenu jako:

„ souhrn nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“

Výnosová hodnota

- představuje všechny budoucí příjmy z nemovitosti, které přepočítáme, diskontujeme, na současnou hodnotu. U nemovitostí ji vypočítáme, když snížíme roční výnos z nájemného o roční náklady na provoz nemovitosti. Mezi náklady na provoz nemovitosti řadíme také pojištění nemovitosti, odpisy, poplatky za správu nemovitostí, poplatky za údržbu nemovitostí, platbu daně z nemovitosti a další položky.

⁹ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.20-22

Obvyklá cena

- cena obvyklá vychází z tržního prostředí na základě vzájemného ovlivňování nabídky a poptávky. Můžeme ji také označit jako výslednici tohoto střetu na trhu s nemovitostmi, která je transparentní k momentálnímu stavu a vývoji ekonomiky a představuje kupní sílu v daném čase a prostředí.

- Dle ZOM je definována takto:

„ obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. “

- v praktické oblasti cenu obvyklou stanovujeme jako výslednici porovnání oceňované nemovitosti s již realizovanými prodeji a koupěmi podobných věcí v daném místě a čase. Velkou problematikou zjištění této ceny je dostupnost použitelných a vykazujících informací. Tato DP se k problematice shromažďování dat níže vyjádří a bude se zabývat také otázkou jejího řešení.

Cena zjištěná

- tato cena bývá také označována jako cena úřední nebo administrativní, zjištěná podle platného právního předpisu.

Kapitola se zabývá pouze pojmy, které bezprostředně potřebujeme znát pro lepší orientaci v DP a pomůže čtenáři osvětlit základy problematiky oceňování nemovitostí. Další kapitoly práce budou také průběžně doplňovány a protkány odbornými pojmy a výrazy s jejich vysvětlením. Tyto pojmy se však již konkrétně budou týkat problematiky v příslušné kapitole rozebírané.

4. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Kapitola se zabývá především rozbořením a rozdělením jednotlivých typů metod oceňování nemovitostí, které stručně přibližuje. Další část kapitoly je věnována podrobné analýze metod, které slouží pro praktickou část DP, tedy pro ocenění rodinných domů (dále jen RD) v lokalitě Kroměříž a jejím okolí. Je důležité, aby čtenář blíže znal problematiku

metod ocenění pro RD, protože teoretické základy mu pomohou se lépe zorientovat v části praktické, především mu napomohou pochopit principy používání jednotlivých matematických výpočtů, koeficientů a indexů. Poslední část této kapitoly se zabývá analýzou podkladů, které je nutné zajistit pro potřeby ocenění a jsou nezbytné pro správnost posudku či odhadu.

4.1 Obecně platné metody pro oceňování nemovitostí

Obecně platné metody nejsou vázány na konkrétní právní předpis, ale jsou, jak vyplývá z názvu, obecně platné a používané pro stanovení ceny oceňovaného objektu.

4.1.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metody

Porovnávací metoda vychází z principu přímého porovnávání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Způsob porovnání může být přímý a nepřímý. Přímé porovnání se zakládá na porovnání mezi prodávanou a oceňovanou nemovitostí, nepřímé porovnání je založeno na sestavení tzv. etalonu. To znamená, že nemovitosti prodávané, jejich cena, vlastnosti a ostatní podmínky se sprůměrují a tyto průměrné hodnoty vystupují jako vlastnosti etalonu. Etalon dále vstupuje přímo do porovnání s oceňovanou nemovitostí.

4.1.2 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Z realizovaných prodejů stejných věcí se zjistí průměrný poměr mezi prodejní cenou a cenou časovou (věcnou hodnotu). Tímto koeficientem násobíme časovou cenu oceňované věci.

4.1.3 Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny, nákladový způsob ocenění)

Nákladový způsob je takový, jehož hlavním hlediskem, které posuzuje a s kterým pracuje jsou náklady, které jsou nutné a potřebné na postavení stavby. Existují tři výstupy, které použitím této metody můžeme získat. Prvním výstupem je cena pořizovací, kterou dostaneme, když náklady stanovujeme k datu postavení stavby. Nákladovým oceněním dospějeme také k ceně reprodukčně pořizovací a to tehdy, jestliže náklady na stavbu vztahujeme k datu ocenění. A třetím možným výstupem je zisk věcné hodnoty stavby. Tato hodnota snižuje cenu reprodukčně pořizovací o opotřebení stavby. Třetí varianta má oporu v právním předpise platném k dnešnímu datu a je správně nazývána jako „Ocenění nákladovým způsobem“.

4.1.4 Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob ocenění)

Základem tohoto typu ocenění jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti, v případě jejího pronájmu, přinést. Tyto zisky se odúročují na současnou hodnotu a sčítají. Hlavním cílem, ke kterému dojdeme, je rozhodnutí, zda investice do nemovitosti je z hlediska finančního výhodnější, než uložení peněz ve výši ceny nemovitosti na účet na úroky či volba jiného způsobu investice.

4.1.5 Metoda rentního oceňování

Tato metoda zohledňuje různé podmínky, které mají k dispozici různí výrobci, majitelé srovnatelných věcí.

4.1.6 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem

Do této metody vstupují, jako základní údaje, hodnota věcná a hodnota výnosová, z kterých se vypočte průměr.

4.1.7 Indexové metody

Pro tuto metodu je typické použití různě zvolených nebo odvozených indexů, pomocí nichž dojde k přepočítání ceny.

4.1.8 Oceňování podle účetní hodnoty

4.1.9 Metoda zbytku

Tato metoda se používá pro ocenění takových nemovitostí, které nejsou svým stavebně technickým stavem schopné užívání. Základem je představa, že nemovitost je v řádném stavu, k takovém stavu je provedeno ocenění. Následně jsou vypočteny náklady, které je nutné obětovat na dosažení řádného stavu nemovitosti a tyto náklady jsou od oceněné hodnoty odečteny.¹⁰

4.2 Zjištění výchozí hodnoty stavby

Výchozí hodnota stavby je taková hodnota, kterou nabývá nová stavba. Můžeme rozlišit několik způsobů, jak výchozí hodnoty docílit.

1. Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena), zjištěná dle nákladů, kterých při budování nové stavby dosahujeme

¹⁰ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.53-55

- a) individuální cenová kalkulace
 - b) podrobný položkový rozpočet (dle položek jednotlivých konstrukcí)
 - c) metody agregovaných položek
 - d) propočet ceny dle THU (technicko hospodářských ukazatelů)
2. Zjištění výchozí ceny staveb podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška)
- metodika platná od listopadu roku 1994
 3. Zjištění výchozí ceny staveb tzv.bodovací metodikou. Tato metodika nám říká, že hodnota stavby je stanovena na základě součtu cen jednotlivých podlaží, jednotkou za 1 m² zastavěné plochy podlaží. Cena za podlaží se skládá pomocí bodů za jednotlivé konstrukce a jejich provedení nacházející se v podlaží.
 4. Zjištění výchozí ceny budov na základě obytné plochy. Cena se stanoví na základě jednotkové ceny za 1 m² obytné plochy bez ohledu na ostatní prostory. Cena je odstupňována dle tzv.tříd kvality, do tříd zařazujeme stavby dle stavu a provedení jednotlivých konstrukcí a vybavení.

5. METODY OCEŇOVÁNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RD

Pro účely DP jsou použity pouze některé z metod ocenění pro nemovitost typu rodinný dům (dále jen RD). Celkem uvažujeme čtyři metody ocenění pro RD. Jsou to metody nákladového ocenění, metoda indexová porovnávací dle oceňovací vyhlášky, metoda porovnávací pro stanovení ceny tržní a metoda výnosová. Pro dosažení cíle práce budou použity pouze tři metody a to metoda nákladového ocenění, metoda indexová porovnávací dle oceňovací vyhlášky a metoda porovnávací pro stanovení ceny tržní. Čtvrtá metoda výnosová není aplikovatelná na lokalitu Kroměříž a okolí. Na základě průzkumu trhu s nemovitostmi, respektive trhu „RD“, bylo zjištěno, že RD nabízené majiteli k pronájmu nejsou za požadovaných cenových podmínek poptávané. Majitel RD by musel snížit cenu pronájmu RD na takovou úroveň, kdy by se stal nevýdělečným. Tato situace je dána především vysokým výskytem pronájmu bytů různých dispozic, které jsou svou cenou přijatelnější pro potenciální nájemníky než RD. Za další faktory ovlivňující pronájmy RD můžeme považovat neexistenci Vysokých škol na území města Kroměříže, tudíž nedostatek studentů, kteří tento způsob pronájmu a bydlení v jiných, „vysokoškolských“ městech preferují. S tímto také souvisí fakt, že ostatní školy, střední a vyšší, zajišťují ubytování svým studentům prostřednictvím studentských internátů. Další důvod je zcela zřejmý, jde o zhoršené finanční podmínky a s tím související neschopnost např. mladých rodin uhradit nájem RD, který cenově přesahuje nájem za byt, proto převažuje poptávka po nájmech bytů nad domy. Druhá otázka je, jestli např. mladá rodina nezvolí spíše koupí vlastní nemovitosti prostřednictvím hypotečního či jiného úvěru a financuje si vlastní nemovitost, namísto placení nájmu někomu třetímu „do kapsy“. Vystává zde ale také otázka, zda jsou klienti na takové finanční úrovni, aby úvěr získali a splňovali pro bankovní instituce všechna kritéria.

5.1 Definice pojmu Rodinný dům

Dříve, než se budu věnovat jednotlivým metodám, je nutné definovat, co je to vlastně RD. Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) č.137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu jsou stanoveny základní požadavky na územně technické řešení staveb a na účelové a stavebně technické řešení staveb, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů a orgánů obcí. Tato vyhláška stanovuje RD jako stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

RD může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Metody, které byly zvoleny pro zjištění ceny RD, jsou oproštěny o výpočty cen pozemků, venkovních úprav (dále jen VÚ) a existenci inženýrských sítí (dále jen IS), které k nemovitostem náleží. A to z toho důvodu, že rozsah těchto náležitostí je buď stejného- v případě IS- nebo zanedbatelného rozsahu (VÚ, pozemek), tudíž nemají zásadní vliv na stanovení a následné srovnání cen nemovitostí.

5.2 Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění nám při ocenění RD slouží k dosažení tzv. „ceny zjištěné nákladovým způsobem“. Jsem si vědoma, že RD se dle nákladového způsobu oceňují pouze za předpokladu, že obestavěný prostor nemovitosti je větší než 1100 m³. V případě nemovitostí, které jsou použity pro DP tento předpoklad není ve všech případech splněn. Přesto jsem ale tento druh ocenění pro jednotlivé RD vypracovala a výsledky budou sloužit jako prostředek při zjištění ceny časové u konkrétních nemovitostí.

Hlavním východiskem, od kterého se odvíjí postup vypracování ocenění dle nákladového způsobu, je stanovení účelu užití stavby. Nejčastěji se vychází ze způsobu užití, které je uvedeno v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení. Jestliže zmíněné dokumenty nemá majitel nemovitosti k dispozici, nebo je-li zřejmé, že stavba je užívána k účelu, který je v rozporu s právním stavem, platí zde pravidlo, že stavba je určena k takovému účelu, ke kterému je stavebně a technicky vybavena. Jestliže stavebně technický stav a vybavení stavby nasvědčuje většímu množství způsobů užití stavby, je určen ten, ke kterému je stavba užívána bez závad.¹¹ DP má za úkol pracovat ve své praktické části s nemovitostmi typu RD, proto je zřejmé, že výsledek stanovení účelu využití stavby je předem daný.

Základním právním předpisem, který upravuje způsob výpočtu nákladového ocenění je oceňovací vyhláška. Respektive § 6 odstavec 1, který popisuje způsob, jak ocenit RD.

„ Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³, nebo jejichž základní cena není uvedena v příloze č. 20 a v tabulce č. 1 a cena rozestavěného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem v příloze č.1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a

¹¹ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s. 154-155

upravenou podle odstavce 2.“ Dále nám § 6 odstavec 2 říká, že základní cena (dále jen ZC) RD, zjištěná dle přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky, je násobena koeficienty K_4 , K_5 , K_i , K_p . Tohle je jen stručný nástin postupu při sestavování nákladového ocenění, níže je sestavena osnova s vysvětlením, která krok za krokem probírá jednotlivé úkony a postupy.

5.2.1 Sestavení nákladového ocenění

Dříve, než se pustíme do jednotlivých kroků, je nutné si ověřit, zda nemovitost splňuje kritéria pro typ RD. Dále stanovíme ZC v Kč za 1 m^3 dle přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky. Výše ZC je určena na základě zařazení RD do kategorií. Rozlišujeme kategorie- objekt se šikmou nebo strmou střechou a objekt s plochou střechou. Poté postupujeme k posouzení konstrukce RD- zděné, ŽB monolitické, ŽB montované a dřevěné. Důležitou roli hraje počet nadzemních podlaží RD a to, zda je/není objekt podsklepený. Tato informace je důležitá proto, protože jako nepodsklepený je posuzován i takový objekt, u kterého se podsklepená plocha rozkládá do poloviny zastavěná plochy 1.NP. Na základě této charakteristiky a zařazení do kategorií získáváme typ RD označený písmeny A-O. Ke každému typu náleží příslušná hodnota ZC, která dále vstupuje do ocenění. ZC je dále upravována, jako první je upravena vynásobením koeficientem využití podkroví.

Úprava ceny na základě koeficientu využití podkroví je rozdělena dle tří kritérií.

1. podkroví do $1/3$ zastavěné plochy 1.NP
2. podkroví nad $1/3$ do $2/3$ zastavěné plochy 1.NP
3. podkroví nad $2/3$ zastavěné plochy 1.NP

Získáme tedy ZC po 1.úpravě po přepočtu na účelové využití podkroví.

Další krok je výpočet obestavěného prostoru (dále jen OP) objektu. Obestavěný prostor vypočteme jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů neuvažujeme.¹² Způsob výpočtu OP je popsán v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky. Do úpravy ZC vstupují 4 koeficienty, kterými cenu dále upravujeme.

Koeficient K_4

Koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$

1 a 0,54 jsou konstanty

n... představuje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

¹² Oceňovací vyhláška, příloha č.1, bod 5

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, za které považujeme fotodokumentaci, podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s takto odlišným provedením.

Koeficient K_5

Koeficient polohový se určí z přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky. Tento koeficient nabývá hodnot v rozmezí 0,85- 1,25 na základě umístění nemovitosti ve městě či v příslušné obci.

Koeficient K_i

Koeficient představuje změnu cen staveb, která je upravena dle přílohy č. 38 oceňovací vyhlášky. Příloha rozděluje nemovitosti do jednotlivých sekcí a to do sekce budovy a sekce inženýrská díla. Sekce budovy, která je příslušná k nemovitosti RD je dělena na budovy bytové a budovy a haly. Oblast budovy bytové, kde řadíme RD, dělíme na budovy jednobytové, dvou a vícebytové a budovy bytové ostatní. Na základě tohoto rozdělení může koeficient nabývat hodnot od 2,086 do 2,173.

Koeficient K_p

Velikost koeficientu prodejnosti je uvedena v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky, kde jeho hodnoty závisí na příslušnosti polohy RD ke katastrálnímu území ČR.

Na základě zjištěných vstupních údajů studií příslušných příloh oceňovací vyhlášky dále postupujeme způsobem, kdy vypočítáme základní cenu upravenou (dále ZCU) za měrnou jednotku.

$$1) ZCU = ZC (\text{po l. úpravě}) \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$2) ZCU \text{ bez } K_p = ZC (\text{po l. úpravě}) \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

Další krok je stanovení opotřebení nemovitosti. Nejdříve je nutné zjistit stáří RD a to buď z projektové dokumentace, kolaudačního rozhodnutí o užívání stavby, na základě informací od majitele nebo dle odborného úsudku znalce. Stáří určujeme ke dni ocenění stavby, uvádí se na celé roky. (Např. RD postaven v červnu 2009, oceňován ke dni 1.3. 2010= 1rok stáří). Opotřebení můžeme definovat jako znehodnocení, amortizaci nebo, dle staršího výrazu, také jako sešlost stavby. Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby. Opotřebení je uváděno v procentech z hodnoty stavby. Po odpočtu opotřebení získáme takzvanou „technickou hodnotu“ (dále jen TH) stavby. Pokud bychom zpětně sečetli TH a opotřebení, dostali bychom 100% hodnoty stavby.

S oblastí opotřebení úzce souvisí také pojem životnost stavby, který můžeme definovat jako celkovou předpokládanou životnost stavby při běžné údržbě od jejího vzniku do zchátrání. Životnost udáváme v celých letech. Setkáme se i s pojmem základní tabulková životnost stavby, která je udávána pro konkrétní typ nemovitosti v literatuře a v předpisech. Při

stanovování opotřebení a životnosti stavby hrají velmi významnou roli prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Prvky dlouhodobé životnosti mají rozhodující vliv na životnost stavby, řadíme sem základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, nosná schodiště a krovky. Mezi prvky krátkodobé životnosti řadíme takové technické prvky stavby, které minimálně jednou za celkovou dobu trvání stavby musí projít rekonstrukcí nebo výměnou. Pro potřeby stanovení nákladového ocenění RD používáme dvě klasické metody, a to metodu lineární nebo analytickou.¹³

Lineární opotřebení stavby:

U této metody rozkládáme opotřebení stejnoměrně na celkovou předpokládanou životnost stavby. Abychom získali průměrné opotřebení RD za jeden rok, musíme 100 % (což je stav stavby před užíváním a tím pádem před opotřebováváním) vydělit předpokládanou životností. Pro zjištění skutečného opotřebení stavby, použijeme získaný výpočet a násobíme ho počtem let, po které RD užíváme. Po těchto matematických úpravách dosáhneme výsledku, který představuje lineární opotřebení stavby. Je velmi důležité vědět, že maximální hodnota lineárního opotřebení je 85 %. Jestliže se dopracuje znalec k výsledku vyššímu, je nutné přesto uvažovat opotřebení ve výši 85 %.

Analytické opotřebení stavby

Analytické opotřebení stavby se stanoví na základě objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby a použije se pouze v těchto případech:

- stavba se nachází ve stádiu před nebo po opravě, aniž bychom uvažovali běžnou údržbu
- stavba se nachází v mimořádně dobrém nebo špatném technickém stavu
- jestliže znalec na základě odborného posouzení stanoví, že stavba se nachází ve stavu, kdy opotřebení přesahuje hranici 85 %
- jestliže se na stavbě nachází přístavba, nástavba nebo vestavba
- jestliže byla stavba poškozena vlivem živelné pohromy

Analytická metoda u RD vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulce č. 3 přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7.

Opotřebení vypočteme dle vzorce:

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

¹³ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.219-220

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

Ai...objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulce č. 3 upravené dle skutečného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 , součet těchto podílů se rovná 1,00.

Bi...skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

Ci...předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce

č. 7. Platí zde vztah $B_i \leq C_i$, v případě ukončení technické životnosti konstrukce stavby se její životnost rovná skutečnému stáří. Jestliže se ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce přílohy nenachází, zjistíme objemový podíl dle vzorce.¹⁴

Nyní máme dostatečné informace, abychom mohli stanovit výchozí cenu (dále jen CN) RD, kde ale neuvažujeme koeficient polohový. Pro výpočet používáme vzorec:

$$CN = ZC \times OP \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

Dále CN projde úpravou (vynásobením) na základě stupně dokončení stavby (dokončená stavba 100%, činitel = 1). Úpravou získáme výchozí hodnotu RD po zohlednění stupně dokončení (dále CND). Od té je důležité odečíst hodnotu, kterou představuje opotřebení stavby. Hodnota, kterou získáme se dále přepočítává na základě prozkoumání výskytu radonu v oblasti, který však musí být odborně doložen. V případě nemovitostí, se kterými DP počítá není ani u jedné výskyt radonu doložen proto se dále tímto hlediskem DP nezabývá.Číslo získané z řetězce matematických úprav nám udává výsledek nákladového ocenění stavby bez koeficientu prodejnosti. Tímto koeficientem je číslo vynásobeno a výsledkem je hodnota nákladového ocenění stavby vztahující se ke konkrétnímu místu polohy stavby. Standardně zaokrouhlujeme výsledek na celé desítky.

5.3 Porovnávací metoda ocenění dle oceňovací vyhlášky

Porovnávací způsob ocenění se řídí oceňovací vyhláškou, respektive § 26 a, odst. 1, který nám říká, že „*cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku o obestavěném prostoru do 1100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 20 a a upravenou podle odstavce 2. V základní ceně rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku je zahrnuto standardní vybavení uvedené v příloze č. 6.*“ Jak jsem již zdůvodnila v předchozí kapitole, přesto, že ne všechny RD splňují kritéria stanovená pro tento typ ocenění, je aplikováno na všechny RD, vzhledem k potřebě

¹⁴ Oceňovací vyhláška, příloha č.15

zjistit cenu časovou. ZC je násobena indexem porovnání. Odstavec 2 § 26 a definuje vzorec, dle kterého ZC upravíme a získáme základní cenu upravenou (dále jen ZCU).

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru

ZC... základní cena dle přílohy č. 20 a tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce $I = I_T \times I_P \times I_V$

I_T... index trhu

Do hodnoty indexu trhu se promítá situace na dílčím trhu s nemovitostmi v dané lokalitě, kde je posuzována situace trhu vztažená k ovlivňování nabídky (dále jen S) a poptávky (dále jen D) po daném typu nemovitosti, převis S nad D nebo převis D nad S, či jejich rovnost. Údaje a stav zjištěný na základě zkoumání trhu s nemovitostmi nabývá určitých hodnot, které ovlivňují velikost indexu trhu.

I_P... index polohy

Index polohy je určen v závislosti na využití stavby, např. pro rodinnou rekreaci nebo pro trvalé bydlení a dále dle její místní příslušnosti k obci. Dále jsou posuzovány znaky jako např. atraktivita oblasti, životní prostředí, poloha v zástavbě, dopravní dostupnost, obslužnost oblasti hromadnou dopravou, parkovací možnosti, dostupnost obchodních středisek a služeb, množství a přístupnost sportovišť, složení obyvatelstva v lokalitě, změny, kterými má konkrétní lokalita procházet, či které již určitým způsobem poměry v lokalitě ovlivňují.

I_V... index konstrukce a vybavení¹⁵

Index hodnotí druh konstrukce a vybavení stavby, v našem případě RD, kdy jsou posuzovány znaky jako druh stavby (dvojdomek, dům řadový atd.), provedení obvodových stěn, tloušťka obvodových stěn, podlažnost¹⁶, napojení (přípojky) na veřejné sítě, způsob vytápění stavby, základní příslušenství umístěné v RD¹⁷, ostatní vybavení RD jako zimní zahrada, sauna, vířivá vana, vnitřní bazén a další, venkovní úpravy, vedlejší stavby tvořící příslušenství RD, pozemky tvořící funkční celek se stavbou, celkový stavebně technický stav a ostatní kritéria.

Hodnota jednotlivých indexů se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativních pásem, indexy zaokrouhlujeme na tři desetinná místa. Do

¹⁵ Vzorce pro výpočet jednotlivých znaků a popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách příslušných příloh.

¹⁶ Podlažnost definujeme jako podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1.NP, je nutné doložit výpočtem.

¹⁷ Za základní příslušenství považujeme vanu, sprchový kout, umyvadlo a WC

porovnávacího ocenění RD vstupuje i ocenění vedlejších staveb, které tvoří příslušenství stavby a které nepřesahují 25 m². Jestliže stavby tvořící příslušenství RD přesahují 25 m², oceníme tyto stavby zvlášť. Trvalé porosty i pozemky oceňujeme také zvlášť dle oceňovací vyhlášky.

5.4 Výpočet metody přímého porovnání

Ocenění na základě metody přímého porovnání vychází z porovnání stavby s objekty prakticky shodnými a jejich inzerovanými nebo respektive skutečnými cenami. Dříve, než si objasníme postup sestavení tohoto druhu ocenění, je nutné definovat základní pojmy, které se této problematiky týkají:

Nemovitost oceňovaná- nemovitost, jejíž cenu je potřeba zjistit

Nemovitost srovnávací- nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (vybavení, poloha, technický stav, velikost a další)

Databáze nemovitostí- soubor zpracovaný pro účely ocenění, jde o soubor dat o nemovitostech (obec, poloha, velikost, cena, technický stav aj.)

Koeficient odlišnosti- koeficient vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti (tzv. multiplikační koeficient)

Index odlišnosti- vyjadřuje vliv více vlastností nemovitostí na rozdíl v ceně.¹⁸

Je velmi důležité nashromáždit dostatečné množství vstupních informací, aby cenové porovnání mělo co nejvyšší vypovídací schopnost o nemovitostech. Podstatný krok je nashromáždění údajů o skutečně realizovaných prodejkách a cenách nemovitostí. Získání těchto „ cenových “ informací je obtížné a může podléhat mnoha zkreslením. Mluvíme např. o prodeji RD mezi příbuznými, spekulativní prodej a podíl na zisku mezi zúčastněnými a další. Jako objektivní podklad můžeme použít realitní inzerci, je nutné si však uvědomit, že ceny, které inzerují realitní servery jsou zpravidla vyšší, než je skutečná prodejní cena. Jako návod, jak nejpřesněji určit skutečnou prodejní cenu nemovitosti, je důsledné sledování vývoje inzerce u konkrétní nemovitosti. Cenu na realitním serveru, v momentě těsně před jejím odstraněním, můžeme považovat za cenu realizovanou. Platí pravidlo, že cena odhadní nesmí být vyšší než cena inzerovaná. Z výše uvedených důvodů můžeme konstatovat, že vedení databáze znalce je velmi důležité, stejně jako její neustálé doplňování či potřebné změny a aktualizace.¹⁹

¹⁸ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.340

¹⁹ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.350

Do databáze vkládáme vstupní informace o srovnávacích nemovitostech jako jsou:

- fotodokumentace
- cena (požadovaná, v lepším případě již cena realizovaná)
- poloha nemovitosti v obci
- velikost nemovitosti (zastavěná plocha, užitná plocha, plocha parcely)
- přítomnost garáže, či jiné možnosti parkování
- stavebně technický stav a vybavení
- jiné vlivy- velikost ostatních pozemků k nemovitosti náležící, venkovní úpravy, příslušenství, trvalé porosty mající vliv na cenu nemovitosti
- informací je také odborná úvaha znalce

Jednotlivé vstupní informace jsou řazeny do tabulky, kde na prvním řádku se nachází informace o nemovitosti oceňované a na řádcích níže řadíme informace o nemovitostech srovnávacích. Každé hledisko porovnání nabývá určité hodnoty na základě srovnání. V metodě stanovení tržní ceny rozlišujeme 7 koeficientů, samozřejmě existuje možnost rozšíření počtu koeficientů v případě, kdy nalezneme takové hledisko srovnání, které by výrazným způsobem odlišovalo jednotlivé nemovitosti a mělo vliv na srovnání a celkovou úroveň ceny. Základní hodnota koeficientů je 1, jestliže nemovitost oceňovaná nabývá kvalitnějších vlastností posuzovaného znaku, koeficient je větší než 1, naopak, jestliže nemovitost oceňovaná nedosahuje takových kvalit znaku jako nemovitost srovnávací, hodnota je nižší než 1. Koeficienty, které slouží k porovnání, jsou:

Koeficienty redukce na pramen ceny

- tento koeficient udává rozdíl mezi cenou, která je požadovaná nebo také inzerovaná na serveru realitních kanceláří a reálnou cenou, za kterou si, dle odborného úsudku myslíme, že se nemovitost prodá.
- cenu po redukci na pramen ceny získáme, když vynásobíme cenu inzerovanou- požadovanou- koeficientem redukce na pramen ceny. Tento koeficient a jeho velikost určíme na základě úsudku a znalosti trhu s nemovitostmi v lokalitě, důležitou roli zde hraje také již zmíněná databáze, která nám nabízí přehled o uskutečněných prodejkách a cenách nemovitostí.

Koeficient K1

- koeficient zohledňuje polohu nemovitosti obci, při stanovení tohoto koeficientu je nutné znát dobře oblast, ve které se nemovitost nachází a vědět, které oblasti jsou více preferované a které méně. Vliv může mít například dostupnost do centra, k lékaři, do školy, školky, složení obyvatel, možnost rekreace v dosahu a další.

Koeficient K2

- tento koeficient zohledňuje velikost stavby. Je dán výpočtem, kdy dělíme užitnou plochu nemovitosti srovnávací užitnou plochou nemovitosti oceňované. Je nutné na tomto místě zdůraznit, že zjištění přesné užitné plochy té které nemovitosti je opravdu složité. Realitní kanceláře- samozřejmě ne všechny- a majitelé nemovitostí inzerují v mnoha případech zavádějící informace ohledně skutečných rozměrů objektu. Je to dáno většinou tím, že spousta realitních makléřů nemá potřebné znalosti k tomu, aby rozlišili základní pojmy užitná plocha, zastavěná plocha, obestavěný prostor a tak bych mohla pokračovat dále. Samozřejmě ne vždy je vina jen na realitních kancelářích, časté případy zveřejnění nepravdivých či zavádějících informací ohledně „ploch a rozměrů“ domu zůstává na bedrech majitelů domu, kdy neuchovávají výkresovou dokumentaci či jiné důležité dokumenty. Ale i pro tyto případy by měl být realitní makléř připraven a nosit s sebou metr anebo pásmo, alespoň pro změření základních údajů a rozměrů. Tyto poznatky a zkušenosti, které vychází přímo z mé praxe, by měly být alarmující pro realitní odbornou veřejnost a měly by vést alespoň k tomu, aby člověk, vstupující na pozici makléře, prošel nejméně základním rekvalifikačním kurzem a tím by nemuselo docházet k těmto nesrovnalostem, které vrhají opravdu špatný stín na tuto profesi. Samozřejmě zmíněná problematika není stěžejní pro DP, bylo však, dle mého názoru, nutné objasnit reálnou situaci, která má na práci také vliv.

Pro DP bylo stanovení koeficientu velikosti složité a to z důvodů uvedených výše. Plochy nemovitostí, které jsem zvolila jako srovnávací, nebyly na první pohled pravdivé a tudíž nemohou sloužit jako důvěryhodný zdroj informací pro výpočty v DP (jako příklad uvádím: RD 1.NP, nepodsklepený, s půdou, ZP= 100 m², užitná plocha= 150 m².) Na první pohled nelogické hodnoty mě přesvědčily o tom, že musím zvolit jiný způsob, na jehož základě srovnám nemovitosti podle velikosti. Použila jsem variantu srovnání na základě porovnání počtu obytných místností v nemovitosti.²⁰ Samozřejmě zde vyvstává otázka, že každá nemovitost není stejně veliká a tím pádem ani místnosti v nich nebudou dosahovat stejných, popřípadě podobných rozměrů, proto jsem tyto rozdíly zohlednila v koeficientu „Úvaha znalce“.

²⁰ Část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna) která splňuje požadavky stanovené ve vyhlášce, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m².

Obytná plocha (v m²) je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímo vytápět a je určena k celoročnímu bydlení.

Koeficient K3

- při určení výše koeficientu K3 vycházíme z toho, jaké existují u nemovitosti parkovací podmínky. Zda má vlastní garáž, parkovací stání, jestli existuje možnost parkovat alespoň před domem, nebo jestli parkovací podmínky jsou dosti omezené.

Koeficient K4

- tento koeficient porovnává technický stav a vybavení objektu. Samozřejmě by zde měly být zohledněny prvky jako stáří stavby a ne/pravidelná údržba, případné rekonstrukce či akutní potřeba rekonstrukce. Musíme zohlednit pod/nadstandardní vybavení stavby, opotřebení prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti a stav nemovitosti jako celku.

Koeficient K5

- koeficient zohledňuje dostupnost centra města, veškeré občanské vybavenosti, dobrou dostupnost za zaměstnáním. Samozřejmě se bere v potaz dosah k nákupnímu středisku, na úřady, do bank, škol, školek, na autobus, vlak či obslužnost MHD a další. Do velikosti tohoto koeficientu se může promítat i velikost pozemků náležících k nemovitosti.

Koeficient K6

- úvaha znalce závisí na konkrétním znalci, co přizná nemovitosti jako další „plusové či minusové body“. Osobně jsem se při výpočtech pro tuto DP řídila především několika kritérii, které ve finále ovlivnili nastavení koeficientu K6. První bylo tedy zohlednění velikosti jednotlivých nemovitostí a místností na základě úpravy koeficientu K2, do této úpravy jsem také zapojila to, zda v RD existuje možnost vybudování obytného podkroví, či možnost přístavby a tím rozšíření obytných prostor. Další kritérium bylo zaměřeno na lokalitu a její všeobecnou oblíbenost v obci. V praktické části je lokalita Kroměříž rozdělena do „zón oblíbenosti“, které jsem na základě svých znalostí lokality sestavila. Další kritérium je zájem poptávky po nemovitosti daného typu. Pro toto zhodnocení je potřeba znát požadavky poptávky, vědět, co v současné době „jde na odbyt“ a co ne. Například v Kroměříži se více kupují menší rodinné domy, jednopodlažní s menším pozemkem, než dříve stavěné dvougenerační stavby apod.

Index odlišnosti (IO)

- index odlišnosti, kterými jsme si výše definovali získáme, když vynásobíme koeficienty K1-K6 mezi sebou.

Nyní máme dostatečné informace, abychom mohli stanovit cenu oceňovaného objektu, která bude odvozena z ceny objektu srovnávacího. Získáme ji dle několika následujících kroků.

1. cenu jednotlivého srovnávacího objektu upravenou podle koeficientu redukce na pramen ceny vydělíme součinem koeficientů K1-K6.
2. Ze všech dosažených výsledků vypočítáme aritmetický průměr (dále jen AP)
3. Cena oceňovaného objektu je zpravidla uváděna a odvozena od aritmetického průměru jeho zaokrouhlením na desítky.

Tato srovnávací metodika na základě přímého porovnání objektů je zpracována v poměrně rychlém čase, je ale velmi důležité znát nemovitost a lokalitu, kde ocenění provádíte. Nyní máme definované a rozebrané postupy a metodiky všech tří druhů ocenění, které budou dále základem pro praktickou část DP. Dříve, než budeme sestavovat konkrétní ocenění pro RD v lokalitě Kroměříž, je nutné mít kvalitní vstupní informace o nemovitosti. Podkladům, potřebným k zajištění správného postupu a volby kritérií a koeficientů pro stanovení ocenění, se věnuje následující kapitola DP. Myslím si, že je opravdu velmi důležité nezanedbat oblast zajišťování podkladů pro ocenění nemovitosti, proto se kapitola č.5 problematice věnuje.

6. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

Obecně je nutné říci, že veškeré získané podklady a materiály je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu se přiměřeně uvede název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím a přidáme také stručný ale podstatný obsah²¹. Důležitost a vhodnost jednotlivých podkladů je na uvážení znalce. Ne všechny níže vyjmenované podklady znalec (odhadce) využije pro svůj posudek (odhad). Záleží především na zvolené metodě.

- Z katastrálního úřadu:

- a) Výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší 3 měsíců, je-li starší, je nutné, aby objednatel posudku potvrdil aktuálnost výpisu. Znalec si může i jisté informace ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- b) kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňovaných pozemků, opět je tu povinnost objednatele, je-li kopie starší 3 měsíců, potvrdit aktuálnost.
- c) výpis z pozemkové knihy – týká se především starších staveb,
- d) geometrický plán od zadavatele posudku
- e) cenová mapa pozemků – je-li pro danou lokalitu vydána a je k datu odhadu platná,
- f) výkresová dokumentace – nejvhodnější je, pokud je schválena stavebním úřadem,
- g) stavebně právní dokumentace – jako je územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace změn, rekonstrukcí a modernizací,
- h) nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí,
- i) pasпорty nemovitostí,
- j) příznání k dani z nemovitostí, znalec sám
- k) příslušné předpisy, katalogy – normy, odborné časopisy a literatura, obsah spisu,
- l) databáze informací – tvoří si znalec sám především z realitní inzerce, fotodokumentace
- m) letecké snímkování území ČR. – Dobruška Vojenský úřad

- Ohledání, jeho příprava, přesnost měření

Pro ohledání, respektive prohlídku či místní šetření je nutné nastudovat konkrétní problematiku a k ní vztahující se právní předpis, který je vhodné mít u sebe pro případ komplikací. Velkou výhodou a ulehčení práce přináší také formulář pro ohledání nemovitostí, kde si okamžitě zapisujeme zjištěné informace o stavbě. Záznam ohledání by měl být natolik

²¹ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.57

podrobný, abychom se na místo nemuseli vracet. Nejlépe je postupovat tak, abychom nejdříve ohledali nemovitost zvenku, za dobrého počasí a světla. Znalec by se měl před tím, než vstoupí na pozemek, kde má být místní šetření provedeno, představit a všem zúčastněným stranám vysvětlit důvod jeho přítomnosti. Jestliže není znalci z nějakého opodstatněného důvodu umožněno provést místní šetření a není mu nabídnutý jiný termín, musí znalec tuto situaci ohlásit zadavateli posudku. Je nutné postupovat tak důkladně, abychom byli schopni sestavit posudek a nemuseli již dodatečně zjišťovat žádné informace. Postupujeme takto:

1. Celkový popis zvenku (samostatně stojící, řadový, střecha, bleskosvod, fasáda,...)
2. Postupujeme systematicky od sklepa po půdu
3. Přijatelná odchylka měření je taková, když se následné šetření neliší o více než 1%
4. Nezapomeneme na venkovní úpravy a zpevněné plochy

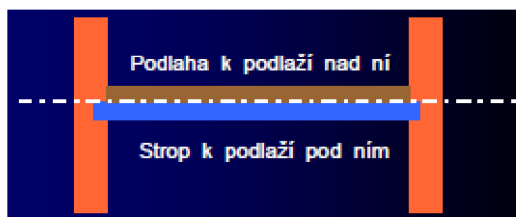
Pomůcky pro měření:

- pásmo, dřevěný nebo svinovací dvoumetr, teleskopická délkoměrná lať, ultrazvukový dálkoměr, laserový dálkoměr, měřické kolo, studnoměr, sklonoměr, fotoaparát, baterka

6.1 Výpočet výměr jednotlivých částí stavby

Podlahová plocha- je vnitřní plocha místností, měřená u podlahy. Měření provádíme s přesností na centimetry. Výsledky v m² zaokrouhlujeme na dvě desetinná místa, Je potřeba si ověřit pravoúhlost místností.

Podlaží- část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí



Zastavěná plocha- je třeba rozlišovat:

- 1) zastavěná plocha (ZP) podlaží
- 2) ZP objektu

- dle ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“:
- plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí);
- v 1. podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají.

- u objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

- dle oceňovací vyhlášky: „*Plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny*“.

Obestavěný prostor objektu

- dle ČSN 73 4055:

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot$$

(OP základů + OP spodní stavby + OP vrchní stavby + OP zastřešení)

- dle oceňovací vyhlášky:

- základy se nepočítají

$$Op = Os + Ov + Ot$$

(OP spodní stavby + OP vrchní stavby + OP zastřešení)

- dle přílohy č.1, oceňovací vyhlášky

- pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočet se provádějí v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

- délky se uvádějí v metrech. Při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1 % z původně naměřené délky u staveb oceňovaných podle § 3, § 5 až 8 a § 11.

- délky pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny.

- měření staveb oceňovaných za jednotku délky se provádí u: podzemních potrubí, kabelových tras, přípojek a podezdívek plotů po povrchu terénu, nadzemních silnoproudých a slaboproudých vedení jako součet nejkratších vzdušných vzdáleností mezi podporami, přičemž k průhybu se nepřihlíží, nadzemních vedení ostatních ve skutečných délkách.

- pro zjištění plošných výměr zpevněných ploch a komunikací se měří skutečné rozměry.

- Výšky podlaží

- světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trémových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

- výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

- v případě různých výšek v posuzovaném podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

- není-li k dispozici výkresová dokumentace řezů budovy v dostačujícím měřítku a současně není možno provést měření výšky podlaží bez nepřiměřených obtíží, je možno výšku uvažovat z výšky světlé, zvětšené o 0,30 m. Na tento způsob zjištění výšky je nutno v ocenění upozornit.

- výškou podlaží, které je podkrovím a nemá strop, je vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podlahy podkroví a horním lícem hřebene u sedlových střech a nejvyšším vnějším lícem zešikmení či zaoblení části zastřešení netvořící přesah u střech ostatních.

- průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.

- Podlahová plocha

- do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- arkýřů a lodžii,

- výklenků, jsou-li alespoň 1,20 m široké, 0,30 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,

- místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,80

- půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

- do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17

- sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

- v případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo

nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

- do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

Neodečítají se- otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m^2 půdorysné plochy.

Neuvažují se- balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půsloupy, vikýře s pohledovou plochou do $1,50 \text{ m}^2$ včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se- balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

Obestavěný prostor dalších stavebních objektů

- žumpy, septiky, podzemní nádrže a bazény, podzemní kanály pro vedení (kolektory) a podobně, jejichž obestavěný prostor je ohraničen

- po stranách vnějším lícem obvodových konstrukcí včetně izolací a přízdívek; nejsou-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stěn 0,30 m,

- dole spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka dna 0,35 m,

- nahoře: 1. vrchním lícem stropní konstrukce; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stropní konstrukce 0,30 m

2. u objektů zčásti nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části,

3. u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn.

- ploty se měří v m^2 pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu.

- u ohradní a opěrné zdi je obestavěný prostor dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu.

7. TRH S NEMOVITOSTMI

7.1 Co je trh, tržní hospodářství, trh půdy

Trh můžeme definovat jako prostor, kde dochází k vzájemnému ovlivňování nabídky a poptávky. Výsledkem střetu těchto dvou protichůdných směrů je cena, která se utváří v tržním prostředí. Tržní hospodářství je systém založený na horizontální koordinaci, kde subjekty tím, co kupují, vyjadřují, co chtějí a nechťejí. Aby trh fungoval řádně, je nutné, aby k tomu byly nastoleny určité podmínky. Je to existence cenové liberalizace, což znamená, že jakýkoliv subjekt vstupující na trh s cílem koupit a uspokojit své potřeby, má svobodnou volbu zda vynaloží či nevynaloží peněžní prostředky anebo zda prodá či neprodá. Další podmínkou a důležitým znakem mechanismu jsou vlastnická suverenita tržních subjektů a existence trhu výrobních faktorů. Výrobní faktory, respektive jejich cena, je utvářena na trhu výrobních faktorů, způsob alokace výrobních faktorů (půda, práce, kapitál) závisí na tom, jak jsou tržní subjekty schopny zpracovat signály vycházející ze strany poptávky a tím co nejefektivněji s těmito výrobními faktory nakládat.

V případě trhu s půdou, kterou označujeme jako prvotní výrobní faktor (není výsledkem hospodářské činnosti), můžeme konstatovat, že nabídka půdy je fixní, nepružná vzhledem k ceně. To v praxi znamená, že její nabídka je neměnná a pouze podněty ze strany poptávky se projevují bezprostředně v cenách půdy, v cenových posunech na trhu s půdou. Vliv na tržní cenu půdy mají i jiné faktory. Již zmiňovaný vztah mezi nabídkou a poptávkou, očekávání spojené s vývojem na trhu, motivace subjektů na trhu a další. Cena půdy je založena také na tom, že není faktorem homogenním, ale podléhá jakési diferenciaci, založené na odlišné kvalitě půdy. Kvalita půdy úzce souvisí s její bonitou a polohou. Bonita je spjata s výnosností půdy a s tím, že různé typy půd mohou přinášet rozdílné výnosy a rozdílnou úroveň konkurenceschopnosti. Druhý faktor je tedy poloha půdy. Z textu můžeme vyvodit, že zákonitosti platící pro trh s půdou můžeme aplikovat také pro trh s nemovitostmi.²²

7.2 Charakteristika realitního trhu

Realitní trh neboli trh s nemovitostmi nabývá v krátkodobém (střednědobém) horizontu povahu podobnou trhu půdy. Z dlouhodobého hlediska je možno zvýšit či snížit nabídku, avšak krátkodobě ne. Reality mají charakter jak spotřebního statku-rezidenční nemovitosti

²² Fuchs,K., Tuleja,P.: Základy ekonomie 2003, s.49-53, s.135

(musím mít kde bydlet) tak i investičního statku (výrobního faktoru). Jedná se o trhy nedokonale konkurenční a to především tím, že:

- je omezena nabídka půdy pro výstavbu (lze říci, že poptávka po půdě je odvozená poptávka po nemovitostech)
- je omezena transparentnost (omezené informace o tržních statistikách, historických kritériích výkonnosti či právních komplikacích - viz. Index transparentnosti realitních trhů od firmy Jones Lang LaSalle)
- heterogenita/ různorodost realit (žádné dvě stavby nejsou stejné, vliv lokace na nemovitost, srovnávání je tedy nesnadné)
- motivace vlastnictví (sociální aktivita-vlastní bydlení kontra investice).

Národní trh s nemovitostmi můžeme definovat jako souhrn jeho dílčích trhů. A to dílčích místních trhů, ke kterému jsou dané nemovitosti místně příslušné. Tato příslušnost je předem daná vlastností nemovitostí, mám na mysli jejich nepřemístitelnost. Trh nemovitostí je ovlivňován nejen všeobecnými tržními zákonitostmi, ale i svými vlastními specifickými faktory. Tyto faktory spolu s cenou a hodnotou nemovitosti mohou způsobovat jisté dysfunkce tohoto trhu. Cena nemovitostí je determinována svojí diferenciální polohovou rentou, která je vytvářena faktory, jež lze označit jako její okolí.²³

7.3 Specifika trhu s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi má několik specifík, mezi hlavní řadíme specifika sociální a specifika fyzická. Do fyzických specifík řadíme:

- jedinečnost každého pozemku - toto je dáno polohou, fyzikálními vlastnostmi, vlivy předchozího využití atd. (například slunný svah je výhodnější než svah neosluněný a další).
- alternativní využití – každou nemovitost je možné využívat několika různými způsoby, které mají odlišné dopady (i ekonomické);
- vliv způsobu využití – externality mohou určitým způsobem ovlivnit využití nemovitosti. Můžeme je definovat jako aktivity či činnosti, které pozitivně či negativně ovlivňují ostatní tržní subjekty, mohou působit na ekonomický potenciál okolních nemovitostí (např. bezprostřední blízkost průmyslové zóny u bytové zástavby, která může negativně ovlivňovat životní prostředí, nemusí se jednat přímo o dopad na životní prostředí, může se jednat např. o nadměrný hluk v oblasti, vyšší koncentrace dopravy v místě, náklady spojené s dodatečným

²³ Maier, K. – Čtyroký, J., 2000

zatemněním oken u nemovitosti, jestliže jiná ji ovlivňuje tím, že vytváří nadměrné osvětlení. atd.)

- změna způsobu využití – neobejde se bez značných nákladů a většinou i bez časové ztráty z důvodu přeměny na jiný účel využití objektu
- vnější vlivy – okolní nemovitosti svými externalitami ovlivňují ekonomický potenciál dané nemovitosti

Sociální specifika:

- omezené množství nemovitostí na trhu – v jeden okamžik se na trhu nachází jen velmi malé množství nemovitostí. Poptávka je značně limitována při výběru. Můžeme mluvit o trhu nabídky, o převisu poptávky nad nabídkou. Dochází k výhodnějšímu postavení prodávajících, mohou operovat ve prospěch růstu ceny a tím znásobit svůj zisk z prodeje nemovitosti
- nízká frekvence prodeje nemovitostí
- náročnost při obchodování – většinou se prodej uskutečňuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta, protože prodávající ani kupující strana nemívá dostatečné zkušenosti s tímto druhem obchodu. Nejčastěji tuto funkci a službu vykonávají realitní kanceláře, které se postarají o veškerý právní servis jako je sepsání kupní smlouvy, či smlouvy o smlouvě budoucí, zajištění notářské úschovy peněz, vyplnění daňového přiznání, zajištění odhadu nemovitosti, výpisu z katastru nemovitostí a vyžádání kopie příslušné katastrální mapy a jiné služby v oblasti zprostředkování koupě či prodeje nemovitostí (např. finanční servis, servis správy nemovitostí a další).
- absence komplexního přehledu o trhu – pro majitele, jako fyzickou osobu, je těžké udělat si ucelený přehled o trhu s nemovitostmi zahrnující všechny druhy nemovitostí na větším území a na základě těchto informací si utvořit reálný přehled o současném stavu a vývoji na trhu s nemovitostmi. I proto je výhodné spolupracovat s realitní kanceláří či jiným odborníkem v oblasti realit, který by si měl vést a neustále aktualizovat, doplňovat a rozšiřovat databázi zobchodovaných nemovitostí. Tento faktor je zásadní především v oblasti stanovení ceny, za kterou bude nemovitost nabízena a který je v současné době největším problémem při zadání nabídky nemovitostí k prodeji. Samozřejmě lze pochopit, že majitel nemovitosti chce získat co nejvyšší finanční uspokojení z prodeje, na druhou stranu je potřeba znát reálný přehled a názor nezaujatého člověka, který má podrobné povědomí o aktuální situaci a na prodeji nemovitosti nemá osobní zájem, osobní vztah či na něm nevisí osobní obliba.

- sociální statut – jedná se o vliv sociálního statutu („sociální adresy“) na cenu a užitnou hodnotu nemovitosti.

7.4 Cena a hodnota nemovitosti

- Cena

Cenu můžeme definovat jako cenu požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.²⁴ Stanovení ceny je upraveno z. č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen zákon o cenách), ve znění z. č. 135/1994 Sb., a ZOM a to takto:

„Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží

b) zjištěná podle zvláštního předpisu“²⁵

- Hodnota

Hodnota nepředstavuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Hodnota nabývá určité peněžní podoby na základě odhadu, nebo na základě koupě či prodeje na trhu, kdy cena je určena ochotou poptávky vynaložit objem peněžních prostředků na koupi nemovitosti a uspokojení potřeby, kterou nemovitost přináší a na druhé straně ochotou nabídky akceptovat nabízený objem prostředků a vzdát se nemovitosti. Cena nemovitosti je tedy určena vzájemným působením poptávky a nabídky. Avšak její výši a také hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho faktorů, které je možné rozdělit do dvou hlavních skupin – prostorové a časové.

- Prostorové faktory

Poloha nemovitosti ovlivňuje její cenu velmi výrazným způsobem, a to jak v území již zastavěném (centra měst) tak na území intravilánu (území v bezprostřední blízkosti zastavěného území obce) nebo extravilánu (území mimo zastavěné území obce). Vliv může být zásadní, kdy fyzické vlastnosti dané nemovitosti často nehrají až tak důležitou roli v procesu utváření ceny. Poloha ovlivňuje cenu nemovitosti na třech úrovních:

- úroveň makropolohy (regionální) – zde se uplatňuje mj. poloha vůči hlavním centrům regionu, sociální a ekonomický profil regionu a města, jeho dostupnost, kvalita životního prostředí regionu a města, napojení na infrastruktury vyšších řádů, pracovní příležitosti v oblasti, budoucí očekávání vývoje na pracovním trhu, možnost dojezdnosti do větších měst za prací a další.

²⁴ Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, s.44

²⁵ §1, odstavec 2 zákon o cenách

- úroveň mezopolohy (sídelní) – poloha v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých míst (z hlediska funkčního využití nemovitosti), charakter zóny, ve které se nemovitost nachází;

- úroveň mikropolohy:

a) poloha pozemku v konkrétní lokalitě, oblíbenost území v obci

b) dostupnost veřejné dopravy, přístup individuální automobilovou dopravou

c) možnost parkování u nemovitosti (na pozemku, vyhrazené parkování na veřejném pozemku, volné parkování na veřejném pozemku), frekventovanost oblasti

d) dostupnost vybavení – například pro bydlení jsou to obchody, pošta, škola, školka, zdravotnické zařízení, banky a jiné úřady

e) kvalita prostředí – veřejné plochy, přítomnost relaxačních zón, sportovišť, cyklostezek, vodních ploch, ploch určených ke hraní dětí, bezpečnost území např. před hustou dopravou a frekventovanými silnicemi, sociální statut území, skladba obyvatelstva

f) vlastnosti pozemku – například poloha v bloku, orientace ke světovým stranám, svažitost a orientace svahu, velikost, tvar a proporce pozemku, délka uličního průčelí – kontaktní délka hranice pozemku s veřejným prostorem (náměstím, ulicí);

g) vliv způsobu užívání sousedních pozemků – jejich funkce, intenzita využití, stavební stav budov na nich, případné vlivy (negativní, pozitivní) plynoucí z existence těchto budov na nemovitost.

- Časové faktory

Za nejdůležitější časový faktor považujeme cyklické kolísání produktu kolem produktu potenciálního (jednoduše řečeno kolem rovnovážného produktu, což je situace, kdy je nabídka vyvážena s poptávkou). Ekonomický cyklus má určitý průběh, kdy se hospodářská aktivita střídá s hospodářským útlumem. Výkyv hospodářského cyklu může mít různou délku, která závisí na příčinách, které ho způsobily. Dělíme je na endogenní a exogenní. Mezi exogenní příčiny řadíme politické příčiny (politická krize, válka atd.), hospodářská politika vlády (nedostatečná informovanost vlády, časový nesoulad při sladování zájmů státu a budoucího vývoje ekonomiky) a výkyvy ve využívání inovací (např. průmyslová revoluce).²⁶ Ekonomické cykly a jejich výkyvy způsobují změny, které ovlivňují všechny ceny, i ceny nemovitostí. Díky zvláštnostem trhu nemovitostí však nemusí být průběh těchto změn totožný se změnami ostatních cen. V posuzování vlivu časových změn na ceny nemovitostí je však třeba rozlišit

²⁶ Fuchs, K., Tuleja, P.: Základy ekonomie 2003, s.49-53, s.203-206

mezi investicí do již stojících staveb a investicí do územního rozvoje. První z těchto investic bývá považována za relativně jistou, narozdíl od investice do územního rozvoje.²⁷

7.5 Dysfunkce trhu s nemovitostmi

Dysfunkci trhu obecně můžeme definovat jako tržní selhání, ke kterému dochází v případě narušení vzájemného ovlivňování nabídky a poptávky a základních předpokladů tržního mechanismu, které jsme definovali v kapitole výše. Prvním případem je existence tzv. veřejných statků, což vyvolává nerivalitní spotřebu, spotřeba statku jedním subjektem nevyklučuje ze spotřeby jiného, tím pádem není uplatňován tržní princip (např. veřejné osvětlení). Dalším příkladem tržního selhání je existence nedokonalé konkurenčního prostředí (monopolistické tendence, překážky vstupu do odvětví, nedostatečné informace o stavu na trhu a další) a výskyt externalit (tzv. efektu přelévání)- efekt, kdy jeden subjekt je finančně či jinak znevýhodňován na úkor druhého, aniž by se o tento efekt zasloužil nebo měl na něm osobní zájem. Tolik obecně k nedokonalostem, které mohou vznikat na trhu a narušovat zdravé tržní prostředí.

V případě trhu s nemovitostmi a jeho dysfunkcí můžeme mluvit o několika stavech, kdy dochází k jejich vzniku.. Je to například:

- nadměrná intenzita využívání území – podle zákona klesajících hodnot se dosáhne optimální intenzity využití tehdy, jestliže se „kapitalizovaný“ výnos z nájmu, který jsou zájemci o bydlení ochotni platit v dalším („marginálním“) domě, který by se v území měl postavit, rovná právě nákladům na jeho výstavbu a provozování po dobu návratnosti. Obytná hustota pak dosáhne úrovně, při níž je zisk investora/developerů maximální.

- zhroucení trhu s neelastickou nabídkou – neelastická nabídka představuje situaci, kdy jakákoliv změna na straně ceny za půdu nevyvolá změnu na straně nabídky objemu půdy. Jelikož pozemky není možné libovolně rozšiřovat či vyrábět, existuje omezená zásoba tohoto statku. Připojí-li se i další faktory, které toto omezené množství ještě snižují (např. přísná ochrana zemědělské půdy), fungování tohoto trhu se stává velmi obtížné až nemožné.

-subjektivní faktory na trhu nemovitostí – mezi tyto faktory způsobující dysfunkce trhu patří:

a) rozdílné subjektivní hodnocení trhu - jde o nesoulad představ o ceně pozemku (nemovitosti) mezi nabízející a prodávající stranou. Každá strana si klade za cíl maximalizovat svůj užitek.

²⁷ Maier, K. – Čtyroký, J.,2000

- b) setrvačnost- setrvačnost se projevuje jak v období poklesu ekonomiky, kdy prodávající nechtějí prodávat, protože nechtějí trazit, ani do nemovitosti investovat, tak v období růstu, kdy prodávající vyčkávají s prodejem v očekávání vyšší ceny.
- c) spekulace- ke spekulacím dochází v souvislosti s malou ochotou prodávat, kdy cena nemovitosti pro svou vzácnost ještě stoupá. Toto může vést k růstu spekulativní výstavby do takové míry, že vznikne výrazný převis nabídky nad poptávkou. Vznikem konkurence na straně nabídky a povinností této strany splácet své závazky, může dojít k výraznému snížení cen či až ke zhroucení trhu.
- d) spekulace v rozvojových územích – majitelé pozemků oddalují výstavbu na svých pozemcích z důvodu očekávaného nárůstu ceny pozemku, ke kterému dochází z důvodu pokračujícího územního rozvoje. Dlouhodobou blokadou výstavby pak dochází k vysoké intenzitě využití území a časovým nesouladem v jejím zahájení také k určité počáteční chaotické zástavbě.
- e) blokování územního rozvoje jednotlivými majiteli – využití „lokálního monopolu“ majitelem pozemku, například při realizaci většího developerského projektu.
- f) subjektivní hodnota – nabízející přikládá nemovitosti, kterou i užívá svoji vlastní subjektivní hodnotu, která je ovlivněna mimo jiné jeho sociálními vztahy na okolí, kontakty apod. Proto je cena, kterou požaduje vyšší, než ta, která by byla přijatelná pro kupujícího. K prodeji tak obvykle dochází jen tehdy, má-li pro to prodávající vážné důvody.²⁸

²⁸ Maier, K. – Čtyroký, J.,2000

8. KROMĚŘÍŽ A JEJÍ OKOLÍ

8.1 Charakteristika lokality

Okres Kroměříž je součástí Zlínského kraje, který vznikl k 1. lednu 2000 na základě ústavního zákona Parlamentu ČR č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních správních celků jako jeden ze čtrnácti krajů České republiky.

Převážnou většinu tohoto okresu představuje úrodná rovina Hané, která místy přechází v pahorkatinu. Kopce Hostýnských vrchů lemují okres na severu, Chřibů na jihu. Zemědělská půda pokrývá 61 % celkové plochy, lesy 27 %. Územím protéká řeka Morava, do které se vlévají jen menší přítoky – říčky Haná, Kotojedka, Moštěnka, Rusava. Nachází se tady také řada rybníků. Vodních srážek, které v okrese dlouhodobě sleduje meteorologická stanice v Holešově, ročně spadne průměrně 615 mm, a dlouhodobá roční teplota vzduchu je 8,50 °C. Kroměříž patří tedy k teplejším oblastem naší republiky s průměrným srážkovým úhrnem. Celé území je hustě zalidněno, průměrně na 1 km² připadá 135 obyvatel, což je o 3 osoby více, než činí republikový údaj.

Haná nemá nerostné suroviny, na území se těží jen cihlářské hlíny, písek, štěrkopísek a vápenec. Nížinná oblast, převážně kolem toku řeky Moravy, vytváří dobré podmínky pro pěstování ovoce, zeleniny i náročnějších zemědělských plodin.

V důsledku privatizace a restrukturalizace průmyslu, přibližně od poloviny 90. let, se začala měnit hospodářsky stabilní pozice okresu i celé východní Moravy. Působí zde i vliv horší dopravní obslužnosti území. Ta by měla být v nejbližší době zlepšena dokončením dálnice D1 s návazností na rychlostní komunikace. Územím prochází 542 km silnic, z toho je 41 % silnic I. a II. třídy, a také mezinárodní železniční trať Budapešť - Břeclav – Přerov – Bohumín – Varšava. Město Hulín je železničním uzlem okresu. Kroměříž bývala okresem průmyslově zemědělským.

I nyní je nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel, zhruba třetina, zaměstnáno v průmyslu (strojírenském, potravinářském, dřevařském a ostatním zpracovatelském). V zemědělství a lesnictví pracuje již jen asi 6 % ekonomicky aktivních osob. Větší podíl pracuje v oblasti sociální činnosti, v oblasti obchodu, stravování a ubytování a ve stavebnictví. V roce 2008 byla v okrese Kroměříž druhá nejvyšší míra nezaměstnanosti Zlínského kraje. Podle údajů úřadu práce k 31. 12. 2008 dosahovala míra registrované nezaměstnanosti v okrese 6,84 % a pohybovala se cca 0,88 procentního bodu nad úroveň České republiky. K 31. 12. 2008 připadalo v okrese Kroměříž na volné pracovní místo 2,70 uchazeči.

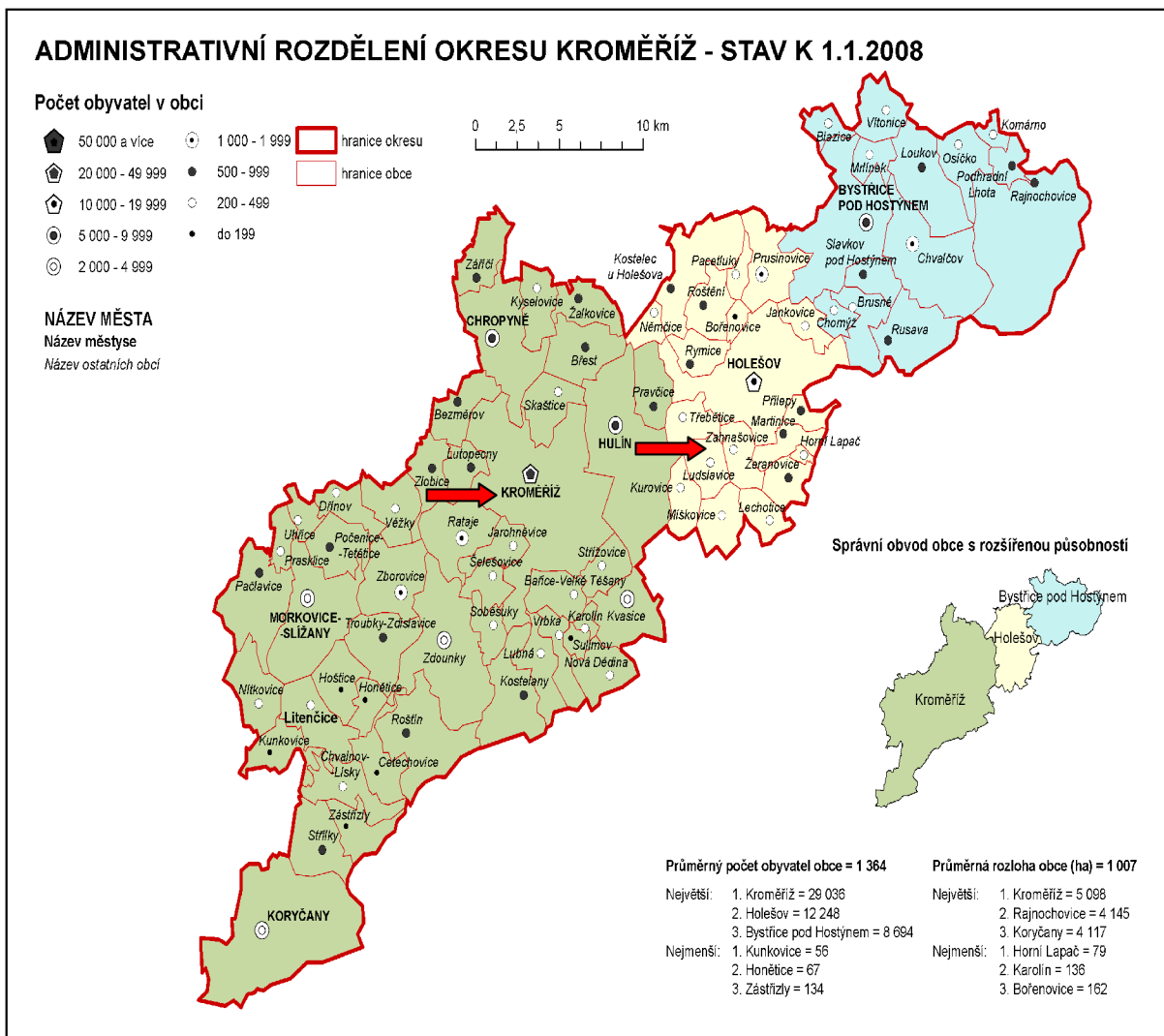
Životní prostředí v Kroměříži není tak silně narušeno, jako v typicky průmyslových oblastech. Průměrný věk jeho obyvatel roste a v roce 2008 dosáhl 40,8 let. Na 1000 obyvatel připadá 3,80 lékaře.

Kroměřížsko je region s velkou perspektivou rozvoje cestovního ruchu. Předpoklad pro to dávají významné architektonické památky, především Arcibiskupský zámek, Květná a Podzámecká zahrada v Kroměříži, které jsou od roku 1995 zařazeny mezi Národní kulturní památky České republiky a od prosince 1998 zapsány na Listinu světového přírodního a kulturního dědictví UNESCO. Kroměříž byla vyhlášena nejkrásnějším historickým městem České republiky za rok 1997. Pro soustředění bohatého kulturního a vzdělávacího života bylo město historických památek, škol, umění a kultury již v 19. století nazýváno „Hanáckými Athénami“. Dalším zajímavým místem okresu je skanzen lidové architektury v Rymicích, kde se nacházejí charakteristické objekty místní lidové kultury. Jsou to chalupy s doškovými střechami a roubené domy omazané hlínou, jejichž základním rysem je jednoduchost, účelnost a užitkovost. Hanácký kroj patří k jednomu z nejhonosnějších na Moravě. Dodnes se z lidové výroby zachovala například místní hanácká technika zdobení velikonočních vajec – kraslic, lepených slámou. Často navštěvován je také poutní kostel na vrcholu Svatého Hostýna, židovský hřbitov a synagoga v Holešově, zřícenina hradu Cimburk, lovecký zámek v Chropyni a další.

Volný čas lze aktivně trávit v oblasti Hostýnských vrchů, kde jsou ideální podmínky pro cykloturistiku. Podél řeky Moravy vede Moravská cyklostezka, která prochází celým územím okresu a navazuje na cyklostezky rakouské a slovenské. V zimě jsou lyžařům v Chřibských a Hostýnských vrších k dispozici upravené sjezdovky a běžecké trasy. Návštěvníkům bylo v roce 2008 k dispozici 49 ubytovacích zařízení s 868 pokoji a 2 646 lůžky.²⁹

²⁹ <http://www.czso.cz>

8.2 Administrativní rozdělení okresu Kroměříž³⁰



³⁰ <http://www.zlin.czso>

³¹ označení výskytu oceňovaných nemovitostí

8.3 Vybrané statistické ukazatele pro okres Kroměříž

Vybrané ukazatele za okres Kroměříž

údaje roku 2009 jsou postupně aktualizovány

	Měřicí jednotka	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Rozloha ¹⁾	km ²	799	799	799	799	799	799	799	796	796	
Počet obcí ¹⁾		79	80	80	80	80	80	80	79	79	79
z toho měst		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Počet částí obcí ¹⁾		129	129	129	129	129	129	129	128	128	128
Počet obyvatel ^{1) 2)}	osoby	108 046	108 039	107 959	107 883	107 908	107 827	107 927	107 789	107 875	
ženy		55 587	55 579	55 537	55 428	55 439	55 409	55 445	55 338	55 307	
Obyvatelé ve věku ^{1) 2)}											
0 - 14	%	16,4	16,4	15,6	15,1	14,8	14,4	14,1	13,8	13,7	
15 - 64	%	69,6	69,7	70,3	70,7	70,8	70,9	71,0	71,0	70,8	
65 a více	%	13,9	13,9	14,1	14,2	14,4	14,6	14,9	15,2	15,5	
Průměrný věk obyvatel ^{1) 2)}	roky	38,5	38,8	39,1	39,4	39,7	40,0	40,3	40,6	40,8	
muži		36,7	37,0	37,4	37,7	38,0	38,3	38,6	38,8	39,1	
ženy		40,2	40,4	40,8	41,1	41,4	41,7	42,0	42,2	42,5	
Živé narození ²⁾	osoby	872	959	889	878	966	971	988	1 123	1 124	
Zemřelí ²⁾	osoby	1 182	1 155	1 112	1 245	1 130	1 149	1 086	1 117	1 147	
Přistěhovalí ²⁾	osoby	1 015	1 157	1 153	1 252	1 196	1 131	1 210	1 240	1 270	
Vystěhovalí ²⁾	osoby	842	968	1 010	961	1 007	1 041	1 003	1 130	1 161	
Sňatky ²⁾		503	528	509	437	473	507	451	536	475	
Rozvody ²⁾		256	287	287	326	321	285	333	350	327	
Na 1 000 obyvatel ²⁾											
přirozený přírůstek	‰	-2,9	-1,8	-2,1	-3,4	-1,5	-1,6	-0,9	0,1	-0,2	
přírůstek stěhováním	‰	1,6	1,7	1,3	2,7	1,8	0,8	1,9	1,0	1,0	
celkový přírůstek	‰	-1,3	-0,1	-0,7	-0,7	0,2	-0,8	1,0	1,1	0,8	
Pracovní síla (MPSV) ²⁾	osoby	51 643	50 434	49 717	52 530	50 677	50 365	52 380	55 639	56 402	53 054
Uchazeči o zaměstnání ^{1) 2)}	osoby	5 079	4 957	5 487	6 077	6 493	6 344	5 408	4 417	4 123	6 879
dosazitelní		.	.	.	.	.	5 890	4 967	3 993	3 860	6 748
ženy		.	2 627	2 800	2 996	3 238	3 401	2 935	2 481	2 140	3 085
se zdravotním postižením		.	711	872	948	1 049	1 081	1 022	872	830	968
Míra registr. nezaměstnanosti ^{1) 2)}	%	9,83	9,83	11,04	11,57	12,84	.	.	.	.	.
původní metodika		.	.	.	.	.	11,69	9,48	7,18	6,84	12,72
nová metodika		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Volná pracovní místa ^{1) 2)}		.	607	323	204	358	376	853	1 711	1 535	277
Uchazeči na 1 volné místo ^{1) 2)}	%	.	8,2	17,0	29,8	18,1	16,9	6,3	2,6	2,7	24,8
Počet registrovaných subjektů ¹⁾		19 091	19 857	20 457	21 279	21 256	21 360	21 557	21 715	22 028	21 458
z toho fyzické osoby		16 471	16 942	17 387	17 945	17 813	17 759	17 816	17 834	17 987	17 225
Zahájené byty		244	293	283	115	190	231	247	331	294	
Rozestavěné byty ¹⁾		1 122	1 126	1 037	946	956	995	1 120	1 213	1 273	
Dokončené byty ²⁾		435	289	268	210	213	233	122	242	234	
Děti v mateřských školách	osoby	3 394	3 301	3 278	3 261	3 231	3 240	.	.	3 345	
Žáci základních škol	osoby	11 658	11 187	10 756	10 382	9 907	9 448	.	.	8 521	
Lékaři na 1 000 obyvatel	osoby	3,2	3,3	3,3	3,3	3,2	3,3	3,4	3,7	3,8	
Průměrná pracovní neschopnost	%	7,686	7,847	8,112	8,157	6,721	7,127	6,784	6,425	6,109	
Příjemci důchodů celkem	osoby	28 392	28 657	28 757	29 105	29 654	29 915	30 292	30 487	30 757	
z toho starobních		13 670	13 793	13 589	13 695	13 949	14 046	14 238	14 611	15 017	
Průměrný měsíční důchod	Kč	6 003	6 506	6 528	6 747	6 923	7 355	7 777	8 312	9 170	
starobní		6 095	6 609	6 641	6 879	7 072	7 538	7 981	8 530	9 413	
Zjištěné trestné činy		2 457	2 470	2 120	1 868	1 792	1 649	1 648	1 978	1 734	
Dopravní nehody celkem		1 286	1 225	1 233	1 283	1 225	1 328	1 287	1 160	1 058	
Požáry celkem		155	119	147	190	122	136	119	150	124	
Evidovaná vozidla (k 31. 12.)		52 445	53 469	54 693	55 916	57 710	59 425	61 394	63 946	66 490	
osobní automobily		29 868	30 861	31 821	33 050	34 455	35 756	36 907	38 264	39 577	
nákladní automobily		2 564	2 713	2 898	3 031	3 329	3 582	3 950	4 479	5 048	
autobusy		167	165	198	181	174	169	168	162	171	

¹⁾ stav k 31. 12.

²⁾ přepočteno na územní strukturu k 1. 1. 2007

³⁾ počet obyvatel k 1. 1. 2001 (s promítnutím výsledků SLDB 2001)

Poznámka: s platností od 1. 1. 2007 byla z okresu Kroměříž vyjmuta obec Bělčice.

Údaje v letech 2000 až 2006 bez označení ²⁾ nejsou na novou územní strukturu přepočteny.

8.4 Trh s nemovitostmi v České republice

Pro přehledné zmapování trhu s nemovitostmi v České republice a situace na něm se DP opírá také o internetové zdroje. Na internetové stránky týkající se problematiky realitního trhu a vůbec celé ekonomické situace přispívají svými poznatky, názory a zkušenostmi ekonomové, analytici a ostatní osoby z příbuzných oborů. Názory odborníků se shodují na tom, že trh s nemovitostmi v České republice je polomrtvý a zmizeli z něj kupci. Za stagnaci na českém trhu s nemovitostmi jsou obviňovány banky, především jejich přísnější přístup k poskytování úvěrů na bydlení. Důvodů a příčin, které jsou za současným strnulým trhem, je ale mnohem víc. Změnilo se složení obyvatel i životní styl těch, co dříve byty a domy kupovali. Trh s rezidenčními nemovitostmi v Česku rozhodně není v současnosti podle expertů zrovna dynamický. Spíše naopak. Vloni podle některých kritérií dokonce klesl pod úroveň roku 2007, podle jiných až pod rok 2005. Jen počet vkladů do katastru nemovitostí v České republice byl vloni něco málo přes 648 tisíc řízení, což bylo téměř o 74 tisíc případů méně než v roce 2008 a zhruba o sedm a půl tisíce nižší než v roce 2007. Vyplývá to z nejnovějších statistik Českého úřadu zeměměřičského.

Počet hypoték, které si v uplynulém roce sjednali lidé pro vlastní bydlení, byl meziročně skoro o 40 procent nižší. Činil ani ne 40 tisíc smluv, zatímco rok 2008 vykázal 56 tisíc smluv a rok 2007 přes 76 tisíc smluv. Počet nově poskytnutých hypoték se vrátil téměř na úroveň roku 2004. Výrazné změny hlásili i realitní makléři a další experti trhu s nemovitostmi.

Do změn na realitním trhu se výrazně promítla i situace v nové výstavbě. V minulém roce totiž podle ředitele Hyposervisu došlo k přerušení kontinuity ve výstavbě nových bytových projektů. A toto přerušení se prý dříve nebo později musí projevit. Podle všeho menší nabídkou nových bytů a pravděpodobně i tím, že odhadem za rok prakticky nebudou na trhu nové, dokončené byty. Oživení trhu tedy nastane, až pokud tato nejistota pomine, tedy spíše v druhé polovině letošního roku. Klíčový je ale celkový vývoj ekonomiky.

Ne všichni odborníci se ale domnívají, že tuzemský trh s nemovitostmi čeká oživení. Podle expertů z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) u nás převažují tři názorové tábory na další vývoj trhu s nemovitostmi. Jedni říkají, že ceny nemovitostí se ještě propadnou, druzí že vylétnou a třetí, největší skupina, se domnívá, že se letos nestane nic významného.

Budoucí pokles cen nemovitostí první skupina vysvětluje tím, že banky dají v roce 2010 na trh velké množství nemovitostí, které figurují jako zástavy k problematickým úvěrům. Zatím jich nebylo tolik, protože banky se snažily klientům co nejvíce vyjít vstříc a spíše restrukturalizovaly a „překopávaly“ splátky. Nyní to už ale nebude u všech klientů možné.

Objeví se tak sice i nemovitosti, které banky nedávno prodaly vymáhačským společnostem, s cenami by to ale nemělo pohnout.

Lidí, kteří zastávají druhý názorový extrém, výrazný růst cen, není mnoho. Domnívají se, že byla zadržena poptávka, hodně lidí vyčkávalo a dnes cítí, že je správná doba na koupi. Ti, co v roce 2008 a 2009 nic nekoupili, tak mají letos začít skupovat nemovitosti a tím by se měl nastartovat růst cen. Největší skupina expertů na tuzemském trhu je ale těch, co si myslí, že se letos nestane vůbec nic.

Pro pochopení, proč se trh nemovitostí v Česku letos nezmění je třeba si uvědomit, jaké skupiny lidí u nás v minulosti nejvíce kupovaly byty do vlastnictví a proč už tady nejsou. V první řadě to nejvíce byli mladí lidé od 26 do 32 let. V tomto věku je ale nyní o 20 % méně lidí než před pěti lety. Už jen změnou demografické situace, tedy změnou počtu mladých lidí se změnil i počet zájemců o vlastnické bydlení. Proměnil se i jejich životní styl a možnosti, které mají po absolvování školy. Dříve mladý člověk po vysoké škole sehnal poměrně snadno hned práci a většinou i za slušný plat. Banky také půjčovaly i na 100 procent ceny nemovitostí, tak si mnoho mladých skoro s první výplatou koupilo byt, což dnes už tak snadno nelze. Přístup k práci je dnes horší a nabízené platy jsou také v jiné relaci. Mladí lidé nyní pocítují i více nejistot než před pár lety (nejistota práce, výše platu) a řada z nich odchází do zahraničí nebo raději bydlí v nájmu, který je pro ně pružnější a jednodušší než se vázat k vlastnictví. Mezi kupci nemovitostí dnes chybí i další skupina. Zmizeli lidé, kteří považovali za ideální uložení peněz koupi bytu a následný pronájem. S tím, jak ceny bytů stoupaly a smluvní nájemní klesaly, výnosy z pronájmu byly stále horší. Tito investoři své peníze teď raději zhodnocují jinak. Další skupinu lidí z trhu odčerpaly privatizace. Lidé si nakoupili byty, které jim výhodně za netržní ceny „rozdávaly“ obce. Kdyby se tak nestalo, část z nich by si při dalším růstu cen nájmu koupila později byt. Jejich bytové potřeby jsou ale nyní uspokojené. Když se tyto skupiny sečtou, jsou to desítky procent zájemců, které zmizely z trhu oproti situaci před několika lety. Poslední rána trhu nemovitostí pak byla, když v roce 2008, začaly být banky opatrnější v půjčování. Spousta lidí si myslí, že to je hlavní důvod, proč se dnes neprodávají byty, ale zdaleka to tak není. I kdyby banky podmínky zase uvolnily a začaly půjčovat znovu i na 100 % a každému, tak ti lidé nepřijdou, protože tady nejsou. A to ať už početně nebo že nemají takový důvod. Demografická situace se naopak zhorší. Mladých bude méně, protože přicházejí slabé ročníky do věku, kdy se nejvíce pořizovaly byty. Ani výnosy z pronájmu se rozhodně nezvýší, protože nájemní neporostou. U bank se to také nezmění, spíše se očekává, že

sazby letos porostou . A nic z toho, co by mohlo trh více nastartovat, se tedy nezmění. Můžeme konstatovat, že rok 2010 tak bude z hlediska rezidenčního trhu rokem stojaté vody.³³

8.5 Trh s nemovitostmi v Kroměříži a okolí

Kapitola se zaměřuje na rozbor současného stavu na trhu s nemovitostmi v lokalitě Kroměříž. Je zpracována na základě zpráv a informací získaných od realitních kanceláří v lokalitě působících, především od realitní kanceláře Zvonek a.s. a jeho majitele pana Pavla Výrostka.

Ohlédneme-li se zpátky, trh s nemovitostmi v lokalitě Kroměříž se rozvíjel okolo roku 1994. Před třemi až čtyřmi lety byl zaznamenán boom a to nejen na území okresu Kroměříž, ale prakticky na území celé republiky. Výsledkem tohoto rozmachu byl raketový růst cen městských nemovitostí, které byly velmi často přemrštěné a uměle vyvolané. Tento stav se dotkl především starší zástavby a bytů v panelových domech, jejichž ceny byly neúměrně vysoké. Největším paradoxem však bylo, že ceny starších rezidenčních nemovitostí, které ve většině případů vyžadovaly další investice v podobě rekonstrukce či modernizace, mnohdy převyšovaly ceny nemovitostí nových. V dnešní době je evidentní pokles cen nemovitostí na celém území okresu. Nemyslím si však, že za vším stojí pouze ekonomická krize, například u starší a nové zástavby je v současnosti evidentní změna v rozdílech mezi cenami. Tyto rozdíly však adekvátně odráží skutečný rozdíl mezi novou a starou zástavbou, neexistence dalších výdajů u nových bytů a další. Další změna v poklesu cen je evidentní u panelového bydlení. Myslím si, že ceny před pár lety byly opravdu uměle vyvolané převísem poptávky nad nabídkou a současný stav odráží skutečnou hodnotu této zástavby. DP se soustředí pouze na bydlení rezidenční, nezabývá se a nehodnotí podmínky trhu pro obchod s nemovitostmi komerčními, které jsou od rezidenčních velmi odlišné. Rezidenční nemovitosti- přesněji ceny již zmíněné panelové zástavby klesly od roku 2008 o 20%, cihlová zástavba cca o 5%. Nejčastější obchodovaný artikl v této lokalitě je rodinný dům do 2mil.Kč. Vzhledem k celkovému ekonomickému vývoji můžeme pozorovat, že prudce vzrostla poptávka po nájemním bydlení.

Zásah ekonomické krize a celosvětové hospodářské recese (pokles poptávky) by možná neměl tak markantní dopad na trh s nemovitostmi, kdyby první zprávy o jeho zásahu na realitní trh nebyly spíše mediálně hysterické a hlavně vztažené k regionu Praha, jež nemůže být srovnáván s lokalitou Kroměříž. Spousta lidí s pocitem strachu se stáhla z pole poptávky a

³³ <http://www.penize.cz>

vyčkává téměř ve všech případech doteď, co se ne/bude dít i přesto, že bonita spousta domácností nebyla ohrožena. Rozdíl a změna je však patrná i na trhu hypotečních úvěrů. Evropské- respektive české- banky byly vždy opatrnější než v zámoří, proto nedošlo k tak markantním změnám v hypotečních úvěrech, zpřísnily se spíše pravidla hry. Málo pravděpodobné je schválení hypotéky na 100 % kupní ceny nemovitosti, standard je financování 30% nemovitosti z vlastní kapsy, úroky již nejsou tak výhodné a je více sledována platební morálka potencionálních žadatelů o hypoteční úvěr.

V Kroměříži a okolí je v současnosti nabízeno velké množství nových bytových jednotek, ale také spousta tzv. „second handů“ (starší bytová zástavba). Zhruba v roce 2006 byl akutní nedostatek nových bytů a region zaostával ve výstavbě, bylo to dáno také tím, že poptávka v roce 2006 se spíše soustředovala na nákup RD než bytů. Velkou roli při stanovení ceny hraje samozřejmě poloha nemovitosti v lokalitě. Lidé preferují spíše klidné části města s dobrou občanskou vybaveností a dostupností centra a služeb. Nejsou příliš poptávána sídliště, nejen kvůli panelové zástavbě, ale kvůli zdržování se nepřizpůsobivých občanů v těchto místech. Konkrétně v Kroměříži je největší panelové sídliště „Zachar“ hojně obydleno takovými spoluobyteli a prodej nemovitosti v této lokalitě je velmi složitý proces obvykle trvající i roky. Naopak velmi oblíbené je stěhování se za hranice města, „venkovský“ styl bydlení a výstavba nízkoenergetických staveb.

Myslím si, že v současnosti jsou ceny na takové úrovni, kdy je opravdu vhodná příležitost zakoupit nemovitost. Člověk se však nesmí nechat zmást jen nejnižší cenovou nabídkou, je potřeba uvažovat také budoucí zhodnocení nemovitosti vzhledem k jejímu technickému stavu a poloze. V takové situaci hrozí, že cena, na kterou se byt po nutné rekonstrukci vyšplhá, bude vyšší, než cena bytu v nové zástavbě.³⁴

Pro konkrétní představu pohybu cen RD v lokalitě Kroměříž a okolí přikládám databázi 20 nemovitostí, která je sestavena pro DP, na základě sledování dat z internetových serverů realitních kanceláří působících v lokalitě a která dále slouží jako výchozí údaj pro metodu přímého porovnání.

³⁴ Moravský region, ročník č.10, vydání č.88, s.10

8.6 Databáze RD v lokalitě Kroměříž a jejím okolí

1. Kroměříž- Barbořina

Nepodsklepený řadový RD 4+1 na sídlišti Barbořina. Dům je v původním, ale udržovaném stavu. RD má balkon ve 2.NP a zimní zahradu v 1.NP. Za domem je menší zahrada a veranda s krbem a posezením.

Užitná plocha: 170m²

Číslo zakázky: 90389

Poslední změna: 7.2.2010

Datum vložení inzerátu: 17.11.2009



cena 2 750 000,-Kč

2. Kroměříž- Kotojedy

RD 3+kk ve velmi klidné lokalitě města Kroměříže se zahrádkou. RD o podlahové ploše 82,3m² je v osobním vlastnictví, novostavba z roku 2006, s vlastní předzahrádkou a vlastním parkovacím stáním. Součástí je kuchyň, která je kompletně vybavená spotřebiči, na míru vestavěné skříně pod schodištěm a vestavěné skříně v ložnici. V celém domě plastová okna. Na francouzské okno navazuje terasa 3x2m z teakového dřeva. Zahrádka je kompletně oplocena, navenek od plotu je vzrostlý živý plot, přístup možný i brankou. Součástí parcely je i vlastní parkovací místo vedle domu se zámkovou dlažbou.

Užitná plocha: 82m²

Číslo zakázky: 1978543264

Poslední změna: 8.2.2010

Datum vložení inzerátu: 22..10.2009



3. Kroměříž- Barbořina

Řadový rodinný dům s garáží na sídlišti Barbořina, dispozičně 4+1. Celý dům prošel kompletní a velmi zdařilou rekonstrukcí. Dům je zateplen, má nová plastová okna, krb vnitřní i venkovní, podlahy plovoucí a z keramické dlažby. Za domem je menší zahrada s posezením a krbem.

Užitná plocha: 210m²

Číslo zakázky: 1113

Poslední změna: 3.2.2010

Datum vložení inzerátu: 13.11.2009



cena 5 400 000,-Kč

4. Kroměříž- Horní zahrady

Přízemní podsklepený RD 3+1 v Horních zahradách, v okrajové části města Kroměříže. K domu náleží garáž a malá dílna, sklep, zahrádka, dvorek s posezením. V RD byla zrekonstruována koupelna a kuchyňská linka na míru. Ostatní vybavení a zařízení domu je v původním stavu.

Užitná plocha: 125 m²

Číslo zakázky: N02592

Poslední změna: 25.1.2010

Datum vložení inzerátu: 9.12.2009



cena 2 450 000,-Kč

5. Kroměříž- Bílanská

RD na ulici Bílanská na okraji města Kroměříže. Nemovitost je dispozičně řešena jako 3+1, náleží k ní garáž a zahrádka. Dům je ve výborném stavu, má plastová okna, nově pokrytou střechu plechovou krytinou. Dům je částečně podsklepený.

Užitná plocha: 100 m²

Číslo zakázky: 734

Poslední změna: 5.1.2010

Datum vložení inzerátu: 7.12.2009



cena 2 400 000,-Kč

6. Kroměříž- obec Kojetín

Rodinný dům 4+1 včetně garáže a garážového stání v klidné části obce Kojetín, 10km od města Kroměříže.. Dům je kompletně podsklepený (technické zázemí, prádelna, WC, skladové a sklepní prostory). Návaznost na obývací prostor tvoří venkovní terasa se zastřešením a vstupem na zahradu. Ve 2.NP se nachází krásná galerie tvořící zajímavý prvek v interiéru. V podkroví je vybudovaný úložný prostor

Užitná plocha: 145m²

Číslo zakázky: N23795

Poslední změna: 14.1.2010

Datum vložení inzerátu: 3.1.2010



cena 3 550 000,-Kč

7. Kroměříž- Bílanská

RD na okraji města Kroměříže, na ulici Bílanská. Přízemní nepodsklepený RD je v původním stavu, náleží k němu vjezd, který slouží jako parkovací místo a současně jako vchod na zahrádku situovanou za domem. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Nemovitost je v dobrém stavu a ihned k bydlení.

Užitná plocha: 120m²

Číslo zakázky: 1978161415

Poslední změna: 7.1.2010

Datum vložení inzerátu: 3.9.2009



1 870 000,-Kč

8. Kroměříž- Chropyňská

Rodinný dům na ul. Chropyňská v klidné části města Kroměříž. Nepodsklepený, přízemní dům s podkrovím je dispozičně řešen jako 3+1. Nemovitost je v původním stavu a bude nutná její modernizace a úpravy. Za domem se nachází malá zahrada

s garáží a dvorkem s posezením. Plynový kotel zajišťuje vytápění a ohřev vody..

Užitná plocha: 96 m²

Číslo zakázky: 7347

Poslední změna: 15.1.2010

Datum vložení inzerátu: 26.10.2009



cena 1 700 000,-Kč

9. Kroměříž- Vážany

Patrový rodinný dům dispozičně řešený jako 4+kk. Dům je vybaven řízeným větráním - rekuperace PAUL. K domu náleží garáž o výměře 40 m² a pěkná zahrada. Jedná se o dřevostavbu situovanou ve vyhledávané lokalitě s dobrou dostupností do centra.

Užitná plocha: 160m²

Číslo zakázky: 798

Poslední změna: 22.1.2010

Datum vložení inzerátu: 22.1.2010



cena 3 990 000,-Kč

10. Kroměříž- centrum

Dvoupodlažní cihlový rodinný dům v Kroměříži. Dispozičně 6+1 s možností úprav dispozic. Nové zateplení vnější omítkou. Venkovní žaluzie. Střecha sedlová s částečnou výměnou střešní krytiny. K domu dvůr a zahrada s ovocnými stromy. Zděná přístavba a zahradní krb. Veškeré IS. Vytápění ústřední plynové. Pěkné a klidné bydlení v Kroměříži.

Užitná plocha: 173m²

Číslo zakázky: 9080116

Poslední změna: 5.2.2010

Datum vložení inzerátu: 22.1.2010



cena 2 600 000,-Kč

11. Kroměříž- Barbořina

Řadový rodinný dům v Kroměříži, část Barbořina. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Dům je celopodsklepený s garáží. Zastavěná plocha domu je 113 m², zahrada má výměru 149 m². Standardní dům s plastovými okny. Topení - plynové.

Užitná plocha: 113m²

Číslo zakázky: 7373

Poslední změna: 28.1.2010

Datum vložení inzerátu: 27.1.2010



cena 2 950 000,-Kč

12. Kroměříž- Vážany

Novostavba RD dispozičně 4+1 s terasou a krásnou zahradou, garáží, garážovým stáním.. Pozemek je oplocen a vrata jsou

obsluhována dálkovým otevíráním vrat. Zastavěná plocha RD je 175 m². Dům je vybaven vestavěnými skříněmi, na podlahách je položena keramická dlažba a plovoucí podlaha, vytápění zajišťuje podlahové topení a vlastní plynový kotel + vnitřní krb..

Užitná plocha: 145m²

Číslo zakázky: ZR-DM932:501765

Poslední změna: 1.2.2010

Datum vložení inzerátu: 1.2.2010



cena 4 990 000,- Kč

13. Kroměříž- obec Zahnašovice

Prodej krajního cihlového domu s pozemkem a garáží v obci Zahnašovice u Kroměříže. Dům je podsklepený, ve sklepě se nachází plynový kotel. Topení v domě zajišťuje plynový kotel, voda a kanalizace obecní. Okna dřevěná, podlahy PVC, keramická dlažba a beton. Prostorná půda nabízí možnost vybudování obytného podkroví. Dům je v původním stavu. Kolem domu je zahrada, kde se nachází další stavba v současnosti sloužící jako garáž a dílna, která je také součástí prodeje.

Užitná plocha: 110m²

Číslo zakázky: 291211001-88

Poslední změna: 3.2.2010

Datum vložení inzerátu: 31.10.2009



cena 1 700 000,- Kč

14. Kroměříž- centrum

RD ve velmi vyhledávané lokalitě na ul. Purkyňova v blízkosti centra města.. Jedná se o RD dispozičního řešení 4+1. Dům prošel kompletní průběžnou rekonstrukcí veškerých rozvodů, stavebních prací, střechy, vnitřního uspořádání a interiérového vybavení. K domu náleží menší dvorek a zahrádka.

Užitná plocha: 120 m²

Číslo zakázky: 76705

Poslední změna: 3.2.2010

Datum vložení inzerátu: 2.2.2010



cena 3 840 000,- Kč

15. Kroměříž- Vážany

Řadový RD ve Vážanech na klidné ulici Příčná. Dům je podsklepený po rekonstrukci. V domě jsou nová plastová okna, nový plynový kotel a ohříváč na vodu. Velmi hezké bydlení pro rodinu. V ceně domu je i vybavení: 2x kuchyňská linka, 3x šatní skříně.

Užitná plocha: 100 m²

Číslo zakázky: 607

Poslední změna: 9.2.2010

Datum vložení inzerátu: 3.2.2010



cena 3 500 000,-Kč

16. Kroměříž- obec Postoupky

Prodej rodinného dvoupodlažního domu o velikosti 4+1, s garáží, terasou a zahradou za domem. Byt je postaven z klasických materiálů, kuchyň je zachovalá, koupelna je prostorná s vanou, WC zvlášť. V domě jsou betonové schody do sklepa a dřevěné schody do dalšího podlaží. Na střeše krytina, 2005 byla vyměněna. Dům je vytápěn jak plynovým kotlem, tak kotlem na tuhá paliva. V domě jsou 2 komíny. Dům se nachází 7km od města Kroměříže.

Užitná plocha: 130m²

Číslo zakázky: 10220796

Poslední změna: 6.2.2010

Datum vložení inzerátu: 6.2.2010



cena 1 750 000,-Kč

17. Kroměříž- Barbořina

Řadový rodinný dům s rovnou střechou v klidné lokalitě - Barbořina Kroměříž. K domu náleží garáž a balkon. K domu náleží dvorek a zahrádka cca 200 m². Veškeré inženýrské sítě, topení kombinované - plynový kotel (ústřední topení) a krbové topení s průduchy do prvního patra.

Užitná plocha: 119m²

Číslo zakázky: 120

Poslední změna: 9.2.2010

Datum vložení inzerátu: 9.2.2009



cena 2 600 000,-Kč

18. Kroměříž- Brandlova

Prodej rodinného domu v klidné části města Kroměříže. Součástí domu je i pracovna, kterou lze využít jako kancelář. Ve dvorní části je dílna. Za domem se nachází zahrada. Dům je ihned obyvatelný, v dobrém stavu. Z venkovní strany je provedena oprava a zateplení fasády. Doporučuji vidět - hezký a prostorný dům.

Užitná plocha: 150 m²

Číslo zakázky: 231659

Poslední změna: 8.2.2010

Datum vložení inzerátu: 8.2.2010



cena 2 760 000,-Kč

19. Kroměříž- obec Postoupky

Samostatně stojící RD 3+1 se zahradou, zrekonstruovaného v roce 1999. Vytápění domu ústřední - plynovým kotlem. Součástí domu je uzavřený průjezd sloužící jako garáž. K domu náleží zahrada se zděnou dílnou přístupná branou z ulice, výměra 1284m². V blízkosti přípoj na dálnici.

Užitná plocha: 110m²
Poslední změna: 8.2.2010

Číslo zakázky: 12630 |
Datum vložení inzerátu: 8.2.2010



cena 2 500 000,-Kč

20. Kroměříž- Vážany

Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami v lokalitě Vážany u Kroměříže. V 1.NP- samostatný byt 3+1. 2.NP je rovněž samostatná bytová jednotka 3+1. Dům je celopodsklepený, vytápění plynovými ústředním topením, veškeré inženýrské sítě v domě. Ve sklepních prostorech technické a skladové místnosti, dílna a garáž. Za domem udržovaná zahrada s možností vjezdu z hlavní komunikace.

Užitná plocha: 134m²
Poslední změna: 9.2.2010

Číslo zakázky: 2010210
Datum vložení inzerátu: 9.2. 2010



cena 3 000 000,-Kč

8.7 Tabulka k databázi nemovitostí

Č.	Lokalita: Kroměříž	Počet obytných prostor	Jiné
1	Kroměříž- Barbořina	4	Prodej řadového RD 4+1 na sídlišti Barbořina se zahrádkou a verandou. Balkon, zimní zahrada. Podlahy parkety, ústřední topení.
2	Kroměříž- Kotojedy	3	Rodinný dům ve velmi klidné atraktivní lokalitě města Kroměříže. RD o velikosti 3+kk se zahrádkou, v osobním vlastnictví, s vlastní předzahrádkou s dřevinami a vlastním parkováním .
3	Kroměříž- Barbořina	4	Řadový rodinný dům po kompletní rekonstrukci. Dům po zateplení, nová okna, krb vnitřní i venkovní. Udržovaná zahrada.
4	Kroměříž- Horní zahrady	3	RD 3+1 v Horních zahradách, Kroměříž. Dům je s garáží, dílnou, sklepem, zahrádka, dvorek. Topení v domě ústřední- plynový kotel.
5	Kroměříž- Bílanská	3	RD 3+1 s garáží a zahradou, Dům je ve výborném stavu, ihned k nastěhování. Pod domem suchý sklep. Klidné místo blízko centra.
6	Kroměříž- Kojetín	4	RD 4+1 včetně garáže a garážového stání v klidné části Kojetína (u Kroměříže). Dům je kompletně podsklepený (technické zázemí, prádelna, WC, skladové a sklepní prostory. V podkroví je vybudovaný úložný prostor.
7	Kroměříž- Bílanská	5	K prodeji RD KM- Bílanská, vjezd, pozemek se zahrádkou. Dům v původním stavu, plynový kotel, ihned k bydlení.
8	Kroměříž- Chropyňská	3	RD ul. Chropyňská v Kroměříži. Patrový dům, dispozičně řešen jako 3+1. Dvorek s přístavkami. U domu samostatně stojící garáž. Plynové topení.
9	Kroměříž- Vážany	4	RD 4+kk v atraktivní lokalitě Kroměříž – Vážany. K domu náleží garáž o výměře 40 m2 a pěkná zahrada. Dobrá dostupnost do centra, dům se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě.
10	Kroměříž	6	Dvoupodlažní cihlový rodinný dům v Kroměříži. Střecha sedlová s částečnou výměnou střešní krytiny.K domu dvůr a zahrada s ovocnými stromy. Pěkné a klidné bydlení v Kroměříži.
11	Kroměříž- Barbořina	4	Řadový rodinný dům v Kroměříži, část Barbořina. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Standardní dům s plastovými okny. Topení - plynové.
12	Kroměříž- Vážany	4	RD s terasou a krásnou zahradou, garáží, garážovým stáním. Na zahradě ovocné a okrasné stromy a keře, kůlna. Veškerá občanská vybavenost – nemocnice, mateřská škola, Tesco, stanice MHD.
13	Kroměříž- Zahnašovice	7	RD s pozemkem a garáží v obci Zahnašovice. Dům je podsklepený, ve sklepě se nachází plynový kotel. Voda a kanalizace obecní. Dům je v původním stavu, kolem domu je vlastní pozemek.Na tomto pozemku se nachází další stavba v současnosti sloužící jako garáž a dílna, která je také součástí prodeje.
14	Kroměříž- Horní zahrady	4	RD ve velmi vyhledávané lokalitě na ul. Purkyňova. Jedná se o RD dispozičního řešení 4+1. Dům prošel kompletní průběžnou rekonstrukcí veškerých rozvodů, stavebních prací, střechy, vnitřního uspořádání a interiérového vybavení. K domu náleží menší dvorek.
15	Kroměříž- Vážany	4	Řadový RD ve Vážanech na klidné ulici Příčná. Dům je podsklepený po rekonstrukci. V domě jsou nová plastová okna.
16	Kroměříž- Postoupky	4	RD o velikosti 4+1, s garáží, terasou a velkou zahradou za domem. Na střeše je taška, 5let stará. Dům je vytápěn jak plynovým kotlem, tak kotlem na tuhá paliva. Dům se nachází 7km od města Kroměříže.
17	Kroměříž- Barbořina	4	RD s rovnou střechou v klidné lokalitě - Barbořina Kroměříž. K domu náleží dvorek a zahrádka cca 200 m2. Veškeré inženýrské sítě, topení kombinované - plynový kotel (ústřední topení) a krbové topení s průduchy do prvního patra.
18	Kroměříž- Brandlova	6	RD v klidné části města Kroměříže. Součástí domu je i pracovna, kterou lze využít jako kancelář. Ve dvorní části je dílna. Za domem se nachází zahrada. Dům je ihned obyvatelný, v dobrém stavu.
19	Kroměříž- Postoupky	4	RD 3+1 se zahradou, zrekonstruovaného v roce 1999. Součástí domu je uzavřený průjezd sloužící jako garáž. K domu náleží zahrada se zděnou dílnou přístupná branou z ulice. V blízkosti přípoj na dálnici
20	Kroměříž- Vážany	6	RD v lokalitě Vážany u Kroměříže. Dům je celopodsklepený, vytápění plynovými ústředním topením, veškeré inženýrské sítě v domě. Ve sklepních prostorech technické a skladové místnosti, dílna a garáž. Za domem udržovaná zahrada s možností vjezdu z hlavní komunikace.

9. OCEŇOVANÉ RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ KROMĚŘÍŽ A OKOLÍ

Tato kapitola obsahuje informace o deseti RD v lokalitě Kroměříž a okolí, které byly získány od jejich majitelů. Byly mi také zapůjčeny výkresové dokumentace. Na základě domluvy s majiteli nebudou zveřejněna jejich jména.

Kapitola je sestavena následujícím způsobem. Ke každému RD náleží jeho popis, fotodokumentace, dále výřez katastrální mapy s označením polohy RD na mapě, výpis LV³⁵, tabulka, která rekapituluje zjištěné ceny na základě použitých metod ocenění a grafické znázornění úrovně cen dle jednotlivých metod.

Všechny potřebné tabulky, výpočty a materiály vztahující se k metodám ocenění RD jsou postupně řazeny do příloh DP. Mám tím na mysli tabulku pro výpočet výměr pro ocenění³⁶, která byla sestavena na základě zapůjčené výkresové dokumentace³⁷, tabulka pro výpočet nákladového ocenění³⁸ - u metody výpočtu nákladového ocenění se u těch objektů, které mají veškeré vybavení a konstrukce provedeny standardním způsobem, nepočítá koeficient vybavení K_4 . Je to z toho důvodu, protože při standardním provedení všech konstrukcí a vybavení stavby nabývá koeficient hodnoty 1. K metodě nákladového ocenění je u těch RD, kde je opotřebení vypočteno analytickým způsobem, připojena tabulka s příslušným výpočtem. Dále jsou řazeny tabulky výpočtu metody indexové porovnávací³⁹ a na závěr tabulky výpočtu metody přímého porovnání⁴⁰.

Je velmi důležité zdůraznit a objasnit, proč se do jednotlivých metod ocenění použitých pro DP nepromítá ocenění pozemků, trvalých porostů a venkovních úprav, které náleží k jednotlivým RD. Vzhledem k tomu, že u všech RD se pozemky, venkovní úpravy a trvalé porosty velmi podobají a můžeme tedy konstatovat, že jsou srovnatelné, není ocenění těchto položek natolik podstatné, aby výrazným způsobem ovlivnilo cenu jednotlivých RD. Proto se DP zabývá a pracuje s oceněním pouze samotné stavby RD bez uvažování těchto položek.

³⁵ List vlastnictví

³⁶ Příloha č.2

³⁷ Příloha č.1

³⁸ Příloha č.3

³⁹ Příloha č.4

⁴⁰ Příloha č.5

9.1 RD Kroměříž- sídliště Slovan, ulice Gorkého

9.1.1 Popis nemovitosti

Oceňovaný dům č.p. 2557 se nachází v katastrálním území a obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Gorkého, na pozemku p.č. 2850. Jedná se o dvojdomek, celkově podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a půdou. Nemovitost leží cca 1 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Moravská, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 1003/21. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Dům je v dobrém udržovaném stavu. V roce 2009 byly v domě vyměněny rozvody vody, elektřiny a odpadního potrubí. Je zde nový plynový kotel. Ve stejném roce byly také velmi zdařile zrekonstruovány obě koupelny a byla vyměněna okna za nová plastová. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1959.

Střecha sedlová, s dřevěným krovem

Krytina z pálených tašek, dvoudrážkových

Klempířské konstrukce- svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo cihelné, tl.45cm

Venkovní úprava stěn- břízolit

Vnitřní úprava stěn- vápenná omítka hladká, keramický obklad

Stropy s rovným podhledem, omítané

Schodiště monolitické betonové, z broušeného terasa

Podlahy betonové, z keramické dlažby, dřevěné parkety a palubky

Okna plastová

Dveře dřevěné, plné anebo prosklené

Vytápění centrálním plynovým kotlem

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení- WC splachovací, umyvadla, dřezy, vana a sprchový kout

Kanalizace z WC, dřezů, umyvadel, vany a sprchového koutu

Zdroj teplé vody- plynový kotel a el.zásobníkový ohřivač

Popis jednotlivých podlaží:

1.PP (1.podzemní podlaží)

Vstup do 1.PP vede ze zahrady po svažitém chodníku z úrovně 1.NP, tento vchod je opatřen zábradlím a zídkou, další přístup do 1.PP vede z 1.NP betonovým monolitickým schodištěm, zde se nachází sklepní prostory, které mají obdélníkový půdorys a slouží jako prádelna,

sušárna, kde je umístěn plynový kotel, dílna, místnost pro uskladnění ovoce, zahr.nábytku a garáž, ke které je přístup také vraty z příjezdové cesty. Podlahy jsou betonové, vnitřní omítky hladké, podhledy rovné. Dveře jsou dřevěné, okna jsou z drátoskla. Do 1.PP je zavedena studená voda a veškeré elektroinstalace.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu, z ulice Gorkého, se za dveřmi nachází chodba, z ní vedou doprava jedny dveře na schodiště do 1.PP. Rovno za dveřmi jsou tři schody, po kterých se dostaneme ke vstupu do 1.NP. V 1.NP se nachází bytová jednotka dispozičně 3+kk. Za dveřmi se nachází předsíň, z níž pokračujeme dále do bytu. Po levé ruce se nachází jídelna s kuchyňským koutem, ke kterému náleží malá spižárna. Rovno z chodby se dostaneme do ložnice. Z jídelny a ložnice vedou dveře, kterými se dostaneme do obývacího pokoje, který je průchozí. Dvoje dveře po pravé ruce vedou dále do koupelny a na samostatné WC. Podlahy v kuch.koutě, v jídelně, na chodbě, v koupelně a na WC jsou z keramické dlažby, v obývacím pokoji a ložnici se nachází dřevěné parkety. Dveře jsou masivní, dřevěné, bez výplně, v kovových zárubních. Pouze dveře z předsíňe na chodbu jsou dřevěné se skleněnou výplní. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

2.NP (2. nadzemní podlaží)

Do 2.NP se dostaneme betonovým monolitickým schodištěm z broušeného terasu z 1.NP. Nachází se zde bytová jednotka 2+1. Ze schodiště se dostaneme do dalších částí podlaží. Doleva do kuchyně, ke které náleží spižárna. Z kuchyně vedou prosklené dveře na lodžii. Dveře doprava vedou do koupelny spojené s WC. Rovno z chodby projdeme do ložnice. Z kuchyně a z ložnice vedou dveře do obývacího pokoje, který je průchozí. Okna jsou plastová. Dveře jsou dřevěné, plné, masivní v kovových zárubních. Pouze dveře z chodby do kuchyně jsou dřevěné, prosklené. Podlahy v kuchyni a obývacím pokoji jsou betonové, pokryté PVC, v ložnici z dřevěných parket a v koupelně je dlažba. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Veškeré vybavení stavby je standardního charakteru, podstandardní anebo nadstandardní položky se zde nenachází.

9.1.2 Fotodokumentace



9.1.3 Výřez katastrální mapy



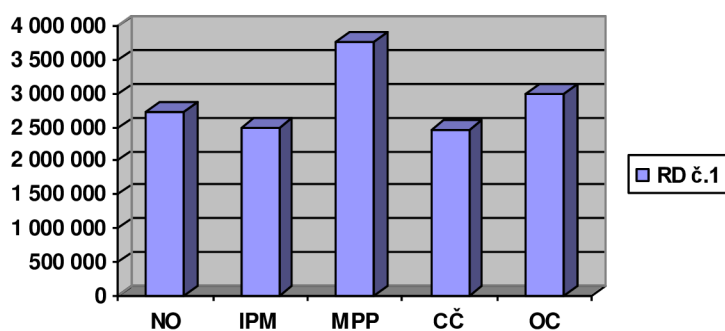
9.1.4 LV pro RD č.1

Informace o budově	
č.p.:	2557
Část obce:	Kroměříž
Číslo LV:	4468
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Katastrální území:	Kroměříž 674834
Na parcele:	st. 2850
Informace o parcele	
Parcelní číslo:	st. 2850
Výměra [m ²]:	265
Katastrální území:	Kroměříž 674834
Číslo LV:	4468
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 2557

9.1.5 Rekapitulace pro RD č.1

Nákladové ocenění	2 726 850,-Kč
Indexová porovnávací metoda	2 500 020,-Kč
Metoda přímého porovnání	3 760 000,-Kč
Cena časová ⁴¹	2 452 200,-Kč
Odhad ceny obvyklé	3 000 000,-Kč

9.1.6 Grafické znázornění úrovně cen



42

⁴¹ Cena časová- cena získaná na základě výpočtu nákladového ocenění, snižena o koeficient K_p

⁴² Pro všechny grafy v DP byly použity tyto zkratky

NO.....nákladové ocenění

IPM.....indexová porovnávací metoda

MPP...metoda přímého porovnání

CČ.....cena časová

OC.....odhad ceny obvyklé

9.2 Kroměříž- Vážany

9.2.1 Popis objektu

Oceňovaný samostatně stojící rodinný dům se nachází v k.ú. Vážany u Kroměříže, v obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům č.p. 313 je umístěn v místní části Vážany u Kroměříže na pozemku p.č. 697/6. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, se základy z betonových pasů, s jedním nadzemním podlažím a půdou. Nemovitost leží cca 3 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Osloboditelů, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 437/2. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace majitele pochází RD z roku 1999.

Krytina je z pálených tašek, dvoudrážkových.

Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdívo: zdívo z tvárnic YTONG tl. 37,50 cm

Venkovní úprava stěn: zateplení, fasádní omítka hladká, vápenná

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad.

Stropy: s rovným podhledem, omítané

Schodiště: není

Podlahy a dlažby: ker. dlažba, plovoucí podlaha

Okna: plastová

Dveře: plné nebo prosklené plastové, dřevěné

Vytápění: centrální, plynový kotel.

Rozvod vody: studené a teplé.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany, sprchový kout

Kanalizace: z WC, umyvadel, vany, sprchovacího koutu a dřezů.

Zdroj teplé vody: plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.NP (1. nadzemní podlaží)

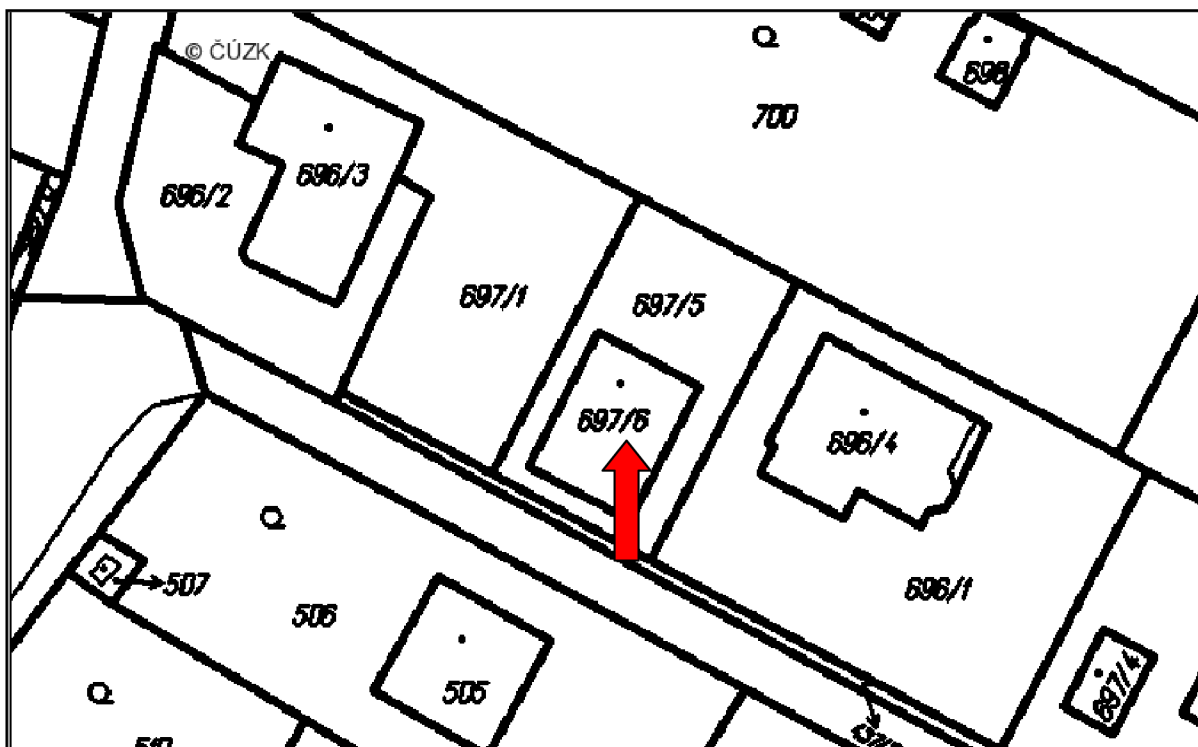
Při vstupu do domu ze stávající komunikace se dostaneme do zádveří domu, za kterým se nachází chodba, z níž vedou dveře do ostatních částí domu. Po levé ruce projdeme do pracovny a do ložnice, doprava se dostaneme na samostatné WC, do komory a do koupelny. Rovno chodbou projdeme do kuchyně spojené s obývacím pokojem. Z obývacího pokoje vede francouzské okno do zahrady. V domě se nachází také garáž, která je situovaná napravo od hlavních vchodových dveří do domu. Z garáže vedou dveře, kterými vyjdeme napravo ven

vedle domu. Okna a dveře v domě jsou plastová, pouze vnitřní dveře jsou dřevěné. V kuchyni, koupelně, WC a v garáži jsou keramické obklady. Podlahy v kuchyni, chodbě, v komoře, WC a v garáži jsou z keramické dlažby, v obývacím pokoji, ložnici a v pracovně jsou podlahy z laminátu. V celém domě jsou hladké omítky.

9.2.1 Fotodokumentace



9.2.3 Výřez katastrální mapy



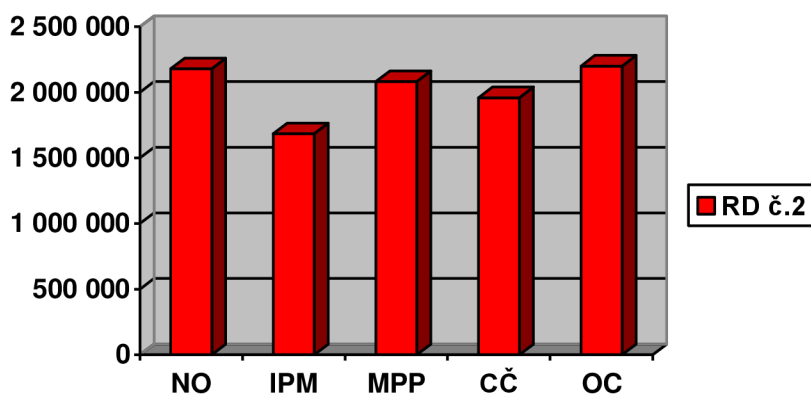
9.2.4 LV pro RD č.2

Informace o budově
č.p.: 313
Část obce: Vážany
Číslo LV: 4797
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: rodinný dům
Katastrální území: Vážany u Kroměříže 674991
Na parcele: 697/6
Informace o parcele
Parcelní číslo: 697/6
Výměra [m2]: 115
Katastrální území: Vážany u Kroměříže 674991
Číslo LV: 4797
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 313

9.2.5 Rekapitulace pro RD č.2

Nákladové ocenění	2 178 340,-Kč
Indexová porovnávací metoda	1 685 700,-Kč
Metoda přímého porovnání	2 082 250,-Kč
Cena časová	1 958 940,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 200 000,-Kč

9.2.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.3 Kroměříž- Dolní zahrady, Skopalíkova

9.3.1 Popis objektu

Oceňovaný rodinný dům č.p. 1898 se nachází v katastrálním území a obci Kroměříž, okres Kroměříž. Řadový RD je situován na okraji města na ul. Skopalíkova, v městské části Dolní zahrady na pozemku p.č.1464. Rodinný dům je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Nemovitost leží cca 4 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Skopalíkova. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1964.

Střecha sedlová, dřevěná vaznicová soustava

Krytina z pálených tašek

Klempířské konstrukce svody a žlaby z pozinku

Obvodové zdivo pálená cihla

Venkovní úprava stěn- omítka hladká, vápenná

Stropy s rovným podhledem, omítané

Schodiště monolitické betonové, obložené dřevem

Podlahy prkenné, z dřevěných vlýsů, keramické dlažby

Okna dřevěná

Dveře dřevěné

Vytápění centrálním plynovým kotlem

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení- splachovací WC, umyvadla, dřez, vana

Kanalizace z WC, umyvadel, vany a dřezů

Zdrojem teplé vody je plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.PP (1.podzemní podlaží)

Vstup do 1.PP vede z 1.NP po skládacím ocelovém žebříku. Podzemní prostory nejsou opatřeny okny, jde o podzemní šachtu, sloužící jako sklad věcí, či ovoce atd.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu, z ulice Skopalíkova, vystoupáme tři schody ke vchodovým dveřím. Za dveřmi se nachází chodba a točité schodiště vedoucí do podkroví. Chodba vede po celé délce 1.NP, tudíž na protilehlé straně domu můžeme vystoupit z chodby na dvůr, terasu a do zahrady. Z chodby dále vedou dveře do kuchyně s jídelním koutem a do koupelny s WC. Hned za vstupem do kuchyně se nachází dveře vedoucí doprava do obývacího pokoje a do

leva do pokoje. Okna a dveře jsou dřevěné. V kuchyni, jídelně, koupelně, v chodbě a na schodišti jsou keramické obklady. Podlahy v obou pokojích jsou z dřevěných vlysů. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

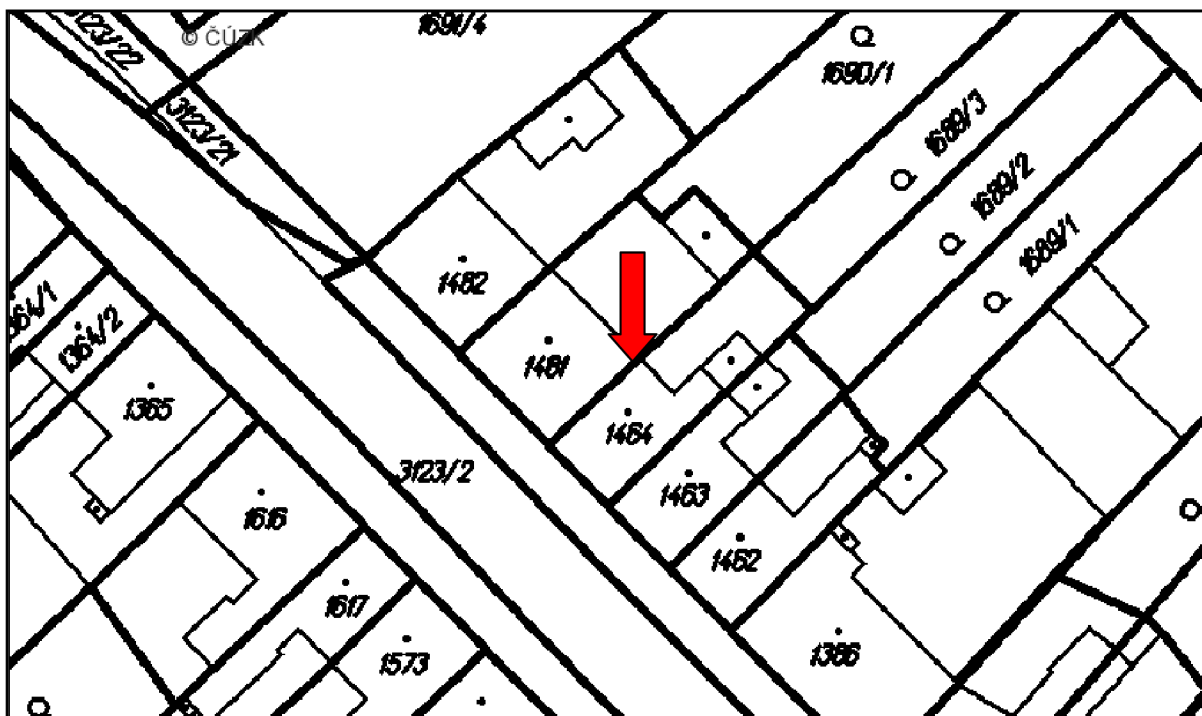
Podkroví

Do podkroví se dostaneme točným schodištěm z 1.NP. Chodba navazující na schodiště je ve tvaru písmene L. Rovno z chodby se dveřmi dostaneme do koupelny s WC, dále chodbou ke dveřím do ložnice, do šatny a do pokoje. Za ložnicí se nachází neobyvatelný půdní prostor, sloužící např. k uskladnění sezónních věcí atd. Okna v podkroví jsou střešní. Dveře jsou dřevěné, plně v dřevěných zárubních. Podlahy v chodbě, na schodišti a v koupelně jsou z keramické dlažby. V pokoji, v šatně a v ložnici jsou s dřevěných vlysů. Obklady se nachází v koupelně.

9.3.2 Fotodokumentace



9.3.3 Výřez z katastrální mapy



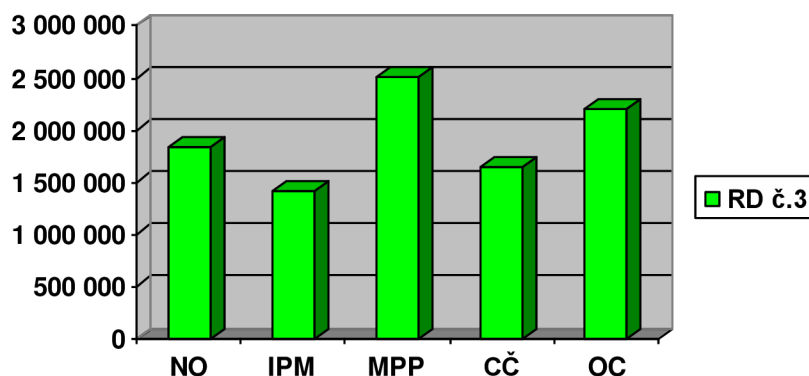
9.3.4 LV pro RD č.3

Informace o budově	
č.p.: 1898	
Část obce: Kroměříž	
Číslo LV: 4625	
Typ budovy: budova s číslem popisným	
Způsob využití: objekt k bydlení	
Katastrální území: Kroměříž 674834	
Na parcele: st. 1464	
Informace o parcele	
Parcelní číslo: st. 1464	
Výměra [m2]: 164	
Katastrální území: Kroměříž 674834	
Číslo LV: 4625	
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list: DKM	
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří	
Budova na parcele: č.p. 1898	

9.3.5 Rekapitulace pro RD č.3

Nákladové ocenění	1 829 920,-Kč
Indexová porovnávací metoda	1 408 980,-Kč
Metoda přímého porovnání	2 501 800,-Kč
Cena časová	1 645 610,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 200 000,-Kč

9.3.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.4 Kroměříž- Slovan, ulice Kožíkova

9.4.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 4273 se nachází v katastrálním území a obci Kroměříž, okres Kroměříž. Samostatně stojící RD je situován na okraji města na ul. Kožíkova na pozemku p.č.7084. Rodinný dům není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nemovitost leží cca 1,5 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Třasoňova. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1997.

Střecha - dřevěná vaznicová soustava – sedlová

Krytina Tondach

Klempířské konstrukce svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo systém Porotherm

Venkovní úprava stěn- povrchová úprava z lícových keramických pásku fy. Brick

Vnitřní úprava stěn- vápenná hladká omítka, keramický obklad

Stropy s rovným podhledem, omítané

Schodiště betonové, obložené keramickou dlažbou

Podlahy- dřevěné vlasy, keramická dlažba, zámková dlažby

Okna plastová

Dveře plastové, vnitřní dřevěné

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení- splachovací WC, umyvadlo, vana a sprchový kout

Kanalizace svedena z umyvadel, dřezů, vany, sprchového koutu a WC

Zdroj teplé vody- plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu z ulice Kožíkova se dostaneme do zádveří, na které dále navazuje prostorná chodba. Z chodby se dostaneme do kuchyně s jídelním koutem a do obývacího pokoje. Rovno chodbou vyjdeme po schodišti do podkroví. V prostoru pod schodištěm se nachází malá komora. Na levé straně od schodiště se dále dostaneme do pokoje, do spíže, na samostatné WC s bidetem a do koupelny. Koupelna je průchozí místnost, kterou projdeme do prádelny s pračkou, sušičkou, úložnými prostory atd. Poslední místnost, nacházející se v 1.NP, je technická místnost. Ta je ale přístupná pouze z venku a to nalevo od hlavních vchodových dveří do domu.

Okna a dveře jsou plastová. V obou pokojích jsou podlahy z dřevěných vlysů. Ve všech ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

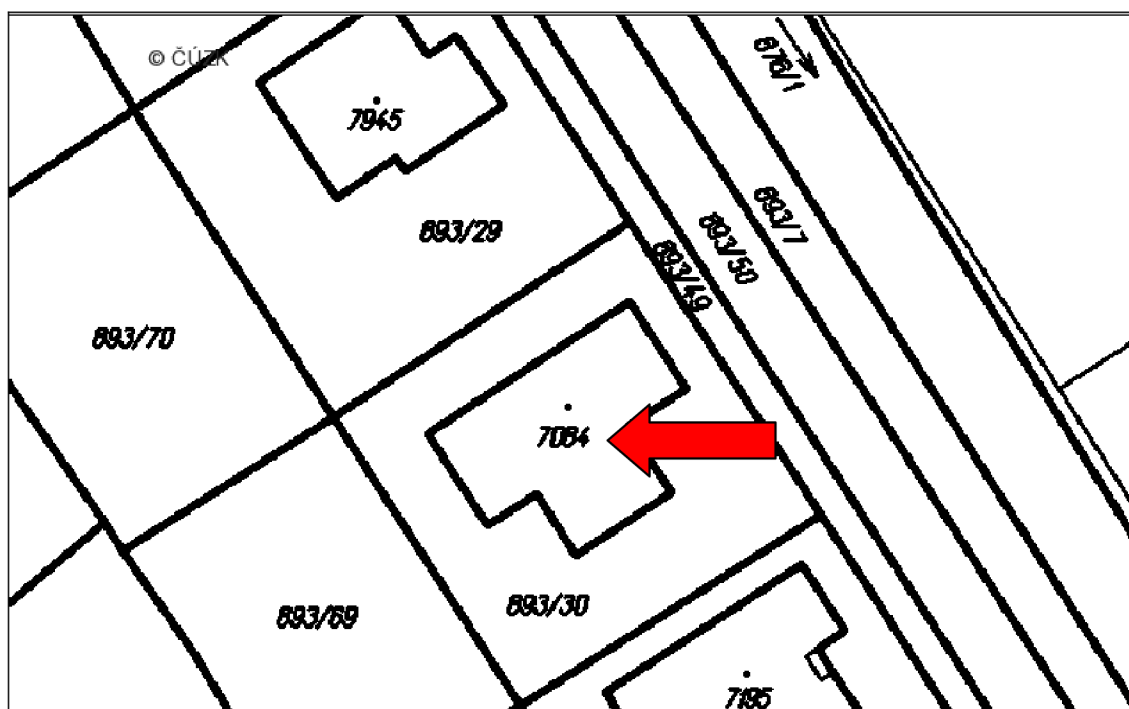
Podkroví

Do podkroví se dostaneme betonovým monolitickým schodištěm z 1.NP. Z chodby, navazující na schodiště, vedou dveře do pokoje, na WC, do dětského pokoje s šatnou, do koupelny a do ložnice také s šatnou. Okna v podkroví jsou částečně plastová a střešní. Dveře jsou dřevěné, plné, v dřevěných zárubních. Podlahy v chodbě, na WC a v koupelně jsou z keramické dlažby. V pokoji, ložnici, dětském pokoji a v obou šatnách jsou s dřevěných vlysů. Obklady se nachází v koupelně a na WC.

9.4.2 Fotodokumentace



9.4.3 Výřez katastrální mapy



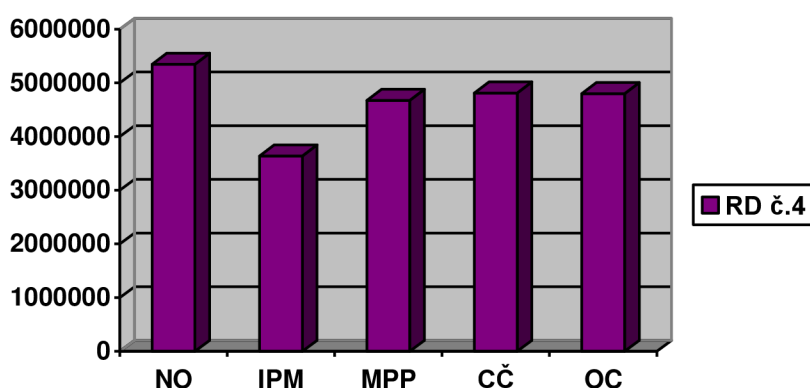
9.4.4 LV pro RD č.4

Informace o parcele
Parcelní číslo: st. 7084
Výměra [m2]: 258
Katastrální území: Kroměříž 674834
Číslo LV: 5907
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 4273
Informace o budově
č.p.: 4273
Část obce: Kroměříž
Číslo LV: 5907
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení
Katastrální území: Kroměříž 674834
Na parcele: st. 7084

9.4.5 Rekapitulace pro RD č.4

Nákladové ocenění	5 349 580,-Kč
Indexová porovnávací metoda	3 638 950,-Kč
Metoda přímého porovnání	4 677 190,-Kč
Cena časová	4 810 770,-Kč
Odhad ceny obvyklé	4 800 000,-Kč

9.4.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.5 Kroměříž- obec Zahnašovice

9.5.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 126 se nachází v katastrálním území a obci Zahnašovice, okres Kroměříž. Ke dni ocenění má obec Zahnašovice 349 obyvatel. Rodinný dům je umístěn na okraji obce, na pozemku p.č. 368. Jedná se o dvojdomek, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Nemovitost leží na okraji obce, od okresního města Kroměříž cca 15km. Obec je obsluhována autobusovou dopravou. Příjezd k domu je z veřejné komunikace. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1979.

Střecha- dřevěná vaznicová soustava – sedlová

Krytina- pálená taška

Klempířské konstrukce- svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo cihlové

Venkovní úprava stěn- fasádní omítka z břizolitu

Vnitřní úprava stěn- vápenná omítka hladká, keramický obklad

Schodiště točité dřevěné

Podlahy a dlažby- keramická dlažba, dřevěné parkety

Okna dřevěná

Dveře plné nebo prosklené dřevěné

Vytápění centrální plynový kotel

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení –WC splachovací, umyvadla, vana

Kanalizace z WC, umyvadel, vany a dřezů

Zdroj teplé vody- plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu z ulice se dostaneme do zádveří, za kterým následuje chodba se schodištěm vedoucím do 2.NP. Rovno chodbou, se dostaneme do druhého zádveří, ze kterého vedou dveře na dvůr a zahradu. Doprava z chodby vedou dveře do obývacího pokoje, jídelny, pracovny, na WC a do komory. Z komory vedou dále dveře do garáže. Okna jsou dřevěná. V kuchyni, v komoře a WC jsou keramické obklady. Podlahy v obývacím pokoji, pracovně a v jídelně jsou plovoucí. Ostatní části domu mají podlahu z keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

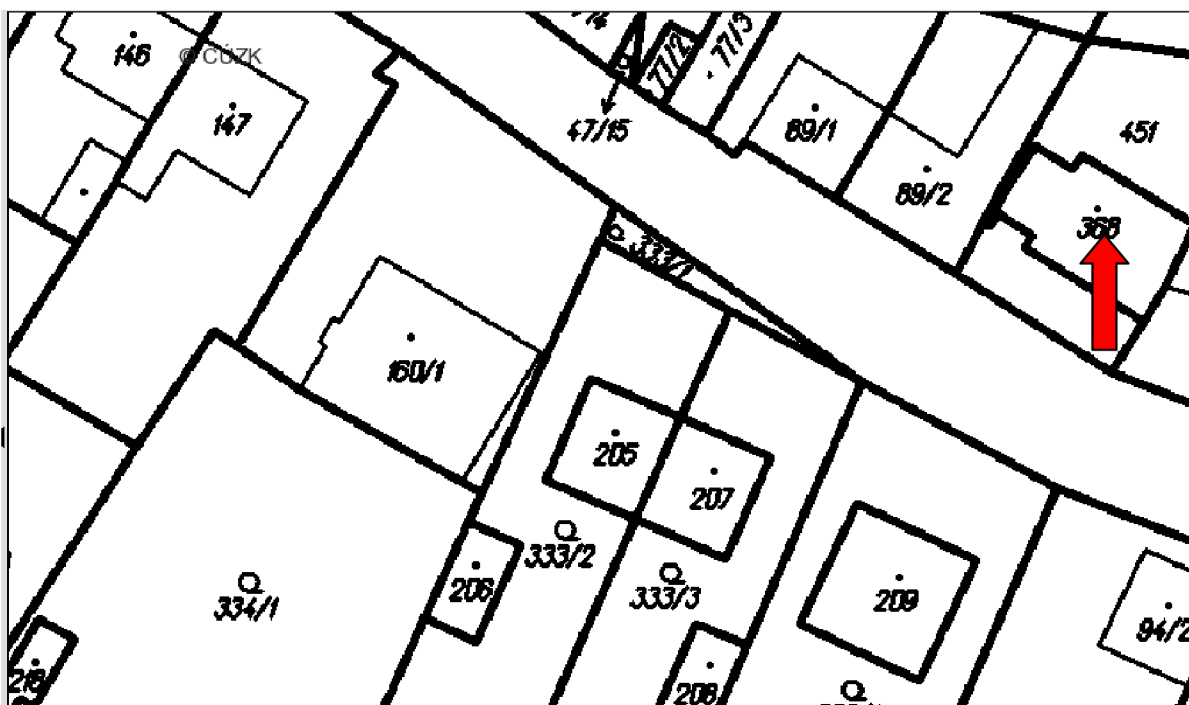
Podkroví

Do podkroví se dostaneme točitým dřevěným schodištěm z 1.NP. Na konci schodiště se dostaneme do chodby, ze které projdeme do tří pokojů, do prádelny, do koupelny a na balkon. Prádelnou projdeme do půdních prostor. Okna jsou dřevěná, některá střešní. Dveře jsou dřevěné. Podlahy v koupelně a prádelně jsou z keramické dlažby, v ostatních částech 2.NP jsou plovoucí podlahy. Obklady se nachází v koupelně a v prádelně.

9.5.2 Fotodokumentace



9.5.3 Výřez katastrální mapy



9.5.4 LV pro RD č.5

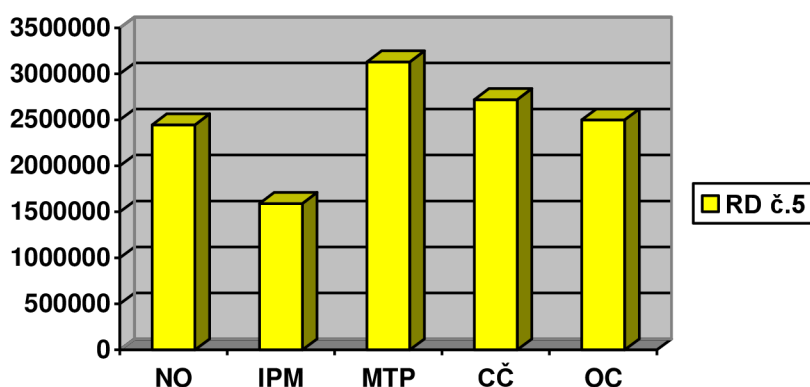
Informace o budově
č.p.: 126
Část obce: Zahnašovice
Číslo LV: 344
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení
Katastrální území: Zahnašovice 789780
Na parcele: st. 205
Informace o parcele
Parcelní číslo: st. 205
Výměra [m2]: 77
Katastrální území: Zahnašovice 789780
Číslo LV: 344

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 126

9.5.5 Rekapitulace pro RD č.5

Nákladové ocenění	2 445 020,-Kč
Indexová porovnávací metoda	1 593 050,-Kč
Metoda přímého porovnání	3 130 790,-Kč
Cena časová	2 719 710,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 500 000,-Kč

9.5.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.6 Kroměříž- Svatopluka Čecha

9.6.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 655 se nachází v katastrálním území a obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Svatopluka Čecha, na pozemku p.č. 1466. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, celkově podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Nemovitost leží v centru Kroměříže. Příjezd k domu je z ulice Kolárova a Velehradská, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 94/10. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1951.

Střecha sedlová s dřevěným krovem

Krytina z pálených tašek

Klempířské konstrukce- svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo cihelné, tl.30 cm a 45 cm

Venkovní úprava stěn- hladká vápenná omítka
Vnitřní úprava stěn- hladká vápenná omítka
Stropy rovné s podhledem, omítané
Schodiště monolitické betonové, z broušeného terasa
Podlahy betonové, z keramické dlažby, dřevěné parkety
Okna dřevěná
Dveře plné nebo prosklené dřevěné
Vytápění plynovým kotlem
Rozvod vody studené i teplé
Sanitární zařízení- splachovací WC, umyvadla, vany
Kanalizace z WC, umyvadel, vany a dřezu
Zdroj teplé vody- plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.PP (1.podzemní podlaží)

Vstup do 1.PP vede ze zahrady a z domu z 1.NP a to betonovým monolitickým schodištěm. Zde se nachází sklepní prostory, které mají obdélníkový půdorys. Tři místnosti slouží jako sklepy k uskladnění věcí, ovoce, zahradního nábytku atd. Jedna místnost slouží jako prádelna a sušárna, kde je umístěn plynový kotel. Podlahy jsou betonové, vnitřní omítky hladké, podhledy rovné. Dveře jsou dřevěné, okna jsou dřevěná. Do 1.PP je zavedena studená voda a veškeré elektroinstalace.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu z ulice Svatopluka Čecha se za dveřmi nachází chodba, tato chodba rovno vede na WC. Před vstupem na WC se nachází krátké schodiště, které nás dovede do obývacích prostor 1.NP. Doleva a rovno od schodiště se nacházejí dva pokoje. Doprava dojdeme do kuchyně, z které vedou troje dveře, levé do pokoje, rovno na verandu a doprava do spíže. Okna jsou dvojitá dřevěná. V kuchyni a na WC jsou keramické obklady. Podlahy na chodbě, schodišti, v kuchyni a ve spíži jsou betonové, ve všech třech pokojích jsou podlahy z dřevěných parket. Dveře jsou masivní, dřevěné, bez výplně, v kovových zárubních. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

Podkroví

Do podkroví se dostaneme betonovým monolitickým schodištěm z 1.NP. V mezipatře se nachází komora. V podkroví se napravo od schodiště nachází obyvatelný pokoj. Ostatní prostory podkroví jsou půdní prostory, které mohou sloužit např.jako místo na sušení prádla

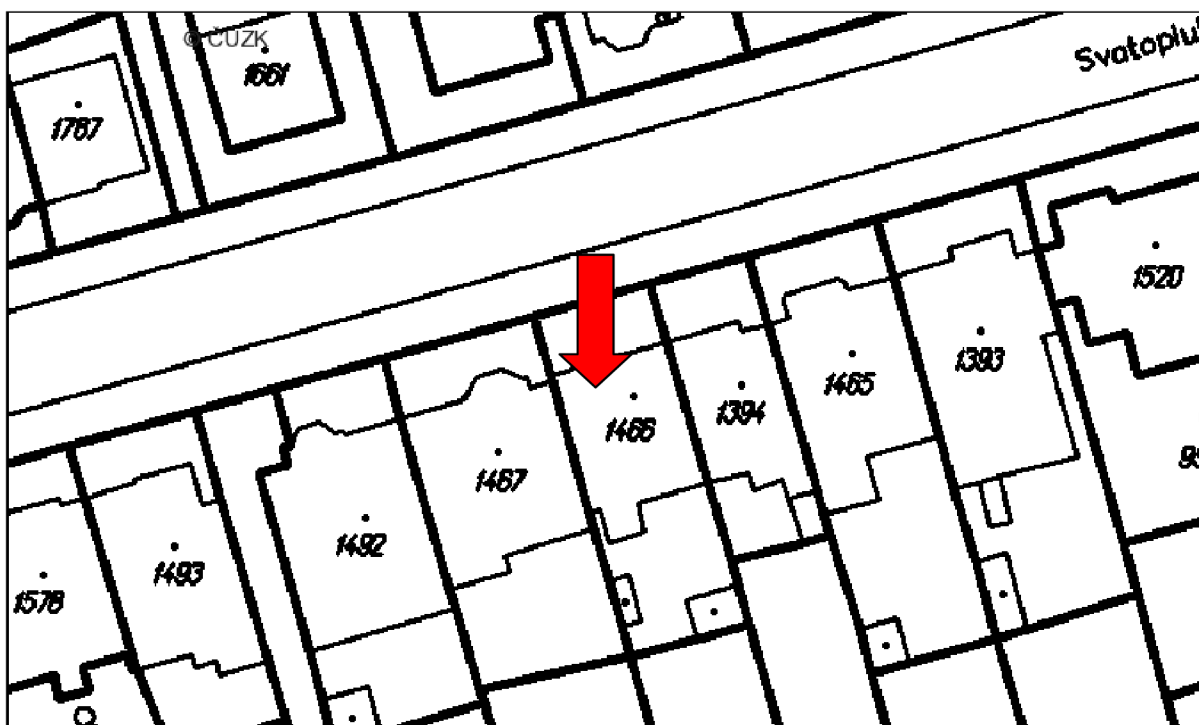
nebo skladovací prostory. Po úpravách by mohly sloužit k bydlení. Okna jsou dvojitá, dřevěná a střešní. Dveře jsou dřevěné, plné, masivní v kovových zárubních.

Podlahy v celém prostoru jsou betonové.

9.6.2 Fotodokumentace



9.6.3 Výřez katastrální mapy



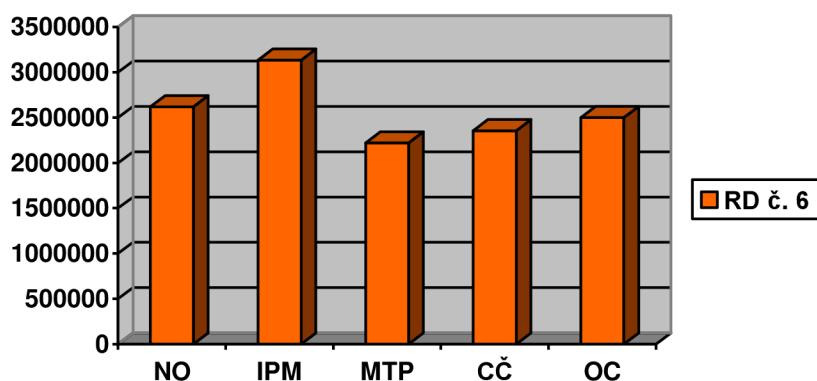
9.6.4 LV pro RD č.6

Informace o budově
č.p.: 655
Část obce: Kroměříž
Číslo LV: 3289
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení
Katastrální území: Kroměříž 674834
Na parcele: st. 1466
Informace o parcele
Parcelní číslo: st. 1466
Výměra [m ²]: 289
Katastrální území: Kroměříž 674834
Číslo LV: 3289
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 655

9.6.5 Rekapitulace pro RD č.6

Nákladové ocenění	2 617 680,-Kč
Indexová porovnávací metoda	3 134 340,-Kč
Metoda přímého porovnání	2 220 954,-Kč
Cena časová	2 354 030,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 500 000,-Kč

9.6.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.7 Kroměříž- Altýře

9.7.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 457 se nachází v katastrálním území a obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Altýře, na pozemku p.č. 7993. Jedná se o

samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Nemovitost leží cca 4 km od centra Kroměříže, s možností využití autobusové dopravy a železniční dopravy. Příjezd k domu je z veřejné komunikace, samotný přístup k domu je situován do ulice Altýře. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 2005.

Střecha sedlová

Krytina z pálených tašek BRAMAC

Klempířské konstrukce svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo tl. 37,5 cm

Venkovní úprava stěn- zateplení, fasádní omítka hladká vápenná

Vnitřní úprava stěn- keramický obklad, hladká vápenná omítka

Stropy rovné, omítané

Schodiště dřevěné

Podlahy z dřevěných vlýsů, keramická dlažba

Okna plastová

Dveře plastové, dřevěné

Vytápění centrálním plynovým kotlem

Rozvody vody studené i teplé

Sanitární zařízení- WC splachovací, umyvadla, vany, sprchový kout

Kanalizace z WC, umyvadel, dřezů, vany a sprchového koutu

Zdroj teplé vody je plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu z ulice Altýře, se za dveřmi nachází chodba, z níž vedou dveře do komory, na WC, do kuchyně a do jídelny. Z jídelny vedou dřevěné schody do podkroví. Okna jsou plastová. V kuchyni, a na WC jsou keramické obklady. Podlahy v kuchyni, chodbě, komoře a na WC jsou z keramických dlaždic, v obývacím pokoji a v jídelně jsou plovoucí podlahy. Vchodové dveře jsou plastové, částečně prosklené, ostatní dveře dřevěné. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

Podkroví

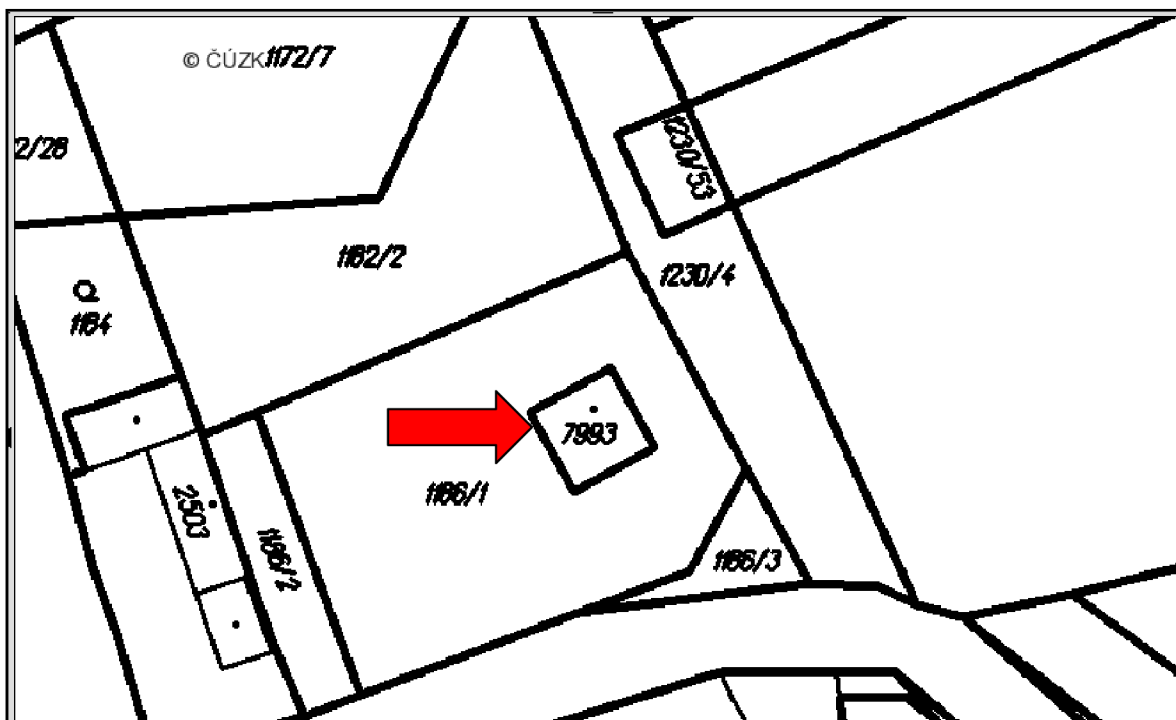
Do podkroví se dostaneme dřevěným schodištěm z 1.NP. U výstupu ze schodiště se nachází malá chodba se čtyřmi dveřmi. Jedny dveře doleva, kde se nachází koupelna s vanou a sprchovým koutem, dvojice dveře rovno od schodiště, vedoucí do pokojů, a dveře doprava vedoucí do ložnice. Okna jsou plastová, dvě střešní. Dveře jsou dřevěné, plné. Podlaha na

chodbě a v koupelně jsou z keramických dlaždic. V obou pokojích a v ložnici jsou plovoucí podlahy. Obklady se nachází pouze v koupelně. V celém podlaží jsou hladké omítky.

9.7.2 Fotodokumentace



9.7.3 Výřez katastrální mapy



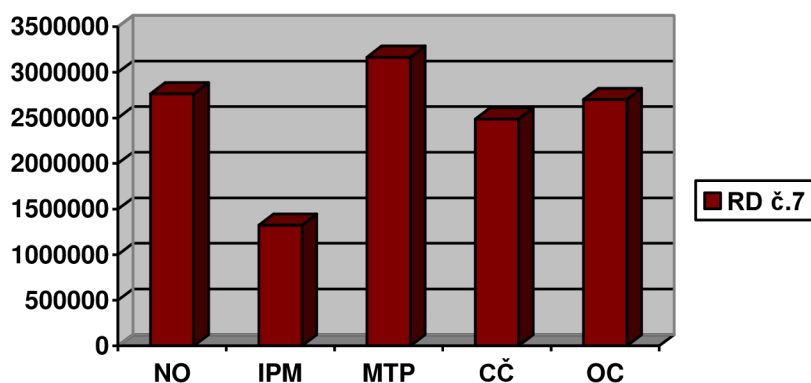
9.7.4 LV pro RD č.7

Informace o budově	
č.p.:	457
Část obce:	Kroměříž
Číslo LV:	13310
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Katastrální území:	Kroměříž 674834
Na parcele:	st. 7993
Informace o parcele	
Parcelní číslo:	st. 7993
Výměra [m ²]:	60
Katastrální území:	Kroměříž 674834
Číslo LV:	13310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 457

9.7.5 Rekapitulace pro RD č.7

Nákladové ocenění	2 764 670,-Kč
Indexová porovnávací metoda	1 323 200,-Kč
Metoda přímého porovnání	3 165 990,-Kč
Cena časová	2 486 220,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 700 000,-Kč

9.7.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.8 Kroměříž, Vážany- Osvoboditelů

9.8.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 115 se nachází v katastrálním území Vážany u Kroměříže, v obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Osvoboditelů, na pozemku p.č. 599/1. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, celkově podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Nemovitost leží cca 3 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Osvoboditelů, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 599/2. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Podle informace od majitele pochází dům z roku 1964.

Střecha sedlová s dřevěným krovem, nad verandami střecha plochá

Krytina je z pálených tašek, nad verandami z plechu

Klempířské konstrukce svody a žlaby z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo cihelné tl.45cm

Venkovní úprava stěn- fasádní omítka hladká vápenná

Vnitřní úprava stěn- vápenná omítka hladká, keramický obklad

Stropy s rovným podhledem, omítané

Schodiště monolitické betonové, pokryté terasem

Podlahy betonové, z keramické dlažby, dřevěné parkety

Okna dvojitá dřevěná

Dveře plné nebo prosklené dřevěné

Vytápění plynovým kotlem

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení- WC splachovací, umyvadla, vany

Kanalizace z WC, umyvadel, vany a dřezů

Zdroj teplé vody plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží:

1.PP (1.podzemní podlaží)

Vstup do 1.PP vede z 1.NP betonovým monolitickým schodištěm, zde se nachází sklepní prostory, které mají obdélníkový půdorys a slouží jako prádelna, sušárna, kde je umístěn plynový kotel, dílna,místnost pro uskladnění ovoce, zahr.nábytku atd. Podlahy jsou betonové, vnitřní omítky hladké, podhledy rovné. Dveře jsou dřevěné, okna jsou z drátoskla. Do 1.PP je zavedena studená voda a veškeré elektroinstalace.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu- po čtyřech schodech- z ulice Osvoboditelů, se dostaneme do zádveří, kterým dále projdeme na verandu. Verandou doleva projdeme na chodbu domu, v jejíž pravé části je vybudováno betonové schodiště. Po čtyřech schodech dolů doprava z chodby projdeme na druhou verandu. Přímo ze schodů projdeme verandou dveřmi na zahradu, v levé části verandy se nachází WC. Pokud bychom z chodby v 1.NP pokračovali doprava po schodech nahoru, přijdeme do podkroví. Z chodby vedou dvojce dveře, doleva do obývacího pokoje, rovno do kuchyně. Dveřmi z obývacího pokoje a z kuchyně projdeme do ložnice, tento pokoj je tedy průchozí. Do dalších částí 1.NP se dostaneme z kuchyně- do spíže a do koupelny. Okna jsou dvojitá dřevěná. V kuchyni, koupelně, a na WC jsou keramické obklady. Podlahy v kuchyni, koupelně, spíži jsou betonové, na verandách je položena keramická dlažba, na chodbě a schodišti je podlaha z broušeného terasu. Pouze v obývacím pokoji a ložnici se nachází dřevěné parkety. Dveře jsou masivní, dřevěné, bez výplně, v kovových zárubních. Pouze dveře vchodové a z verand na chodbu jsou dřevěné se skleněnou výplní. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky.

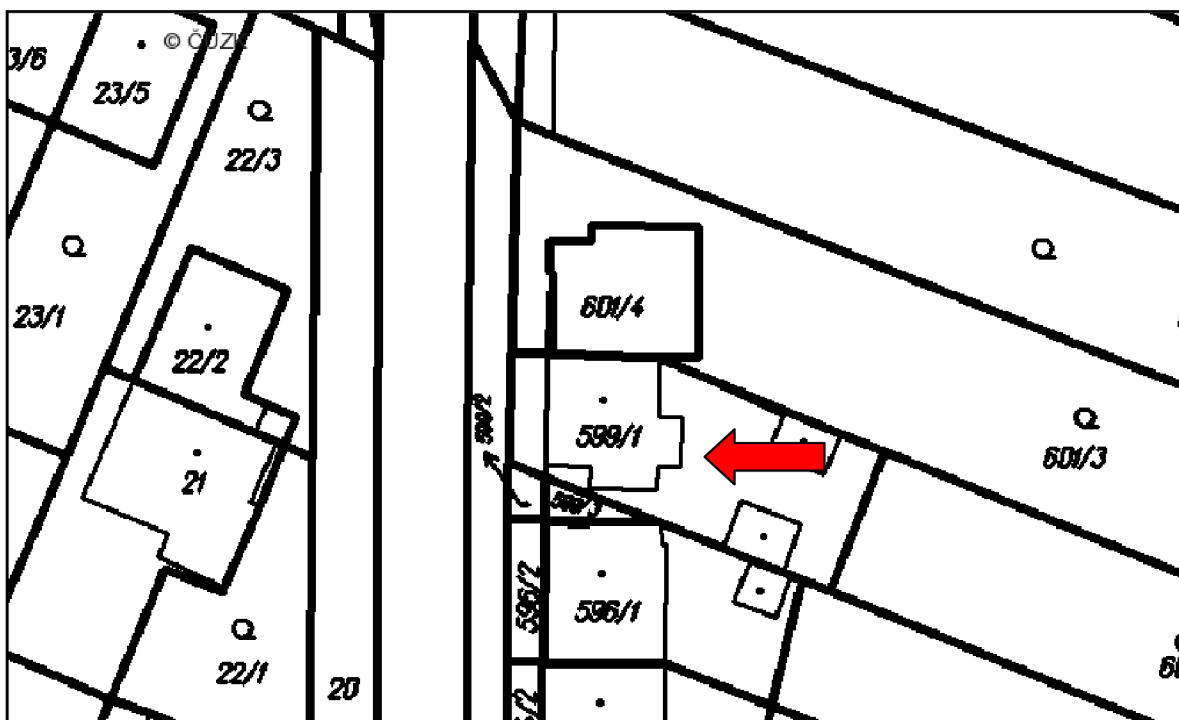
Podkroví

Do podkroví vede betonové monolitické schodiště z chodby v 1.NP. Těmito schody se dostaneme do velkého pokoje, který slouží jako bytová jednotka 1+kk. Ostatní půdní prostory by bylo možné po úpravách také obývat. Podlaha v pokoji je plovoucí, na půdě betonová. Okna jsou střešní, dveře do pokoje plně, dřevěné

9.8.2 Fotodokumentace



9.8.3 Výřez katastrální mapy



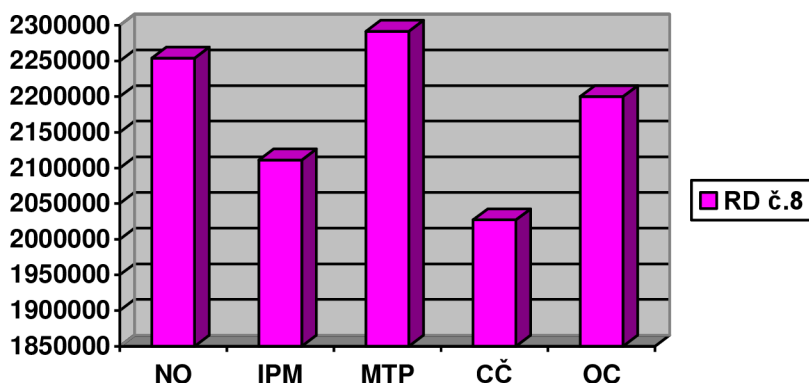
9.8.4 LV pro RD č.8

Informace o budově	
č.p.:	115
Část obce:	Vážany
Číslo LV:	4475
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Katastrální území:	Vážany u Kroměříže 674991
Na parcele:	599/1
Informace o parcele	
Parcelní číslo:	599/1
Výměra [m2]:	369
Katastrální území:	Vážany u Kroměříže 674991
Číslo LV:	4475
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.p. 115

9.8.5 Rekapitulace

Nákladové ocenění	2 254 030,-Kč
Indexová porovnávací metoda	2 110 970,-Kč
Metoda přímého porovnání	2 291 660,-Kč
Cena časová	2 027 000,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 200 000,-Kč

9.8.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.9 Kroměříž- Vážany Příčná

9.9.1 Popis objektu

Oceňovaný dům č.p. 141 se nachází v katastrálním území Vážany u Kroměříže, v obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Příčná, na pozemku p.č. 77/1. Jedná se o řadový domek, celkově podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Nemovitost leží cca 3 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Přejezd k domu je z ulice Stavbařů, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 72. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1979. Střecha je plochá

Krytina- lepenka typu IPA

Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu

Obvodové zdivo cihelné tl.40cm

Venkovní úprava stěn- z břizolitu

Vnitřní úprava stěn- hladká vápenná omítka

Stropy rovné s podhledem, omítané

Schodiště betonové monolitické

Podlahy dřevěné vlysy, keramická dlažba, PVC

Okna dřevěná

Dveře plné nebo prosklené v kovových zárubních

Vytápění plynovým kotlem

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení WC splachovací, umyvadla, dřezy a vana

Kanalizace svedena z WC, umyvadel, dřezů a vany

Zdroj teplé vody- plynový kotel

Popis jednotlivých podlaží

1.PP (podzemní podlaží)

Vstup do 1.PP vede z ulice i ze zahrady, a to garážovými vraty, kterými se dostaneme do průjezdné garáže. Do podzemního podlaží vejdemé také z 1.NP po monolitickém betonovém schodišti. Sklepní prostory, které mají obdélníkový půdorys, slouží jako prádelna, sušárna, kde je umístěn plynový kotel, dílna, místnost pro uskladnění ovoce, zahr.nábytku a garáž. Podlahy jsou betonové, vnitřní omítky hladké, podhledy rovné. Dveře jsou dřevěné, okna jsou z drátoskla. Do 1.PP je zavedena studená voda a veškeré elektroinstalace.

1.NP (1.nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu – po čtyřech schodech- z ulice Příčná, se dostaneme do zádveří, dále dveřmi projdeme do haly, kde se po levé ruce nachází schodiště do 2.NP. Z haly vedou patery dveře. Do kuchyně, na WC, do koupelny a do dvou pokojů. Okna jsou jednoduchá dřevěná. V koupelně jsou keramické obklady do výšky 1,5m. Podlahy v zádveří, v hale, v kuchyni a na schodišti jsou z linolitu. Na WC a v koupelně je keramická dlažba, v obou pokojích je podlaha z dřevěných vlýsů. Dveře jsou masivní, dřevěné, bez výplně, v kovových zárubních.

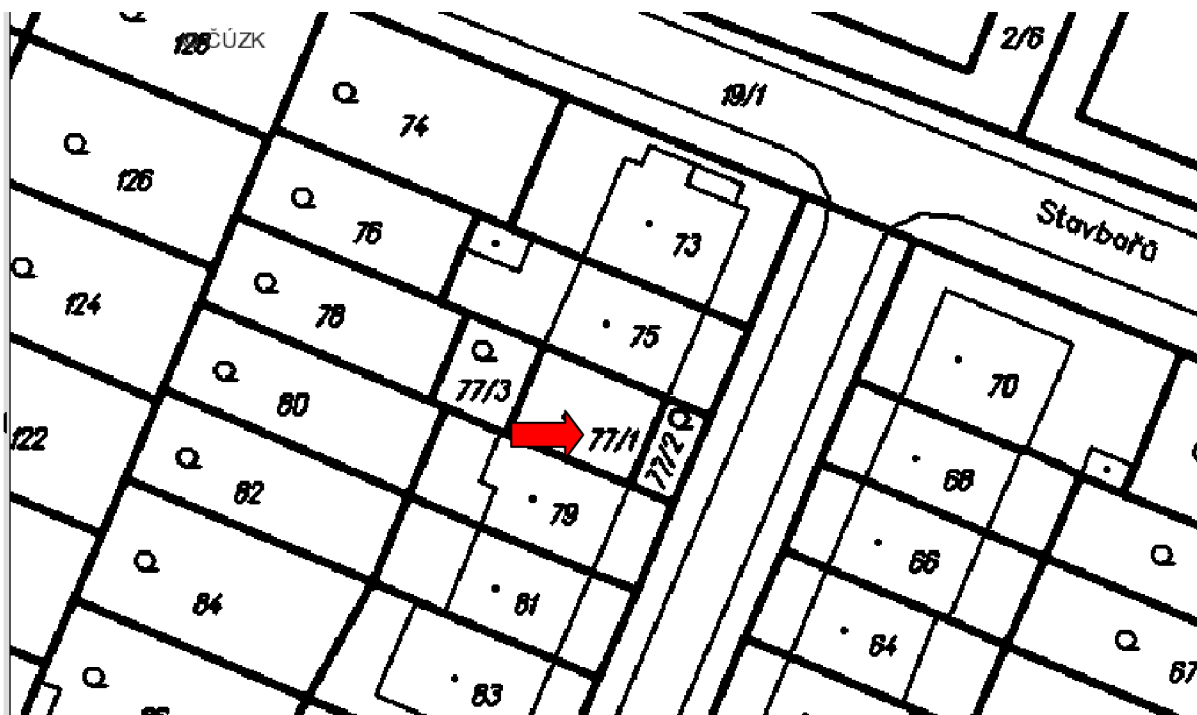
2.NP (2.nadzemní podlaží)

Do 2.NP se dostaneme betonovým monolitickým schodištěm z 1.NP. Vyjdeme do chodby, z které vedou šestery dveře. Do ložnice, do dvou pokojů, do koupelny, na WC a do kuchyně. Okna jsou jednoduchá, dřevěná. Dveře jsou dřevěné, plné, masivní v kovových zárubních. Podlahy v kuchyni, na schodišti a v chodbě jsou z linolitu. V koupelně a na WC je položena keramická dlažba, v obou pokojích a v ložnici je podlaha z dřevěných vlýsů. Obklady se nachází pouze v koupelně.

9.9.2 Fotodokumentace



9.9.3 Výřez katastrální mapy



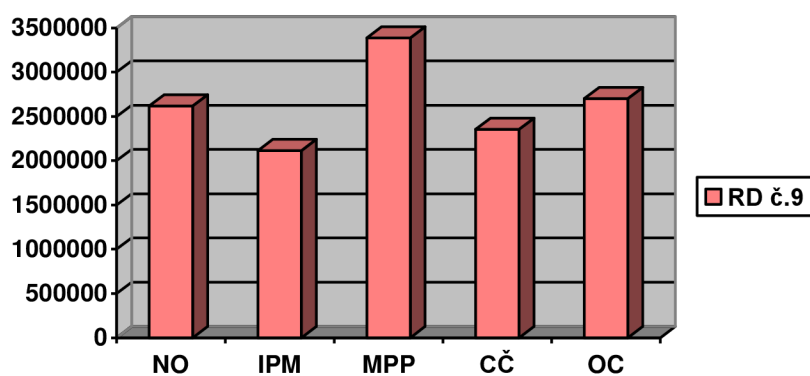
9.9.4 LV pro RD č.9

Informace o budově
č.p.: 141
Část obce: Vážany
Číslo LV: 1718
Typ budovy: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení
Katastrální území: Vážany u Kroměříže 674991
Na parcele: 77/1
Informace o parcele
Parcelní číslo: 77/1
Výměra [m2]: 89
Katastrální území: Vážany u Kroměříže 674991
Číslo LV: 1718
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele: č.p. 141

9.9.5 Rekapitulace

Nákladové ocenění	2 618 870,-Kč
Indexová porovnávací metoda	2 114 930,-Kč
Metoda přímého porovnání	3 386 900,-Kč
Cena časová	2 355 100,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 700 000,-Kč

9.9.6 Grafické znázornění úrovně ceny



9.10 Kroměříž- Vážany, Požárníků

9.10.1 Popis objektu

Oceňovaný dům bez č.p. se nachází v katastrálním území Vážany u Kroměříže, v obci Kroměříž, okres Kroměříž. Rodinný dům je umístěn na ulici Požárníků, na pozemku p.č. 522/2. Jedná se o řadový domek, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Nemovitost leží cca 3 km od centra Kroměříže, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Osvoboditelů, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě na pozemku p.č. 548/1. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1979.

Střecha plochá

Krytina lepenková- 2 x IPA

Klempířské konstrukce- svody a žlaby z pozinku

Obvodové zdivo cihelné tl.45 a 30 cm

Venkovní úprava stěn- břizolit

Vnitřní úprava stěn- vápenná omítka hladká

Stropy s rovným podhledem, omítané

Schodiště monolitické betonové

Podlahy dřevěné vlysy, prkenná podlaha, keramická dlažba, PVC, teraso

Dveře plné nebo prosklené dřevěné

Vytápění centrální plynovým kotlem

Rozvod vody studené i teplé

Sanitární zařízení- WC splachovací, umyvadlo, vany

Kanalizace z WC, umyvadel, vany a dřezů

Zdroj teplé vody plynový kotel a el.zásobníkový ohřivač vody

Popis jednotlivých podlaží:

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu, z ulice Požárníků, se dostaneme do haly, dále dveřmi doleva projdeme ke schodišti. Po vystoupení do první úrovně schodů přijdeme do mezipatra. Po pravé ruce se nachází samostatné WC, nalevo obývací pokoj. Rovno od schodiště přijdeme do kuchyně. Z kuchyně doleva a z obývacího pokoje doprava projdeme dveřmi do ložnice, ta je průchozí.. Z kuchyně můžeme dále pokračovat rovno do koupelny a doprava do spíže. Okna jsou jednoduchá dřevěná. V koupelně a na WC jsou keramické obklady do výšky 1,5-2 m. Podlaha

v hale je prkenná, na schodišti z broušeného terasa, v kuchyni a ve spíži se nachází PVC, v koupelně a na WC je položena keramická dlažba a podlahy v obou pokojích jsou z dřevěných vlysů. Dveře jsou masivní, dřevěné, bez výplně, v kovových zárubních. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké a štukované omítky.

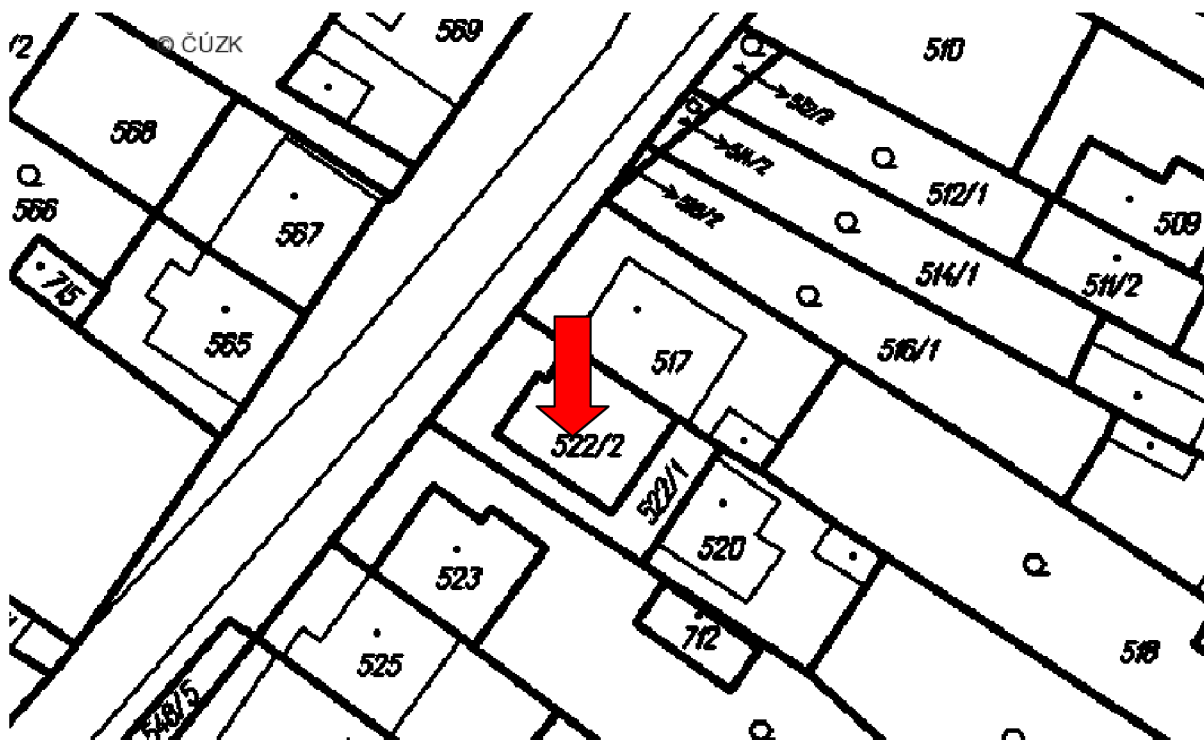
2.NP (2. nadzemní podlaží)

Do 2.NP se dostaneme betonovým monolitickým schodištěm z 1.NP. Nacházíme se na chodbě, ze které vedou troje dveře. Doprava do skladu, doleva do pokoje a rovno do zádveří, které dále rozvádí další prostory 2.NP. Ze zádveří projdeme dveřmi doleva do ložnice a doprava do kuchyně. Okna jsou jednoduchá, dřevěná. Dveře jsou dřevěné, plné, masivní v kovových zárubních. Podlaha na schodišti a v chodbě je z broušeného terasa, ve skladu je keramická dlažba, v kuchyni PVC a v obou pokojích podlaha z dřevěných vlysů. Obklady se ve 2.NP nenachází. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké a štukové omítky.

9.10.2 Fotodokumentace



9.10.3 Výřez katastrální mapy



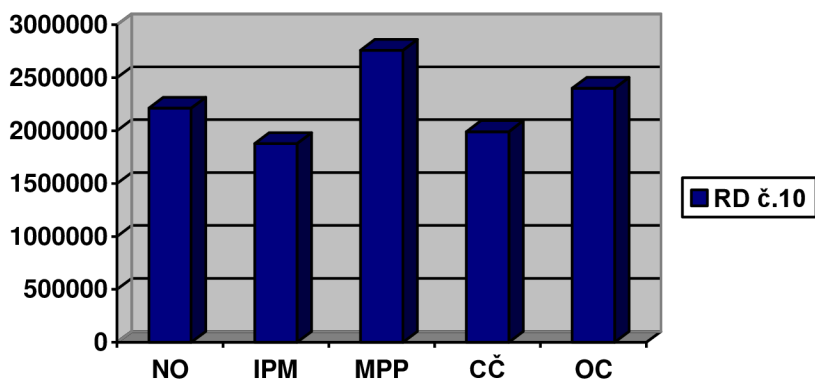
9.10.4 LV pro RD č.10

Informace o budově	
Na parcele:	522/2
Číslo LV:	3732
Typ budovy:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	objekt k bydlení
Katastrální území:	Vážany u Kroměříže 674991
Na parcele:	522/2
Informace o parcele	
Parcelní číslo:	522/2
Výměra [m2]:	103
Katastrální území:	Vážany u Kroměříže 674991
Číslo LV:	3732
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	bez čp/če bydlení

9.10.5 Rekapitulace

Nákladové ocenění	2 213 570,-Kč
Indexová porovnávací metoda	1 877 140,-Kč
Metoda přímého porovnání	2 758 560,-Kč
Cena časová	1 990 620,-Kč
Odhad ceny obvyklé	2 400 000,-Kč

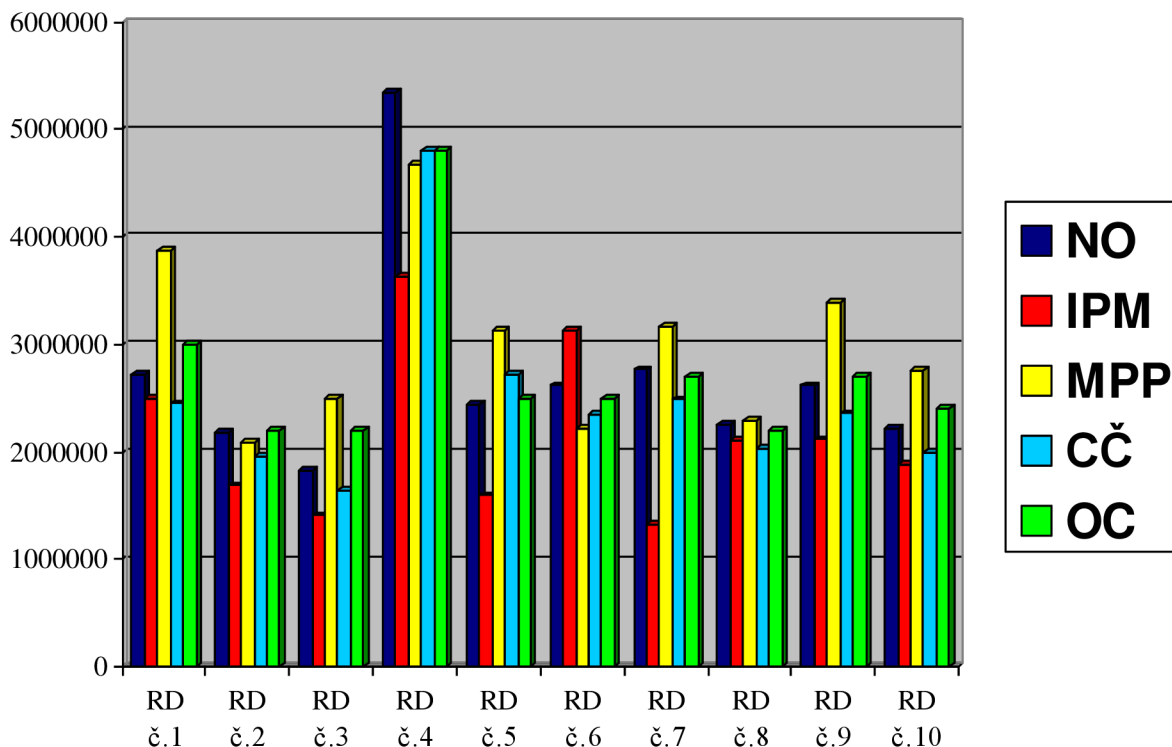
9.10.6 Grafické znázornění úrovně cen



9.11 Celková rekapitulace úrovně cen všech RD

	NO	IPM	MPP	CČ	OC
RD č.1	2 726 850	2 500 020	3 880 000	2 452 200	3 000 000
RD č.2	2 178 340	1 685 700	2 082 250	1 958 940	2 200 000
RD č.3	1 829 920	1 408 980	2 501 800	1 645 610	2 200 000
RD č.4	5 349 580	3 638 950	4 677 190	4 810 770	4 800 000
RD č.5	2 445 020	1 593 050	3 130 790	2 719 710	2 500 000
RD č.6	2 617 680	3 134 340	2 220 954	2 354 030	2 500 000
RD č.7	2 764 670	1 323 200	3 165 990	2 486 220	2 700 000
RD č.8	2 254 030	2 110 970	2 291 660	2 027 000	2 200 000
RD č.9	2 618 870	2 114 930	3 386 900	2 355 100	2 700 000
RD č.10	2 213 570	1 877 140	2 758 560	1 990 620	2 400 000

9.12 Grafické znázornění úrovně cen všech RD



10. SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ

Kapitola srovnání vybraných způsobů ocenění je zaměřena na posouzení a srovnání jednotlivých metod, které jsou použity v DP z hlediska náročnosti na zisk vstupních údajů, na strávený čas potřebný k jejich získání a na porovnání obtížnosti jednotlivých metod jako celku. Následující tabulka obsahuje ve vertikálním směru znaky, které zjišťujeme pro metody ocenění a v horizontálním směru jsou řazeny srovnávané metody. Buňka je vyplněna pouze u toho znaku, který ovlivňuje postup výpočtu u příslušné metody. Obsahem buňky je například koeficient, příloha oceňovací vyhlášky, index či jiná položka, která konkrétním způsobem upravuje postup a vstupuje do výpočtů ocenění dle zadaných metod.

	Nákladové ocenění	Indexová porovnávací metoda	Metoda přímého porovnání ⁴³	Odhad ceny časové	Odhad ceny obvyklé
Technická dokumentace	Výkresová dokumentace	Výkresová dokumentace		Výkresová dokumentace	
Velikost	OP,ZP	OP	Jen z části	OP, ZP	OP, ZP
Význam PP	Příloha č.6 OV ⁴⁴			Místní šetření objektu	
Význam podkroví	K _{pod}			Možnost rozšíření obytné části do podkroví	
Technický stav	K ₄	Z části	K ₄	Posouzení stavu a opotřebení konstrukcí objektu	Úvaha, K ₄
Typ a konstrukce budovy	Příloha č.6 OV, K _i	I _v		Místní šetření	
Stáří budovy	Výpočet opotřebení	Z části	K ₆	Údaj od majitele, z podkladů, na základě odborného odhadu	Stav a opotřebení
Vybavení	K ₄	I _v	K ₄	Místní šetření	Místní šetření
Poloha nemovitosti	K ₅ , K _p	I _p	Slovní popis	Znalost lokality	Slovní popis, znalost lokality
Oblíbenost lokality		Z části	Slovní popis-znalost lokality		Slovní popis-znalost lokality
Situace na trhu s nemovitostmi		I _T	Koef.redukce na pramen ceny - znalost situace na trhu		Znalost situace na místním trhu
Sociální poměry v lokalitě		Z části	Skladba obyvatelstva		Skladba obyvatelstva
Možnost parkování	Ocenění garáže zvlášť	Z části	K ₃ , vstupuje do konečné ceny	Ocenění garáže zvlášť	Z části, úvaha
VÚ	Ocenění VÚ zvlášť	Z části, pouze obecně	Úvaha, vstupuje do konečné ceny	Ocenění VÚ zvlášť	Z části, úvaha
Pozemky	Ocenění pozemků zvlášť	Z části	Úvaha, vstupuje do konečné ceny	Ocenění pozemků zvlášť	Z části, úvaha

⁴³ Koeficienty použité pro metody NO a MPP nejsou shodné, jde pouze o podobné označení, avšak náplň a kritéria pro určení hodnot koeficientů jsou odlišné

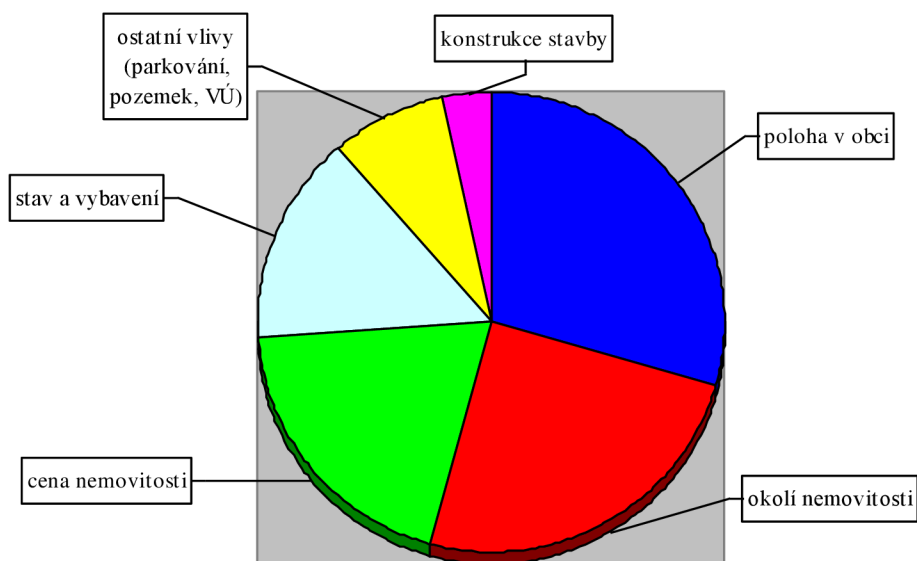
⁴⁴ OV- oceňovací vyhláška

Tabulka znázorňuje, do které metody jednotlivé znaky vstupují a do které nikoliv. Také je slovně popsáno, v jakém rozsahu a míře jsou tyto znaky směrodatné pro výpočet ocenění dle dané metody. Můžeme také dle tohoto rozčlenění rozlišit, které znaky mají spíše obecnou nebo naopak konkrétní vypovídací schopnost.

11. VLIV POLOHY NA CENU NEMOVITOSTI

Ze samotného označení „nemovitosti“ odvodíme, že jsou nepřemístitelné. Cena i hodnota nemovitostí jsou závislé na jejich poloze v obci a na podmínkách v okolí. Význam polohy a okolí nemovitosti velmi výrazně ovlivňují cenu nemovitosti. Poloha a okolí nemovitosti má hlavní vliv na prodejnost nemovitosti, kdy kombinace těchto faktorů může zapříčinit vznik monopolu. Jeho majitel si může dovolit nastavit prodejní cenu vyšší, než u nemovitosti srovnatelné svým technickým stavem a vybavením, ale nacházející se v jiné lokalitě. Sestavila jsem na základě své úvahy tři grafy, které lépe znázorňují vliv znaků na prodejnost nemovitosti. Všechny grafy jsou okomentovány na základě obsažených údajů. První je graf, který obsahuje různé znaky a kritéria a je seřazen od nejvýznamnějších po nejméně významné. Druhý je graf, který se týká pouze vlivu polohy v obci na nemovitost, její cenu a prodejnost, je zde znázorněno více kritérií a položek, které posuzujeme. Třetí graf znázorňuje tzv. „preferenční zóny polohy nemovitosti v obci“ vztažené k lokalitě Kroměříž a jejímu okolí. Na základě znalosti lokality, která je v rámci DP zkoumána, je sestaven graf, který odráží oblíbenost městských částí a lokalit. V oblíbených lokalitách není prodej nemovitosti častým jevem, v momentě, kdy je na trhu nabízena nemovitost z této oblasti, je pouze otázkou času, kdy dojde k úspěšnému prodeji.

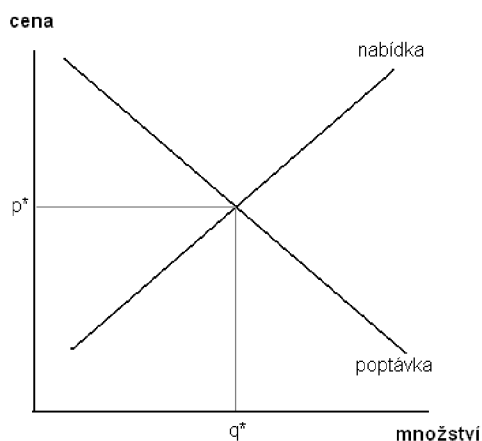
11.1 Graf č.1 Vliv znaků na prodejnost nemovitosti



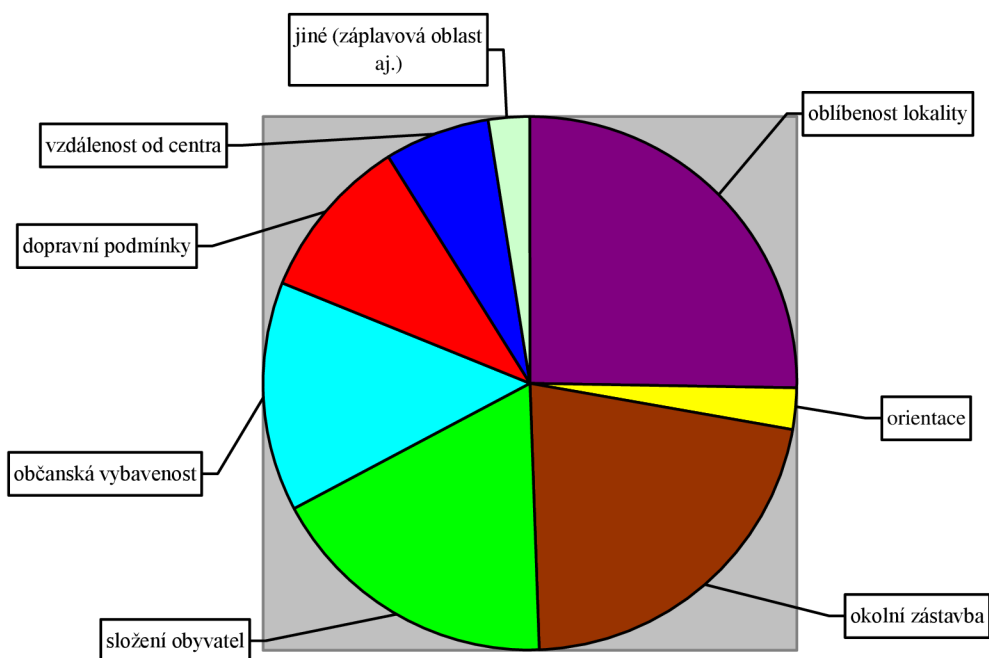
Komentář:

Za nejdůležitější znak, který může ve velké míře ovlivnit cenu nemovitosti a její následný úspěšný prodej, považují právě polohu v obci a s ní úzce související okolí nemovitosti. Poptávka je ochotna akceptovat vyšší cenu za předpokladu, že kupovaná nemovitost se nachází v lokalitě či městské části, která je nejoblíbenější. Myslím si, že až třetí v pořadí následuje vliv ceny na prodej nemovitosti. Cena je však velmi subjektivní pojem, proto hodnoťme situaci, kdy ceny nemovitosti odpovídají střetu nabídky a poptávky na trhu a nezasahují zde žádné deformace tržního prostředí. Velmi důležitý znak je stav a vybavení nemovitosti, s tímto znakem také úzce souvisí cena a náklady spojené s případnými opravami, rekonstrukcemi či modernizací. Dalšími hodnocenými znaky jsou existence venkovních úprav, rozloha pozemku a možnost parkování.

Graf vztahu nabídky a poptávky na trhu:



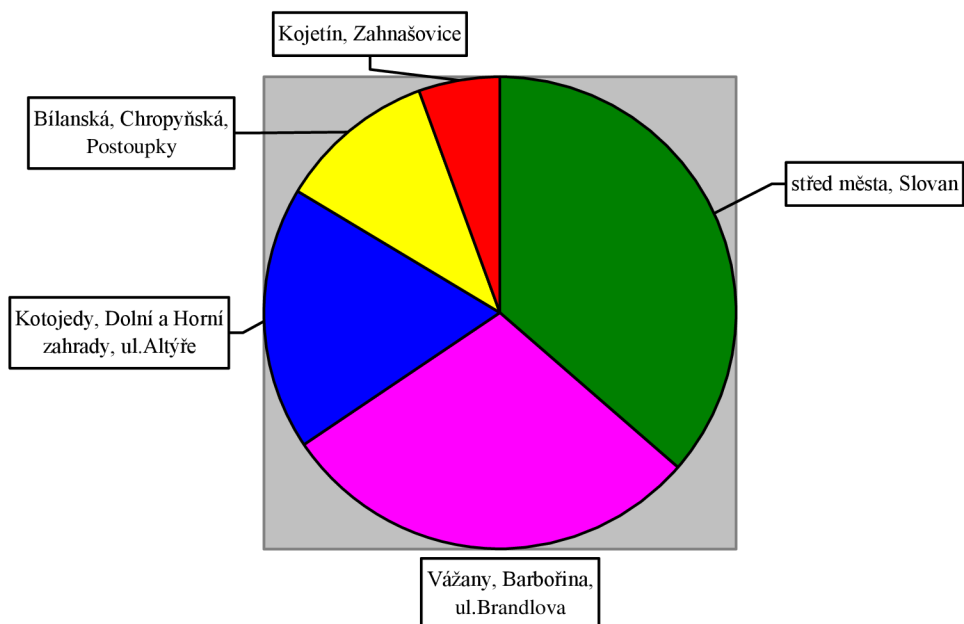
11.2 Graf č.2 Vliv polohy v obci na prodejnost nemovitosti



Komentář:

Jak již bylo řečeno, vliv polohy na cenu a prodejnost nemovitosti je nejvýznamnější. V rámci tohoto znaku hodnotíme další položky, které do kritéria vstupují. Za nejvýznamnější je považována oblíbenost lokality v obci. Vzhled a situace příslušné městské části závisí také na rázu okolní zástavby, kladně je hodnocena zástavba rodinných domů v okrajových částech města, s dostatkem zeleně. Velmi výrazně ovlivňuje nemovitost složení obyvatelstva v jejím okolí, bezproblémové prostředí a s tím související dobré sousedské vztahy. Roli hraje dále kvalita občanské vybavenosti a služeb, jejich dostupnost a s tím související dopravní obslužnost lokality a vzdálenost od centra.

11.3 Graf č.3- Preferenční zóny polohy nemovitosti v obci Kroměříž a okolí



Komentář:

Graf zobrazující oblíbenost lokalit a městských částí Kroměříže a jejího okolí byl sestaven na základě dobré znalosti této oblasti. Oblasti jsem hodnotila především také na základě obecného povědomí a požadavků obyvatel. Jako nejdůležitější byla vlastnost- klidná lokalita, dále složení obyvatelstva v okolí, dostupnost centra, škol, školek, nákupního střediska a ostatních služeb a v neposlední řadě dopravní obslužnost příslušné části. Jako nejvíce preferovanou část hodnotím lokalitu sídliště Slovan a centrum města. Lokalita se nachází v centru města anebo v jeho bezprostřední blízkosti a je pro ni charakteristická zástavba rodinných domů s dostatkem zeleně a dobré dostupnosti veškeré občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti. Tato oblast je nejklidnější v Kroměříži, nenarušuje ji průmyslová zástavba, blízkost dopravních tepen, nevyskytují se zde nepřizpůsobiví obyvatelé ani jiné negativní vlivy snižující hodnotu nemovitostí. Na ni navazuje oblast městské části Vážany, sídliště Barbořina a dále ulice Brandlova, nacházející se na sídlišti Oskol. Můžeme konstatovat, že charakter lokality je téměř shodný jako charakter lokality předchozí. Jediný rys, který ponížeje kvalitu této oblasti je větší vzdálenost od centra města a horší dostupnost služeb, školních zařízení, nákupních center, úřadů a další. Jako třetí v pořadí byla zařazena lokalita zahrnující městskou část Kotojedy a ulici Altýře, část Dolní a Horní zahrady. Tuto oblast můžeme hodnotit jako okrajovou, ležící v bezprostřední blízkosti dopravních tepen vedoucích z města. Jako negativní vlastnost hodnotíme opět velkou vzdálenost do centra

města a s tím související horší dostupnost služeb, školních zařízení apod. Dále musím zmínit přítomnost průmyslové zástavby, letiště a celkovou hlučnost v těchto částech. Na druhou stranu je lokalita situovaná blíže k cyklistickým stezkám a rekreačním zónám města. Přístup k těmto oblastem je však veden přes již zmíněné průmyslové zóny. Jako čtvrtá v pořadí je zařazena zóna zahrnující ulici Chropyňskou, Bílanskou a obec Postoupky. Části jsou charakteristické vzdáleností do centra města větší než 5km, tím pádem také větší vzdáleností a horší dostupností všech služeb. Jako nejvíce negativní hodnotím skutečnost, že tyto oblasti se nacházejí v záplavové oblasti města Kroměříže a v roce 1997, kdy město zasáhla povodeň, byly tyto části velmi citelně zasaženy. Nejméně oblíbená oblast, byla označena obec Kojetín a Zahnašovice. Rozkládají se mimo hranice města Kroměříže a dostupnost do centra je větší než 10 km. Doprava do nákupních středisek a dostupnost služeb je spojena s dojížděním do Kroměříže.

Pro lepší představu přikládám mapu města Kroměříže s označením ulic, sídlišť a městských částí, které byly rozčleněny do preferenčních zón oblíbenosti v lokalitě.



12. ZÁVĚR

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu RD v lokalitě Kroměříž a okolí“ shrnuje vývoj oceňování na našem území, oporu oceňování v mezinárodních oceňovacích standardech, definování základních pojmů a rozbor metod oceňování pro nemovitost typu rodinný dům. Celý koncept práce je zaměřen na posouzení situace na realitním trhu v zadané lokalitě a pracuje s deseti konkrétními nemovitostmi, které byly vybranými metodami oceněny. U příslušných metod práce porovnává a soustředí se především na rozdíly v postupu ocenění, na rozdíly týkající se důležitosti a rozsahu vstupních údajů. Úkolem práce bylo dále rozebrat a srovnat především vliv polohy a okolí nemovitosti na její prodejnost a cenu.

Na základě informací získaných od realitních kanceláří působících v lokalitě Kroměříž a jejím okolí mohu konstatovat, že rozmach na realitním trhu je znát od roku 1994. Největší boom byl zaznamenán zhruba před třemi až čtyřmi lety. V tomto období došlo k rozmachu a prudkému nárůstu cen nemovitostí v lokalitě. Ceny ale neodrážely vztah nabídky a poptávky a jejich vzájemné ovlivňování, dalo by se říci, že ceny nemovitostí v tomto období byly přemrštěné a uměle vyvolané. Největším paradoxem bylo, že ceny tzv. second handů byly mnohdy vyšší než ceny nové zástavby. V dnešní době je evidentní pokles cen nemovitostí na celém území okresu. Nemyslím si však, že za vším stojí pouze ekonomická krize, například u starší a nové zástavby je v současnosti evidentní změna v rozdílech mezi cenami. Tyto rozdíly však adekvátně odráží skutečný rozdíl mezi novou a starou zástavbou, neexistence dalších výdajů u nových bytů a další. Další změna v poklesu cen je evidentní u panelového bydlení. Myslím si, že ceny před pár lety byly opravdu uměle vyvolané převisem poptávky nad nabídkou a současný stav odráží skutečnou hodnotu této zástavby. Rezidenční nemovitosti-přesněji ceny již zmíněné panelové zástavby klesly od roku 2008 o 20%, cihlová zástavba cca o 5%. Nejčastější obchodovaný artikl v této lokalitě je rodinný dům do 2mil.Kč. Vzhledem k celkovému ekonomickému vývoji můžeme pozorovat, že téměř o 100% vzrostla poptávka po nájemním bydlení. Myslím si, že současný stav na trhu nejen v Kroměříži, ale na území celé České republiky se promítl i do finanční sféry, přesněji řečeno změny jsou patrné především na trhu hypotečních úvěrů. Zpřísnily se podmínky pro získání hypotečního úvěru na pořízení vlastního bydlení. Myslím si, že velkou roli při prodeji rodinných domů v lokalitě hraje poloha nemovitosti a její okolí. Lidé preferují spíše klidné části města s dobrou občanskou vybaveností a dostupností centra a služeb. Nejsou příliš poptávána sídliště, nejen

kvůli panelové zástavbě, ale kvůli zdržování se nepřizpůsobivých občanů v těchto místech. Prodej nemovitosti v takové lokalitě je velmi složitý proces obvykle trvající i roky. Naopak velmi oblíbené je stěhování se za hranice města, „venkovský“ styl bydlení a výstavba nízkoenergetických staveb.

Pro účely diplomové práce byly použity tři metody ocenění, a to nákladový způsob ocenění, indexová porovnávací metoda a metoda přímého porovnání. Mým hlavním úkolem bylo nejen ocenit těmito metodami deset vybraných nemovitostí, ale především nastínit čtenáři postup, kterým se konkrétní metody řídí a hlavně zjistit a přesvědčit se, která metoda má největší vypovídací schopnost a zohledňuje nejvíce kritérií a znaků, na jejichž základech je nemovitost oceněna.

Co se týká náročnosti jednotlivých metod z hlediska času a zisku vstupních údajů mohu říci, že nejvíce náročná je dle mého úsudku metoda nákladového ocenění. Obecně řečeno, metoda nákladového ocenění je zaměřena hlavně na zjištění a posouzení technického stavu nemovitosti a naopak v menší míře pracuje se situací na trhu v dané lokalitě a se samotnou znalostí lokality a okolí nemovitosti. Dříve než provedeme ocenění nemovitosti dle této metody, je nutné zajistit vstupní údaje. Základní vstupní údaj u nákladové metody je výkresová dokumentace, která slouží k výpočtu obestavěného prostoru a zastavěné plochy stavby. Z výkresové dokumentace zjistíme také technické údaje jako je světlá výška, skladba podlah a například tloušťku obvodových, nosných a nenosných zdí. Jestliže majitel tyto materiály nemá k dispozici, je provedeno vlastní zaměření objektu, které je náročné především na čas. Metoda také zohledňuje, zda je stavba podsklepená či nikoliv a zda existuje možnost využití podkroví a tím pádem možné rozšíření obytné části objektu. Kladně hodnotím fakt, že nákladová metoda velmi důkladně posuzuje a zohledňuje technický stav a vybavení objektu a zahrnuje do ocenění také veškeré rekonstrukce, modernizace a například i chybějící konstrukce. Do výpočtu ocenění se promítá také opotřebení nemovitosti, které je přímo úměrné stáří budovy a jejímu technickému stavu. Myslím si, že po této stránce metoda pracuje velmi důkladně a zohledňuje skutečný stav budovy. Na druhou stranu musím říci, že metoda nepracuje se skutečným stavem na realitním trhu nemovitostí v konkrétní lokalitě. Nezohledňuje vývoj ekonomického cyklu a nepracuje s lokalitou jako takovou. Do ocenění nákladovým způsobem nevstupuje znalost lokality, poměry v jednotlivých částech, dostupnost služeb, vzdálenost od centra a další. Metoda počítá a zohledňuje pouze příslušnost nemovitosti ke kraji a městu, kde se nachází. Jak už jsem několikrát nastínila, nejcennějším prodejním artiklem u nemovitostí, konkrétně u rodinných domů je poloha a oblíbenost

lokality. Proto si myslím, že nákladový způsob ocenění by bylo nutné doplnit o nějaká další kritéria tak, aby především poloha nemovitosti měla při stanovení ceny větší váhu.

Druhý typ je metoda indexová porovnávací dle oceňovací vyhlášky, kterou mohu obecně definovat jako metodu, která zohledňuje hlediska technická i tržní, avšak nezabývá se jimi příliš podrobně. Základním vstupním údajem, stejně jako v předchozím případě, zůstává výkresová dokumentace skutečného stavu objektu pro výpočet obestavěného prostoru a podlažnosti, neřeší však ostatní části budovy jako využití podkroví a rozsah sklepních prostor. Metoda se dále zabývá posouzením technického stavu a vybavení stavby. I přes to, že index vybavení obsahuje posouzení druhu stavby, tloušťky a provedení obvodových stěn, napojení na veřejné sítě, způsobu vytápění objektu, základního příslušenství a rozsahu venkovních úprav a pozemků, všechny tyto položky jsou posouzeny, dle mého mínění, příliš obecně. Oproti metodě nákladového ocenění musím konstatovat, že metoda indexová porovnávací více zohledňuje situaci na trhu v konkrétní lokalitě. Posuzuje vzájemný vztah nabídky a poptávky, vlastnické vztahy týkající se nemovitosti a možné vlivy omezující právní vztah k nemovitosti. Velkou výhodou metody indexové porovnávací vidím ve zohlednění polohy nemovitosti v obci a posouzení jejího okolí. Metoda zohledňuje oblíbenost lokality, polohu v zástavbě, dopravní obslužnost a dostupnost služeb, parkovací možnosti, možnost rekreace a složení obyvatelstva v lokalitě. Pro stanovení správného indexu je nutná znalost lokality, kde se nemovitost nachází, na základě svých znalostí byly sestaveny také preferenční zóny polohy nemovitosti v obci pro účely této DP. Myslím si, že metoda má největší předpoklady pro to, aby nejpřesněji stanovila cenu nemovitosti, bylo by ale potřeba více rozvést index vybavení stavby. Jako ideální se mi jeví kombinace nákladového ocenění a indexové porovnávací metody pro správné stanovení ceny nemovitosti.

Třetí metoda přímého porovnání je odlišná od ostatních dvou v zásadní věci a to v tom, že porovnává nemovitosti a jejich vlastnosti mezi sebou. Respektive nemovitost oceňovanou porovnáváme s ostatními nemovitostmi v databázi nemovitostí srovnávacích. První dvě metody stanovovaly cenu na základě předepsaného způsobu, zatímco tato metoda vychází z uskutečněných prodejů nemovitostí s podobnými vlastnostmi, cenou a ve srovnatelné lokalitě. Na základě této metody porovnáváme mezi sebou velikost nemovitostí, jejich technický stav a vybavení, polohu, parkovací možnosti a další. Je v zásadě na úvaze znalce, k jakému druhu a velikosti jednotlivých indexů se přikloní. Důležité materiály pro správné stanovení ceny dle této metody je databáze nemovitostí, kterou by si měl znalec vést a na základě které provádí srovnání a ocenění nemovitosti.

Celkově mohu říci, že největší vypovídací schopnost má metoda indexová porovnávací, ale pouze za předpokladu, že by její části byly více rozpracovány a podrobněji hodnotily jednotlivé znaky. Dle mého názoru tato metoda zohledňuje nejkompexněji kritéria, která jsou důležitá a nejvýznamnější pro stanovení ceny.

Jestliže budu hodnotit metody na základě konkrétních výsledků, které byly vypočítány pro jednotlivé RD, mohu konstatovat následující. Nejdražší rodinné domy oceňované touto metodou byly takové, které se od ostatních lišily především velikostí obestavěného prostoru a velikostí opotřebení, které cenu nemovitosti snižuje úměrně ke stáří a technickému stavu. Potvrzuje se tak má domněnka, že tato metoda se soustředí především na sledování a posouzení velikosti, technického stavu a opotřebení objektu a méně se soustředí na impulsy trhu. Nejvyšších hodnot dosáhla metoda u RD Kožíkova, Gorkého, Svatopluka Čecha a Příčná. Všechny domy se vyznačují obestavěným prostorem v rozmezí od 1125- 722 m³, což jsou nejvyšší dosažené hodnoty u srovnávaných RD a všechny domy nabývaly hodnot opotřebení v rozmezí zhruba 13 – 30%, pouze RD na ulici Svatopluka Čecha byl opotřeben z 59%, ale jeho obestavěný prostor je nejvyšší, tím pádem byla cena přesto vysoká.

Indexová porovnávací metoda se vyznačuje porovnáváním více kritérií, především zohledňuje polohu nemovitosti v obci a velikost obestavěného prostoru. Nejvýše byly oceněny RD Gorkého, Kožíkova, Sv.Čecha, Příčná a Požárníků. První tři nemovitosti se shodují s nákladovou metodou, to opět potvrzuje fakt, že metoda velmi významně zohledňuje velikost obestavěného prostoru, který je u těchto tří nemovitostí veliký. Zaměření metody na příslušnost nemovitosti k lokalitě je zde také potvrzen, všechny tři RD totiž patří do preferenční zóny 1- lokalita Slovan, střed města. Další dvě nemovitosti nedosahují tak velkých rozměrů obestavěného prostoru, spíše středních hodnot, ale patří do preferenční zóny polohy 2- Vážany.

Metoda přímého porovnání se dle mého názoru zaobírá především oblíbeností lokality, kde se nemovitost nachází, až poté je zohledňován stav, vybavení a stáří RD. I zde se mi potvrdil můj předpoklad o vlivu polohy a okolí na prodejnost a cenu nemovitosti. Na nejvyšší úrovni byly oceněny RD Kožíkova, Gorkého, Příčná a Požárníků, tedy nemovitosti, které jsou zařazeny do preferenčních zón 1 a 2.

Myslím si, že všechny tři sledované metody ocenění kvalitně posuzují a zohledňují kritéria a znaky, které jsou jejich obsahem. Jak jsem již nastínila, myslím si, že největší vypovídací schopnost má indexová porovnávací metoda. Zohledňuje stav budovy a také její polohu v obci. Avšak je nutné, aby jednotlivé indexy do metody vstupující byly více propracovány.

Myslím si, že čtenář po přečtení této DP získá ucelený pohled o vývoji a stavu na realitním trhu v Kroměříži a okolí, získá přehled o metodách, které používáme pro ocenění nemovitostí typu RD a bude schopen pochopit náležitosti a postup jednotlivých metod. Sama jsem se přesvědčila o myšlenkách a domněnkách, které jsem si během zpracování práce formulovala a o kterých jsem po dobu téměř osmi měsíců shromažďovala informace.

13. ZDROJE

a) Seznam použité literatury

- Bradáč, A. a kol.: Úřední oceňování majetku 2005, CERM Brno 2005
- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí 2008, CERM Brno 2008
- Fuchs, K., Tuleja, P.: Základy ekonomie 2003, Ekopress, s.r.o. 2003
- Maier, K., Čtyroký, J.: Ekonomika územního rozvoje 1.vyd. , Grada Praha 2000

b) Právní předpisy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

c) Konference

- 5. Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí- Brno

d) Internetové zdroje

- www.czso.cz
- www.zlin.czso.cz
- www.penize.cz
- www.cuzk.cz

e) novinové články

- Moravský region, ročník č.10, vydání č.88