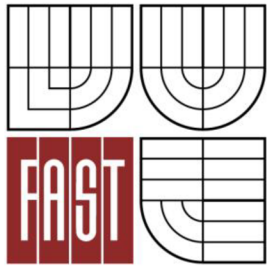




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

INVESTICE DO NEMOVITOSTI PŘED VLASTNÍM PRODEJEM NEMOVITOSTI

INVESTMENT IN REAL ESTATE BEFORE SALE OF PROPERTY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JAN ROČEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA, Ph.D.

BRNO 2016



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Jan Roček
Název	Investice do nemovitosti před vlastním prodejem nemovitosti
Vedoucí diplomové práce	Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2015
Datum odevzdání diplomové práce	15. 1. 2016
V Brně dne 31. 3. 2015	

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

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

Podklady a literatura

Bradáč, A.: Úřední oceňování majetku 2014, CERM, Brno, 2014, ISBN 978-80-7204-490-0

Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. Přepřacované a rozšířené vydání, CERM, Brno, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5

Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, ISBN 80-902109-0-2

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vyhláška č. 441/2013 Sb. prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnotit typ a výši investice do nemovitosti, která je určená k prodeji.

1. Definovat základní pojmy cena, investice, nemovitost, tržní cena atd.
2. Definice různých typů investic, výběr metod hodnocení.
3. Stanovení nákladů na jednotlivé typy investic, stanovení tržní ceny, výhody a nevýhody jednotlivých typů investic.
4. Stanovení výhodnosti a ekonomické hodnocení jednotlivých typů investic.

Výstupem práce bude ekonomická analýza možných typů investic do nemovitosti určené k prodeji včetně vyhodnocení z pohledu investora.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

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

.....

Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Práce se zabývá zhodnocením investice do nemovitosti, před jejím prodejem. V teoretické části byly popsány základní pojmy, které souvisí jak s problematikou oceňování nemovitostí, tak pojmy z oblasti investování. Dále byly shrnuty základní typy investic, metody hodnocení a náklady spojené s investováním. V praktické části byla představena nemovitost, na které byly provedeny stavební úpravy. Nejdříve byly zjištěny náklady na stavební práce, tedy na investici. Nemovitost byla dále oceněna ve třech hypotetických variantách investic. Následoval výpočet nákladů spojených se zapůjčeným kapitálem a v závěru byly zjištěné údaje vyhodnoceny a porovnány.

Abstract

Thesis deals with appreciation of real estate investment before sale. Theoretical part of the thesis is describing basic concepts from the field of valuation of property and basic concepts of investment. There were also summarized basic types of investments, evaluation methods and financial expenses related to investment. Practical part of the thesis is focused on specific property, where were realized construction work. First of all were researched financial expenses of construction work, i.e. investment cost. The property was evaluated by three hypothetical variants of investment. Calculation of expenses related to borrowed capital followed. At the end of the thesis, the survey data were evaluated and compared.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, tržní cena, investování, investice do nemovitostí, hodnocení investice, ekonomická analýza.

Keywords

Property valuation, market price, investments, real estate investments, investment evaluation, economic analysis.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Jan Roček *Investice do nemovitosti před vlastním prodejem nemovitosti*. Brno, 2016. 93 s., 42 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza, Ph.D.

Prohlášení:

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

V Brně dne 15.1.2016

.....
podpis autora
Bc. Jan Roček

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Zdeňku Krejzovi, Ph.D., za trpělivé a odborné vedení a za pomoc při tvorbě diplomové práce. Další dík patří panu Ing. Ročkovi za poskytnutí podkladů k praktické části diplomové práce. Závěrem bych také chtěl poděkovat své rodině a přítelkyni za vytrvalou podporu během celého studia a při tvorbě diplomové práce.

Obsah

1	ÚVOD	8
2	TEORETICKÁ ČÁST.....	9
2.1	ZÁKLADNÍ POJMY	9
2.1.1	Základní pojmy oceňování	9
2.1.2	Základní pojmy investování	14
2.2	OCEŇOVÁNÍ.....	24
2.2.1	Metody ocenění	24
2.3	INVESTICE	26
2.3.1	Typy investic.....	26
2.3.2	Hodnocení investic	29
3	PRAKTICKÁ ČÁST	34
3.1	ÚVOD.....	34
3.2	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	35
3.2.1	Nemovitost	35
3.2.2	Investiční záměr	36
3.3	INVESTIČNÍ NÁKLADY.....	37
3.3.1	VBI - varianta bez investice	37
3.3.2	VCI - varianta částečné investice.....	38
3.3.3	VSI - varianta s investicí	39
3.4	BUDOUCÍ VÝNOS	41
3.4.1	Ocenění nemovitosti	41
3.4.2	Výnos z jednotlivých variant.....	80
3.5	NÁKLADY KAPITÁLU	80
3.6	HODNOCENÍ INVESTICE.....	82
3.6.1	Současná hodnota očekávaných výnosů	82
3.6.2	Výnosnost investice	83
3.6.3	Doba návratnosti	83
3.6.4	Porovnání investičních variant.....	83
4	ZÁVĚR.....	85
5	SEZNAM LITERATURY	86
6	SEZNAM OBRÁZKŮ	89
7	SEZNAM TABULEK.....	90
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	91
9	SEZNAM PŘÍLOH.....	93
10	PŘÍLOHY	94

1 ÚVOD

Cílem práce je zhodnotit typ a výši investice do nemovitosti, která je určena k prodeji. Definovat základní pojmy jako cena, investice, nemovitost nebo tržní cena. Utrdit typy investic a vybrat vhodné metody hodnocení. Stanovit náklady investic, tržní ceny, výhody a nevýhody. A stanovit výhodnost a ekonomicky vyhodnotit typy investic.

Téma mě oslovilo především šířkou řešené problematiky obsahující otázky oceňování, investování, kalkulací a financování. Tím se mi naskytla možnost více nahlédnout do předmětů, které jsou páteří výuky studijního oboru Management stavebnictví. Zaujala mě také možnost získané poznatky reálně využít. Do domu kde žiji bylo před pár lety investováno a tak mě velmi zaujala otázka, jestli by bylo výhodné dům po rekonstrukci prodat.

V teoretické části diplomové práce se budu zabývat nejdůležitějšími obory majícími vliv na řešenou problematiku, a to oceňování nemovitostí a investování. Z obou těchto oborů jsou vybrány klíčové základní pojmy a v další části se budu podrobněji věnovat samotnému oceňování, především metodami zjišťování tržní ceny nemovitosti. Budu pokračovat výčtem typů investic, procesem a metodami samotného hodnocení investic.

V praktické části bude zkoumána výhodnost hypotetického prodeje nemovitosti v malé obci Turov. Nemovitost, rodinný dům, byl v roce 2007 a 2008 rekonstruován, jsou k dispozici přesné záznamy o nákladech a těch také využiji. Pro zhodnocení výhodnosti investice, v tomto případě investice do rekonstrukce, uvažuji s nulovou variantou, kdy by nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Tuto variantu porovnávám s variantou rekonstrukce tak, jak byla reálně provedena a s druhou variantou kdyby byla provedena jen část prací. Pro všechny varianty budou zjištěny náklady spojené s jejich provedením a výnosy z nich plynoucí. Výnos, tedy tržní cena hypoteticky prodávané nemovitosti, bude zjištěn porovnáním s obdobnými nemovitostmi v blízkém okolí obce Turov. Následně budou vypočítány náklady, spojené s cizím kapitálem, hypotékou. Na závěr zjištěné údaje vyhodnotím v ekonomické analýze jednotlivých variant investic.

2 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části této diplomové práce bych rád přiblížil problematiku oceňování nemovitostí a investování. V kapitole Základní pojmy popisují aspekty obou oborů přes jejich základní pojmy a definice, které jsou dále využity v praktické části diplomové práce. V kapitole Oceňování popisují proces ocenění tržní cenou a v kapitole Investice sestavují rozčlenění investic a následně vybírám vhodné ukazatele pro hodnocení výhodnosti investice.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Základní pojmy oceňování

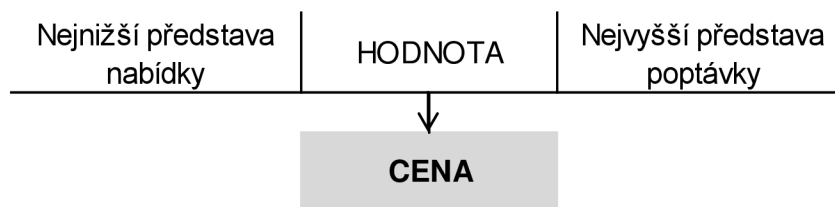
Pro získání obecného náhledu na problematiku teorie oceňování nemovitostí uvádím vybrané základní pojmy, jejich obecné i legislativní definice.

Cena

Cenu nemovitosti lze chápat jako hodnotu vyjádřenou v penězích. Jedná se o finanční částku sjednanou při prodeji nebo nákupu. Hodnotou se rozumí určitý vztah mezi potřebou, kterou chceme dosáhnout a předmětem (nemovitostí), který nám to umožní. Vzhledem k velké subjektivitě nelze předpokládat existenci konkrétní částky, odpovídající příslušné hodnotě. Lépe je hodnotu chápat jako rozpětí mezi určitým minimem a maximem v závislosti na konkrétních podmínkách. Subjektivní (užitná) hodnota věci má takovou výši, jakou má věc (nemovitost) užitek pro potenciálního kupujícího. Objektivní hodnota věci je vlastně schopnost věci zajistit jinou věc směnnou formou, tedy její ekvivalent v peněžních jednotkách.

Hodnota je jakýsi návrh (představa) a cena je skutečně zobchodovaný výsledek. Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Hodnota se může v průběhu obchodního styku vyvíjet, až vyústí v konkrétní cenu. Vztah hodnoty pro prodávajícího, pro kupujícího a výsledné ceny je názorně vidět na obrázku 1.

[1]



Obrázek 1 - Vztah ceny a hodnoty [1 str. 29]

Podoba ceny, tedy zjištění formou ocenění, je závislá na účelu. Subjektivní přístup k zjištění ceny (hodnoty) není vhodný pro účely státu, který potřebuje znát přesnou hodnotu, například kvůli daním. Proto je nutné mít právní normu, která bude přesně popisovat postup oceňování nemovitostí. Je jasné, že takováto cena nemovitosti nemůže být zcela přesná. Vnější vlivy působící na cenu (hodnotu) nemovitosti jsou natolik komplexní a provázané, že je nemožné je zjednodušit a zakotvit v právní normě. Takto vypočtená cena vychází z průměrů a zjednodušování, je to cena umělá, vytvořená pro administrativní účely státu. Zjištění této ceny je exaktní, přesně dané a nedává (nemělo by dávat) prostor pro různý výklad téhož postupu výpočtu.

[1]

Tato dvojakost cen je zakotvena i v zákoně, kde se jasně říká, že ceny nemovitostí zjištěné pomocí tohoto zákona a jeho prováděcích vyhlášek, jsou rozdílné od cen skutečně obchodovaných, sjednaných při prodeji.

[2]

Administrativní cena je vypočtená a má díky přesné definici svůj účel pro stát. Cena tržní je odhadnutá a je používána při reálném obchodním styku.

Tržní cena

Cena tržní nebo též obecná či cena obvyklá. *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění* [2]. Tržní cenu zjišťujeme porovnáním. Realizované prodeje/koupě podobných věcí (nemovitostí) na určitém místě a v určitém čase porovnáváme s oceňovanou věcí. Je nutná dostupnost patřičných informací, hlavně jejich dostatečný objem, jinak je třeba použít jinou metodu. Důležité je, že tato cena se stává jednoznačnou a konečnou až při samotném prodeji/koupi a od odhadnuté hodnoty se často odlišuje, tedy není možné ji přesně stanovit.

[1]

Další druhy cen

Cena zjištěná (administrativní)

Jedná se o cenu zjištěnou dle platných zákonů a právních předpisů, tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vypočítanou podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a dle její novely č. 199/2014 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Cena pořizovací

Též cena historická. Je to taková cena, kterou měla věc (nemovitost) v době koupě (pořízení). U nemovitostí se za cenu pořizovací bere taková cena, kterou nemovitost měla v době postavení. Cena pořizovací nebere v potaz vliv stáří, tedy opotřebení. Výše ceny je dána jako cena, za kterou byl majetek pořízen plus náklady s pořízením související.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno totožnou nebo velmi podobnou (porovnatelnou) novou věc (nemovitost) pořídit v době ocenění. Není tedy brán zřetel na faktor času, opotřebení.

Věcná hodnota

Nebo též substituční hodnota, alternativně také časová cena. Jedná se v podstatě o cenu reprodukční, která je snížena o odpovídající průměrné opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, tedy o přiměřené opotřebení. Dále je snížena o případné náklady na opravu vážných závad, tedy takových, které by znemožňovaly okamžité užívání. Jedná se o obdobnou cenu, jako je cena zjištěná nákladovým způsobem dle zákona o oceňování.

Výnosová hodnota

Lze ji také brát jako kapitalizovanou míru zisku, nebo kapitalizovaný zisk, popřípadě ji lze najít pod označením NPV (Net present value, tedy čistá současná hodnota). Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Výše výnosové hodnoty závisí na výši dosaženého popř. dosažitelného ročního nájemného bez celkových ročních nákladů na provoz. Náklady se rozumí i odpisy, údržba a správa, daň, pojištění případně další. Jedná se obdobnou cenu jako je cena zjištěná výnosovým způsobem dle zákona o oceňování.

Výchozí cena

Cena nové stavby bez vlivu opotřebení.

[3]

Metody zjišťování cen podle zákona

V zákoně č. 151/1997 Sb. je uvedeno 7 metod zjišťování cen. Jsou to nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou.

Nákladový způsob

Vychází z nákladů, které je nutno vynaložit na pořízení věci v místě ocenění a podle jejího stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob

Je založen na výnosech z předmětu ocenění, které jsou skutečně dosahovány. Nebo z výnosu, jež lze obvykle získat.

Porovnávací způsob

Jde o porovnání předmětu ocenění s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Oceňování podle jmenovité hodnoty

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.

Oceňování podle účetní hodnoty

Vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.

Oceňování podle kurzové hodnoty

Je odvozeno z ceny předmětu ocenění zaznamenané v určitém období na trhu.

Oceňování sjednanou cenou

Je to cena věci sjednaná při jejím prodeji nebo cena vycházející z této ceny.

[2]

Nemovitost

Nemovitost je definována v legislativě ČR v zákoně č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník. Tento zákon rozděluje věci na hmotné a nehmotné a ty dále dělí na věci movité a nemovité. Toto je uvedeno v § 496 a v § 498. Hmotnou věcí se rozumí ovladatelná část vnějšího světa s povahou samostatného předmětu, kdežto věci nehmotné jsou práva a jiné věci bez hmotné podstaty. Do věcí nemovitých spadají pozemky a podzemní stavby, věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Ostatní věci jsou movité, ať je jejich podstata hmotná či nehmotná.

[4]

Relativní novinkou je změna pojetí nemovité věci oproti předchozímu znění občanského zákoníku. V novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) se mají omezit sporné či problematické situace, například když má pozemek jiného vlastníka než stavba na pozemku stojící.

Nemovitými věcmi jsou:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty,
- jednotka, tedy byt jako prostorově oddělená část domu plus podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů,
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku,

Nové pojetí říká, že zemský povrch se vlivem lidské činnosti mění na půdu a z toho plyne že stavby na pozemku (půdě) trvale postavené jsou jeho součástí a úzce s ním souvisí, tedy sdílí jeho osud. Podle nového občanského zákoníku je součástí pozemku i prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

[5]

Součást a příslušenství

Definice součástí věci je zanesena pod § 505 až § 509 v zákoně č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník, kde je psáno, že součástí je vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno bez znehodnocení věci. V případě pozemku se jedná o prostor nad i pod povrchem, o stavby zřízené na pozemku (ne ale stavby dočasné) včetně věcí zapuštěných v pozemku nebo věcí upevněných ve zdech. Také jako součást pozemku je bráno rostlinstvo na něm vzrostlé. Příslušenstvím se rozumí vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, pokud je účel vedlejší věci takový, aby se trvale využívala spolu s věcí hlavní. V zákoně je tento vztah uveden pod § 510 až § 510.

[4]

Pozemek

Pozemky a jejich členění podle zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) je utříděno pod § 9. Pozemky jsou členěny podle způsobu využití na pozemky stavební, zemědělské, lesní, evidované jako vodní plochy a jiné. Podrobnější členění si žádají stavební pozemky. Ty jsou členěny podle charakteru na stavební pozemky nezastavěné (ty jsou členěny na zastavěné plochy a nádvoří, určené k zastavění, evidované jako zahrada či ostatní plocha v jednotném funkčním celku s pozemkem evidovaným jako zastavěná plocha), zastavěné (zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha) a skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav.

[2]

Stavba

Stavba dle stavebního zákona

Podle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. se stavbou rozumí všechna stavební díla vznikající procesem výstavby bez zřetele na technické provedení, materiál, konstrukce, účel a dobu trvání. Dočasná stavba má dobu trvání předem omezenou stavebním úřadem. Dále pojmem stavba se může rozumět i změna dokončené stavby, což může být nástavba, přístavba nebo obecně jakékoli stavební úpravy.

[6]

Stavba dle zákona o oceňování

Zákon č. 151/1997 Sb. tedy zákon o oceňování majetku se zaměřuje na členění staveb pro účely oceňování. Toto členění v § 3 rozděluje stavby na stavby pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy), stavby inženýrské a speciální, vodní nádrže a rybníky a stavby jiné. Stavba se posuzuje podle účelu užití a při nesouladu mezi legislativním záznamem a skutečným účelem užití se stavba posuzuje právě podle skutečného účelu užití.

[2]

Věcné břemeno

Nový občanský zákoník (§ 1257, § 1258 a § 1259) říká, že věc může být zatížena služebností, ta postihuje vlastníka věci. Toto věcné právo říká, že vlastník musí ve prospěch jiného něco strpět nebo něčeho se vzdát.

[4]

2.1.2 Základní pojmy investování

Nejobecnější definice říká, že investování je: *Obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty* [7]. Také by bylo možné říci, že se jedná o: *Vynakládání zdrojů za účelem získání užitků, které jsou očekávány v delším budoucím časovém období* [8]. Investice lze také chápat jako proces obnovení nebo zlepšení stávající kapitálové zásoby, ať už nějaké konkrétní společnosti, nebo třeba soukromého investora.

Je důležité zmínit, že investice mají vliv na výši národního produktu a na nezaměstnanost. Z dlouhodobého hlediska jsou investice prospěšné svým vlivem na ekonomický růst. Tento vztah lze například najít přímo ve vzorci (1) pro výpočet HDP (hrubého domácího produktu), alt. GDP (gross domestic product).

$$HDP = C + I_g + G + X \quad (1)$$

Kde: C výdaje domácností na osobní spotřebu
 I_g **hrubé soukromé domácí investice**
 G výdaje státu na nákup zboží a služeb
 X čistý export nazývaný také saldo obchodní bilance

Je tedy zřejmé, že stát bude mít zájem investice obecně nějak řídit. K tomu mu slouží čtyři základní nástroje. Jsou jimi monetární politika, fiskální politika, vnější obchodní a měnová politika a důchodová politika. Asi nejvýznamněji působí monetární politika, stát může investice ovlivňovat změnou výše úrokové sazby a změnou nákladů kapitálu. Například snížením úrokových sazeb se předpokládá snazší získání investičního kapitálu a následné celkové navýšení investic. Dále lze jako příklad uvést státem nastavené daně nebo různé investiční pobídky.

[7]

Investor a spekulant

V procesu investování figurují osoby, ať už fyzické či právnické, o kterých lze hovořit jako o investory, nebo spekulanty.

Investor své zájmy orientuje na dlouhodobější investice, zkoumá a analyzuje vhodné příležitosti, které následně porovnává. Zaměřuje se na získání maxima informací o svém potenciálním investičním projektu (tržby, výnosy, náklady, zadlužení a další), který má potenciál být v budoucnu výnosný.

Spekulant je orientovaný na krátkodobé držení investice, rozhoduje se na základě chování ceny akcií a objemů akcií.

[9]

Kapitál

V nejširším smyslu slova se kapitálem rozumí dříve vytvořené prostředky, jež nejsou spotřebovány, ale budou použity jako vstup do dalších činností s cílem dosažení zisku či vyšších výnosů v budoucnu.

Kapitál lze rozdělit:

- podle způsobu jeho užití na:
 - oběhový kapitál:
 - peněžní:
peníze v bankách, peníze vypůjčené,
 - zbožní:
zboží určené k prodeji,
 - fiktivní:
kapitál uložený do cenných papírů,
 - produktivní kapitál:
 - fixní:
stroje, zařízení, nemovitosti, přírodní zdroje,
 - oběžný:
výrobní zásoby a nedokončená výroba,

Kapitál lze dále dělit:

- podle předmětu investování na kapitál vložený do:
 - hmotných / reálných investic, který lze dále dělit na:
 - rozvojové / rozšiřovací investice:
rozšíření výrobní kapacity, zavedení nové technologie, je spojeno s celkovým růstem tržeb,
 - obnovovací investice:
náhrada a obnova výrobního zařízení, cílem je snížení budoucích nákladů,
 - mandatorní / regulatorní investice:
například investice na ochranu životního prostředí, zlepšení pracovního prostředí a jiné,
 - finančních investic
peněžních vklady, dluhopisy, akcie a další,
 - nehmotných investic
vzdělání, věda, výzkum, vývoj ale i třeba reklama,
- podle bezpečnosti investování na kapitál vložený do:
 - investic jistých,
 - investic rizikových.

[7] a [8]

Investice do nemovitosti před vlastním prodejem nemovitosti je investice, která je zcela jistě riziková. Může být zařazena do reálných nebo nehmotných investic. Pokud tuto investici budeme brát například jako stavební úpravy nemovitosti, kdy tyto úpravy dle svého charakteru mohou mít obnovovací i rozšiřovací efekt, pak se bude jednat o investici reálnou, hmotnou. Za nehmotnou investici, pak budeme brát reklamu nebo inzerci v realitních kancelářích.

Úspěšnost investice

Úspěšnost investičního záměru, tedy splnění očekávání plynoucího z investice, závisí na správném odhadu zájmu a poptávky, po výstupu investice. Musí se odhadnout investiční náklady, výnosy a také míra rizika spojená s investicí. Tato skutečnost, tedy takzvaný investiční prostor lze znázornit investičním trojúhelníkem znázorněným na obrázku 2.



Obrázek 2 - Investiční trojúhelník [10]

Rozhodování v rámci investičního prostoru s sebou nese čtvrtý rozměr, čas, kdy výnosy, riziko a likvidita se v čase mění/vyvíjejí. Finanční prostředky, které se vloží do investice, jsou známé, kdežto budoucí užitek (výnos) je nejistý. Samozřejmě nejideálnější by bylo vybírat takové investice, které mají vysoký výnos, žádné riziko a vysokou likviditu. Toto je ovšem v praxi nedosažitelné, proto při výběru do čeho investovat, lze volit jen pro nás přijatelný poměr mezi výnosem, rizikem a likviditou. Například investovat (uložit peníze) do spořicího účtu s sebou nese nízké riziko, je obecně dobře likvidní, ale výnosy nejsou nijak závratné. Nemovitosti mohou být poměrně výnosné s nízkým rizikem, ale jejich likvidita je nízká. Investice do akcií je pak také poměrně výnosná, dobře likvidní, ale poměrně riziková.

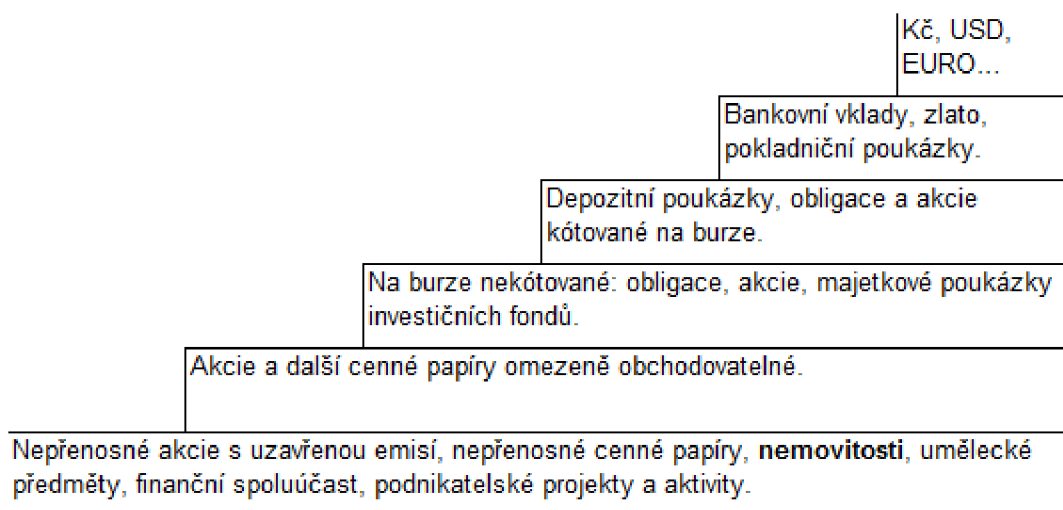
[7]

Výnos

Výnos je součet všech příjmů, které nastřádáme od prvního vložení kapitálu až do posledního příjmu z investice. Tímto může být likvidace stavby, nebo například prodej.

Likvidita

Likviditou se rozumí schopnost, popřípadě rychlost, přeměny investice zpět na finance. Obecně lze investiční příležitosti seřadit do pomyslného schodiště (nejvýš jsou investice nejvíce likvidní) přehledně znázorněného na obrázku 3.



Obrázek 3 - Schodiště likvidity [7 str. 13]

Schopnost přeměny investice zpět na finance vyjadřují ukazatele likvidity. Jsou jimi běžná, pohotová a okamžitá likvidita počítané podle vzorců (2), (3) a (4).

$$\text{Okamžitá likvidita} = KFM / KCZ \quad (2)$$

$$\text{Pohotová likvidita} = KFM + KP / KCZ \quad (3)$$

$$\text{Běžná likvidita} = OA / KCZ \quad (4)$$

Kde: *KFM* krátkodobý finanční majetek
KCZ krátkodobé cizí zdroje
KP krátkodobé pohledávky
OA oběžná aktiva

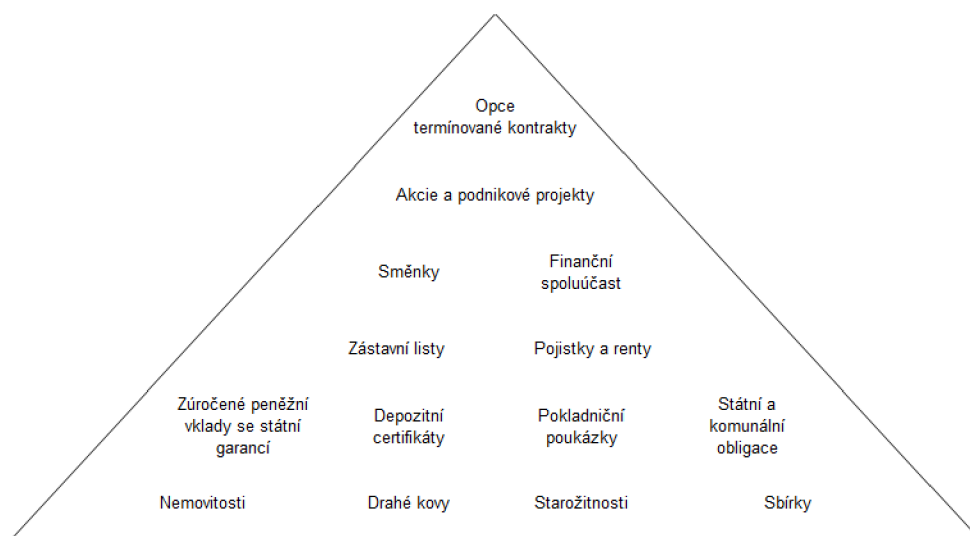
Optimální hodnota (doporučená hodnota) ukazatele okamžité likvidity by měla být v rozmezí 0,2 - 0,5. Likvidita pohotová cca 1 a likvidita běžná kolem 1,5. Doporučená hodnota je navržena tak, že podnik bude schopen 40 % svých oběžných aktiv přeměnit zpět na finance (aby mohl uhradit své závazky).

[7]

Riziko

Předpokládané vstupní podmínky závisí na mnoha okolnostech a je tedy obtížné je spolehlivě určit. Lze se však pohybovat v odhadech s určitou tolerancí a odchýlením. *Riziko představuje možné odchýlení skutečných výnosů investice od očekávaných.* [7] Obecně lze seřadit rizikovost investic do takzvané bezpečnostní pyramidy patrné z obrázku 4, v základech jsou investice nejbezpečnější a směrem k vrcholu jejich rizikovost stoupá. Jedná se o jakýsi obecný vzor, nikoli o pevně danou skutečnost. Existují výjimky, kde i například investice do nemovitosti může být velmi riziková.

[7]



Obrázek 4 - Bezpečnostní pyramida [7 str. 14]

Časová hodnota peněz

Anglicky Time value of money - TMV. Peníze, které dnešní, jsou přínosnější, než peníze budoucí, vzhledem ke skutečnosti, že peníze současné mohou přinášet okamžitý užitek nebo mi mohou pomoci obecně uspokojit potřebu. Peníze současné je možno investovat a v budoucnu přinesou nějaký výnos, tento výnos se jinak nazývá časová hodnota peněz a lze ji vypočítat podle vzorce (5).

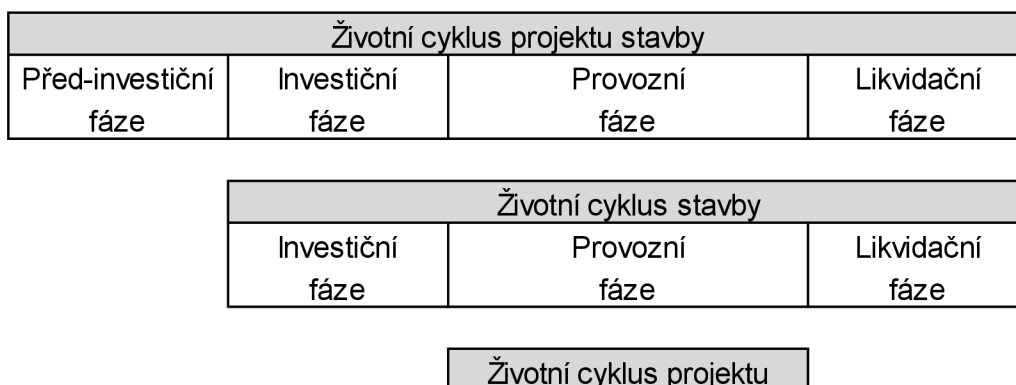
$$TMV = \frac{\text{Očekávaný výnos investice}}{\text{Investiční náklady}} \quad (5)$$

[7]

Hodnocené období

Při pohybu v investičním prostoru, tedy při rozhodování o rizikovosti, likviditě a výnosnosti investice, je třeba brát v potaz ještě čtvrtý rozměr, který je neoddělitelně spojen s investováním, tedy faktor času. Investiční činnost probíhá v určitém čase, má svůj začátek a svůj konec. Lze říci, že se jedná o určitý životní cyklus. *Životní cyklus obecně představuje určitý časový interval v letech* [7].

Při investování (ve smyslu stavebních investic) se sledují 3 stupně životních cyklů znázorněné na obrázku 5.



Obrázek 5 - Životní cyklus investičních projektů [7 str. 28]

Životní cyklus projektu stavby:

- Před-investiční fáze - má zásadní vliv na celkovou úspěšnost, rozhodnutí o uskutečnění investice.
- Investiční fáze - samotné řešení projektu, jeho realizace, uzavření smluv.
- Provozní fáze - totožná s životním cyklem projektu, jedná o samotné fungování předmětu investice, tedy projektu.
- Likvidační fáze - projekt už neběží, můžou nastat výdaje nebo příjmy spojené s likvidací.

Životní cyklus stavby:

Souvisí s technickou životností, předmět investice je schopen generovat užitek, ovlivněn kvalitou údržby a oprav.

Životní cyklus projektu:

Samotné provozování podnikatelského záměru, projekt vytváří předpokládané příjmy a výdaje, jedná se o hodnocené období.

Hodnocené období představuje počet let, v nichž probíhají peněžní toky předkládaného projektu.

[7]

Investice do nemovitosti před prodejem vlastní nemovitosti pak lze charakterizovat jako zvýšení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku, který bude bezprostředně po dokončení investičního projektu prodán.

Při podobnějším členění se investice do nemovitosti před vlastním prodejem nemovitosti sestává z:

- Před-investiční fáze
Shromážďují se potřebné podklady, zjišťují se výnosy a náklady, rozhoduje se o uskutečnění investice. Tento rozhodovací proces, tedy stanovení výhodnosti a ekonomické hodnocení investice, je předmětem praktické části této diplomové práce.
- Investiční fáze
Zajištění náležitostí kolem realizace investičního projektu, patřičných smluv, samotné realizování projektu, uvedení do provozu.
- Prodejní fáze
Vzhledem k bezprostřednímu prodeji po uzavření investiční fáze přechází provoz i likvidace na kupujícího. Z tohoto pohledu pak prodej nemovitosti je také určitou likvidací. Pro lepší porozumění je lépe závěrečnou fází nazvat fází prodejní kdy předmětný investiční projekt přinese zisk.

Diskontní sazba

V investičním hodnocení diskontní sazba zastupuje časovou hodnotu peněz. Tato diskontní sazba je pak obvykle rovna nákladům spojeným s pořízením kapitálu.

Může být stanovena z:

- úrokové sazby státních dluhopisů, úrokové sazby komerčních úvěrů,
- mezní výnosnosti portfolia cenných papírů na kapitálovém trhu,
- specifické úrokové sazby.

V případě financování investičního projektu vlastními zdroji je diskontní sazba brána jako výše úrokové sazby státních dluhopisů popřípadě dlouhodobou reálnou úrokovou sazbou komerčních úvěrů. Nejlepší mezní diskontní sazba je definována mezní výnosností portfolia cenných papírů na kapitálovém trhu.

[7]

Ukazatele ekonomické efektivity investice

Čistá současná hodnota

Anglicky Net present value (NPV) je definována jako přírůstek zdrojů podniku vyvolaný investováním. Tedy výnos z investice je vyšší nebo roven investičním nákladům. Výše NPV je jedním ze základních ukazatelů ekonomické efektivity investice a vypočítá se podle vzorců (6) a (7).

$$NPV = PV - IC \quad (6)$$

Kde: PV současná hodnota (present value)
 IC investiční náklady

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (7)$$

Kde: R výnosy v jednotlivých letech
 i počet let od 1 do n
 r diskontní sazba
 $\frac{1}{(1+r)^i}$ diskontní faktor

[7]

Vnitřní výnosové procento

Anglicky Internal rate of return neboli IRR. Jedná se o takovou hodnotu diskontní sazby, při které investiční projekt dosáhne přesně nulové NPV. Zároveň vnitřní výnosové procento představuje procentuální výnosnost projektu za celé hodnocené období.

[7]

Doba návratnosti

Jedná se o časové období, za které investiční projekt vytvoří takové výnosy, které budou rovny investičním nákladům. Doba návratnosti, jako ekonomický ukazatel, je pro potřeby zhodnocení investičního projektu používána jako doplňkový ukazatel, vzhledem k absenci vypovídací schopnosti o stavu investičního projektu po dosažení doby návratnosti. Rozlišujeme prostou a diskontovanou dobu návratnosti. Prostá doba návratnosti se vypočítá podle vzorce (8).

$$DN = \frac{IC}{R} \quad (8)$$

Kde: IC investiční náklady
 R výnosy v jednotlivých letech
 DN doba návratnosti

[7]

Riziko investice

Existence investičního projektu v reálném světě, který je natolik komplexní a složitý, že prognózy vývoje do budoucna jsou jen odhady, vede ke vzniku určité nejistoty, spojené s projektem. Každý vstupní údaj pro vyhodnocení projektu je zároveň zdrojem nejistoty z které plyne určité riziko. Mezi příčiny nejistot můžeme například zařadit inflaci (růst cenové hladiny za určité období), změny v technologiích, kapacitě nebo změny související s financemi. *Riziko je stupeň nejistoty spojený s dosažením očekávané hodnoty* [7].

Pro zhodnocení nejistot a následných rizik se provádí:

- analýza ziskovosti,
- analýza citlivosti,
- analýza pravděpodobnosti.

Analýza ziskovosti

Klade si za cíl vyhodnotit, kdy ještě má smysl investiční projekt uskutečnit nebo provozovat. Tedy kdy nám plyne z projektu zisk, nebo obecně jakýkoli kladný užitek. K tomu slouží určení ziskového bodu, tedy bodu, kdy se tržby rovnají výrobním nákladům.

Analýza citlivosti

Zkoumá intenzity negativních dopadů různých změn na výsledek projektu. Analýza je vyhodnocována zkoumáním různých scénářů, pesimistických a optimistických. Můžeme zkoumat jedinou neznámou (jedno kritérium) nebo více navzájem ovlivňujících se proměnných.

Analýza pravděpodobnosti

Vyhodnocuje různé očekávané budoucí situace (stavy vnějšího světa) ovlivňující investiční projekt. Pravděpodobnost výskytu těchto stavů lze číselně vyjádřit.

[7]

Zdroje financování

Aby bylo možno investiční záměr zrealizovat, je třeba mít k dispozici určitý vstupní kapitál, tedy zdroj financování. Ten lze rozdělit dvěma způsoby, z pohledu tvorby a z pohledu místa vzniku. Zdroje jsou vlastní a cizí (z pohledu tvorby) nebo interní a externí (z pohledu místa vzniku). Do kategorie vlastních zdrojů spadají i zdroje interní a také emise akcií. Cokoli dalšího lze zařadit do kategorie cizích zdrojů.

Interní zdroje:

- nerozdělený zisk (soukromý sektor),
- vlastní rozpočtové zdroje (veřejný sektor),
- odpisy,
- dlouhodobé finanční rezervy.
-

Externí zdroje:

- bankovní a dodavatelské úvěry,
- emise cenných papírů,
- finanční leasing,
- dotace a granty.

Každý zdroj financování k sobě váže určité náklady s ním spojené a je třeba s nimi počítat. Jako příklad je možné uvést typický bankovní úvěr, kde nákladem spojeným s půjčkou je úrok z úvěru.

[7]

2.2 OCEŇOVÁNÍ

Aby byla správně, nebo lépe, objektivně posouzena tržní hodnota nemovitosti, je třeba mít na paměti ten fakt, že nemovitost je každá jiná a jedinečná. Nemovitost, která je atraktivní pro jednoho zájemce nemusí být pro druhého. Obecně, nemovitosti podléhají nepřebornému množství vnějších podnětů, jejich tržní hodnota je ovlivňována samotnou situací na trhu, nabídkou, poptávkou, konkurencí a dalšími cenotvornými podněty. Tyto podněty, vnější vlivy, je třeba identifikovat, zařadit, analyzovat a ohodnotit, s celkovým zřetelem na účel ocenění.

V oceňovací praxi se ustálily 3 základní přístupy:

- přístup na bázi porovnání sale comparison approach,
- přístup na bázi očekávaných výnosů income approach,
- přístup na bázi vynaložených nákladů cost approach.

Porovnávací přístup

Srovnává námi oceňovanou nemovitost s nedávno zobchodovanými obdobnými nemovitostmi.

Výnosový přístup

Nahlíží na nemovitost z ekonomického pohledu, zkoumá užitek, tedy předpokládané budoucí výnosy.

Nákladový přístup

Zjišťuje hodnotu pomocí analýzy technického stavu, výsledná cena odpovídá nákladům na vybudování totožné nemovitosti v totožném stavu.

[1]

Výše popsané přístupy k tržnímu ocenění je dále možné kombinovat tak, aby zjištěná tržní cena maximálně odpovídala trhu s nemovitostmi.

2.2.1 Metody ocenění

Podle Zazvonila [1] je z výše zmíněných metod nejvhodnější metoda porovnávací. Toto je dáno konstrukcí samotné ceny. Cena odhadnutá na základě očekávaných výnosů nemusí být směrodatná, vzhledem k faktu, že ne každý hledá čistý profit. Stejně tak cena odhadnutá na bázi nákladů nemusí být pravdivá, přemrštěné náklady stavby z ní automaticky nedělají hodnotnou stavbu. Proti přístupu na bázi porovnání pak hovoří nutnost obsáhlé referenční databáze, kterou není vždy možné sestavit (je málo porovnatelných vzorků). Dále ne vždy je porovnání vhodné vzhledem k tvorbě ceny. U pojistného plnění se bude brát zřetel na náklady a naopak pro někoho budou stěžejní budoucí výnosy.

V ideálním případě by se ceny odhadnuté na bázi všech třech metod měli rovnat. Ne vždy to tak je a samotné rozdíly mohou něco napovědět o samotné nemovitosti. Vysoké náklady a nízké výnosy svědčí o předraženosti stavby, nevhodném místě pro stavbu nebo nešikovném účelu. Nízké náklady a vysoký výnos jsou sice lepší, ale je zřejmé že stavba byla pořízena velmi levně, nebo je stará, pak je otázkou zda taková stavba vydrží.

Vlastní výběr přístupu k ocenění je pak záležitost takzvané strategie ocenění, která závisí na účelu ocenění a typu nemovitosti. Je třeba tuto strategii předem zvolit a držet se jí v celém ocenění.

[1]

Porovnávací metoda

Anglicky Comparative approach popř. Sale comparison approach. Tato metoda operuje s reálně obchodovanými cenami nemovitostí, tedy reaguje na reálný trh. Výchozí vstupní údaje vycházejí přímo z trhu, takže citlivě reaguje na jeho změny a celkový vývoj. Tuto metodu je možné použít všude, kde lze najít dostatečné množství relevantních porovnatelných nemovitostí. S velikostí srovnávací databáze roste i přesnost metody. Kritéria jsou podobnost, srovnatelnost, souměřitelnost, podobný užitek a aktuálnost srovnávací databáze.

Kritéria porovnávací metody jsou:

- srovnatelnost nemovitostí (podobnost v rozsahu, kvalitě a užitku),
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný rozsah porovnávací databáze,
- srovnatelnost podmínek (účastníci, segment trhu, rozsah oblasti).

[1]

Ocenění pozemků

Při oceňování budov vycházíme z faktu, že každá budova je jedinečná, mohou se sice více či méně sobě podobat. Tuto jedinečnost v sobě nese mimo jiné i sám pozemek, na kterém budova stojí. Do jisté míry lze říci, že stavby jsou nahraditelné, dají se postavit znovu, kdežto pozemek nikoli. Při oceňování pozemků se vychází z faktu, že zemský povrch (půda) nemá hodnotu, dokud nebude tato půda nějakým způsobem upravena k plnění užité funkce. Také platí, že bez vidiny zisku, popřípadě uskutečnění potřeby, nebude půda zhodnocena a zároveň zhodnocení musí být úměrné případnému zisku.

Samotná hodnota pozemku je dána odhadovanou budoucí prognózou, nabídkou a poptávkou a samozřejmě využitelností. Také hodnota pozemku je limitována hodnotou obdobných pozemků, případnými vlastnickými právy a v neposlední řadě samotným charakterem pozemku, tedy fyzickými vlastnostmi jako je rozloha, poloha, orientace a podobně.

[1]

2.3 INVESTICE

2.3.1 Typy investic

Pro systematické utřídění potenciálně proveditelných investic je třeba brát v potaz dva poměrně nesourodé aspekty, tedy pohled investiční a pohled oceňovací (stavební). Nelze upřednostnit jeden před druhým, lepší je oba tyto pohledy brát paralelně. Být si vědom toho, jak investice zapadá do struktury investičního rozdělení a zároveň jak ta samá investice vypadá z pohledu oceňování.

Investiční rozdělení

Pro účely této diplomové práce se jako nejvhodnější jeví členění podle předmětu investování, podle umístění vstupního kapitálu.

Investice podle předmětu investování jsou:

- hmotné investice, které se dále dělí na:
 - rozšiřovací investice,
jsou spojeny s celkovým růstem tržeb, v případě nemovitostí se může jednat o novou výstavbu popřípadě různé rozšíření formou přístaveb,
 - obnovovací investice,
mají cíl snížit budoucí náklady, například zateplení, nové formy vytápění a podobně.
- nehmotné investice,
může se do této kategorie řadit reklama, popřípadě inzerce v realitních kancelářích, znalecké posudky, projekty spojené s provedením investice a podobné.

[7]

Toto hraje svou roli při celkovém hodnocení investice, kdy jinak bude hodnocena investice rozšiřovací a jinak investice obnovovací. Když priorita leží v rozšíření, tedy navýšení tržeb, může být předpokládáno přísnější hodnocení a může být požadován vyšší zisk oproti obnovovacím investicím, které si kladou za cíl spíše snížit náklady, než přímo zvýšit zisk.

Oceňovací (stavební) rozdělení

Investice do nemovitostí obecně v sobě může skrývat velké množství různých typů, cílem investice mohou být pozemky, podzemní stavby nebo jednotky, tedy byty.

Také je třeba si uvědomit, jaký má nemovitost účel užití, můžou jimi být nemovitosti:

- obytné (byty, rodinné domy, nájemní obytné domy, hotely, ubytovny, rekreační objekty, chalupy, chaty, ...),
- komerční (obchodní, průmyslové, sklady, objekty dopravní, ...),
- zemědělské (pro živočišnou a rostlinou produkci, ...)
- specifické (doly, lomy, vodní nádrže, ...)

V zákoně č. 151/1997 Sb. je přímo uvedeno rozčlenění nemovitostí pro účely ocenění na:

Stavby:

- stavby pozemní:
 - budovy,
 - jednotky,
 - venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Pozemky:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované jako vodní plochy,

další členění pozemků:

- nezastavěné pozemky,
 - evidované jako zastavěné plochy a nádvoří,
 - určeny k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
- zastavěné pozemky,
 - evidované jako zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované jako ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- pozemky skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Trvalé porosty:

- lesní porosty,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny.

Věcná práva k nemovitým věcem:

- práva stavby,
- věcná břemena.

Toto členění se vzhledem k oceňování nemovitostí jeví jako nejvíce podrobné a dostatečně jemné. Nicméně nemusí být tak důležité. Problematikou je zjištění ceny pro následný prodej nemovitosti v podmínkách reálného trhu, tedy musí být i cena zjištěna jako cena tržní a zařídění nemovitosti musí respektovat trh, což je nazýváno jako segmentace trhu.

Segmentace trhu

Jedná se o samovolný výběr, třídění a zařazení nemovitostí podle potřeb trhu. Toto probíhá na základě podobnosti užitečných vlastností, parametrů ale také jejich vzájemným postavením na trhu, na stavu nabídky a poptávky a na konkurenci. Takto samovolně vytvořené skupiny se nazývají segmenty trhu. Tyto segmenty se často vzájemně značně liší, může docházet k jejich prolínání a s postupem času se samy mění.

[1]

Segmentace trhu podle Zazvonila (1996):

- Volné pozemky
 - Neschopné zástavby a zemědělské
 - Jednotlivé schopné zástavby
 - Větší územní celky schopné zástavby či jiného rozvoje
- Rodinné domy
 - Zastaralé typy včetně obytných částí bývalých zemědělských usedlostí
 - Novější typy s rozsahem ve vazbě na pozemky původně v osobním užívání a poplatné definici bývalého osobního vlastnictví
 - Starší vily
 - Moderní novostavby luxusnějšího typu rodinných domů a vil
- Činžovní domy
 - Klasické původní
 - Z hromadné výstavby, panelové
 - Moderní nové
 - Plně obsazené nájemníky
 - S podílem provozních prostorů
 - Bez regulace nájemného a prázdné
- Komerční objekty
 - Administrativní
 - Prodejní
 - Ubytovací
 - Pro jiný typ služeb
- Provozní
 - Průmyslové
 - Skladové
 - Jiné
- Rekreační
 - Jednoučelové konformní chaty
 - Individuální objekty v kvalitnějším prostředí
- Ostatní a speciální

[1 stránky 37, 38]

Příklad segmentace trhu s nemovitostmi podle Zazvonila byl aktuální v roce 1996, v dnešní době bude trochu odlišný, některé segmenty se téměř nezměnily, jiné mohly zcela nově vzniknout. Konečné rozdělení do dílčích segmentů není zcela zásadní, hlavní roli zde hraje definice a vymezení. Tedy aby byly stanoveny limity pro zkoumanou oblast trhu s nemovitostmi, aby se případná šetření zaměřovala na patřičný segment a nevybočovala z jeho rámce.

[1]

2.3.2 Hodnocení investic

Aby bylo dosaženo uvažovaného investičního záměru, hodnotí se investice porovnáním výdajů a příjmů, tedy porovnáním kapitálu vloženého s kapitálem v budoucnu získaným. Hodnotí se výnosnost, rentabilita, investice. Sledují se počáteční výdaje a roční příjmy během životnosti investice. Zisk po zdanění a případné odpisy tvoří peněžní toky, anglicky Cash flow. V případě, že budoucí výnosy převýší náklady, je investice přijatelná. Kromě samotné výnosnosti investice je důležité brát v potaz i rizikovost a likviditu.

[8]

Postup hodnocení investice:

Prvotní jednorázové náklady

Lze předpokládat přesný odhad u nákladů spojených s pořízením pozemků, nemovitostí, strojů, zařízení a dalších obdobných věcí. Nákupní cena je většinou předem známá a je daná. Náklady spojené se stavebními pracemi, výzkumem, vývojem nebo vzděláním nebývají už tolik přesné. Mohou, mnohdy značně, přesáhnout uvažovanou hodnotu a je s tím spojeno značné riziko.

Odhad budoucích výnosů

Jedná se o čistý zisk a odpisy spojené s investicí. Výchozí hodnoty jsou odhadnuty, jde o odhad budoucích tržeb (např. cena a objem výroby) a nákladů (např. mzdy, materiál) v průběhu životnosti investice.

Určení nákladů na kapitál (diskontní sazby)

Při financování z vlastních zdrojů je míra nákladu spojeného s vlastním kapitálem rovna hodnotě námi požadované minimální výnosnosti. Při financování cizími zdroji (např. hypotékou) je výše nákladu spojeného s cizím kapitálem rovna úroku z hypotéky. Náklady na kapitál lze vypočítat podle vzorce (9) a (10) jako průměrné kapitálové náklady WACC (Weighted average cost of capital) tedy průměrnou cenu, za kterou se využívá náš nebo poskytnutý kapitál.

$$WACC = r_d(1 - t) \times \frac{D}{C} + r_e \times \frac{E}{C} \quad (9)$$

Kde: r_d úroková míra cizího zpoplatněného kapitálu
 r_e náklady na vlastní kapitál
 t sazba daně z příjmu (právnických osob)
 D debet - cizí zpoplatněný kapitál
 E equity - vlastní kapitál
 C celkový investovaný kapitál (= $D + E$)

$$r_e = r_0 + \beta_{koef} \times (r_m - r_0) \quad (10)$$

Kde: r_0 míra bezrizikové investice (např. výnosnost státních dluhopisů)
 r_m průměrná roční výnosnost tržního portfolia
 β_{koef} beta koeficient

[11]

Výpočet současné hodnoty cash flow a hodnocení dalšími metodami

Výpočet Cash flow je třeba diskontovat, abychom získali peněžní toky zohledněné časovou hodnotou peněz. Present value cash flow (PVCF) česky současnou hodnotu očekávaných výnosů, zjistíme podle vzorce (11). Častěji je možné se setkat s označením čistá současná hodnota, anglicky Net present value - NPV.

$$PVCF = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} \quad (11)$$

Kde: CF_t očekávaná hodnota cash flow v období t
 t období 1 až n roků
 n očekávaná životnost investice v letech

Investice obvykle, ale ne nutně, bývají záležitostí delšího časového období, je tedy třeba brát v potaz faktor času. Určité hodnoty, s kterými počítáme v rozhodovacím procesu, se mohou během životnosti investice značně změnit.

[8]

Další metody hodnocení efektivnosti investic se dělí na:

- statické metody,
nepřihlížejí k faktoru času, jejich použití je u méně významných investic popřípadě u investic s krátkou dobou životnosti, případně když je diskontní faktor nízký,
- dynamické metody,
jsou komplexnější a k faktoru času přihlížejí (základem je diskontování).

Jedná se jmenovitě o tyto metody hodnocení efektivnosti investic:

- metoda výnosnosti investic (ROI - return on investment)
- metoda doby návratnosti (Payback method)
- metoda čisté současné hodnoty (NPV - net present value)
- metoda vnitřního výnosového procenta (IRR - internal rate of return)

Při výpočtech je uvažováno se zjednodušujícími předpoklady (převážně u NPV a IRR). Půjčování i vypůjčování kapitálu má stejnou úrokovou míru, všechny peněžní toky jsou uvažovány na začátku popřípadě na konci období, nikoli nepřetržitě v průběhu, výnosy jsou jisté, bezrizikové, riziko tu je vkládáno dodatečně diskontováním.

[8]

Metody statické

Metoda výnosnosti investic

Anglicky Return on investment - ROI je jednoduchá statická metoda. Změny vyvolané investicí se promítnou do nákladů a výnosů a ty se odrazí v zisku, který pak popisuje přínosnost investice.

Výhodou je možnost srovnání investičních projektů s rozdílnou dobou životnosti, investičními náklady a objemem výroby (tedy příjmy a výdaji). Porovnání investice probíhá vůči míře zúročení požadované investorem. Pokud je ROI vyšší, pak je investice výhodná.

Nevýhodou je fakt, že při výpočtu se nebere v potaz veškeré Cash flow, chybí odpisy a úplně vpadl faktor času.

Výnosnost investice, lze vypočítat podle vzorce (12).

$$ROI = \frac{Z_r}{IC} \quad (12)$$

Kde: Z_r průměrný čistý roční zisk z investice
 IC investiční náklady

[8]

Metoda doby splácení

Též doba návratnosti, anglicky Payback method/period, vyjadřuje časové období, za které čisté cash flow přinese takovou hodnotu, která se rovná původním nákladům na investici.

V případě, že příjmy jsou v době životnosti investice konstantní, výpočet probíhá podle vzorce (13).

$$DN = \frac{IC}{CF_r} \quad (13)$$

Kde: IC investiční náklady
 CF_r roční cash flow
 DN doba návratnosti

V případě různých ročních výnosů lze hodnotu DN zjistit postupným načítáním CF_r do doby, kdy kumulované CF je rovno IC . Doba návratnosti musí být menší než doba životnosti investice, dále lze předpokládat, že čím menší je doba návratnosti, tím je investice výhodnější.

Nevýhodou je, že výpočet vůbec nebere v potaz chování investice po jejím dosažení, tedy výnosy a časové rozložení výnosů. Tento fakt degraduje ukazatel doby návratnosti jen jako orientační a nemůže být brán jako hlavní míra posuzování investice. Výhodou je, že ukazatel v sobě nese informaci o riziku a likviditě. Například splatit investici během jednoho roku je výrazně bezpečnější než ji splácet řekněme 5 let. Stejně tak tento údaj vyjadřuje dobu vázání kapitálu v investici, tedy její likviditu.

Do této metody lze zavést faktor času přes diskontování příjmů, metoda je pak přesnější a také přísnější.

[8]

Metody dynamické

Metoda čisté současné hodnoty

Jedná se o rozdíl současných hodnot cash flow a investičních nákladů. Tato metoda je doporučována jako základní a měla by být zjištěna přednostně. Čistá současná hodnota, anglicky Net present value - NPV, se vypočítá podle vzorce (14).

$$NPV = PVCF - IC = \sum_{i=1}^n \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} - IC \quad (14)$$

Kde: $PVCF$ současná hodnota CF
 IC investiční náklady
 CF_t očekávaná hodnota cash flow v období t
 t období 1 až n roků
 n očekávaná životnost investice v letech

Nulová nebo kladná hodnota NPV znamená, že investice je přijatelná, jsou dosaženy nebo překročeny požadované příjmy. Pokud do diskontní míry bude zahrnuta i riziková prémie, pak je i přes svá rizika investice přijatelná.

[8]

Metoda vnitřního výnosového procenta

Anglicky Internal rate of return - IRR. Ukazatel zjištěný touto metodou je definován jako taková diskontní míra, při které je NPV rovna právě nule. Tedy jde pouze o úpravu vzorce (14) na tvar popsany ve vzorci (15).

$$PVCF = IC \rightarrow PVCF - IC = 0 \quad (15)$$

Další výpočet probíhá metodou iterace výsledků. Ukazatel IRR představující předpokládanou výnosnost je porovnáván s požadovanou výnosností. Pokud je IRR vyšší než WACC, je investiční projekt přijatelný. V případě že je investiční projekt zcela financován cizími zdroji pak IRR musí být vyšší než úroková míra cizího zpoplatněného kapitálu.

Pokud investiční projekt vykazuje peněžní toky se složitějším průběhem (CF často mění znaménko v průběhu životnosti investice) vychází více hodnot IRR, v tom případě je lepší tuto metodu nepoužít.

[8]

3 PRAKTICKÁ ČÁST

3.1 ÚVOD

V praktické části diplomové práce chci ověřit výhodnost investice do nemovitosti na reálné stavbě, kterou je rodinný dům v obci Turov, v Pardubickém kraji. Tato konkrétní nemovitost byla vybrána kvůli několika faktorům. Na nemovitosti byla v roce 2007 a 2008 reálně provedena investice formou rekonstrukce. Nemovitost velmi dobře znám. Poloha nemovitosti je 20 km východně od města Pardubice, v lokalitě, kterou také znám.

Pro hodnocení výhodnosti investice, v tomto případě investice do rekonstrukce, uvažuji s nulovou variantou, kdy by nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Tuto variantu porovnávám s variantou rekonstrukce tak, jak byla reálně provedena a ještě s variantou, kdy by byla provedena jen část prací.

Hypoteticky uvažuji, že stavební práce byly provedeny v roce 2015, ocenění nemovitosti pro vyhodnocení výnosů je provedeno podle současných cen nemovitostí a stejně tak jsou aktuální i zjištěné náklady na kapitál.

Pro vyhodnocení je použito postupu popsanému v teoretické části. Byly spočítány investiční náklady, odhadnuty budoucí výnosy, zjištěny náklady spojené s cizím kapitálem a následně byly tyto údaje vyhodnoceny. Tento postup proběhl pro všechny 3 varianty a ty byly mezi sebou porovnány.

3.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Údaje o stavbě

Název stavby:	Investice do RD č.p. 10
Místo stavby:	Turov
Katastrální území:	Turov nad Loučnou [771732].
Parcelní číslo:	st.p.č. 45, p.č. 29/1 a p.č. 29/2
Předmět:	Zhodnocení investice do nemovitosti

Údaje o žadateli / stavebníkovi

Stavebník:	Vladimír Roček Turov 10 534 01
------------	--------------------------------------

Údaje o zpracovateli

Zpracovatel:	Jan Roček +420 123 456 789 RocekJ@study.fce.vutbr.cz
--------------	--

3.2.1 Nemovitost

Soubor pozemků a budov v katastrálním území Turov nad Loučnou [771732].

Jedná se o:

- pozemek st.p.č. 45, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1323 m²,
- pozemek p.č. 29/1 evidovaný jako zahrada o výměře 1653 m²,
- pozemek p.č. 29/2 ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 67 m².

Předmětné budovy se nacházejí výhradně na st.p.č. 45 a jsou to:

- budova č.p. 10 sloužící jako rodinný dům,
- hospodářské křídlo rodinného domu,
- budova dílny,
- budova stodoly s přístavkem.

Na všech výše zmíněných parcelách dále:

- venkovní úpravy.

3.2.2 Investiční záměr

Kromě varianty bez investice (VBI) byly uvažovány ještě dvě varianty investiční. Varianta s investicí a varianta s částečnou investicí, pracovně označeny VSI a VCI.

VCI - varianta částečné investice

Varianta částečné investice uvažuje tu možnost, že by byla provedena výměna kotle v hospodářském křídle budovy spojená s úpravou místnosti kotelny. V 2NP dále renovace otopných těles a kompletní výměna elektrických rozvodů. Tyto stavební úpravy jsou nezbytné k zabydlení 2NP, které jinak nebylo možné využívat. Potřeba vytápění bezmála dvojnásobné užité plochy by nešla pokrýt původním elektrickým kotlem, proto bylo třeba výměny. Nový kotel si zároveň vyžádal stavební úpravy místnosti, do které byl nainstalován. Výměna elektrických rozvodů byla zapříčiněna havarijním stavem nepoužívaných starých hliníkových kabelů. Další stavební práce spojené s definitivním zabydlením patra by v případě prodeje přešly na nového majitele.

VSI - varianta s investicí

Varianta s investicí, tedy reálně provedené stavební úpravy v roce 2007 a 2008, ještě obnášela dokončení přidružené stavební výroby a částečnou úpravu dispozice a kompletní zbudování koupelny v 2NP. Postupně došlo k úpravě dispozice, zazdění některých dveřních otvorů, zbudování nových a k osazení nových zárubní. Výměna několika oken za nová plastová. Následovala výstavba koupelny včetně přilehlých příček. Omítnutí a oštukování stěn, položení dlažby, montáž SDK podhledů nad chodbou, schodištěm a novou koupelnou. Závěrečné práce ještě obnášely položení plovoucích podlah do dětských pokojů a renovaci dubového schodiště.

Cílem bylo rozšíření prostor pro rodinu majitele, které už nedostačovaly prostory v 1NP.

3.3 INVESTIČNÍ NÁKLADY

Nedílnou součástí procesu hodnocení investice je odhad, zjištění, případně výpočet nákladů na provedení investičního záměru. Při výpočtu nákladů spojených se stavebními úpravami rodinného domu jsem vycházel z reálně fakturovaných prací, které byly provedeny v letech 2007 až 2008. Jelikož byla stavba koordinována majitelem, vyskytly se i výdeje, které se nepropsaly do faktur. Jedná se například o nákup barev, pomocné práce, při kterých majitel pomáhal stavební firmě a podobně. Tyto nefakturované náklady jsem konzultoval s majitelem a poté byl sestaven jejich zjednodušený rozpočet.

Výdaje spojené s jednotlivými pracemi a nákupem materiálu byly rozděleny podle uvažovaných investičních variant.

Určitou komplikací bylo zjištění, kolik by reálné náklady, vzniklé v roce 2007 a 2008, byly dnes. Aby byly tyto náklady upraveny do dnešní podoby, bylo třeba zjistit míru inflace (nejlépe míru inflace spojenou se stavební produkcí) a také změnu sazby daně z přidané hodnoty, která prošla změnou v roce 2013.

Náklady vyjádřené cenou bez DPH byly upraveny podle vzorce (16) o míru změny cen stavebních prací zjištěnou z databází Českého statistického úřadu. [12]. Bazickým základem byl rok 2005 s hodnotou 100, pro rok 2007 dosáhla míra změny vůči roku 2005 hodnoty 113,7 a v roce 2015 se mírně zmenšila na hodnotu 112,9. Tato aktualizovaná cena vypočtená podle vzorce (16) pak byla upravena současnou platnou sazbou DPH.

$$C_{2015} = \frac{C_{2007} \times i_{2015}}{i_{2007}} \quad (16)$$

Kde: C_{2015} cena v roce 2015
 C_{2007} cena z roku 2007
 i_{2015} míra změny v roce 2015 vůči bazickému roku 2005
 i_{2007} míra změny v roce 2007 vůči bazickému roku 2005

3.3.1 VBI - varianta bez investice

I v případě, že by se ukázalo nevhodné provést jakoukoli investici, je třeba si uvědomit, že prodej nemovitosti generuje náklad s tím spojený. Může se jednat o provizi realitní kanceláři, daň z převodu nemovitosti, spoluvlastnické vyrovnání, poplatky katastru nemovitostí, notářské ověření, právní služby, případně daň z příjmu, pokud by se jednalo o prodej majetku právnické osoby [13]. Bez ohledu na to, jestli investice byla či nebyla provedena, tyto náklady se objeví vždy. Proto při vzájemném porovnání variant s těmito náklady neuvažují.

3.3.2 VCI - varianta částečné investice

Tato investiční varianta generuje jen některé náklady. Bylo uvažováno, že část reálně prostavěných nákladů hypoteticky nevznikla. Investiční výdaje odečtené z dodavatelských faktur (přílohy 1 - 4) jsou zaznamenány do tabulky 1, v tabulce 2 je pak dopočet nefakturovaných prací. Ty byly utříděny podle informací od majitele.

Tabulka 1 - Fakturované náklady VCI [vlastní]

Firma	Cena 2008			CENA 2015	Měsíc	Rok	Popis
	bez DPH	DPH	celkem				
KMONT	119 615 Kč	5%	125 595 Kč	136 589 Kč	listopad	2007	kot. výměna kotle a části otopných těles ve 2NP, boiler
Jan Kajsrlík	32 660 Kč	-	32 660 Kč	32 430 Kč	září	2007	kot. stavební práce nutné pro výměnu kotle
Hon Michal	20 000 Kč	-	20 000 Kč	19 859 Kč	květen	2008	2NP rekonstrukce elektrických rozvodů - záloha
Hon Michal	10 000 Kč	-	10 000 Kč	9 930 Kč	květen	2008	2NP rekonstrukce elektrických rozvodů - doplatek
celkem				198 808 Kč			

Tabulka 2 - Nefakturované náklady VCI [vlastní]

Práce	Cena 2008			CENA 2015	Měsíc	Rok	Popis	
	j.c.	mn.	Celkem					
kotelna	130	Kč/h	40 h	5 200 Kč	5 163 Kč	listopad	2007	kot. nová podlaha, úprava stěn
malby radiátory		cena celkem		2 040 Kč	2 042 Kč	listopad	2007	2NP renovace otopných těles
	500	kč/ks	2 ks	1 000 Kč	barva			
	130	Kč/h	8 h	1 040 Kč	práce			
rozvody data	5000	kč/ks	1 ks	5 000 Kč	5 048 Kč	květen	2008	2NP rozvody, instalace internetových zás.
celkem					12 254 Kč			

Celková cena stavebních prací VCI - varianty s částečnou investicí je **211 062 Kč**.

3.3.3 VSI - varianta s investicí

U této varianty k předchozím nákladům přibyly zbylé položky, které byly reálně prostavěny. Výdaje odečtené z dodavatelských faktur (přílohy 5 - 11) jsou zaznamenány v tabulce 3 a zbylé nefakturované práce jsou v tabulce 4.

Tabulka 3 - Fakturované náklady VSI [vlastní]

Firma	Cena 2008			CENA 2015	Měsíc	Rok	Popis
	bez DPH	DPH	celkem				
TM okna	23 000 Kč	9%	25 070 Kč	26 264 Kč	březen	2008	2NP výměna oken na balkon, v jednom pokoji a v koupelně
TM okna	7 396 Kč	9%	8 062 Kč	8 446 Kč	květen	2008	2NP výměna oken na balkon, v jednom pokoji a v koupelně
Jan Kajsrlík	25 000 Kč	-	25 000 Kč	24 824 Kč	květen	2008	2NP materiál k rekonstrukci koupelny
Jan Kajsrlík	45 000 Kč	-	45 000 Kč	44 683 Kč	květen	2008	2NP stavební práce a materiál k rekonstrukci obytných prostor
Jan Kajsrlík	97 800 Kč	-	97 800 Kč	97 112 Kč	červen	2008	2NP stavební práce v měsíci květnu
Jan Kajsrlík	10 000 Kč	-	10 000 Kč	9 930 Kč	červenec	2008	2NP stavební práce v měsíci červnu a červenci
Jan Kajsrlík	42 950 Kč	-	42 950 Kč	42 648 Kč	červenec	2008	2NP stavební práce v měsíci červnu a červenci
celkem				253 906 Kč			

Tabulka 4 - Nefakturované náklady VSI [vlastní]

Práce	Cena 2008				Celkem	CENA 2015	Měsíc	Rok	Popis	
	j.c.		mn.							
pomoc. práce	130	Kč/h	150	h	19 500 Kč	19 363 Kč	květ-červ	2008	2NP	výpomoc řemeslným pracovníkům
podlahy					cena celkem	20 873 Kč	červenec	2008	2NP	materiál a práce na plovoucích podlahách
	170	Kč/m ²	12,3	m ²	2 098 Kč	2 118 Kč	plovoucí podlaha			
			25,9	m ²	4 403 Kč	4 445 Kč				
			20,6	m ²	3 499 Kč	3 532 Kč				
	20	Kč/m ²	12,3	m ²	247 Kč	249 Kč	mirelon			
			25,9	m ²	518 Kč	523 Kč				
			20,6	m ²	412 Kč	416 Kč				
	110	Kč/m	14	m	1 540 Kč	1 555 Kč	obvodové lišty			
			20,5	m	2 255 Kč	2 277 Kč				
			18,2	m	2 002 Kč	2 021 Kč				
	130	Kč/h	30	h	3 900 Kč	3 873 Kč	práce			
malby					cena celkem	16 840 Kč	červenec	2008	2NP	barvy a výmalba 2NP
	2500	Kč	2	míst	5 000 Kč	5 048 Kč	barvy barevné			
	360	Kč/ks	4	ks	1 440 Kč	1 454 Kč	barvy bílé			
	130	Kč/h	80	h	10 400 Kč	10 327 Kč	práce			
úklid	130	Kč/h	48	h	6 240 Kč	6 196 Kč	červenec	2008	2NP	úklid po hrubých stavebních úpravách
schod.					cena celkem	5 500 Kč	červenec	2008	2NP	renovace schodiště
	2500	Kč/ks	1	ks	2 500 Kč	2 524 Kč	dvousložkový lak			
	150	Kč/h	20	h	3 000 Kč	2 979 Kč	práce			
celkem						68 900 Kč				

Plus cena stavebních prací VCI - varianty s částečnou investicí, 211 062 Kč.

Celková cena stavebních prací VSI - varianty s investicí činí **533 868 Kč**.

3.4 BUDOUCÍ VÝNOS

Reálně dosažitelná výše budoucího výnosu je prakticky odhad. Jedná se o předpověď jevů, které nejpravděpodobněji nastanou. V případě odhadu budoucího výnosu u prodeje nemovitosti se jedná o odhad ceny, za kterou se pravděpodobně tato nemovitost zobchoduje. Tedy ocenění nemovitosti tržní cenou. Pro tento účel je pak nejvýhodnější metoda porovnávací, která zohledňuje hodnotu nákladovou i výnosovou tak, jak jsou vnímány v tomto konkrétním segmentu trhu.

3.4.1 Ocenění nemovitosti

Při popisu oceňovaného souboru nemovitostí budu pro přehlednost popisovat stav bez provedené investice, s částečně provedenou investicí a stav s plně provedenou investicí, vždy ke konkrétní kapitole ocenění. Pokud nebude u části kapitoly nadepsáno o jakou konkrétní variantu se jedná, pak popis platí pro všechny varianty současně.

Základní údaje

Účel ocenění:

Zjištění ceny nemovitosti pro rozhodnutí o budoucí investici do nemovitosti před prodejem nemovitosti.

Datum místního šetření:

2. 1. 2016

Datum, ke kterému je ocenění provedeno:

3. 1. 2016

Použitý oceňovací předpis:

- Zákon č. 151/1997 Sb.
Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů
(zákon o oceňování majetku)
- Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb.
Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška)
- Vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.
Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona
o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška)

Ocenění provedl:

Jan Roček
+420 123 456 789
RocekJ@study.fce.vutbr.cz

Podklady pro vypracování ocenění:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Územní plán obce Moravany
- Výkresy stávajících stavů
- Místní šetření
- Databáze referenčních nemovitostí

Přehled oceňovaných nemovitostí:

- Rodinný dům č.p. 10
- Hospodářské křídlo
- Budova dílny
- Budova stodoly
- Pozemky

Předmět ocenění:

Soubor pozemků a budov v katastrálním území Turov nad Loučnou [771732].

Jedná se o:

- pozemek st.p.č. 45, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1323 m²,
- pozemek p.č. 29/1 evidovaný jako zahrada o výměře 1653 m²,
- pozemek p.č. 29/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 67 m².

Předmětné budovy se nacházejí výhradně na st.p.č. 45 a jsou to:

- budova č.p. 10 sloužící jako rodinný dům,
- hospodářské křídlo rodinného domu,
- budova dílny,
- budova stodoly s přístavkem,

Na všech výše zmíněných parcelách dále:

- venkovní úpravy.

Podklady dostupné pro ocenění:

Výpis z katastru nemovitostí

Na výpisech z katastru nemovitostí v přílohách 12 - 15 [14] na listu vlastnictví č. 4 ze dne 3.1.2016 je oceňovaná nemovitost zapsána pod č.p. 10 se způsobem využití jako rodinný dům na pozemku st.p.č. 45 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1323 m² dále parcela č. 29/1 se způsobem využití zahrada a výměře 1653 m² a parcela č. 29/2 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 67 m², vše v k.ú. Turov nad Loučnou [771732]. Jako vlastník je uveden Roček Vladimír Ing., Turov 10, 534 01 Moravany.

Výkresy stávajících stavů

- Výkresy RD: půdorysy 1NP a 2NP (příloha 16 a 17)
- Výkresy hospodářského křídla: chybí
- Výkresy stodoly: chybí
- Výkresy dílny: chybí

Databáze referenčních nemovitostí

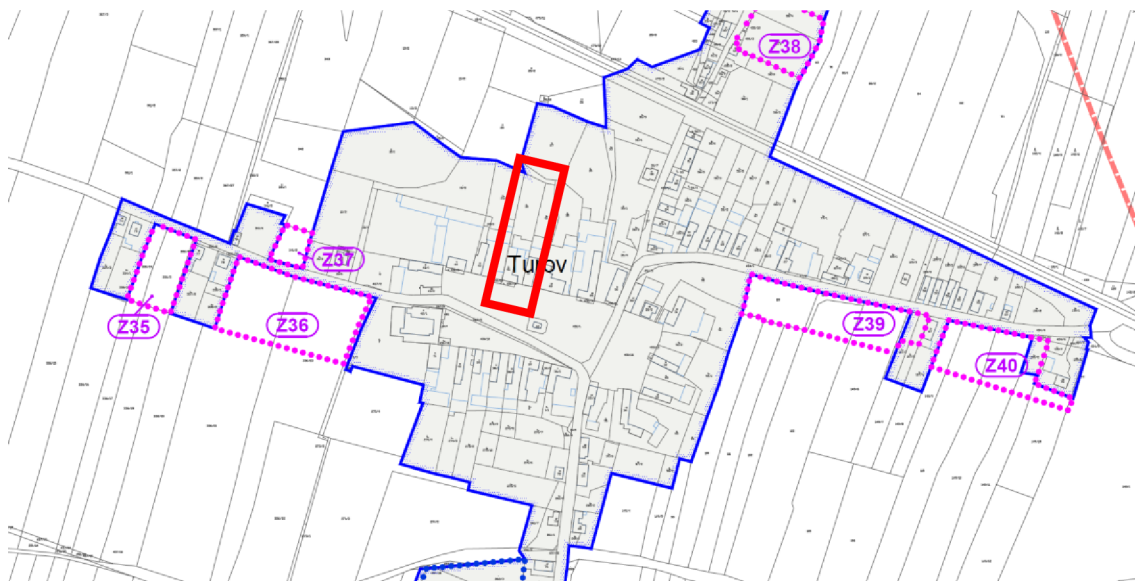
Pro účely porovnání byla sestavena referenční databáze z údajů získaných z inzerce realitních kanceláří během prosince 2015. Databáze je uspořádána formou souhrnného seznamu a souboru karet referenčních nemovitostí (přílohy 18 - 41).

Cenová mapa pozemků

Cenová mapa není k dispozici

Územní plán obce Moravany

Obec Turov, kde se předmětný soubor nemovitostí nachází, spadá pod obec Moravany v Pardubickém kraji. Územní plán Moravan, včetně Turova, je veřejně dostupný na stránkách města Pardubice v sekci Úřad [15]. Z územního plánu vyplývá, že RD č.p.10 se nachází v zastavěném území centra obce (obrázek 6). Pozemek s budovami a dvorem spadají pod "*plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské*" a zahrada spadá pod "*plochy pro zeleň soukromá a vyhrazená*". Soubor nemovitostí není limitován žádnými bezpečnostními pásmy a nachází se v 5-ti minutové izochroně dostupnosti od autobusové zastávky "Moravany, Turov" a podél jižní strany st.p.č. 45 vede středotlaký plynovod. Dále podél této parcely v souběhu se STL vede vodovod a je plánovaná kanalizace. Předmětný soubor nemovitostí se nachází mimo záplavové území, včetně záplavového území stoleté vody.



Obrázek 6 - Výřez z územního plánu [15]

LEGENDA:

stav	návrh ÚP	
		hranice řešeného území
		hranice katastrálního území
		hranice zastavěného území k datu 08/2012
		zastavěné území k datu 08/2012
ROZVOJOVÉ PLOCHY		
		zastavitelné plochy
		plochy přestavby
ÚZEMNÍ STUDIE		
		plochy, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování
ÚZEMNÍ REZERVY		
		územní rezervy
		Oceňovaná nemovitost

Obrázek 7 - Legenda k obrázku 6 [15]

Předpisy (zákony a vyhlášky)

- Zákon č. 151/1997 Sb.
Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů
(zákon o oceňování majetku)
- Provděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb.
Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška)
- Vyhláška č. 199/2014 Sb. kterou se mění provděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.
Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona
o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška)

Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Turov, č.p. 10. Přejezd k oceňovanému souboru nemovitostí je po místní komunikaci. Obec tvoří výhradně obytná zástavba.

Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti (příloha 15):

- Rodinný dům č.p. 10 na st.p.č. 45,
- Hospodářské křídlo na st.p.č. 45,
- Budova dílny na st.p.č. 45,
- Budova stodoly na st.p.č. 45,
- Venkovní úpravy st.p.č. 45, p.č. 29/1 a p.č. 29/2
- Pozemky st.p.č. 45, p.č. 29/1 a p.č. 29/2
- Trvalé porosty st.p.č. 45, p.č. 29/1 a p.č. 29/2

Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:

Turov je přidruženou obcí obce Moravany.

Správní funkce obce

Sídlo samosprávy je v "mateřské" obci Moravany. V přidružené obci Turov nesídlí žádný správní orgán. Pouze v případě voleb je dočasně zřízena volební místnost v obecním sále.

Počet obyvatel

Dle Českého statistického úřadu činí ke dni 1.1.2015 počet obyvatel obce Moravany (včetně jejích přidružených obcí) celkem 1833. Z toho 881 mužů a 952 žen a průměrný věk je 44,9 let [16].

Přidružená obec Turov má přibližně 138 obyvatel na 74 adresách [17].

Obchod s potravinami popřípadě se smíšeným zbožím

Přímo v Turově obchod není, nejbližší možnost pak poskytuje vesnický obchod se smíšeným zbožím v obci Uhersko, vzdálené 2 km. Širší výběr obchodů lze najít v obci Moravany, vzdálené cca 4 km, kde jsou dva obchody s potravinami, jeden obchod se smíšeným zbožím a jedny stavebniny.

Školy

Nejbližší mateřská škola je v obci Slepotice, vzdálené 2,4 km, alternativou je MŠ v Moravanech (cca 4,3 km). Nejbližší základní školou je ZŠ Moravany, vzdálená 4,3 km.

Poštovní úřad

Nejbližší v obci Uhersko, vzdálené 2,1 km.

Obecní úřad
Moravany

Stavební úřad
Pardubice

Krajský úřad
Pardubice

Kulturní zařízení

Přímo v Turově na návsi je možno navštívit "Hospodu na rozcestí" s letní zahrádkou. Blízkým kulturním centrem je obec Moravany, kde můžeme najít tři restaurační zařízení. V letní sezóně je otevřeno i občerstvení u Duhového jezera. Blízká města Pardubice, Chrudim a Holice, vzdálená přibližně 20 min jízdy vozem, pak mohou poskytnout mnohem širší možnosti.

Sportovní zařízení

Je možné využít obecní sál, kde je k dispozici ping-pongový stůl. Na návsi je volná travnatá plocha s možností zapůjčení fotbalových branek a míče. V těsném sousedství je dětské hřiště s pískovištěm a skluzavkou. Obec Moravany opět skýtá více možností, například U Duhového jezera (vytěžený písňík) je možnost provozování letních i zimních sportovních aktivit. V Moravanech funguje i TJ Sokol s fotbalovým klubem na krajské úrovni. Pro širokou veřejnost je k dispozici víceúčelová sportovní hala.

Struktura zaměstnanosti

Podle Českého statistického úřadu dosahuje nezaměstnanost v obci Moravany a jejích přidružených obcích hodnoty 6,39 %. Oproti krajovému průměru, který má hodnotu 7,65 %, je o téměř 1,3 % nižší [18].

Životní prostředí

Obec Turov se nachází ve výšce okolo 250 m.n.m. v mírně zvlněné krajině Východních Čech. Obcí protéká řeka Loučná. Přímo v obci, ani v její blízkosti, se nenachází žádný výrazný zdroj znečištění. Železniční koridor Praha Česká Třebová prochází severní částí obce, ta je před nadměrnou hlukovou zátěží chráněna protihlukovými stěnami. Celá oblast je bez výraznějšího vlivu inverzí. Jedná se o velmi klidné vesnické prostředí.

Poptávka nemovitostí

Během sestavování referenční databáze nemovitostí bylo v Moravanech, jejich přidružených obcích a Slepoticích, inzerováno kolem 5-ti nabídek. Nabídka přímo v obci Turov nebyla žádná.

Ubytovací zařízení

V Turově ani přilehlých obcích není k dispozici veřejné ubytovací zařízení.

Územní plán

V květnu 2014 byl zpracován územní plán pro obec Moravany (včetně přidružené obce Turov) pardubickým atelierem "AURUM" s. r. o. [15].

Umístění nemovitosti v obci

Poloha v obci

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází přímo v centru obce v severozápadním rohu návsi.

Vzdálenost k nádraží ČD

Nejbližší zastávkou je ŽST Uhersko, vzdálená 1,6 km, tedy zhruba 20 minut chůze, 5 minut na kole nebo 2 minuty vozem. Je zde možnost celodenního bezplatného parkování. Alternativou je ŽST Moravany, vzdálená 4,3 km (6 min vozem) opět s bezplatnou možností celodenního parkování.

Vzdálenost k autobusové zastávce

Autobusová zastávka Moravany, Turov se nachází přímo na návsi. Dochozí doba je zhruba 2 minuty.

Vzdálenost k zastávce MHD

Do Turova ani do přilehlých obcí nezajíždí linky městské hromadné dopravy.

Dopravní podmínky - vlak

Obě blízké železniční stanice se nachází na koridoru Praha - Česká Třebová. Ze ŽST Uhersko v exponovaných časech jezdí osobní vlaky oběma směry (Pardubice a Choceň) každou hodinu. Ze ŽST Moravany jsou dostupná města Holice a Chrudim.

Dopravní podmínky - autobus

Obcí projíždí autobusová linka Luže - Dašice. Frekvence spojů je minimální, ráno směr Moravany a odpoledne zpět.

Dopravní podmínky - automobil

Blízká města a jejich dostupnost. Pardubice 25 minut, Chrudim 20 minut, Holice 15 minut, Choceň 30 minut, Vysoké Mýto 15 minut, Hradec Králové 30 minut. Hlavní město Praha, Černý Most 1,5 hodiny a město Brno 2 hodiny.

Konfigurace terénu

Celá lokalita okolo Turova se velmi mírně svažuje severním směrem, k toku řeky Loučné. Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází na rovině, zahrada je mírně svažité k severu.

Převládající zástavba

Obec Turov je zhruba z 90% zastavěna obytnou zástavbou, rodinnými domy a bývalými hospodářskými usedlostmi. Zbýlých 10% tvoří objekty pro rekreaci.

Parkovací možnosti

Přímo na pozemcích, v hospodářském křídle, je 1 kryté stání, na dvoře je prostor pro zaparkování (a pohodlnou manipulaci) až 3 vozů. V obci se nenachází žádné parkoviště.

Obyvatelstvo v okolí

Obyvatelstvo obce Turov nijak výrazně nevybočuje z průměrného věkového složení. V obci nežijí příslušníci etnických menšin ani problémových skupin obyvatelstva.

Inženýrské sítě

V obci je rozveden vodovod, plynovod i elektřina. Výhledově je plánovaná výstavba veřejné kanalizace.

Možnost napojení na IS

Podél severní strany st.p.č. 45 vedou výše zmíněné inženýrské sítě. Rodinný dům č.p. 10 je připojen na elektrickou rozvodnou síť. Přípojka plynovodu, zakončená hlavním uzávěrem plynu (HUP), je přivedena k objektu RD. V objektech není plyn využíván, a proto není dále rozveden. Napojení na vodovod je možné, ale není realizované, nemovitost je zásobena vlastní studnou. Vzhledem k absenci kanalizační sítě je nemovitost vybavena jímací nádrží, budoucí potenciální napojení na obecní kanalizační síť si vyžádá zbudování přečerpávací kanalizační přípojky.

Vlastní nemovitost

Typ stavby

Předmětem ocenění je bývalá zemědělská usedlost, skládající se z několika staveb a pozemků. Jako celek plní funkci rodinného bydlení. Obytná budova stojí samostatně. Spolu s ostatními budovami na návsi tvoří uliční řadu.

Počet místností

Počty místností pro jednotlivé varianty jsou patrné z tabulky 5.

Tabulka 5 - Varianty a místnosti [vlastní]

Název místnosti	VBI	VCI	VSI
Pokoje celkem	3	6	6
Obývací pokoj	1	1	1
Dětský pokoj	1	1	3
Ložnice	1	1	1
Pokoj pro hosty	0	0	1
Nezařízený pokoj	0	3	0
Kuchyně	1	1	1
Koupelna + WC	1	1	2

Provozní prostory

Technická místnost v hospodářském křídle přístupné ze dvora, sklepní místnost přístupná z domu.

Pozemky

Zastavěná plocha 661 m²
Celková plocha 3043 m²

Dostupnost jednotlivých podlaží

V obytné budově je prostorné schodiště spojující první dvě nadzemní podlaží, přístup do podkroví je také po schodišti (strmém). Podkroví hospodářského křídla, dílny i stodoly jsou přístupná po žebříku.

Možnost dalšího rozšíření

VBI - varianta bez investice:

Hlavní potenciál skrývá nevyužitě 2. nadzemní podlaží, kde jsou 3 obytné místnosti a prostor pro koupelnu a WC. Využití tohoto podlaží je podmíněno změnou způsobu vytápění, stávající kotel nepokryje potřebu domu po potenciálním rozšíření. Nevyužitě je i podkroví s možností půdní vestavby. Pomocí vhodných stavebních úprav by bylo možné přízemí a patro oddělit a vytvořit tak 2 samostatné byty. Další možností je přestavba budovy dílny na objekt k bydlení, jak byla původně zamýšlena (jako výminek).

Možnost dalšího rozšíření

VCI - varianta částečné investice:

Potenciálem zůstávají nevyužité prostory v 2NP, ale bez nutnosti výměny kotle. Půdní vestavba, oddělení pater na samostatné byty a předělání budovy dílny na bydlení.

VSI - varianta s investicí:

Mezi možnostmi zůstává půdní vestavba, oddělení pater a přestavba dílny.

Údržba stavby

VBI - varianta bez investice:

Majitel o nemovitosti dobře pečuje, jsou v dobrém stavu. Významnou údržbou prošel interiér rodinného domu kolem roku 1970, kdy byly kompletně strženy vnitřní konstrukce, včetně stropů a nahrazeny novými. V té době byly provedeny hrubé stavební práce na interiéru 2NP, ale ten nebyl dokončen.

VCI - varianta částečné investice:

Stav nemovitosti zůstává stejný, prostory v 2NP zůstaly ve fázi po dokončení hrubých stavebních úprav, ale před započítáním přidružené stavební výroby. Nedávno byla v hospodářském křídle provedena výměna starého, nevhodného elektrického kotle, za nový, výkonnější a ekonomicky výhodnější, automatický kotel na tuhá paliva (elektrický kotel zůstal jako záloha). S osazením nového kotle byla zrenovována místnost kotelny, která byla částečně přepažena a vznikl tak malý sklad přístupný ze dvora.

VSI - varianta s investicí:

Po výměně kotle došlo k úpravě dispozice 2NP, kdy původně průchozí pokoje byly odděleny a byla zřízena druhá koupelna s vanou, WC a umyvadlem. Ve všech místnostech byly položeny nové podlahy, stěny nově oštukovány a provedeny malby. Výměnu podstoupila některá nevyhovující okna, která byla nahrazena novými plastovými, a také vybraná otopná tělesa.

Možnosti ohrožení, radon, hluk, emise ap.

Vzhledem k jen mírnému zvlnění okolního terénu nehrozí žádný sesuv půdy, zároveň nejsou předmětné objekty vystaveny ohrožení záplavami, dokonce ani stouletou vodou. Obcí Turov prochází jen silnice III. třídy a sama nemovitost je dostupná po místní komunikaci, není zde ani kritická poloha vůči vozovce. Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v obci Turov v dané lokalitě nepředpokládá a ani objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu. V obci, ani jejím blízkém, ani ve vzdálenějším okolí, nepůsobí žádné zdroje znečištění ani emisí. Potenciálním zdrojem hluku je železniční koridor Praha - Česká Třebová, který vede cca 250 m severně od obytné budovy, naštěstí je nežádoucí hluk redukován vzrostlou vegetací a budovou stodoly. Proto je hluk z železnice uvnitř nemovitosti nulový a na dvoře je jen velmi mírný.

Připojení na inženýrské sítě

Voda

Užitková voda z vlastní studně na pozemku
Možnost napojení na veřejný vodovod

Kanalizace

Jímací nádrž na pozemku, nutnost odčerpávání
Zatím bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci

Elektřina

Připojeno na veřejnou síť

Plyn

Plyn přiveden k pozemku, nepřipojen

Data

Připojen telefonní kabel O2

Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 3. čtvrtletí 2015

Při sestavování databáze referenčních nemovitostí jsem zkoumal nabídky velkých realitních kanceláří pro Pardubický kraj, konkrétně pro oblast okolo Pardubic a Chrudimi. Celkově je v této lokalitě okolo 200 nabídek, při vytřídění nevyhovujících vzorků bylo nalezeno okolo 25 nabídek nemovitostí, které si jsou s oceňovanou nemovitostí podobné.

Místní šetření 2. 1. 2016

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno v sobotu 2.1.2016 v 10:00 hodin před předmětnou nemovitostí. Bylo provedeno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí. Zpracovateli byl umožněn vstup do všech objektů a v rámci objektů do všech částí. Byla pořízena fotodokumentace a následně byla ověřena shoda rozměrů objektů s výkresy stávajících stavů (příloha 16 a 17).

Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí včetně rodinného domu č.p. 10, který je umístěn na návsi obce Turov (obrázek 8), na pozemku st.p.č. 45, vše k.ú. [771732], obce Turov nad Loučnou, okres Pardubice (přílohy 12 - 15). Jedná se o samostatně stojící budovu s hospodářským křídlem (kotelna, garáž, sklad). Na pozemku je ještě stodola a budova dílny. Nemovitost leží zhruba 20 km východně od města Pardubice, 20 km od města Chrudim a 12 km od města Holice. Přejezd k domu je možný po místní komunikaci, samotný přístup k domu je po nezpevněné příjezdové cestě (cca 10 m spojnice mezi místní komunikací a hranou pozemku) na obecním pozemku p.č. 450/1. Dům je napojen na elektrickou síť, plyn je k domu přiveden, ale není připojen, stejně tak i vodovod. V obci není kanalizace, do domu je zavedena telefonní linka.



Obrázek 8 - RD Turov 10 [vlastní]

Obytný objekt č.p. 10

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům. Splňuje současná kritéria rodinného domu, má dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepena a má podkroví. Dům má kamenné obvodové zdivo, vnitřní stěny jsou z cihel. Stropy z tvárnic hurdys. Základy jsou kamenné. Obvodové zdivo v dobrém stavu. Podle informace od objednavatele není známo stáří obvodového kamenného zdiva, ale veškeré vnitřní konstrukce (stropy, nosné zdi, příčky i podlahy) a střecha prošly kompletní rekonstrukcí kolem roku 1970. Obytný objekt je vidět na obrázcích 9 a 10.



Obrázek 9 - Obytný objekt, pohled z návsi [vlastní]



Obrázek 10 - Obytný objekt, pohled ze dvora [vlastní]

Střecha:	sedlová, s dřevěným krovem a malým větracím oknem ve štítu
Krytina:	pálená taška (bobrovka)
Klempířské kce:	svody a žlaby z pozinkovaného plechu, natírané
Obvodové zdivo:	kamenné, tl. cca 70 cm.
Venkovní úprava stěn:	břízolit
Vnitřní úprava stěn:	vápenná omítka hladká, keramický obklad, dubové obložení
Stropy:	s rovným podhledem, omítané, dřevěný obklad (dub)
Schodiště:	dřevěné (dubové) lakované, osvětleno klasickým oknem
Podlahy a dlažby:	keramická dlažba, PVC a koberce, při VSI - variantě s investicí i podlaha plovoucí
Okna:	dřevěná špaletová, při VSI - variantě s investicí i plastová
Dveře:	plné i prosklené, při VSI - variantě s investicí i plastové
Vytápění:	VBI - varianta bez investice, centrální vytápění el. kotlem VCI a VSI - varianty s částečnou i plnou investicí, moderní kotel na tuhá paliva se zásobníkovým podavačem
Rozvod vody:	studená a teplá
Sanitární zařízení:	WC splachovací, umyvadlo, vana
Kanalizace:	z WC, umyvadla, vany a dřezu
Zdroj teplé vody:	boiler elektrický, lokální zásobníkové ohřívače vody. Při částečné i plné investici přibyla možnost v topné sezóně ohřívat vodu přes kotel.

Popis jednotlivých podlaží

1NP (1. nadzemní podlaží alt. suterén)

Vstup do domu je možný přes verandu (obrázek 11) s dvěma vchody, z návsi nebo přes dvůr. Veranda má bohaté prosklení orientované na východ, podhled je dřevěný ze smrkových palubek. Podlaha PVC se vzorem korku.

Z verandy se vstupuje do centrální chodby (obrázek 12), část jedné stěny je obložena dřevěnými palubkami (dub), podlaha s kobercem. Na centrální chodbu navazuje většina místností v přízemí a dřevěné schodiště do patra. Od dveří do verandy zleva, po směru hodinových ručiček, je šatna, kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, vchod do sklepa, malý vnitřní sklad a schodiště do patra.



Obrázek 11 - Veranda [vlastní]



Obrázek 12 - Chodba 1NP [vlastní]

Šatna mimo jiné slouží jako skladovací místnost. S provedenou plnou investicí zde přibyl zásobníkový ohřívač teplé vody pro kuchyň a horní koupelnu.

Kuchyně je propojena s obývacím pokojem, podlaha a obložení za linkou je z PVC, jedna stěna obložena dřevěnými palubkami (dub), kuchyňská linka dřevěná, dřez, sporák s digestoří, okna dřevěná špaletová (jižní) s výhledem na náves.

Obývací pokoj (obrázek 13) je přístupný jak z chodby, tak z kuchyně, podlaha s kobercem, okna dřevěná špaletová (jižní) s výhledem na náves.



Obrázek 13 - Obývací pokoj [vlastní]

Dětský pokoj má podlahu s kobercem, okna dřevěná špaletová. Po provedení plné investice se z dětského pokoje stal pokoj pro hosty.

Ložnice (obrázek 14) má na podlaze také koberec, okna dřevěná špaletová (východní) orientovaná do dvora, na ložnici navazuje menší chodba, z které je přístupná spíž a koupelna.



Obrázek 14 - Ložnice [vlastní]

2NP (2. nadzemní podlaží alt. 1. patro)

VBI a VCI

Do patra je přístup po dřevěném dubovém schodišti. To přechází v chodbu. Z chodby je přístupný balkon, dále jsou tři pokoje a prostor pro koupelnu a WC, také je zde přístup do podkroví po příkrých dřevěných schodech v samostatné místnosti.

Přístup na balkon je přes dřevěné špaletové balkonové dveře, na balkonu chybí pochozí úprava, je zde jen asfaltová hydroizolace, chybí zábradlí.

Ostatní místnosti nejsou prakticky zařízeny, podlahu tvoří podkladní betonová mazanina, stěny pokrývá zašlá omítka bez pravidelné výmalby, okna jsou dřevěná špaletová. Stav během rekonstrukce je vidět na obrázcích 15 a 16.



Obrázek 15 - Chodba, rek. 2NP [vl.]



Obrázek 16 - Elektro, rek. 2NP [vl.]

VSI - varianta s investicí.

Do patra zůstal přístup po dřevěném dubovém schodišti (obrázek 17), které bylo nově nalakováno. To přechází v chodbu (obrázek 20) s podlahou z moderní keramické dlažby a sádkartonovým podhledem s bodovým osvětlením. Z chodby je přístupný zleva, po směru hodinových ručiček, balkon, koupelna, tři dětské pokoje a sklad s přístupem do podkroví.

Přístup na balkon (obrázek 18) je přes nové plastové balkonové okno s prosklenými dveřmi, orientované na východ, na balkonu chybí pochozí úprava, je zde jen asfaltová hydro izolace, chybí zábradlí.

Koupelna (obrázek 19) má podlahu z moderní keramické dlažby, keramický obklad, SDK podhled, umyvadlo, vanu, WC, plastové prosvětlovací okénko a možnost odvětrání ventilátorem.

Pokoje (obrázky 21 a 22) mají plovoucí podlahy, dva pokoje mají okna dřevěná špaletová, orientovaná na náves (na jih), třetí pokoj má okno plastové, orientované na západ.

Ze skladu je přístupné podkroví po dřevěném strmém schodišti, podlaha PVC.



Obrázek 17 - Schodiště [vlastní]



Obrázek 18 - Balkonové okno [vlastní]



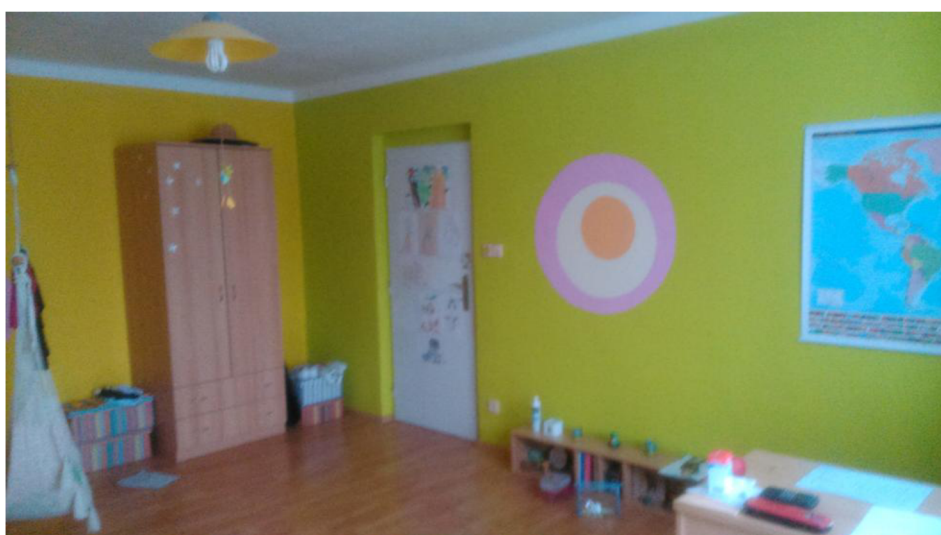
Obrázek 19 - Koupelna 2NP [vlastní]



Obrázek 20 - Chodba 2NP [vlastní]



Obrázek 21 - Dětský pokoj 3 [vlastní]



Obrázek 22 - Dětský pokoj 2 [vlastní]

3NP (3. nadzemní podlaží alt. podkroví)

Podkroví není nijak využíváné, dřevěný krov je bez zateplení.

Stavebně technický stav objektu

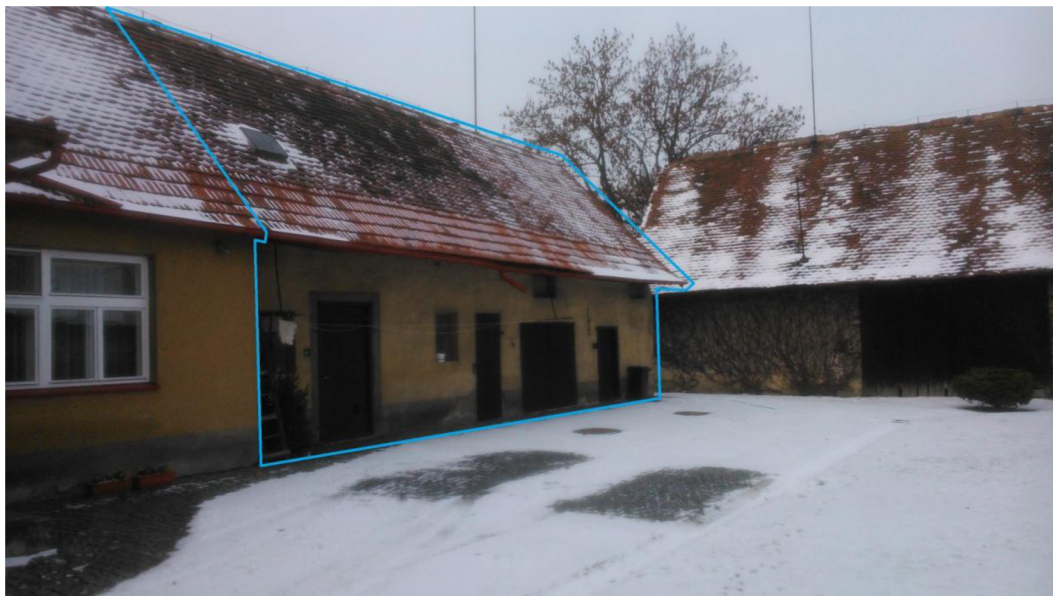
Podle informace od majitele není známo přesné stáří obvodových stěn, ale majitel se domnívá, že jsou z doby kolem roku 1860. Vnitřní konstrukce a krov s krytinou byly přestavěny kolem roku 1970. Obvodové stěny i vnitřní konstrukce jsou v dobrém stavu.

Celkově není dokončeno celé 2. nadzemní podlaží. Dále je nedokončena pochozí úprava balkónu, ani není osazeno zábradlí. Plocha balkónu je opatřena asfaltovou hydroizolací, dešťová voda svedena okapem. Při provedení varianty s plnou investicí bylo dokončeno 2NP.

Veranda, ložnice, spíž a koupelna (v přízemí) jsou mimo původní kamenné zdivo, byly přistaveny později z cihel. Tehdy použitá hydroizolace již jeví známku mírné degradace, na vnějším (a slabě i na vnitřním) zdivu je znát mírné vzlínání vlhkosti.

Hospodářské křídlo na st.p.č. 45

Pravděpodobně spolu v hlavním objektu, postaveným kolem roku 1860, bylo postaveno i hospodářské křídlo (obrázek 23), které sloužilo jako chlévy a stáj.



Obrázek 23 - Hospodářské křídlo, pohled ze dvora [vlastní]

Jedná se o budovu s kamennými základy i stěnami, stropy jsou klenuté cihelné, cihelné jsou i štíty. Rozměry základů nejsou známy. Tloušťka zdiva je cca 70 cm. Střecha je sedlová z dřevěných vazníků, krytina je z pálených tašek (mix). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného (natíraného) plechu. Stěna do dvora je opatřena břizolitem, průčelní a zadní stěna jsou neomítnuté. Do krovu je přístup venkem, po žebříku. V současnosti jsou v této budově umístěny kotelna, garáž a sklad. Rekonstrukcí přibyl malý sklad.

V kotelně je osazen elektrický kotel, podlahu tvoří udusaná hlína a stěny nejsou omítnuty, dále je zde vývod vody i elektřiny. Při provedení obou variant s investicí, plnou i částečnou, byl osazen nový kotel (obrázek 24) na tuhá paliva se zásobníkovým podavačem, boiler s elektrickým ohřevem i ohřevem přes kotel, v kotelně je nově betonová podlaha a vápenopískové omítky, zůstal zachován vývod vody i elektřiny. Část prostoru kotelny je vyhrazena skládce paliva.

Malý sklad vznikl přepažením části prostoru kotelny, podlaha beton, vápenopískové omítky.

Garáž má podlahu z cihel volně ložených, stěny kryje zašlá omítky.

Sklad při variantě bez investice je v obdobném stavu jako garáž. Při variantách s investicemi také prošel úpravou, podlaha dlažba z cihel v betonovém loži.



Obrázek 24 - Kotelna při rekonstrukci [vlastní]

Stodola na st.p.č. 45

Stejně jako u předchozích objektů, i u stodoly (obrázek 25) není znám přesný rok výstavby, ale pravděpodobně někdy kolem roku 1860. Základy kamenné. Stěny též kamenné tloušťky cca 70 cm částečně omítané, stěna orientovaná do dvora je zbavena omítky, obrostlá popínavou vegetací. Strop ve stodole je jen cca nad 1/3 plochy. Jedná se pouze o dřevěné fošny položené na vazných trámech. Střecha sedlová, dřevěné vazníky, keramická krytina, bez klempířských konstrukcí. Do stodoly je přístup přes tři dvoukřídlá dřevěná vrata. Podlaha cca z 1/2 betonová, jinak udusaná hlína. Zavedena elektřina.



Obrázek 25 - Stodola, pohled ze dvora [vlastní]

Dílna na st.p.č. 45

Na pozemku se ještě nachází budova dílny (obrázek 26). Ta byla postavena kolem roku 1900 a byla zamýšlena jako druhý obytný objekt, výminek, ale nikdy tuto funkci neplnila. Základy jsou kamenné. Zdivo cihelné tloušťky cca 45 cm. Strop je tvořený záklopem z dřevěných fošen položených na vazných trámech. Střecha sedlová, dřevěné vazníky, keramická krytina. Okna dřevěná jednoduchá. Podlaha betonová.



Obrázek 26 - Budova dílny, pohled z návsi [vlastní]

Posudek - Ocenění předmětného souboru nemovitostí

(ocenění porovnávacím způsobem)

Způsob výběru porovnávaných nemovitostí:

Do databáze referenčních nemovitostí bylo vybráno 24 nabídek (přílohy 18 - 41) z realitních serverů. Obecně lze považovat 15-17 prvků souboru za statisticky významné množství [3 str. 293]. Vzhledem k nebezpečí, že některé referenční nemovitosti se mohou ukázat jako nevhodné do statistického souboru, bylo vybráno 1,5 násobek průměru toho počtu prvků, tedy 24 referenčních nemovitostí.

Hlavním kritériem výběru byl typ nemovitosti, vybírány byly jen rodinné domy. Pro zařazení do databáze muselo být splněno ještě několik dalších dílčích kritérií. Referenční nemovitost musela být z východních Čech, nejlépe z malé obce. Přednost měli nemovitosti z Pardubicka a Chrudimska. Při výběru byly upřednostněny nemovitosti s podobnými výměrami a podobného podtypu, tedy bývalé hospodářské usedlosti. Nemovitosti byly vybírány z realitních kanceláří, jako je Remax, MaM reality, Next reality, STING nebo na inzertních stránkách Sreality nebo Reality.idnes.

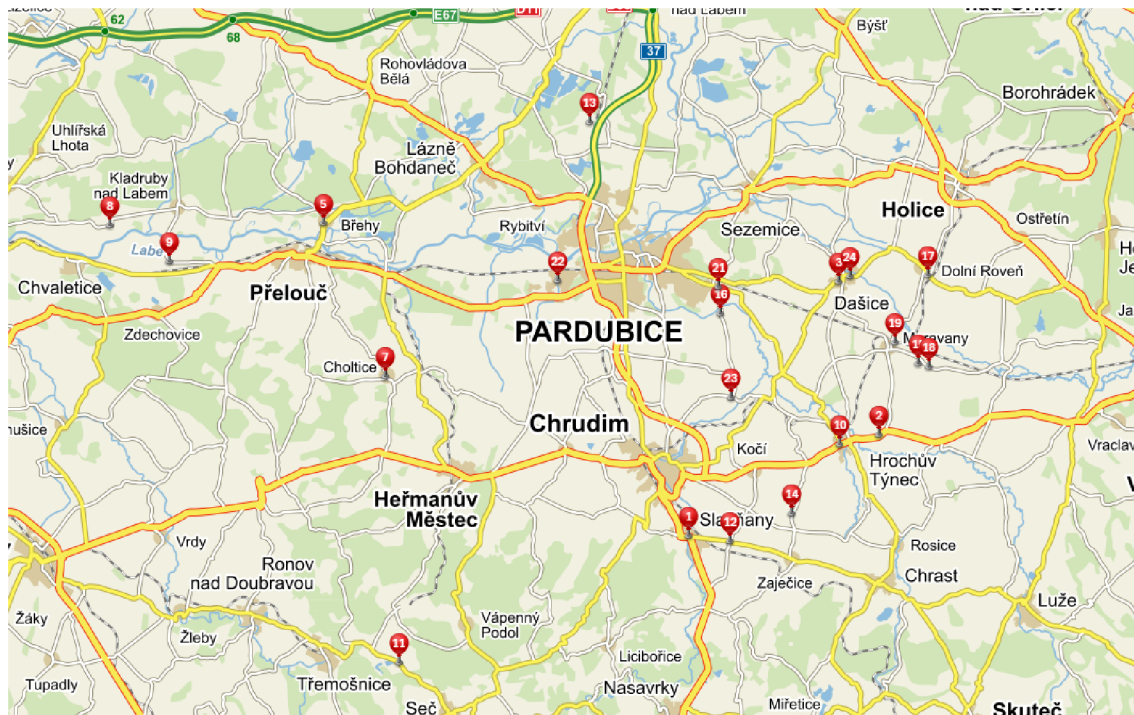
Databáze referenčních nemovitostí:

Pro přehlednost byly informace k jednotlivým referenčním nemovitostem sepsány na kartách nemovitostí (přílohy 18 - 41). Utříděný soubor je shrnut v tabulce 6.

Tabulka 6 - Seznam referenčních nemovitostí [vlastní]

Číslo	Název nemovitosti	Cena	Už.pl. m ²	Disp.	Par.pl. m ²	Datum	Zdroj	Příloha
RN-01	RD SLATIŇANY	2 580 000 Kč	204	4+1	617	28.12.15	REMAX	18
RN-02	RD ČANKOVICE	1 750 000 Kč	250	4+1	1304	29.12.15	REMAX	19
RN-03	RD DAŠICE I	3 480 000 Kč	240	6+2	924	20.12.15	REMAX	20
RN-04	RD KROUNA	1 140 000 Kč	150	5+1	1148	31.12.15	REMAX	21
RN-05	RD BŘEHY	2 660 000 Kč	120	5+2	1504	28.12.15	REMAX	22
RN-06	RD VŠERADOV	2 900 000 Kč	126	5+KK	754	27.12.15	REMAX	23
RN-07	RD CHOLTICE	1 730 000 Kč	120	4+2	598	28.12.15	REMAX	24
RN-08	RD SELMICE	1 750 000 Kč	77	3+KK	905	29.12.15	REMAX	25
RN-09	RD ŘEČANY N.L.	2 000 000 Kč	260	5+1	965	26.12.15	REMAX	26
RN-10	RD HROCHŮV TÝN.	2 190 000 Kč	118	4+1	456	20.12.15	M&Mreality	27
RN-11	RD KRASKOV	3 200 000 Kč	286	4+1	1181	29.12.15	M&Mreality	28
RN-12	RD OREL	2 300 000 Kč	150	5+1	1419	31.12.15	M&Mreality	29
RN-13	RD STÉBLOVÁ	3 400 000 Kč	160	5+1	589	02.01.16	M&Mreality	30
RN-14	RD LIBANICE	2 400 000 Kč	200	4+KK	1756	28.12.15	M&Mreality	31
RN-15	RD SLEPOTICE I	2 300 000 Kč	118	4+1	456	23.12.15	M&Mreality	32
RN-16	RD MNĚTICE	3 850 000 Kč	300	5+2	1136	01.01.16	M&Mreality	33
RN-17	RD DOLNÍ ROVEŇ	2 990 000 Kč	155	5+1	873	28.12.15	M&Mreality	34
RN-18	RD SLEPOTICE II	2 250 000 Kč	150	5+1	677	16.10.15	Sreality	35
RN-19	RD MORAVANY	2 950 000 Kč	246	7+1	1058	05.11.15	NEXTreality	36
RN-20	RD ZHOŘ	1 900 000 Kč	180	5+1	729	13.11.15	NEXTreality	37
RN-21	RD ČERNÁ ZA BORY	5 280 000 Kč	286	5+KK	650	01.01.16	M&Mreality	38
RN-22	RD SVÍTKOV	3 700 000 Kč	250	5+1	1010	01.01.16	STING	39
RN-23	RD TUNĚCHODY	1 900 000 Kč	200	3+KK	2073	01.01.16	STING	40
RN-24	RD DAŠIC II	1 290 000 Kč	130	3+1	759	02.01.16	STING	41

Prvotní vyhodnocení referenční databáze odhalilo 3 nemovitosti, označené čísly 4, 6 a 20 (v tabulce 6 červeným písmem), jejichž poloha se příliš odchýlila od uvažované oblasti a nebude s nimi dále počítáno. Polohu jednotlivých referenčních nemovitostí je vidět na obrázku 27.



Obrázek 27 - Polohy referenčních nemovitostí [vlastní]

Výběr koeficientů:

Abych mohl vyjádřit vzájemné rozdílnosti nemovitostí, bylo třeba určit oblasti nebo kritéria, jejichž míru odlišnosti definují koeficienty. Součinem těchto dílčích koeficientů odlišnosti vznikne index odlišnosti, definující celkovou diferenci referenční nemovitosti vůči nemovitosti oceňované. Index odlišnosti vyjadřuje, kolikrát je cena referenční nemovitosti vyšší než cena oceňované nemovitosti dle úvahy odhadce. Tento základní vztah je vidět v tabulce 7.

Tabulka 7 - Index odlišnosti při přímém porovnání [3 str. 283]

RN je	lepší či větší,	než ON	pak	$I > 1$
RN je	stejná,	než ON	pak	$I = 1$
RN je	horší či menší,	než ON	pak	$I < 1$

Kde:

RN referenční nemovitost
 ON oceňovaná nemovitost
 I index odlišnosti

Při nevhodně zvoleném rozpětí jednotlivých koeficientů by mohlo dojít k tomu, že vzájemný součin všech koeficientů by způsobil příliš nízkou nebo naopak příliš vysokou hodnotu celkového indexu odlišnosti. Tomuto lze předejít citlivou a uváženou volbou rozpětí, spolu s rozumně zvoleným počtem koeficientů.

Pro určení přibližného rozpětí indexu odlišnosti byly vybrány z referenčních nemovitostí dva extrémy (cenové, kvalitativní a kvantitativní). Předpokladem je, že oceňovaná nemovitost nebude mít nižší hodnotu než minimum a vyšší hodnotu než maximum. Předpoklad je podložený faktem, že jak kvalita, tak kvantita oceňované nemovitosti leží mezi těmito extrémy. Jako minimum byla vybrána nemovitost RN-04 a jako maximum nemovitost RN-21 (tabulka 8).

Tabulka 8 - Výpočet orientačního rozpětí indexu odlišnosti [vlastní]

Limita	Hodnota limity	Index	Hod.indexu	Mez indexu
Minimum	1 140 000 Kč	$I_{\min}=\min/\text{prum}$	0,355	0,18
Maximum	5 280 000 Kč	$I_{\max}=\max/\text{prum}$	1,645	3,29
Průměr	3 210 000 Kč			

Z tohoto prvotního předpokladu vychází, že hodnoty indexů odlišnosti by mohly být zhruba v rozmezí 0,355 - 1,645. Jako vyhovující rozmezí souhrnného indexu odlišnosti uvažuji polovinu I_{\min} a dvojnásobek I_{\max} tady rozmezí cca 0,18 - 3,29.

Při volbě vhodného počtu koeficientů jsem chtěl docílit dvou protichůdných záměrů. Aby koeficientů bylo co nejméně, aby se exponenciálně neumocňovaly nepřesnosti v odhadu jejich hodnot. A zároveň aby koeficientů byl dostatečný počet, který by dovozoval dostatečně jemně vyladit rozdílnosti referenčních nemovitostí.

Byly zvoleny tyto kritéria hodnocení:

Koeficient redukce	K_R
Koeficient polohy a trhu	K_{PT}
Koeficient užité plochy	K_{UP}
Koeficient stavu a stáří	K_{SS}
Koeficient konstrukcí a vybavenosti	K_{KV}
Koeficient plochy parcely	K_{PP}

Popis koeficientů a metodika určení rozpětí:

Popis koeficientů, jejich rozmezí a užitá zkratky jsou utříděny v tabulce 9.

Tabulka 9 - Koeficienty [vlastní]

č.	Název	Zkr.	Popis koeficientu	Rozmezí		Popis rozmezí koeficientu
				min	max	
0	Koeficient redukce	K_R	Očištění ceny o provize a poplatky realitní kanceláře.	0,90	0,90	Hodnota je dána 10% sazbou provize RK.
1	Koeficient polohy a trhu	K_{PT}	Poloha nemovitosti v obci, poloha obce, situace na trhu.	0,87	1,99	Vyhodnocení databáze ukázalo, že ON, vzhledem k poloze a situaci na trhu, se nachází v méně atraktivní lokalitě, zároveň se projeví téměř dvojnásobné rozdíly v cenách.
2	Koeficient užitné plochy	K_{UP}	Výměra užitné plochy objektu s přihlédnutím k dispozičnímu uspořádání.	0,36	1,60	Vyjadřuje odhadovanou změnu ceny celé nemovitosti při změně výměry užitné plochy a bez změn ostatních parametrů nemovitosti.
3	Koeficient stavu a stáří	K_{SS}	Technický stav a míra opotřebení stavebního objektu.	0,75	1,31	Vyjadřuje odhadovanou změnu ceny celé nemovitosti při změně stavu a stáří a bez změn ostatních parametrů nemovitosti.
4	Koeficient konstrukcí a vybavenosti	K_{KV}	Konstrukce objektu, technologické vybavení a nadstandardní vybavení.	0,95	1,05	Vyjadřuje odhadovanou změnu ceny celé nemovitosti při jiné konstrukci a s jiným vybavením a bez změn ostatních parametrů nemovitosti.
5	Koeficient plochy parcely	K_{PP}	Výměra přidružených pozemků, její stav a využitelnost.	0,81	1,20	Vyjadřuje odhadovanou změnu ceny celé nemovitosti při změně výměry parcely a bez změn ostatních parametrů nemovitosti.

Výpočet koeficientu K_{PT}

$$K_{PT} \cong 1 + \left[\left(\frac{j_{C_{PPON}}}{j_{C_{PPRN}}} - 1 \right) \times 0,3 \right] \quad (17)$$

Kde: $j_{C_{PPON}}$ jednotková cena pozemku oceňovaného
 $j_{C_{PPRN}}$ jednotková cena pozemku referenčního

Výpočtem podle vzorce (17) byl získán předběžný odhad koeficientu polohy a trhu. Jelikož je založený čistě na poloze nemovitosti v rámci kraje a nebere v potaz umístění v rámci intravilánu té či oné konkrétní obce, byl následně odborným odhadem upraven tak, aby odrážel i polohu v obci. Uvažuji, že situaci na trhu s nemovitostmi, tedy faktor nabídky a poptávky, v podstatě určuje samotná cena nemovitosti, v případě tohoto výpočtu jednotková cena nemovitosti. Pro zjištění jednotkových cen jsem vycházel z internetové databáze Profesního sdružení odborníků v oblasti oceňování živnostenského společenstva Hospodářské komory ČR, dostupné na internetu [19]. Z databáze byly získány údaje o minimálních a maximálních cenách pozemků v jednotlivých obcích. Při výpočtu pak bylo uvažováno s průměrem těchto dvou hodnot.

Výpočet koeficientu K_{UP}

$$K_{UP} = \frac{C_{RN}}{C_{RNU}} \quad (18)$$

Cena referenční nemovitosti upravená:

$$C_{RNU} = C_{PPRN} + C_{UPRNU} \quad (19)$$

Cena užité plochy referenční nemovitosti upravená:

$$C_{UPRNU} = S_{UPON} \times j_{C_{UPRN}} \quad (20)$$

Jednotková cena užité plochy referenční nemovitosti:

$$j_{C_{UPRN}} = \frac{C_{UPRN}}{S_{UPRN}} \quad (21)$$

Cena užité plochy referenční nemovitosti:

$$C_{UPRN} = C_{RN} - C_{PPRN} \quad (22)$$

Cena pozemku referenční nemovitosti:

$$C_{PPRN} = S_{PPRN} \times j_{C_{PPRN}} \quad (23)$$

Kde: C_{RN}	cena referenční nemovitosti po redukcii
C_{RNU}	cena referenční nemovitosti upravená
C_{PPRN}	cena pozemku referenční nemovitosti
C_{UPRNU}	cena užitné plochy referenční nemovitosti upravená
S_{UPON}	výměra užitné plochy oceňované nemovitosti
jC_{UPRN}	jednotková cena užitné plochy referenční nemovitosti
C_{UPRN}	cena užitné plochy referenční nemovitosti
S_{UPRN}	výměra užitné plochy referenční nemovitosti
S_{PPRN}	výměra parcely referenční nemovitosti
jC_{PPRN}	jednotková cena plochy parcely referenční nemovitosti

Výpočet koeficientu užitné plochy je vypočítán podle vzorců (18) až (23). Pomocí jednotkových cen pozemků [19] byla celková cena referenční nemovitosti rozdělena na cenu za užitnou plochu a cenu za pozemek podle vzorců (22) a (23). Následně byla zjištěna jednotková cena užitné plochy podle vzorce (21). Poté byla vypočítána cena za užitnou plochu referenční nemovitosti, upravenou tak, jako by měla výměru užitné plochy oceňované nemovitosti podle vzorce (20). Pomocí vzorce (19) byla zjištěna cena referenční nemovitosti upravená a následně podle vzorce (18) byl zjištěn koeficient odlišnosti pro užitnou plochu.

Výpočet koeficientu K_{SS}

Na základě subjektivního hodnocení nemovitostí bylo k jednotlivým referenčním i k oceňované nemovitosti přiděleno číslo od 1 do 10 vyjadřující názor odhadce na stav a stáří nemovitosti. Hodnotu 1 pro nemovitosti v bezvadném stavu, prakticky nové. Hodnota 10 pak náleží nemovitostem, které nutně vyžadují rekonstrukci, tedy nějaké vložení peněz.

Tabulka 10 - Koeficient stavu a stáří [vlastní]

hodnocení	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
K_{Si}	0,00	0,05	0,12	0,20	0,29	0,40	0,53	0,67	0,82	1,00

Kde:

K_{Si} koeficient stavu a stáří nemovitostí podle hodnocení

Bylo uvažováno, že nemovitost s hodnocením 10 je v takovém stavu, že bude za potřebí 1 000 000 Kč, aby byla uvedena do bezvadného stavu tedy, aby získala hodnocení 1. Vzhledem k nelineárnímu charakteru stárnutí nemovitosti má koeficient stárnutí K_S mírně gradující charakter (tabulka 10).

$$K_{SS} = \frac{C_{RN}}{C_{RN} + C_{SS}} \quad (24)$$

Cena stavu a stáří:

$$C_{SS} = C_{SSRN} - C_{SSON} \quad (25)$$

Cena stavu a stáří referenční nemovitosti:

$$C_{SSRN} = 1000000 \times K_{SRN} \quad (26)$$

Cena stavu a stáří oceňované nemovitosti:

$$C_{SSON} = 1000000 \times K_{SON} \quad (27)$$

Kde: C_{RN}	cena referenční nemovitosti po redukcii
C_{SS}	rozdíl cen stavu a stáří porovnávaných nemovitostí
C_{SSRN}	cena stavu a stáří referenční nemovitostí
C_{SSON}	cen stavu a stáří oceňované nemovitostí
K_{SRN}	koeficient stavu a stáří referenční nemovitosti podle hodnocení
K_{SON}	koeficient stavu a stáří oceňované nemovitosti podle hodnocení

Nejprve je zjištěna cena nutná k uvedení oceňované nemovitosti do bezvadného stavu, výpočet podle vzorce (27). Dále cena nutná k uvedení referenční nemovitosti do bezvadného stavu, výpočet podle vzorce (26). Tyto dvě ceny byly odečteny podle vzorce (25), a tím byl získán rozdíl ve stavu a stáří porovnávaných nemovitostí. Koeficient odlišnosti pro stáří a stav nemovitostí byl vypočítán podle vzorce (24).

Výpočet koeficientu K_{KV}

Při vyhodnocování databáze referenčních nemovitostí bylo zjištěno, že vybavenost, především co se týče technologie vytápění, mají všechny nemovitosti srovnatelné. Nemovitosti referenční jsou vybaveny kotli plynovými. Při variantě s provedenou rekonstrukcí je v oceňované nemovitosti kotel na tuhá paliva, jeho pořizovací cena je vyšší než u kotle plynového, ale provozní náklady, i přes nutnosti týdenní pravidelné údržby, jsou znatelně nižší. Při hodnocení je uvažováno s tím, že co do technologie si jsou nemovitosti rovnocenné. Pro zhodnocení rozdílů v konstrukcích bylo přihlédnuto k materiálovému typu nosných konstrukcí. Předpokladem je, že zdivo cihelné, tedy budova z něj postavená, bude nejpreferovanější, vzhledem k případným budoucím zásahům a míře spolehlivosti. Naopak budova se smíšenými konstrukcemi bude preferována méně, vzhledem k budoucím možným komplikacím.

Hodnoty koeficientu konstrukce a vybavení jsou:

$$K_{KV} = 1,00 \text{ když je konstrukce KAMENNÁ}$$

$$K_{KV} = 0,95 \text{ když je konstrukce SMÍŠENÁ}$$

$$K_{KV} = 1,05 \text{ když je konstrukce CIHELNÁ}$$

Výpočet koeficientu K_{PP}

$$K_{PP} = \frac{C_{RN}}{C_{RNU}} \quad (28)$$

Cena referenční nemovitosti upravená:

$$C_{RNU} = C_{RN} - C_{PPRN} + C_{PPRNU} \quad (29)$$

Cena parcely referenční nemovitosti:

$$C_{PPRN} = S_{PPRN} \times jC_{PPRN} \quad (30)$$

Cena parcely referenční nemovitosti upravená:

$$C_{PPRNU} = S_{PPON} \times jC_{PPRN} \quad (31)$$

Kde: C_{RN}	cena referenční nemovitosti po redukcii
C_{PPRN}	cena pozemku referenční nemovitosti
C_{PPRNU}	cena plochy pozemku referenční nemovitosti upravená
S_{PPRN}	výměra parcely referenční nemovitosti
S_{PPON}	výměra parcely oceňované nemovitosti
jC_{PPRN}	jednotková cena plochy parcely referenční nemovitosti

Výpočet koeficientu plochy parcely je vypočítán podle vzorců (28) až (31). Pomocí jednotkových cen pozemků [19] byla celková cena referenční nemovitosti rozdělena na cenu za užitnou plochu a cenu za pozemek. Byla vypočítána cena za plochu parcely referenční nemovitosti upravenou na výměru plochy parcely oceňované nemovitosti podle vzorce (31). Pomocí vzorce (29) byla zjištěna cena referenční nemovitosti upravená a následně podle vzorce (28) byl zjištěn koeficient odlišnosti pro plochu parcely.

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku:

Cena oceňované nemovitosti vypočtená:

$$C_{ONV} = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{C_{RNI}}{I_{RNI}} \right)}{n} \quad (32)$$

Cena referenční nemovitosti po redukcii (i je $RN-01$ až $RN-24$):

$$C_{RNI} = C_{RKi} \times K_R \quad (33)$$

Index odlišnosti referenční nemovitosti (i je $RN-01$ až $RN-24$):

$$I_{RNI} = K_{PTi} \times K_{UPi} \times K_{SSi} + \times K_{KVi} \times K_{PPi} \quad (34)$$

Kde: C_{ONV}	cena oceňované nemovitosti vypočtená
C_{RNI}	cena referenční nemovitosti po redukcí
C_{RKi}	cena referenční nemovitosti zjištěná z realitní kanceláře
K_R	koeficient redukce
I_{RNI}	index odlišnosti referenční nemovitosti

Výsledná cena oceňované nemovitosti se vypočítá jako průměr zindexovaných cen referenčních nemovitostí, tento výpočet je vidět na vzorci (32). Index odlišnosti referenční nemovitosti byl vypočítán jako součin všech dílčích koeficientů, vzorec (34). Pro výpočet ve vzorci (32) bylo nutné nejprve cenu nemovitosti zjištěnou v realitních kancelářích upravit na pramen ceny pomocí vzorce (33).

[3]

Vstupní údaje oceňované nemovitosti

Koeficient redukce K_R

Tento koeficient se u oceňované nemovitosti neuplatňuje. Jeho účel je upravit cenu referenční nemovitosti zjištěnou z inzerce realitních kanceláří tak, aby byla očištěna o provizi a poplatky realitní kanceláří.

Koeficient polohy a trhu K_{PT}

Nemovitost se nachází na návsi, v centru obce Turov.

Koeficient užité plochy K_{UP}

VBI - varianta bez investice $118,6 + 27 + 73,8 / 3 = 170,2 \text{ m}^2$

Výměra užité plochy oceňované nemovitosti je dána součtem ploch všech místností v 1NP a plochy kotelny. Plochy místností v 2NP nejsou počítány v plném rozsahu, vzhledem k tomu, že je nelze bez předchozích úprav užívat. Jejich výměra je započítána jen jako 1/3 celé plochy 2NP.

VCI - varianta částečné investice $118,6 + 27 + 73,8 = 219,4 \text{ m}^2$

Výměra užité plochy sestává z celého 1NP, 2NP a plochy kotelny.

VSI - varianta s investicí $118,6 + 27 + 73,8 = 219,4 \text{ m}^2$

Výměra užité plochy sestává z celého 1NP, 2NP a plochy kotelny.

Koeficient stavu a stáří K_{SS}

VBI - varianta bez investice stav: **DOBŘÝ**, hodnocení: **6**

Hlavní nosné konstrukce jsou v dobrém stavu, celkový stav nemovitosti byl ohodnocen hodnotou 6.

VCI - varianta částečné investice stav: **DOBŘÝ**, hodnocení: **7**

Hlavní nosné konstrukce jsou v dobrém stavu, celkový stav nemovitosti byl ohodnocen hodnotou 7. Toto zhoršení je dáno tím, že do užité plochy vstoupily místnosti v 2NP, které jsou nedokončené a tedy hodnocení nemovitosti zhoršují.

VSI - varianta s investicí

stav: **DOBŘÝ**, hodnocení: **5**

Hlavní nosné konstrukce jsou v dobrém stavu, celkový stav nemovitosti byl ohodnocen hodnotou 5. Toto zlepšení je dáno tím, že místnosti v 2NP jsou významně lépe zařízeny než přízemí.

Koeficient konstrukcí a vybavenosti K_{KV}

konstrukce: **KAMENNÁ**

Hlavní nosné zdivo je kamenné, vnitřní nosná zdiva jsou cihelná. Jsou tu sice použity konstrukce z různých materiálů, ale není zde použito různého materiálu v rámci vazby zdiva, tedy je předpoklad, že kamenné zdivo bude spolehlivější než zdivo smíšené.

Koeficient plochy parcely K_{PP}

výměra parcely: **1323 m²**

Pod popisným číslem 10 se nachází celkem 3 parcely. Hlavní parcela o výměře 1323 m², zahrada s výměrou 1653 m² a malá manipulační plocha o výměře 67 m². Zahrada je evidována v seznamu BPEJ s číslem 32110 [14]. Vzhledem k zanedbatelné ceně, špatnému přístupu a nulové využitelnosti nejsou zahrada a manipulační plocha uvažovány v porovnávací výměře parcel.

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku

VBI - varianta bez investice

Pro výpočet tržní ceny nemovitosti byly z uvažovaných referenčních nemovitostí vyjmuty RN-04, RN-06 a RN-20 kvůli tomu, že nespádají do uvažované oblasti. Jelikož je oceňována varianta nemovitosti bez jakékoli investice, byly dále vyjmuty RN-14 a RN-18. Obě tyto nemovitosti jsou po rekonstrukci, a tedy jejich zohlednění při zjištění ceny nerekonstruované stavby není vhodné. Ocenění varianty nemovitosti bez investice je vidět v tabulkách 11 a 12.

Tabulka 11 - Ocenění VBI, 1.část [vlastní]

ozn. nemov.	C_{RK}	K_R	C_{RN}	Koeficient polohy a trhu	K_{PT}	Koeficient užité plochy	K_{UP}
ON-VBI	1 650 000 Kč			RD TUROV	1,00	170	1,00
RN-01	2 580 000 Kč	0,9	2 322 000 Kč	RD SLATIŇANY	1,99	204	1,15
RN-02	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD ČANKOVICE	1,08	250	1,35
RN-03	3 480 000 Kč	0,9	3 132 000 Kč	RD DAŠICE I	1,39	240	1,35
RN-04	1 140 000 Kč	0,9	1 026 000 Kč	RD KROUNA	1,21	150	0,92
RN-05	2 660 000 Kč	0,9	2 394 000 Kč	RD BŘEHY	1,56	120	0,78
RN-06	2 900 000 Kč	0,9	2 610 000 Kč	RD VŠERADOV	0,96	126	0,75
RN-07	1 730 000 Kč	0,9	1 557 000 Kč	RD CHOLTICE	1,39	120	0,74
RN-08	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD SELMICE	0,87	77	0,47
RN-09	2 000 000 Kč	0,9	1 800 000 Kč	RD ŘEČANY N.L.	1,39	260	1,37
RN-10	2 190 000 Kč	0,9	1 971 000 Kč	RD HROCHŮV TÝN.	1,32	118	0,71
RN-11	3 200 000 Kč	0,9	2 880 000 Kč	RD KRASKOV	1,01	286	1,60
RN-12	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD OREL	1,30	150	0,91
RN-13	3 400 000 Kč	0,9	3 060 000 Kč	RD STĚBLOVÁ	1,81	160	0,95
RN-14	2 400 000 Kč	0,9	2 160 000 Kč	RD LIBANICE	0,89	200	1,16
RN-15	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD SLEPOTICE I	0,92	118	0,70
RN-16	3 850 000 Kč	0,9	3 465 000 Kč	RD MNĚTICE	1,90	300	1,50
RN-17	2 990 000 Kč	0,9	2 691 000 Kč	RD DOLNÍ ROVEŇ	1,39	155	0,92
RN-18	2 250 000 Kč	0,9	2 025 000 Kč	RD SLEPOTICE II	0,91	150	0,89
RN-19	2 950 000 Kč	0,9	2 655 000 Kč	RD MORAVANY	1,21	246	1,37
RN-20	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD ZHOŘ	0,94	180	1,05
RN-21	5 280 000 Kč	0,9	4 752 000 Kč	RD ČERNÁ ZA BORY	1,90	286	1,58
RN-22	3 700 000 Kč	0,9	3 330 000 Kč	RD SVÍTKOV	1,99	250	1,33
RN-23	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD TUNĚCHODY	1,34	200	1,09
RN-24	1 290 000 Kč	0,9	1 161 000 Kč	RD DAŠIC II	1,39	130	0,81

Tabulka 12 - Ocenění VBI, 2.část [vlastní]

ozn. nemov.	Koeficient stavu a stáří	h.	K _{SS}	Koeficient konstrukcí a vybavenosti	K _{KV}	Koeficient plochy parcely	K _{PP}	I _{RN}	C _{CONV}
ON-VBI	DOBŘÝ	6	1,00	KAMENNÁ	1,00	1323	1,00	1,00	1 649 443 Kč
RN-01	DOBŘÝ	3	1,14	CIHLOVÁ	1,05	617	0,81	2,23	1 043 150 Kč
RN-02	DOBŘÝ	5	1,08	CIHLOVÁ	1,05	1304	1,00	1,64	959 701 Kč
RN-03	VELMI DOBRÝ	3	1,10	CIHLOVÁ	1,05	924	0,95	2,04	1 531 600 Kč
RN-04	DOBŘÝ	6	1,00	CIHLOVÁ	1,05	1148	0,95	1,11	927 997 Kč
RN-05	DOBŘÝ	5	1,05	CIHLOVÁ	1,05	1504	1,04	1,38	1 729 802 Kč
RN-06	VELMI DOBRÝ	2	1,15	CIHLOVÁ	1,05	754	0,97	0,84	3 101 638 Kč
RN-07	DOBŘÝ	6	1,00	CIHLOVÁ	1,05	598	0,84	0,91	1 718 872 Kč
RN-08	VELMI DOBRÝ	4	1,15	CIHLOVÁ	1,05	905	0,97	0,48	3 302 491 Kč
RN-09	VELMI DOBRÝ	4	1,13	CIHLOVÁ	1,05	965	0,93	2,08	865 047 Kč
RN-10	DOBŘÝ	5	1,06	CIHLOVÁ	1,05	456	0,86	0,90	2 190 817 Kč
RN-11	VELMI DOBRÝ	4	1,07	SMÍŠENÁ	0,95	1181	0,99	1,63	1 763 664 Kč
RN-12	DOBŘÝ	7	0,94	CIHLOVÁ	1,05	1419	1,02	1,18	1 747 853 Kč
RN-13	VELMI DOBRÝ	2	1,13	CIHLOVÁ	1,05	589	0,87	1,76	1 736 086 Kč
RN-14	PO REKONSTRUKCI	2	1,19	SMÍŠENÁ	0,95	1756	1,02	1,19	1 812 407 Kč
RN-15	VELMI DOBRÝ	4	1,11	CIHLOVÁ	1,05	456	0,95	0,71	2 909 308 Kč
RN-16	DOBŘÝ	5	1,03	CIHLOVÁ	1,05	1136	0,96	2,98	1 163 423 Kč
RN-17	VELMI DOBRÝ	3	1,12	CIHLOVÁ	1,05	873	0,94	1,40	1 918 753 Kč
RN-18	PO REKONSTRUKCI	2	1,21	CIHLOVÁ	1,05	677	0,96	0,98	2 065 118 Kč
RN-19	VELMI DOBRÝ	4	1,08	CIHLOVÁ	1,05	1058	0,97	1,84	1 445 131 Kč
RN-20	VELMI DOBRÝ	5	1,07	CIHLOVÁ	1,05	729	0,95	1,06	1 612 883 Kč
RN-21	PO REKONSTRUKCI	2	1,08	CIHLOVÁ	1,05	650	0,91	3,09	1 537 310 Kč
RN-22	VELMI DOBRÝ	2	1,12	CIHLOVÁ	1,05	1010	0,93	2,89	1 152 728 Kč
RN-23	REKONSTRUOVANÝ	6	1,00	SMÍŠENÁ	0,95	2073	1,20	1,66	1 028 949 Kč
RN-24	PŘED REK.	8	0,81	SMÍŠENÁ	0,95	759	0,84	0,73	1 594 739 Kč

VCI - varianta částečné investice

Pro výpočet tržní ceny nemovitosti byly z uvažovaných referenčních nemovitostí vyjmuty RN-04, RN-06 a RN-20 kvůli tomu, že nespadají do uvažované oblasti. Ocenění varianty nemovitosti s částečnou investicí je vidět v tabulkách 13 a 14.

Tabulka 13 - Ocenění VCI, 1.část [vlastní]

ozn. nemov.	C _{RK}	K _R	C _{RN}	Koeficient polohy a trhu	K _{PT}	Koeficient užité plochy	K _{UP}
ON-VCI	1 950 000 Kč			RD TUROV	1,00	219	1,00
RN-01	2 580 000 Kč	0,9	2 322 000 Kč	RD SLATIŇANY	1,99	204	0,94
RN-02	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD ČANKOVICE	1,08	250	1,11
RN-03	3 480 000 Kč	0,9	3 132 000 Kč	RD DAŠICE I	1,39	240	1,08
RN-04	1 140 000 Kč	0,9	1 026 000 Kč	RD KROUNA	1,21	150	0,76
RN-05	2 660 000 Kč	0,9	2 394 000 Kč	RD BŘEHY	1,56	120	0,64
RN-06	2 900 000 Kč	0,9	2 610 000 Kč	RD VŠERADOV	0,96	126	0,59
RN-07	1 730 000 Kč	0,9	1 557 000 Kč	RD CHOLTICE	1,39	120	0,59
RN-08	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD SELMICE	0,87	77	0,36
RN-09	2 000 000 Kč	0,9	1 800 000 Kč	RD ŘEČANY N.L.	1,39	260	1,14
RN-10	2 190 000 Kč	0,9	1 971 000 Kč	RD HROCHŮV TÝN.	1,32	118	0,56
RN-11	3 200 000 Kč	0,9	2 880 000 Kč	RD KRASKOV	1,01	286	1,27
RN-12	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD OREL	1,30	150	0,74
RN-13	3 400 000 Kč	0,9	3 060 000 Kč	RD STĚBLOVÁ	1,81	160	0,75
RN-14	2 400 000 Kč	0,9	2 160 000 Kč	RD LIBANICE	0,89	200	0,92
RN-15	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD SLEPOTICE I	0,92	118	0,55
RN-16	3 850 000 Kč	0,9	3 465 000 Kč	RD MNĚTICE	1,90	300	1,26
RN-17	2 990 000 Kč	0,9	2 691 000 Kč	RD DOLNÍ ROVEŇ	1,39	155	0,73
RN-18	2 250 000 Kč	0,9	2 025 000 Kč	RD SLEPOTICE II	0,91	150	0,69
RN-19	2 950 000 Kč	0,9	2 655 000 Kč	RD MORAVANY	1,21	246	1,11
RN-20	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD ZHOŘ	0,94	180	0,83
RN-21	5 280 000 Kč	0,9	4 752 000 Kč	RD ČERNÁ ZA BORY	1,90	286	1,27
RN-22	3 700 000 Kč	0,9	3 330 000 Kč	RD SVÍTKOV	1,99	250	1,10
RN-23	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD TUNĚCHODY	1,34	200	0,95
RN-24	1 290 000 Kč	0,9	1 161 000 Kč	RD DAŠIC II	1,39	130	0,66

Tabulka 14 - Ocenění VCI, 2.část [vlastní]

ozn. nemov.	Koeficient stavu a stáří	K _{SS}	Koeficient konstrukcí a vybavenosti	K _{KV}	Koeficient plochy parcely	K _{PP}	I _{RN}	C _{ONV}
ON-VCI	DOBŘÝ	7	1,00	KAMENNÁ	1,00	1323	1,00	1 952 730 Kč
RN-01	DOBŘÝ	3	1,21	CIHLOVÁ	1,05	617	0,81	1 194 212 Kč
RN-02	DOBŘÝ	5	1,18	CIHLOVÁ	1,05	1304	1,00	1 065 029 Kč
RN-03	VELMI DOBRÝ	3	1,15	CIHLOVÁ	1,05	924	0,95	1 817 278 Kč
RN-04	DOBŘÝ	6	1,15	CIHLOVÁ	1,05	1148	0,95	1 005 105 Kč
RN-05	DOBŘÝ	5	1,11	CIHLOVÁ	1,05	1504	1,04	1 987 817 Kč
RN-06	VELMI DOBRÝ	2	1,23	CIHLOVÁ	1,05	754	0,97	3 740 829 Kč
RN-07	DOBŘÝ	6	1,09	CIHLOVÁ	1,05	598	0,84	1 979 080 Kč
RN-08	VELMI DOBRÝ	4	1,27	CIHLOVÁ	1,05	905	0,97	3 831 453 Kč
RN-09	VELMI DOBRÝ	4	1,22	CIHLOVÁ	1,05	965	0,93	956 893 Kč
RN-10	DOBŘÝ	5	1,14	CIHLOVÁ	1,05	456	0,86	2 591 935 Kč
RN-11	VELMI DOBRÝ	4	1,13	SMÍŠENÁ	0,95	1181	0,99	2 105 917 Kč
RN-12	DOBŘÝ	7	1,00	CIHLOVÁ	1,05	1419	1,02	2 016 499 Kč
RN-13	VELMI DOBRÝ	2	1,19	CIHLOVÁ	1,05	589	0,87	2 073 965 Kč
RN-14	PO REKONSTRUKCI	2	1,29	SMÍŠENÁ	0,95	1756	1,02	2 118 207 Kč
RN-15	VELMI DOBRÝ	4	1,19	CIHLOVÁ	1,05	456	0,95	3 473 916 Kč
RN-16	DOBŘÝ	5	1,07	CIHLOVÁ	1,05	1136	0,96	1 330 330 Kč
RN-17	VELMI DOBRÝ	3	1,18	CIHLOVÁ	1,05	873	0,94	2 277 305 Kč
RN-18	PO REKONSTRUKCI	2	1,31	CIHLOVÁ	1,05	677	0,96	2 435 914 Kč
RN-19	VELMI DOBRÝ	4	1,14	CIHLOVÁ	1,05	1058	0,97	1 699 328 Kč
RN-20	VELMI DOBRÝ	5	1,16	CIHLOVÁ	1,05	729	0,95	1 883 247 Kč
RN-21	PO REKONSTRUKCI	2	1,11	CIHLOVÁ	1,05	650	0,91	1 858 034 Kč
RN-22	VELMI DOBRÝ	2	1,17	CIHLOVÁ	1,05	1010	0,93	1 324 905 Kč
RN-23	REKONSTRUOVANÝ	6	1,08	SMÍŠENÁ	0,95	2073	1,20	1 089 563 Kč
RN-24	PŘED REK.	8	0,89	SMÍŠENÁ	0,95	759	0,84	1 779 756 Kč

VSI - varianta s investicí

Pro výpočet tržní ceny nemovitosti byly z uvažovaných referenčních nemovitostí vyjmuty RN-04, RN-06 a RN-20 kvůli tomu, že nespadají do uvažované oblasti. Ocenění varianty nemovitosti s plnou investicí je vidět v tabulkách 15 a 16.

Tabulka 15 - Ocenění VSI, 1.část [vlastní]

ozn. nemov.	C _{RK}	K _R	C _{RN}	Koeficient polohy a trhu	K _{PT}	Koeficient užité plochy	K _{UP}
ON-VSI	2 200 000 Kč			RD TUROV	1,00	219	1,00
RN-01	2 580 000 Kč	0,9	2 322 000 Kč	RD SLATIŇANY	1,99	204	0,94
RN-02	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD ČANKOVICE	1,08	250	1,11
RN-03	3 480 000 Kč	0,9	3 132 000 Kč	RD DAŠICE I	1,39	240	1,08
RN-04	1 140 000 Kč	0,9	1 026 000 Kč	RD KROUNA	1,21	150	0,76
RN-05	2 660 000 Kč	0,9	2 394 000 Kč	RD BŘEHY	1,56	120	0,64
RN-06	2 900 000 Kč	0,9	2 610 000 Kč	RD VŠERADOV	0,96	126	0,59
RN-07	1 730 000 Kč	0,9	1 557 000 Kč	RD CHOLTICE	1,39	120	0,59
RN-08	1 750 000 Kč	0,9	1 575 000 Kč	RD SELMICE	0,87	77	0,36
RN-09	2 000 000 Kč	0,9	1 800 000 Kč	RD ŘEČANY N.L.	1,39	260	1,14
RN-10	2 190 000 Kč	0,9	1 971 000 Kč	RD HROCHŮV TÝN.	1,32	118	0,56
RN-11	3 200 000 Kč	0,9	2 880 000 Kč	RD KRASKOV	1,01	286	1,27
RN-12	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD OREL	1,30	150	0,74
RN-13	3 400 000 Kč	0,9	3 060 000 Kč	RD STĚBLOVÁ	1,81	160	0,75
RN-14	2 400 000 Kč	0,9	2 160 000 Kč	RD LIBANICE	0,89	200	0,92
RN-15	2 300 000 Kč	0,9	2 070 000 Kč	RD SLEPOTICE I	0,92	118	0,55
RN-16	3 850 000 Kč	0,9	3 465 000 Kč	RD MNĚTICE	1,90	300	1,26
RN-17	2 990 000 Kč	0,9	2 691 000 Kč	RD DOLNÍ ROVEŇ	1,39	155	0,73
RN-18	2 250 000 Kč	0,9	2 025 000 Kč	RD SLEPOTICE II	0,91	150	0,69
RN-19	2 950 000 Kč	0,9	2 655 000 Kč	RD MORAVANY	1,21	246	1,11
RN-20	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD ZHOŘ	0,94	180	0,83
RN-21	5 280 000 Kč	0,9	4 752 000 Kč	RD ČERNÁ ZA BORY	1,90	286	1,27
RN-22	3 700 000 Kč	0,9	3 330 000 Kč	RD SVÍTKOV	1,99	250	1,10
RN-23	1 900 000 Kč	0,9	1 710 000 Kč	RD TUNĚCHODY	1,34	200	0,95
RN-24	1 290 000 Kč	0,9	1 161 000 Kč	RD DAŠIC II	1,39	130	0,66

Tabulka 16 - Ocenění VSI, 2.část [vlastní]

ozn. nemov.	Koeficient stavu a stáří	K _{SS}	Koeficient konstrukcí a vybavenosti	K _{KV}	Koeficient plochy parcely	K _{PP}	I _{RN}	C _{ONV}	
ON-VSI	DOBRÝ	5	1,00	KAMENNÁ	1,00	1323	1,00	1,00	2 206 016 Kč
RN-01	DOBRÝ	3	1,08	CIHLOVÁ	1,05	617	0,81	1,73	1 344 113 Kč
RN-02	DOBRÝ	5	1,00	CIHLOVÁ	1,05	1304	1,00	1,25	1 256 495 Kč
RN-03	VELMI DOBRÝ	3	1,06	CIHLOVÁ	1,05	924	0,95	1,58	1 977 508 Kč
RN-04	DOBRÝ	6	0,90	CIHLOVÁ	1,05	1148	0,95	0,83	1 234 582 Kč
RN-05	DOBRÝ	5	1,00	CIHLOVÁ	1,05	1504	1,04	1,08	2 209 301 Kč
RN-06	VELMI DOBRÝ	2	1,10	CIHLOVÁ	1,05	754	0,97	0,63	4 162 331 Kč
RN-07	DOBRÝ	6	0,93	CIHLOVÁ	1,05	598	0,84	0,67	2 311 932 Kč
RN-08	VELMI DOBRÝ	4	1,06	CIHLOVÁ	1,05	905	0,97	0,34	4 570 046 Kč
RN-09	VELMI DOBRÝ	4	1,05	CIHLOVÁ	1,05	965	0,93	1,62	1 113 121 Kč
RN-10	DOBRÝ	5	1,00	CIHLOVÁ	1,05	456	0,86	0,67	2 951 302 Kč
RN-11	VELMI DOBRÝ	4	1,03	SMÍŠENÁ	0,95	1181	0,99	1,25	2 304 121 Kč
RN-12	DOBRÝ	7	0,90	CIHLOVÁ	1,05	1419	1,02	0,92	2 250 296 Kč
RN-13	VELMI DOBRÝ	2	1,09	CIHLOVÁ	1,05	589	0,87	1,35	2 266 892 Kč
RN-14	PO REKONSTRUKCI	2	1,13	SMÍŠENÁ	0,95	1756	1,02	0,89	2 420 808 Kč
RN-15	VELMI DOBRÝ	4	1,05	CIHLOVÁ	1,05	456	0,95	0,52	3 953 077 Kč
RN-16	DOBRÝ	5	1,00	CIHLOVÁ	1,05	1136	0,96	2,42	1 429 331 Kč
RN-17	VELMI DOBRÝ	3	1,07	CIHLOVÁ	1,05	873	0,94	1,07	2 516 916 Kč
RN-18	PO REKONSTRUKCI	2	1,13	CIHLOVÁ	1,05	677	0,96	0,72	2 814 308 Kč
RN-19	VELMI DOBRÝ	4	1,04	CIHLOVÁ	1,05	1058	0,97	1,42	1 874 742 Kč
RN-20	VELMI DOBRÝ	5	1,00	CIHLOVÁ	1,05	729	0,95	0,78	2 190 716 Kč
RN-21	PO REKONSTRUKCI	2	1,05	CIHLOVÁ	1,05	650	0,91	2,42	1 962 418 Kč
RN-22	VELMI DOBRÝ	2	1,08	CIHLOVÁ	1,05	1010	0,93	2,32	1 436 476 Kč
RN-23	REKONSTRUOVANÝ	6	0,94	SMÍŠENÁ	0,95	2073	1,20	1,36	1 255 066 Kč
RN-24	PŘED REK.	8	0,75	SMÍŠENÁ	0,95	759	0,84	0,55	2 108 074 Kč

Závěr ocenění:

Z výpočtových tabulek 11 až 16 je vidět, že cena předmětné nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem činí pro:

VBI - variantu bez investice

1 650 000 Kč

Slovy:

Jeden milion šest set padesát tisíc korun českých

VCI - variantu částečné investice

1 950 000 Kč

Slovy:

Jeden milion devět set padesát tisíc korun českých

VSI - variantu s investicí

2 200 000 Kč

Slovy:

Dva miliony dvě stě tisíc korun českých

3.4.2 Výnos z jednotlivých variant

Uvažuji VBI - variantu bez investice jako variantu nulovou, vůči které porovnávám zbylé 2 varianty investiční. Výnosy z investičních variant pak vypočítám jako rozdíl investiční varianty a varianty bez investice.

Výnos z:

VCI - varianty částečné investice **300 000 Kč**

VSI - varianty s investicí **550 000 Kč**

3.5 NÁKLADY KAPITÁLU

Rozhodnutí o financování investice bylo založeno na způsobu financování reálně provedených stavebních úprav. Investiční náklady byly pokryty hypotékou. Při financování cizími zdroji (tedy hypotékou) je výše nákladu spojeného s cizím kapitálem rovna úroku ze zapůjčeného kapitálu. Průzkumem nabídek hypoték, seříděných v tabulce 17, bylo zjištěno, že nejvýhodnější je zvolit hypotéku u ČSOB, jejíž úroková sazba činí 1,99%.

Tabulka 17 - Úrokové sazby bank [vlastní]

Var.	Cena nemovitosti	Výše úvěru	Doba splácení	Úroková sazba
Česká spořitelna [20]				
VCI	1 650 000 Kč	210 000 Kč	5 let	2,29%
VSI	1 650 000 Kč	535 000 Kč	5 let	2,29%
ČSOB [21]				
VCI	1 650 000 Kč	210 000 Kč	5 let	1,99%
VSI	1 650 000 Kč	535 000 Kč	5 let	1,99%
Raiffeisen bank [22]				
VCI	1 650 000 Kč	300 000 Kč	5 let	2,19%
VSI	1 650 000 Kč	540 000 Kč	5 let	2,19%
Fio banka [23]				
VCI	1 650 000 Kč	300 000 Kč	5 let	2,28%
VSI	1 650 000 Kč	535 000 Kč	5 let	2,28%
KB [24]				
VCI	1 650 000 Kč	200 000 Kč	5 let	3,09%
VSI	1 650 000 Kč	500 000 Kč	5 let	3,09%

Při této úrokové sazbě jsou náklady spojené s cizím kapitálem patrné z výpočtů v tabulkách 18 a 19. Je uvažováno, že bude zapůjčen nejmenší nutný kapitál na pokrytí investičních nákladů v plné výši. S bankou bude sjednána nejmenší možná doba splácení, ta činí pro standardní hypotéky 5 let. Ideálem by bylo domluvit takovou formu zapůjčení kapitálu, kdy by bylo možno zapůjčenou částku i s úroky splatit jednorázově, ihned po hypotetickém prodeji nemovitost. Toto je ale záležitostí individuální domluvy s bankou.

Tabulka 18 - Hypotéka pro VCI [vlastní]

rok	stav dluhu	úmor	úrok 1,99%	roční splátka (anuita)
2015	210 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
2016	169 639 Kč	40 361 Kč	4 179 Kč	44 540 Kč
2017	128 474 Kč	41 165 Kč	3 376 Kč	44 540 Kč
2018	86 490 Kč	41 984 Kč	2 557 Kč	44 540 Kč
2019	43 671 Kč	42 819 Kč	1 721 Kč	44 540 Kč
2020	0 Kč	43 671 Kč	869 Kč	44 540 Kč
Celkem		210 000 Kč	12 702 Kč	222 702 Kč

Tabulka 19 - Hypotéka pro VSI [vlastní]

rok	stav dluhu	úmor	úrok 1,99%	roční splátka (anuita)
2015	535 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
2016	432 175 Kč	102 825 Kč	10 647 Kč	113 472 Kč
2017	327 303 Kč	104 872 Kč	8 600 Kč	113 472 Kč
2018	220 345 Kč	106 958 Kč	6 513 Kč	113 472 Kč
2019	111 258 Kč	109 087 Kč	4 385 Kč	113 472 Kč
2020	0 Kč	111 258 Kč	2 214 Kč	113 472 Kč
Celkem		535 000 Kč	32 359 Kč	567 359 Kč

Hodnota vážených průměrných nákladů kapitálu WACC je 1,99%.

Náklady spojené se zapůjčením cizího kapitálu jsou pro:

VCI - variantu částečné investice **12 702 Kč**

VSI - variantu s investicí **32 259 Kč**

3.6 HODNOCENÍ INVESTICE

3.6.1 Současná hodnota očekávaných výnosů

Základním hodnotícím kritériem je Present value cash flow (PVCF), současná hodnota očekávaných výnosů. Lze se také setkat s označení Net present value (NPV). Tento ukazatel se vypočítá podle vzorce (14).

$$PVCF = NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+WACC)^t} \quad (14)$$

Kde: CF_t očekávaná hodnota cash flow v období t

t období 1 až n roků

n očekávaná životnost investice v letech

Tabulka 20 - CashFlow pro VCI [vlastní]

Rok - pořadí	0	1	2	3	4	5
Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inv. náklady	211 062 Kč					
Příjmy	0 Kč	300 000 Kč				
Úvěr	210 000 Kč					
Splátka	0 Kč	44 540 Kč	44 540 Kč	44 540 Kč	44 540 Kč	44 540 Kč
CF	-1 062 Kč	255 460 Kč	-44 540 Kč	-44 540 Kč	-44 540 Kč	-44 540 Kč
CF _{KUM}	-1 062 Kč	254 398 Kč	209 857 Kč	165 317 Kč	120 777 Kč	76 236 Kč
PVCF	-1 062 Kč	250 475 Kč	-42 819 Kč	-41 984 Kč	-41 165 Kč	-40 361 Kč
PVCF _{KUM}	-1 062 Kč	249 413 Kč	206 594 Kč	164 610 Kč	123 446 Kč	83 084 Kč

Tabulka 21 - CashFlow pro VSI [vlastní]

Rok - pořadí	0	1	2	3	4	5
Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inv. náklady	533 868 Kč					
Příjmy	0 Kč	550 000 Kč				
Úvěr	535 000 Kč					
Splátka	0 Kč	113 472 Kč	113 472 Kč	113 472 Kč	113 472 Kč	113 472 Kč
CF	1 132 Kč	436 528 Kč	-113 472 Kč	-113 472 Kč	-113 472 Kč	-113 472 Kč
CF _{KUM}	1 132 Kč	437 660 Kč	324 188 Kč	210 717 Kč	97 245 Kč	-16 227 Kč
PVCF	1 132 Kč	428 011 Kč	-109 087 Kč	-106 958 Kč	-104 872 Kč	-102 825 Kč
PVCF _{KUM}	1 132 Kč	429 143 Kč	320 056 Kč	213 097 Kč	108 226 Kč	5 401 Kč

Hodnoty CF a PVCF vyjadřují peněžní toky v jednotlivých letech, CF_{KUM} a PVCF_{KUM} jsou peněžní toky kumulované, postupně načítané (tabulka 20 a 21).

3.6.2 Výnosnost investice

Další metodou hodnocení je ukazatel Return on investment - ROI, tedy výnosnost investice, kterou lze vypočítat takto podle vzorce (12). V tabulce 22 je výpočet tohoto ukazatele.

$$ROI = \frac{Z_r}{IC} \quad (12)$$

Kde: Z_r průměrný čistý roční zisk z investice
 IC investiční náklady

Tabulka 22 - ROI pro VCI a VSI [vlastní]

VCI - varianta částečné i.		VSI - varianta s investicí	
Z - VCI	300 000 Kč	Z - VSI	550 000 Kč
Doba	5	Doba	5
IC - VCI	211 062 Kč	IC - VSI	533 868 Kč
Z_r -VCI	60 000 Kč	Z_r -VSI	110 000 Kč
ROI-VCI	0,284	ROI-VSI	0,206

3.6.3 Doba návratnosti

Další možné kritérium hodnocení, doba návratnosti, je bezpředmětné, neboť zisk z investice vznikne v momentě prodeje nemovitosti. Tedy pravděpodobně do 1 roku od provedení investičního záměru a po tomto jednorázovém zisku se nepředpokládají žádné další zisky.

3.6.4 Porovnání investičních variant

Při pohledu na výsledky hodnocení obou investičních variant (tabulka 23) vidíme, že obě varianty jsou proveditelné s uvažovanými vstupními daty. Varianta částečné investice je pak výhodnější oproti variantě s plnou investicí.

Tabulka 23 - Porovnání investičních variant [vlastní]

VCI - varianta částečné investice			VSI - varianta s investicí		
PVCF _{KUM}	83 084 Kč	ROI 0,284	PVCF _{KUM}	5 401 Kč	ROI 0,206

Ovšem právě vstupní data skýtají značné riziko, že vstupní data budou nepřesná. V případě investice do nemovitosti jsou těmito vstupními daty náklady na provedení investice, očekávaný výnos a náklady na zapůjčený kapitál.

Při hodnocení hypotetického prodeje RD v Turově bylo počítáno s reálně uskutečněnými náklady, a tak lze říci, že výše investičních nákladů, jako vstupních dat, bude přesná. Stejně tak náklady na zapůjčený kapitál, i když zde pravděpodobně mohou nastat určité rozdíly. Ovšem nejmarkantnějším rizikem je odhad tržní ceny nemovitosti, nutný k zjištění budoucích výnosů. Kromě výpočtu samotné ceny oceňované nemovitosti je třeba přihlédnout k rozptylu hodnot, z kterých je tato cena vypočtena. Výpočet směrodatné odchylky, která toto rozpětí charakterizuje, je vidět na vzorci (35).

$$\sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}} \quad (35)$$

Kde: σ směrodatná odchylka
 x vstupní data
 n počet hodnot

[3]

Vstupními daty jsou v tomto případě zindexované ceny referenčních nemovitostí z tabulek 11 - 16. Výsledné hodnoty směrodatných odchylek cen jsou vidět v tabulce 24.

Tabulka 24 - Směrodatné odchylky [vlastní]

Var.	Cena _{PRUM}	σ
VBI	1 650 000 Kč	630 000 Kč
VCI	1 950 000 Kč	730 000 Kč
VSI	2 200 000 Kč	860 000 Kč

Pravděpodobné (68,27% [3 str. 293]) rozmezí ceny činí pro:

VBI - variantu bez investice	1 020 000 Kč až 2 280 000 Kč
VCI - variantu částečné investice	1 220 000 Kč až 2 680 000 Kč
VSI - variantu s investicí	1 340 000 Kč až 3 060 000 Kč

Je tedy zřejmé že takto velký rozptyl pravděpodobné ceny dalece převyšuje potenciální výnos z investice. Pro variantu s částečnou investicí je rozptyl až 8-krát větší než očekávaný výnos. V takovém případě je investice značně riziková a nelze ji doporučit bez zjištění přesnějších hodnot.

4 ZÁVĚR

Cílem práce bylo zhodnotit typ a výši investice do nemovitosti, která je určena k prodeji. Definovat základní pojmy jako cena, investice, nemovitost nebo tržní cena. Utrdit typy investic a vybrat vhodné metody hodnocení. Stanovit náklady investic, tržní ceny, výhody a nevýhody. A stanovit výhodnost a ekonomicky vyhodnotit typy investic.

Investice do nemovitostí, tedy nákup - prodej popřípadě nákup - pronájem, jsou brány jako poměrně bezpečný způsob investování, i když i tak s sebou nesou určitá rizika. Ovšem vyplatí se před prodejem nemovitost zvelebit, zvýšit její hodnotu? Vráti se vložené náklady při pozdějším prodeji?

Předmětem mé diplomové práce bylo zhodnotit typ a výši investice do nemovitosti, která je určena k prodeji. Výstupem práce je zhodnocení dvou variant investic do reálné stavby včetně vyhodnocení z pohledu majitele - investora.

Abych blíže pronikl do této problematiky, v teoretické části práce byly vybrány a popsány základní pojmy investování a oceňování. Tyto základní pojmy jsou stěžejní pro porozumění problematiky obou oborů. V kapitole oceňování jsem přiblížil oceňování tržní cenou, tedy cenou akceptovatelnou reálným trhem s nemovitostmi. Kapitola investování přibližuje proces ekonomického hodnocení investice.

Poznatky sepsané v teoretické části jsem uplatnil na praktickém příkladě. Zhodnotil jsem dvě varianty investic do rodinného domu v obci Turov před hypotetickým prodejem. Postupně jsem zjistil investiční náklady, budoucí výnosy a náklady na zapůjčený kapitál. Obě investiční varianty jsem porovnal pomocí metody čisté současné hodnoty (NPV) a výnosnosti investice (ROI). Zjistil jsem, že v případě tohoto oceňovaného RD je možné říci, že investice by pravděpodobně byly výhodné, ale se značným rizikem. Při pohledu na investiční varianty můžeme vyzorovat, že investice částečná vykazuje lepší hodnoty oproti investici plné. Toto je dáno faktem, že investice částečná je orientována na nejnужnější stavební práce, jejichž výsledek je značné navýšení využitelné užitné plochy. Takto by bylo s relativně nízkými investičními náklady docíleno podstatného zvýšení hodnoty. Druhá investiční varianta, investice v plném rozsahu, upravuje navýšený užitný prostor do obyvatelné podoby. Toto také zvýší hodnotu nemovitosti, ale už ne o tolik a rozhodně nekompensuje vložené náklady tak efektivně jako varianta částečné investice.

Největším rizikem spojeným s investicí je ocenění nemovitosti. Pokud by bylo docíleno uvažovaných hodnot, obě investiční varianty jsou výhodné. Ale samotná uvažovaná cena má značný rozptyl, v kterém se potenciální zisk ztrácí. Proto ani jedna z investičních variant nemůže být doporučena k provedení.

Nelze zobecnit, jestli jakákoli investice je výhodná či nevýhodná, vždy bude záležet na konkrétní nemovitosti a konkrétní investici. Celkově jakékoli vyhodnocení efektivnosti investice bude záviset na přesnosti ocenění nemovitosti, jakožto největšímu zdroji nejistoty při hodnocení.

5 SEZNAM LITERATURY

1. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Oceňování nemovitostí na tržních principech.* Vyd. 1. Praha : CEDUK, 1996, 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
2. **Zákon č. 151/1997 Sb.** *Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů.*
3. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí.* 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2004, 578s. ISBN 80-7204-332-3.
4. **Zákon č. 89/2012 Sb.** *Zákon občanský zákoník.*
5. **Nemovité věci v novém občanském zákoníku.**
[Online] [Citace: 10. 1 2016, 16:09hod.]
Dostupné na http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234#_ftn1.
6. **Zákon č. 183/2006 Sb.** *Stavební zákon.*
7. **KORYTÁROVÁ, Jana.** *Ekonomika investic.* Brno : Korytářová, Jana, 2006. Elektronická studijní opora.
8. **SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ.** *Podniková ekonomika. 5.* ,přeprac. a dopl. vyd. Praha : C.H. Beck, 2010, xxv, 498 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-336-3.
9. **Úvod do investování.** *Patria Online.* [Online] [Citace: 10. 1 2016, 17:19hod.]
Dostupné na <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-co-je-investice.html>.
10. **Investiční trojúhelník.** [Online] [Citace: 10. 1 2016, 7:52hod.]
Dostupné na <http://www.lloyd-morgan.com/download.php?aname=file137828987021108>.
11. **Průměrné náklady kapitálu** (Weighted Average Cost of Capital - WACC). *Management mania.* [Online] [Citace: 10. 1 2016, 17:37hod.]
Dostupné na <https://managementmania.com/cs/prumerne-naklady-kapitalu>.
12. **Inflace, ceny výrobců.** *Český statistický úřad.* [Online] [Citace: 11. 1 2016, 18:06hod.]
Dostupné na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_vyrobcu_ekon.
13. **Prodáváme nemovitost.** *Peníze.cz.* [Online] [Citace: 11. 1 2016, 15:05hod.]
Dostupné na <http://www.penize.cz/16616-prodavame-nemovitost>.
14. **Seznam nemovitostí na LV 4.** *ÚZK - nahlížení do katastru nemovitostí.*
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 11:13hod.]
Dostupné na http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=tNUTSpR-CdcuN1EGxrzXkiDWok_fcBr7uy8qBmlbwWZN32efVTiuD_0LDpEWfjlLR3J76nsYRu2H_JMvfroltJ-DiuxHG3kS8goEdJN1c6Mde4uBfDAPd3CRld6fgKgT-5k70PWfZIIKQUPG9zghuU17K1Z0I5gmTcw1bTFL_Vp_W2Ork43.
15. **Územní plán Moravany.** *Pardubice.* [Online] [Citace: 11. 1 2016, 17:17hod.]
Dostupné na <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace/seznam-obci/moravany/up-moravany/>.
16. **Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2015.** *Český statistický úřad.*
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 10:39hod.]
Dostupné na <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112015>.
17. **Turov (Moravany).** *Wikipedia.* [Online] [Citace: 11. 1 2016, 15:27hod.]
Dostupné na [https://cs.wikipedia.org/wiki/Turov_\(Moravany\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Turov_(Moravany)).
18. **Vybrané údaje za obce Pardubického kraje podle správních obvodů - 2013.** *Český statistický úřad.* [Online] [Citace: 11. 1 2016, 19:18hod.]
Dostupné na <https://www.czso.cz/csu/czso/vybrane-udaje-za-obce-pardubickeho-kraje-podle-spravnich-obvodu-2013>.
19. **Ceny pozemků.** *Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM).*
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 8:32hod.]
Dostupné na http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php?ob=572420%23app_top.
20. **Hypoteční centrum - hypoteční kalkulačka.** *Česká spořitelna.*
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 12:14hod.] Dostupné na

- http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/hc?_nfpb=true&_pageLabel=calc_hc.
21. **Hypotéka, pomůžeme vám splnit všechna přání ohledně bydlení. ČSOB.**
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 12:01hod.]
Dostupné na <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka>.
 22. **Hypotéky - hypoteční kalkulačka. Raiffeisen bank.**
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 12:29hod.]
Dostupné na <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>.
 23. **Hypoteční kalkulačka. Fio banka.**
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 12:19hod.]
Dostupné na <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky#counted>.
 24. **Hypoteční kalkulačka. Komerční banka.**
[Online] [Citace: 11. 1 2016, 12:27hod.] Dostupné na <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>.
 25. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 204 m2, Slatiňany. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:01hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/180000/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-204-m2-slatinany>.
 26. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 250 m2, Čankovice. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:09hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/187397/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-250-m2-cankovice>.
 27. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 240 m2, Dašice. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:20hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/189918/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-240-m2-dasice>.
 28. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 150 m2, Krouna. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:27hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/144469/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-150-m2-krouna>.
 29. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 120 m2, Břehy. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:35hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/153998/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-120-m2-brehy>.
 30. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 126 m2, Všeradov. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:43hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/175367/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-126-m2-vseradov>.
 31. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 120 m2, Choltice. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 8:57hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/181075/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-120-m2-choltice>.
 32. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 77 m2, Selmice. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:03hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/188176/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-77-m2-selmice>.
 33. **Prodej domu v osobním vlastnictví, 260 m2, Řečany nad Labem. REMAX.**
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:11hod.]
Dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/188986/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-260-m2-recany-nad-labem>.
 34. **Prodej, rodinný dům, Hrochův Týnec, ul. Riegrova. MaMreality.**

- [Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:17hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/496869/>.
35. **Prodej, rodinný dům 3+kk, Seč - Kraskov.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:21hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/490689/>.
36. **Prodej, rodinný dům 5+1, 200 m², Orel.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:29hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/475883/>.
37. **Prodej, rodinný dům 5+1, 589 m², Pardubice - Stěblová.** *Reality.idnes*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:35hod.]
Dostupné na <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/steblova/7882317?sh=c9ee34a4be>.
38. **Prodej, rodinný dům 4+kk, 1756 m², Libanice.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:45hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/494020/>.
39. **Prodej, rodinný dům 3+1, Slepotice.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 9:57 hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/497497/>.
40. **Prodej, rodinný dům 5+2, 1136 m², Pardubice - Mnětice.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 10:03hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/497196/>.
41. **Prodej, rodinný dům 5+1, Dolní Roveň.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 10:10hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/445155/>.
42. **RD Slepotice.** *Sreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 10:17hod.]
Dostupné na <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/slepotice-slepotice-/3800387676#img=0&fullscreen=false>.
43. **Moravany, okr. Pardubice, dům k bydlení i podnikání, zast. plocha 246m², zahrada 600m², prodej.** *rkevropa*. [Online] [Citace: 3. 1 2016, 10:26hod.]
Dostupné na <http://www.rkevropa.cz/reality/moravany-okr-pardubice-dum-k-bydleni-i-podnikani-zast-plocha-246m2-zahrada-600m2-prodej-28699>.
44. **Zhoř - prodej rodinného domu, 5+1, 180 m².** *rkevropa*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 10:32hod.]
Dostupné na <http://www.rkevropa.cz/reality/zhor-prodej-rodinneho-domu-5-1-180-m2-24252>.
45. **Prodej, rodinný dům, Pardubice - Černá Za Bory.** *MaMreality*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 11:26hod.]
Dostupné na <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/493921/>.
46. **Rodinný dům na prodej, Pardubice / Svítkov.** *STING*.
[Online] [Citace: 3. 1 2016, 11:01hod.]
Dostupné na <http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-pardubice-svitkov-27166/>.
47. **Rodinný dům na prodej, Tuněchody.** *STING*. [Online] [Citace: 3. 1 2016, 11:33hod.]
Dostupné na <http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-tunehody-82949/>.
48. **Rodinný dům na prodej, Dašice.** *STING*. [Online] [Citace: 3. 1 2016, 12:02hod.]
Dostupné na <http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-dasice-93797/>.

6 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Vztah ceny a hodnoty [1 str. 29]	9
Obrázek 2 - Investiční trojúhelník [10].....	16
Obrázek 3 - Schodiště likvidity [7 str. 13]	17
Obrázek 4 - Bezpečnostní pyramida [7 str. 14]	18
Obrázek 5 - Životní cyklus investičních projektů [7 str. 28].....	19
Obrázek 6 - Výřez z územního plánu [15]	44
Obrázek 7 - Legenda k obrázku 6 [15].....	44
Obrázek 8 - RD Turov 10 [vlastní].....	52
Obrázek 9 - Obytný objekt, pohled z návsi [vlastní].....	53
Obrázek 10 - Obytný objekt, pohled ze dvora [vlastní]	53
Obrázek 11 - Veranda [vlastní]	55
Obrázek 12 - Chodba 1NP [vlastní]	55
Obrázek 13 - Obývací pokoj [vlastní]	56
Obrázek 14 - Ložnice [vlastní].....	56
Obrázek 15 - Chodba, rek. 2NP [vl.]	57
Obrázek 16 - Elektro, rek. 2NP [vlastní]	57
Obrázek 17 - Schodiště [vlastní]	58
Obrázek 18 - Balkonové okno [vlastní].....	58
Obrázek 19 - Koupelna 2NP [vlastní]	58
Obrázek 20 - Chodba 2NP [vlastní]	58
Obrázek 21 - Dětský pokoj 3 [vlastní].....	59
Obrázek 22 - Dětský pokoj 2 [vlastní].....	59
Obrázek 23 - Hospodářské křídlo, pohled ze dvora [vlastní]	61
Obrázek 24 - Kotelna při rekonstrukci [vlastní].....	62
Obrázek 25 - Stodola, pohled ze dvora [vlastní].....	62
Obrázek 26 - Budova dílny, pohled z návsi [vlastní].....	63
Obrázek 27 - Polohy referenčních nemovitostí [vlastní]	65

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Fakturované náklady VCI [vlastní]	38
Tabulka 2 - Nefakturované náklady VCI [vlastní].....	38
Tabulka 3 - Fakturované náklady VSI [vlastní]	39
Tabulka 4 - Nefakturované náklady VSI [vlastní].....	40
Tabulka 5 - Varianty a místnosti [vlastní]	49
Tabulka 6 - Seznam referenčních nemovitostí [vlastní]	64
Tabulka 7 - Index odlišnosti při přímém porovnání [3 str. 283]	65
Tabulka 8 - Výpočet orientačního rozpětí indexu odlišnosti [vlastní]	66
Tabulka 9 - Koeficienty [vlastní]	67
Tabulka 10 - Koeficient stavu a stáří [vlastní].....	69
Tabulka 11 - Ocenění VBI, 1.část [vlastní]	74
Tabulka 12 - Ocenění VBI, 2.část [vlastní]	75
Tabulka 13 - Ocenění VCI, 1.část [vlastní].....	76
Tabulka 14 - Ocenění VCI, 2.část [vlastní]	77
Tabulka 15 - Ocenění VSI, 1.část [vlastní]	78
Tabulka 16 - Ocenění VSI, 2.část [vlastní]	79
Tabulka 17 - Úrokové sazby bank [vlastní].....	80
Tabulka 18 - Hypotéka pro VCI [vlastní].....	81
Tabulka 19 - Hypotéka pro VSI [vlastní].....	81
Tabulka 20 - CashFlow pro VCI [vlastní].....	82
Tabulka 21 - CashFlow pro VSI [vlastní]	82
Tabulka 22 - ROI pro VCI a VSI [vlastní].....	83
Tabulka 23 - Porovnání investičních variant [vlastní]	83
Tabulka 24 - Směrodatné odchylky [vlastní].....	84

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

§	paragraf	I	index odlišnosti
1NP	první nadzemní podlaží	IC	investment cost
2NP	druhé nadzemní podlaží	I_{RN}	index odlišnosti referenční nemovitosti
3NP	třetí nadzemní podlaží	IRR	internal rate of return
alt.	alternativně	j_{CPPON}	jednotková cena parcely oceňované nemovitosti
cca	zhruba	j_{CPPRN}	jednotková cena parcely oceňované nemovitosti
cm	centimetr	j_{CUPON}	jednotková cena užité plochy oceňované nemovitosti
C_{ON}	cena oceňované nemovitosti	j_{CUPRN}	jednotková cena užité plochy oceňované nemovitosti
C_{PP}	cena plochy parcely	k.ú.	katastrální území
C_{RK}	cena referenční nemovitosti zjištěná z realitní kanceláře	KB	Komerční banka
C_{RN}	cena referenční nemovitosti po redukcii	KCZ	krátkodobé cizí zdroje
C_{SS}	cena stavu a stáří	Kč	koruna česká (měna)
C_{UP}	cena užité plochy	Kč/h	korun českých za hodinu
č.	číslo	Kč/ks	korun českých za kus
č.p.	číslo popisné	Kč/m	korun českých za metr
ČD	České dráhy	Kč/m²	korun českých za metr čtverečný
ČSOB	Československá obchodní banka	KFM	krátkodobý finanční majetek
D	debet - cizí zpoplatněný kapitál	K_{KV}	koeficient konstrukcí a vybavení
DN	doba návratnosti	km	kilometr
DPH	daň z přidané hodnoty	KP	krátkodobé pohledávky
E	equity - vlastní kapitál	K_{PP}	koeficient plochy parcely
GDP	gross domestic product	K_{PT}	koeficient polohy a trhu
h	hodina	K_R	koeficient redukce
HDP	hrubý domácí produkt	ks	kus
HUP	hlavní uzávěr plynu	K_{SS}	koeficient stavu a stáří

K_{UP}	koeficient užité plochy	RK	realitní kancelář
m	metr	RN-00	referenční nemovitost číslo 00
m.n.m.	metrů nad mořem	ROI	return of investment
m²	metr čtverečný	s.r.o.	společnost s ručením omezeným
max.	maximum	Sb.	sbírky
MHD	městská hromadná doprava	S_{PP}	výměra parcely
min.	minimum	st.p.č.	stavební parcela číslo
míst.	místnost	STL	středotlaký plynovod
mm	milimetr	str.	strana
MŠ	mateřská škola	S_{UP}	výměra užité plochy
NOZ	nový občanský zákoník	tl.	tloušťka
NPV	net present value	TMV	time value of money
O2	O2 Czech Republic - firma	var.	varianta
OA	oběžná aktiva	VBI	varianta bez investice
ON	oceňovaná nemovitost	VCI	varianta částečné investice
p.č.	parcela číslo	VSI	varianta s investicí
prum.	průměrný čistý roční zisk	WACC	weighted average cost of capital
PSC	poštovní směrovací číslo	WC	toaleta
PV	present value	zkr.	zkratka
PVC	Polyvinylchlorid	Z_r	průměrný čistý roční zisk
PVCF	present value cash flow	ZŠ	základní škola
R	výnosy v jednotlivých letech	ŽST	železniční stanice
r	diskontní sazba	β_{koef}	beta koeficient
RD	rodinný dům	σ	směrodatná odchylka
rek.	rekonstrukce		

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Faktura K-MONT	94
Příloha 2 - Faktura Jan Kajsrlík, září 2007	95
Příloha 3 - Faktura Michal Hon, záloha	96
Příloha 4 - Faktura Michal Hon, doplatek	97
Příloha 5 - Faktura TM-OKNA, záloha	98
Příloha 6 - Faktura TM-OKNA, doplatek	99
Příloha 7 - Faktura Jan Kajsrlík, květen 2008 - 1.....	100
Příloha 8 - Faktura Jan Kajsrlík, květen 2008 - 2.....	101
Příloha 9 - Faktura Jan Kajsrlík, červen 2008	102
Příloha 10 - Faktura Jan Kajsrlík, červenec 2008 - 1.....	103
Příloha 11 - Faktura Jan Kajsrlík, červenec 2008 - 2.....	104
Příloha 12 - KN, stavební parcela č. 45 [14].....	105
Příloha 13 - KN, parcela č. 29/1 [14]	106
Příloha 14 - KN, parcela č. 29/2 [14]	107
Příloha 15/1 - KN, list vlastnictví č. 4 [14].....	108
Příloha 16 - RD, půdorys 1NP.....	110
Příloha 17 - RD, půdorys 2NP.....	111
Příloha 18 - RN-01 [25].....	112
Příloha 19 - RN-02 [26].....	113
Příloha 20 - RN-03 [27].....	114
Příloha 21 - RN-04 [28].....	115
Příloha 22 - RN-05 [29].....	116
Příloha 23 - RN-06 [30].....	117
Příloha 24 - RN-07 [31].....	118
Příloha 25 - RN-08 [32].....	119
Příloha 26 - RN-09 [33].....	120
Příloha 27 - RN-10 [34].....	121
Příloha 28 - RN-11 [35].....	122
Příloha 29 - RN-12 [36].....	123
Příloha 30 - RN-13 [37].....	124
Příloha 31 - RN-14 [38].....	125
Příloha 32 - RN-15 [39].....	126
Příloha 33 - RN-16 [40].....	127
Příloha 34 - RN-17 [41].....	128
Příloha 35 - RN-18 [42].....	129
Příloha 36 - RN-19 [43].....	130
Příloha 37 - RN-20 [44].....	131
Příloha 38 - RN-21 [45].....	132
Příloha 39 - RN-22 [46].....	133
Příloha 40 - RN-23 [47].....	134
Příloha 41 - RN-24 [48].....	135

10 PŘÍLOHY

Příloha 1 - Faktura K-MONT



K Mont Choceň s.r.o., výstavba technických zařízení budov

Nádražní 1709, 565 01 Choceň, tel./fax: +420 465 483 100, email: kmont@kmont.cz

K Mont s.r.o. zapsána 15.2.1999 v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové. Oddělení C, vložka 14295

Bankovní spojení: K.B. Choceň, č.ú.: 8600722302270100, IČ: 25916483, DIČ: CZ259 16 483

PŘEHLED NÁKLADŮ ZAKÁZKY

Číslo a název zakázky

07_158 Turov, p.Roček - kotel a zásobník

Investor (objednatel) - fakturační nacionále

Jméno

Adr.

IČ:

DIČ:

Dodávka materiálu	93 033,38 Kč
Montážní práce	17 501,20 Kč
Subdodávky a ostatní náklady	7 460,00 Kč
Doprava, cestovní náklady	1 620,00 Kč
Cena bez DPH	119 614,58 Kč
DPH 5%	5 980,73 Kč
Cena celkem	125 595,31 Kč

Vypracoval:

Petr Bezdíček

DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklovcích 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085
DIČ

Faktura číslo: 21/07
Variabilní symbol: 21/07
Konstantní symbol: 308
HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO
DIČ

Platební podmínky
Den splatnosti: 12.9.2007
Způsob úhrady: Převodem
Datum vystavení dokladu: 2.9.2007
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:

Položka (ceny v Kč bez daně) Jedn.cena Množství Celk.cena DPH

- Fakturuji Vám za práce při opravě podlah ,omítek , rozvodů vody a odpadu v domě č.p.10 v Turově .
- Cena včetně materiálu , práce a dopravy .
- Cena celkem.....32.660.-Kč
- Nejsm plátcem DPH.

	<i>Cena</i>		<i>Celkem</i>
	32.660-Kč		32.660.-Kč


Celkem k úhradě.....32.660.-Kč
Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.

Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJSLÍK
zodpovědní
V Peklovcích 485/II
566 01 Vysoké Mýto
Tel: 465 424 867 IČO: 642 49 085




Příloha 3 - Faktura Michal Hon, záloha

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD				
1 Dodavatel HON MICHAL Lonkova 459, 530 09 Pardubice IČO: 728 21 078, mob.: 777 853 231		IČO	2 Faktura číslo (Variabilní symbol) 8108	
Peněžní ústav		DiC	Druh dodávky (kód) 0308	
Číslo účtu		Konstantní symbol		
		HS - objednávka číslo		
3 Příjemce		4 Odběratel		
		IČO		
		DiC		
		VLADIMÍR ROČEK TUROV 10 53401 HOLICE		
5 Způsob dopravy - Místo určení		6 Platební podmínky		
		Den splatnosti 17.5.08		
		Datum vystavení dokladu 17.5.08		
		Datum uskutečnění zdanitelného plnění		
Označení dodávky	Jedn. množství Množství	Cena za jedn.	Částka	DPH
Zálohově vám fakturuji částku 2000,- za provedení rekonstrukce EC rozvodů v rodinném domě čp. 10 Turov.				
Počet příloh		Razítko a podpis		
1		 HON MICHAL Lonkova 459, 530 09 Pardubice IČO: 728 21 078, mob.: 777 853 231 NESSON PRAČEK		
PLACENO KOTOUŽ 17.5.08.				


mSA - 33

Příloha 4 - Faktura Michal Hon, doplatek


FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD				
1 Dodavatel HON MICHAL Lonkova 459, 530 09 Pardubice IČO: 728 21 078, mob.: 777 853 231		IČO	2 Faktura číslo (Variabilní symbol) Druh dodávky (kód) Konstantní symbol HS - objednávka číslo	
Peněžní ústav Číslo účtu		DIČ	9/08	
167 683 405 0600		4 Odběratel	IČO	
3 Příjemce		DIČ		
		VLADIMÍR ROČEK TUROV 10 534 01 HOLICE		
5 Způsob dopravy - Místo určení		6 Platební podmínky		
		Den splatnosti 28.5.08		
		Datum vystavení dokladu 28.5.08 23.5.08		
		Datum uskutečnění zdanitelného plnění		
Označení dodávky	Jedn. množství Množství	Cena za jedn.	Částka	DPH
Zalohově vám fakturuji částku 10 000,- za provedení rekonstrukce EL rozvodů v rodinném domě č.p. 10 Turou				
Počet příloh		Razítko a podpis		
1		 HON MICHAL Lonkova 459, 530 09 Pardubice IČO: 728 21 078, mob.: 777 853 231 NEJSEM PLÁTCE		

misk - 33

FAKTURA – daňový doklad

Dodavatel: TM okna, s.r.o. Valčíkova 14 530 02 Mikulovice		Faktura číslo	0105/08
		Konstantní symbol	0308
		HS – číslo objednávky	
IČO: 260 02 281		Odběratel:	
DIČ: CZ 260 02 281		p.Roček Vladimír	
Peněžní ústav	ČSOB Pardubice	Turov 10	
Číslo účtu	195064775/0300	534 01 Holice	
Příjemce:		IČO:	DIČ:
dtto		Den splatnosti	20.3.2008
		Forma úhrady	Přev. příkaz
		Datum vystavení faktury	20.3.2008
		Datum uskutečnění zdanitelného	20.3.2008
Místo vyskladnění:	Místo určení:	Firma je zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 19390	
<p>Fakturujeme Vám za dodávku a montáž plast. oken Finstral :</p> <p>Cena dodávky 23.000,- Kč DPH 9% 2.070,- Kč Cena celkem 25.070,- Kč</p> <p>Uhrazeno fakturou č 2008/0038</p>			
			

FAKTURA – daňový doklad

Dodavatel: TM okna, s.r.o. Valčíkova 14 530 02 Mikulovice		Faktura číslo	0195/08
		Konstantní symbol	0308
		HS – číslo objednávky	
IČO: 260 02 281		Odběratel:	
DIČ: CZ 260 02 281		p.Roček Vladimír	
Peněžní ústav	ČSOB Pardubice	Turov 10	
Číslo účtu	195064775/0300	534 01 Holice	
IČO:		DIČ:	
Příjemce:		Den splatnosti	2.5.2008
dtto		Forma úhrady	hotově <i>PRĚJEDEN</i>
		Datum vystavení faktury	2.5.2008
		Datum uskutečnění zdanitelného	2.5.2008
Místo vyskladnění:	Místo určení:	Firma je zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 19390	
<p>Fakturujeme Vám za dodávku a montáž plast. oken Finstral :</p> <p>Cena dodávky 7.396,- Kč DPH 9% 666,- Kč Cena celkem 8.062,- Kč</p>			
 <p>TM OKNA s.r.o. VALČIKOVA 14 530 02 PARDUBICE 2 TEL: 465 310 612 FAX: 465 394 589 IČO: 260 02 281</p>			

DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklovcích 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085
DIČ

Faktura číslo: 03/08
Variabilní symbol: 03/08
Konstantní symbol: 308
HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO
DIČ

Platební podmínky
Den splatnosti: 10.5.2008
Způsob úhrady: Převodem
Datum vystavení dokladu: 5.5.2008
Datum uskutečnění
zdanitelného plnění:

<i>Položka</i>	<i>(ceny v Kč bez daně)</i>	<i>Jedn.cena</i>	<i>Množství</i>	<i>Celk.cena</i>	<i>DPH</i>
-	Fakturuji Vám zálohově na nákup materiálu k rekonstrukci koupelny v domě č.p.10 v Turově .				
-	Cena celkem.....				25.000.-Kč
-	Nejsem plátcem DPH.				

<i>Cena</i>	<i>Celkem</i>
25.000.-Kč	25.000.-Kč

Celkem k úhradě.....25.000.-Kč
Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.

Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJSLÍK
zodpovědně
V Peklovcích 485/II
566 01 Vysoké Mýto
Tel.: 465 424 867 IČO: 642 49 085



DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklově 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085
DIČ

Faktura číslo: 04/08
Variabilní symbol: 04/08
Konstantní symbol: 308
HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO
DIČ

Platební podmínky
Den splatnosti: 16.5.2008
Způsob úhrady: Převodem
Datum vystavení dokladu: 11.5.2008
Datum uskutečnění zdanitelného plnění:

Položka (ceny v Kč bez daně) Jedn.cena Množství Celk.cena DPH

- Fakturuji Vám zálohově na stavební práce a nákup materiálů k rekonstrukci bytových prostor v domě č.p. 10 v Turově
- Cena celkem.....25.000,- Kč 45.000,- Kč
- Nejsem plátcem DPH.

<i>Cena</i>	<i>Celkem</i>
45.000,- Kč	45.000,- Kč

Celkem k úhradě.....45.000,- Kč

Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.

Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJSLÍK
zednictví
V Peklově 485/II
566 01 Vysoké Mýto
Tel.: 465 424 967 IČO: 642 49 085

Kajsrlík

Roček

DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklovcích 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085

DIČ

Faktura číslo: 06/08
Variabilní symbol: 06/08
Konstantní symbol: 308
HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO

DIČ

Platební podmínky

Den splatnosti: 15.6.2008
Způsob úhrady: Převodem
Datum vystavení dokladu: 8.6.2008
**Datum uskutečnění
zdanitelného plnění:**

<i>Položka</i>	<i>(ceny v Kč bez daně)</i>	<i>Jedn.cena</i>	<i>Množství</i>	<i>Celk.cena</i>	<i>DPH</i>
-	Fakturuji Vám za provedené stavební práce v měsíci květnu .Rekonstrukce bytových prostor v domě č.p.10 v Turově .				
-	Cena celkem.....				97.800.-Kč
-	Nejsem plátcem DPH.				

	<i>Cena</i>		<i>Celkem</i>
	97.800.-Kč		97.800.-Kč

Poskytnuta záloha70.000.-Kč

Celkem k úhradě.....27.800.-Kč

Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.

Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJSRLIK
zodpovědní
V Peklovcích 485/II
566 01 Vysoké Mýto
Tel.: 465 424 887 IČO: 642 497085



Příloha 10 - Faktura Jan Kajsrlík, červenec 2008 - 1

DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklovcích 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085

DIČ

Faktura číslo: 10/08

Variabilní symbol: 10/08

Konstantní symbol: 308

HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO

DIČ

Platební podmínky

Den splatnosti: 16.7.2008

Způsob úhrady: Převodem

Datum vystavení dokladu: 11.7.2008

Datum uskutečnění

zdanitelného plnění:

Položka (ceny v Kč bez daně) Jedn.cena Množství Celk.cena DPH

- Fakturuji Vám za provedené stavební práce v měsíci červen a červenec .Rekonstrukce bytových prostor v domě č.p.10 v Turově .
- Cena celkem.....10.000.-Kč
- Nejsm plátcem DPH.

Cena	Celkem
10.000.-Kč	10.000.-Kč

Poskytnuta zálohaKč

Celkem k úhradě.....10.000.-Kč

Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.

Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJ SRLÍK
zednictví
V Peklovcích 485/III
566 01 Vysoké Mýto
Tel.: 465 424 867 IČO: 642 49 085



Příloha 11 - Faktura Jan Kajsrlík, červenec 2008 - 2

DAŇOVÝ DOKLAD - FAKTURA

Dodavatel
Kajsrlík Jan
V Peklovcích 485
566 01 Vysoké Mýto

IČO : 64249085
DIČ

Faktura číslo: 11/08
Variabilní symbol: 11/08
Konstantní symbol: 308
HS-objednávka číslo:

Peněžní ústav
KB a.s. Praha
ex. Žižkov

Číslo účtu
19-3167690297/0100

Příjemce

Odběratel
Ing. Vladimír Roček
Turov 10
534 01 Holice

IČO
DIČ

Platební podmínky
Den splatnosti: 16.7.2008
Způsob úhrady: Převodem
Datum vystavení dokladu: 11.7.2008
**Datum uskutečnění
zdanitelného plnění:**

Položka (ceny v Kč bez daně) Jedn.cena Množství Celk.cena DPH

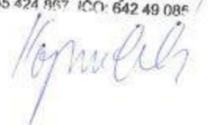
- Fakturuji Vám za provedené stavební práce v měsíci červen a červenec .Rekonstrukce bytových prostor v domě č.p.10 v Turově .
- Cena celkem.....42.950.-Kč
- Nejsem plátcem DPH.

	Cena		Celkem
	42.950.-Kč		42.950.-Kč

Poskytnuta zálohaKč
Celkem k úhradě.....42.950.-Kč
Žádám Vás o dodržení termínu splatnosti.


Vystavil: Jan Kajsrlík
Telefon: 602465745

JAN KAJ SRLIK
zednictví
V Peklovcích 485/II
566 01 Vysoké Mýto
Tel.: 465 424 967 IČO: 642 49 085



Příloha 12 - KN, stavební parcela č. 45 [14]

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 45	
Obec:	Moravany [575399]	
Katastrální území:	Turov nad Loučnou [771732]	
Číslo LV:	4	
Výměra [m ²]:	1323	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Turov [171735] ; č. p. 10; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 45
Stavební objekt:	č. p. 10
Adresní místa:	č. p. 10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roček Vladimír Ing., Turov 10, 53401 Moravany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#).


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2016 10:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Příloha 13 - KN, parcela č. 29/1 [14]

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	29/1	
Obec:	Moravany [575399]	
Katastrální území:	Turov nad Loučnou [771732]	
Číslo LV:	4	
Výměra [m ²]:	1653	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zahrada	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roček Vladimír Ing., Turov 10, 53401 Moravany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32110	1653

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2016 10:00:00.

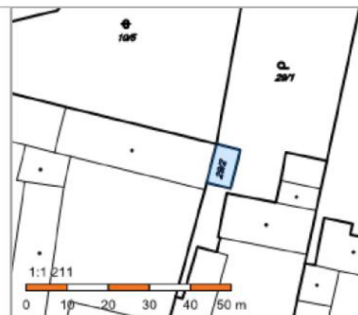
© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Příloha 14 - KN, parcela č. 29/2 [14]

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	29/2
Obec:	Moravany [575399]
Katastrální území:	Turov nad Loučnou [771732]
Číslo LV:	4
Výměra [m ²]:	67
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roček Vladimír Ing., Turov 10, 53401 Moravany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2016 10:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Příloha 15/1 - KN, list vlastnictví č. 4 [14]

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4
Katastrální území:	Turov nad Loučnou [771732]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roček Vladimír Ing., Turov 10, 53401 Moravany	

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
st. 45: součástí pozemku je stavba	Parcely
29/1	Parcely
29/2	Parcely
142/6	Parcely
142/11	Parcely
149/10	Parcely
175/5	Parcely
183/3	Parcely
183/4	Parcely
184/1	Parcely
184/5	Parcely
234	Parcely
235	Parcely
236	Parcely
237	Parcely
291/8	Parcely
291/12	Parcely
310	Parcely
336/1	Parcely
365	Parcely
366/2	Parcely
367/3	Parcely
368	Parcely
417	Parcely
445	Parcely
446	Parcely
454/4	Parcely
457/11	Parcely

Příloha 15/2 - KN, list vlastnictví č. 4 [14]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

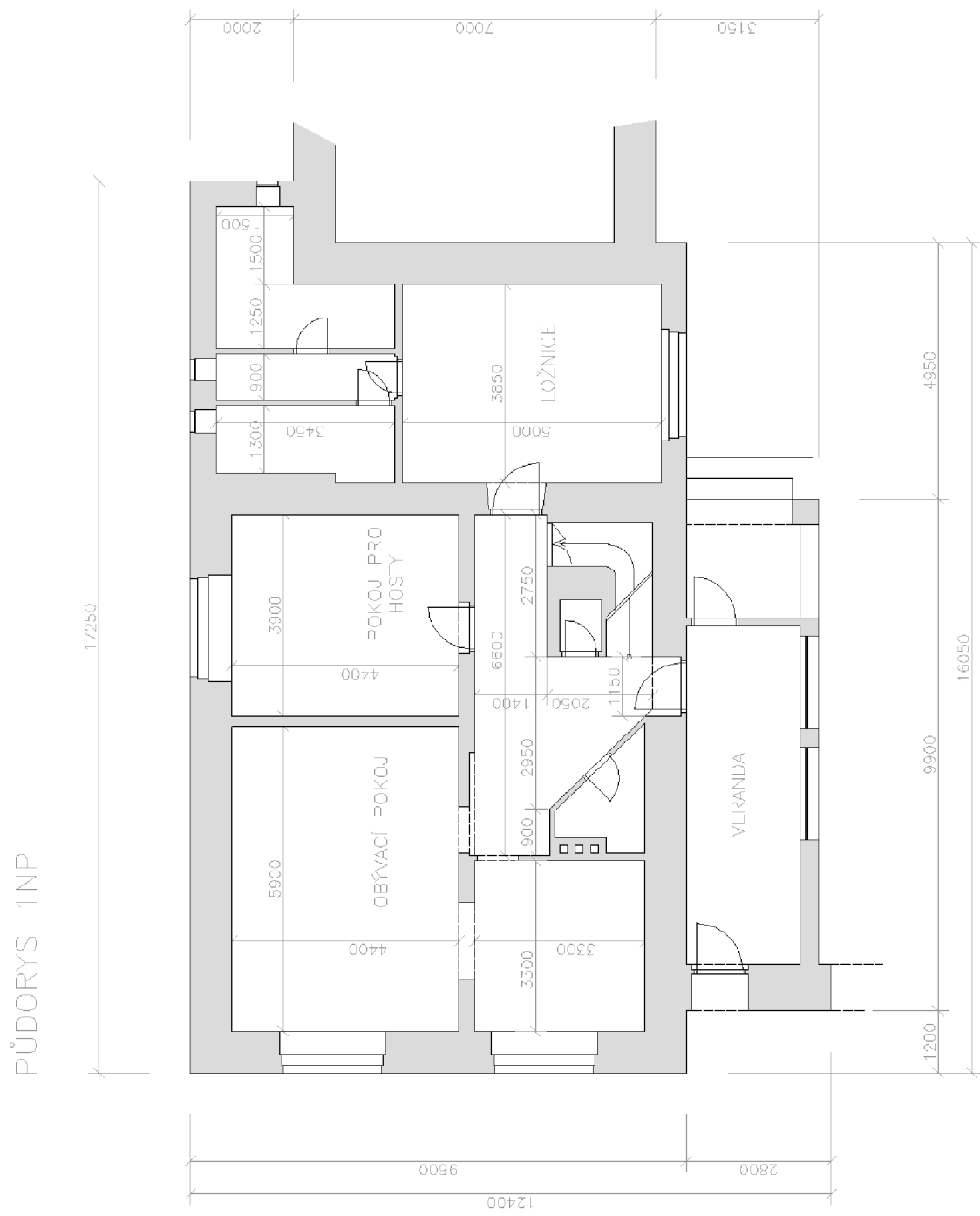
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2016 12:00:00.

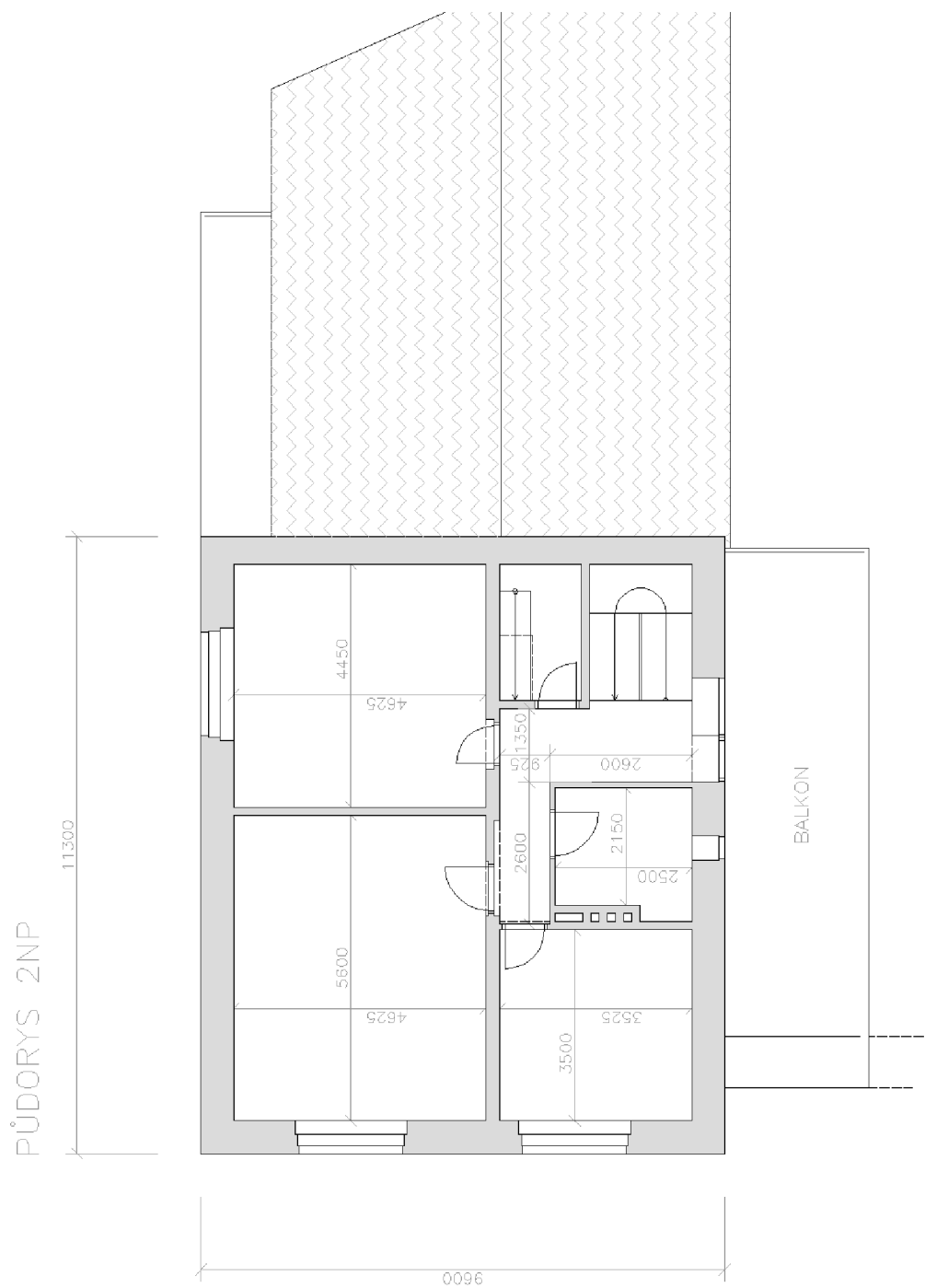
© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.0 build 0

Příloha 16 - RD, půdorys 1NP



Příloha 17 - RD, půdorys 2NP



Příloha 18 - RN-01 [25]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-01	RD SLATIŇANY	28.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 580 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
CHRUDIM	SLATIŇANY	-	BOŽENY NĚM.	285	538 21

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
4+1	<i>užitná</i> 204
	<i>zastav.</i> 120
	<i>parcela</i> 617

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
DOBŘÍ	3

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Exkluzivně Vám nabízíme velmi pěkný samostatně stojící rodinný dům 4+1, který se nachází ve velmi žádané lokalitě v obci Slatiňany. Dům je ihned obyvatelný. Prostorný udržovaný dům se nachází v klidné ulici v zástavbě rodinných domů. Jedná se o částečně podsklepený dům na pozemku o celkové výměře 617m².

Dispozice: Suterén domu je podsklepen, I. NP - chodba, 2x pokoj, koupelna a WC, kuchyň, II. NP - 2x pokoj, koupelna a WC, III. NP půda. Veškeré inženýrské sítě jsou k dispozici - voda, plyn, elektřina, kanalizace, vlastní studna. K dispozici je dvougaráž s dílnou a třemi technickými místnostmi.

Vyřízení případného hypotečního úvěru a kompletní právní servis je již v ceně nemovitosti.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/180000/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-204-n>

Příloha 19 - RN-02 [26]

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-02	RD ČANKOVICE	29.12.15

cena nemovitosti
1 750 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	DVOJDOMEK	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
CHRUDIM	ČANKOVICE	-	-	-	538 62

dispozice	plocha [m ²]
4+1	užitná 250
	zastav. 115
	parcela 1304

stav	hodn
DOBŘÍ	5

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Prodej poloviny patrového dvojdomku 4+1 s velkou terasou a zahradou v klidné části obce.

Dispozice:

- celková užitná plocha 245 m²,
- v přízemí vstupní veranda, chodba se schody do patra, zděná koupelna, samostatné WC, kuchyň, 3 prostorné pokoje se zachovalými parketami,
- v patře pokoj s terasou a krásným výhledem do kraje, půda s možností další půdní vestavby.

Celý dům je podsklepený, topení plynový kotel i na tuhá paliva, vlastní studna, garáž.

Zahrada 1199 m², vzrostlý živý plot, zděná kůlna.

V obci obecní úřad, obchod, hostinec, MŠ, ZŠ 2 km - Hrochův Týnec, Chrudim 11 km, Holice 12 km.

Financování zajistíme, doporučuji prohlídku.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/187397/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-250-n>

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-03	RD DAŠICE I	20.12.15

cena nemovitosti
3 480 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
PARDUBICE	DAŠICE	-	ŠTENCLOVA	139	533 03

dispozice	plocha [m ²]
6+2	užitná 240
	zastav. 111
	parcela 924

stav	hodn
VELMI DOBRÝ	3

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji samostatný rodinný dům v klidné části města Dašice s výhledem do zeleně a na sádky. Celý dům je podsklepený, v jedné sklepní části je prostorná garáž s plechovými vraty. Přízemí domu: zádveří, chodba se schodištěm do sklepa i patra, koupelna s vanou, umyvadlem, a WC, kuchyň, jídelna, obývací pokoj se vstupem na terasu a ložnice. V prvním patře jsou tři pokoje, kuchyň po rekonstrukci, koupelna s umyvadlem a vanou, WC je zvlášť, schodiště na půdu. Vytápění plynovým kotlem nebo alternativně kotlem na tuhá paliva, ohřev vody el. boilerem, třikomorový septik. Na zahradě je domek (altán) s letní kuchyní, pod pergolou venkovním krbem, udírnou, WC a samostatný skleník. Vlastní vrtaná studna. Kompletní občanská vybavenost. Dům je volný ihned po dohodě. Protože nebyl předložen PENB, je dům zatím zařazen do energetické třídy G.

zdroj
<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/189918/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-240-n>

Příloha 21 - RN-04 [28]

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-04	RD KROUNA	31.12.15

cena nemovitosti
1 140 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
CHRUDIM	KROUNA	RYCHNOV	-	57	539 43

dispozice	plocha [m ²]
5+1	užitná 150
	zastav. 580
	parcela 1148

stav	hodn
DOBŘÍ	6

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Rodinný dům v obci Krouna, místní část Rychnov, okr. Chrudim. Dům se skládá ze staré a původní stavby 2+0, ke které v pozdějších letech byla přistavěna část nová. Dům má dva samostatné vchody, je patrový, možné využít dvougeneračně. Obytná dispozice celého domu 5+1+komora, špíz, prostorná půda+část domu je podsklepena. Poslední dobou proběhla rekonstrukce koupelny s vanou a zároveň sprchovým koutem, oddělené WC, nový rozvod plynu a nový kotel na plyn, v jedné z obytných místností zánovní kuchyňská linka. V patře pak prostorná galerie a jeden samostatný pokoj. Voda zavedena obecní, odpad řešen formou tříkomorového septiku s následným přepadem a trativodem. Vytápět dům lze několika způsoby–funkční a nyní užívané ústřední plynové topení (zabudován kotel s možností jak na topení, tak pouze ohřev vody), tuhými palivy v pokojích v přízemí, nebo využít ústřední topení na tuhá paliva kotlem, který je ve sklepě. Nad verandou je prostorná terasa. Krov a střecha v pořádku, bez nutnosti stavebního zásahu. K domu patří zatravněná zahrada, samostatná garáž a dřevěný domek, který může sloužit jako sklad, k chovu drobného domácího zvířectva, dílna nebo letní chatička. Pozemek o celkové ploše 1148 m² má dvě vjezdové brány ze souběžně ležících postranních ulic, je v mírně svažitém terénu. Jako bonus této nabídky na pozemku protéká malý potůček. V obci je prodejna potravin, jinak veškerá OV v Krouně, vzdálené 6 km, následně pak Prosečí vzdálené 6 km a 33 km ležícím městem Chrudim.

zdroj
http://www.remax-czech.cz/reality/detail/144469/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-150-n

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-05	RD BŘEHY	28.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 660 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PŘELOUČ	BŘEHY	-	BAHNÍKOVA	10	535 01

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+2	<i>užitná</i> 120
	<i>zastav.</i> 200
	<i>parcela</i> 1504

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
DOBŘÍ	5

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji velice zachovalý, udržovaný, okamžitě obyvatelný vesnický dvougenerační rodinný dům v obci Břehy, Běhnickova ulice 10.

Obec Břehy je vzdálená cca 2 km od Přelouče a cca 8 km od Lázní Bohdaneč. V obci je veškerá občanská vybavenost. Obec je velice dobře dostupná z dálnice Praha – Hradec Králové. Součástí domu je prostorný dvůr s hezkou zahradou, garáž s dílnou, technická místnost, kolny a dřevník. Dispozice domu: Dvě oddělené bytové jednotky se samostatným vchodem 2+1 a 3+1 v přízemí a velice prostorné podkroví v hodné k půdní vestavbě. Bytová jednotka 3+1 – pergola, veranda, vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, prostorná kuchyň, spíž, chodba s WC a koupelnou a další pokoj. Bytová jednotka 2+1 – veranda, vstupní chodba s WC a koupelnou a spíží, prostorná kuchyň, obývací pokoj a ložnice. Veškeré sítě, topení ústřední plynové a dále v obou bytových je možné používat krbová kamna, ohřev vody – el. bojler, vlastní studna, veřejný vodovod. Septik a kanalizace. Televizní anténa, přípojka na pevnou linku, internet. Okna dřevěná špaletová se žaluziemi. Celková plocha pozemku 1504 m². Prodej domu lze uskutečnit také výměnou za byt 2+1 v Pardubicích a doplatkem kupní ceny. V okolí nádherná příroda. Velice doporučujeme.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/153998/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-120-n>

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-06	RD VŠERADOV	27.12.15

cena nemovitosti
2 900 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
HLINSKO	VŠERADOV	-	-	2	539 01

dispozice	plocha [m ²]
5+KK	užitná 126
	zastav. 95
	parcela 754

stav	hodn
VELMI DOBRÝ	2

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Dům pro rodinné bydlení i rekreaci. Prodej celkově zrekonstruovaného rodinného domu 5+KK s garáží včetně některého vybavení. Celková plocha parcely 754m², zastavěná plocha 80m². Dům se nachází v lokalitě Železných hor v obci Všeradov. Součástí prodeje je také les o výměře 445m². Velice dobré strategické místo dosah 7km do Hlinska kde je veškerá občanská vybavenost. Umístění v krajině, která nabízí možnosti pro odpočinek, sportovní aktivity (sjezdovka 7 km) a vyžití v blízkosti lesa. Stavba prošla před 5ti lety kompletní rekonstrukcí, zatepleno, plastová okna, veškeré rozvody, podkroví, podlahy.... Dispozice tvoří vstupní veranda, chodba se schodištěm, jídelna s kuchyňským koutem, obývací s krbem kterým se vytápí i podkroví, pracovna, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, spíž. V podkroví jsou dva pokoje a hala. Dům lze také vytápět ústředním topením s plynovým kotlem. Vlastní studna. Součástí domu je také garáž. Venkovní posezení s krbem s možností grilování s výhledem do zahrady kterou tvoří okrasné a ovocné dřeviny. V obci potraviny. Nemovitost doporučuji všem kdo chce bydlet v kvalitní stavbě v klidné lokalitě, s dosahem k přírodě a do zaměstnání. Příjemné bydlení pro rodinu a domácí miláčky s pohodovými sousedy.

zdroj
http://www.remax-czech.cz/reality/detail/175367/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-126-n

Příloha 24 - RN-07 [31]

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-07	RD CHOLTICE	28.12.15

cena nemovitosti
1 730 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	V BLOKU	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
PŘELOUČ	CHOLTICE	-	B.JELINKA	-	533 61

dispozice	plocha [m ²]
4+2	užitná 120
	zastav. 287
	parcela 598

stav	hodn
DOBŘÍ	6

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+2 v centrální části obce Choltice vzdálené cca 14km od Pardubic. V přízemí domu tři samostatné místnosti, kuchyň, technická místnost, koupelna s WC, prostorná garáž. V obývacím pokoji funkční krb. V patře obytný prostor 1+kk se sprchovým koutem. Možnost využití prostorné půdy. Do ulice nová euro okna s venkovními roletami /odpolední slunce/, do dvora dřevěná okna se žaluziemi. Prosklená slunná veranda s novými francouzskými dveřmi a pohledem do venkovní zahrady. V zahradě okrasné dřeviny, udržovaný trávník, zámková dlažba, příjemné posezení s grilem. Absolutní soukromí díky živému plotu. Vlastní studna. Celková plocha pozemku 598m². Vytápění plynem /rozvedeno ústřední topení/, vodovod, kanalizace. V obci veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody, zdravotnické zařízení.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/181075/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-120-n>

Příloha 25 - RN-08 [32]

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-08	RD SELMICE	29.12.15

cena nemovitosti
1 750 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
PŘELOUČ	SELMICE	-	-	34	535 01

dispozice	plocha [m ²]
3+KK	užitná 77
	zastav. 150
	parcela 905

stav	hodn
VELMI DOBRÝ	4

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Dovolujeme si Vám nabídnout velmi zajímavou hájenku 3+kk na pozemku 905 m² v Selmicích. V přízemí je prostorný obývací pokoj, jídelna s kuchyňským koutem, koupelna, samostatné WC a ložnice. V podkroví je možnost vybudovat vestavbu. Dům má nová plastová okna a střešní krytinu, topení krb napojený na radiátory. Dům je v klidné lokalitě, obklopen lesy, s přístupem po asfaltové komunikaci a je možnost financovat hypotékou, kterou Vám rádi zdarma vyřídíme.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/188176/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-77-m>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-09	RD ŘEČANY NAD LABEM	26.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 000 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PŘELOUČ	ŘEČANY N. L.	-	HOUŠOVECKÁ	15	533 13

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 260
	<i>zastav.</i> 220
	<i>parcela</i> 965

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	4

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Exklusivní prodej prostorného rodinného domu v obci Řečany nad Labem. Dispozice 5+1 nebo jako dvougenerační, garáž, dílna, sklep. Uzavřený dvůr (od sousedů nejsou okna), zahrada s venkovním posezením, za zahradou 10m rybník Houšovec (rybolov možný). 1.NP po celkové rekonstrukci, v přízemí je třeba vyměnit okna, podlahové krytiny a el. rozvody. Vytápění plynovým kotlem, ohřev TUV bojlerem, voda obecní i studna, kanalizace. Vhodné pro rodinu s dětmi. Možno okamžitě užívat bez nutných investic. Výborné vlakové spojení na Prahu a Pardubice. Vzdálenosti: Přelouč 6km, Kolín 20km, Pardubice 25km. Financování zajistíme.

zdroj

<http://www.remax-czech.cz/reality/detail/188986/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-260-n>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-10	RD HROCHŮV TÝNEC	20.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 190 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
CHRUDIM	HROCHŮV TÝN	-	REIGEROVA	119	538 62

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
4+1	<i>užitná</i> 118
	<i>zastav.</i> 160
	<i>parcela</i> 456

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
DOBŘÍ	5

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Prodej rodinného domu 4+1 v Hrochově Týnci. Dispozice: 1. NP veranda, chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna, dílna, spižárna. V 2. NP jsou dva obytné pokoje, ložnice, půda. K domu patří zahradní domek a samostatný sklep. Vytápění plynovým kotlem. V obci veškerá občanská vybavenost. Chrudim 10 km, Pardubice 15 km.

<i>zdroj</i>

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/496869/>

Příloha 28 - RN-11 [35]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-11	RD KRASKOV	29.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
3 200 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
SEČ	KRASKOV	-	-	19	538 05

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
4+1	<i>užitná</i> 286
	<i>zastav.</i> 100
	<i>parcela</i> 1181

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	4

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
SMÍŠENÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Prodej RD v obci Kraskov. RD po nákladné rekonstrukci: izolace proti vlhkosti, dřevěná Euro okna a dveře na míru, střecha, podlahy, stropy, příprava na krb, elektřina v mědi. Půda připravená k vestavbě vč. rozvodů. Dvě stodoly s možností parkování. Vytápění podlahou, plynovým kotlem a kachlovými kamny. Dům je napojen na vodu z řádu a ze studny. Zabezpečovací zařízení. Vhodné k bydlení i podnikání.

zdroj

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/490689/>

Příloha 29 - RN-12 [36]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-12	RD OREL	31.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 300 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
SLATIŇANY	OREL	-	-	81	538 21

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 150
	<i>zastav.</i> 140
	<i>parcela</i> 1419

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
DOBŘÍ	7

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji dvougenerační RD o celkové ploše 200m² na pozemku 689 m² s velkou zděnou stodolou + zahrada 730 m². RD je ve velmi dobrém stavu. K dispozici zděná prostorná garáž, velký sklep a chlév pro zvířata. V blízkosti domu se nachází obchod, škola i školka. Více info v RK.

zdroj

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/475883/>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-13	RD STÉBLOVÁ	2.1.16

<i>cena nemovitosti</i>
3 400 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDOBICE	STÉBLOVÁ	-	-	64	533 45

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 160
	<i>zastav.</i> 123
	<i>parcela</i> 589

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	2

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Prodej dvoupodlažního podsklepeného rodinného domu o dispozici 5+1 s garáží v obci Stéblová. Dispozice: 1. NP: kuchyň s jídelnou, obývací část, koupelna s hydromasážní rohovou vanou, WC. 2. NP: 3 pokoje, koupelna, WC. Nové rozvody vody, topení a elektroinstalace. Zabezpečovací zařízení a internet 15 Mbit/s v celém domě. Okrasná zahrada se studnou. Příjezdová vrata a garáž na dálkové ovládání

<i>zdroj</i>

<http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/steblova/7882317?sh=c9ee34a4be>

Příloha 31 - RN-14 [38]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-14	RD LIBANICE	28.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 400 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
SLATIŇANY	LIBANICE	-	-	16	538 62

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
4+KK	<i>užitná</i> 200
	<i>zastav.</i> 378
	<i>parcela</i> 1756

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
PO REKONSTRUKCI	2

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
SMÍŠENÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Prodej rodinného domu v obci Libanice u Chrudimi. Dispozičně řešený jako 4+kk. Celková rozloha 1756 m². V přízemí 2+kk, koupelna se sprchovým koutem + WC, 1. patro: 2 pokoje, koupelna s vanou + WC. Dům je vhodný i na podnikání. Od roku 2009 až 2015 prošel rekonstrukcí. V zadní části zahrady jabloňový a švestkový sad, 1x kolna, stodola 200 m² + montážní jáma. Více info v RK. Financování zajistíme.

zdroj

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/494020/>

Příloha 32 - RN-15 [39]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-15	RD SLEPOTICE	23.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 300 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDUBICE	SLEPOTICE	-	-	54	530 02

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
4+1	<i>užitná</i> 118
	<i>zastav.</i> 160
	<i>parcela</i> 456

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	4

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Prodej rodinného domu 3+1 v obci Slepotice. Celková plocha 1 028 m². Dům je po kompletní rekonstrukci. Nová okna, střecha, rozvody topení. Vytápění krbovými kamny, plynový kotel. K domu patří studna, garáž s terasou, sklep. Možnost půdní vestavby. Klidná lokalita. V obci se nachází koupaliště, školka, obchod. Dobrá dostupnost. Financování zajistíme.

<i>zdroj</i>

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/497497/>

Příloha 33 - RN-16 [40]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-16	RD MNĚTICE	1.1.16

<i>cena nemovitosti</i>
3 850 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDOBICE	MNĚTICE	-	-	-	530 02

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+2	<i>užitná</i> 300
	<i>zastav.</i> 170
	<i>parcela</i> 1136

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
DOBŘÍ	5

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Prodej RD 5+2 se zahradou v obci Mnětice. Dále je na obydlý dům napojený dům, který je vhodný k rekonstrukci a další objekty, které slouží jako garáž, dílna. Celková rozloha 1136 m². V blízkosti domu je zastávka autobusu, dětské hřiště, hospoda a kiosek u splavu. V druhé vesnici 1,5 km se nachází školka, vlaková zastávka a ostatní vybavenost v Pardubicích. Více informací u makléře.

zdroj

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/497196/>

Příloha 34 - RN-17 [41]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-17	RD DOLNÍ ROVĚŇ	28.12.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 990 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDUBICE	DOLNÍ ROVĚŇ	-	-	-	533 71

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 155
	<i>zastav.</i> 110
	<i>parcela</i> 873

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	3

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

RD je ve velmi dobrém stavu a je řešený tak, že může bez úprav sloužit jako dvougenerační. Přízemí: vstup 1; zádveří, chodba, 2 pokoje, kuchyň a koupelna s WC. Podkroví: vstup 2; zádveří, chodba, schodiště, 3 pokoje, 2 podkrovní pokojíky, koupelna a WC. Dům je ze 2/3 podsklepen. Topení a ohřev vody plynem. Garáž s dílnou, letní kuchyň, udržovaná zahrada, zahradní krb. Doporučujeme prohlídku.

<i>zdroj</i>

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/445155/>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-18	RD SLEPOTICE II	16.10.15

<i>cena nemovitosti</i>
2 250 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDUBICE	SLEPOTICE	-	-	58	530 02

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 150
	<i>zastav.</i> 325
	<i>parcela</i> 677

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
PO REKONSTRUKCI	2

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Nabízíme vám ke koupi zrekonstruovaný rodinný dům s garáží o dispozici 5+1, který se nachází v obci Slepoticce poblíž obce Moravany (1 km). V přízemí domu se nachází koupelna, kuchyň, obývací pokoj s krbovými kamny, ložnice a tři pokoje. V celém domě jsou nové rozvody elektřiny, zrekonstruovaná koupelna a kuchyňská linka se spotřebiči. Před šesti lety proběhla výměna střešní krytiny. Dům je vytápěn novým plynovým a elektrickým kotlem a jako zdroj vody zde slouží obecní vodovod a vlastní studna na zahradě. Část domu je využívána jako dílna se vstupem do sklepa. Odpad je v obci řešen formou septiku. V obci se nachází mateřská škola, základní škola v obci Moravany. Dobrá dostupnost do Pardubic (18 km) a Chrudimi (17 km). Dům se nachází na klidném místě a je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci. Financování rádi zajistíme. Cena k jednání.

<i>zdroj</i>

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/slepoticce-slepoticce-/3800387676#img=0&>

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-19	RD MORAVANY	5.11.15

cena nemovitosti
2 950 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
PARDUBICE	MORAVANY	-	U NÁDRAŽÍ	117	533 72

dispozice	plocha [m ²]
7+1	užitná 246
	zastav. 246
	parcela 1058

stav	hodn
VELMI DOBRÝ	4

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji dům o zastavěné ploše a nádvoří 458 m² se zahradou o ploše 600m² v obci Moravany. V přízemí jsou 4 místnosti pro podnikání, WC a sprchový kout. V 1.p. se nachází byt 3+1 – kuchyň s kuchyňskou linkou, ložnice, dětský pokoj a koupelna nadstandardních rozměrů s toaletou. Půdní prostor skýtá rovněž možnost vestavby. V objektu započata výstavba další bytové jednotky se zvláštním vchodem a dispozicí 2+1. Dům je z 1/3 podsklepen, jsou nové rozvody vody, el., kanalizace, plynu. Topení zajišťuje turbo kotel Dakon a krbová kamna. Střecha přeložena. Podlahy plovoucí, dlažba, v kuchyni příprava pro dřevěnou podlahu. Okna v 1.p. nová plastová. Voda městská a ze studny, tato využita při provozu pračky, toalet, sprchy v 1.NP. Na pěkné zahradě slouží k odpočinku pergola v blízkosti vybetonovaného jezírka s rybami. V obci železnice, BUS, MŠ, ZŠ, dětský i praktický lékař, zubní lékař a lékárna, 3 obchody, OD Centrum, 3 restaurace, dům s pečovatelskou službou, sportovní hala, knihovna.

zdroj

<http://www.rkevropa.cz/reality/moravany-okr-pardubice-dum-k-bydleni-i-podnikani-zast-plc>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-20	RD ZHOŘ	13.11.15

<i>cena nemovitosti</i>
1 900 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
ESKÁ TŘEBOV	NĚMČICE	ZHOŘ	-	-	588 26

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 180
	<i>zastav.</i> 96
	<i>parcela</i> 729

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	5

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Nabízíme k prodeji patrový rodinný dům 5+1, užitná plocha 180 m². Dům prošel v roce 2009 celkovou rekonstrukcí (nová střecha, nové rozvody, půdní vestavba, 5ti komorová okna, topení, zateplení domu, aj.), nutno dokončit fasádu. V přízemí vstupní chodba, se schodištěm do patra, veliký obývací pokoj, chodba, jídelna spojená s kuchyní, koupelna, WC, technická místnost, spíž. V patře dva velké pokoje (jeden se šatnou) a dva menší. Obytné podkroví je připraveno jako samostatná bytová jednotka se samostatným vchodem. Majitelé přenechají kuchyňskou linku včetně elektrospotřebičů. Vytápění na tuhá paliva (krbová kamna) nebo elektrické. Součástí domu je garáž, dřevník a kamenný sklep. Velice dobré spojení do Litomyšle (8 km) i České Třebové (3 km). Volné dle dohody. Financování zabezpečíme.

<i>zdroj</i>

<http://www.rkevropa.cz/reality/zhor-prodej-rodinneho-domu-5-1-180-m2-24252>

ref. číslo	název nemovitosti	datum
RN-21	RD ČERNÁ ZA BORY	1.1.16

cena nemovitosti
5 280 000 Kč

typ nemovitosti	podtyp nemovitosti	nabídka
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

kraj/okres	obec	část obce	ulice	čp	psč
PARDUBICE	ČERNÁ ZA BORY	-	NA VSI	13	530 02

dispozice	plocha [m ²]
5+KK	užitná 286
	zastav. 219
	parcela 650

stav	hodn
PO REKONSTRUKCI	1

konstrukce	vlastnictví
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Prodej dvou samostatně stojících RD. Pozemek o výměře 650 m² v Černé Za Bory. 1. RD o dispozici 5+kk s garáží, o PP 178 m². 2. RD: v přízemí 2 kanceláře, v 2. NP byt 2+kk o PP 52 m². Dům je částečně podsklepený. Na zahradě závlahový systém, bazén, pergola, skleník, studna. Vytápění plyn. kotlem. Vhodné k bydlení i podnikání. Prodej vč. vybavení na zahradu a údržbu bazénu. S financováním pomůžeme.

zdroj

<https://www.mmreality.cz/nemovitosti/493921/>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-22	RD SVÍTKOV	1.1.16

<i>cena nemovitosti</i>
3 700 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDUBICE	SVÍTKOV	-	-	-	530 06

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
5+1	<i>užitná</i> 250
	<i>zastav.</i> 363
	<i>parcela</i> 1010

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
VELMI DOBRÝ	2

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
CIHLOVÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Naše realitní kancelář nabízí k prodeji prostorný rodinný dům 5+1 v obci Svítkov u Pardubic. V roce 2002 prošel rekonstrukcí – elektrické rozvody v mědi, koupelny a toaleta, parkety – dubové v některých pokojích. Topení plynové a na tuhá paliva (krb s rozvodem). K domu náleží zahrada o výměře 638 m², garáž a garážové stání. Pro více informací nebo domluvení prohlídky kontaktujte realitního makléře.

zdroj

<http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-pardubice-svitkov-27166/>

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-23	RD TUNĚCHODY	1.1.16

<i>cena nemovitosti</i>
1 900 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
CHRUDIM	TUNĚCHODY	-	-	-	537 01

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
3+KK	<i>užitná</i> 200
	<i>zastav.</i> 200
	<i>parcela</i> 2073

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
REKONSTRUOVANÝ	6

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
SMÍŠENÁ	OSOBNÍ



<i>popis nemovitosti</i>

Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům o dispozici 3+kk v obci Tuněchody. Dům je samostatně stojící s velkým nádvořím a dále k domu náleží 2 zahrady, vlastní studna, velká stodola s garáží, dílna a technické zázemí. Dům je po částečné rekonstrukci (plastová okna a dveře, nové rozvody elektřiny a vody, odpady, podlahové topení, vnitřní omítky) s nutností dostavby. Do domu je zaveden městský vodovod a HUP je na hranici pozemku. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva a ohřev vody elektrickým bojlerem. V dalších prostorech, které navazují na dům, je též započata rekonstrukce (současný majitel zamýšlel vnitřní bazén, posilovnu atd.). Dům má sedlovou střechu (krytina – pálené tašky) a velká podchodná výška umožňuje půdní vestavbu. Dům je vhodný i pro podnikání. Pro více informací či sjednání prohlídky volejte realitního makléře.

<i>zdroj</i>

<http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-tunehody-82949/>

Příloha 41 - RN-24 [48]

<i>ref. číslo</i>	<i>název nemovitosti</i>	<i>datum</i>
RN-24	RD DAŠICE II	2.1.16

<i>cena nemovitosti</i>
1 290 000 Kč

<i>typ nemovitosti</i>	<i>podtyp nemovitosti</i>	<i>nabídka</i>
RODINNÝ DŮM	SAMOSTATNÝ	PRODEJ

<i>kraj/okres</i>	<i>obec</i>	<i>část obce</i>	<i>ulice</i>	<i>čp</i>	<i>psč</i>
PARDUBICE	DAŠICE	-	-	-	533 03

<i>dispozice</i>	<i>plocha [m²]</i>
3+1	<i>užitná</i> 130
	<i>zastav.</i> 176
	<i>parcela</i> 759

<i>stav</i>	<i>hodn</i>
PŘED REKONSTRUKCÍ	8

<i>konstrukce</i>	<i>vlastnictví</i>
SMÍŠENÁ	OSOBNÍ



popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 s pozemkem o velikosti 759 m² v centru Dašic. Dům je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. Dispozice je následující: chodba, 3 pokoje, kuchyň, samostatná koupelna a WC. Je zde také půdní prostor vhodný pro vestavbu. Dům je částečně podsklepen. Topení je lokální plynové (WAV), ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Veškeré inženýrské sítě přivedeny (elektřina 230/380 V, plyn, kanalizace, vodovod). Na pozemku se nachází dílna, dřevník a kopaná studna. V roce 2013 proběhla oprava fasády a výměna oplechování. V obci je veškerá občanská vybavenost.

zdroj

<http://www.rksting.cz/prodej-domy-a-vily-dasice-93797/>