



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V ČR A V IRSKU SE
ZAMĚŘENÍM NA RODINNÉ DOMY**

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE CZECH REPUBLIC AND IRELAND WITH FOCUS ON
HOUSES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. David Dušek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Bc. David Dušek**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17

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

Analýza realitního trhu v ČR a v Irsku se zaměřením na rodinné domy

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student u vybraného území v ČR a v Irsku provede detailní popis a průzkum realitního trhu. Zohlední právní předpisy a provede jejich srovnání. Dále student zanalyzuje nabídku a poptávku vybrané komodity na trhu ve vybraném území a zpracuje databázi.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je provést analýzu realitního trhu u vybraného území v ČR a v Irsku se zaměřením na rodinné domy.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá porovnáním trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice a Irsku. V diplomové práci jsou popsány všechny metody oceňování používané jak v České republice, tak v Irsku. Dále je zde rozebrána segmentace trhu ve vybraných lokalitách jednotlivých států a vytvořena databáze rodinných domů v těchto lokalitách určených k prodeji.

Abstract

This thesis compares residential realties market in the Czech Republic and in Ireland. Thesis also describes all methods of appraisal used both in the Czech Republic and Ireland. It also analyses market segmentation in chosen regions of each state. There is created database of family houses, which are destined to be sold.

Klíčová slova

Metody oceňování, oceňování nemovitostí, katastr nemovitostí, rodinný dům, Česká republika, Irsko.

Keywords

Evaluation methodologies, evaluation of real estate, land register, detached house, Czech Republic, Ireland.

Bibliografická citace

DUŠEK, D. *Analýza realitního trhu v ČR a v Irsku se zaměřením na rodinné domy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 78 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval své vedoucí diplomové práce, paní Ing. Miladě Komosné, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady, připomínky a pomoc při zpracování této práce.

OBSAH

ÚVOD	10
1 ZÁKLADNÍ POJMY TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI.....	11
1.1 Česká republika	11
1.1.1 Cena a hodnota.....	11
1.1.2 Vymezení nemovitých věcí	12
1.1.3 Základní pojmy	13
1.1.4 Znalec a odhadce.....	15
1.1.5 Měření ploch.....	16
1.1.6 Základní oceňovací metody	18
Tržní ocenění	18
Porovnávací metoda	18
Nákladová metoda	19
Výnosová (příjmová) metoda.....	19
1.2 Irsko	20
1.2.1 Základní pojmy	20
1.2.2 Typy nemovitostí.....	22
1.2.3 Definice dle Regulace budov	22
1.2.4 Definice dle Regulace o bydlení	23
1.2.5 Definice dle zákona o oceňování	24
1.2.6 Odhadce.....	24
1.2.7 Katastr nemovitostí.....	28
1.2.8 Ostatní pojmy.....	33
1.2.9 Oceňovací standardy	37
1.2.10 Definice dle Red Book	37
1.2.10.1 Podlahové plochy	37
1.2.10.2 Hodnota a cena	41
1.2.11 Oceňovací metody	41
Porovnávací způsob (Comparative approach).....	42
Výnosový způsob (Income approach)	42
Ziskový způsob (Profits approach)	42
Nákladový způsob (Cost approach).....	42
Rozvojové metody (Development methods)	43

<i>Comparasion Method</i>	43
<i>Investment Method</i>	43
<i>Turnover Rent</i>	44
<i>Profits Method</i>	44
<i>Contractor's Method</i>	44
<i>Residual Method</i>	45
<i>Discounted Cash Flow Analysis</i>	45
2 ANALÝZA TRHU	46
2.1 Segmentace České republika	46
2.1.1 <i>Brno</i>	46
2.1.2 <i>Segmentace trhu v městě Brně</i>	48
2.2 Segmentace Irska.....	50
2.2.1 <i>Limerick</i>	50
2.2.2 <i>Segmentace trhu v městě Limerick</i>	51
2.2.3 <i>Vývoj cen realit v Irsku</i>	55
3 TVORBA DATABÁZÍ V ČR A IRSKU.....	57
3.1 Faktory ovlivňující tvorbu cen nemovitostí.....	59
4 ZJIŠTĚNÉ VÝSLEDKY	62
4.1 Česká republika	62
4.2 Irsko	64
4.3 Eurostat.....	66
5 SROVNÁNÍ.....	68
6 ZÁVĚR	69
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	71
SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH	76
SEZNAM ZKRATEK	78
PŘÍLOHY	79

ÚVOD

Oceňovací činnost je odborná činnost, která vede ke zjištění hodnoty např. nemovitých a movitých věcí, podniků, aj., podle jejich skutečných užitných, technických a právních vlastností. Oceňování nemovitostí se provádí pomocí oceňovacích metod a pravidel.

V této diplomové práci bude rozebrána problematika oceňování nemovitých věcí, která je v dnešní době nezbytná nejen při jejich prodeji, ale např. i při převodu v rámci dědického řízení, žádosti o úvěr, atd.

Tato diplomová práce se bude zabývat analýzou realitního trhu v České republice a v Irsku, se zaměřením na rodinné domy. Pro analýzu trhu bylo zvoleno město Brno ležící v České republice a město Limerick nacházející se v Irsku.

Cílem diplomové práce je provedení analýzy realitního trhu u vybraného území v ČR a v Irsku. Bude vytvořena a zpracována databáze rodinných domů, která bude sloužit jako podklad pro analýzu tržních cen nemovitých věcí.

Práce se skládá ze tří částí, které jsou dále rozděleny na Českou republiku a Irsko. V první části jsou vymezeny nejzákladnější pojmy využívané pro oceňování nemovitých věcí. Dále zde budou představeny základní právní úpravy a oceňovací metody, vztahující se k oceňování nemovitých věcí, včetně jejich popisu.

V další části bude vytvořena databáze rodinných domů ve vybraných lokalitách a následně budou jednotlivé databáze zanalyzovány a porovnány.

Na závěr budou představeny výsledky a provedeno srovnání nabídky a poptávky po vybrané komoditě na trhu v rámci zvoleného území.

1 ZÁKLADNÍ POJMY TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI

Tato část diplomové práce se zabývá základními pojmy využívanými při oceňování nemovitostí v České republice a Irsku.

1.1 ČESKÁ REPUBLIKA

1.1.1 Cena a hodnota

Pro základní pochopení celkové problematiky je třeba vymezit rozdíl mezi těmito dvěma pojmy, které mohou být dost často nechtěně zaměňovány. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou, nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Při uskutečňování obchodu kupující nabízí určitou maximální cenu, kterou je ochoten za statek zaplatit, naopak prodávající požaduje minimální cenu, za kterou je ještě ochoten obchod sjednat. Pokud se obchod nakonec uskuteční a strany se dohodnou, skutečně zaplacená cena se bude pohybovat někde mezi těmito dvěma cenami. (1).

Pojem hodnota je méně konkrétní než cena, protože se jedná o pouhý odhad, kolik by kupující byl ochoten zaplatit a za kolik by prodávající byl ochoten prodat dané zboží, nebo službu. Tento odhad provádí odhadce nebo znalec při své činnosti. Hodnotu můžeme pojmovit také jako určitý užitek, který z nemovitosti plyne jejímu vlastníkovu nebo nájemci. Pro každého může být tento užitek jiný, pro uskutečnění obchodu je proto potřeba, aby kupující i prodávající přiřadili hodnotě určitou částku, za kterou jsou ochotni obchod podstoupit (cenu) (1).

Cena obvyklá

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (2).“

Rovněž se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se ale nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího

nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se tak rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (2).

Cena zjištěná

Za cenu zjištěnou se označuje cena stanovená podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (2).

Cena zjištěná je v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. cenou ošetřenou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování (2).

Tržní hodnota

Nejčastější definice v rámci mezinárodních i evropských oceňovacích standardů je: *„Odhadovaná částka, za níž by měla být nemovitá věc nebo pohledávka převedena k datu ocenění z ochotného prodávajícího na ochotného kupujícího formou transakce mezi nezávislými subjekty po provedení řádného marketingu, kdy strany transakce jsou dobře informované, jednají rozvážně a bez nátlaku.“* (2).

1.1.2 Vymezení nemovitých věcí

V České republice jsou nemovité věci definovány zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) § 498 takto: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* (3).

V diplomové práci se bude místo aktuálního pojmu nemovitá věc, která je definována občanským zákoníkem, používat pojem nemovitost. Důvodem je zjednodušení termínů pro výklad a porovnání českých a irských předpisů.

Pro přehlednost nemovitostí v České republice existuje institut Katastr nemovitostí České republiky, obsahující soubor údajů o nemovitostech v České

republice, zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Jeho součástí je rovněž evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících a je tudíž nedílnou součástí celého procesu oceňování nemovitých věcí. Řídí se zákonem č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (4).

Při oceňování je rovněž nutno brát v potaz existenci zákona č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Nejen, že jsou zde vymezeny jednotlivé stavby, ale rovněž jsou zde uvedeny podmínky pro výstavbu, umístění stavby, užívání, či odstranění (5).

1.1.3 Základní pojmy

Úvodem budou nastíněny základní pojmy, které jsou nezbytné pro osvětlení problematiky probírané v této diplomové práci.

Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicemi územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (1).

Dělení pozemků (1):

- a) stavební pozemky:
 - evidované v katastru nemovitostí jako nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěné,
 - plochy pozemku evidované jako skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
- b) zemědělské pozemky:
 - evidované jako orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, či trvalý travní porost
- c) lesní pozemky:
 - lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky evidované v katastru nemovitostí,
- d) vodní nádrže a vodní toky,

- e) jiné pozemky – např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda (1).

Stavba

Pro účely oceňování se dle zákona č. 151/1997 Sb. stavby člení na:

- a) stavby pozemní – budovy prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, dále jednotky a venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní – zejména stavby dopravní, vodní, stavby určené pro rozvod energií a vod, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy
a úpravy území (rampy, nástupiště, aj.), studny,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby (1).

Rodinný dům

Tato diplomová práce je zaměřena na rezidenční nemovitosti. Z tohoto důvodu je pojem rodinný dům a ostatní pojmy s ním spojené brány jako stěžejní. Rodinné domy jsou soustředovány prakticky všude, jak ve městech, v obcích, ale i na odlehlých místech.

Definice rodinného domu je uvedena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. Rodinný dům je tedy stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (1).

Příslušenství věci

Definici příslušenství nalezneme v občanském zákoníku v § 510: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ (3).

1.1.4 Znalec a odhadce

Tato kapitola diplomové práce popisuje dva typy osob, které se zabývají oceňováním nemovitých věcí v České republice. Je zde vysvětlen pojem znalec a odhadce, včetně jejich pravomocí a jsou zde rovněž nastíněny podmínky jejich činnosti.

Znalec

Soudní znalec se zabývá zpracováváním znaleckých posudků, zejména pro potřeby soudu, ale i jiných organizací. Znaleckou činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Zákon popisuje zejména podmínky výkonu znalecké činnosti, práva a povinnosti znalců a upravuje činnost znaleckých ústavů. Jsou zde vyjmenovány podmínky, za kterých lze fyzickou osobu jmenovat znalcem. Toto jmenování provádí ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu (6).

Z osob, které splňují výše uvedené podmínky, se vyberou ty, které jsou následně jmenovány znalcem. V každém oboru je potřeba takový počet znalců, aby stačil uspokojovat potřeby všech. Návrh na jmenování může podat dotyčná osoba sama, dále k tomu mají pravomoc orgány veřejné moci, vědecké instituce, vysoké školy aj. (6).

Po složení slibu je znalec zapsán do seznamu, který vede krajský soud příslušný dle trvalého pobytu znalce nebo pobytu cizince. Ministerstvo spravedlnosti dále vede centrální seznam, který je veřejný stejně jako seznamy krajských soudů. Evidence znalců je přístupná na internetových stránkách ministerstva, kde lze vyhledávat např. dle příslušného oboru, odvětví, specializace a kraje. Znalci při své činnosti používají znaleckou pečeť a vyhotovují znalecký deník (6).

Odhadce

Další, kdo může v České republice odhadovat hodnotu majetku vedle soudního znalce, je odhadce majetku. Tuto profesi upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (Živnostenský zákon). Ten stanovuje podmínky, za kterých lze požádat o živnostenské oprávnění k výkonu činnosti. Konkrétně se jedná o živnost vázanou. Živnost lze vydat se specializací na věci movité, věci nemovité, nehmotný či finanční majetek, ale i na podnik. Žadatel musí přesně vymezit předmět podnikání, který bude v rámci živnosti provozován (7).

Podmínky, které musí být splněny, můžeme rozdělit na všeobecné a zvláštní. Všeobecné podmínky zahrnují: dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost (7).

1.1.5 Měření ploch

Postupy výpočtu jednotlivých metod v České republice stanovuje vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.). V příloze č. 1 této vyhlášky, jsou definovány plochy včetně jejich výpočtu používané při oceňování nemovitostí (8).

Zastavěná plocha

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (8).

Podlahová plocha

Podlahovou plochou stavby je plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu (8).

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje (8).

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen (8):

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím,
- nahoře spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží (8).

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen (1)(8):

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží (pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části),
- nahoře spodním lícem podlahy prvního nadzemního podlaží. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,1 m na konstrukci podlahy vždy v prvním nadzemním podlaží, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor vč. podkroví u střech šikmých a strmých, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdního prostoru a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky (1)(8).

Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdívo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi. Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m (1)(8).

1.1.6 Základní oceňovací metody

V této kapitole jsou uvedeny základní pojmy související s nemovitými věcmi a metody využívané k jejich ocenění.

Tržní ocenění

Tržní ocenění není založeno na přesných pravidlech, ale spíše na obecně respektovaných přístupech. Tržní cena, označovaná také jako běžná či obecná, je zjednodušeně definována jako cena, které dosáhneme při prodeji majetku v daném místě a čase za předpokladů, že prodej nebude ovlivněn např. mimořádnými okolnostmi na trhu, stavem tísně nebo citovým vztahem prodávajícího či kupujícího k oceňovanému majetku (1)(2).

Jak již bylo uvedeno, žádná striktní pravidla pro oceňování nemovitosti na tržní bázi nejsou v České republice předepsána. I tak existují metody, které můžeme při stanovování obvyklé hodnoty využívat. Mezi tři základní a zároveň nejpoužívanější patří metody (1)(2):

- porovnávací,
- nákladová,
- výnosová.

Porovnávací metoda

Tento přístup oceňování, nazývaný též jako srovnávací či komparativní, bývá v praxi tím nejpoužívanějším. Porovnávací metodu je vhodné využívat tehdy, je-li pro její využití dostatečný počet věrohodných informací, pocházejících z trhu. Hlavním předpokladem pro aplikaci této metody je existence databáze nemovitostí, srovnatelných s oceňovanou nemovitou věcí. Tento způsob je tedy využíván v případě, pokud lze najít více srovnatelných nemovitostí, v opačném případě se volí jiná metoda způsobu ocenění (1)(2).

Databáze

Nejdůležitějším předpokladem pro aplikaci porovnávací metody je existence databáze srovnatelných nemovitostí. Dle ekonomických teorií jsou informace nejcennějším zbožím, a proto tím, co určuje kvalitu vlastního ocenění, je kvantita především kvalita informací. Nutným předpokladem pro to, aby databáze splňovala

svoji funkci, je nutné, aby v ní obsažené údaje byly dostatečně ověřené a úplné. Neměly by se v ní tedy objevovat informace, které by mohly být zkreslené, neúplné nebo dokonce nepravdivé. Mezi důležité informace, nezbytné pro to, aby karta nemovitosti mohla být zařazena do databáze, patří (1)(2):

- identifikace nemovitosti (lokalita),
- celková prodejní cena,
- druh a účel současného a budoucího využití
- omezení využití nemovitosti,
- technické parametry,
- aj.

Nákladová metoda

Jedná se o metodu, která je založena převážně na technickém pohledu na nemovitost. Jejím výsledkem je tzv. věcná hodnota, nazývaná též jako technická hodnota. Výše technické hodnoty by měla určit, kolik by činily současné celkové náklady na nové vybudování oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění, včetně nákladů na nákup pozemku. Věcná hodnota tedy představuje součet jak nákladů na pozemek, tak nákladů na stavbu. Ke zjištění věcné hodnoty je možné dojít několika způsoby (1)(2).

Výnosová (příjmová) metoda

Tato metoda, označovaná také jako metoda kapitalizovaného zisku, by se měla používat v případech, kdy lze získat dostupné informace o současných, případně předpokládaných výnosech z konkrétní nemovitosti, a to především výnosech z pronájmu. Z tržních podmínek vyplývá, že příjmová metoda nemůže udávat vyšší hodnotu než metoda porovnávací. Její použití poslouží tedy i jako ověření správnosti výpočtu. Metoda je převážně založena na ekonomickém pohledu na nemovitost (2).

1.2 IRSKO

1.2.1 Základní pojmy

Následně uvedené pojmy jsou ekvivalentem k pojmům používaným v České republice. Jednotlivé vybrané pojmy, vztahující se k nemovitostem, jsou volně přeloženy.

V Irsku se oceňování opírá o irské zvyklosti a především o publikaci Red Book (Červená kniha), která je zásadním dokumentem pro autorizované odhadce v Anglii a Walesu. Tuto publikaci vydává Royal Institution of Chartered Surveyors (Královský institut diplomovaných znalců), který sídlí ve Velké Británii (9).

Přímý odkaz na jednotlivé zákony nebyl v Irsku dohledán, avšak v Irsku se využívají jak oceňovací metody dle Red Book, tak i další metody, které vycházejí především z irských zvyklostí.

Červená kniha je respektována a uznávána ve většině zemí světa. Používá se při zhotovování písemných posudků, týkajících se posuzování hodnot všech druhů majetku. Obsahuje široký seznam definic spolu s náležitými předpoklady pro všechny způsoby ocenění a udává, které hodnotové koncepty je třeba používat a v jakém případě. Celá kniha je rozdělena na dvě části. První část obsahuje 6 prováděcích instrukcí se 14 přílohami a je povinná. Část druhá obsahuje 6 směrnic se 4 přílohami a její užití je použít je pouze doporučeno (9).

Kniha obsahuje postupy pro zjištění nejvíce pravděpodobné hodnoty. Velký důraz je zde kladen nejen na odbornou znalost odhadce, ale také na účel, požadovaný klientem. Red Book uvádí rady pro zpracování posudku a přesně definuje, kdo může ocenění vypracovávat. Zodpovědností každého odhadce je vybrat vhodnou oceňovací metodu, která vede ke zjištění ceny daného majetku. Rovněž je velmi důležitá její aplikace a interpretace (9).

Tyto oceňovací standardy jsou psány velice obecně. Jejich základem je stanovení hlavních typů (standardů) hodnoty. V těchto standardech převládá pohled na nemovitosti, zatímco oceňování ostatních věcí je zde uvedeno pouze částečně. Red book je zcela v souladu s mezinárodními standardy IVS a evropskými standardy EVS (9).

Evropské oceňovací standardy (EVS – European Valuation Standards), označované také jako The Blue Book, jsou vydány organizací TEGoVA v anglickém znění. The European Group of Valuers Associations. TEGoVA, je evropská organizace národních asociací odhadců. Jejím hlavním úkolem je prosazování a rozšiřování standardů prostřednictvím překladů do mateřského jazyka každé země (10)(11).

Irská vláda rovněž, jako vláda v České republice, vydává zákony, vyhlášky, nařízení, aj. Nejdůležitějšími právními normami v Irsku jsou irské zákony tzv. Act, které mají primární charakter, a které vydává a svaluje národní parlament (Oireachtas). Tyto zákony doplňují prováděcí předpisy tzv. Statutory Instrument (S.I.), jež jsou definovány jako právní předpisy sekundární legislativy (12).

Nemovitost

What is 'Real Estate'? (co je nemovitost?). Nemovitost je v Irsku definována jako vlastnictví, které se skládá z pozemků a budov na něm, stejně jako přírodních zdrojů, včetně neobdělávané flóry a fauny, hospodářských plodin a hospodářských zvířat, vod a minerálů (13).

Definice domu

Dle Planning and Development Act 2000 (No. 30 of 2000) je dům definován jako: Budova, nebo její část, která slouží nebo bude sloužit k ubytování, nebo byla využita k ubytování a která je navržena i jako dvou či více bytová (13).

Dům je také definován dle Housing – Miscellaneous Provisions Act 1979 (No. 27 of 1979), jako jakákoli budova nebo část budovy užívaná nebo vhodná pro užívání k bydlení, ale i jakýkoliv dvůr, zahrada nebo jemu patřící plochy, obvykle užívané s bydlením (14).

Jelikož nebyla v Irsku dohledána obdobná definice rodinného domu, jako je tomu v České republice, lze tvrdit, že za rodinný dům lze považovat stavbu bez ohledu na zastavěnou plochu a výšku, ale stejně jako v České republice zde může být více samostatných bytových jednotek, např. vícegenerační rodinný dům typu duplex je rozdělen na dvě bytové jednotky.

1.2.2 Typy nemovitostí

Zde jsou definovány jednotlivé typy obydlí, které lze najít jak v Irsku, tak i v ostatních anglicky mluvících zemích (15)(16):

Detached house (rodinný dům) – samostatně stojící stavba určená k bydlení.

Semi – detached house (dvojdomek) – dva rodinné domy spojené jednou stěnou. Tento typ domů je typický pro irská města.

Terrace house (řadový dům) – rodinný dům, je ze dvou stran spojen se sousedním domem nosnými zdmi. Tento typ domů je velmi rozšířen ve větších městech.

Bungalow (přízemní rodinný dům) – rodinný dům o jednom nadzemním podlaží většinou s minimem schodišť. Tento typ nalezneme převážně na venkově.

Apartment – flat (byt) – jednotka, která se nachází v jednom domě spolu s dalšími jednotkami.

Caravan (karavan) – pojízdný obytný dům, který se lehce přemísťuje. Tento typ obydlí využívají převážně lidé, kteří rádi cestují.

Cottage (chata) – dříve velmi rozšířený typ obydlí v Irsku.

Farmhouse (farma) – usedlost nacházející se na irském venkově. Většinou bývá tento typ nemovitosti obklopen velkým množstvím polí a rovněž jsou zde chována hospodářská zvířata.

1.2.3 Definice dle Regulace budov

Budovy jsou definovány dle S.I. No. 497/1997 – Building Regulations. Následující pojmy jsou používány ve spojení s rodinnými domy v Irsku.

Obydlí - „Dwelling“ znamená dům či byt tvořící samostatnou jednotku v obytné budově (17).

Přízemím - "Ground storey" – se rozumí podlaha, jejíž horní plocha, je umístěna na úrovni, přičemž žádný bod po obvodu není více než 1,2 m pod úrovní dokončené

plochy přiléhající k objektu v okolí. Pokud existuje více než jedno takové podlaží, přízemí je nejmenší z nich (17).

Jednopodlažní budova - "Single storey building" budova skládající se z přízemí, případně se sklepním prostorem (17).

Vícepodlažní budova- "Multi-storey building", obsahuje pět nebo více podlaží, sklepní podlaží je zde považováno za patro (17).

Patro - "Storey" se rozumí jakákoliv z částí, do kterých je budova rozdělena vodorovně nad či pod úrovní terénu, avšak s výjimkou jakékoli části budovy, která se nachází nad úrovní střechy nebo v půdním prostoru, nebo pod úrovní nejnižšího podlaží, které je určeno k ochraně nádrže s vodou nebo k umístění strojovny výtahu nebo pro podobné účely a nejsou určeny nebo upraveny k použití pro obytné účely (17).

Garáž - "Domestic garage" se rozumí stavební doplněk k obydlí, který se využívá nebo je vhodný k využití pro skladování motorových vozidel, a není určen pro účely obchodu nebo podnikání (17).

Sklep - "Basement storey" znamená podlaží, které je níže než přízemí, nebo pokud neexistuje přízemní, je tím míněn horní povrch podlahy, který se nachází na takové úrovni, že některý bod po jeho obvodu je více než 1,2 m pod úrovní přízemí přilehlé budovy, která se nachází v blízkosti tohoto místa (17).

Byt - „Flat“ znamená soběstačný prostor, konstruovaný nebo přizpůsobený pro domácí použití, který je součástí horizontálně rozdělené budovy (17).

1.2.4 Definice dle Regulace o bydlení

Definice podlahové plochy a výška budovy jsou definovány dle S.I. No. 128/2004 - Housing (Floor Area Compliance Certificate Inspection) Regulations.

Podlahová plocha

Podlahovou plochou, neboli „floor area“ se rozumí oblast vymezená vnitřním povrchem dokončených obvodových zdí nebo na libovolné straně, kde zeď není

ukončena, vnějším okrajem podlah. Pro výpočet podlahové plochy je zahrnut prostor osazený zdmi, šachtami, potrubím, nebo konstrukce uvnitř měřené plochy (18).

Výška budovy

Výška budovy, neboli „height of“ je definována jako část budovy, která je nad i pod zemí oddělena zdí. Ve stejné vertikální rovině se rozumí výška takového objektu nebo jeho část, měřená od úrovně terénu přiléhajícího k vnější straně vnější stěny budovy do úrovně poloviny svislé výšky střechy budovy nebo její části, nebo na horní části stěny, podle toho, co je vyšší (18).

1.2.5 Definice dle zákona o oceňování

Pro doplnění byly dohledány následující definice, které se nacházejí v zákoně Valuation Act 2001 (No. 13 of 2001).

Byt „Apartment“ je samostatná bytová jednotka v budově, která je složena z několika takovýchto jednotek (19).

Budova „Building“ včetně konstrukce, je budova bez ohledu na to, jakým způsobem byla postavena nebo zhotovena (19).

V tomto zákoně je rovněž definováno, jaký je např. postup pro odvolání v případě nesouhlasu s oceněním, a jak se stanoví komise pro přezkumné řízení. Rovněž je zde definována půda (pozemek) v oddíle 21 (Section 21) jako: „*land includes any structure erected on land and any land covered with water*“ neboli, že půda (pozemek) zahrnuje vše, co se na něm nachází, včetně plochy vod. Tato definice je podobná jako v České republice, kdy je v § 506 odst. 1 občanského zákoníku definované, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“(3).

1.2.6 Odhadce

Po prostudování irských zákonů a předpisů bylo zjištěno, že v Irsku je odhadce – neboli Valuer jediná osoba, která může provádět oceňování nemovitostí.

Red Book obsahuje pět etických standardů, které musí členové dodržovat (9):

- jednat bezúhonně,
- vždy poskytovat vysoký standard služeb,
- jednat způsobem, který podporuje tuto profesi,
- jednat s ostatními s respektem,
- přijmout odpovědnost za svou práci.

Požadavky na výkon činnosti odhadce (9):

- vhodné akademické vzdělání, případně odborná kvalifikace, kterou prokáže technické znalosti,
- členství v profesní organizaci,
- znalost místního a mezinárodního trhu, majetku,
- znalost právních předpisů,
- dodržovat požadavky člena RICS.

Minimální požadavky, které musí splňovat posudek zpracovaný odhadcem (9):

- a) identifikace a právní postavení odhadce (jedná-li se o firmu, či individuálního jedince, prohlášení o nezávislosti k objektu, či klientovi)
- b) identifikace klienta a jakýchkoli jiných zamýšlených uživatelů,
- c) účel ocenění,
- d) identifikace aktiva nebo závazku, které mají být oceněny,
- e) založení na hodnotě (odkaz na výchozí právní normy),
- f) datum ocenění,
- g) rozsah šetření (zda bylo provedeno místní šetření, nebo pouze přecenění bez nutnosti místního šetření),
- h) druh a zdroj informací, které jsou použity,
- i) předpoklady a zvláštní předpoklady (zda-li byly využity veškeré dostupné informace),
- j) omezení při používání, distribuci nebo publikaci,
- k) potvrzení, že hodnota bude stanovena v souladu s IVS,
- l) přístup ocenění (jaká metoda ocenění byla využita),
- m) výsledek ocenění (především vyjádření měny),
- n) datum vydání posudku.

Stát se odhadcem lze buď absolvováním speciálního studijního programu nebo vzdělávacích kurzů pod záštitou organizací RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) nebo IRRV (Institute of Revenues Rating and Valuation). Na základě absolvování těchto kurzů může absolvent začít užívat označení člena těchto organizací a začít oceňovat nemovitosti, ať už samostatně, nebo v rámci firemního celku (20).

Pro příklad byly vyhledány dva studijní programy zaměřené na oceňování nemovitostí na dvou institutech v Irsku.

První institut se nachází v Dublinu, hlavním městě Irska na DIT - Dublin institute of technology, nabízí 3 leté studium zaměřené na oceňování nemovitostí (21).

Druhou variantou je studium v Limericku v institutu LIT - Limerick institute of technology. Jelikož je toto studium spojené se studiem managementu, délka studia je 4 roky (22).

Každý odhadce, musí postupovat podle irské kapitoly dle Red Book, aby zjistil, zda jeho práce spadá do rozsahu standardů. Dle standardů RICS Red Book lze ocenit jak pozemky, budovy (komerční nemovitosti, rezidenční nemovitosti, zemědělské objekty), podnikání a nehmotný majetek, zařízení, osobní majetek, minerální aktiva. Obecně platí, že Red Book lze využít i pro ocenění úvěrů, půjček, hypoték, finančních výkazů, výkonnosti investičního portfolia, převzetí podniků, cenných papírů, aj. (23).

V Irsku, stejně jako v České republice, se odhadci člení dle jednotlivých specializací, ve kterých působí, avšak v Irsku je členění oborů odlišné a jsou definovány dle organizace SCSI takto (24):

- Arts and Antiques (starožitnosti),
- Building (stavebnictví),
- Commercial Agency (komerční výstavba a podnikání),
- Geomatics (mapování přírodního prostředí),
- Minerals (hodnocení minerální těžby a odpadů),
- Planning and Development (plánování a rozvoj půdy a majetku),
- Project Management (stavby – projekce),
- Properties and Facilities Management (správa majetku a budov),
- Quantity (stavebnictví – ceny spojené s výstavbou),
- Residential Agency (rezidenční výstavba),

- Rural Agency (pozemky),
- Valuation (hodnocení investic, aj.).

Typy odhadců nemovitostí

V Irsku jsou dále typy odhadců určených zákonem. Důvodem je snaha o zvýšení odbornosti a kvalifikace jednotlivých odhadců a možnost dohlížet a případně kontrolovat práci jiných. Tyto typy odhadců jsou definovány v samostatné irské kapitole v Mezinárodních oceňovacích standardech – IVS (23).

Organizace povolání (sdružení odhadců)

Irsko má dlouhou a hrdou tradici dobrovolných profesních organizací, které byly úspěšně provozovány již mnoho desetiletí prostřednictvím samoregulace. Konec samoregulace realitních kanceláří přišel se zavedením Property Services (Regulation) Act 2011. Byla založena organizace Property Services Regulatory Authority (PSRA), která provozuje komplexní systém licencí zahrnující všechny poskytovatele služeb spojených s nemovitostmi včetně prodeje, pronájmu a správy (23).

Funkce PSRA jsou (23):

- nastavování a prosazování standardů pro udělování licencí a poskytování služeb,
- vyšetřování a rozhodování o stížnostech s cílem podporovat zvýšenou ochranu spotřebitelů,
- vytvoření fondu na vyrovnání ztrát té strany, která ztratí peníze jako důsledek zapříčiněný nečestností držitele licence.

Podle právních předpisů je úřad povinen zveřejnit a udržovat veřejný rejstřík licencí, které inzeruje na svých internetových stránkách (23)(25).

Samostatní odhadci

V Irsku neexistuje žádný právní požadavek, že odhadci musí být členy odborných subjektů, ale jsou licencováni i v jiných právních režimech (samostatně pracující osoby). Tito odhadci, stejně jako členové organizací, musí mít sjednáno pojištění profesní odpovědnosti (26).

Veřejně jmenovaní odhadci

Mohou být jmenováni ze soukromého sektoru prostřednictvím procesu zadávání veřejných zakázek. Vládní oddělení (Board of Works) zaměstnává odhadce, kteří se přímo věnují jednotlivým druhům ocenění. Jejich úkolem je provádět zpětně kontrolní ocenění (26).

Expertní veřejné výbory – národně určené

Vláda v roce 2004 zahájila přezkoumání profesí zabývajících se nemovitostmi prostřednictvím jmenování výboru složeného ze zástupců různých odvětví (nemovitostí, účetnictví, veřejných služeb, zemědělství, obchodu, bankovníctví, atd.). Odhadci byli jmenováni do národních a regionálních výborů z důvodu doplnění kvalifikovaných osob a zvýšení počtu odborně způsobilých členů (26).

1.2.7 Katastr nemovitostí

Tak, jako je tomu v České republice, tak i v Irsku, je povinnost registrovat nemovitosti, ať už dříve postavené, či zobchodované, tak i ty, které teprve vzniknou. Tyto nemovitosti lze najít v tzv. Irish Land Register (Irský katastr nemovitostí), který je veden a provozován irským úřadem pro zápis nemovitostí Property Registration Authority – PRA, který je ze zákona zodpovědný za registraci nemovitostí v Irsku (27).

Stejně jako v České republice i v Irsku, je katastr nemovitostí veřejně přístupný. Avšak při bezplatném využívání jsou zde poskytnuty pouze základní informace.

PRA je rozdělen do tří částí (27):

1. část popisuje geografické umístění nemovitosti s odkazem na digitální mapu a typ vlastnictví (absolutní vlastnictví nemovitosti, případně nájem nemovitého majetku se závazkem),
2. část obsahuje jména a adresy registrovaných vlastníků a povahu právního titulu,
3. část obsahuje právní břemena (hypotéky, právo cesty, aj.

Irský katastr nemovitostí je veřejně přístupným rejstříkem, za dálkový přístup nejsou účtovány žádné poplatky, avšak pro zjištění podrobnějších informací je nutno se

registrovat. Za poskytnutí podrobných informací jsou účtovány poplatky dle sazebníku. V irském katastru nemovitostí je možné vyhledávání dle adresy, vyhledávání pomocí online mapy, výběrem oblasti mapy nebo zadáním souřadnic na mapě či směrovacího čísla. V současné době je v systému zaregistrováno a zmapováno přibližně 95% území Irska (27).

Veškeré neregistrované nemovitosti zakoupené ve státě po 1. červnu 2011 podléhají povinné první registraci. Registrace je rovněž povinná v následujících případech (28):

- pozemky koupené podle zákonů o koupi pozemků,
- pozemky získané po 1. lednu 1967 statutárním orgánem,
- pozemky prodávané v krajích Carlow, Meath, Laois od 1. ledna 1970, pozemky prodávané v krajích Westmeath, Longford a Roscommon od 1. dubna 2006.

Dále je registrace povinná od 1. října 2008 v dalších šesti území: Clare, Kilkenny, Louth, Sligo, Wexford a Wicklow dle S.I. 81/2008 – Reigstration of Title Act, 1964 a od 1. ledna 2010 se registrace rozšiřuje na následující další okresy; Cavan, Donegal, Galway, Kerry, Kildare, Leitrim, Limerick, Mayo, Monaghan, North Tipperary, Offaly, South Tipperary a Waterford a města Galway, Limerick a Waterford dle Local Government Act, 2001 a S.I. No. 176 /2009 a od 1. června 2011 se povinná registrace rozšiřuje na města a kraje Cork a Dublin dle S.I. No. 516/2010 (28).

V případě, že nemovitost není registrována v Land Registry, je její registrace staršího data, a tuto nemovitost najdeme zapsanou v tzv. Registry of Deeds. Registry of Deeds, lze volně přeložit jako registr titulů. Jedná se o evidenci nemovitostí, které zde byly dříve, než vznikl irský katastr nemovitostí. V České republice jsou podobným ekvivalentem pozemkové knihy (28).

Property Registration Authority vs. Registry of Deeds

PRA obsahuje dva samostatné systémy pro zaznamenávání transakcí ve vztahu k majetku v Irsku, Registry of Deeds a Land registry, oba tyto systémy evidence jsou pod řízením úřadu PRA. Tyto systémy se vzájemně vylučují, důvodem je, že konkrétní předmět transakce bude označen titulem buď jako neregistrovaný nebo registrovaný:

- „neregistrovaný“ (nemovitost ještě není zapsána v katastru nemovitostí, a tak platí systém Registry of Deeds), nebo

- „registrovaný“ (nemovitost byla zapsána v katastru nemovitostí, a tak se neneviduje v Registry of Deeds).

Přibližně 95% půdy v Irsku je registrováno, což představuje téměř 90% titulů. Primární funkcí Registry of Deeds je poskytnout záznam o existenci a převodu nezaregistrovaného majetku. Hledání v registru listin prozradí pouze to, zda existují dokumenty, které souvisí s dotčeným pozemkem (28).

Tyto listiny jsou převáděny a registrovány do katastru nemovitostí a informace jsou uvedeny v příslušném Folio. Folio je ekvivalentem k českému Listu vlastnictví. Jsou zde uvedeny základní údaje o nemovitosti a majiteli. V případě převodu listin na Folio je vše, co je uvedeno na Folio, garantováno státem a v případě prokázání nesrovnalostí musí stát odškodnit každou osobu, které vznikla škoda v důsledku chyby v katastru nemovitostí. Kupující proto může přijmout Folio jako důkaz vlastnického práva, aniž by musel číst příslušné listiny z Registry of Deeds (28).

Záznamy v Registry of Deeds se datují od roku 1708. Pro vyhledávání je nutné znát název listiny, datum listiny a situaci (název ulice, město, městskou část,...) (28).

Záznamy lze získat buď online (toto vyhledávání však vyžaduje registraci), výpisem na základě žádosti nebo osobním vyhledáváním v kanceláři Registry of Deeds (28).

Za osobní vyhledávání v kanceláři je poplatek 2 Eura za každý pozemek. Sídlo Registry of Deeds se nachází v Dublinu, Kings Inns, Henrietta Street. Vyhledávání na základě žádosti je zpoplatněno 20 Eury (28).

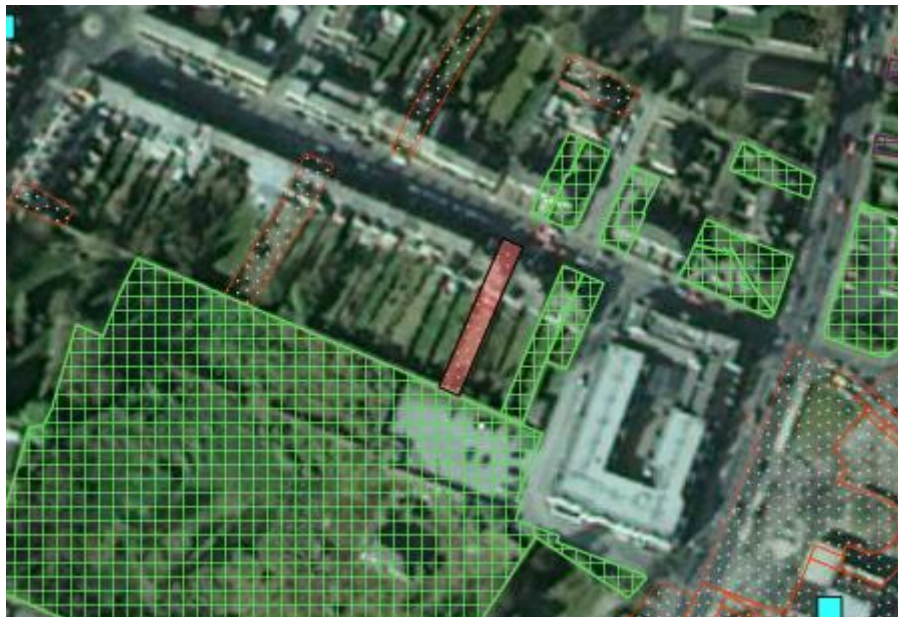
V případě on-line vyhledávání jsou k dispozici pouze záznamy od roku 1970 do současnosti. Pokud je nutné vyhledat informace před rokem 1833, je nezbytné osobní vyhledávání v kanceláři Registry of Deeds, jiná možnost není poskytována (28).

Pro vyhledávání v irském katastru nemovitostí byl vybrán rodinný dům typu semi – detached house, nacházející se na ulici New Street ve městě Limerick, fotografie viz příloha č. 7. Rovněž je na následujících obrázcích (obr. č. 1 – obr. č. 4) vyobrazen výřez katastrální mapy, vztahující se k vybrané nemovitosti. Na základě výpisu Folio bylo zjištěno, že majitelem pan James Casey. Na obr. č. 5 je uveden základní ceník pro

neregistrované uživatele, dle které si lze objednat po provedení platby 3 typy výpisů z katastru nemovitostí.



Obr. č. 1: Náhled katastrální mapy (29)



Obr. č. 2: Nemovitost vyobrazená na ortofoto mapě (29)

Na obrázcích č. 3 a 4 jsou vyobrazeny výřezy z katastrální mapy vyobrazené na obrázku č. 1.

Folio Number	LK56056F
Title Level	Freehold
Plan Number	BH3YG
Property Number	1
Area of selected plans	Not available.
Number of Plans on this folio:	1
Address	Alverno, New Street, Limerick, V94 D52X

Add to Basket

Obr. č. 3: Bezplatné informace z katastru nemovitostí (29)

XY	556892, 655750
Scale	1 : 1000
Townland	Not available
Barony	Not available
County	Limerick

Obr. č. 4: Výpis lokalizace vybrané nemovitosti (29)

Choose a Product
Choose a Product
View Folio, € 5.00
Certified Copy Folio With Map, € 40.00
Certified Copy Folio, € 40.00

Obr. č. 5: Ceník výpisu z katastru nemovitostí (29)

Ze zjištěných výsledků lze usoudit, že Český katastr nemovitostí se jeví pro uživatele jako daleko jednodušší systém. Hlavní výhoda spočívá v dálkovém přístupu, kde lze nalézt oproti Irskému katastru nemovitostí informace o téměř všech parcelách a nemovitostech, které se na nich nacházejí. Důvodem je, že irský katastr nemovitostí neobsahuje bez registrace většinu informací a i po registraci jsou tyto informace zpoplatněny dle sazebníku ve větší míře, než je tomu v České republice. Mnoho pozemků, je registrovaných v tzv. Registry of Deeds, ve kterém nejsou veškeré dokumenty dálkově přístupné.

1.2.8 Ostatní pojmy

Pro úplnost a pochopení problematiky jsou zde uvedené další pojmy, které úzce souvisí s trhem nemovitostí v Irsku. Je zde vysvětlen pojem BER a následně rozebrány jednotlivé typy daní, které jsou spojeny s výstavbou nemovitostí, jejich převodem, koupí či prodejem.

BER

Building Energy Rating – energetická náročnost budovy (obytné nebo obchodní). Hodnocení je na stupnici A až G, přičemž A je nejvíce energeticky úsporná budova a G nejméně energeticky úsporná budova. BER certifikát musí obsahovat tyto informace: popis budovy, adresu, číslo BER, datum vystavení, platnost a údaj, kdo certifikát vydal – číslo posudku společnosti (30).

Daň z nemovitosti

Poplatkem, spjatým s nemovitostí, je daň z nemovitosti, která se stejně jako v České republice platí jedenkrát za rok. „Local property tax“ - roční daň z nemovitosti se platí na základě ceny nemovitosti od roku 2013 a nahradila původní platbu za domácnost. Ceny nemovitostí se rozdělují do dvou kategorií, nemovitosti s cenou do 1 mil. eur a nad 1 mil. eur. Pro výpočet slouží následující tabulka (31).

Tab. č. 1: Tabulka pro výpočet daně z nemovitosti (32)

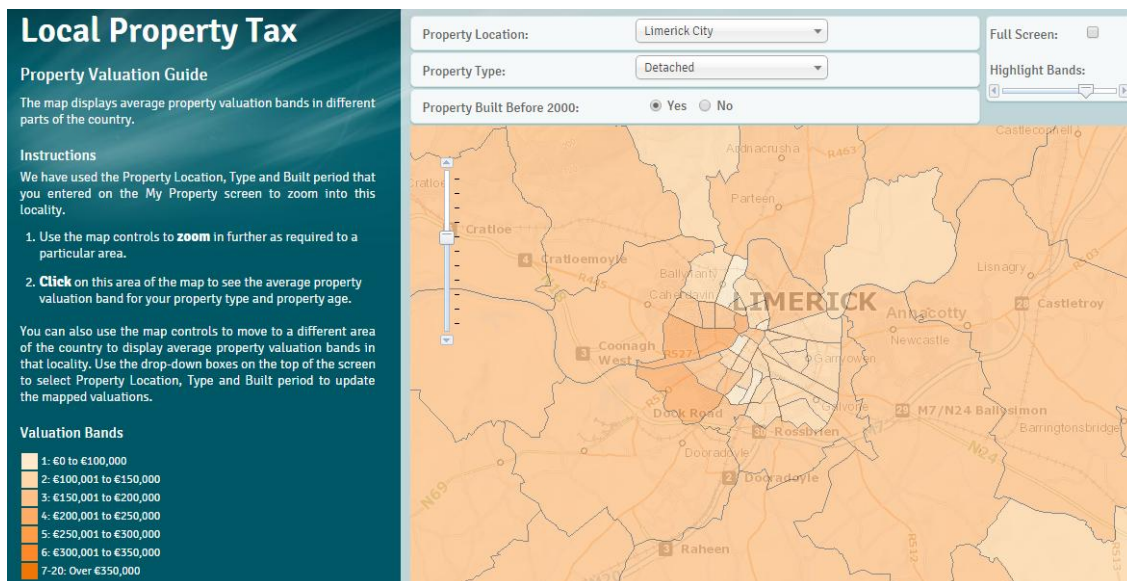
Valuation band, €	Mid-point, €
0 - 100,000	50,000
100,001 - 150,000	125,000
150,001 - 200,000	175,000
200,001 - 250,000	225,000
250,001 - 300,000	275,000
300,001 - 350,000	325,000
350,001 - 400,000	375,000
400,001 - 450,000	425,000
450,001 - 500,000	475,000
500,001 - 550,000	525,000
550,001 - 600,000	575,000
600,001 - 650,000	625,000
650,001 - 700,000	675,000
700,001 - 750,000	725,000
750,001 - 800,000	775,000
800,001 - 850,000	825,000
850,001 - 900,000	875,000
900,001 - 950,000	925,000
950,001 - 1,000,000	975,000

Do 1. mil. eur je daň stanovena 0,18 % z ceny nemovitosti a použije se výpočet přes tzv. Mid - point a pro nemovitosti s cenou nad 1. mil eur tvoří daň 0,25 % z celkové částky přesahující 1. mil. eur bez použití Mid - pointu (31).

Tyto základní sazby mohou být od roku 2015 až o 15 % zvýšeny nebo sníženy v závislosti dle rozhodnutí místního správního úřadu. Pro výpočet se využije tzv. Mid – point, který se vztahuje k určitému cenovému rozpětí. Pro rok 2017 byla ve vybraném městě Limerick navýšena sazba oproti základní sazbě z roku 2014 o 10 % (32).

Pro přehlednost výpočtu daně z nemovitosti byla vytvořena mapa nemovitostí, kde lze podle jednotlivých oblastí vyhledat cenová pásma, ve kterém se daná

nemovitost nachází. Mapa je k dispozici na stránkách: <https://lpt.revenue.ie/lpt-web/valuation-guide/index.htm> (33).



Obr. č. 6: Cenová mapa pro výpočet daně z nemovitosti (33)

Pro příklad výpočtu daně byla vybrána nemovitosti na adrese New street, Limerick, z předchozí kapitoly. Při rozkliknutí interaktivní mapy bylo následně zjištěno, že nemovitost typu Semi – detached house se nachází v cenové hladině 150 001 – 200 000 Eur.

Local Authority:	LIMERICK
Electoral District:	BALLINACURRA A
Property Type:	Semi-Detached
Property Built:	Before 2000
Valuation Band:	3: €150,001 - €200,000

Obr. č. 7: Informace z interaktivní mapy - cenová hladina RD (33)

Výpočet vychází z tab. č. 1 na předchozí straně. Pro hodnotu nemovitosti 150 001 – 200 000 Eur, je brán výpočet podle tzv. Mid - point, v tomto případě 175 000 Eur. Tuto částku vynásobíme sazbou pro nemovitosti do 1 mil. Eur, tj. $125\,000 * 0,0018 = 315$ Eur. Roční daň dle základní sazby z nemovitosti bude činit 315 Eur. Avšak v Limericku je sazba zvýšena o 10 % oproti sazbě původní. Výpočet tedy bude $125\,000 * 0,0018 * 1,1 = 346,5$ EUR. Výsledná platba je 346 Eur, důvodem je zaokrouhlování na celá Eura směrem dolů dle platného zákona

Finance (Local Property Tax) Act, 2013. Pro rychlejší výpočet lze využít i on-line kalkulačku na stránce <https://lpt.revenue.ie/lpt-web/reckoner/lpt.html> (34)(35).

DPH

V případě koupě nového rezidenčního objektu k bydlení a sociálního bydlení, je sazba DPH ve výši 13,5 %, v ostatních případech podléhá zdanění základní sazbě 23 %. Mimo tyto sazby jsou zde i nižší sazby vztahující se k nákupu ostatního zboží (potravin, léky, aj.), nebo služeb (36).

Daň z převodu nemovitostí

Pro výpočet daně z převodu nemovitosti lze využít následující tabulku z obrázku č. 8, v níž se uvádí, jakým procentem je stanovena daň z převodu nemovitosti. Pro příklad výpočtu uvádím nemovitost v hodnotě 400 000 Eur, nabízenou ve městě Limerick na adrese Golf Link's Road. Dle uvedené tabulky bude cena z převodu činit 1% z ceny nemovitosti, tj. 4 000 Eur.

Pro druhý příklad je využit inzerát nabízející rodinný dům typu Detached house v Limericku na adrese North Circular Road. Cena nemovitosti je 1 250 000 Eur. Dle tabulky na obr. č. 8 se daň z částky 1 000 000 Eur vypočte jedním procentem z této částky. Daň z částky přesahující 1 mil. Eur činí 2 %, v modelovém případě se bude jednat o částku 2 % z částky 250 000 Eur. Výsledná platba daně bude tedy $10\,000 + 5\,000 = 15\,000$ Eur.

Aggregate Consideration	Rate of Duty
First €1,000,000	1%
Excess over €1,000,000	2%

Obr. č. 8: Daň z převodu nemovitostí (34)

Převod mezi příbuznými, nebo manželi je od tohoto typu daně osvobozen (34).

1.2.9 Oceňovací standardy

Mnoho metod používaných v Irsku vycházejí ze stejných principů, které jsou používané ve Spojeném království. Obě země využívají RICS Red Book (9).

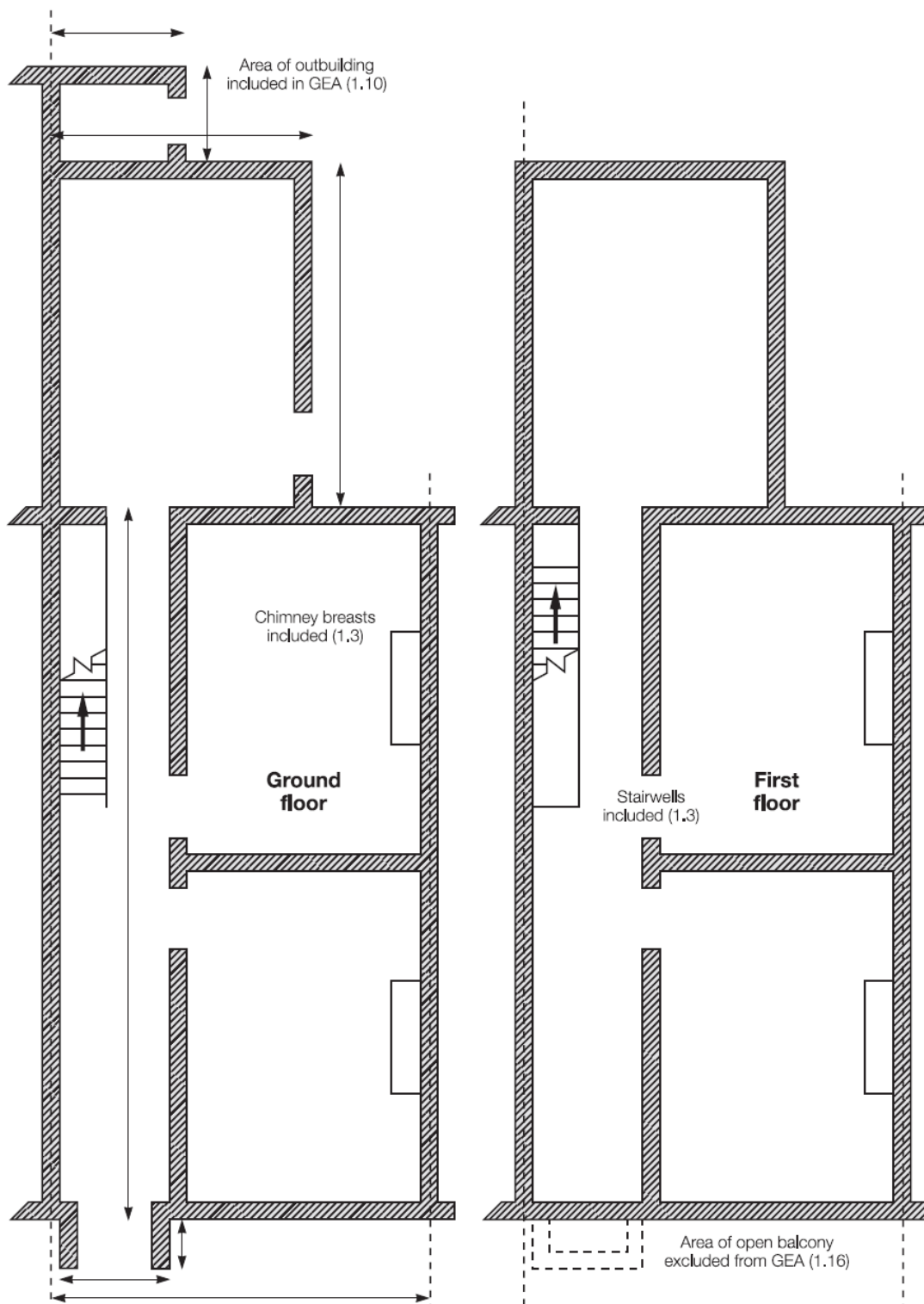
1.2.10 Definice dle Red Book

1.2.10.1 Podlahové plochy

Následující kapitola definuje výpočty třech typů ploch. Jako v České republice se pro výpočet ploch využívají dané předpisy, tak i v Irsku se řídí výpočty výměr platnými předpisy. V Irsku byly definice podlahových ploch dohledány pouze v Red Book. Následně jsou uvedena názorná schémata sloužící k výpočtu potřebných ploch (36).

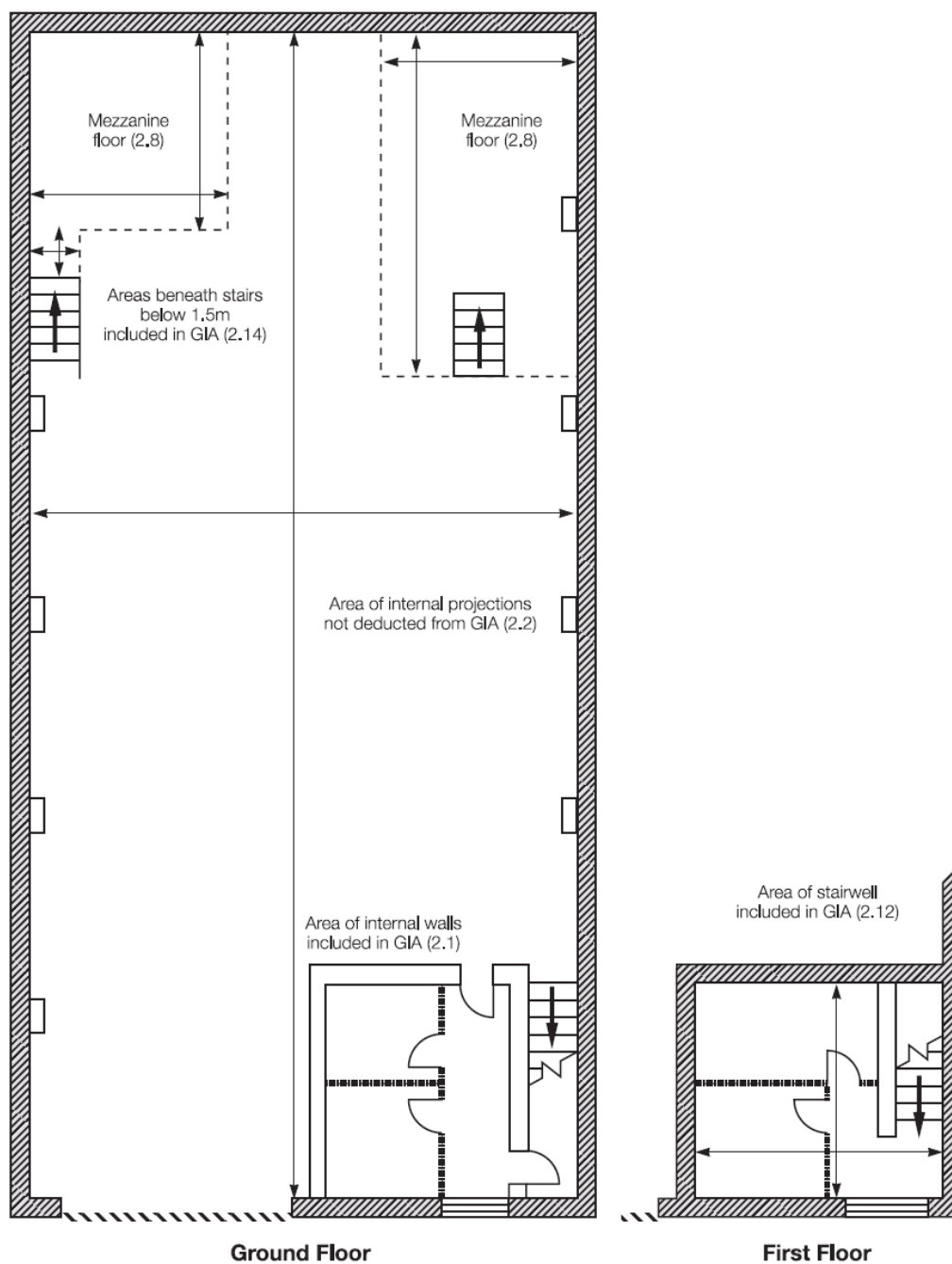
Podlahová plocha „**floor area**“ – plocha, kterou zaujímá budova, nebo její část (měřeno v metrech čtverečních). Dle Red Book existují tři definice podlahové plochy.

- 1) **Celková vnější podlahová plocha** (*Gross external Area - GEA*) - Celková podlahová plocha v budově, měřena od vnější strany vnějších stěn (36).



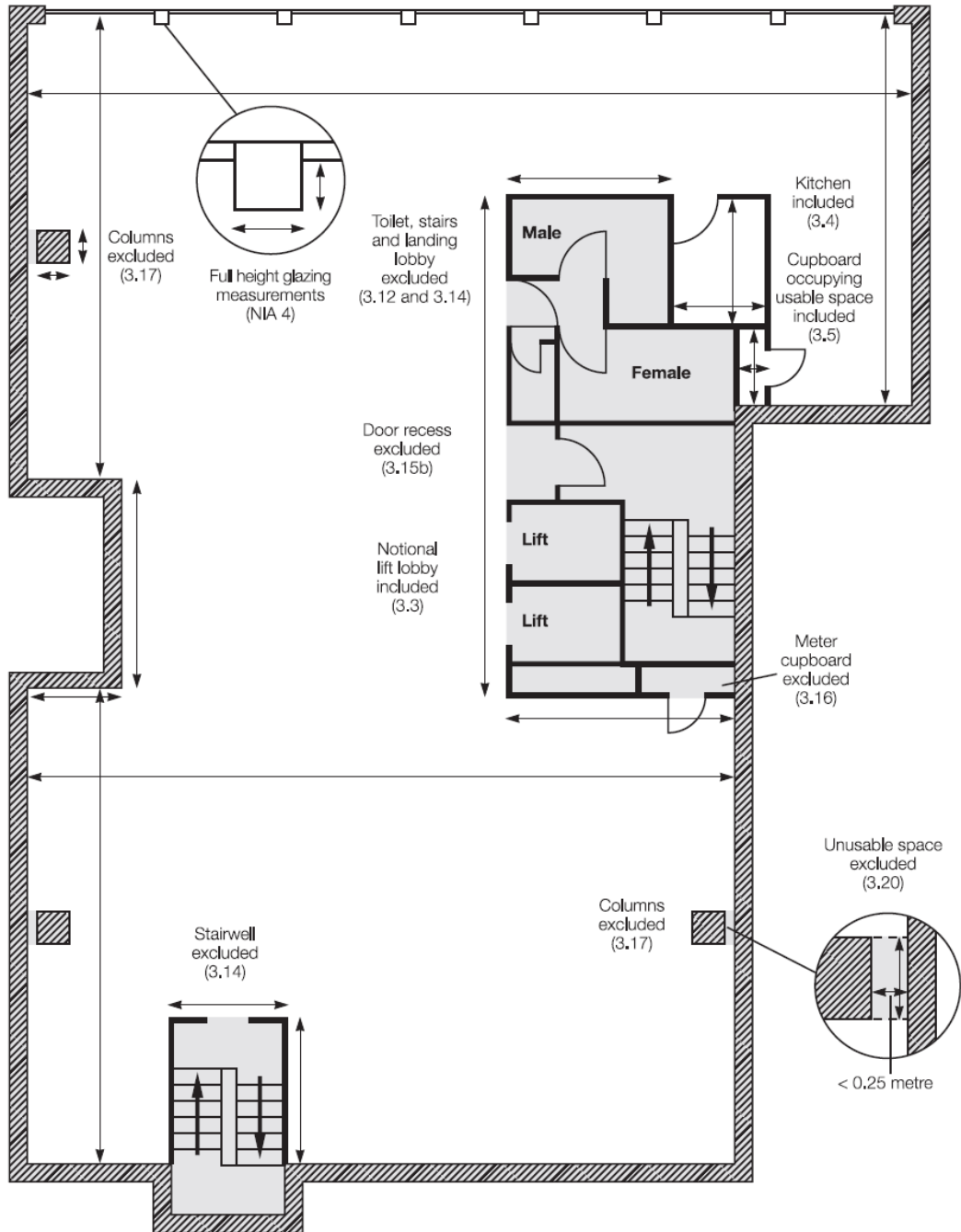
Obr. č. 9: Celková vnější podlahová plocha (36)

- 2) **Celková vnitřní podlahová plocha** (*Gross Internal Area - GIA*) - podlahová plocha v budově měřena od vnitřních stran obvodových stěn (36).



Obr. č. 10: Celková vnitřní podlahová plocha (36)

- 3) **Čistá (skutečná) vnitřní podlahová plocha** (*Net Internal Area - NIA*) - je menší než celková vnitřní podlahová plocha, rozdíl tvoří uzavřená strojní zařízení na střeše, schodiště a eskalátory, výtahy, sloupy, WC (jiné než v domácím vlastnictví), stoupačky, apod. (36).



Obr. č. 11: Čistá vnitřní podlahová plocha (36)

1.2.10.2 Hodnota a cena

Následné definice cen používaných v Irsku vycházejí z Red Book. Tyto definice jsou převzaty ze standardů IVS se kterými jsou v souladu.

Market Value (tržní hodnota)

Market Value je odhadovaná částka majetku, který by k datu ocenění měl být úmyslně směněn mezi prodávajícím a kupujícím a kde obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení (37).

Market Rent (tržní nájem)

Jedná se o odhadnutou částku, za kterou by nemovitost nebo její část měla být pronajímána a v den ocenění převedena mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem v nezávislém vztahu po řádném uvedení na trh, kde se strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení (37).

Worth – Investment value (investiční hodnota)

Vyjadřuje hodnotu, kterou má majetek pro daného vlastníka, či investora (37).

Fair Value (smluvní cena)

Jedná se o hodnotu, za kterou by se mohla uskutečnit směna mezi smluvními stranami se znalostí věci, avšak za předpokladu, že obě strany mají zájem směnu uskutečnit a nejsou spolu svázány žádnými vztahy (37).

1.2.11 Oceňovací metody

V Irsku je používáno několik odlišných oceňovacích metod, především záleží na typu nemovitosti, která je oceňována. Vzorem jim jsou oceňovací metody uvedené v Red Book, které se pro oceňování v Irsku především využívají (37).

Základní oceňovací metody dle Red Book jsou (37):

- porovnávací způsob (comparative approach),
- výnosový způsob (invest approach),
- ziskový způsob (profits approach),
- nákladový způsob (cost approach),
- rozvojové metody (development methods).

Porovnávací způsob (Comparative approach)

Metoda srovnání je snad nejjednodušší ze všech metod. Tato metoda se běžně používá převážně v rezidenčním sektoru, ale může mít také funkci v komerčních objektech. Tato technika se aplikuje porovnáním podobné nemovitosti, či transakce na trhu. Podstatou je najít buď hodnotu za metr čtvereční, kapitálovou hodnotu, či investiční účely (37).

Výnosový způsob (Income approach)

Základním principem metody je, že hodnota nemovitosti, jakožto investice, která souvisí s peněžními toky, které tento majetek dokáže poskytnout během doby své životnosti. Výnosové oceňování je z tohoto důvodu založeno na principu diskontování předpokládaných budoucích finančních příjmů za účelem stanovení současné hodnoty dané nemovitosti (37).

Ziskový způsob (Profits approach)

Podstatou ziskové metody je zjistit hrubý a čistý zisk z podnikání v nemovitosti z účetních nebo jiných finančních podkladů. Tyto získané údaje jsou poté dále upravovány různými srážkami (např. za úroky z kapitálu, který má nájemce ve výrobě, provozní náklady, odměny za expertízu atp.), nájem se však neodečítá. Takto upravená výsledná částka se přiměřeně rozdělí mezi vlastníka majetku a provozovatele (nájemníka), v případě, že vlastník není současně provozovatelem. Tato částka bývá nejčastěji rozdělena stejným dílem. Hlavním výstupem této metody je buď stanovení výnosů z nájemného nebo výnosová hodnota z podnikání (37).

Nákladový způsob (Cost approach)

Do této skupiny patří například dodavatelská metoda (Contractor's method) nebo metoda reprodukční zůstatkové hodnoty (Depreciated Replacement Cost method). Jedná se o metody u nás označované jako metody ke stanovení časové ceny, věcné hodnoty nebo reprodukční ceny. Tento způsob bývá používán ke stanovení kapitálové hodnoty především u specializovaných nemovitostí, u kterých nelze použít vhodnější oceňovací metodu. Takovými nemovitostmi mohou být například veřejné budovy, nemocnice, muzea, továrny či jiná průmyslová zařízení atd. (37).

Rozvojové metody (Development methods)

Tyto metody mají své opodstatnění především na základě principu nejvyššího a nejlepšího využití, kdy je zapotřebí stanovit nejlepší možné využití nemovitosti bez ohledu na současný stav či využití. Jedním z nejdůležitějších cílů rozvojových metod je především stanovení a posouzení, kolik by stála možnost rozvoje nemovitosti (rekonstrukce, přestavba, modernizace) (37).

Metody využívané v Irsku na základě zvyklostí odlišně od metod definovaných dle Red Book, na které navazují a případně z nich vycházejí. Tyto metody jsou buď obdobně definované jako metody dle Red Book, nebo se liší (37):

- comparasion method,
- investment method,
- turnover method,
- profits method,
- contractor's method,
- residual method,
- discounted cash flow analysis.

Comparasion Method

Metoda srovnání je snad nejjednodušší ze všech metod. Tato metoda se běžně používá v rezidenčním sektoru, ale může mít také funkci v komerčních objektech. Tato technika se aplikuje porovnáním podobné transakce na trhu, najít buď hodnotu za metr čtvereční pro účely pronájmu nebo kapitálovou hodnotu k prodeji, či investiční účely. Tato metoda je obdobná jako metoda Comparative approach, kterou definuje Red Book (38).

Investment Method

Tato metoda posuzuje návratnost investovaných peněz v pravidelných intervalech, obvykle ve formě rent. Nejzákladnějším vzorcem pro výpočet dle této metody je vztah (38):

Capital Value (kapitálová hodnota) = Income (příjem) x 100 / i (míra návratnosti)

Turnover Rent

Metoda, která je běžně využívána pro ocenění maloobchodních nemovitostí. Základní nájemné se aplikuje na pozemek, obvykle jako procento plné hodnoty nájemného, u kterého nájemce zaplatí procento z ročního obratu. Tato část nájemného je odvozena od příjmů nájemce. Obrat nájemného má tu výhodu, že nabádá nájemce a pronajímatele zajistit, aby obchodní nájemce prosperoval, protože čím více vydělá, tím vyšší bude nájemné. Nevýhodou spočívá v důvěryhodnosti údajů dodaných nájemcem. Oceňování z hlediska obratu příjmů z pronájmu je rizikovější než základna nájemného, jelikož obrat je závislý na mnoha faktorech, které jsou pro podnikání důležitější než ostatní fyzikální vlastnosti (38).

Profits Method

Metoda zisku se obvykle používá tam, kde není jiná porovnatelná nemovitost (čerpací stanice, aj.). Lze ji využít i například při ocenění jednotek v obchodních centrech (38).

Hodnota majetku je stanovena na základě zisku produkovaného podnikem, který působí v oceňovaných prostorách. Výše zisku zcela nebo částečně závisí na obsazenosti objektu. Je velmi důležité sledovat tržby a marže podniku. Při využití této metody se analyzují zisky z posledních tří až pěti let. Je nutné mít důvěryhodné informace o zisku (38).

Výpočet hodnoty vyžaduje mít k dispozici průměrných ročních hrubé výdělků posuzovaného subjektu, z něhož se odečte údaj za výdaje (bez pronájmu, avšak včetně zaměstnaneckých odměn a veškerých úroků z půjček z vypůjčeného kapitálu) (38).

Contractor's Method

Tato metoda se používá zřídka a jen u některých typů budov, kde se majetek zřídka mění, získání srovnatelných údajů je obtížné, protože se obdobné transakce uskutečňují výjimečně. Obecně lze tuto metodu zařadit do metody Cost approach, která je definována v odstavci metody dle Red Book. Reprodukční pořizovací cena budovy má být hodnocena a následně upravena odhaodvanými reprodukčními náklady tak, aby odrážely věk, zastaralost a nevhodnost. Výsledná hodnota se vypočte z pozemků

či nemovitostí a posuzuje se pomocí srovnávací nebo reziduální metody nebo kombinace obojího (38).

Typické stavby, pro něž se používá tento způsob: knihovny, kostely, požární stanice, kasárny. Avšak pojišťovny tento způsob rády využívají, neboť umožňuje poskytnutí plné hodnoty k jejich vrácení v případě, že je objekt zničen požárem (nebo jiným způsobem). K hodnotě se přidávají poplatky za architekta, ztrátu příjmu, atd. Podle této metody pak počítají roční pojistné (38).

Residual Method

Oceňování staveb, pozemků nebo jiných vlastností, které jsou považovány za rozvojový potenciál, lze provádět za použití zbytkové metody. Základ této metody je jednoduchý: náklady na výstavbu jsou převzaty z odhadované konečné hodnoty projektu, čímž se získá částka, označována jako zbytková (38).

Hrubá hodnota vývoj (konečná hodnota) – Náklady = Zbytková hodnota

Discounted Cash Flow Analysis

Tato metoda se využívá především u výpočtu sazby z finančních prostředků. Metody CF bývají považovány za podrobnější verze reziduální metody, proto jsou také považovány za vhodnou alternativu k reziduálním metodám. Pomocí metod založených na peněžních tocích je možno odhadnout například hodnotu pozemku rozvojového projektu nebo zisk developera. Tyto dvě hodnoty dokážeme určit pomocí čisté současné hodnoty nebo čisté konečné hodnoty. Následně je možno získat kupříkladu relativní míru výkonnosti rozvojového projektu a to pomocí vnitřního výnosového procenta (38).

Cash flow metody mohou být zpracovány pro takřka jakýkoliv časový interval, ale mezi nejčastěji používané patří měsíce, čtvrtletí, půlrok či rok. Určení vhodného intervalu a s ním spojené vhodné zařazení položek výdajů do příslušného časového úseku patří k hlavním a významným krokům při sestavování výkazu peněžních toků. Výkaz by měl být ve formě tabulky, kde podél vertikální osy jsou názvy jednotlivých výdajů a podél horizontální osy jednotlivá časová období (38).

2 ANALÝZA TRHU

Tato kapitola diplomové práce se bude zabývat popisem vybrané lokality v České republice a Irsku.

2.1 SEGMENTACE ČESKÉ REPUBLIKY

Česká republika je vnitrozemský stát rozkládající se ve střední Evropě. Vznikla na území historických zemí Čech, Moravy a části Slezska. Svou rozlohou 78 865 km² i počtem obyvatel 10 572 427 (k 30. září 2016) se řadí mezi menší až středně velké evropské země. Na západě sousedí s Německem, na jihu s Rakouskem, na východě se Slovenskem a na severu s Polskem (39).

Česká republika patří k nejmladším státům Evropy. Jako samostatná republika vznikla teprve 1. 1. 1993 v důsledku rozdělení Československa, společného státu Čechů a Slováků, na dva samostatné národní státy (39).

Od 1. ledna 2001 se Česká republika člení na 14 nových krajů (Středočeský, Jihočeský, Plzeňský, Karlovarský, Ústecký, Královéhradecký, Pardubický, Liberecký, Vysočina, Jihomoravský, Olomoucký, Zlínský, Moravskoslezský a Hl. město Praha). Tyto vyšší územní samosprávné celky vykonávají nejen samosprávu, ale také část státní správy (39).

V severním pohraničí České republiky se nachází převážně hory, či pohoří, ve kterých se vyskytují především domy určené pro rodinnou rekreaci, obytné domy, ale jsou zde také zastoupeny komerční budovy – hotely, lyžařská centra. Z průmyslu je zde možno nalézt pily. V severovýchodní části České republiky je velmi významně zastoupen těžbařský průmysl – těžba uhlí. Hlavním centrem průmyslových objektů je východ České republiky, kde najdeme rovněž těžký těžební a strojní průmysl. Naopak západní a jižní část České republiky je využívána k zemědělství. V každé části České republiky najdeme stavby pro bydlení, komerční nemovitosti, i stavby pro průmysl (39).

2.1.1 Brno

Druhé největší město České republiky je situováno v Jihomoravském kraji, cca 205 km od hlavního města Prahy. Z geografického pohledu se Brno nachází

v centrální části Evropy. Leží při soutoku řek Svratky a Svitavy v nadmořské výšce cca 200 m. Je obklopeno zalesněnými kopci, přecházejícími v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Brno je spádovým centrem jižní Moravy a zaujímá v této oblasti zásadní postavení. Jihomoravský kraj se se svou rozlohou 719 630 ha a počtem obyvatel řadí na čtvrté místo v České republice. V rámci České republiky sousedí s krajem Pardubickým, Jihočeským, Olomouckým, Zlínským a Vysočinou. V rámci Evropské unie leží nedaleko hranic se Slovenskem a Rakouskem. Jihomoravský kraj je tvořen celkem 7 okresy: Blansko, Brno-město, Brno venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo. Celý kraj je dále rozdělen na 21 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (40).

Brno je svým postavením střediskem mezinárodních výstav a veletrhů, sídlem mnoha institucí celostátního významu, centrem kultury a školství (39). Brno je situováno na důležité křižovatce dálnic ve směru Praha, Vídeň, Bratislava, Olomouc. Rovněž je zde vybudována železniční síť spojující tato evropská města. Velký význam pro město má i přítomnost letiště (40).

Počet obyvatel činí 377 440 dle Malého lexikonu obcí k 1.1.2016. Brno je celkem rozděleno do 29-ti městských obvodů, které vznikly v roce 1990. V městě se nachází veškerá občanská vybavenost. Dále lze území města rozčlenit na 49 katastrálních území (39)(41).

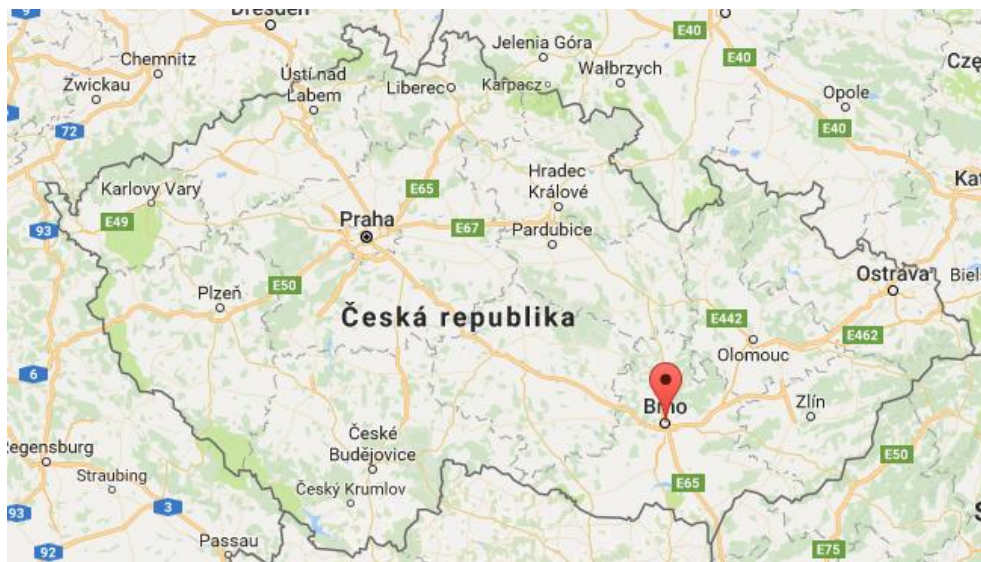
Historie města se datuje kolem roku 1000, kdy zde vznikla osada u brodu přes řeku Svratku, nynější Staré Brno. První doklady slovanského osídlení pocházejí z 5. – 7. století. Během třicetileté války se Brno stalo jediným hlavním městem Moravy (42).

Od roku 1990 se Brno stalo sídlem významných institucí s celostátní působností. Dnes zde nalezneme Nejvyšší správní soud, Nejvyšší soud, Ústavní soud České republiky a Nejvyšší státní zastupitelství České republiky. Brno je také město s největším počtem vysokých škol. V současné době se zde nachází pět veřejných vysokých škol - Masarykova univerzita, Vysoké učení technické, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, a několik dalších veřejných a soukromých vysokých škol (42).

Brno udržuje pravidelnou a systematickou spolupráci s deseti městy v Evropě. Cílem zahraniční spolupráce je především přispět ke zlepšení kvality života obyvatel

města. Prostřednictvím pracovních projektů, studijních pobytů a kulturních výměn získává Brno zkušenosti a informace z různých míst světa (42).

V Brně se nachází i několik významných památek. Největší památkou města je Hrad Špilberk, dále Vila Tugendhat, či katedrála sv. Petra a Pavla (42).

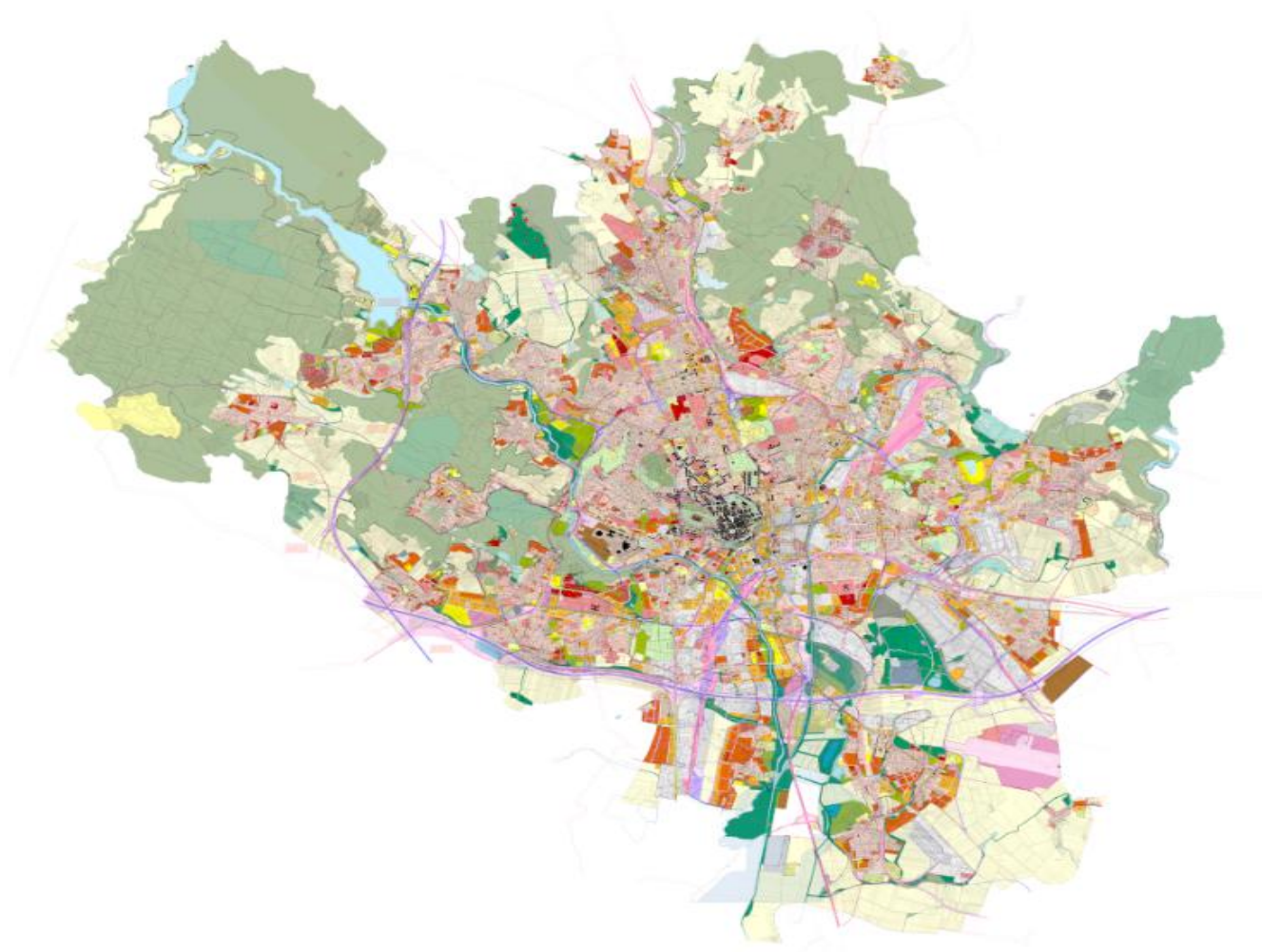


Obr. č. 12: Mapa České republiky (43)

2.1.2 Segmentace trhu v městě Brně

Vzhledem k charakteru a velikosti města je zde vybudována veškerá občanská vybavenost (pošty, školy, zdravotnické zařízení, policie ČR). Dopravní dostupnost je dobrá nejen automobilovou a železniční dopravou, ale také letecky. Nejužší centrum Brna tvoří zástavba a plochy pro veřejnou vybavenost. Nachází se zde velké množství historických budov (kostely, náměstí, ostatní architektonické stavby). Je zde velké množství historických bytových domů, v jejichž prvních nadzemních podlažích se nacházejí komerční prostory (obchody, kavárny, kanceláře,...).

V návaznosti na centrum se objevují převážně bytové domy, dále pak rodinné domy. Převážná část staveb pro rodinnou rekreaci se nachází v okolí Brněnské přehrady. V okrajových částech a převážně na jihu města se nachází průmyslové objekty. V okolí Brna je situována zemědělská výroba a převážně jižním směrem se rozkládají vinice. Zpracování územního plánu je úkolem zastupitelstva obce, pro kterou je zpracováván. Je zpracován projektantem (ve většině případů architektem). Náhled Územního plánu města Brna je vyobrazen na následující straně. Legenda územního plánu je vzhledem jejímu rozsahu přiložena v samostatné ze č. 4. (44).



Obr. č. 13: Územní plán města Brna (44)

2.2 SEGMENTACE IRSKA

Irská republika je přímořský stát na ostrově Irsko. Jediným jeho ostrovním sousedem je Severní Irsko, které je součástí Spojeného království Velké Británie a Severního Irska. Hlavním městem Irska je Dublin. Měnou v Irsku je Euro (45).

Irsko se dělí celkem na 26 hrabství (County): Carlow, Cavan, Clare, Cork, Donegal, Dublin, Galway, Kerry, Kildare, Kilkenny, Laois, Leitrim, Limerick, Longford, Louth, Mayo, Meath, Monaghan, Offaly, Roscommon, Sligo, Tipperary, Waterford, Westmeath, Wexford a Wicklow (46).

Irsko je parlamentní demokracií. Irské zákony vycházejí ze zvykového práva a z legislativy ustanovené parlamentem v souladu s ústavou. Právní moc zde mají rovněž směrnice Evropského společenství (45).

2.2.1 Limerick

Limerick je třetím největším městem Irska, vzdáleném cca 200 km od hlavního města Dublinu. Jeho celkový počet obyvatel činí cca 200 000 vč. příměstské oblasti. Leží ve vnitrozemní v středo – západním regionu. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost (46).

Město se rozkládá na souřadnicích 52°39'55" s. š., 8°37'26" z. d. na brodu řeky Shannon v nadmořské výšce cca 10 m (46).

Limerick byl založen Vikingy na řece Shannon. Kvůli své strategické poloze město za Normanů vzkvétalo, avšak později se ocitlo pod anglickým útlakem. Následné obléhání bylo zpečetěno podpisem mírové smlouvy Limericku v roce 1691. Není proto náhodou, že katolicismus a vlastenecké cítění mají ve městě velmi silné kořeny. V Limericku byla dříve vysoká nezaměstnanost a zločinnost. Nyní však rychle získává novou tvář obchodního města (46).

V Limericku najdeme mnoho památek: King John's Castle, St Mary's Cathedral, Hunt Museum, a další (37).

Jelikož je Irsko ostrovním státem, většina větších měst s veškerou občanskou vybaveností je situována na pobřeží. Nejvíce průmyslu je soustředováno na jihu Irska ve městech Cork a Waterford, důvodem je dobrá dostupnost námořní dopravy. Naopak

ve vnitrozemí převládá zemědělská produkce, takže zde najdeme i mnoho zemědělských nemovitostí (farmy) (46).

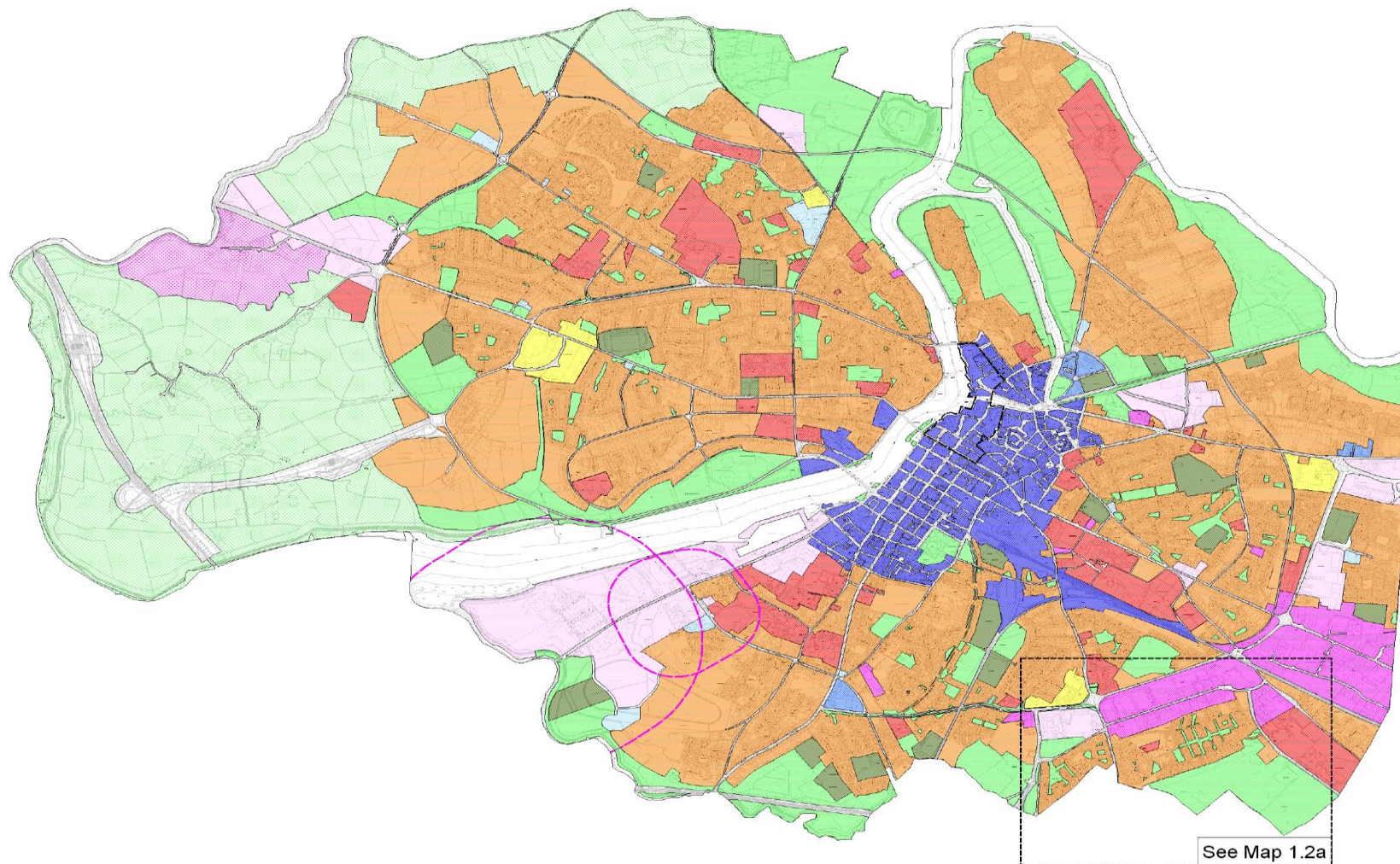


Obr. č. 14: Mapa Irska (47)

2.2.2 Segmentace trhu v městě Limerick







Centrum města tvoří historické jádro se smíšenou zástavbou objektů určených pro bydlení a komerčních objektů (obchod a služby). Přízemí obytných budov často tvoří prostory pro obchodní činnost. V Limericku se nachází budovy, které nejsou příliš vysoké. Dále na centrální část navazují jak objekty občanské vybavenosti (školy, společenská centra, aj.). Rovněž se zde rozrůstá rezidenční zástavba rodinných domů (Terrace houses, Semi-detached houses). Zastoupení bytových domů není tak rozsáhlé jako v českém Brně. Většina průmyslových objektů je soustředována v okrajových částech, avšak i část lehkého průmyslu je v Limericku navázána na centrální městskou část. Důvodem je nepochybně přítomnost řeky, kterou lze využít jako chladicí kapalinu v různých výrobních objektech. Rovněž lze v okrajových částech najít veřejné plochy zeleně. V širokém okolí města se nachází zemědělské pozemky, využívané převážně

pro pěstování ovoce, zeleniny, tak i pro chov dobytka. Tyto informace lze vyčíst z územního plánu, který vydává a schvaluje městská rada Limericku (Limerick Council - správní orgán hrabství v Irsku). Council je orgán odpovědný za územní samosprávy na území města Limerick v Irsku, byl zvolen v roce 2014 v místních volbách. Náhled územního plánu je vyobrazen na následující straně (48).



Obr. č. 15: Územní plán města Limerick (49)

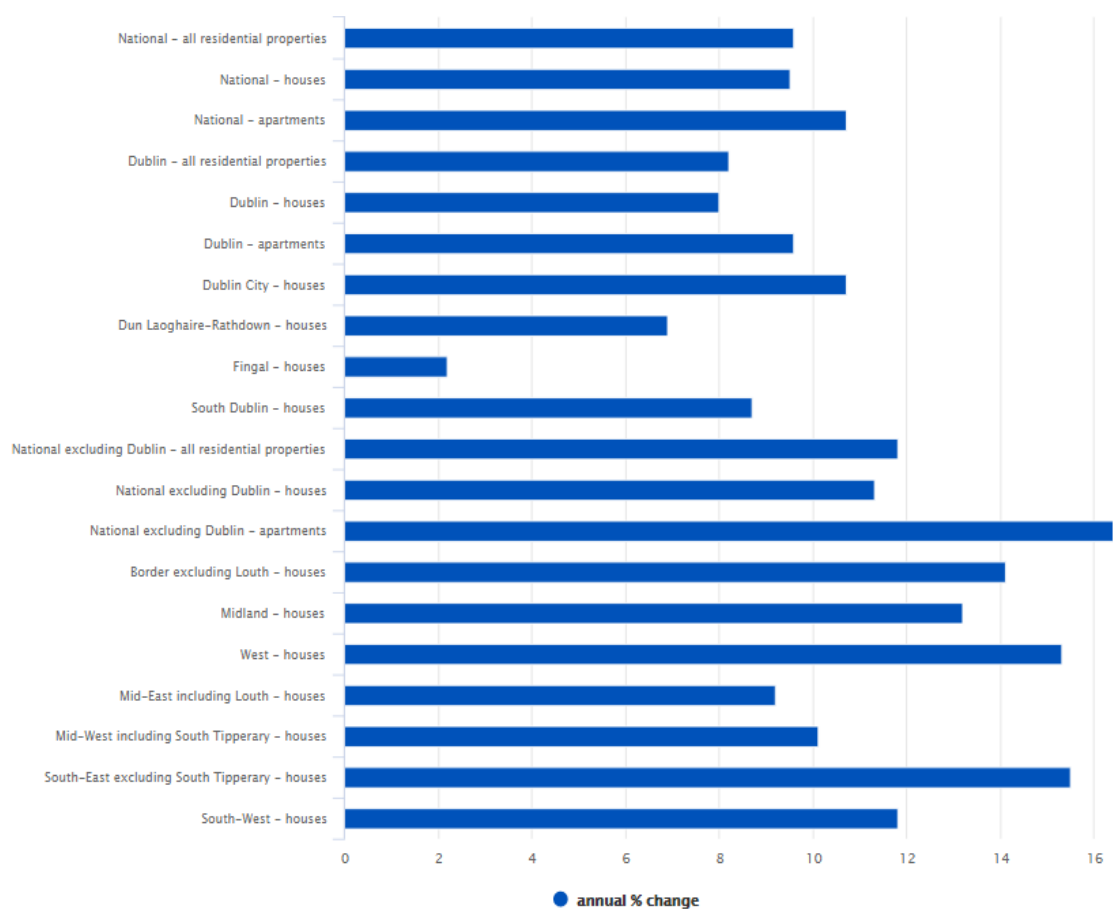
Legend

	City Boundary
	1 (A,B,C) City Centre Area
	2A Residential
	2B Education, Community & Cultural
	3 Regeneration Areas
	4B General Industrial
	4A Light Industrial
	5A Mixed Use
	5B District Centres
	5C Neighbourhood Centres
	5D Local Centres
	6B Sports Grounds
	6A Public Open Space
	7 Agricultural
	Area of Special Development Control
	Seveso Areas

Obr. č. 16: Legenda územního plánu města Limerick (49)

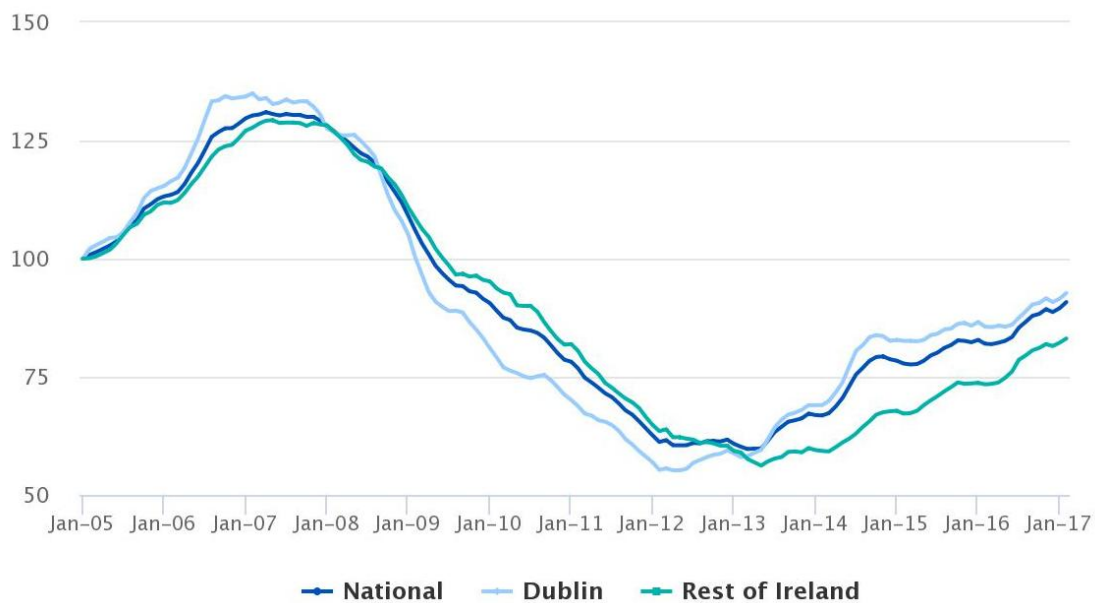
2.2.3 Vývoj cen realit v Irsku

V Irsku působí centrální statistický úřad (Central Statistic Office – CSO), který je svým charakterem podobný Českému statistickému úřadu, který působí v České republice a poskytuje data v rámci celorepublikového charakteru. Na základě dat získaných na webových stránkách irského Centrálního statistického úřadu bylo zjištěno, že meziroční změny cen domů k únoru 2017 v regionu Mid – west, ve kterém se nachází vybrané město Limerick, činí 10,5 % (50).



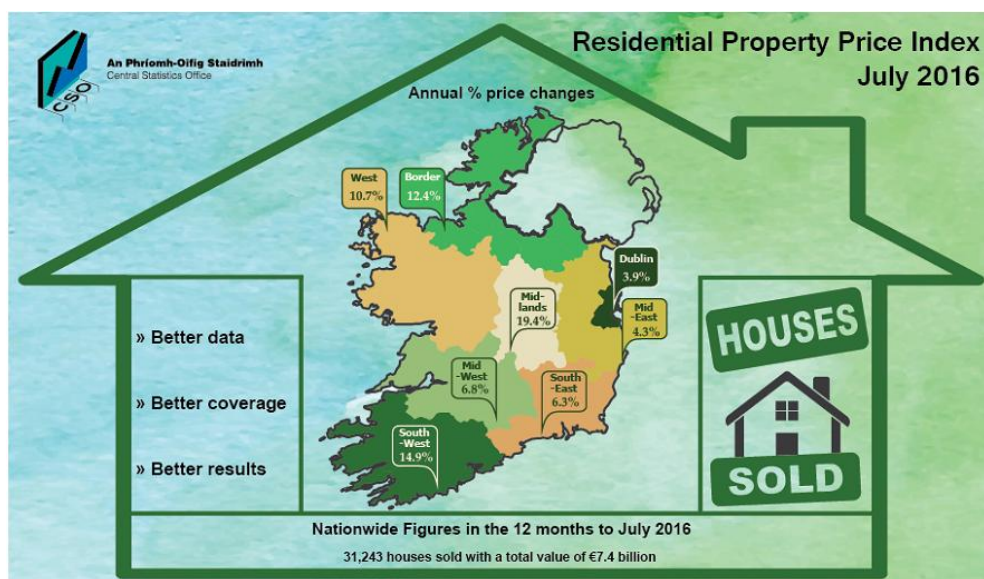
Obr. č. 17: Roční změna vývoje cen v % (50)

Následující graf znázorňuje vývoj cen nemovitostí v Irsku v období od ledna 2005 do ledna 2017. Je zde znázorněn počáteční růst cen do roku 2007, od roku 2008 se ceny naopak začaly propadat, nepochybně vlivem finanční krize, která započala v USA (50).



Obr. č. 18: Index cen nemovitostí 01/2005 - 01/2017 (50)

Rovněž byl na centrálním statistickém úřadu dohledán počet uskutečněných prodejů domů od července roku 2015 do července roku 2016. Celkový obrat činil 7,4 miliard Eur a bylo zobchodováno celkem 31 243 domů (51).



Obr. č. 19: počet prodaných domů k 07/2016 za posledních 12 měsíců (51)

3 TVORBA DATABÁZÍ V ČR A IRSKU

Tato část diplomové práce je věnována tvorbě databáze nemovitostí, která byla vytvořena k 31. 3. 2017 a následně je zde popsán způsob zpracování této databáze. Důvodem tvorby databáze, je získání inzerátů, které slouží jako podklady pro vyhodnocení cen ve vybraných lokalitách.

Pro porovnání a detailní analýzu trhu v jednotlivých státech byly opět zvolena následující města: Brno, jako zástupce České republiky, Limerick, jako zástupce Irska.

Důvodem výběru těchto měst je jejich možná srovnatelnost na základě získaných informací. Obě města jsou ve svých zemích považována jako města obchodní, která jsou zároveň silniční a železniční křižovatkou. Limerick spojuje okolní města, a také východní pobřeží Irska s hlavním městem Dublinem. Městem Brno vedou silnice a železnice spojující nejen Brno s Prahou (hl. město České republiky), ale i se sousedním Rakouskem a Slovenskem. Jelikož Česká republika není přímořský stát, bylo i město Limerick vybráno kvůli své vnitrozemské lokaci. Společnými rysy města Brna a Limericku, jsou i podobné typy nabízených realit. V Brně sice nejsou rodinné domy typu Semi-detached houses, nicméně by se tento typ rodinného domu dal přirovnat k řadovým domům, kterých je v Brně více než domů samostatně stojících.

Pro tvorbu databáze byly využívány internetové portály www.sreality.cz pro Českou republiku a www.myhome.ie pro Irsko. Jednotlivé inzeráty byly stahovány v dvou hlavních vlnách: 1. vlna inzerátů byla stahována v období od října roku 2016 do první poloviny ledna roku 2017. Druhá vlna byla stahována od druhé poloviny ledna roku 2017 do konce března 2017. Jednalo se o inzerci neuskutečněných prodejů nemovitostí, tudíž cena, za kterou byly skutečně prodány, se mohla lišit i v řádech stovek tisíců Kč, či desetitisíců Eur (52)(53).

Jednotlivé inzeráty byly prozkoumány a na základě průzkumu byly vyřazeny inzeráty, které vykazovaly jasné dezinformace. Hlavní problém, u inzerátu pro město Brno, se ukázal především ve výměře nabízených nemovitostí. Příkladem může být prodej nemovitostí, u kterých je uvedena stejná zastavěná plocha a stejná užitná plocha. Rovněž byla ponechána pouze jedna verze u inzerátů, u kterých sice proběhla aktualizace, avšak i poté zůstala cena dané nemovitosti nezměněna – výsledkem by byla duplicita inzerátů se stejnou cenou a stejnými parametry. Dále byly vyloučeny

duplicitní inzeráty z konkurenčních realitních kanceláří. V případě inzerátů ve městě Limerick, kde nebyla na titulní straně uvedena výměra nemovitosti, ale byly zde uvedeny výměry jednotlivých místností, byla tato výměra dopočítána a inzerát poté zahrnut do databáze.

Stahované inzeráty byly uloženy ve formátu pdf a zpracovány do přehledných tabulek a grafů s použitým program Excel od společnosti Microsoft. Do databáze byly použity základní informace o nemovitosti: typ rodinného domu, užitná plocha, cena v Kč, cena v Eurech, datum poslední aktualizace inzerátu a adresa – lokace dané nemovitosti.

Pro přepočet kurzu mezi Kč a Eurem byl použit kurz k poslednímu dni aktualizace databáze, tj. k 31. 3. 2017. K tomuto dni byl kurz dle údajů na stránkách České národní banky stanoven na 27,03 Kč za 1 Euro (54).

Limerick je hlavním městem stejnojmenného hrabství Limerick. Toto hrabství se dělí celkem na 6 tzv. Local Electoral Areas: Limerick City East, Limerick City North, Limerick City West, Adare – Rathkeale, Cappamore – Kilmallock, Newcastle West. Město Limerick dle tohoto členění rozděleno do tří částí a to: Limerick City East, Limerick City North, Limerick City West (55). Toto členění bylo bráno jako rozlehlé celky. Naopak další členění na jednotlivé obvody tzv. electoral division, bylo shledáno jako členění na velmi malé celky.

Naopak město Brno lze rozdělit dle městských částí, který je 29, nebo na katastrální území, kterých je 49 (44).

Vzhledem k tomu, že nebyla nalezena podobnost v rozdělení správních celků ve městě Limerick a městě Brně, inzeráty nebyly dále rozdělovány podle lokalit, ale byly zpracovány jako celek pro jednotlivá města.

Pro město Brno bylo získáno celkem 111 inzerátů, z 32 z nich se týkalo samostatně stojících rodinných domů a zbytek, tedy 79 inzerátů byly řadové domy. Z počtu získaných vzorků je patrné, že v Brně je větší množství řadových domů než domů samostatných. Je to dáno omezeným prostorem, který brání ve výstavbě samostatně stojících domů.

Počet nabízených realit v období tvorby databáze je poměrně vysoký, nicméně v případě žádaných lokalit, je problém na trhu požadovaný typ nemovitosti dohledat.

Ve městě Limerick bylo vyhledáno celkem 102 inzerátů, z čehož tzv. Detached houses (neboli samostatné domy) byly předmětem celkem 35 inzerátů. Do této skupiny byly zařazeny i domy typu Bungalow – přízemní rodinný dům a Duplex – vícegenerační rodinný dům. 27 inzerátů byly typy rodinných domů Terraced houses (případně End of terraced), neboli řadových rodinných domů. Zbýlých 40 rodinných domů bylo typu Semi-detached house – neboli dvojdomek. Tento typ nebyl v Brně dohledán, avšak typově se nejvíce podobá řadovému domu, a rovněž se jedná o typický styl rodinného domu v Irsku a Spojeném království, proto byl do databáze zařazen.

Veškeré použité inzeráty byly včetně fotogalerie uloženy na CD a slouží jako příloha této diplomové práce.

3.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TVORBU CEN NEMOVITOSTÍ

V této podkapitole jsou uvedeny faktory, které mohou ovlivňovat ceny nabízených nemovitostí. Patří sem zejména (56):

- vlastnická práva,
- finanční podmínky,
- tržní podmínky prodeje
- daňové faktory,
- poloha,
- technické charakteristiky,
- ekonomické charakteristiky,
- možnosti využití,
- nerealitní faktory.

Vlastnickými právy k nemovitostem mohou být například existující nájemní smlouvy, případně jiná smluvní ujednání (věcná břemena a služebnosti) (56).

Následné finanční otázky týkající se nemovitosti mohou být především zálohové platby, provize, či jiné další finanční poplatky s nemovitostí spojené (56).

Předpokladem úspěšného obchodu je, že kupující a prodávající zrealizují oboustranně výhodnou obchodní transakci. Výjimkou může být například obchod mezi

příbuznými, absence konkurence, nátlak, citová vazba, snaha o dokoupení části pro plánovaný celek, obchod s jednotlivými podíly nemovitosti, aj. (56).

Tato odlišnost tržních podmínek se váže především k časovému úseku mezi prodejem nemovitosti a časem, kdy hledáme porovnávací hodnotu. Růst nebo pokles hodnoty nemovitosti může být způsoben například hospodářským vývojem, inflací, změnou nabídky a poptávky, změnou úrokových sazeb, změnou daňových zákonů, či situací ve stavebnictví (56).

K nemovitostem se vážou i daňové faktory. Tyto faktory je nutno zohlednit především u pořízení nové nemovitosti, kde koupě podléhá dani z přidané hodnoty. Rovněž je ale nutné brát v úvahu například daň z převodu nemovitostí, či daň z příjmu v případě prodeje takovéto nemovitosti (56).

Bezpochyby nejvýznamnější cenotvorný faktor, který ovlivňuje cenu nemovitosti, jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality. Hodnocena je zejména velikost obce (počet obyvatel, rozloha), poloha v rámci státu, či regionu, význam obce (správa, hospodářství, služby a obchod, bydlení, zdravotnictví, školství, doprava, kultura, sport, životní prostředí,...) (56).

Technické charakteristiky jsou především odlišnosti v kvantitě, které jsou obtížně měřitelné a mohou být vyjádřeny jako odlišnosti ve vymeřích pozemků, celkové zastavěné plochy, zastavěná podlaží, čistá podlahová plocha, užitná plocha, či obestavěný prostor (56).

Lze rozlišovat tři základní charakteristiky a to kvalitu, kvantitu, či stav a stáří nemovitosti. Technické odlišnosti jsou obtížně měřitelné, avšak je vždy třeba zohlednit účel užití nemovitosti a její současný stav. Podstatné odlišnosti jsou především v druhu konstrukce, použitých materiálech a technologiích, dispozičním řešení, vnitřním vybavením, či příslušenství (56).

Odlišnosti ve stáří staveb by měly být co možná nejmenší.

Tab. č. 2: Stáří staveb – odlišnosti (56)

Rozdíl ve stáří (roky)	do 10	10 – 20	Více než 20
Slovní hodnocení	Zanedbatelný	Malý	Významný
Možnost úpravy ceny	0 – 5 %	5 – 10 %	15 % a více

Ekonomické charakteristiky ovlivňují především čistý roční výnos z nemovitosti. Nemovitosti se mohou lišit převážně ve velikosti pronajímaných ploch, jejich kvalitě, nájemních podmínkách, ale nejvíce jsou ovlivněny provozními náklady, náklady na opravy a rekonstrukce (56).

Bere se v úvahu možnost nejlepšího a nejvyššího využití, které je definováno jako pravděpodobné, zdůvodnitelné a hlavně legální. Rovněž musí být toto využití fyzicky reálné, technicky podložené a finančně přiměřené. V případě nezastavěných pozemků je nutno brát v úvahu územně plánovací podklady a dokumenty. Např. u staveb můžeme zvažovat demolici, přestavbu, či zachování funkčnosti (56).

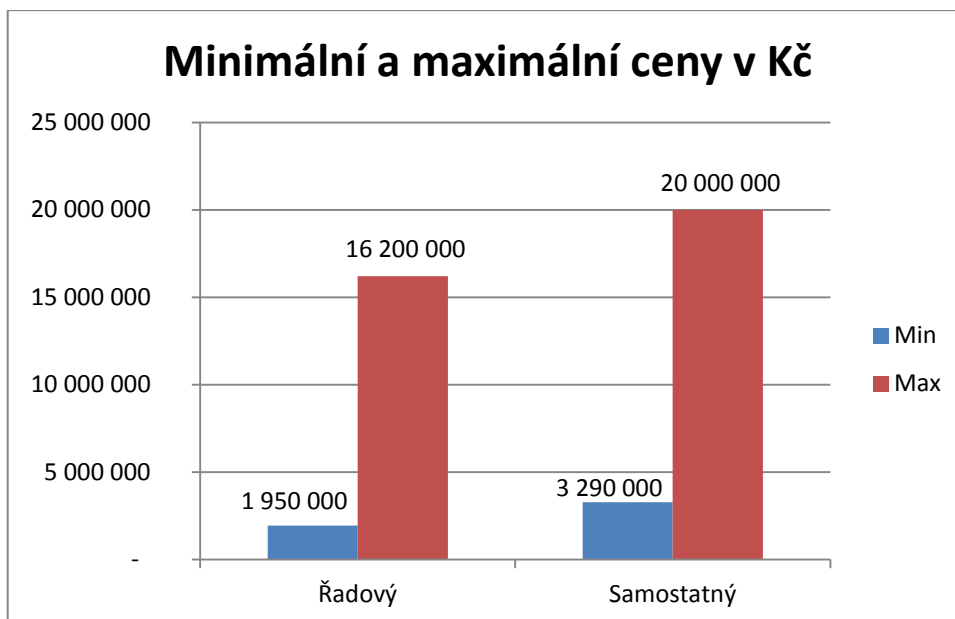
Za nerealitní faktory jsou považovány věci, které jsou součástí ceny, ale podle legislativy netvoří příslušenství nemovitosti a tedy nejsou ani součástí nemovitosti (nábytek, ostatní vnitřní vybavení a zařízení) (56).

4 ZJIŠTĚNÉ VÝSLEDKY

Tato část práce se zabývá výsledky zjištěnými na základě vyhodnocení vytvořené databáze rodinných domů. Výsledky byly rozděleny podle jednotlivých zemí.

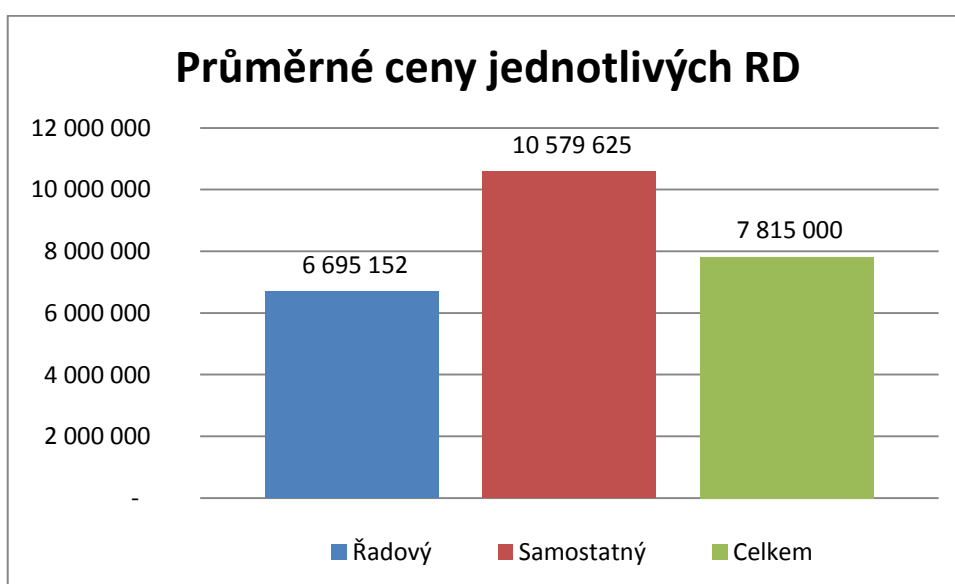
4.1 ČESKÁ REPUBLIKA

Z vytvořené databáze, která obsahuje 111 vzorků rodinných domů, bylo zjištěno, že ceny nemovitostí jsou s největší pravděpodobností nadhodnocené, a tudíž dochází velmi často v průběhu času (někdy i během jednoho kalendářního měsíce) ke snížení ceny, za kterou je nemovitost nabízena. V Brně se ceny rodinných domů na základě databáze pohybují od 1 950 000 (řadový dům – Brno sever) do 20 000 000 Kč (samostatně stojící rodinný dům – Brno střed), dle informací z vytvořené databáze (porovnání je zobrazeno na následujícím grafu). Je to dáno i tím, že inzeráty nebyly členěny např. dle výměry jednotlivých rodinných domů. Z tohoto důvodu je cena ovlivněna jak velikostí rodinného domu (např. vily, či jednopodlažní objekty), tak ji ovlivňuje i velikost pozemku náležících k nemovitosti, jejíž cena je zahrnuta v nabízených inzerátech. Rovněž jsou ceny ovlivněny i lokalitou, kdy ceny rodinných domů v žádaných lokalitách (Brno – střed, Žabovřesky, Královo pole, Jundrov, aj.), kde převažuje převážně rezidenční zástavba, jsou ceny vyšší, než ceny v méně žádaných lokalitách (Zábrdovice, Tuřany, Slatina, Chrlice, aj.). Došlo zde v průběhu sledování k poklesu cen u 8 nemovitostí, jednalo se pouze o řadové domy. Jako největší extrémní výkyv ceny oproti její původní, byl pokles ceny z 15 250 000 Kč na 12 500 000 Kč u nemovitosti nacházející se na adrese Jana Nečase, Brno – Žabovřesky.



Graf č. 1: Ceny dle typu RD v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)

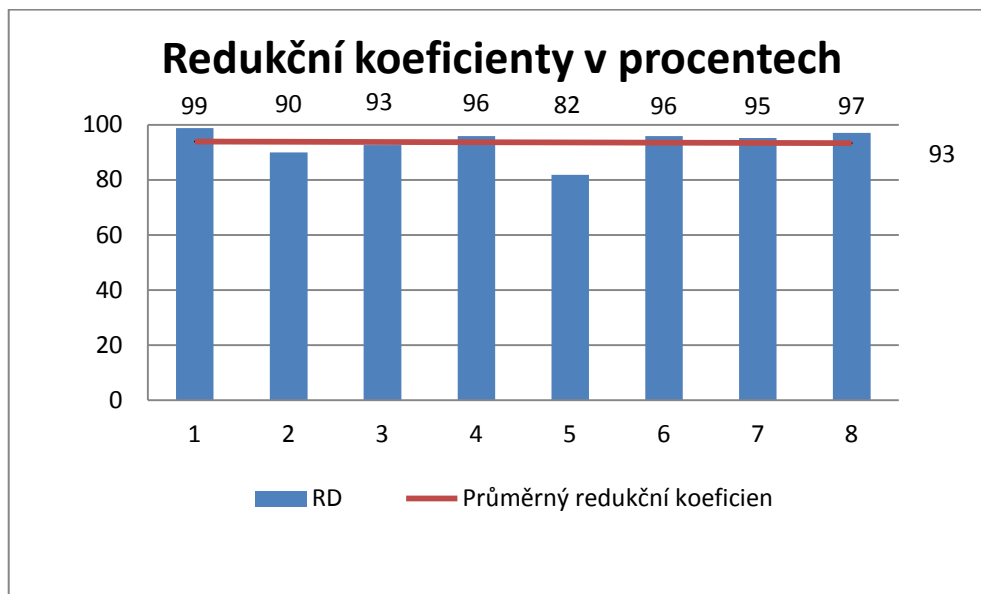
Pro porovnání byl vytvořen graf průměrných cen rodinných domů dle typu ve městě Brně. Z tohoto grafu je patrné, že nejvyšší průměrné ceny ve vytvořené databázi dosahují samostatně stojící rodinné domy.



Graf č. 2: Průměrné ceny dle jednotlivých typů RD v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)

Jelikož v městě Brně došlo v průběhu tvorby databáze k poklesu cen u 8 nemovitostí, byl na základě těchto zjištěných informací z těchto 8 získaných vzorků vypočten redukční koeficient na pramen ceny, který udává, za jakou cenu se nemovitost

s největší pravděpodobností prodá oproti její ceně původní. Výše redukce u jednotlivých nemovitostí je vyobrazena na následujícím grafu.



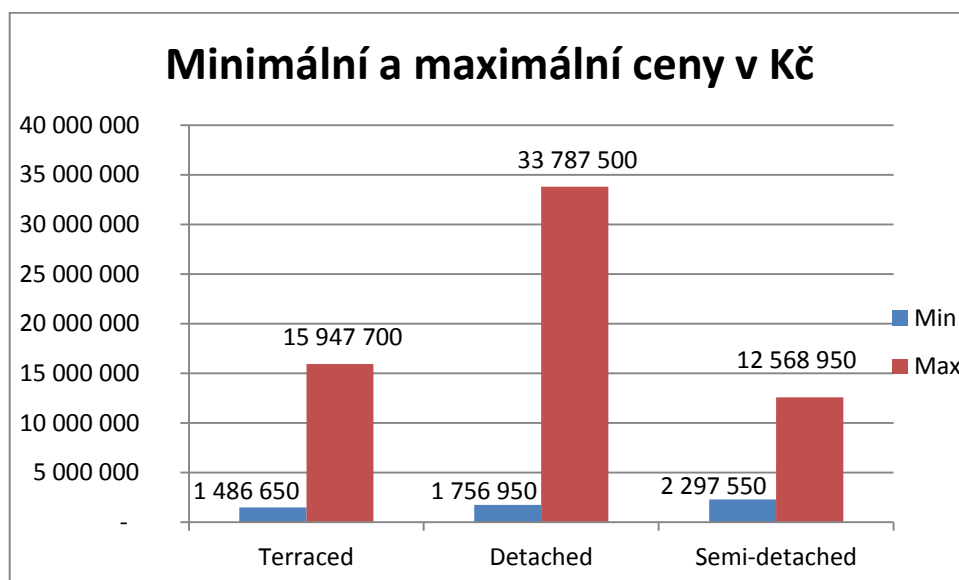
Graf č. 3: Redukční koeficient (Zdroj: vlastní zpracování)

Je zjištěno, že z 8 nemovitostí, u kterých došlo ke snížení ceny, se průměrný redukční koeficient pohybuje okolo 0,93, oproti původní ceně nemovitosti. Tento koeficient je způsoben tím, že ve sledovaném období nebylo nalezeno více vzorků. Rovněž na průměrnou výši koeficientu měla nepochybně vliv cena nemovitosti č. 5, u které došlo k velkému poklesu ceny. Jestliže by byla s pravděpodobností tato nemovitost vyřazena, například na základě Grubbsova testu, bude se redukční koeficient pohybovat na úrovni 0,95. Vstupní tabulka údajů pro tento výpočet je uvedena v příloze č. 3.

4.2 IRSKO

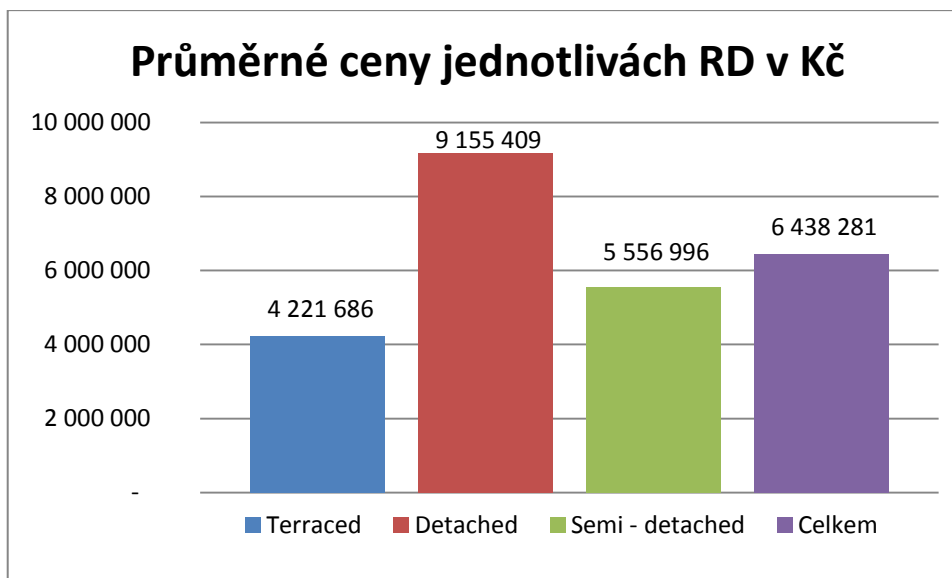
Na základě vytvořené databáze bylo zjištěno, že ceny nemovitostí se v Irsku oproti České republice drží převážně na stejné cenové úrovni i v průběhu delšího časového období. Ze všech 102 získaných vzorků došlo k poklesu ceny pouze u jedné nabízené nemovitosti a to o 15 000 Eur tj. 405 450 Kč. V Limericku se ceny rodinných domů, na základě databáze, pohybují od 1 486 650 Kč (2 řadové domy na adrese: 22 Lenihan Avenue, Prospect, Limerick City a 54 Palmerstown Court, Mungret Street) do 33 787 500 Kč (samostatně stojící rodinný dům – střed města Limerick na adrese: Gleneagles, North Circular Road), dle informací z vytvořené databáze. Je to dáno i tím,

že inzeráty nebyly členěny např. dle výměry jednotlivých rodinných domů. Z tohoto důvodu je cena ovlivněna jak velikostí rodinného domu (např. vily, či jednopodlažní objekty), tak ji ovlivňuje i velikost pozemku náležících k nemovitosti, jejíž cena je zahrnuta v nabízených inzerátech. Nepochybně stejně jako v České republice jsou i ceny nemovitostí v Irsku ovlivněny lokalitou. Čím blíže průmyslovým oblastem, tím jsou ceny nemovitostí nižší. V průběhu tvorby databáze bylo zjištěno, že nemovitosti s vyšší cenou se objevují převážně v severo – západní části města Limerick (oblasti severně od řeky Shannon - v okolí Graystones a Myolish) a rovněž i v širokém okolí města Limerick, kde se jedná o samostatně stojící rodinné domy. Naopak nemovitosti pohybující se v nižších cenových relacích se vyskytují v okolí vlakového nádraží a dále jižně od řeky Shannon směrem k dálnici. Mezi tyto nemovitosti patří převážně řadové domy.



Graf č. 4: Ceny dle typu RD v Limericku (Zdroj: vlastní zpracování)

Z následujícího grafu vyplývá, že i v Limericku, stejně jako v Brně je nejvyšší průměrná cena samostatných rodinných domů typu Detached houses.



Graf č. 5: Průměrné ceny dle jednotlivých typů RD v Limericku (Zdroj: vlastní zpracování)

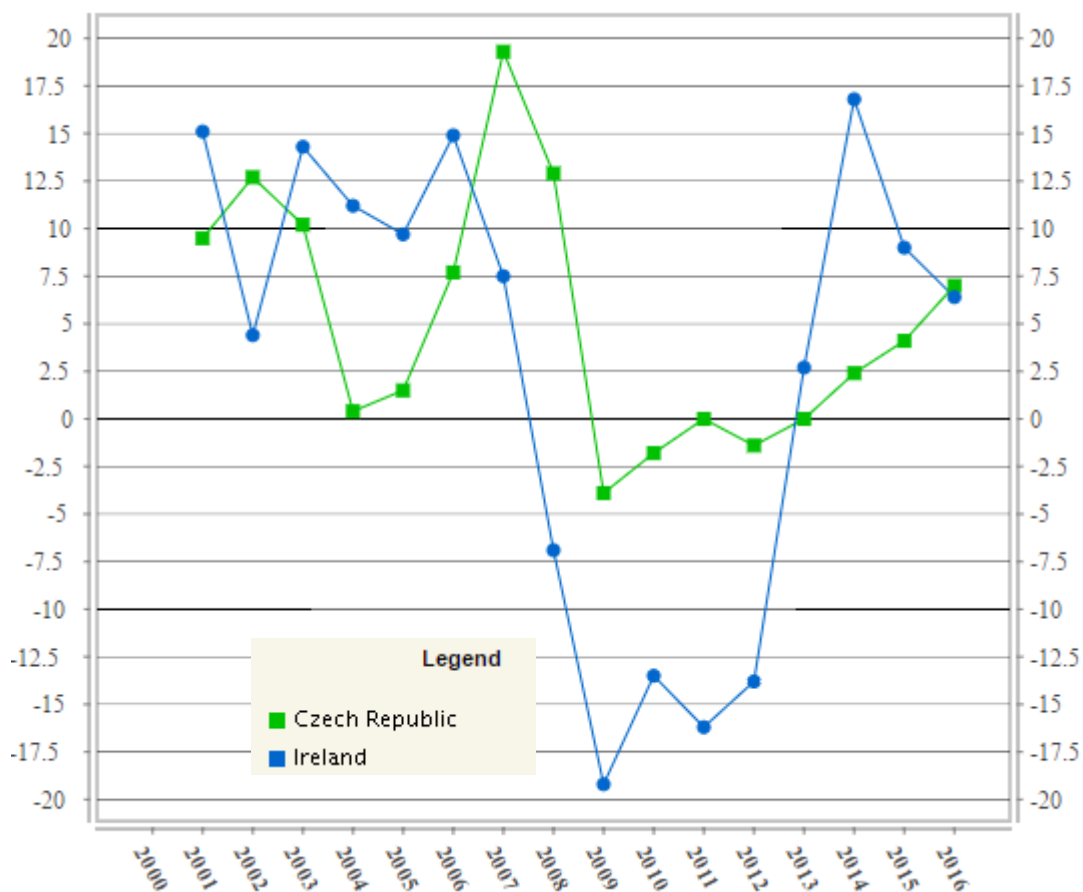
V průběhu tvorby databáze pro město Limerick od konce roku 2016 do konce března 2017 došlo k poklesu ceny pouze u 1 vzorku. Z tohoto důvodu zde nebyl redukční koeficient počítán, avšak lze odhadovat, že redukční koeficient by se mohl pohybovat v intervalu od 0,99 do 1.

4.3 EUROSTAT

Pro porovnání vývoje cen nemovitostí jsou uvedeny informace evropské společnosti Eurostat o vývoji ročního indexu cen nemovitostí ve sledovaných zemích.

Eurostat je evropský statistický úřad, který vznikl v roce 1951 a jeho sídlem je Lucemburk. Slouží ke shromažďování a vyhodnocování dat na úrovni celé Evropské unie. Jeho ekonomická data slouží rovněž jako základní a oficiální podklad pro rozhodování Evropské centrální banky. Eurostat spolupracuje s organizacemi: Světová zdravotnická organizace, Světová banka, Mezinárodní měnový fond, Organizace spojených národů, Mezinárodní organizace práce, aj. (57).

Informace použité evropskou společností Eurostat pro stanovení ročního indexu cen nemovitostí vycházejí z cen nemovitostí. Jsou zde zachyceny změny cen všech rezidenčních nemovitostí (byty, rodinné domy, řadové domy a podobně), a to jak nových, tak i stávajících, a to nezávisle na jejich konečném využití. Součástí cen jsou i ceny pozemků (58).



Obr. č. 20: Meziroční změny cen nemovitostí ve vybraných zemích v % (58)

Z informací Eurostatu je patrné, že na vývoj cen nemovitostí měla dopad velká finanční krize v roce 2007, ale náznaky zde byly už v roce 2006. Jelikož je irská ekonomika více spjata s americkou, kde finanční krize vznikla, je zde vidět náznak propadu cen už v roce 2006. Následné roky 2007 – 2009 byly pro obě země z pohledu vývoje cen nemovitostí nepříznivé, avšak pro Irsko daleko více než pro Českou republiku. Trh se začal vzpamatovávat od roku 2010 a v obou zemích se dostal do kladných hodnot teprve až v roce 2013. V Irsku byl cenový růst mnohem dynamičtější než v České republice, od roku 2014 docházelo k útlumu, jak je patrné z grafu. V roce 2016 se vývoj v obou posuzovaných zemích vyrovnal. Irsko dosahovalo ročního růstu 6,4 % a Česká republika 7 % (58).

5 SROVNÁNÍ

Tato kapitola se bude zabývat podrobným srovnáním oceňovacích metod, na které navazuje analýza realitního trhu a budou zde porovnány i základní daně spojené s nemovitostmi.

Metody oceňování v Irsku, především ty, které vycházejí z anglických Red Book, se příliš neliší od metod používaných v České republice, co se týče porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění. V Irsku je však díky převážnému využívání metod dle Red Book oceňování rozšířenější a komplexnější, obzvláště pro nepříliš často obchodované typy nemovitostí.

Pro potřeby porovnání databází bylo shromážděno přibližně stejné množství inzerátů, v Brně 111 a v Limericku 102 vzorků rodinných domů.

Na základě provedení analýzy realitních trhů bylo zjištěno, že průměrné ceny v městě Brně jsou vyšší než ve městě Limerick. Průměrná cena rodinného domu se v Brně pohybuje okolo 7 815 000 Kč, zatímco v Limericku okolo 6 438 281 Kč, na základě zpracované databáze a dle přepočtu měny k 31.3.2017. Je to dáno nepochybně tím, že Brno je co do rozlohy a počtu obyvatel větší město, avšak maximální cena nemovitosti nabízené v Brně byla mnohem menší než v Limericku. To je pravděpodobně způsobeno realitním trhem a ekonomickým vývojem dané země. Jelikož v Irsku je vyšší životní úroveň a tudíž i vyšší průměrné mzdy. Zatímco v ČR se průměrná čistá měsíční mzda k 30.4.2017 dle kurzu 26,89 Kč/Eur pohybovala okolo 22 390 Kč, v Irsku činila 59 974 Kč. V Irsku je vyšší životní úroveň, jsou zde např. i ceny služeb vyšší než v České republice a proto nelze jednoznačně odvodit, proč se ceny nemovitostí liší. (59).

Pro srovnání lze uvést i daň z převodu nemovitostí, která v ČR činí 4 % z ceny nemovitosti, zatímco v Irsku je to 1 % z částky do 1 000 000 Eur a 2 % z částky přesahující 1 000 000 Eur.

6 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzovat realitní trh ve vybraných zemích a porovnat právní předpisy a jednotlivé oceňovací metody, vztahující se k nemovitým věcem.

V první části diplomové práce byly vymezeny základní pojmy, které se týkají nemovitých věcí a to jak pojmy užívané v České republice, tak pojmy v Irsku. Byly zde představeny jednotlivé oceňovací metody a platné zákony související s oceňováním.

Dalším zjištěním bylo, že irský katastr nemovitostí je sice dálkově přístupný, ale bezplatně poskytuje méně informací než katastr český. Je to dáno i tím, že v irském katastru nemovitostí nenajdeme zapsané veškeré nemovitosti. Pro více informací o nemovitostech je třeba kontaktovat příslušný odbor, který byl před nynějším katastrem nemovitostí pověřen registrací nemovitostí. Tyto dva typy zápisů nemovitostí jsou v Irsku propojeny, avšak ne veškeré informace lze zjistit dálkovým přístupem.

Druhá část diplomové práce se věnovala výběru lokality, ve které byl popsán trh s nemovitostmi a to jak v českém Brně, tak v irském Limericku. Následně byla vytvořena databáze nabízených realit na základě nabídky realitních kanceláří. Pro Českou republiku byly využity stránky www.sreality.cz a pro Irsko bylo využito nabídek na serveru www.myhome.ie. Pro českou databázi bylo v období od konce roku 2016 do konce března roku 2017 získáno celkem 111 vzorků rodinných domů. Jednalo se o rodinné domy jak samostatně stojící, tak řadové. V Irsku bylo pro vybranou lokalitu vyhledáno celkem 102 vzorků, které se skládaly z typů rodinných domů jak samostatně stojících, řadových, ale také dvojdomů, což jsou typické stavby rodinných domů v Irsku.

Výstupem této práce bylo srovnání zjištěných výsledků. Byly porovnány jednotlivé oceňovací metody, u kterých bylo zjištěno, že základní metody, které jsou využívány v Irsku, mají určitou podobnost s metodami používanými v České republice. Jedná se o metodu nákladovou, výnosovou a především porovnávací. V Irsku je díky převážnému využívání metod dle Red Book oceňování rozšířenější a komplexnější obzvláště pro typy nepříliš často obchodovaných nemovitostí.

Také bylo zjištěno, že ceny nabízených nemovitostí jsou v Brně vyšší, než v Limericku, což bylo nepochybně dáno velikostí vybraných měst. Nicméně v Irsku

je průměrná mzda více než dvojnásobná, z čehož lze usuzovat, že i ceny se zde pohybují v jiných cenových úrovních. Bylo zjištěno, že průměrná cena rodinného domu se v Brně pohybuje okolo 7 815 000 Kč, zatímco v Limericku okolo 6 438 281 Kč, dle přepočtu měny k 31.3.2017. Následně bylo zjištěno, že prvotní ceny rodinných domů jsou v České republice nadsazené, neboť v průběhu tvorby databáze docházelo u mnoha nemovitostí k poklesu ceny. Naopak v Irsku se ceny nabízených nemovitostí téměř neměnily. Jelikož bylo v ČR vyhledáno více nemovitostí, u kterých se cena v průběhu tvorby databáze změnila, byl vypočítán redukční koeficient, který činí 0,93, v případě vyřazení extrémního domu, je koeficient 0,95.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- (1) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta a Eunice PARK. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015, 128 s. ISBN 978-80-86590-14-1.
- (2) Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- (7) Zákon č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (9) RICS. *Redbook* [online]. 2017. [cit. 2017-01-29]. Dostupné z: <http://www.rics.org/cz/knowledge/professional-guidance/redbook/red-book-2014-in-full/#>.
- (10) MANAGEMENTMANIA. *TeGova*. [online]. 2016. [cit. 2017-02-15]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/tegova-the-european-group-of-valuers-associations>.
- (11) MANAGEMENTMANIA. *Evropské oceňovací standardy* [online]. 2016. [cit. 2017-02-16]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/evropske-ocenovaci-standardy>.
- (12) DONNELLY. *Statutory instrument*. [online]. 2012 [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://stephendonnelly.ie/what-is-a-statutory-instrument/>.
- (13) IRISHSTATUEBOOK. *Planing and Development Act, 2000* [online]. 2017. cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2000/act/30/enacted/en/html>.
- (14) IRISHSTATUEBOOK. *Housing Act, 1979*. [online]. 2017. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/1979/act/27/enacted/en/html>.

- (15) OXFORDDICTIONARIES. *Definition*. [online]. 2017. cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <https://en.oxforddictionaries.com/>.
- (16) PROPERTYINVESTMENT. *Type of houses*. [online]. 2017. cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://www.propertyinvestmentproject.co.uk/blog/types-of-houses/>
- (17) IRISHSTATUEBOOK. *S.I. No. 497/1997 – Building Regulations, 1997*. [online]. 2017 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/1997/si/497/made/en/print>.
- (18) IRISHSTAUEBOOK. *S.I No. 128/2004 – Housing Regulations, 2004*. [online]. 2017 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2004/si/128/made/en/print>.
- (19) IRISHSTATUEBOOK. *Valuation Act, 2001*. [online]. 2017. [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/act/13/enacted/en/html>.
- (20) BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. 2011. Vedoucí disertační práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.
- (21) DIT. *Study at DIT* [online]. 2017. [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: <http://www.dit.ie/studyatdit/undergraduate/programmescourses/allcourses/auctioneeringvaluationestateagencydt104.html#>.
- (22) LIT. Courses [online]. 2017. [cit. 2017-04-29]. Dostupné z: <http://www.lit.ie/courses/LC242/default.aspx>.
- (23) TEGOVA. *Country chapters*. [online]. 2012. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.tegova.org/en/p4d92f5519ded9>.
- (24) SCSI. *Type of Surveyor*. [online]. 2017 [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <https://www.scsi.ie/>.
- (25) IRISHSTATUTEBOOK. *Property Services (Regulation) Act 2011*. [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2011/act/40/enacted/en/print>.
- (26) IPAV. *Country charter*. [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.ipav.ie/blue-book/ipav-country-chapter>
- (27) PRA. *Property registration authority* [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.prai.ie/>.
- (28) PRA. *Frequently Asked Questions* [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.prai.ie/faqs-2/>.

- (29) LANDDIRECT. *Map*. [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <https://www.landdirect.ie/pramap.aspx/>.
- (30) DAFT. *Building energy rating* [online]. 2017. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <https://www.daft.ie/building-energy-rating-ber>.
- (31) IRISHSTATUEBOOK. *FINANCE (LOCAL PROPERTY TAX) Act, 2012*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-8]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2012/act/52/enacted/en/html>.
- (32) REVENUE. *Tax*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-9]. Dostupné z: <http://www.revenue.ie/en/tax/lpt/faqs/laf-other-charges.html>.
- (33) LPT. *Valuation guide*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-9]. Dostupné z: <https://lpt.revenue.ie/lpt-web/valuation-guide/index.html>.
- (34) IRISHSTATUEBOOK. *Stamp Duties Consolidation Act, 1999*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-9]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/1999/act/31/enacted/en/html>.
- (35) CITIZENSINFORMATION. *Tax*. [online]. 2016. [cit. 2017-05-9]. Dostupné z: http://www.citizensinformation.ie/en/money_and_tax/tax/duties_and_vat/value_added_tax.html.
- (36) ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. *RICS property measurement*. London: Typeset in Great Britain by Columns Design XML Ltd, Reading, Berks, 2015. 109 s. ISBN 978-1-78321-108-1.
- (37) ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. *RICS Valuation – Professional Standards January 2014*. London: Typeset in Great Britain by Columns Design XML Ltd, Reading, Berks, 2013. 334 s. ISBN 978-1-78321-025-1.
- (38) GELBTUCH, Howard C. a Eunice PARK. *Real estate valuation in global markets*. 2nd ed. Chicago IL: Appraisal Institute, c2011. 617 s. ISBN 978-193-5328-124.
- (39) CZECH. *Česká republika*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.czech.cz/cz/Home>.
- (40) BRNO. *Úvodní stránka* [online]. 2017. [cit. 2017-05-11]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/uvodni-strana/>.
- (41) CZSO. *Malý lexikon obcí* [online]. 2016. [cit. 2017-05-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.

- (42) GOTOBRNO. *Historie města Brna* [online]. 2017. [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://www.gotobrnno.cz/historie-mesta-brna/t1077>.
- (43) GOOGLE. *Maps*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@49.7400997,16.1407565,7z>.
- (44) BRNO. *Územní plán města Brna* [online]. 2017. [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>.
- (45) LIMERICK. *Visiting* [online]. 2017. [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://www.limerick.ie/visiting>.
- (46) IRSKO. *Administrativní členění* [online]. 2017. [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <http://www.irsko-aktualne.cz/administrativni-cleneni-statu>.
- (47) GOOGLE. *Maps*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@53.2734164,-6.4921963,6.79z>.
- (48) LIMERICK. *Council* [online]. 2017. [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.limerick.ie/council/city-development-plan>.
- (49) LIMERICK. *Council*. [online]. 2017. [cit. 2017-01-30]. Dostupné z: <https://www.limerick.ie/council/services/planning-and-property/development-plans/city-development-plan>.
- (50) CSO. *Releasesandpublications*. [online]. 2014. [cit. 2017-01-30]. Dostupné z: <http://www.cso.ie/en/releasesandpublications/ep/p-rppi/rppimar2017/>.
- (51) CSO. *Interactivezone*. [online]. 2014. [cit. 2017-01-30]. Dostupné z: <http://www.cso.ie/en/interactivezone/visualisationtools/infographics/>.
- (52) SREALITY. *Nabídka realit*. [online]. 2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: www.sreality.cz.
- (53) MYHOME. *Residential* [online]. 2017. [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: www.myhome.ie.
- (54) ČNB. *Finanční trhy*. [online]. 2017. [cit. 2017-01-30]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp.
- (55) IRISHSTATUTEBOOK. *S.I. No. 56/2014 - City and County of Limerick Local Electoral Areas and Municipal Districts Order 2014*. [online]. 2017. [cit. 2017-01-30]. Dostupné z: <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2014/si/56/made/en/print>.
- (56) DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015, 156 s. ISBN 978-80-245-2110-7.

- (57) CZSO. *Eurostat*. [online]. 2011. [cit. 2017-04-8]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/evropska_unie_eurostat.
- (58) Europa. *Eurostat*. [online]. 2016. [cit. 2017-04-9]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tipsho20&language=en&toolbox=type>.
- (59) NUMBEO. *Property Investmen*. [online]. 2017. [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/property-investment/>.

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH

Obrázky

Obr. č. 1: Náhled katastrální mapy	31
Obr. č. 2: Nemovitost vyobrazená na ortofoto mapě	31
Obr. č. 3: Bezplatné informace z katastru nemovitostí	32
Obr. č. 4: Výpis lokalizace vybrané nemovitosti	32
Obr. č. 5: Ceník výpisu z katastru nemovitostí	32
Obr. č. 6: Cenová mapa pro výpočet daně z nemovitosti	35
Obr. č. 7: Informace z interaktivní mapy - cenová hladina RD	35
Obr. č. 8: Daň z převodu nemovitosti	36
Obr. č. 9: Celková vnější podlahová plocha	38
Obr. č. 10: Celková vnitřní podlahová plocha	39
Obr. č. 11: Čistá vnitřní podlahová plocha	40
Obr. č. 12: Mapa České republiky	48
Obr. č. 13: Územní plán města Brna	49
Obr. č. 14: Mapa Irska	51
Obr. č. 15: Územní plán města Limerick	53
Obr. č. 16: Legenda územního plánu města Limerick	54
Obr. č. 17: Roční změna vývoje cen v %	55
Obr. č. 18: Index cen nemovitostí 01/2005 - 01/2017	56
Obr. č. 19: počet prodaných domů k 07/2016 za posledních 12 měsíců	56
Obr. č. 20: Meziroční změny cen nemovitostí ve vybraných zemích v %	67

Tabulky

Tab. č. 1: Tabulka pro výpočet daně z nemovitosti	34
Tab. č. 2: Stáří staveb – odlišnosti	60

Grafy

Graf č. 1: Ceny dle typu RD v Brně	63
Graf č. 2: Průměrné ceny dle jednotlivých typů RD v Brně	63
Graf č. 3: Redukční koeficient.....	64
Graf č. 4: Ceny dle typu RD v Limericku	65
Graf č. 5: Průměrné ceny dle jednotlivých typů RD v Limericku.....	66

Přílohy

Příloha č. 1: Databáze rodinných domů - Limerick	79
Příloha č. 2: Databáze rodinných domů - Brno	83
Příloha č. 3: Vstupní data pro výpočet Redukčního koeficientu	88
Příloha č. 4: Legenda územního plánu – Brno	89
Příloha č. 5: Land registry – legenda	91
Příloha č. 6: Folio	92
Příloha č. 7: Rodinný dům využitý pro vyhledávání v irském katastru nemovitostí ...	96

SEZNAM ZKRATEK

BER – Building Energy Rating

CD – Compact disc

ČR – Česká republika

DIT – Dublin institute of technology

DPH – Daň z přidané hodnoty

Eur – euro

IRRV – Institute of Revenues Rating and Valuation

IVS – International valuation standards

Kč – koruna česká

LIT – Limerick institute of technology

LPT – Local property tax

PRA - Property Registration Authority

RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors

SCSI – Society of Chartered Surveyors Ireland

S.I. – Statutory Instrument

USA – United states of America

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Databáze rodinných domů – Limerick (Zdroj: vlastní zpracování)

Typ rodinného domu	Užitná plocha v m ²	Cena v Eurech	Cena v Kč	Poslední aktualizace	Adresa rodinného domu
Bungalow	85	219 000	5 919 570	8.2.2017	Bloodmill Road, Old Singland Road, Limerick
Bungalow	65	125 000	3 378 750	3.3.2017	Hollypark, Kilcornan, Limerick
Bungalow	140,5	350 000	9 460 500	7.2.2017	Kendale, Newtown, Castletroy, Limerick
Detached	320	650 000	17 569 500	13.2.2017	1 St James, Sth Circ Rd, Limerick City
Detached	141,14	265 000	7 162 950	3.3.2017	2 Coolraine Heights, Clareview, Co. Limerick
Detached	102,5	130 000	3 513 900	10.3.2017	25 Willow Court, Dooradoyle, Limerick
Detached	65	120 000	3 243 600	3.3.2017	311 Willow Close, Elm Park, Castletroy, Limerick
Detached	146,2	335 000	9 055 050	12.1.2017	36 Hazelhall, Monaleen, Limerick
Detached	195	280 000	7 568 400	9.2.2017	58 Ashbrook, Ennis Road, Limerick
Detached	163	349 000	9 433 470	19.1.2017	58 The Grange, Raheen, Limerick
Detached	193,08	455 000	12 298 650	24.10.2016	6 Eden Court, North Circular Road, Limerick
Detached	152,17	210 000	5 676 300	28.2.2017	8 Avignon, Milford Grange, Castletroy, Limerick City
Detached	125	297 000	8 027 910	3.3.2017	8 Glenview Avenue, Farranshone, Limerick City, Co. Limerick
Detached	127	245 000	6 622 350	22.3.2017	9 The Crescent, Ros Mor, Ballyneety Road, Limerick City, Limerick
Detached	150	245 000	6 622 350	22.3.2017	Bracken Lodge, Cratloekeel, Cratloe, Ennis Road, Limerick
Detached	213,82	455 000	12 298 650	3.2.2017	Brook Hall, Perfield Road, Castletroy, Limerick
Detached	190	325 000	8 784 750	16.2.2017	Calmor House, Gortatogher, Corbally, Co. Limerick
Detached	125,96	190 000	5 135 700	13.3.2017	Clontarf House, Clontarf Place, Limerick City, Limerick
Detached	162	190 000	5 135 700	2.11.2016	Emmet House, Old Cork Road, Limerick City
Detached	220	650 000	17 569 500	30.12.2016	Garryknock, Golf Link's Road, Castletroy, Limerick
Detached	177	585 000	15 812 550	28.10.2016	Glenart, North Circular Road, Limerick

Detached	406	1 250 000	33 787 500	16.3.2017	Gleneagles, North Circular Road, Limerick
Detached	265	400 000	10 812 000	24.3.2017	Harrimar, Golf Link's Road, Castletroy, Limerick City
Detached	190	600 000	16 218 000	3.3.2017	Mazel 3 Laurel Ville, North Circular Road, Limerick
Detached	135	300 000	8 109 000	23.2.2017	Monteloup, North Circular Road, Limerick
Detached	148	165 000	4 459 950	24.10.2016	Remich, Old Cratloe Road, Limerick City, Limerick
Detached	127	229 950	6 215 549	8.12.2016	Ros Mor, Ballyneety Road, Limerick City, Limerick
Detached	108	200 000	5 406 000	22.2.2017	Rosendale, The Bungalow, Farranshone, Limerick City
Detached	281	265 000	7 162 950	28.2.2017	Shannongrove House, Larkins Cross, Corbally, Limerick City
Detached	165	475 000	12 839 250	9.2.2017	St Josephs', 30 Revington Park, North Circular Road, Limerick
Detached	159	595 000	16 082 850	3.3.2017	The Elms, Ennis Road, Limerick
Detached	265	420 000	11 352 600	3.3.2017	Willowdale Lower Meelick Co. Limerick, Limerick City, Limerick
Duplex	124	65 000	1 756 950	28.2.2017	102 Cratloe Wood, Old Cratloe Road, Caherdavin, Limerick
Duplex	120	120 000	3 243 600	28.2.2017	136 Carraig Midhe, Corbally, Limerick
Duplex	72,5	100 000	2 703 000	8.2.2017	49 Fisherman's Quay, Grove Island, Corbally, Limerick
Semi-Detached	88	149 000	4 027 470	25.10.2016	1 Bruachlan, Westbury, Corbally, Co.Clare
Semi-Detached	131,9	319 000	8 622 570	28.10.2016	1 County View Terrace, Ballinacurra, Limerick City
Semi-Detached	74,57	165 000	4 459 950	24.10.2016	1 Fatima Avenue, Ballysimon Road, Limerick City
Semi-Detached	140	225 000	6 081 750	2.11.2016	1 The Sanctuary, Churchill Meadows, Dooradoyle, Co. Limerick
Semi-Detached	102	210 000	5 676 300	31.3.2017	10 The Brooks, Huntsfield, Dooradoyle, Limerick City
Semi-Detached	152	200 000	5 406 000	15.12.2016	10, Fuchsia Avenue, Caherdavin Heights, Caherdavin, Limerick City
Semi-Detached	105,2	180 000	4 865 400	21.2.2017	109 Ballinacurra Gardens, Ballinacurra, Co. Limerick
Semi-Detached	84,5	150 000	4 054 500	1.12.2016	11 Castlecourt, Clancy Strand, City Centre (Limerick),
Semi-Detached	100,34	220 000	5 946 600	21.2.2017	113 Kilteragh, Dooradoyle, Limerick
Semi-Detached	96	200 000	5 406 000	17.11.2016	12 Glanntan Golf Links Road, Castletroy, Limerick
Semi-Detached	131,38	185 000	5 000 550	21.10.2016	13 Davin Gardens, Caherdavin, Limerick
Semi-Detached	104,5	158 000	4 270 740	28.2.2017	13 Dromroe, Rhebogue, Limerick

Semi-Detached	104,02	230 000	6 216 900	2.2.2017	133 Mayorstone Upper, Ennis Road, Limerick City
Semi-Detached	118	210 000	5 676 300	21.3.2017	138 Dooradoyle Park, Dooradoyle, Limerick
Semi-Detached	115	195 000	5 270 850	21.3.2017	15 Avignon, Milford Grange, Castletroy, Limerick
Semi-Detached	81,2	169 000	4 568 070	15.3.2017	15 The Paddocks, Westbury, Corbally, Co. Limerick
Semi-Detached	130	235 000	6 352 050	28.10.2016	19 Ferndale, Ennis Road, Limerick
Semi-Detached	132	160 000	4 324 800	24.9.2016	20 Garadice Green, Westbury, Corbally, Co. Limerick
Semi-Detached	90	145 000	3 919 350	8.3.2017	20 Windsor Court, Limerick City, Limerick
Semi-Detached	99	175 000	4 730 250	6.10.2016	21 Glendale, Old Singland Road, Castletroy, Co. Limerick
Semi-Detached	128	215 000	5 811 450	22.3.2017	24 Cella Row, Churchill Meadows, Dooradoyle, Limerick
Semi-Detached	66	125 000	3 378 750	24.3.2017	24 Singland Crescent, Garryowen, Limerick
Semi-Detached	96	195 000	5 270 850	30.1.2017	25 Collage Gate, Summerville Avenue, Sth Circ Rd, Limerick
Semi-Detached	109,79	240 000	6 487 200	2.2.2017	25 Lansdowne Park, Ennis Road, Limerick
Semi-Detached	115	289 000	7 811 670	21.10.2016	32 Strandville Gardens, O'Callaghan Strand, Limerick
Semi-Detached	44	85 000	2 297 550	21.2.2017	33 Bowman Street , City Centre (Limerick), Limerick
Semi-Detached	125	180 000	4 865 400	19.12.2016	34 Kilteragh, Dooradoyle, Limerick
Semi-Detached	108	200 000	5 406 000	14.12.2016	35 Cluain Dubh, Father Russell Road, Dooradoyle, Limerick
Semi-Detached	77,2	198 000	5 351 940	28.3.2017	38 College Gate, Summerville Avenue, Sth Circ Rd, Limerick
Semi-Detached	153,5	295 000	7 973 850	24.3.2017	41 Ballinvoher, Fr. Russell Road, Dooradoyle, Limerick City
Semi-Detached	95	159 000	4 297 770	10.3.2017	43 Riverdale, Westbury, Corbally, Co. Limerick
Semi-Detached	138,15	230 000	6 216 900	3.1.2017	52 Oakfield, Fr. Russell Road, Raheen, Limerick
Semi-Detached	94,98	165 000	4 459 950	6.10.2016	55. Carn Na Ree, Old Singland Road, Limerick City
semi-Detached	117	157 500	4 257 225	9.11.2016	59 Aisling Heights, Raheen, Limerick
Semi-Detached	101	240 000	6 487 200	6.3.2017	8 Inis Mor, Fr Russell Road , Dooradoyle, Limerick City
Semi-Detached	118,9	275 000	7 433 250	14.12.2016	Elsinore, Fort Mary Park, North Circular Road, Limerick
Semi-Detached	153	250 000	6 757 500	4.10.2016	Glencullen, Ennis Road, Limerick
Semi-Detached	157	465 000	12 568 950	21.12.2016	Merebank, North Circular Road, Limerick

Semi-Detached	127	179 950	4 864 049	8.12.2016	Ros Mor, Ballyneety Road, Limerick City
Semi-Detached	83,88	200 000	5 406 000	15.2.2017	Rosewood, Ennis Road, Limerick City
Terraced	151	250 000	6 757 500	9.3.2017	11 Rosehill, O'Callaghan Strand, Limerick City, Limerick
Terraced	97,54	210 000	5 676 300	21.2.2017	12 Mount Park, New Street, City Centre (Limerick), Limerick
Terraced	120	80 000	2 162 400	30.1.2017	14 Athlunkard Street, City Centre (Limerick), Limerick City
Terraced	85	105 000	2 838 150	6.1.2017	14 The Courtyard, Bru Na Grudan, Castletroy, Limerick
Terraced	103	80 000	2 162 400	12.8.2016	16 Cluain Arra, Newcastle West, Limerick
Terraced	90	150 000	4 054 500	23.3.2017	18 Curraheen St Nessian's Road, Raheen, Limerick
Terraced	188,57	220 000	5 946 600	2.11.2016	18 Nicholas Street, Limerick City
Terraced	81,66	55 000	1 486 650	23.11.2016	22 Lenihan Avenue, Prospect, Limerick City
Terraced	95,69	105 000	2 838 150	20.2.2017	3 Rosbrien Terrace, Punches Cross, Limerick City
Terraced	92,13	170 000	4 595 100	17.1.2017	3 Rutland Villas, Sth Circ Rd, Limerick
Terraced	87	199 000	5 378 970	15.2.2017	33 Elm Park, Ennis Road, Limerick
Terraced	54,36	75 000	2 027 250	21.2.2017	36 Bengal Terrace, Old Cork Road, Limerick City, Limerick
Terraced	120	220 000	5 946 600	22.3.2017	43 Mungret Woods, Mungret, Raheen, Limerick
Terraced	65	55 000	1 486 650	29.3.2017	54 Palmerstown Court, Mungret Street,, City Centre, Limerick
Terraced	83,5	120 000	3 243 600	2.3.2017	54 The Courtyard, Bru na Gruadan, Castletroy, Limerick
Terraced	83,5	120 000	3 243 600	2.3.2017	54 The Courtyard, Bru na Gruadan, Castletroy, Limerick City
Terraced	77,7	185 000	5 000 550	3.2.2017	67 Inis Mor, Fr. Russell Road, Raheen, Co. Limerick
Terraced	68	110 000	2 973 300	30.12.2016	69 Colbert Avenue, Janesboro, Limerick City
Terraced	94	138 000	3 730 140	26.10.2016	7 Osmington Terrace, High Road, Thomondgate, Limerick City
Terraced	100,34	220 000	5 946 600	20.2.2017	72 Kylemore, Castletroy, Limerick
Terraced	67	130 000	3 513 900	30.3.2017	83 Wolfe Tone Street, Limerick City, Co. Limerick
Terraced	91,16	180 000	4 865 400	20.2.2017	9 Clareview Avenue, Farranshone, Limerick City
Terraced	226,38	590 000	15 947 700	26.8.2016	Cosima, 5 Victoria Terrace,, Sth Circ Rd, Limerick City
End of Terrace	88	85 000	2 297 550	24.3.2017	1 Altamira Terrace, Thomondgate, Limerick

End of Terrace	80	95 000	2 567 850	6.2.2017	11 Clarke Avenue, Janesboro, Limerick City
End of Terrace	73	160 000	4 324 800	3.2.2017	25 Clonmore, Kilteragh, Dooradoyle, Limerick
End of Terrace	82	110 000	2 973 300	14.12.2016	39 Rosturra Crescent, Woodview Park, Limerick City

Příloha č. 2: Databáze rodinných domů – Brno (Zdroj: vlastní zpracování)

Typ rodinného domu	Užitná plocha v m²	Cena v Kč	Cena v Eurech	Poslední aktualizace	Adresa rodinného domu
Samostatný	238	17 640 000	652 608	3.11.2016	Zelinky, Brno - Ivanovice
Samostatný	174	8 200 000	303 367	30.11.2016	Meduňková, Brno - Ivanovice
Samostatný	180	6 723 000	248 724	1.12.2016	Brno - Sadová, okres Brno-město
Samostatný	217	11 500 000	425 453	5.12.2016	Libušino údolí, Brno - Pisárky
Samostatný	400	13 900 000	514 243	6.12.2016	Weighartova, Brno - Ivanovice
Samostatný	434	9 900 000	366 260	9.12.2016	Bystrcká, Brno - Komín
Samostatný	350	9 950 000	368 110	20.12.2016	Vitáskova, Brno - Řečkovice
Samostatný	75	3 290 000	121 717	21.12.2016	Hrad Veverí, Brno - Bystrc
Samostatný	320	8 500 000	314 465	27.12.2016	Brno - Soběšice, okres Brno-město 1
Samostatný	159	8 990 000	332 593	2.1.2017	Brno, okres Brno-město
Samostatný	190	8 990 000	332 593	3.1.2017	Mírová, Brno - Černovice
Samostatný	300	9 320 000	344 802	3.1.2017	Obecní, Brno - Nový Lískovec
Samostatný	300	15 840 000	586 016	3.1.2017	Tišnovská, Brno - Černá Pole
Samostatný	330	7 475 000	276 545	3.1.2017	Brno - Brno-město
Samostatný	348	14 400 000	532 741	3.1.2017	Černá, Brno - Ivanovice
Samostatný	384	20 000 000	739 919	3.1.2017	Tvrdeho, Brno - Brno-střed
Samostatný	240	8 900 000	329 264	4.1.2017	Rovná, Brno - Štýřice

Samostatný	285	13 860 000	512 764	4.1.2017	Ivanovických legionářů, Brno - Ivanovice
Samostatný	295	7 800 000	288 568	4.1.2017	Brno - Soběšice, okres Brno-město
Samostatný	307	8 490 000	314 095	4.1.2017	Charbulova, Brno - Černovice
Samostatný	360	13 900 000	514 243	4.1.2017	Brno - Ivanovice, okres Brno-město
Samostatný	400	13 900 000	514 243	4.1.2017	Brno, okres Brno-město
Samostatný	750	8 900 000	329 264	4.1.2017	Rakovecká, Brno - Bystrc
Samostatný	456	7 490 000	277 100	28.2.2017	Brno - Tuřany, okres Brno-město
Samostatný	196	7 900 000	292 268	21.3.2017	Novolíšeňská, Brno - Líšeň
Samostatný	400	19 500 000	721 421	25.3.2017	Tvrdeho, Brno - Stránice
Samostatný	250	11 500 000	425 453	28.3.2017	Veslařská, Brno - Jundrov
Samostatný	168	4 700 000	173 881	29.3.2017	Brno - Židenice, okres Brno-město
Samostatný	202	7 800 000	288 568	29.3.2017	Brno - Brněnské Ivanovice, okres Brno-město
Samostatný	152	6 490 000	240 104	30.3.2017	Nezamyslova, Brno - Židenice
Samostatný	245	8 200 000	303 367	31.3.2017	Hlinky, Brno - Brno-střed
Samostatný	588	14 600 000	540 141	31.3.2017	Klobouček, Brno - Žebětín
Řadový	200	5 300 000	196 078	30.10.2016	Jilemnického, Brno - Husovice
Řadový	118	3 590 000	132 815	6.12.2016	Svah, Brno - Starý Lískovec
Řadový	200	6 990 000	258 602	8.12.2016	Svah, Brno - Starý Lískovec
Řadový	120	4 490 000	166 112	12.12.2016	Skopalíkova, Brno - Židenice
Řadový	230	8 690 000	321 495	12.12.2016	Tišnovská, Brno - Černá Pole
Řadový	126	4 250 000	157 233	13.12.2016	Kmochova, Brno - Obřany
Řadový	230	10 900 000	403 256	16.12.2016	Šeránkova, Brno - Žabovřesky
Řadový	230	6 950 000	257 122	19.12.2016	Potácelova, Brno - Židenice
Řadový	220	11 500 000	425 453	20.12.2016	Libušino údolí, Brno - Brno-Kohoutovice
Řadový	130	6 600 000	244 173	30.12.2016	Táborská, Brno - Židenice
Řadový	160	5 768 000	213 393	31.12.2016	Charbulova, Brno - Černovice

Řadový	300	12 600 000	466 149	2.1.2017	Výпустky, Brno - Obřany
Řadový	320	9 900 000	366 260	2.1.2017	Horova, Brno - Žabovřesky
Řadový	400	7 190 000	266 001	2.1.2017	Nálepková, Brno - Jundrov
Řadový	292	5 100 000	188 679	3.1.2017	Rybnická, Brno - Nový Lískovec
Řadový	337	12 950 000	479 097	3.1.2017	Brno - Černá Pole, okres Brno-město
Řadový	362	12 500 000	462 449	3.1.2017	Bohuslava Martinů, Brno - Stránice
Řadový	456	7 700 000	284 869	3.1.2017	Malínská, Brno - Tuřany
Řadový	280	16 200 000	599 334	19.1.2017	Brno - Pisárky, okres Brno-město
Řadový	396	3 750 000	138 735	22.1.2017	Košinova, Brno - Královo Pole
Řadový	230	10 900 000	403 256	7.2.2017	Šeránkova, Brno - Žabovřesky
Řadový	130	4 900 000	181 280	18.2.2017	Buzkova, Brno - Židenice
Řadový	100	4 195 000	155 198	24.2.2017	Brno, okres Brno-město
Řadový	90	2 990 000	110 618	28.2.2017	Zezulova, Brno - Brno-Tuřany
Řadový	55	2 580 000	95 450	1.3.2017	Fryčajova, Brno - Obřany
Řadový	120	6 900 000	255 272	1.3.2017	Brno - Husovice, okres Brno-město
Řadový	200	4 950 000	183 130	1.3.2017	Bohuslava Martinů, Brno - Stránice 1
Řadový	200	4 950 000	183 130	1.3.2017	Dolnopolní, Brno - Maloměřice
Řadový	94	2 990 000	110 618	2.3.2017	Brno - Tuřany, okres Brno-město
Řadový	133	4 190 000	155 013	2.3.2017	Brno - Komín, okres Brno-město
Řadový	185	5 490 000	203 108	2.3.2017	Brno - Bosonohy, okres Brno-město
Řadový	100	4 790 000	177 211	3.3.2017	Filipínského, Brno - Židenice
Řadový	156	6 250 000	231 225	3.3.2017	Výпустky, Brno - Obřany
Řadový	200	8 900 000	329 264	3.3.2017	Terasová, Brno - Žabovřesky
Řadový	220	5 100 000	188 679	3.3.2017	Skorkovského, Brno - Židenice
Řadový	223	11 510 000	425 823	3.3.2017	Lerchova, Brno - Stránice
Řadový	310	11 136 000	411 987	3.3.2017	Osiková, Brno - Jundrov

Řadový	346	5 490 000	203 108	3.3.2017	Malínská, Brno - Tuřany
Řadový	175	4 200 000	155 383	14.3.2017	Martina Ševčíka, Brno - Starý Lískovec
Řadový	190	12 900 000	477 248	15.3.2017	Brno - Královo Pole, okres Brno-město
Řadový	220	9 990 000	369 589	15.3.2017	Kainarova, Brno - Žabovřesky
Řadový	300	9 200 000	340 363	17.3.2017	Myslivní, Brno - Kohoutovice
Řadový	102	3 999 000	147 947	21.3.2017	Pšikalova, Brno - Starý Lískovec
Řadový	300	12 600 000	466 149	21.3.2017	Brno - Staré Brno, okres Brno-město
Řadový	100	4 890 000	180 910	22.3.2017	Kmochova, Brno - Obřany
Řadový	100	2 500 000	92 490	22.3.2017	Žleb, Brno - Královo Pole
Řadový	115	4 700 000	173 881	22.3.2017	Podstránská, Brno - Slatina
Řadový	240	6 970 000	257 862	23.3.2017	Kupkova, Brno - Lesná
Řadový	112	3 000 000	110 988	24.3.2017	Kronova, Brno - Řečkovice
Řadový	130	6 600 000	244 173	25.3.2017	Táborská, Brno - Židenice
Řadový	200	6 890 000	254 902	25.3.2017	Terezy Novákové, Brno - Řečkovice
Řadový	209	9 990 000	369 589	25.3.2017	Mezníkova, Brno - Žabovřesky
Řadový	160	4 090 000	151 313	26.3.2017	Jamborova, Brno - Židenice
Řadový	60	4 000 000	147 984	27.3.2017	Brno - Kníničky, okres Brno-město
Řadový	125	2 690 000	99 519	27.3.2017	Brno - Líšeň, okres Brno-město
Řadový	137	6 990 000	258 602	27.3.2017	Dvorecká, Brno - Tuřany
Řadový	150	5 300 000	196 078	27.3.2017	Tuřanská, Brno - Brno-Tuřany
Řadový	446	5 290 000	195 708	27.3.2017	Malínská, Brno - Tuřany
Řadový	130	4 490 000	166 112	28.3.2017	Křivánkovo náměstí, Brno - Žebětín
Řadový	153	7 700 000	284 869	28.3.2017	Luční, Brno - Žabovřesky
Řadový	186	7 380 000	273 030	28.3.2017	Jeneweinova, Brno - Komárov
Řadový	216	9 499 000	351 424	28.3.2017	Chrlická, Brno - Tuřany
Řadový	110	3 590 000	132 815	29.3.2017	Hřbitovní, Brno - Líšeň

Řadový	117	1 950 000	72 142	29.3.2017	Brno - Brno-sever, okres Brno-město
Řadový	150	5 090 000	188 309	29.3.2017	Brno - Židenice, okres Brno-město
Řadový	160	5 100 000	188 679	29.3.2017	Adamovská, Brno - Útěchov
Řadový	170	6 450 000	238 624	29.3.2017	Brno - Žabovřesky, okres Brno-město
Řadový	215	6 290 000	232 704	29.3.2017	Brno - Slatina, okres Brno-město
Řadový	290	7 900 000	292 268	29.3.2017	Brno - Brno-Židenice, okres Brno-město
Řadový	147	5 590 000	206 807	30.3.2017	Brno, okres Brno-město
Řadový	166	8 900 000	329 264	30.3.2017	Antonína Procházky, Brno - Pisárky
Řadový	168	7 900 000	292 268	30.3.2017	Klidná, Brno - Husovice
Řadový	215	8 500 000	314 465	30.3.2017	Kameníčková, Brno - Žabovřesky
Řadový	226	6 500 000	240 474	30.3.2017	Fryčajova, Brno - Obrany
Řadový	280	6 500 000	240 474	30.3.2017	Bělohorská, Brno - Židenice
Řadový	290	8 500 000	314 465	30.3.2017	Kšírova, Brno - Komárov
Řadový	58	3 790 000	140 215	31.3.2017	Brno - Líšeň, okres Brno-město 1
Řadový	101	3 350 000	123 936	31.3.2017	Nad Nádražím, Brno - Chrlice
Řadový	120	3 690 000	136 515	31.3.2017	Požární, Brno - Holásky
Řadový	130	4 700 000	173 881	31.3.2017	Dykova, Brno - Židenice
Řadový	195	6 400 000	236 774	31.3.2017	Kozinova, Brno - Slatina
Řadový	271	6 290 000	232 704	31.3.2017	Brno - Slatina, okres Brno-město
Řadový	290	12 500 000	462 449	31.3.2017	Jana Nečase, Brno - Žabovřesky

Příloha č. 3: Vstupní data pro výpočet redukčního koeficientu (Zdroj: vlastní zpracování)

Číslo	Typ rodinného domu	Užitná plocha v m²	Původní cena v Kč	Snížená cena v Kč	Poslední aktualizace	Adresa rodinného domu
1	Řadový	168	8 000 000	7 900 000	30.3.2017	Klidná, Brno - Husovice
2	Řadový	166	9 900 000	8 900 000	30.3.2017	Antonína Procházky, Brno - Pisárky
3	Řadový	130	5 290 000	4 900 000	18.2.2017	Buzkova, Brno - Židenice
4	Řadový	130	4 900 000	4 700 000	31.3.2017	Dykova, Brno - Židenice
5	Řadový	290	15 280 000	12 500 000	31.3.2017	Jana Nečase, Brno - Žabovřesky
6	Řadový	186	7 700 000	7 380 000	28.3.2017	Jeneweinova, Brno - Komárov
7	Řadový	209	10 499 000	9 990 000	25.3.2017	Mezníkova, Brno - Žabovřesky
8	Řadový	220	5 100 000	4 950 000	19.3.2017	Skorkovského, Brno - Židenice

Příloha č. 4: Legenda územního plánu – Brno (44)

PLOCHY STAVEBNÍ

stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce
-------	-------	--

		PLOCHY BYDLENÍ - Jsou určeny především pro bydlení. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
		PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%).
BP	BP	
		PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).
BC	BC	
		PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
BO	BO	
		SMÍŠENÉ PLOCHY - Jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
SO	SO	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
SV	SV	SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.
SJ	SJ	JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.
		PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT - Jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
PV	PV	PLOCHY PRO VÝROBU - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neodvíjejí negativně okolí svého areálu nad hygienickou stanovenou přípustnou mez.
PP	PP	PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienickou přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem.
PZ	PZ	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU - slouží pro umístění zemědělských (lesnických) provozoven,
PL	PL	
R	R	ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI - Jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o: - sportovní a zábavní komplexy - sportoviště organizované tělovýchovy - rekreační střediska.
N	N	OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY - jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály celoměstského nebo nadměstského významu, které se účelem využití podstatně odlišují od předchozích ustanovení. Účel využití zvláštních ploch výjma obchodních je určen popísem ve výkresech.
		PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - Jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel) Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
OV	OV	VEŘEJNÁ SPRÁVA
OK	OK	KULTURA
OP	OP	SOCIÁLNÍ PÉČE
OZ	OZ	ZDRAVOTNICTVÍ
OS	OS	ŠKOLSTVÍ
OH	OH	HASIČI
OA	OA	ARMÁDA
OB	OB	POLICE
		PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST - Jsou určeny k umístění staveb a zařízení, která slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud není plocha rezervována pro všeobecný účel technického vybavení) Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
TV	TV	VODOVOD
TK	TK	KANALIZACE
TE	TE	ELEKTRINA
TP	TP	PLYN
TT	TT	TEPLO
TS	TS	SPOJE
TO	TO	LIKVIDACE ODPADŮ

		PLOCHY PRO DOPRAVU - Jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
DH	DH	HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zázemí)
DA	DA	SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (čerpací stanice PHM, servisy apod.)
DP	DP	VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ
DPR	DPR	PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"
DG	DG	HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE.
DL	DL	LETECKÁ DOPRAVA
		LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH
		TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB (náspy, zářezy atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
		PLOCHY KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
		ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu

PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

stab.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce
-------	-------	--

		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ - Jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. - Jsou veřejně přístupné. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
KV	KV	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.
KR	KR	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ Související plochy zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreační, pobytu v přírodě. Tomuto cíli je podřízen i vybavení ploch stavebními objekty.
		PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ - Jsou veřejně přístupné Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
ZP	ZP	PLOCHY PARKŮ představují soubory vegetačních prvků a vybaveností, které jsou: - součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu - památkou zahradního umění - plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.
ZR	ZR	PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména - rekreační areály - hřiště - koupaliště - pláže - kempinky
ZO	ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - zahrnují zejména - parkové upravené veřejné prostranství - liniovou zeleň a uliční stromořadí - významnou izolaci a ochrannou zeleň.
ZH	ZH	PLOCHY HRBITOVŮ
		ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
		POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL) - lesní a jiné pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů dle zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů; využití je možné pouze v souladu s tímto zákonem, - dočasné využití ploch určených k plnění funkcí lesa se řídí zákonem č.289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů.
		PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI - slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.
		VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY
		VODNÍ PLOCHY - toky - nádrže a rybníky.
VH	VH	VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY
PT	PT	PLOCHY PRO TĚŽBU - Jsou určeny k využívání zásob nerostných surovin podle příslušných předpisů.

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

stab., j. navr. | vymezení účelu využití TRASY

TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU

- ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
- VLEČKY

TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU

- TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
- PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
- PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
- PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO BŘECLAVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
- PODPOVRCHOVÁ STANICE

TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

- KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU
- RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY
- MĚSTSKÉ TRÍDY
- PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ
- RAMPY MIMOÚROVNŮVÝCH KŘIŽOVATEK

OCHRANNÉ REŽIMY

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

- STUDÁNKY
- ARTÉZSKÝ VRT
- ART. VODY
- VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ

- BIOCENTRUM ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)
- BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)
- BIOCENTRUM URBÁNNÍ (biocentrum podle vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
- BIOKORIDOR URBÁNNÍ (biokoridor podle vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
- VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (navrhovaný) (zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)
- VOLNÉ PLOCHY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM úbel využití je stanoven jmenovitě

- REKREAČNÍ OBLASTI
- OCHRANNÉ PÁSMO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ

OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (navrhovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

- PÁSMA PLYNOVODŮ VTL
- OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN
- OCHRANNÁ PÁSMA TEPELNÝCH NAPAJEČŮ (rezerva pro obchvat z jaderné elektrárny Dukovany)
- OSTATNÍ OCHRANNÁ PÁSMA
- OCHRANA KORIDORU TRATÍ VYSOKÝCH RYCHLOSTÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO DÁLNIC A RYCHLOSTNÍCH KOMUNIKACÍ MIMO SOUVISLÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚSTA
- OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY STÁTŮ A CO
- OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK
- OBLASTI PROKÁZANÉ KONTAMINACE PODZEMNÍCH VOD
- OBLASTI BÝVALÝCH SKLÁDEK
- OBLAST SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMĚRŮ

MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

0,8
(0,8-1,2) index podlažní plochy (IPP)

ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ

- REŽIM DOČASNÉHO VYUŽÍVÁNÍ VŠECH STÁVAJÍCÍCH PLOCH ŽELEZNICE
- hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA (§2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

- VODNÍ ZDROJE (zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů)
- OCHRANNÉ PÁSMO PŘEHRADY (s poplsem)
- LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN (zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)
- DOBÝVACÍ PROSTORY NEROSTNÝCH SUROVIN (zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů)

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ

- ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
- VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (registrovaný)
- PŘÍRODNÍ PARKY, CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI
- EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000

OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

- (zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- OBJEKTY ZAPISANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK (výjma drobných architektonických a výtvarných historických objektů)
- PAMÁTKOVÉ ZÓNY A OCHRANNÁ PÁSMA SOUBORŮ NEMOVITÝCH KULT. PAMÁTEK
- MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE BRNO (nařízení vlády ČR č. 54/1989 Sb.)
- OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE BRNO
- PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ PLOCHY ZELENĚ A HRBITOVŮ

OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (stabilizovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

- PÁSMA PLYNOVODŮ VTL
- OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN
- OCHRANNÁ PÁSMA TEPELNÝCH NAPAJEČŮ

OSTATNÍ OCHRANNÁ PÁSMA

- STANOVENÁ ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (§56 odst. 1 a 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů)
- VYMEZENÉ AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ
- PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY - VYHLÁŠENÁ
- OCHRANNÉ PÁSMO STÁVAJÍCÍHO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ (podle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřbnictví, ve znění pozdějších předpisů)

DOPLŇUJÍCÍ ZNAČKY

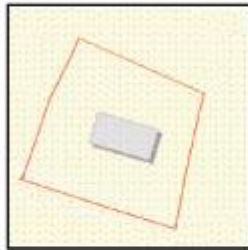
- hranice katastrálních území
- LESNÁ názvy katastrálních území
- území podrobně řešené ve schválené navazující ÚPD (k dispozici na OÚPR a příslušném stavbě, úřadě)
- Vymezení ploch a trasy rychlostní silnice R43 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek s napojením na stávající silniční síť a včetně všech souvisejících ochranných pásem – zrušeno rozhodnutím Nejvyššího správního soudu s účinností od 27.5.2010

Obsah legendy je publikován ve zkrácené podobě (úplný text regulativů pro uspořádání území je popsán v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 ve znění pozdějších předpisů)

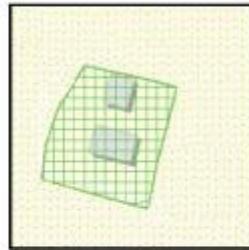
POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

POLOHOPISNÝ PODKLAD: PŘÁVNÍ STAV K 14. 12. 2016
© ČUZK 10/2016 a © MMB 10/2016

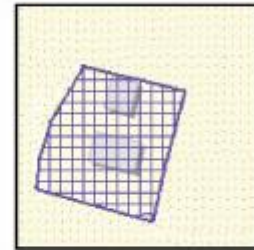
Mapping Guidelines - Appendix 9
Map Legend
Eochair Eolais Léarscáile



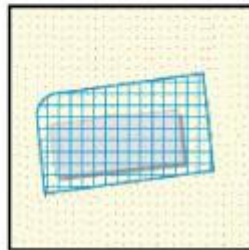
Freehold
Talamh Ruilse



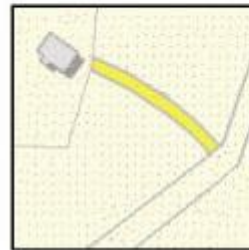
Leasehold
Talamh Léasaigh



Sub-leasehold
Talamh Fho-léasaigh



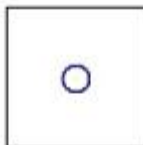
Subsidiary Register
Fochlár



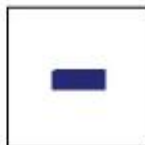
Right of Way/Wayleave
Ceart Slí/Cead Slí



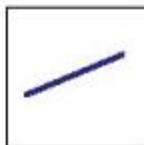
Soak Pit
Sloc Súite



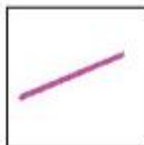
Well
Tobar



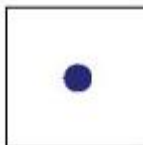
Septic Tank
Umar
Seipteach



Pipeline
Píblíne



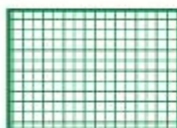
Other Line
Line Eile



Pump
Caidéal



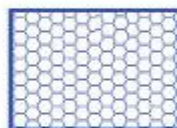
Other Point
Pointe Eile



Lease Burden
Ualach Léasa



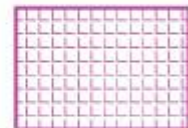
Turbarry Rights
Móinchearta



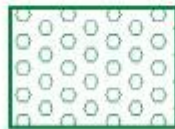
Fishing Rights
Cearta Iascaigh



Landing Rights
Cearta
Tuirlingthe



Parking Rights
Cearta Páirceáil



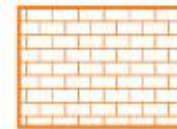
Seaweed Rights
Cearta
Feamainne



Grazing Rights
Cearta Inir



Sterilisation Area
Limistéar
Steirillúcháin



Other Polygon
Polagán Eile

Příloha č. 6: Folio (placený výpis z Land Registry)

Land Registry
County Limerick **Folio 56056F**

Register of Ownership of Freehold Land

Part 1(A) - The Property

Note: Unless a note to the contrary appears, neither the description of land in the register nor its identification by reference to the Registry Map is conclusive as to boundaries or extent

No.	For parts transferred see Part 1(B) Description	Official Notes
1	The property known as Alverno, shown coloured Red as plan(s) BH3YG on the Registry Map(OS 4743/12), in the Parish of St. MICHAEL'S , in the Electoral Division of BALLINACURRA A . The Registration does not extend to the mines and minerals	From Instrument D2007PS017732X Ground Rents (No 2 Act, 1978)

Land Cert Issued: No

Page 1 of 4

Collection No.:

Land Registry

County Limerick

Folio 56056F

Part 1(B) - Property
Parts Transferred

No.	Prop No:	Instrument:	Date:	Area(Hectares):	Plan:	Folio No:

Land Registry

County Limerick

Folio 56056F

Part 2 - Ownership

Title ABSOLUTE

No.	The devolution of the property is subject to the provisions of Part II of the Succession Act, 1965		
1	05 OCT 2007 D2007PS017732X	RUTH BROPHY of Alverno, North Circular Road, Limerick is full owner.	
	Cancelled	D2007PS024682X	13-AUG-2007
2	13 AUG 2007 D2007PS024682X	RUTH BROPHY of Alverno, North Circular Road, Limerick and MICHAEL O'CONNOR of Alverno, North Circular Road, Limerick are full owners.	
	Cancelled	D2011LR085600P	04-AUG-2011
3	04 AUG 2011 D2011LR085600P	JAMES CASEY of "Alverno", New Street, Limerick and BRIDGET CASEY of "Alverno", New Street, Limerick are full owners.	
	Cancelled	D2013LR086324Q	09-OCT-2013
4	09-OCT-2013 D2011LR085600P D2013LR086324Q	JAMES CASEY of "Alverno", New Street, Limerick is full owner.	
		Note: The previous joint ownership entry has been altered, 9/10/2013, D2013LR086324Q.	

Land Registry

County Limerick

Folio 56056F

Part 3 - Burdens and Notices of Burdens

No.	Particulars
<u>1</u>	<p>05 OCT 2007 Charge for present and future advances repayable with interest. D2007PG017732X Bank of Scotland (Ireland) Limited is owner of this charge.</p> <p>Cancelled D2011LR085600P 04-AUG-2011</p>

Příloha č. 7: Rodinný dům využitý pro vyhledávání v irském katastru nemovitostí (47)

