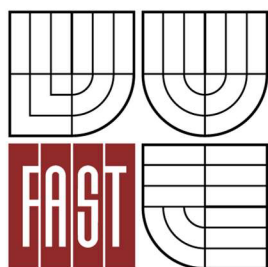




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ NA TRŽNÍCH PRINCÍPECH

METHODS OF REAL ESTATE VALUATION ON MARKET PRINCIPLES

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

MÁRIA ČAJOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2016



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Mária Čajová

Název Metody oceňování nemovitostí na tržních principech

Vedoucí bakalářské práce Ing. Roman Staněk

Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2015

Datum odevzdání bakalářské práce 27. 5. 2016

V Brně dne 30. 11. 2015

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

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

Podklady a literatura

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

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařazení staveb a pozemků
4. Stavebně-technický stav staveb
5. Druhy cen
6. Metody stanovení ceny obvyklé
7. Analýza trhu s nemovitostmi
8. Případová studie
9. Vyhodnocení
10. Závěr

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

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny obvyklé reprezentativního typu nemovitosti podle obecně platné metodiky.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

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

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

Abstrakt

Tato práce řeší problematiku oceňování nemovitostí majetku pro bankovní účely. Součástí práce je provedení analýzy trhu s nemovitostmi a vyhodnocení možných vlivů na cenu obvyklou, včetně případných rizik. Oceňovanou nemovitostí je byt, který se nachází v Brně, v městské části Žabovřesky. Ocenění nemovitostí je posouzeno pomocí dvou oceňovacích metod, komparativní a nákladové, ze kterých je následně stanovena cena obvyklá.

Klíčové slova

Nemovitost, odhadce, cena, hodnota, metody oceňování

Abstract

This thesis solves the valuation of real estate assets for banking purposes. Part of this thesis is concerned about real estate market analysis and evaluation of potential impacts on the usual price including potential risks. Real estate, which will be taken into account, is situated in Brno, in the district of Žabovřesky. Property valuation is assessed using two valuation methods and the final cost is determined based on these methods.

Keywords

Real estate, appraiser, price, value, valuation methods

Bibliografická citace VŠKP

Mária Čajová *Metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Brno, 2016. 55 s., 11 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27. 05. 2016

.....

podpis autora

Mária Čajová

Pod'akovanie:

Rada by som sa poďakovala vedúcemu mojej bakalárskej práce, pánu Ing. Romanovi Staněkovi, za odborné rady a praktické postrehy při spracovaní bakalárskej práce.

Obsah

1	Úvod	11
2	Pojmy pri oceňovaní nehnuteľností	12
2.1	Základná terminológia	12
2.1.1	Nehuteľnosť	12
2.1.2	Stavba.....	12
2.1.3	Pozemok.....	13
2.1.4	Parcela.....	13
2.1.5	Podlahová plocha jednotky	13
2.2	Druhy cien na trhu s nehnuteľnosťami a ich využitie	14
2.2.1	Cena stanovená podľa cenového predpisu	14
2.2.2	Cena obstarávacia (historická)	14
2.2.3	Cena reprodukčná	15
2.2.4	Cena obvyklá (obecná, tržná, obchodovateľná).....	15
2.2.5	Vecná hodnota („časová cena“)	16
2.2.6	Výnosová hodnota („kapitalizovaný zisk“)	16
2.2.7	„Cena zvláštnej obľuby“	16
2.2.8	Zadlžiteľná hodnota („Cena v tiesni“)	17
2.2.9	Cena porovnávacía.....	17
3	Metódy oceňovania majetku	18
3.1	Nákladová metóda (metóda zistenia vecnej hodnoty)	18
3.1.1	Cena východia.....	18
3.1.2	Metódy výpočtu opotrebenia	18
3.1.3	Vlastný výpočet časovej ceny	20
3.1.4	Oceňovanie podľa oceňovacej vyhlášky	20
3.2	Výnosová metóda.....	21
3.2.1	Základné pojmy finančnej aritmetiky	22
3.2.2	Priemerovanie	23
3.2.5	Diskontovanie budúcich výnosov	23
3.2.7	Výpočet výnosovej hodnoty C_v diskontovaných budúcich výnosov	24
3.2.6	Výpočet výnosovej hodnoty CV kapitalizovaním budúcich výnosov	26
3.2.6	Miera kapitalizácie	26

3.2.8	Výnosy pre výpočet výnosovej hodnoty	28
3.2.9	Náklady pri dosahovaní výnosov z nájomného	29
3.3	Porovnávací metóda	29
3.3.1	Metóda priameho porovnávania.....	30
3.3.2	Metóda nepriameho porovnávania (bázická, metóda štandardnej ceny)	31
3.3.3	Podklady pre cenové porovnanie	32
3.4	Ostatné metódy	32
3.4.1	Oceňovanie podľa menovitej hodnoty	33
3.4.2	Oceňovanie podľa kurzovej hodnoty	33
3.4.3	Oceňovanie podľa účtovej hodnoty	33
3.4.4	Oceňovanie cenou zjednanou.....	33
4	Analýza ceny obvyklej	34
4.1	Vplyvy pôsobiace na obvyklú cenu	34
4.2	Metódy vedúce k zisteniu obvyklej ceny	36
4.2.1	Metóda strednej hodnoty.....	36
4.2.2	Naegeliho metóda váženého priemeru	36
4.2.3	Bradáčova úprava metódy váženého priemeru	37
4.2.4	Metóda zvyšku	37
5	Riziká k oceňovaniu nehnuteľností.....	38
5.1	Vecné bremená.....	38
5.1.1	Podstata ocenenia a rozdelenie vecných bremien	38
5.1.2	Oceňovanie vecných bremien	38
5.2	Riziká pri oceňovaní nehnuteľností z pohľadu bánk	38
5.2.1	Vhodnosť zástavy	39
5.2.2	Zistiteľnosť zo zápisu katastru nehnuteľností	39
5.3	Riziká pri oceňovaní nehnuteľností z pohľadu poisťovní.....	40
5.3.1	Najčastejšie poisťovné udalosti	40
5.3.2	Riziká pri zjednávaní poisťovnej čiastky.....	40
5.3.3	Oceňovanie pre poisťovne	40
6	Aplikácia metód pri oceňovaní.....	42
6.1	Charakteristika oceňovanej nehnuteľnosti	42
6.1.2	Vyhodnotenie rizík.....	42
6.2	Prípadová štúdia.....	43
6.2.1	Nákladová metóda.....	43

6.2.2	Porovnávacía metóda	44
6.2.3	Výnosová metóda.....	49
6.3	Stanovenie ceny obvyklej	50
7	Záver	51
8	Zoznam použitých zdrojov.....	52
9	Zoznam použitých skratiek.....	54
10	Zoznam príloh	55

1 Úvod

Každý sa raz dostane do situácie, keď potrebuje obstarat' nehnuteľnosť, či už pre bývanie alebo pre podnikateľský zámer. Avšak, málokto si vie predstaviť, ako výšku ceny nehnuteľnosti pri jej obstarávaní stanoviť a čo je v nej zahrnuté, vtedy je možné využiť služby, odhadcu, ktorý sa touto činnosťou zaoberá a môže odborne previesť odhad ceny nehnuteľnosti.

K nehnuteľnosti sa dá prísť rôznymi spôsobmi. Vo väčšine prípadov kúpou, darovaním alebo sa môže získať zdedením či výmenou za inú nehnuteľnosť. Najčastejšie sa stretávame s odhadom cien nehnuteľností pre účely bánk kvôli stanoveniu výšky úveru.

Táto práca bude riešiť možné spôsoby oceňovania nehnuteľností, zanalyzuje trh s nehnuteľnosťami, vyhodnotí možné vplyvy na cenu obvyklú a prípadné riziká s nimi spojené, pre spomínané bankové účely. Keďže je založená na tržných princípoch, je nutné podrobne rozobrať možné metódy a jednotlivé spôsoby prevedenia ocenenia nehnuteľností, potom je potrebné zhodnotiť a posúdiť, ktorá metóda je pre bankové účely najvhodnejšia.

Bakalárska práca je rozdelená na niekoľko častí. V úvode som objasnila pojmy k danej problematike a vysvetlila možné druhy cien, s ktorými sa pri oceňovaní často stretávame a ich následné využitie. Ďalej som prešla ku konkrétnym metódam, teoreticky popísala ich význam a postup pri aplikovaní s možnými alternatívami, čo priamo nadväzuje k zisteniu ceny obvyklej. Zamerala som sa predovšetkým na nákladovú metódu (metóda vecnej hodnoty), pomocou ktorej by malo byť možné vyvodit' cenu pre zhodnotenie bytu ako administratívnej jednotky a z nej vyplývajúce výnosy z prevádzky. Na druhú stranu, komparatívna metóda bude riešiť porovnávanie cien, vlastností podobných bytov, ktoré budú upravované o koeficienty k nim priradených kritérií. V neposlednom rade je dôležité vyhodnotiť možné druhy rizík, ktoré pri oceňovaní môžu nastať, čím možno zistiť vhodnosť nehnuteľnosti ako zástavy.

V praktickej časti je úvodom opísaný a posúdený byt, jeho výhody a nevýhody, všeobecne vlastnosti, umiestnenie bytu a s ním spojené riziká pri oceňovaní. Za tým sa už práca zaoberá konkrétnymi metódami, nákladovou a porovnávacou, presnými postupmi výpočtov, s ohľadom na tržné princípy. Na záver, po posúdení oboch metód, vplyvov, rizík a prevedení výpočtov je vyhodnotená a určená výška obvyklej ceny.

2 Pojmy pri oceňovaní nehnuteľností

2.1 Základná terminológia

2.1.1 Nehnuteľnosť

Podľa občianskeho zákonníka § 498, zákon č. 89/2012 Sb., sa za nehnuteľné veci považujú pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením tak aj k nim priliehajúce vecné práva, za ktoré ich prehlási zákon. Ak iný právny predpis nariaďuje, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a nie je ju možné premiestniť z miesta na miesto bez toho, aby sme poškodili jej podstatu, tiež túto vec považujeme za nehnuteľnú. [12]

2.1.2 Stavba

Stavba je výsledok stavebnej činnosti, ktorá sa rozlišuje podľa druhu, účelu a využitia. Je vykonávaná na stavenisku ako súhrn stavebných prác, tvorených ľudskou činnosťou, vrátane dodávok technologického zariadenia a montáže. Ďalej sa rozumie stavbou jej časť, prístavba, nadstavba alebo stavebná úprava.

Za vznik stavby sa všeobecne považuje začiatok zreteľných obrysov a dispozície prvého nadzemného podlažia. Stavbou sa rozumie aj stavba nepovolená resp. neskolaudovaná.

Stavba je predpísaná druhom, popisným číslom, evidenčným číslom obce, evidenčným katastrálnym územím, kde je postavená. Ak stavba nemá popisné alebo evidenčné číslo, je predpísaná číslom parcelného pozemku, na ktorom je situovaná.[1]

Podľa stavebného zákona (účinnosť 1. apríla 2015), zákon č. 183/2006 Sb. § 2 odst. (3) sa *stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebnětechnické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Podle odst. 4 pak se stavbou rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*[12]

Podľa zákona o oceňovaní majetku, zákon č. 151/1997 Sb. § 3 odst. (1), sa pre účely oceňovania členia stavby na:

- pozemné stavby, čo sú budovy priestorovo sústredené a navonok prevažne uzavreté obvodovými stenami a strešnými konštrukciami, s jedným alebo viac ohraničenými úžitkovými priestormi, potom tu patria jednotky a vonkajšie úpravy
- inžinierske a špeciálne pozemné t. j. stavby vodné, dopravné, pre rozvod energií a vody, kanalizácie, komíny, stožiare atď.
- vodné nádrže a rybníky
- iné stavby[3][1]

2.1.3 Pozemok

Pozemok, podľa katastrálneho zákona, je časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby, hranicou druhu pozemku, popr. rozhraním spôsobu využitia pozemku.[1]

Podľa stavebného zákona č. 183/2006 Sb. § 2 je *stavebným pozemkom pozemok, jeho časť alebo soubor pozemkú, vymezený a určený k umiestneniu stavby územným rozhodnutím alebo regulačným plánem,*

Zastavěným stavebním pozemkem pozemek, evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, ... [18]

Pre účely oceňovania delíme podľa zákona č. 151/1997 Sb. § 9 pozemky na:

- a) stavebné pozemky
- b) poľnohospodárske pozemky
- c) lesné pozemky
- d) vodné plochy
- e) iné pozemky

Ďalej stavebné pozemky delíme na:

- a) nezastavané pozemky
- b) zastavané pozemky
- c) plochy pozemkov skutočne zastavané bez ohľadu na evidovanie v katastri nehnuteľností

Pri oceňovaní sa pozemok posudzuje podľa stavu uvedeného v katastri nehnuteľností. Ak pri oceňovaní uvedený stav nehnuteľností nesúhlasí so skutočným stavom, berie sa do úvahy skutočný stav. [3]

2.1.4 Parcela

Parcela je pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený. Je zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom. Výmeru parcely je možné zistiť ako plošný obsah priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických jednotkách zaokrúhlených na celé metre štvorcové. [1]

2.1.5 Podlahová plocha jednotky

Je definovaná podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku § 8 odst. (5), zameraná na byt a prevedená súčtom všetkých plošných výmer podláh jednotlivých miestností alebo miestností v priestorovo oddelenej časti domu a priestorov, ktoré sú výhradne s nimi užívané. Do úhrnu podlahovej plochy sa započítavajú plochy arkierov, zasklených a nezasklených lodžií, miestností so skoseným stropom, terasy, balkóny, pivničné kóje a vymedzené povalové priestory. Ďalej sa OZ 89/2012 Sb.,

v § 1222 odkazuje na predpis č. 366/2013 Sb. § 3, kde spôsob výpočtu podlahovej plochy bytu v jednotke *tvorí pôdorysná plocha všetkých miestností bytu vrátane pôdorysných ploch všetkých svislých nosných i nenosných konštrukcií uvnitř bytu, ako sú steny, slupy, piliere, komíny a obdobné svislé konštrukcie. Pôdorysná plocha je vymedzená vnútorným lícom svislých konštrukcií ohraničujúcich byt vrátane jej povrchových úprav. Započítava sa tak tiež podlahová plocha zakrytá zabudovanými predmety, ako sú zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.* V práci som uvažovala plochy lodžií, pivníc, terás pripočítaním k užívaným plochám s prenasobením koeficientu 0,50.[3][16]

2.2 Druhy cien na trhu s nehnuteľnosťami a ich využitie

Na trhu rozlišujeme rôzne druhy cien. Pre účely tejto práce budú podrobnejšie vysvetlené len ceny užšie súvisiace s problematikou oceňovania nehnuteľností. Ďalej sa môžeme stretnúť s cenami ako základná, stopcena, jednotková cena, kúpna cena, cena zjednaná, atď.

2.2.1 Cena stanovená podľa cenového predpisu (zistená, administratívna, úradná)

Cena zistená sa riadi podľa cenového predpisu. V súčasnosti je týmto predpisom zákon č. 151/1997 Sb. o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, v znení zákona č. 303/2013 Sb., k nej oceňovacia vyhláška predpis č. 441/2013 Sb., ktorú novelizuje predpis č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a predpis č. 53/2016 Sb., s účinnosťou od 1. 1. 2016.

Využitie:

Najčastejšie prípady, kedy cenu zistenú (administratívnu) používame, je pri ocenení pre potreby dedičského riadenia, inak všeobecne slúži ako podklad pre zistenie darovacej dane, dedičskej alebo dane z prevodu nehnuteľností.[1][15]

2.2.2 Cena obstarávacia (historická)

Cena, za ktorú by sa mohla vec obstarat' v čase jej obstarávaniam. Pri nehnuteľnostiach, a hlavne stavbách, sa berie do úvahy čas, kedy bola postavená. Opotrebenie sa z ceny obstarávania neodpočítava.[1]

Význam obstarávacej ceny, podľa zákona o účtovníctve č. 563/1991 Sb. § 25 odst. (5) písm. a) je cena obstarávacia, za ktorú sa majetok obstarával ako aj náklady s nimi súvisiace.[22]

Využitie:

S najväčšou pravdepodobnosťou sa s ňou je možno stretnúť práve v účtovnej evidencii.[1]

2.2.3 Cena reprodukčná

Cena (vecná hodnota) za ktorú by bolo možné rovnakú alebo porovnateľne novú vec obstarat' v dobe ocenenia bez odpočtu opotrebenia.

U stavieb sa zisťuje buď podrobným položkovým rozpočtom, čo je zložitejší spôsob, alebo prostredníctvom agregovaných položiek, avšak najčastejšie prostredníctvom technicky hospodárskych ukazovateľov. [1]

Využitie:

V účtovníctve sa podľa zákona č. 563/1991 Sb. využíva ako cena, za ktorú by bol obstaraný majetok, keď sa o ňom účtuje. Pre investora to znamená cenu, za ktorú nehnuteľnosť postavili alebo poistnú hodnotu novej veci.[22]

2.2.4 Cena obvyklá (obecná, tržná, obchodovateľná)

Obecná cena je cena, ktorú môžeme dosiahnuť za konkrétnu vec ako predmet predaja a kúpy v rozhodnej dobe.

Podľa 1 zákona č. 151/1997 Sb. § 2 sa majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnaním. [12]

Obvyklá cena sa zisťuje zvyčajne porovnaním s už uskutočnenými predajmi a kúpami analogických vecí v danom mieste a čase. Ak nemáme k tomu dostatok prístupných informácií, je potreba použiť iné metodiky. Vlastnú cenu („tržná“) tvoríme dohodou až pri konkrétnom predaji alebo kúpe. Môže byť výrazne odlišná od zistenej hodnoty, preto ju nemôžeme stanoviť presne.

Úroveň obvyklých cien môžeme brať ako priemerovanie ceny, ktorú sme dosiahli za veci podobného druhu, vlastností,... [1][2]

Rozlišuje sa aj cena obvyklá podľa zákona o cenách § 2 – 13 č. 526/1990 Sb., ktorý ju popisuje ako peňažnú čiastku zjednanú pri nákupe a predaji, týka sa záležitostí ohľadne hospodárskej súťaže, hospodárskeho postavenia a regulácie cien.

Rozumie sa ňou cena zhodného či z hľadiska využitia porovnateľného alebo vzájomne zastupiteľného tovaru zjednaná voľne medzi kupujúcim a predávajúcim, ktorí sú navzájom na sebe závislí ekonomicky, kapitálovo alebo personálne nezávislí na určitom trhu, ktorý neohrozuje účinkami obmedzenia hospodárskej súťaže.

Využitie:

Podľa zákona č. 151/1997 Sb. sa obvyklá cena využíva k oceňovaniu majetku na rozdiel od zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, kde sa táto cena využíva pre účely hospodárskej súťaže.[11]

2.2.5 Vecná hodnota („časová cena“)

Je to reprodukčná cena veci, ktorá je znížená o opotrebenie, zodpovedajúce priemerne opotrebenej veci rovnakej doby používania a priemernej intenzity.

Podľa zákona oceňovania sa ňou myslí cena zistená nákladovým spôsobom, tá vychádza z nákladov vynaložených na obstaranie predmetu ocenenia v rovnakom čase a mieste ocenenia s ohľadom na jeho stav.

Využitie:

Táto cena je používaná pri oceňovaní nehnuteľností. Inak, cena zistená nákladovým spôsobom, podrobnejšie rozobraná v časti 3.1.[1][2]

2.2.6 Výnosová hodnota („kapitalizovaný zisk“)

Jedná sa o *súčet diskontovaných (odúročených) budúcich príjmov z nehnuteľnosti*. Inak istina, potrebná pri stanovení úrokovej sadzby uložená, aby úroky z nej boli rovnaké ako čistý výnos z nehnuteľnosti.

Zistí sa z nehnuteľnosti, kde bol dosiahnutý ročný nájom, znížený o ročné náklady na prevádzku. Do nákladov sa započítava daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, odpisy, priemerná ročná údržba, správa nehnuteľnosti a pod., avšak nie náklady za služby verejného prospechu, u bytových domov napr. technická infraštruktúra spoločných priestorov.

Využitie:

Výnosová hodnota ako v predchádzajúcom prípade sa používa práve pri oceňovaní nehnuteľností, tiež ako cena stanovená výnosovým spôsobom, kde bližší význam dostane v časti 3.2 o oceňovaní výnosovým spôsobom.[2][1]

2.2.7 „Cena zvláštnej obľuby“

Vychádza z ceny mimoriadnej podľa OZ 89/2012 Sb. § 492 odst. (2), je to stav, kde sa berie ohľad na vec alebo službu, ku ktorej môže konkrétne týkajúca osoba prechovávať citový vzťah alebo je inak pre ňu dôležitá a nejde ju nahradiť inou vecou. Najčastejšie sú to zničené fotografie, rodinné šperky, zranenie domáceho zvieratá. V súdnych procesoch sa pri vyčíslení ceny tejto veci berie do úvahy, aký mal dotýčny vzťah k poškodenej veci. Ďalej podľa najvyššieho správneho súdu sa ňou *predpokladá čistě osobní vřah k určité věci, čímž nadobudne tato věc určitých nahodilých subjektivních vlastností, takže je nelze nahradit jinou věcí a že věc ta má vyšší cenu jen pro určitou osobu nebo pouze pro určitý kruh osob*. [12][7][23]

V oblasti oceňovania nehnuteľností je cena zvláštnej obľuby veľmi špeciálnou cenou, kde budúci možný kupujúci je ochotný za nehnuteľnosť zaplatiť vyššiu sumu ako je stanovená súdnym znalcom z vyššie spomínaných dôvodov. K navýšeniu ceny môže napomôcť i veľkosť, lokalita, prístup k nehnuteľnosti a ďalšie faktory, či iné súkromné dôvody.

Využitie:

Dotýka sa judikatúry, konkrétne v súdnych procesoch. Uplatniť si ju môžu ako fyzické, tak aj právnické osoby. Zákon č. 89/2012 Sb. § 2969 podľa OZ nariaďuje náhradu poškodenému. A veľký úspech v neposlednom rade zažíva pri oceňovaní nehnuteľností.[24][12]

2.2.8 Zadlžiteľná hodnota („Cena v tiesni“)

Cena zavedená ako istá poisťka pre zabezpečenie kvality portfólia zaist'ovacích inštrumentov, t.j. cena obvyklá (tržná) znížená o bezpečnostný koeficient napr. 10 – 20 %.

Využitie:

Túto hodnotu využívajú predovšetkým banky a sporiteľne z hľadiska dlhodobého splácania úverov, kde platnosť znaleckého posudku je do určitého dňa, ale vplyvom napríklad ekonomickej krízy môže nastať v ďalších rokoch plošný pokles cien nehnuteľností. Ďalší dôvod využitia je z hľadiska skúseností bánk s komplikáciami pri realizácii zástav nesplatených úverov. Pri predaji pohľadávky dlžníka sa ju banke nepodari predat' za svoju plnú hodnotu.[13]

2.2.9 Cena porovnávacía

K zisteniu porovnávacej ceny slúžia komparatívne metódy, ktorých podstata je v porovnávaní nehnuteľností podobných vlastností ponúkaných na trhu alebo s už realizovanými predajmi. Je výsledkom porovnania ceny oceňovaných nehnuteľností, s cenou podobných, nedávno obchodovateľných nehnuteľností.[10]

Využitie:

Cena bola vytvorená najmä pre účely oceňovania nehnuteľností.

3 Metódy oceňovania majetku

V nasledujúcej časti sú podrobne rozoberané metódy, s ktorými sa je možno najčastejšie stretnúť a používať pri oceňovaní majetku. Podľa zákona o oceňovaní majetku predpis č. 151/1997 Sb. a oceňovacej vyhlášky predpisu č. 441/2013 Sb., sú to nasledovné metódy:

3.1 Nákladová metóda (metóda zistenia vecnej hodnoty)

3.1.1 Cena východzia

Stanovenie časovej ceny vychádza z ceny reprodukčnej, ktorá bola stanovená k dátumu ocenenia a znížená o primerané technické opotrebenie.

Pri zistení reprodukčnej ceny u stavieb je vhodné zamerať sa na metódu nákladovej kalkulácie. Spočíva v prevedení priamych a nepriamych nákladov do kalkulačného vzorca. Priame náklady sa skladajú z priameho materiálu, z priamych miezd, priamych nákladov na stroje, a ostatných priamych nákladov. Nepriame či režijné z nákladov výrobných a správnych. Kalkulačný vzorec obsahuje súčet týchto položiek ako náklady celkom, zisk, nákladovú cenu súčtom nákladov a zisku, daň z pridanej hodnoty, cenu s DPH, ktorá je súčtom nákladovej ceny a DPH.

Medzi ďalšie metódy patrí vypracovanie rozpočtu t. j. zostavenie ceny jednotlivým ocenením konštrukčných prvkov a prepočet pomocou THU, ktorý vychádza zo znalosti veľkosti objektu a jednotkovej ceny podobného realizovaného objektu. Vedľajšie náklady sa zväčša zohľadňujú percentnými prirážkami k výslednej cene.[2]

3.1.2 Metódy výpočtu opotrebenia

Lineárna metóda A_L

Opotrebenie rastie priamo úmerne s časom od nuly do 100, od začiatku po koniec veci životnosti.[2]

$$A_L = \frac{S}{Z}TH = \left(1 - \frac{S}{Z}\right) \quad (1)$$

A - amortizácia (opotrebenie)

TH - technická hodnota, $TH + A = 1$

Z - životnosť

S - vek

Pre ďalšie rovnice bude platiť rovnaká terminológia.

Kvadratická metóda A_K

Začiatok opotrebenia je veľmi nízky na konci však stúpa veľmi strmo.

$$A_K = \frac{S^2}{Z^2} \cdot TH = \left(1 - \frac{S^2}{Z^2}\right) \quad (2)$$

Semikvadratická metóda A_S

Prostý aritmetický priemer medzi lineárnou a kvadratickou metódou.

$$A_S = \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2} \cdot 100\% \quad (3)$$

Lineárne kvadratická metóda A_{LK}

Počíta sa obdobne ako semikvadratická metóda, len podiely lineárnej časti a kvadratickej nie sú rovnaké, tvoria doplnok do 100%.

$$A_{LK} = \left(n \cdot \frac{S}{Z} + (100 - n) \cdot \frac{S^2}{Z^2}\right) \quad (4)$$

Metóda lineárna so zvyškom A_{LZ}

Vyplýva z úvahy, že objekt má určitú cenu v čase dožitia určenú smernicou c .

$$A_{LZ} = \left(100 - c \cdot \frac{S}{Z}\right) \% \quad (5)$$

Logaritmickej metóda A_{LG}

Vychádza zo zloženého úrokovania, kde q je úročiteľ. [2]

$$A_{LG} = 100 \cdot \frac{q^S - 1}{q^Z - 1} \quad (6)$$

Analytická metóda

Táto metóda sa používa pri výpočte časovej ceny, kde jednotlivé diely majú rôzny vek a stupeň opotrebenia. Podľa oceňovacej vyhlášky, predpisu č. 441/2013 Sb., sa výpočet opotrebenia pomocou cenových podielov konštrukcií a vybavenia na cene stavby použije kde:

- a) je stavba v štádiu pred alebo po oprave,
- b) je stavba v mimoriadne dobrom alebo mimoriadne zlom technickom stave,
- c) je výpočet opotrebenia stavby lineárnou metódou nevýstižný alebo opotrebenie objektívne väčšie ako 85 %,
- d) je oceňovaná kultúrna pamiatka,
- e) je prevedená nadstavba, prístavba, vstavba
- f) ak je stavba poškodená vplyvom živelnnej pohromy

Opotrebenie v percentách sa vypočíta podľa vzorca:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \cdot 100 A_i\right) \quad (7)$$

- n - počet položiek konštrukcií a vybavení vyskytujúcich sa v stavbe
- A_i - cenové podiely jednotlivých konštrukcií a vybavení upravené podľa skutočne zisteného stavu, súčet podielov po týchto úpravách sa musí rovnať 1,00; viaže sa na koeficient K_4
- B_i - skutočný vek jednotlivých konštrukcií a vybavenia
- C_i - predpokladaná celková životnosť príslušnej konštrukcie a vybavenia, ak nejde inak zistiť, môže sa i odborné odhadnúť[5][2]

Tabelárne a grafické metódy

U tabelárnej metódy sa opotrebenie vyjadruje v závislosti na určitých parametroch daných tabuľkami. U grafickej metódy je pre typ vecí daný graf, ktorý znázorňuje priebeh opotrebenia v závislosti na parametri.[2]

3.1.3 Vlastný výpočet časovej ceny

Vzťah zistíme odpočítaním čiastky odpovedajúcej opotrebeniu od ceny základnej.[2]

$$CC\check{c} = CN - A \text{ [Kč]} \quad (8)$$

- $CC\check{c}$ - časová cena
- CN - cena východzia
- A - amortizácia

3.1.4 Oceňovanie podľa oceňovacej vyhlášky

Podľa vyhlášky 441/2013 Sb., k prevedeniu zákona o oceňovaní majetku, v znení vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb., ďalej Ministerstva financií podľa § 33 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, v znení zákona č. 303/2013 Sb., pre účely ocenenia stavieb nákladovým spôsobom aplikovanej na túto prácu sa za primeraného použitia riadi § 21 ako rozostavaný nedokončený byt nasledovne:

Cena bytu sa určí podľa vzorca:

$$CB = PP \cdot ZCU \quad (9)$$

- PP - podlahová plocha bytu v m^2
- ZCU - základná cena bytu upravená v Kč za m^2 ,

kde sa základná cena upravená bytu stanoví:

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_j \quad (10)$$

- ZC - základná cena bytu v Kč za m^2
- K_1 - koeficient prepočtu základnej ceny podľa druhu konštrukcie
- K_4 - koeficient vybavenia stavby a oceňovaného bytu, je obmedzený rozpätím od 0,80 – 1,20.

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n) \quad (11)$$

- n - súčet cenových podielov konštrukcií a vybavení; Novo prevedené konštrukcie a vybavenie sa pričítajú k súčtu podielov s prenasobením pomocou koeficientu 1,852; chýbajúce naopak, sa odčítajú a prenasobia koeficientom 1,852
- K_5 - koeficient polohový
- K_i - koeficient zmeny cien stavieb[3]

3.2 Výnosová metóda

Výnosová metóda sa môže popísať ako súčet diskontovaných (odúročených) reálnych budúcich výnosov z prenájmu nehnuteľnosti, za čas možného dosahovania týchto výnosov. Inak, kapitalizovaná miera zisku.[2][1]

3.2.1 Základné pojmy finančnej aritmetiky

NÁZOV	OZN.	DEFINÍCIA
Úroková miera <i>miera kapitalizácie</i>	u [%]	udáva, koľko robia úroky z istiny po určitom období, zvyčajne za rok (p.a.)
Úroková sadzba desatinná	i	$i = u/100$ napr. úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominálna úroková miera	i_n	nezohľadňujeme infláciu, ktorá znehodnocuje úroky
Reálna úroková miera	i_r	zohľadňujeme infláciu
Miera inflácie	i_i	
Ročná úroková miera	u p.a.	[% za rok]; vyjadrenie úrokovej miery
Efektívna úroková miera	i_{ef}	úroková miera, prepočítaná pri zloženom úrokovaní z iných ako ročných úrokových období na úrokovú mieru, ktorá by za rok priniesla rovnaké výnosy pri úrokovanom období jedného roka
Úročiteľ	q (bezrozmerná)	$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100+u}{100} = 1 + i$ úrokový faktor; vyjadruje koľkokrát sa zvýši základný kapitál po jednom roku
Úrok	U [Kč]	čiastka, ktorá pribudne k istine J za dobu t pri úrokovej miere u
Jednoduché úrokovanie		stav, keď sa úroky nepričítajú k pôvodnej istine pre výpočet úrokov v ďalších obdobiach
Zložené úrokovanie		úroky sa pripočítavajú k pôvodnej istine, v ďalších obdobiach sa z nich počítajú úroky
Úrokovanie po lehote		stav, kde sa úroky pripisujú na konci úrokového obdobia (dekurzívne úrokovanie)
Úrokovanie pred lehotou		stav, kde sa úroky pripisujú na začiatku úrokového obdobia (anticipatívne úrokovanie)
Počiatočná hodnota	K₀	počiatočný kapitál [Kč] tiež J (istina) [Kč] tiež PV (<i>Present value</i> , súčasná hodnota)
Kapitál	K [Kč]	množstvo peňazí v určitom okamžiku
Hodnota po n obdobiach	a_n, K_n [Kč]	tiež FV (<i>Future value</i> , budúca hodnota)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč]	(rozdiel výnosov a nákladov)
Cena stanovená výnosovým spôsobom	C_v [Kč]	

3.2.2 Priemerovanie

Prostý aritmetický priemer – x z určitého počtu n čísel je podiel súčtu týchto čísel a ich počtu

$$x = \frac{a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n a_i}{n} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n a_i \quad (12)$$

Vážený aritmetický priemer

Ak sa vyskytuje v danom súbore

hodnota	a_1	celkom	v_1 – krát	(má váhu v_1),
hodnota	a_2	celkom	v_2 – krát	(má váhu v_2)
\vdots				
hodnota	a_n	celkom	v_n – krát	(má váhu v_n),

súčet váh jednotlivých hodnôt tvorí váhu celkovú

$$v = v_1 + v_2 + \dots + v_n = \sum_{i=1}^n v_i \quad (13)$$

a výpočet sa prevedie nasledovne:

$$x = \frac{\sum_{i=1}^n a_i \cdot v_i}{\sum_{i=1}^n v_i} \quad (14)$$

Váhy hodnôt nemusia byť celé čísla.[2]

3.2.5 Diskontovanie budúcich výnosov

Obecný vzťah pre zistenie veľkosti pôvodného kapitálu (tiež istiny J) sa preukáže započítaním úrokov a úrokov z úrokov po n -tom roku. Tiež vyjadruje budúcu hodnotu dnešných peňazí po n -rokoch:

$$K_n = K_0 \cdot q^n \quad (15)$$

$$FV = PV \cdot q^n \quad (16)$$

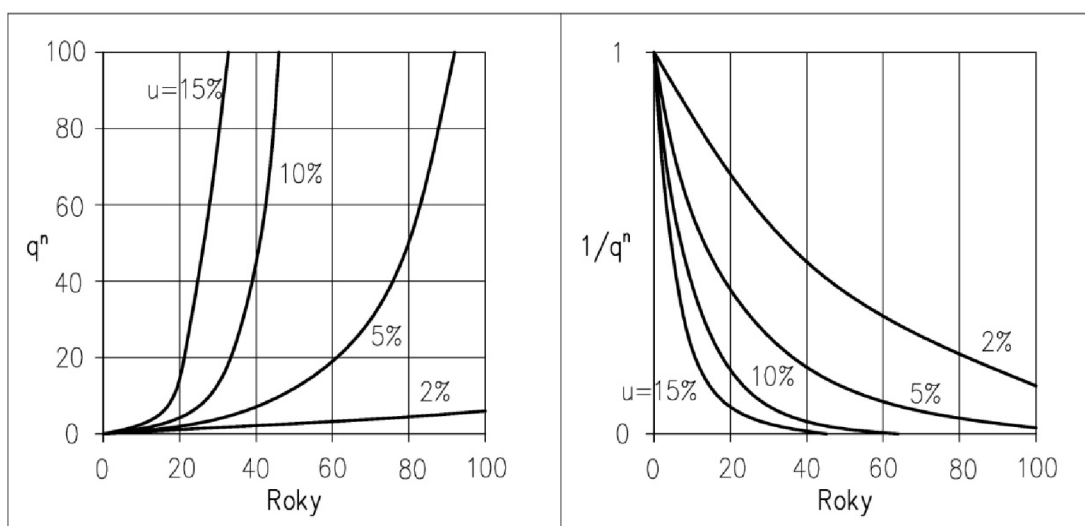
Obrátením úročiteľa dosiahneme súčasnú hodnotu budúcich výnosov, nazývaného odúročiteľ. Jeho príslušná mocnina je tzv. diskontný faktor $1/q$. Výpočtu sa hovorí diskontovanie[2]:

$$K_0 = \frac{K_n}{q^n} \quad (17)$$

q^n - úročiteľ po dobu n
 FV - FUTURE VALUE - budúca hodnota
 PV - PRESENT VALUE - súčasná hodnota

Zo vzťahu pre diskontovanie budúceho kapitálu vyplývajú výpočty výnosovej hodnoty, kde sa diskontované výnosy na súčasnosť z jednotlivých rokov sčítajú, čím sa získa čiastka, ktorá až sa uloží na zložené úrokovanie, môže stačiť v budúcnosti na preplatenie uvažovaných budúcich výnosov.

Na obrázkoch 3.1 a 3.2 je znázornený priebeh exponenciálnej funkcie pre $q = 1,02 - 1,15$ úročiteľa a odúročiteľa. [1][2]



Obr. 3.1 - Úročiteľ - priebeh funkcie

Obr. 3.2 - Odúročiteľ - priebeh funkcie

$$q^n$$

$$\left(\frac{1}{q}\right)^n$$

3.2.7 Výpočet výnosovej hodnoty C_V diskontovaných budúcich výnosov

Výnosová hodnota sa stanoví ako súčet diskontovaných čistých budúcich výnosov z vecí. Je to v podstate čiastka uložená na určité úrokové percento, z ktorej po postupne daných rokoch dostaneme čiastky ako úroky rovné budúcim ziskom z danej veci.

Ak by mala mať vec, ktorá poniesie výnosy iba jeden rok, čiže po dosiahnutí konca prvého roka bude bezcenná, potom by súčasná hodnota budúcich výnosov bola daná výškou týchto výnosov diskontovaných o rok späť.

$$C_V = \frac{z_1}{q^1} \quad (18)$$

z_1 - zisk predpokladaný v prvom roku
 q_1 - úročiteľ

Ak by bol zisk dva roky, tak sa zisk z prvého roku musí diskontovať o rok naspäť, zisk z druhého roku sa diskontuje o dva roky. Potom sa môžu tieto zisky sčítať. Rovnaký postup volíme pri akomkoľvek počte rokov. Teda obecný vzťah pre ľubovoľný počet rokov pri premenlivých výnosoch je:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) \quad (19)$$

n - počet budúcich rokov, po ktoré budú dosahované výnosy
 t - rok, z ktorého je počítaný výnos
 z_t - zisk predpokladaný v roku t

Môže sa stať, že na konci bude mať vec ešte nejakú zvyškovú hodnotu R , potom sa dá v n -roku za túto hodnotu predať. Zisk pričítame s diskontovaním na súčasnú hodnotu. Obecný vzorec bude vypadáť nasledovne:

$$C_V = \left(\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{q^j} \right) + \frac{R}{q^n} \quad (20)$$

Ak sú náklady vyššie ako výnosy, môže byť R aj záporné.

Keď sa zisk v jednotlivých rokoch predpokladá konštantný, obmedzená doba výnosov a na konci je nulová hodnota, výpočet prevedieme takto:

$$C_V = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) \quad (21)$$

Večná renta, inak výnosy, ktoré budú po celú dobu poberané konštantne za predpokladu dostatočnej doby dĺžky výnosov. Zároveň je to najčastejšie používaný výpočet výnosovej hodnoty.

$$C_V = \frac{z}{u} \cdot 100\% \quad (22)$$

Naopak, pre prípad, kde prvých n -rokov sú premenlivé výnosy a ďalej predpokladáme čisté konštantné výnosy, sa týmto vzťahom myslí odložená večná renta.[1][2]

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{z}{i} \cdot \frac{1}{q^n} \right) \quad (23)$$

3.2.6 Výpočet výnosovej hodnoty CV kapitalizovaním budúcich výnosov

Rozdiel od diskontovaných budúcich výnosov je v predpoklade, že nehnuteľnosť nebude predaná, bude prevádzkovaná po neobmedzený čas. Tu sa naskytujú dve možnosti: buď vieme, aký bude čistý výnos po istú dobu alebo uvažujeme čistý výnos rovnaký ako v súčasnosti, dúfajúc k úmernému zvyšovaniu inflácii. Vzorce je možné odvodiť z predchádzajúcej časti diskontovaných výnosov. Pre kompletnosť sa uvedú len vzorce dopĺňujúce túto problematiku.

V prípade, keď prvých m -rokov sú výnosy premenlivé, a ďalej vieme, že čisté výnosy po dlhú dobu budú konštantné bez predaja na konci, sa výpočet odvodí takto:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m \cdot i} \quad (24)$$

m - počet budúcich rokov

z - zisk v rokoch $m+1$, $m+2$ atď., predpokladáme po dlhú dobu čistý výnos konštantný, často vo výške z_m

Počíta sa obdobne ako premenlivý čistý výnos v prvých rokoch, potom po určitej dobe konštantný s predajom na konci.

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m} \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{R}{q^{(m+n)}} \quad (25)$$

n - počet ďalších budúcich rokov, pre ktorú sa predpokladá konštantná výška čistého výnosu z

R - cena zvyšku, realizovaná v roku $(m + n)$ [1]

3.2.6 Miera kapitalizácie

Miera kapitalizácie je odvodená zväčša z dosahovanej úrokovej miery, čiže nominálnej úrokovej miery. Pre zistenie skutočného zisku z uloženého kapitálu je potrebné zohľadniť medziročnú infláciu, pretože vplýva na pokles reálnej hodnoty vkladu, ktorú je potrebné vyrovnať ponechaním časti úrokov ako istiny a časť je možné využiť. Reálna úroková miera vypočíta z Fisherovej rovnice:

$$i_r = i_n - i_i + (i_i \cdot i_n) \quad (26)$$

i_r - reálna úroková miera desatinná, u_r v %

i_n - nominálna úroková miera desatinná, u_n v %

i_i - desatinná úroková miera; miera ročnej inflácie

Častejšie sa používa vzťah podielu dvoch úročiteľov:

- z nominálnej úrokovej miery $q_n = 1 + i_n$
- z ročnej inflácie $q_i = 1 + i_i$

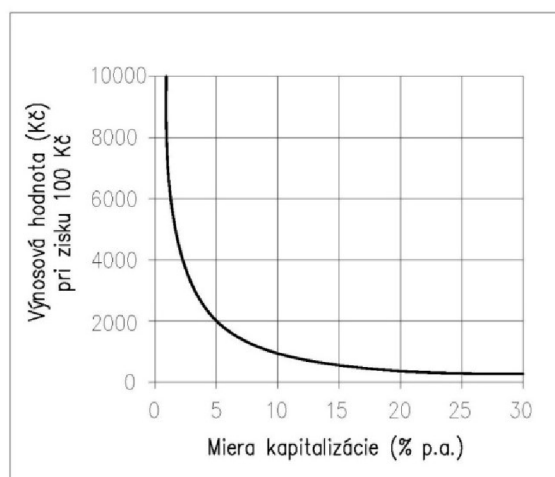
$$q_r = \frac{q_n}{q_i} \quad (27)$$

úrokovej miera sa teda vypočíta z rovníc:

$$i_i = \frac{q_n}{q_i} - 1 \quad (28)$$

$$u_i = \left(\frac{q_n}{q_i} - 1 \right) \cdot 100\% \quad (29)$$

Na obrázku 3.3 je možné vidieť citlivosť výsledku pri výpočte vzťahom na večnú rentu pre použitú mieru kapitalizácie.[2][1]



Obr. 3.3 - Závislosť výnosovej hodnoty na použitej miere kapitalizácie[1]

Miera kapitalizácie podľa cenového predpisu pre oceňovanie nehnuteľností a majetkových práv výnosovým spôsobom, v znení vyhl. č. 53/2016 Sb. je zobrazená tabuľkou 1. U stavieb, ktoré sú oceňované podľa § 22 odst. (2) sa k príslušnej miere kapitalizácie pripočíta 0,1 – 0,5 %, maximálne však 0,5 %, na pokrytie zvýšeného rizika spojeného s docielením prenájmu celkovej podlahovej plochy.[4]

Nutné je však podotknúť, že uvedené miery kapitalizácie nie je možné uplatniť pre tržné oceňovanie, sú len orientačné.

Tabuľka 1 – Miera kapitalizácie pre oceňovanie nehnuteľností a majetkových práv výnosovým spôsobom[4]

Číslo položky	Typ stavby		Názov položky	Miera kapitalizácie v % pre	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nehnutel'nosti pre výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nehnutel'nosti pre garazovanie	11	10
3	H	C	Nehnutel'nosti pre obchod	7	8
4	F	D	Nehnutel'nosti pre administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nehnutel'nosti pre hromadne ubytovanie a stravovanie, ostatne ubytovanie	7,5	
6	P	H	Nehnutel'nosti pre dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nehnutel'nosti pre skolstvo	8	
8	D	A	Nehnutel'nosti pre kulturu	7	
9	A	D	Nehnutel'nosti pre zdravotnictvo	8	
10	Z, O	K, L	Nehnutel'nosti pre pol'nohospodarstvo	6	7,5
11	S	J	Nehnutel'nosti pre skladovanie	6	6,5
12	E	B	Nehnutel'nosti pre sport	7	7
13	J	-	Bytove domy typove	5,5	-
14	K	-	Bytove domy netypove	4,5	-
15	-	-	Ostatne Nehnutel'nosti neuvedene	8	
16	-	-	Majetkove prava	12	

Zistenie miery kapitalizácie porovnaním

- a) pre priblizne rovnake objekty, vhodne pouzitie aritmetickeho priemeru

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (30)$$

- n - počet realizovanych zrovnatel'nych predajov
 z_j - dosiahnuty cisty rocnny zisk z objektu j
 COB_j - dosiahnutá predajná cena objektu j

- b) nerovnaké objekty, pouzitie vazeného priemeru, kde pri predajoch uskutočnených za rovnakých podmienok je ako váha pouzita cena

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n z_j}{\sum_{j=1}^n COB_j} \quad (31)$$

3.2.8 Výnosy pre výpočet výnosovej hodnoty

Výnosy z nehnuteľností sa počítajú z dosiahnuteľného nájomného pri prenájme všetkých prenajímateľných priestorov nehnuteľnosti. Ak sa v nehnuteľnosti nachádza

nejaký podnik, jeho zisk sa nepočíta do výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Presnejšie sa jedná o ocenenie podniku.

Na výšku dosiahnuteľného nájomného pôsobí veľa rôznorodých vplyvov, platí pre byty resp. rodinné domy a pre nebytové priestory, kde treba rozlišovať napr. maloobchodné, veľkoobchodné predajné priestory a sklady, samostatné administratívne priestory a výrobné priestory. Výnosy by mali byť špecifikované do detailov, napr. tabuľkami plôch a príslušným reálnym dosiahnuteľným nájomom. Čistý výnos pre ocenenie nehnuteľností sa uvažuje ešte pred zdanením so zohľadnením potrieb uvažovaného nákladu.

Odhadca by mal mať priebežne aktualizovanú databázu na základe informácií z realitných kancelárií, inzercii atď.[1]

3.2.9 Náklady pri dosahovaní výnosov z nájomného

Pri prenajímaní nehnuteľností je možnosť stretnúť sa s výnosmi, ale aj s rôznymi druhmi nákladov, ktoré musia byť od výnosov odčítané, aby sme dostali čistý zisk z nehnuteľnosti. Do týchto nákladov sa zaraďujú daň z nehnuteľností, poistenie stavby, oprava a údržba, rezervy, správa nehnuteľnosti, amortizácia, provízia za prenájom, prenájom pozemku, či neúplný prenájom a meškanie v platbách nájomného, kde je nutné použiť a prenasobiť koeficientom využiteľnosti vyjadrujúceho možné straty z výnosov nájomného.

Potom by konečný všeobecný vzorec výnosovej hodnoty C_V pre oceňovanie nehnuteľností výnosovou metódou mohol vypadáť nasledovne[8][1]:

$$C_V = \frac{\text{výnosy} - \text{náklady}}{\text{úroková miera}} \cdot 100 \% \quad (32)$$

3.3 Porovnávací metóda

Podľa zákona o oceňovaní majetku predpis č. 441/2013 Sb. sa porovnávacou metódou rozumie, *spôsob, ktorý vychádza z porovnání predmetu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*[5]

Pri porovnávaní je potrebné mať na pamäti, z akej časti sú porovnávané nehnuteľnosti podobné, spravidla nie sú totožné a ak je to možné, zachovávajú sa rovnaké alebo veľmi podobné polohy umiestnenia nehnuteľnosti.

Cena sa líši v závislosti na:

- polohe,
- veľkosti,
- vybavení,
- technickom stave nehnuteľnosti.[1]

3.3.1 Metóda priameho porovnávania

Je to metóda založená na porovnaní priamo medzi nehnuteľnosťami porovnávacími a nehnuteľnosťou, ktorú oceňujeme.

Tržná cena nehnuteľnosti TC (Kč)

Cena nehnuteľnosti zistená z trhu nehnuteľností.

TC_S - tržná cena porovnávacej nehnuteľnosti

TC_O - tržná cena oceňovanej nehnuteľnosti

Jednotková tržná cena JTC

Tržná cena nehnuteľnosti prepočítaná na jednotku výmery (m^3 , m^2 , m).

JTC_S - jednotková tržná cena porovnávacej nehnuteľnosti

JTC_O - jednotková tržná cena oceňovanej nehnuteľnosti

Index odlišnosti I

Vysvetľuje vplyv viac vlastností nehnuteľností na rozdiel v cene.

Ak je cena objektu porovnávacieho väčšia ako objektu oceňovaného $I > 1$

Ak je cena objektu porovnávacieho rovnaká ako objektu oceňovaného $I = 1$

Ak je cena objektu porovnávacieho menšia ako objektu oceňovaného $I < 1$

I_S - index odlišnosti porovnávacieho objektu, vyjadruje koľko je cena porovnávacieho objektu vyššia ako cena objektu oceňovaného

I_O - index odlišnosti oceňovaného objektu, vyjadruje koľko je cena oceňovaného objektu vyššia ako cena objektu štandardného

Index odlišnosti porovnávacej nehnuteľnosti oproti nehnuteľnosti oceňovanej:

$$I_S = \frac{TC_S}{TC_O} \quad (33)$$

Indexovaná tržná cena ITC

Sa zakladá na tržnej cene porovnávacieho objektu, ktorá je upravená indexom odlišnosti tohto objektu voči oceňovanému na cenu oceňovaného objektu.

$$ITC_S = \frac{TC_S}{I_S} \quad (34)$$

Indexovaná jednotková tržná cena IJTC

Jednotková tržná cena porovnávacieho objektu upravená indexom odlišnosti tohto objektu voči oceňovanému objektu na jednotkovú cenu oceňovaného objektu.

$$IJTC_S = \frac{JTC_S}{I_S} \quad (35)$$

Priame vzájomné porovnanie

- a) nehnuteľností ako celku, kde v indexe odlišnosti môže byť zahrnutá aj iná výmera

Priemerná tržná cena oceňovaného objektu sa vyvodí ako súčet indexovaných tržných cien jednotlivých vybraných podobných porovnávacích objektov podelených celkovým počtom porovnávacích objektov n .

$$TC_o = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} \quad (36)$$

- b) jednotkových cien, kde nie je v indexu odlišnosti zahrnutá iná výmera

Priemerná jednotková tržná cena oceňovaného objektu sa uvedie ako súčet indexovaných jednotkových tržných cien určitých podobných porovnávacích objektov podelených celkovým počtom porovnávacích objektov n . [1]

$$JTC_o = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n} \quad (37)$$

3.3.2 Metóda nepriameho porovnávania (bázická, metóda štandardnej ceny)

Táto metóda sleduje oceňovanie nehnuteľnosti porovnávané so štandardným objektom presne definovaných vlastností a jeho cenou, kde cena štandardného objektu je odvodená pomocou spracovanej databáze nehnuteľností.

Štandardná tržná cena

Tržná cena štandardu, etalónu patrí k nehnuteľnosti s definovanými vlastnosťami pre daný typ považovanej nehnuteľnosti za východziu pre ocenenie konkrétnej oceňovanej nehnuteľnosti. Zistí sa ako priemer z indexovaných tržných cien porovnávacích objektov.

$$STC = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} \quad (38)$$

Štandardná jednotková tržná cena

Tržná cena jednotky výmery štandardu, etalónu, čo zahŕňa nehnuteľnosti s definovanými vlastnosťami považované pre daný typ nehnuteľnosti za východziu pre ocenenie konkrétnej oceňovanej nehnuteľnosti zistených z tržných cien nehnuteľností. Stanoví sa ako priemer z indexovaných jednotkových tržných cien porovnávacích objektov.

$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n} \quad (39)$$

- a) Metóda štandardnej tržnej ceny STC, porovnanie nehnuteľnosti ako celku

Keď už bola priemerná indexovaná tržná cena stanovená, môže sa z nej odvodiť celková tržná cena oceňovaného objektu pre násobením štandardnej tržnej ceny a indexu odlišnosti objektu.

$$TC_o = STC \cdot I_o \quad (40)$$

- b) Metóda štandardnej jednotkovej tržnej ceny SJTC, porovnanie jednotkových cien

Po určení priemernej jednotkovej tržnej ceny sa javí celková tržná cena oceňovaného objektu ako pre násobenie štandardnej jednotkovej tržnej ceny a indexu odlišnosti objektu.[1]

$$JTC_o = SJTC \cdot I_o \quad (41)$$

3.3.3 Podklady pre cenové porovnanie

Tržné ceny nehnuteľností

Predstavujú údaje o skutočných realizovaných cenách nehnuteľností. Sú často nedostupné a môžu byť aj skreslené (predaj medzi príbuznými za nižšiu cenu, spriaznenými právnickými osobami, atď.)

Realitné inzercie

Sú uvedené na trh realitnými kancelármi. Ich inzerované ceny sú spravidla vyššie ako požadované predajné než, aké budú nakoniec dosiahnuté. Cena odhadovanej nehnuteľnosti nemôže byť väčšia ako cena rovnakej nehnuteľnosti inzerovanej k predaju.

Cenové mapy pozemkov

Tieto ceny by mali byť spracované podľa skutočne dosahovaných cien. K vytvoreniu cenovej mapy je potrebný súhrn údajov o realizovaných prevodoch vlastníctva pozemkov v určitej oblasti, jej spracovanie a vynesenie do mapy. Týka sa to hlavne obcí, avšak dá sa aplikovať aj na obce podobné a v podobných lokalitách, ktoré ešte cenovú mapu zatiaľ nemajú.

Vlastná databáza odhadcu

Odhadca by si mal viesť svoju vlastnú databázu cien a nájomného, priebežne si ju doplňovať, s dátumom zapísania informácie evidovania jej zmeny a s uvedením prameňa.[1]

3.4 Ostatné metódy

Podľa predpisu č. 151/1997 Sb., § 2 sa spôsoby oceňovania majetku a služieb oceňujú cenou obvyklou, ak zákon nestanoví inak. Iné spôsoby oceňovania stanovené týmto zákonom sú tieto[4]:

3.4.1 Oceňovanie podľa menovitej hodnoty

Používame ju pri platobných prostriedkoch, platných ceninách, peňažných prostriedkoch na vkladných knižkách a na účet bánk, platobných kariet, peňažných pohľadávok a záväzkov, dlhopisoch, zmeniek,...[2]

3.4.2 Oceňovanie podľa kurzovej hodnoty

V tomto prípade sa odrážame od ceny predmetu ocenenia zaznamenanéj v stanovenom období na trhu.[2]

3.4.3 Oceňovanie podľa účtovej hodnoty

V tejto metóde sa riadime predpisom o účtovníctve. Oceňujeme najmä:

- akcie a podielové listy uzavretých podielových fondov
- podiely v obchodných spoločnostiach a účasť v družstvách
- vyrovnávacie podiely [2]

3.4.4 Oceňovanie cenou zjednanou

Je to cena predmetu ocenenia zjednaná pri jeho predaji, prípadne odvodená zo zjednaných cien.[4]

4 Analýza ceny obvyklej

Obvyklá cena sa zisťuje porovnaním obdobných vecí v danom mieste a čase s realizovanými predajmi a kúpami, ak sú k tomu dostupné informácie.

Charakteristika obvyklej ceny bola bližšie rozobraná v časti 2.1.4, ďalej už len ako COB. Pri stanovení obvyklej ceny sa odhadca nemôže spoliehať len na mechanické výpočty, ale musí byť s daným odborom zžitý, aby mohol podať objektívne všetky výsledky, hodnotenia, ktoré si bude na základe svojich vedomostí schopný aj obhájiť. Preto sa musí zaujímať i o vývoj cien nehnuteľností a nájomného v oblasti, kde pôsobí.[1]

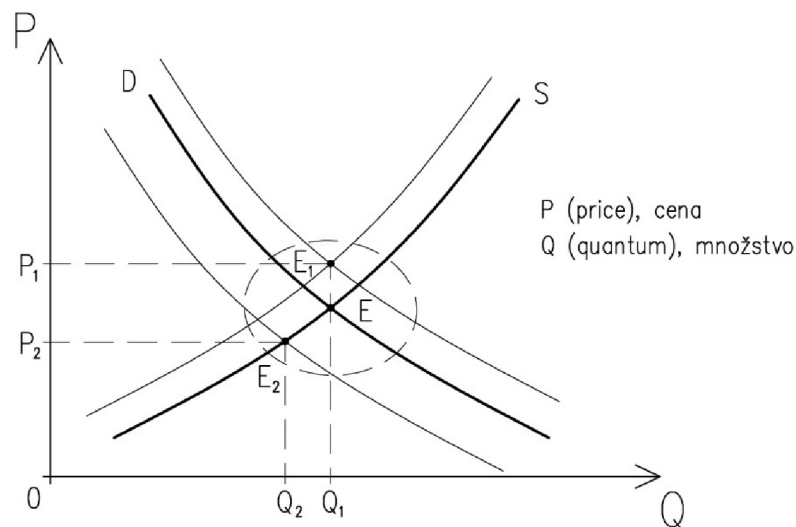
4.1 Vplyvy pôsobiace na obvyklú cenu

Na začiatku si je dôležité uvedomiť rozdiel medzi hodnotou a cenou. Dosiadnutá cena za nehnuteľnosti za určité časové obdobie môže byť odlišná od jej hodnoty, keďže nehnuteľnosti sú dlhodobého rázu. Minimálna cena sa udáva tak, aby sa predávajúcemu začalo vyplácať vec predať, pri nižšej by prerobil. Z toho vyplýva, že maximálna cena je pravý opak minimálnej, je to hranica, kde začína prerábať kupujúci.

Medzi základné vplyvy patrí pôsobenie zákona ponuky a dopytu. Kde ponuka (S - supply) značí množstvo tovaru alebo služieb, ktoré chce obchodník predať za jemu vybranú cenu. Je reprezentovaná rastúcou funkciou. A dopyt (D – demand) znamená objem tovaru alebo služieb, ktorý si chce kupujúci obstaráť za istú cenu. Dopyt je reprezentovaný klesajúcou krivkou. Vzťah medzi nimi reprezentuje rovnovážny bod (E - equilibrium), resp. cena pri ktorej sa ponúkané množstvo rovná množstvu dopytu po tovare či službe.[21][9]

V prípade oceňovania nehnuteľností môže dôjsť na trhu k rôznym výkyvom. Preto sa nedá presne definovať bod, ktorý určuje rovnováhu medzi dopytom a ponukou. Na obrázok 4.1 je ohraničená istá oblasť pre rovnovážny bod. Táto oblasť nemá presne určené hranice. Bod sa v ňom môže pohybovať v závislosti na rôznych požiadavkách ako u strany ponuky, tak aj dopytu po nehnuteľnostiach. K obrázku 4.1 sa viažu dva príklady:

- E₁ - vplyv ceny zvláštnej obľuby ukazuje, že kupujúci je ochotný za rovnakú ponuku vydať väčšie množstvo peňažných prostriedkov; opačný vplyv má napríklad nízka kúpna sila obyvateľstva, ktorá znižuje cenu nehnuteľností
- E₂ - neatraktívnosť miesta/lokality má za následok zníženie ceny aj dopytu po nehnuteľnostiach



Obr. 4.1 – Krivka ponuky a dopytu pre oceňovanie nehnuteľností

Ďalší z vplyvov je okamžitá kúpna sila obyvateľstva. Ak sú peňažné prostriedky vynaložené predovšetkým na uspokojenie základných potrieb, je dopyt po nehnuteľnostiach menší, pre zvýšenie dopytu sa musí cena znížiť. Opačne, keď je dostatok finančných prostriedkov a výrazne sa investuje do nehnuteľností, cena nehnuteľnosti sa zvyšuje.

Vplyvy na cenu pozemku

Ceny pozemkov ovplyvňuje rad skutočností, z nich niektoré viac, niektoré menej významné. Pre účel tejto práce sú dôležité najmä:

- veľkosť a význam obce, kde sa pozemok nachádza
- územný plán obce
- poloha nehnuteľnosti:
 - parkovacie možnosti v okolí
 - množstvo ľudí u obchodných nehnuteľností, ktorý okolo nej denne prejdú; všeobecne výskyt obchodov na jednom mieste; zástavky MHD atď.
 - obytné nehnuteľnosti: výnos, kvalita životného prostredia, hluk, prach, zloženie obyvateľstva, pracovné príležitosti, infraštruktúra, počet poschodí v objekte,...
- veľkosť a tvar pozemku
- stavebná pripravenosť pri nezastavaných pozemkoch
- geologické podmienky vplyvajúce na základ stavieb, svahovanie a orientácia k svetovým stranám
- ekologické záťaž na pozemku z minulosti, ochranné pásma
- u komerčných objektov
 - možný výnos objektu
 - využiteľnosť objektu[1]

Vplyvy na cenu nehnuteľnosti

Rovnako ako na pozemky, tak i na nehnuteľnosti pôsobí veľa vplyvov. Keďže nehnuteľnosť nie je súčasťou pozemku, môžu sa vplyvy výrazne odlišovať, patrí tu:

- materiál a technické prevedenie stavby
- podlažie bytového domu, výťah
- veľkosť, výmera
- rozdelenie bytového domu na samostatné jednotky
- revitalizácia bytového domu
- energetická náročnosť nehnuteľnosti
- životnosť a opotrebenie stavby,...[20]

4.2 Metódy vedúce k zisteniu obvyklej ceny

Medzi metódy sa evidujú:

- a) Nákladová metóda (metóda zistenia vecnej hodnoty) podrobnejšie preberaná v časti 3.1,
- b) Zistenie výnosovej hodnoty, s ktorou sa zaoberá v časti 3.2
- c) Porovnávací metóda, preskúmaná v časti 3.3
- d) Metóda strednej hodnoty
- e) Naegeliho metóda váženého priemeru
- f) Bradáčova úprava metódy váženého priemeru
- g) Metóda zvyšku

4.2.1 Metóda strednej hodnoty

Táto metóda je v praxi často používaná, avšak ako všetky z uvedených metód, je iba metódou orientačnou. Nezohľadňuje nestabilitu výnosov v nepriaznivých podmienkach. Je určená vzťahom ako prostý aritmetický priemer z hodnoty vecnej a hodnoty výnosovej[1]:

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \quad (42)$$

4.2.2 Naegeliho metóda váženého priemeru

Zavedie sa v prípade, kde niektoré zo zistených hodnôt je vhodné prideliť inú váhu ako druhej hodnote.[1]

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V} \quad (43)$$

C_N - cena stanovená vecným spôsobom

v_N - váha ceny stanovenej vecným spôsobom

C_V - cena stanovená výnosovým spôsobom

v_V - váha ceny stanovenej výnosovým spôsobom

Metóda strednej hodnoty bola modifikovaná na metódu váženého priemeru s váhami vecnej a výnosovej hodnoty podľa tabuľky 2.

Tabuľka 2 - Obecné schéma zistenia obvyklej ceny nehnuteľnosti podľa Naegeliho

R = vecná – výnosová (výnosová 100 %)	Váha hodnoty		Súčet váh
	vecná (v_N)	výnosová (v_V)	
$R > 40 \%$	1	5	6
$40 \% \geq R \geq 30 \%$	1	4	5
$30 \% \geq R \geq 20 \%$	1	3	4
$20 \% \geq R \geq 10 \%$	1	2	3
$10 \% \geq R \geq 0 \%$	1	1	2
$R < 0 \%$ (výnosová > vecná)	1	1	2

4.2.3 Bradáčova úprava metódy váženého priemeru

Ak sa jedná o peniaze, nie je dobré, keď sa zmeny dejú skokom, preto bol postup Naegeliho výpočtu upravený. V prvom prípade rozdiel výnosovej a vecnej hodnoty $R = 0$, tu sa rovná váha výnosovej hodnoty jedna. V druhom prípade $R = 40 \%$ a váha výnosovej hodnoty je päť, teda:

$$v_V = \frac{\text{vecná hodnota} - \text{výnosová hodnota}}{\text{výnosová hodnota}} \cdot 10 + 1 \quad (44)$$

$$COB = \frac{C_N + C_V \cdot v_V}{v_V + 1} \quad (45)$$

- v_V a) $C_N \leq C_V$; $v_V = 1$
 b) $C_N \geq 1,4 \times C_V$; $v_V = 5$
 c) v ostatných prípadoch sa vypočíta podľa rovnice (44)

4.2.4 Metóda zvyšku

Používa sa v dvoch prípadoch:

- 1) pri ocenení zastavaného stavebného pozemku – zistí sa cena obvyklá súboru stavba + pozemok, odčíta sa cena stavby a zvyšok tvorí teda cena pozemku
- 2) pri ocenení nedokončenej stavby obvyklou cenou – zistí sa cena obvyklá súboru dokončená stavba + pozemok, odčítajú sa náklady na dokončenie stavby stanovené napríklad rozpočtom, v mieste a čase obvyklej, zvyšok zas tvorí cenu obvyklú súboru nedokončená stavba + pozemok[1]

5 Riziká k oceňovaniu nehnuteľností

5.1 Vecné bremená

Podľa OZ § 1257 odst. (1) a (2) zákon č. 89/2012 Sb., definuje vecné bremeno ako *věc, která může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch svého pozemku.*[12]

5.1.1 Podstata ocenenia a rozdelenie vecných bremien

Príklady vecných bremien:

Vecné bremeno podľa listiny, jazdy, zhotovenie plotu a múru, branie vody, cesty, opravy a údržby, štítové múry, dolovanie, chôdza, vedenie, spoluužívanie bytu atď.

Rozlišujú sa na: a)

- bremená navždy trvajúce
- bremená na určitú dobu a
- bremená na dobu života určitej osoby

b) znalecky:

- určenie hodnoty bremena,
- určenie hodnoty nehnuteľnosti, na ktorej bremeno viazne

Vecné bremeno vznikne jednorázovo alebo jednorázovou úplatou. Odhadca si potom stanoví výšku tejto úplaty, aby adekvátne nahradila ujmu povinného. Ide zväčša o čiastku uloženú na primeraný úrok v budúcnosti dáva čiastky, ktoré počas trvania bremena ujmu kompenzujú.[1]

5.1.2 Oceňovanie vecných bremien

Oceňovanie služobnosti sa prevádza výnosový spôsobom, kde sa zohľadňuje miera obmedzenia služobnosti na základe ročného úžitku vo výške obvyklej ceny. Ďalej sa ročný úžitok prenásobí počtom rokov užívania práva (najviac päť). Avšak, keď patrí právo určitej osobe na dobu jeho života, ocení sa desaťnásobkom ročného úžitku, v ostatných prípadoch sa oceňuje čiastkou 10 000 Kč. Vyplýva to z § 16b, zákona o oceňovaní majetku, predpis č. 151/1997 Sb., na ktorú sa viaže oceňovacia vyhláška, predpis č. 441/2013 Sb., ktorý určuje, že cena nehnuteľnej veci sa zníži o cenu vecného bremena sťahujúce sa naň, ale maximálne o 80 % určenej ceny nehnuteľnej veci.[3]

5.2 Riziká pri oceňovaní nehnuteľností z pohľadu bánk

Všeobecne platí, že ak je riziko oceniteľné, ocení sa a odpočíta od ceny obvyklej. Na druhú stranu nie vždy sa riziká zohľadňujú, vtedy banku len informujeme o jej existencii.

Riziká sa rozlišujú podľa:

- a) vhodnosti zástavy
- b) zistiteľnosti zo zápisu katastru nehnuteľností[17]

5.2.1 Vhodnosť zástavy

Zástavná hodnota nehnuteľnosti

Z pohľadu banky ide o dlhodobú hodnotu nehnuteľnosti. Zástavou môžu byť:

- kúpená nehnuteľnosť
- iná nehnuteľnosť, ktorá je vo vlastníctve dlžníka
- nehnuteľnosť, ktorá je vo vlastníctve tretej osoby
- rozostavaná nehnuteľnosť, no, musí byť zapísaná v katastri nehnuteľností[14]

a) Nízka hodnota rizika

Takáto nehnuteľnosť je vhodná ako zástava, nemajú špecifické riziká, ktoré by súviseli s ocenením zastavovaného majetku.

b) Stredná hodnota rizika

V tomto prípade sa hovorí o podmienenej vhodnej zástave t.j. ku dňu podania žiadosti o úver má nehnuteľnosť nejakú závalu. Avšak, dá sa odstrániť v reálnom čase bez neúmerňých investičných nákladov, kde sa stane nehnuteľnosť vhodná pre zaistenie úveru.

c) Vysoká hodnota rizika

Nehnuteľnosť nie je vhodná ako zástava. Závady sú závažné vo vysokej miere a nemôžu byť odstránené. Sú to napr. objekty v havarijnom stave, pozemky s ekologickou záťažou, cirkevné, vojenské objekty, nehnuteľnosti zaťažené vecným bremenom, exekúciami atď.[17][6]

5.2.2 Zistiteľnosť zo zápisu katastru nehnuteľností

Riziká zistiteľné

Objavujú sa v podobe rizika duplicitného vlastníctva nehnuteľností, keď katastrálny úrad dostane viac podkladov k vlastníckemu právu a je povinný vykonať duplicitný zápis. Pre banku znamená, že toto riziko nie je vhodnou zástavou. Ďalej sa hovorí o riziku spoluvlastníckeho podielu, nehnuteľnosť má viac vlastníkov a banka bez písomného súhlasu ostatných vlastníkov nemôže použiť nehnuteľnosť ako zástavu. Nasledujú riziká stavby na pozemku iného vlastníka kam patrí pozemok vo vlastníctve tretej osoby a pozemok vo vlastníctve štátu/obce, riziko neznámeho vlastníka alebo stavba bez zápisu v liste vlastníctva u pozemkov a stavieb a nakoniec riziká plynúce z obmedzenia nehnuteľnosti zapísané v oddieli „C“. Do tohto rizika spadá zástavné právo, predkupné právo a vecné bremeno. Je dôležité o nich upovedomiť banku, pretože môže výrazne ovplyvniť obchodovateľnosť nehnuteľnosti.

Riziká nezistiteľné

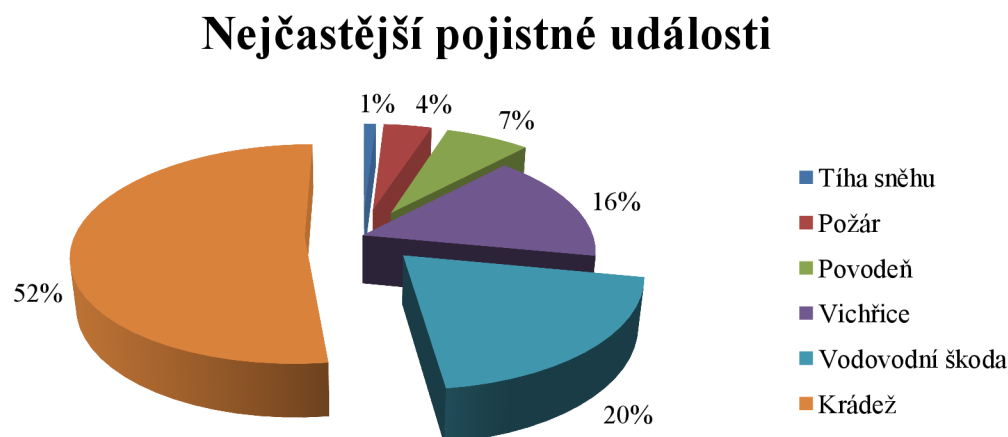
Patria tu riziká prírodných katastrof. Na území Českej republiky sa s nimi takmer nemožno stretnúť. Za jediný prírodný živelný, ktorý sa v ČR nachádza sa považujú povodne. Ako za ďalšie riziká sa považujú poddolované územia hlavne na Ostravsku a Mostecku, riziko problematického prístupu k nehnuteľnosti, riziko nehnuteľnosti

nachádzajúce sa v ekologicky zaťaženom prostredí alebo v zhoršenom životnom prostredí.[17][6]

5.3 Riziká pri oceňovaní nehnuteľností z pohľadu poisťovní

5.3.1 Najčastejšie poisťovné udalosti

K častým rizikám sa radia povodne. Poisťovňa si vyžaduje určenie povodňovej zóny, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Rozdelené sú na štyri zóny, prvá povodňová zóna je takmer bez rizika a štvrtá sa uvádza v mnohých prípadoch už ako nepoistiteľná. Priamy úder blesku a prepätie v sieti je ďalšie podceňované riziko. V zimnom období sa poisťovne stretávajú so škodami spôsobenými ťažkou snehovou návesťou, ktorá má za následok zničenie striech a možné pretekajúce strechy, čo vedie k poškodeniu omietky. Nakoniec, vandalstvá a krádeže sú najčastejšími rizikami, s ktorými sa poisťovne a majitelia nehnuteľností môžu stretnúť. Celkový pomer poisťovných udalostí vidieť na obrázku 5.1.



Obrázok 5.1 Najčastejšie poisťovné udalosti[5]

5.3.2 Riziká pri zjednávaní poisťovnej čiastky

- a) Nehnutel'nosť je poistená na nižšiu ako správnu poisťovnú čiastku (podpoistená)
– pri poisťovnej udalosti môže poisťovňa krátiť poisťovné plnenie
- b) Nehnutel'nosť je poistená na vyššiu než správnu poisťovnú čiastku (nadpoistená)
– pri poisťovnej udalosti poisťovňa vyplatí čiastku, ktorá sa bude rovnať škode na majetku[19]

5.3.3 Oceňovanie pre poisťovne

Z uvedeného vyplýva, že pri oceňovaní pre poisťovne môžu nastať dve situácie. Prvá, problém so stanovením výšky škody pri poisťovnej udalosti, druhá, problém so stanovením hodnoty nehnuteľnosti pri uzatváraní zmluvy. V prípade poisťovnej udalosti poisťovňa zvyčajne hradí škodu vo výške reprodukčnej ceny nehnuteľnosti.

Spôsob výpočtu výšky škody je daný poistnou zmlouvou a poistnými podmienkami. U poistení nehnuteľností je dôležité si vždy dávať pozor, na aké riziká sa poistná zmluva vzťahuje a ako je definované poistné riziko.[1][19]

6 Aplikácia metód pri oceňovaní

Predmetom ocenenia nehnuteľnosti je bytová jednotka, byt a jej výnosnosť užívania ako administratívna jednotka alebo pre bývanie. Vychádzam z metód popísaných v predošlej teoretickej časti.

6.1 Charakteristika oceňovanej nehnuteľnosti

Byt sa nachádza v lokalite Brno – sever v mestskej časti Žabovřesky, ktorá má viac ako 24 000 obyvateľov. Leží v sídliskovej oblasti v jednosmernej ulici Záhřebská, číslo parcely 2375/86. K bytovému domu vedie komunikácia, zámková dlažba, pod parcelným číslom 2375/78 vo vlastníctve štatutárneho mesta Brno. Zastavaná plocha a nádvorie činia 346 m².

Najbližšia zastávka dopravnej obsluhy sa nachádza približne 150 m od bytu, ďalšia, 500 m na opačnú stranu, zastávka električky. V blízkosti, cca 400 m leží kultúrny dom a reštaurácia Rubín s komplexom obchodov a služieb. Súčasťou sídliskovej oblasti je aj parkovisko približne s 64 parkovacími miestami a ďalšími parkovacími miestami pozdĺž ulice.

Bytový dom je po rekonštrukcii a priebežne sa uskutočňujú renovácie spoločných priestorov, v r. 2007 bola prevedená nová fasáda, nové plastové okná, bezpečnostné dvere, chodby majú novú podlahu, dlažbu. V r. 2007 bolo taktiež kompletne zrekonštruované bytové jadro, ktoré je aktuálne vybudované z tehál. Dom je inak prevedený ako montovaná panelová konštrukcia so štyrmi nadzemnými podlažiami postavený v r. 1957 a so spoločnými priestormi v podpivničenej časti bytového domu. Strecha je plochá. Technická infraštruktúra je renovovaná priebežne, je pravidelne kontrolovaná a pripojená na verejné prípojky mesta Brna.

Pár metrov od domu je situované detské dopravné ihrisko a ihrisko s vybudovaným zázemím pre deti, ďalej v okolí už len zeleň a okrasné rastliny v rámci osobnej starostlivosti jednotlivých bytových domov. I keď sa dom nachádza len kúsok od medzinárodnej cesty E461, z ktorej vedie priamy prípoj na diaľnicu D1, prostredie je odizolované protihlukovou stenou, čo vytvára tiché a pokojné miesto pre bývanie.

6.1.1 Popis bytu

Byt sa nachádza v 2. NP, celkovo zo štyroch bytových jednotiek na pochodí, o výmere 75,68 m² podlahovej plochy. Orientácia bytu je na juhovýchod. Jednotka sa skladá z kúpeľne (2,65 m²), ďalej z miestnosti s WC (1,3 m²), izby č. 1 (14,26 m²), izby č. 2 (12,00 m²), izby č.3 (10,24 m²), predsiene (6,01 m²), šatne (3,84 m²), k bytovej jednotke patrí aj pivnica (3,98 m²) a dve lodžie (6,22 m²). K vlastníctvu jednotky patrí spoluvlastnícky podiel časti domu o celkovej ploche 246,90 m².

6.1.2 Vyhodnotenie rizík

Príjazd ku bytovému domu je z ulice Záhřebská, z parcely č. 2374/1 definovanej ako ostatná komunikácia, na ňu nadväzuje ďalšia komunikácia parcelného č. 2375/78,

chodník z veľkej časti po revitalizácii, zo zámkovej dlažby a čiastočne pôvodného asfaltového povrchu. Obe komunikácie sú evidované vo vlastníctve štatutárneho mesta Brno s obmedzením vecného bremena zriaďovania a prevádzkovania vedenia. Bytový dom je obklopený zeleňou, parcelného č. 2375/75, za zastavanou plochou bytového domu leží športovisko a rekreačná plocha o výmere 424 m² parcely č. 2375/93, ktorá tiež spadá do vlastníctva štatutárneho mesta Brno s obmedzením vlastníckeho práva ako vecného bremena.

Oceňovaná nehnuteľnosť nie je umiestnená v záplavovej oblasti, ani v poddolovanom území.

Z výpisu katastru nehnuteľností, listu vlastníctva, tiež v prílohe č. 7, je zrejmé, že je byt v osobnom vlastníctve, iné práva, zápisy ani obmedzenia vlastníckeho práva k nemu nenáležia. Po nahliadnutí do územného plánu mesta Brna konštatujem oblasť ako plochu čistého bývania v zóne bez ekologickej regulácie.

Z vyššie uvedeného vyhodnotenia rizík vyplýva, že nehnuteľnosť môže byť i vhodnou zástavou.

6.2 Prípadová štúdia

6.2.1 Nákladová metóda

Pri stanovení základnej ceny upravenej bytu na m² plochy bytu nákladovou metódou som sa riadila podľa oceňovacej vyhlášky 441/2013 Sb., s primeraným použitím § 21 ako rozostavaný nedokončený byt.

Základnú cenu pre byt som vyhládala v prílohe č. 8 oceňovacej vyhlášky pod písmenom **J** ako byt v *budovĕ vícebytové typové* za m² podlahovej plochy:

$$ZC = 8\,020 \text{ Kč}$$

Koeficient 1 prihliadajúci k druhu konštrukcie bol uvedený v prílohe č. 10 OV, oceňovaní byt je z plošných panelov, určujem byt podľa položky č. 5, *montované z dílců betonových plošných*.

$$K_1 = 1,037$$

Koeficient 4 vybavenia stavieb, uvedené v prílohe č. 21 OV, jeho podrobný rozbor a prepočet objemových podielov zrealizovaný v prílohe č. 1 tejto práce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times (1,852 \times (-0,013 - 0,037))) = 0,950$$

Polohový koeficient 5 je určený prílohou č. 20, v tabuľke č. 1 OV pre Brno takto:

$$K_5 = 1,20 - 1,25 (1,24)$$

Koeficient i , zmena ceny stavby, vychádzajúca z prílohy č. 41 OV pre *Budovy tri a vicebytové* (kód CZ-CC – 1122):

$$K_i = 2,118$$

Potom, základná cena bytu za m^2 plochy bude:

$$\begin{aligned} ZC &= 8\,020 \times 1,037 \times 0,950 \times 1,24 \times 2,118 = \\ &= \mathbf{20\,750,300\,Kč} \end{aligned}$$

Výpočet podlahovej plochy bytu:

$$\begin{aligned} PP &= (2,65 + 1,30 + 14,26 + 12,00 + 20,28 + 10,24 + 6,01 + 3,84) + 3,98/2 + 6,22/2 \\ &= 192\,m^3 \end{aligned}$$

Výpočet opotrebenia:

Opotrebenie či amortizáciu bytu som stanovila podľa oceňovacej vyhlášky lineárnou metódou. Predpokladaná životnosť u oceňovaného bytu činí 100 rokov a vek bytového domu je 59 rokov.

$$A = 1 - 59/100 * 100 \% = 41 \%$$

$$3\,984\,057,517 - 1\,633\,463,582 = 2\,350\,593,935\,Kč$$

Použitie lineárnej metódy, však, nezodpovedá opotrebeniu pre rozostavaný nedokončený byt, preto som použila analytickú metódu, ktorá vychádza z prílohy č. 2 tejto práce a činí 29,21 %.

$$3\,984\,057,517 \times 29,21 \% = 1\,163\,743,201\,Kč$$

Konečný výpočet ceny pre užívanie bytu pre administratívne účely nákladovou metódou a odčítanie opotrebenia:

$$192 \times 20\,750,300 = \mathbf{3\,984\,057,517\,Kč}$$

$$3\,984\,057,517 - 1\,163\,743,201 = \mathbf{2\,820\,314,316\,Kč}$$

Výsledky sú zaokrúhľované s presnosťou na tri desatinné miesta. Pre tržné oceňovanie sa neuvažuje ani jedna z uvedených metód opotrebenia riadenej oceňovacou vyhláškou. Prípustný a často užívaný je odborný odhad, ktorý v tomto prípade značí 30 % z konečného výpočtu ceny pred odčítaním opotrebenia.

6.2.2 Porovnávací metóda

Pre porovnávaciu metódu som vybrala 4 rôzne nehnuteľnosti. Zamerala som sa na oblasť Žabovřesky a okolie do 1 km, s čo najpodobnejšími vlastnosťami kvôli presnejšiemu určeniu ponúkanej ceny na trhu. Ceny ponúk a informácie o nehnuteľnostiach som vyhľadávala prevažne cez webové stránky realitných kancelárií, prípadné detaily po dohovore s predajcom, vlastníkom nehnuteľnosti. U všetkých nehnuteľností uvažujeme s úplnou zainvestovanosťou stavebného

pozemku. Jeho podiel na pozemku pod stavbou je rovnaký, nemá podstatný vplyv na cenu stavby. Dôležité je ešte upozorniť, že porovnávam byty v osobnom vlastníctve.

BYT č. 1



Obr. 6.1 – Pohľad zozadu



Obr. 6.2 – Pohľad na celú oblasť

Prvou nehnuteľnosťou je byt 3+1 v časti Žabovřesky na ulici Plevova, v lokalite pod Palackého vrchom za vlastníkom ponúkanú cenu **4 350 000 Kč**. Byt sa nachádza v 4. NP o výmere 74,45 m² podlahovej plochy z celkovo štyroch poschodí v bytovom dome bez výťahu. Lesopark je vzdialený 100 m, byt je orientovaný na juhozápad do zelene smerom k lesu, takže v tichej lokalite. Zastávka MHD (konečná trolejbusu) je vzdialená 150 m, ihrisko taktiež 150 m, lesné ihrisko 400 m a nákupno-spoločenské stredisko Rubín vzdialené 600 m. Parkovanie na ulici 20 – 100 m od domu.

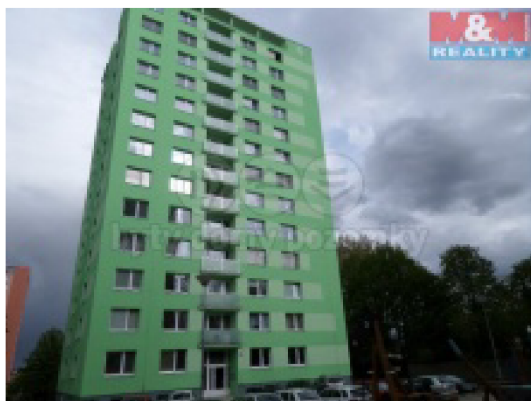
Bytový dom je vyrobený z tehál, stropy sú betónové, priečky dutá tehla, strecha je plochá, súčasťou domu sú aj tri garáže. Nachádza sa v ňom 16 bytov, v úrovni vchodu sú pivnice a spoločné ostatné priestory. Byt je priebežne rekonštruovaný, prešiel revitalizáciou vnútornej aj vonkajšej časti domu, vrátane novej fasády, strechy, nových prípojok a rozvodov. K bytu patrí i pivnica (2,3 m²) a dve lodžie (6,4 m²), z ktorých jedna z nich je zasklená.

Názor odhadcu:

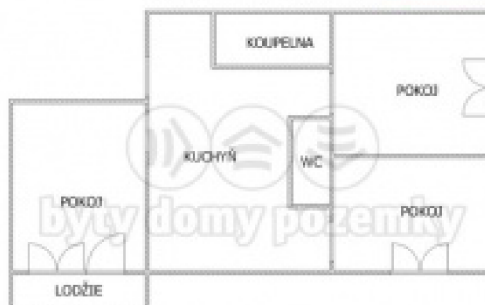
Na rozdiel od oceňovanej nehnuteľnosti je bytový dom č. 1 vyrobený z tehál, ktorá má lepšie vlastnosti ako panelová konštrukcia. Ďalšou výhodou by mohla byť tichá lokalita, ľahký prístup k prírode a voľnočasovým aktivitám. V spoločnom zariadení domu oceňujem možnosť prístupu do garáží. Na druhú stranu, byt sa nachádza až v 4. NP s absenciou výťahu, čím sa môže stať pre záujemcov menej atraktívny kvôli jeho dostupnosti. Vzhľadom k tomu, že byt nepredáva priamo realitná kancelária, neuvažujem s províziou. Inak, posudzujem nehnuteľnosť vo veľa ohľadoch podobnú s porovnanou.

Predaj tejto nehnuteľnosti už bol zrealizovaný, vlastník bytu ho predal za ponúkanú cenu 4 350 000 Kč.

BYT č. 2



Obr. 6.3 – Pohľad spredu



Obr. 6.4 – Pôdorys

Druhou nehnuteľnosťou je byt 3 + 1 v mestskej časti Královo Pole na ulici Herčíkova vzdialený necelý kilometer od oceňovanej nehnuteľnosti za ponúkanú cenu na trhu **3 300 000 Kč**. Byt má celkovú podlahovú plochu 77,5 m² a je v 11. NP z celkových 13. NP, v bytovom dome je zabudovaný výťah. Vo vzdialenosti 200 m sa vyskytuje ako zastávka električky, tak aj trolejbusu. O 300 m je možný prístup k nákupnému stredisku. V okolí sa taktiež nachádzajú ihriská a voľnočasové centrá, napr. Mestský futbalový štadión Srbská. Parkovanie je riešené len pozdĺž cesty.

Tento bytový dom je vyrobený z panelov, nie je podpivničený. Tiež prešiel rozsiahlou rekonštrukciou, približne pred piatimi rokmi bola spravená nová fasáda, strecha, stúpačky, plastové okná, nové bezpečnostné dvere. Vnútrojšok bytu je renovovaný čiastočne, je porovnateľný s oceňovanou nehnuteľnosťou. Súčasťou bytu je aj pivnica (2,0 m²). Spoločné priestory sú v rámci prvého nadzemného poschodia a vstupu, ktorý nemá bezbariérový prístup, nachádza sa tu kočíkareň, miestnosť pre bicykle a spomínané pivnice.

Názor odhadcu:

Nehnuteľnosť č. 2 je v o málo rušnejšej ulici ako oceňovaná nehnuteľnosť, keďže sa nachádza neďaleko hlavnej ulice Purkyňova a nie je nijak odhlučnená. Prístup k bytu je jednoduchý prostredníctvom výťahu. Je ponúkaný realitnou kanceláriou, kde možno čakať províziu vo výške aspoň 5 – 10 % k prihladnucej lokalite, čo sa zohľadní aj v cene. Veľkú výhodu vidím v situovaní bytového domu, bezproblémovej doprave, rýchlo presune do akejkoľvek časti Brna. Parkovanie je problém i v tejto časti Brna, uplatňuje sa pravidlo: „Kto prvý príde, ten prvý berie.“

BYT č. 3



Obr. 6.5 – Pohľad na oblasť



Obr. 6.6 – Vnútorný pohľad

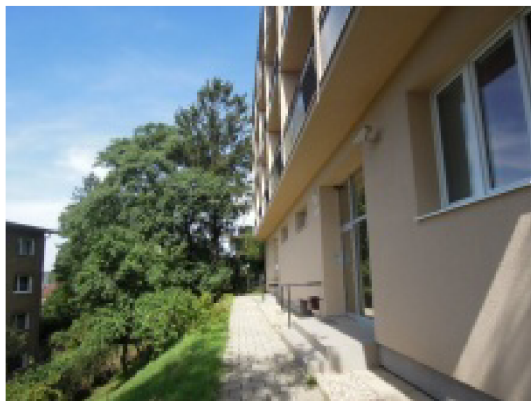
Ako tretiu nehnuteľnosť hodnotím byt 3 + 1 v Žabovřesko na ulici Foerstrova za tržnú cenu **3 500 000 Kč**. Podlahová plocha bytu činí 78 m². Zo štyroch poschodí je práve na 4.NP v bytovom dome bez výťahu, orientácia izieb je na juhovýchod. V okolí 400 m sa nachádzajú dve zastávky MHD, trolejbusu i autobusu. V rovnakej vzdialenosti je situované miestne nákupné centrum so základnými službami pre verejnosť a na opačnú stranu nákupno-spoločenské stredisko Rubín. Bytový dom je v území zastavanom podobnými objektmi, avšak bez športových ihrísk s ihrísk pre deti, alebo nie v jeho bezprostrednej blízkosti.

Bytový dom je skonštruovaný z panelov v r. 1976, nemá bezbariérový prístup ako všetky ostatné porovnávané byty. Rekonštrukcia nechýba ani na tomto bytovom dome vrátane novej fasády, okien, bezpečnostných dverí prevedených v r. 2015. Vnútorná časť bytu prešla tiež takmer kompletnou renováciou. Pivnica (4 m²) a spoločné priestory sú riešené rovnako ako u oceňovanej nehnuteľnosti v 1. PP. Byt je ponúkaný taktiež realitnou kanceláriou.

Názor odhadcu:

Z veľkej časti táto nehnuteľnosť pripomína nehnuteľnosť oceňovanú, v iných prípadoch oceňovania by mala cena nehnuteľnosti najväčšiu váhu, sídli v neďalekej lokalite, s minimálnymi rušivými vplyvmi okolitého prostredia. Parkovanie je, však, riešené len pozdĺž ulice ako u nehnuteľnosti č. 2 alebo riešené miestnymi parkoviskami spadajúce do vlastníctva štatutárneho mesta Brno. Revitalizácia bytového domu prebehla pred necelým rokom, čo zvyšuje jeho stavebný a technický stav.

BYT č. 4



Obr. 6.7 – Pohľad na vchod bytu



Obr. 6.8 – Výhľad z lodžie

Štvrtá nehnuteľnosť sa nachádza v časti Žabovřesky, ulica Tůmova. Byt 3 + kk je o výmere 77,55 m² podlahovej plochy a jeho cena je **4 800 000 Kč**. Z celkovo 4. NP je práve na 2. NP, v bytovom dome nie je výťah. Izby sú orientované na západ a na východ. Zastávka dopravnej obsluhy je o 300 m, z ktorej sa pohodlne dá dostať všetkými druhmi dopravy do centra aj iných častí Brna. V bezprostrednej blízkosti je športový a rekreačný areál a park na Kraví hoře, tiež ideálny na šport a oddych a 300 m od domu leží Wilsonov les.

Bytový dom má 2 vchody a v každej časti domu je sedem bytov. Je postavený tehál z r. 1964 a prešiel celkovou revitalizáciou pred necelými dvoma rokmi vrátane novej fasády, okien, vchodových dverí a technickej infraštruktúry. Byt má vlastný bojler na ohrev vody, renovovaný je aj vnútrajšok bytu t. j. podlahy, omietky, zmena dispozície priečok, nová moderná kuchyňa, sanitárna keramika v sociálnom zázemí. K bytu patria lodžie (7,6 m²) a pivnica (3,5 m²). Spoločné nebytové priestory sú riešené obdobne než u oceňovaného bytu, pozemok je v brehu, tým pádom sa tieto priestory nachádzajú v čiastočne podpivničenej časti domu zároveň s vchodom do bytového domu. Byt je ponukou realitnej kancelárie.

Názor odhadcu:

Byt je situovaný v pokojnej časti Brna s krásnym výhľadom. Jeho najväčšou výhodou je jeho umiestnenie, keďže je rýchlo prístupný, v dosahu občianskeho vybavenia, ktoré poskytujú široké možnosti služieb. Bytový dom je postavený z tehál ako u prvého porovnávaného bytu, čo je prívetivejšie zo stavebnotechnického hľadiska. Parkovanie je tiež vyriešené ako u všetkých nehnuteľností, pozdĺž ulice, no, s menším počtom obyvateľom na m² je omnoho prívetivejší. Jednou nevýhodou sa zdá byť typ bytu 3 + kk, čo som zohľadnila vo veľkosti bytu, predsa len má akoby o izbu menej, čím by mohol byť pre kupujúcich neatraktívnejší ako typ bytu 3 + 1. Tiež nie je priamo v ulici prístup k zastávke verejnej dopravy.

V tabuľke 3 sa nachádzajú kritéria, ktoré som si určila vzhľadom k ich dôležitosti a vplyvu pri ocenení bytového domu. K nim priradila koeficienty, ktoré cenu nehnuteľnosti znižujú alebo zvyšujú. Ak je koeficient väčší ako 1, tak má porovnávaná nehnuteľnosť horšie vlastnosti, ak je menší ako jedna, má naopak lepšie vlastnosti. Teda, ak sa rovná 1, nehnuteľnosť je na rovnakej úrovni s porovnávanou nehnuteľnosťou. Celkový koeficient vypočítam pomocou aritmetického priemeru pre každú nehnuteľnosť. V tabuľke 4 použijem CK pre násobenie s celkovou cenou bytu, za ktorú sa ponúka na trhu.

Tabuľka 3 - Kritériami upravované koeficienty

Kritériá	Posudzovaný objekt			
	1	2	3	4
Zdroj informácie	1,00	0,95	0,95	0,95
Lokalita	0,95	1,05	1,00	0,95
Veľkosť bytu	1,00	1,00	1,00	1,05
Stavebný a technický stav	0,95	1,00	1,00	0,85
Vybavenie domu	1,05	0,95	1,05	1,00
Vplyv pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00
Zariadenie bytu	0,95	1,00	0,95	0,80
Parkovanie	1,00	1,05	1,00	0,95
Názor odhadcu	0,90	1,15	1,00	0,80
Celkový koeficient (CK)	0,98	1,02	0,99	0,93

Tabuľka 4 – Úprava ceny o cenový koeficient

Č.P.	Lokalita	Úžitková plocha bytu [m ²]	Cena za m ² [Kč]	Celková cena bytu [Kč]	Upravená cena o CK [Kč]
1	Žabovřesky	74,45	58 428	4 350 000	4 263 000
2	Královo Pole	77,50	42 581	3 300 000	3 355 000
3	Žabovřesky	78,00	44 872	3 500 000	3 481 000
4	Žabovřesky	77,55	61 896	4 800 000	4 453 000
OB	Žabovřesky	75,68	-	-	-
Priemerná upravená cena [Kč]					3 888 000

Priemerná upravená cena vychádza preto spríemerovaním cien všetkých bytov, ktoré sú porovnávané s oceňovaným bytom, upravených o CK. Priemernú upravenú cenu som zaokrúhlila na 3 888 000 Kč.

6.2.3 Výnosová metóda

Výnosová metóda sa na rezidenčné stavby nestanovuje, pretože nemá dostatočnú výpovednú hodnotu, takže sa s ňou už ďalej neuvažuje.

6.3 Stanovenie ceny obvyklej

Cena zistená nákladovou metódou: 2 820 000 Kč

Cena zistená porovnávacou metódou: 3 888 000 Kč

Cena stanovená nákladovou metódou vychádza určením vecnej hodnoty nehnuteľnosti, v ktorej som sa riadila oceňovacou vyhláškou a zistila celkovú výšku ceny pomocou koeficientov a odčítania opotrebenia. Táto cena, však, nezohľadňuje momentálnu situáciu na trhu, dopyt a ponuku nehnuteľností. Je len cenou orientačnou. Môže slúžiť aj ako cena pomocou ktorej možno zistiť výšku poistnej hodnoty pre bankové účely.

Na druhú stranu, porovnávací metóda je založená čisto na princípoch komparácie jednotlivých podobných stavieb, v tomto prípade bytov, ktoré sa objavujú najčastejšie v ponuke realitných kancelárií, pravidelne sa obmieňajú, sú stále aktuálne, čím zobrazujú skutočný stav na trhu.

Preto obvyklú cenu predpisujem porovnávacou metódou ako najpresnejšiu a jej cena je 3 888 000 Kč.

7 Záver

Cieľom mojej bakalárskej práce bolo popísať spôsoby oceňovania nehnuteľností, analyzovať trh s nehnuteľnosťami, k tomu vyhodnotiť možné vplyvy na cenu obvyklú a prípadné riziká s nimi súvisiace pre bankové účely.

V teoretickej časti boli opísané postupy pri oceňovaní jednotlivých metód, objasnené určité pojmy bezvýhradne spojené s problematikou oceňovania. Možných metód pri oceňovaní je mnoho, preto som sa zamerala na čo najpresnejšie a do práce aplikovala metódu nákladovú alebo vecnej hodnoty, porovnávaciu metódu a výnosovú metódu riadenú výnosovou hodnotou. Výnosovú metódu som nakoniec nemohla použiť zo spomínaného dôvodu nedostatočnej výpovednej schopnosti pre oceňovanú rezidenčnú stavbu. Konečne, bola aplikovaná, metóda nákladová (vecnej hodnoty), ktorá určila výšku nákladov pomocou postupu uvedeného podľa oceňovacej vyhlášky. Na zistenie vecnej hodnoty bolo ešte potrebné odpočítať opotrebenie, ktoré bolo prevedené metódou lineárnou i analytickou, avšak pre tržné oceňovanie postačilo a bolo prípustné odborným odhadom. Táto metóda je vhodná pri oceňovaní bytu ako administratívnej jednotky a určuje tak výšku poistnej hodnoty pre bankové účely, ktorá by mala byť v ideálnom prípade, čo najnižšia. V práci som tiež skúmala riziká súvisiace s oceňovaním, z čoho vyplynulo, že oceňovanú nehnuteľnosť som posúdila ako možnú stať sa nehnuteľnosťou zástavnou. Nevplýva na ňu nič podstatné, čo by toto tvrdenie vyvracalo. Uskutočnenie porovnávacej metódy ukázalo, že vďaka komparácii nehnuteľností obdobného typu je možné stanoviť výšku akejkoľvek stavby, potvrdilo niekoľko vplyvov uvedených v teoretickej časti práce. V tomto prípade zohrala veľký význam veľkosť a význam obce, v zmysle veľkého dopytu po nehnuteľnostiach v území mesta Brna, známe svojou vysokou životnou úrovňou, dostatkom pracovných miest a lukratívnejším ohodnotením práce. V Brne zväčša nie je problém, aby bola nehnuteľnosť do mesiaca predaná, preto počas hľadanie bytov pri porovnávacej metóde bol problém i vo veľkom časovom horizonte nájsť dostatočné množstvo bytov pre porovnanie.

Ďalšie z významných vplyvov pri určení obvyklej ceny bola poloha nehnuteľnosti, parkovanie, kvalita životného prostredia, podlažie v bytovom dome, materiál a technické prevedenie stavby, veľkosť a výmera bytu, jeho revitalizácia či životnosť, zohľadnené v koeficientoch, ktoré znížili, zvýšili alebo ponechali cenu nehnuteľnosti rovnakú vzhľadom k podobnosti oceňovanej nehnuteľnosti voči štyrom porovnávaným vzorkom. V neposlednom rade má snáď najväčší vplyv na cenu dopyt a ponuka po nehnuteľnostiach, ktoré najviac ovplyvňuje kolísanie výšky ceny na trhu. Z toho vyplýva, že porovnávací metóda sa zdá byť najreálnejšou a najpresnejšou oceňovacou metódou pre oceňovanie na tržnom princípe, pretože najviac zohľadňuje potreby trhu. Z pohľadu investora je tiež najvýhodnejšou metódou pri predaji alebo kúpe nehnuteľnosti.

Z uvedeného vyvodzujem, že najlepšia metóda pre zistenie obvyklej ceny je metóda založená na komparatívne navzájom podobných nehnuteľností a tým splnila cieľ bakalárskej práce vo všetkých bodoch zadania.

8 Zoznam použitých zdrojov

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [3] BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2016: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. : účinnost od 1. ledna 2016*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015. ISBN 978-80-7204-927-1.
- [4] *Cenový věstník*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2014. ISSN 1210-0919.
- [5] CHROSTKOVÁ, K. *Stanovení pojistné hodnoty nemovitostí*. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra finančnictví a ekonomických disciplín, 2013. Vedoucí diplomové práce Ing. Petr Ort.
- [6] ČUNDRLA, Pavel. *Oceňování pro bankovní účely, rizika s tím spojená*. Prostějov, 2010, 85 s. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha. Vedoucí práce Ing. Petr Ort, Ph. D.
- [7] HUŠEK, Daniel. NOZ: *Cena zvláštní obliby*. In: Online právník [online]. 2014 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=33803>
- [8] KLIKA, Ing. Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4567-3.
- [9] KORYTÁROVÁ, Jana. *Principles of economics: Základy ekonomie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-214-2662-4.
- [10] MAREK, Jiří. *Cena porovnávací*. In: Ing. Jiří Marek | Soudní znalec, oceňování majetku, znalecké posudky, odhady [online]. [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://www.odhadymajetku.cz/ocenovani-nemovitosti/cena-porovnavaci/>
- [11] MFCR. *Komentář k určování obvyklé ceny*. 2014, 1-4.
- [12] *Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012*. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.
- [13] ORT, Petr. *Oceňování majetku obcí a měst: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku*. *Konzultace: Veřejná správa*. 2015, (16), 8-10.
- [14] PINKASOVÁ, Martina. *Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování*. In: Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem [online]. 2014 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani/>

- [15] *Sbírka zákonů: 151/1997*. In: . Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, 2013, ročník 2014, číslo 54.
- [16] *Sbírka zákonů: 366/2013*. In: . Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, 2013, ročník 2014, číslo 143.
- [17] SKALICKÝ, M. *Rizika spojená s oceňováním nemovitostí pro bankovní instituce*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 92 s., 11 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [18] *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění : podle stavu k 1.4.2015*. Ostrava: Sagit, 2006-. ÚZ.
- [19] ŠVORBA, Vladimír, Stanislav KUBEŠ a Radoslav ČERNÝ. *Pojištění majetku aneb jak to správně nastavit* [online]. In: . 2014, s. 2-3 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://afpcr.cz/wp-content/uploads/2014/02/pojisteni-majetku.pdf>
- [20] TICHÁ, Kateřina. *Vlivy působící na cenu obvyklou nemovitostí*. Brno, 2014. 75 s., 53 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.
- [21] Trhová rovnováha. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: https://sk.wikipedia.org/wiki/Trhov%C3%A1_rovnov%C3%A1ha
- [22] *Účetnictví podnikatelů: Audit : redakční uzávěrka k 12.1.2015*. Ostrava: Sagit, 2005. ÚZ.
- [23] Aktuální čísla Sbírky rozhodnutí. *Nejvyšší správní soud*. [online]. Brno, 2016 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://nssoud.cz/artlist2/325>
- [24] Co znamená pojem – Cena zvláštní oblíby? *Muj-Pravnik.cz* [online]. Nomart Studio: Mgr. Daniel Hušek, 2014 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://muj-pravnik.cz/co-znamená-pojem-cena-zvlátni-obliby/>

9 Zoznam použitých skratiek

CK	celkový koeficient
DPH	daň z pridanej hodnoty
NP	nadzemné podlažie
OB	oceňovaný byt
OV	oceňovacia vyhláška
OZ	občiansky zákonník
PP	podzemné podlažie
THU	technicko-hospodárske ukazatele

10 Zoznam príloh

Príloha č. 1	Popis a hodnotenie konštrukcií a vybavenia, prepočet V_i
Príloha č. 2	Výpočet opotrebenia
Príloha č. 3	Fotodokumentácia oceňovaného bytu
Príloha č. 4	Mapa oblasti
Príloha č. 5	Katastrálna mapa a ortofotomapa
Príloha č. 6	Podklady k oceňovanému bytu
Príloha č. 7	Výpis z katastru nehnuteľností – list vlastníctva
Príloha č. 8	Ukážky inzercií pri porovnávacej metóde

Príloha č. 1

Č. pol.	Konštrukcie a vybavenie	V _i	Stav	V _i [%]	Prepoč. 1,0 V _i [%]
1	Základy	0,054	OK	5,40	5,68
2	Zvislé konštrukcie	0,182	OK	18,20	19,14
3	Stropy	0,084	OK	8,40	8,84
4	Zastrešenie	0,049	OK	4,90	5,16
5	Krytina striech	0,023	OK	2,30	2,42
6	Klampiarske práce	0,007	OK	0,70	0,74
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,057	OK	5,70	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,029	OK	2,90	3,05
9	Vnútorné obklady keramické	0,013	OK	1,30	1,37
10	Schody	0,029	OK	2,90	3,05
11	Dvere	0,033	OK	3,30	3,47
12	Vráta	-	-	-	-
13	Okná	0,053	OK	5,30	5,58
14	Povrch podláh	0,030	OK	3,00	3,15
15	Kúrenie	0,048	OK	4,80	5,05
16	Elektroinštalácia	0,051	OK	5,10	5,37
17	Bleskozvod	0,004	OK	0,40	0,42
18	Vnútorný vodovod	0,032	OK	3,20	3,36
19	Vnútorná kanalizácia	0,031	OK	3,10	3,26
20	Vnútorný plynovod	0,004	OK	0,40	0,42
21	Ohrev teplej vody	0,022	OK	2,20	2,31
22	Vybavenie kuchyne	0,019	OK	1,90	2,00
23	Hygienické zariadenie	0,039	OK	3,90	4,11
24	Výťah	0,013	chýba	-	-
25*	Ostatné – jadro z tehál	0,057	OK	5,75	6,05
26	Inštalačné prefabrikované jadro	0,037	neuvažuje sa, viz. 25	-	-
Súčet V_i				95	100

$$\begin{aligned}
 * \quad & CK / (PPK \times ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i) = \\
 & = 95\,000 / (75,68 \times 8020 \times 1,037 \times 1,24 \times 2,118) = \\
 & = 0,057
 \end{aligned}$$

CK - výška nákladov na obstaranie konštrukcie

V_i - objemový podiel

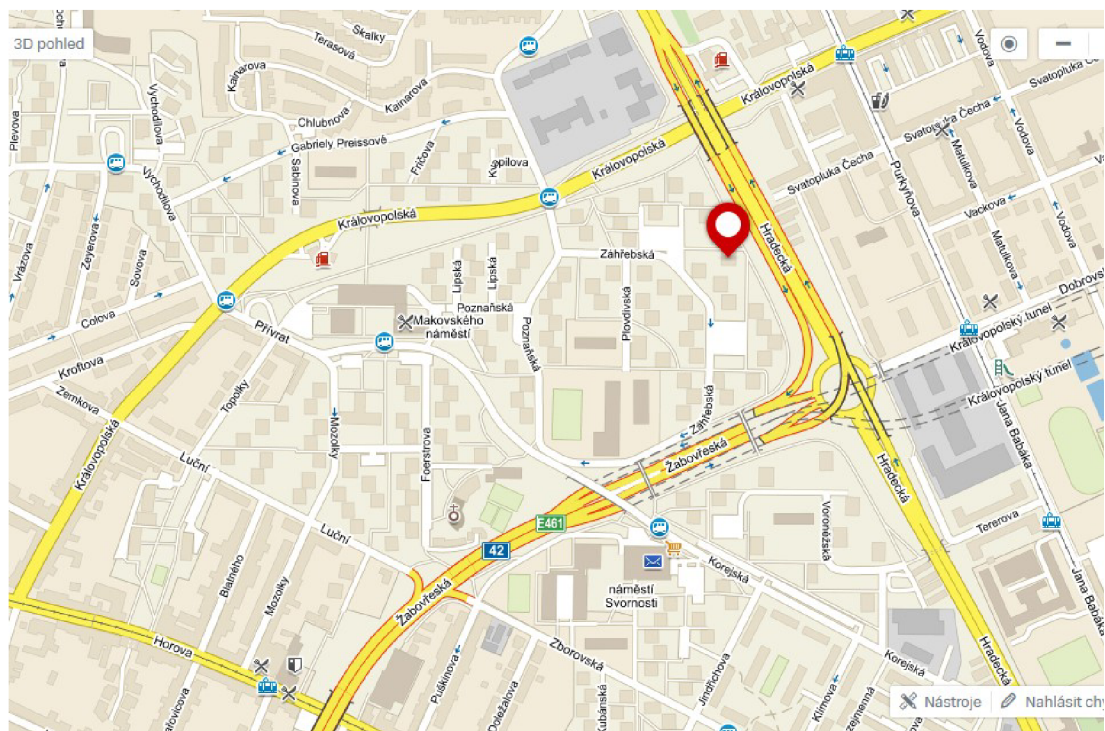
Príloha č. 2

Č. pol.	Konštrukcie a vybavenie	Prepoč. Vi (A)	Vek (B)	Celk. životn.	(B/C)	Opotrebenie (100*A*B/C)
1	Základy	0,0568	59	150	0,393	2,234
2	Zvislé konštrukcie	0,1914	59	150	0,393	7,522
3	Stropy	0,0884	59	150	0,393	3,474
4	Zastrešenie	0,0516	59	110	0,393	2,028
5	Krytina striech	0,0242	9	60	0,150	0,363
6	Klampiarske práce	0,0074	9	60	0,150	0,111
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,0600	9	70	0,129	0,774
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,0305	9	50	0,180	0,549
9	Vnútorné obklady keramické	0,0137	9	40	0,225	0,308
10	Schody	0,0305	59	150	0,393	1,199
11	Dvere	0,0347	9	70	0,129	0,448
12	Vráta	-	-	-	-	-
13	Okná	0,0558	9	70	0,129	0,720
14	Povrch podláh	0,0315	9	40	0,225	0,709
15	Kúrenie	0,0505	9	40	0,225	1,136
16	Elektroinštalácia	0,0537	9	40	0,225	1,208
17	Bleskozvod	0,0042	9	40	0,225	0,095
18	Vnútorný vodovod	0,0336	9	40	0,225	0,756
19	Vnútorná kanalizácia	0,0326	9	45	0,200	0,652
20	Vnútorný plynovod	0,0042	9	40	0,225	0,095
21	Ohrev teplej vody	0,0231	9	30	0,300	0,693
22	Vybavenie kuchyne	0,0200	9	20	0,450	0,900
23	Hygienické zariadenie	0,0411	9	45	0,200	0,822
24	Výt'ah	-	-	-	-	-
25	Ostatné	0,0605	9	20	0,450	2,723
26	Inštaláčn� prefabrikovan� jadro	-	-	-	-	-
Celkové opotrebenie						29,21 %

Príloha č. 3



Príloha č. 4



Príloha č. 5



OD : ZVERIMA Hubeny BRNO

TEL. CIS : 42 5 337676

Led. 20 2003 05:31PM P1

- 2 -

III. Předmět převodu

1. Předmětem bezúplatného převodu je jednotka č. **2490/06** umístěná v **2** nadzemním podlaží
- byt

2. Jednotka se skládá z:

Koupelna	2,65 m2
Kluzet - vlastní v bytě	1,30 m2
1. pokoj	14,26 m2
2. pokoj	12,00 m2
3. pokoj	20,28 m2
Kuchyně	10,24 m2
Předstř	6,01 m2
Šatna	3,84 m2
Sklep	3,98 m2

Celkem 74,56 m2

Lodžie 6,22 m2

3. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl o velikosti **7456/102612** na společných částech domu:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
 - b) střecha
 - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - d) vchody
 - e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
 - f) balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí
 - g) chodby
 - h) prádelna
 - i) sušárna
 - j) kočárkárna
 - k) úklidová místnost (komora)
 - l) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, včetně stoupacích vedení a uzavíracích ventilů
 - m) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
 - n) venkovní schodiště
 - o) společné technické zařízení (pračka, ždímačka, mandl) a jiné vybavení prádelny, žehlíren a sušáren
- Celková plocha společných částí domu je 246.90 m2.

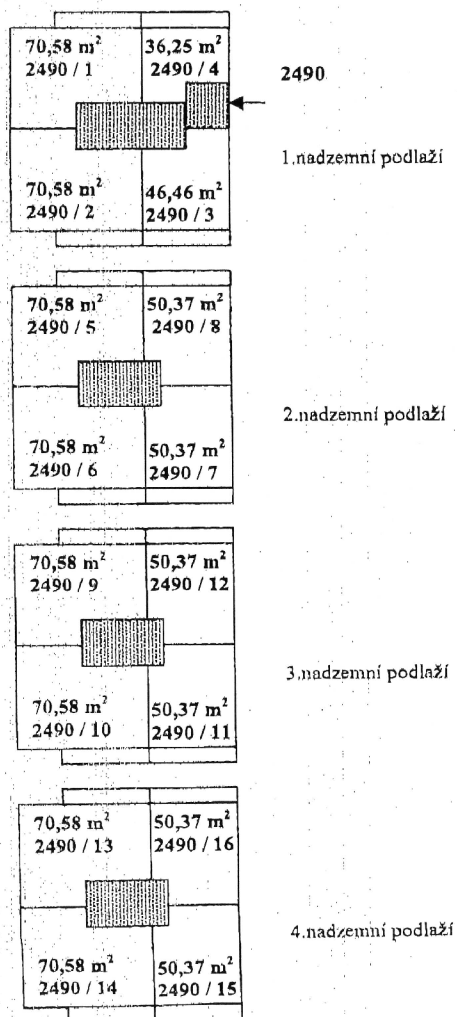
Přiloha č. 1, str. 1

15. 05. 2002

ke smlouvě o převodu jednotky

Ze dne :

Katastrální území : Žabovřesky
 Č. popisné : 2490
 Č. parcelní : 2375/86
 Původní vlastník : Průkopník SBD Brno
 Adresa : Foltýnova 1, 635 00 Brno, IČO 047325



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2016 08:13:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610470 Žabovřesky

List vlastnictví: 6396

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl*
Vlastnické právo Švecová Šárka, Jana Žižky 425, Telč-Štěpnice, 58856 Telč	816001/4533	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
	2490/6	byt		byt.z.	7456/102612
Vymezeno v:					
	Budova	Žabovřesky, č.p. 2490, byt.dům, LV 4217 na parcele 2375/86, LV 8664			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 20.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2012.

V-4876/2012-702

Pro: Švecová Šárka, Jana Žižky 425, Telč-Štěpnice, 58856 Telč

RČ/IČO: 816001/4533

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Smejkalová Helena

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 20.05.2016 08:13:05

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Řízení PÚ: 3923/2016.

Správní poplatek uhrazen ve výši 700,-
dne 20.5.2016 v hotovosti / na zúčastněný účetNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

Popis inzerátu

Prodám 3+1 v Žabovřeskách, 3 patro, zděný – cihla, 73m2, lokalita pod Palackého vrchem.

Jedná se cihlový byt v osobním vlastnictví, v krásné a klidné lokalitě, pod Palackého vrchem (339m n.m.), lesopark vzdálený 100m, byt orientovaný do zeleně (JZ) směrem k lesu, absolutní klid, ideální pro běh / cyklistiku v přírodě bez dojíždění. Zejména vhodný pro rodinu s dětmi, školka vzdálená 500m, konečná trolejbusu 150m (cesta MHD do centra 15min bez přestupu), hřiště 150m, lesní hřiště 400m, zdravotní středisko / lékárna (2x) 600m, nákupní / společenské středisko (Rubin) 600m - supermarket, 2x restaurace, bowling, bar atd. Bezproblémové parkování na ulici (20-100m od domu).

Byt průběžně rekonstruován. Vestavné skříně v šatně, ložnici a dětském pokoji, podlahy (Rako dlažba, masiv parkety), kuchyně (na míru), vnitřní dveře (Sapeli), koupelna a WC (Marazzi, Grohe, Vitra), okna (Trocal M5), bezpečnostní vstupní dveře (Sherlock), TV-internet-tel (UPC (O2)), zasklená lodžie (1x), lodžie. Totéž platí pro budovu a společné prostory (SVJ) – provedeno: nové stoupačky, el. bytové vodoměry (Kaden), bytové termoregulační ventily (Danfoss)+ RTN (Techem), podlaha schodiště, nové vstupní dveře / schránky, repase spol. osvětlení, rekonstrukce hlavní přípojky vody (BVK) a plynu (RWE), výměna společné výměňkové stanice (TEZA), revitalizace střechy (Elastodek) a fasády (Baumit).

Rozměry součástí bytové jednotky: Obývací pokoj 20,3m2, dětský pokoj 14,3m2, ložnice 12,1m2, kuchyně 10m2, předsiň 6,3m2, šatna 3,5m2, koupelna 2,3m2, WC 1,3m2, sklep 2,3m2, 2x lodžie 6,4m2.

Budova: Typ spoluvlastnictví - SVJ. Soustava dle vzoru T06B – varianta technologie tradičního zdění (cihla CDM, strop beton, příčky dutá cihla), plochá střecha, podzemí - 0, nadzemí - 4, počet bytů - 16, garáže - 3, sklepy – v úrovni vchodu (bytové sklepní kóje – 16 a společné sklepní prostory – kočárkárna, kolárna, sušárna, prádelna), zastavěná plocha 315m2, plocha parcely 637m2.

Na nemovitosti nevázne žádné zástavní právo. K nastěhování od 02-2017.

Detailní informace

UPC dostupné: , , reklama

číslo inzerátu: **417487**

typ nabídky: **Prodej**

typ nemovitosti: **Byt**

dispozice: **3+1**

plocha: **73 m²**

cena: **4.350.000 Kč**

typ vlastnictví: **Osobní**

typ budovy: **Cihla**

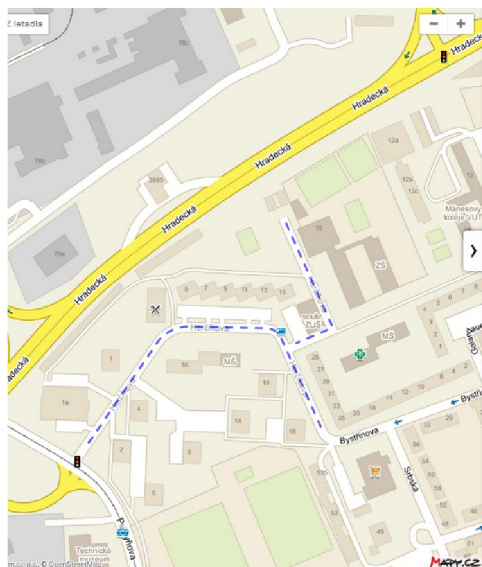
vybavení: **Částečně**

podlaží: **3**

balkón: **Ano**

terasa: **Ne**

Príloha č. 8/2



Prodej bytu 3+1 74 m²

Herčíkova, Brno - Královo Pole

3 300 000 Kč

Prodej bytu 3+1 v OV, o CV 74 m², v Brně na ul. Herčíkova. Bytový dům prošel rozsáhlou revitalizační zateplení, fasáda, střecha, stoupačky, lodžie, vchodové dveře. Disponuje plastovými okny a lodží s výhledem na okolí a na dvoje dětská hřiště, která jsou hned u domu. Byt je také vhodný k investici. Výborná dopravní a občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Pomůžeme s financováním

Celková cena:	3 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	+ Provize RK
ID zakázky:	520177
Aktualizace:	13.05.2016
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	11. podlaží z celkem 13 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	74 m ²
Plocha podlahová:	72 m ²

Lodžie:	✓
Sklep:	2 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	255,0 kWh/m ² za rok
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Príloha č. 8/3



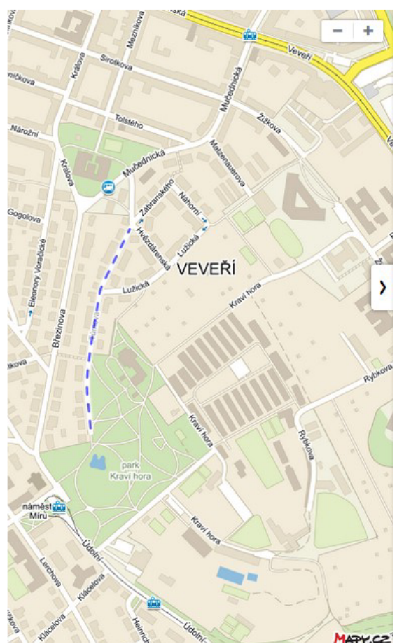
Foerstrova, Brno - Žabovřesky

3 500 000 Kč

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví 3+1 velmi dobře dispozičně řešenou bytovou jednotku o velikosti 74m² se samostatnými vchody do pokojů s dvěma lodžieami nacházející se v domě ve čtvrtém - posledním patře bez výtahu. Orientace bytu je na východ a jih, jsou zde plastová okna, na podlahách parkety, v kuchyni dlažba. Dům je nově zateplený a stojí u kulturního domu Rubín, který zajišťuje naprostou občanskou vybavenost a dostupnost MHD všemi směry. Náklady na bydlení jsou cca 5 300 Kč včetně PO, + služby a energie (ročně se vrací cca 8.000,-) Více informací u makléřky.

Zlevněno:	3 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK (k jednání)
Původní cena:	3 700 000 Kč
Aktualizace:	14.05.2016
ID:	3669791068
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	78 m ²
Plocha podlahová:	74 m ²
Lodžie:	4 m ²

Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Kabelová televize
Elektrina:	230V
Doprava:	MHD
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✗



Prodej bytu 3+kk 83 m²

Tůmova, Brno - Žabovřesky

4 800 000 Kč

Exkluzivní nabídka bytu v osobním vlastnictví o velikosti 3+kk s dvěma ložnicemi, který se nachází v bytovém domě umístěném v zahradě, ve vyhledávané lokalitě Masarykovy čtvrti, na ulici Tůmově. Výborná dostupnost do centra města, bydlení v zeleni, v blízkosti přírody, parků, koupaliště a brněnské hvězdárny na Kraví Hoře.

Byt se nachází v 1. patře a jeho podlahová plocha je 72m² + 2 ložnice 7,60 m² + sklep 3,50 m². CP 83 m²

Dispozice bytu: vejde se do chodby 9 m², obývacím pokojem 19 m² s kuchyňským koutem 6,5 m² se prochází do pokoje 20 m², tyto prostory jsou orientované na západ a oba pokoje mají ložnici, další pokoj 13 m² je orientován na východ.

Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí - násypy podlah, nové podlahové krytiny, omítky, změny dispozice přiček, elektrické rozvody, rozvody vody a odpadů. Sociální zázemí je vybaveno kvalitní sanitární keramikou (vana Gustavberg, umyvadla Laufen, baterie Grohe). V kuchyni je ve vybavení kuchyňská linka s digestoří, horkovzdušnou troubou, mikrovlnkou, myčkou a dřezem z drceného kamene. Kvalitní bezpečnostní vstupní dveře.

Dům s dvěma vchody po sedmi bytech prošel celkovou revitalizací - výměna stupaček, odpadů, vchodových dveří, plastová okna, celkové zateplení, disponuje štítkem en. tř. C.

V domě je kotelna, která zajišťuje teplo, jinak byt má vlastní el. bojler na ohřev vody (noční proud).

K bytu náleží 3,5 m² sklep a k užívání další nebytové prostory - sušárna, kolárna.

Parkování přímo u domu. Byt je volný, ihned k dispozici, bez vazby. Pro další informace a možnost prohlídky této jedinečné nemovitosti volejte makléře, nabídka platí i pro spolupracující RK.