VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN – KOMPARACE RŮZNÝCH METOD OCENĚNÍ

VALUATION OF EASEMENTS – COMPARISON OF VALUATION METHODS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Bc. Jan Prokop

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Pavel Klika, Ph.D.

SUPERVISOR

BRNO 2019

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Student:	**Bc. Jan Prokop**
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	**Ing. Pavel Klika, Ph.D.**
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Oceňování věcných břemen – komparace různých metod ocenění

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student v diplomové práci na příkladech konkrétních věcných břemen provede ocenění několika možnými způsoby. Úkolem studenta bude provést ocenění porovnávacím způsobem, ocenění dle § 16 b zákona č. 151/1997 Sb., ocenění věcného břemene výnosovým způsobem jako věčná renta, ocenění věcného břemene výnosovým způsobem jako dočasná renta, ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti, případně další možná ocenění dle druhu věcného břemene. Po provedených výpočtech student provede kritické vyhodnocení jednotlivých přístupů ocenění a popíše vhodnost metod pro různé účely ocenění.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je provedení ocenění konkrétního věcného břemene pomocí různých metod, porovnání a vyhodnocení takto zjištěných cen věcného břemene, a vyhodnocení vhodnosti použití jednotlivých metod ocenění věcného břemene.

Seznam doporučené literatury:

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

BRADÁČ, Albert a kol. Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-1.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění.

Abstrakt

V této diplomové práci řeším způsoby ocenění věcných břemen podle současné legislativy a metodiky. Věcná břemena, jakožto nástroj pro omezení nebo rozšíření práv k nemovitostem, rozvádím v obecné rovině, uvedu způsoby jejich oceňování a následně aplikuji tyto metody na konkrétní věcná břemena.

Abstract

In this diploma thesis I deal with methods of valuation of easements according to current legislation and methodology. The easements, as a tool for limiting or extending the rights to real estate, are dealt with in a general way, I will state the methods for their valuation and subsequently apply these methods to specific easements.

Klíčová slova

Věcné břemeno, ocenění, hodnota, omezení, služebnost, reálné břemeno, parcela, stavba, katastr nemovitostí, vlastník, povinný, oprávněný, rozsah, zákon, in rem, in personam

Keywords

Easement, valuation, value, limitation, service, real burden, parcel, building, cadastre, owner, obligatory, justified, scope, law, in rem, in personam

Bibliografická citace

PROKOP, J. *Oceňování věcných břemen – komparace různých metod ocenění*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 110 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN – KOMPARACE RŮZNÝCH METOD OCENĚNÍ“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 20. 5. 2019

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své mámě a vedoucímu této diplomové práce panu Ing. Pavlu Klikovi, Ph.D. za rady a konzultace ohledně problematiky oceňování a své manželce a dětem za podporu a trpělivost.

OBSAH

OBSAH 7
1 ÚVOD 9
2 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ PRO ŘEŠENÍ PROBÉMU 10
2.1 Legislativní rámec pojmů 10
2.2 Typy věcných břemen 16
2.2.1 Služebnost 16
2.2.2 Reálné břemeno 19
2.3 Vymezení rozsahu věcných břemen 20
2.3.1 Obecně prostorově definované 21
2.3.2 Přesně prostorově definované 21
2.4 Zvláštní oceňovací posutpy věcných břemen 23
2.5 Mezinárodní a zahraniční zdroje 24
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ 26
3.1 Popis 26
3.1.1 Popis obce 26
3.1.2 Popis pozemků 28
3.1.3 Popis nemovité věci 29
3.1.4 Popis VB spoluužívání 35
3.1.5 Popis VB vedení inženýrské sítě (kanalizace) 36
3.2 Cíle řešení 37
4 POUŽITÉ METODY 38
4.1 Metody ocenění věcných břemen 38
4.1.1 Ocenění podle §16 b ZOM 38
4.1.2 Ocenění VB podle vyhlášky 39
4.1.3 Ocenění výnosovým způsobem 39
4.1.4 Ocenění podle §2 ZOM – cenou obvyklou 42
4.1.5 Stanovení hodnoty VB jako užitek oprávněného 43
4.1.6 Zjištění hodnoty služebnosti jako závady váznoucí na nemovitosti 43
4.2 Metody ocenění nemovitosti 44
5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – VB SPOLUUŽÍVÁNÍ 45
5.1 Výpočet ročního užitku oprávněné osoby 45
5.1.1 Obvyklá cena dosažitelných nájmů bytů 45
5.1.2 Obvyklá cena dosažitelných nájmů zahrad 47
5.1.3 Náklady na zachování a opravy věci 50

5.2 Ocenění služebnosti výnosovou metodou 51
5.2.1 Výnos na dobu určitou *51*
5.2.2 Věčná renta *51*
5.3 Ocenění služebnosti podle §16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 51
5.4 Výpočet hodnoty závady ze služebnosti 52
5.4.1 Hodnota závady jako obvyklá cena obdobného majetku *52*
5.5 Výpočet hodnoty nemovitosti se služebností 55
5.5.1 Nákladová metoda ocenění *55*
5.5.2 Výnosová metoda ocenění *60*
5.5.3 Porovnávací metoda ocenění *61*
5.5.4 Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. *63*
6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – VB VEDENÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ 77
6.1 Výpočet ročního užitku oprávněné osoby 77
6.1.1 Užitek jako náklad na alternativní způsob likvidace odpadních vod *77*
6.1.2 Užitek jako obvyklý nájem pozemku *78*
6.2 Ocenění služebnosti podle §16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 79
6.3 Hodnota závady ze služebnosti 79
6.4 Výpočet hodnoty nemovitosti se služebností 79
6.4.1 Nákladová, výnosová a porovnávací metoda ocenění *79*
6.4.2 Ocenění podle vyhlášky (viz kapitola 5.4.4) *80*
7 SYNTÉZA VÝSLEDKŮ 81
8 ZÁVĚR 83
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 84
SEZNAM TABULEK 86
SEZNAM ROVNIC 88
SEZNAM GRAFŮ 88
SEZNAM OBRÁZKŮ 88
SEZNAM ZKRATEK 89
SEZNAM PŘÍLOH 90
Příloha A: Databáze nájmů bytů 91
Příloha B: Databáze nabídkových cen pozemků 97
Příloha C: Databáze nabídkových cen bytů 100
Příloha D: Databáze nabídkových cen rezidenčních pozemků 104
Příloha E: Databáze nabídkových cen rodinných domů 107

1 ÚVOD

Tématem této diplomové práce je ocenění věcných břemen (dále také VB) za použití různých metod ocenění. Oceňování VB je méně frekventované než oceňování pozemků, domů či bytů, je však neméně důležitou součástí problematiky stanovování hodnoty nemovitostí jako takových. Hodnota VB může být rozhodující i při jeho vzniku či zániku. Správné porozumění a ocenění VB může výrazně ovlivnit hodnotu nemovitosti.

Tuto problematiku jsem si vybral záměrně, považuji ji za velmi užitečnou z pohledu praxe, kde se můžeme setkat s velkým množstvím nemovitostí, jejichž vlastnická práva jsou omezena různými věcnými břemeny. Jejich znalost je nezbytná ke správnému řešení skutečných pracovních úkolů. Tato práce se tak pro mě stala dobrým nástrojem pro prohloubení hardskills, které bych rád uplatňoval v profesním životě.

Samotná práce řeší konkrétní zadání dvou věcných břemen (věcné břemeno užívání a věcné břemeno vedení inženýrské sítě) v rodinném domě v Řícmanicích.

Výstupem práce je zhodnocení metod ocenění a posouzení jejich vhodnosti.

2 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ PRO ŘEŠENÍ PROBÉMU

2.1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC POJMŮ

Pro správné pochopení a řešení problematiky VB je nezbytné znát základní pojmy a orientovat se v související legislativě. Proto je zařazena tato část jako první.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Základním právním dokumentem pro definici věcí, práv a povinností s nimi spojenými je nový občanský zákoník (dále také NOZ) účinný od 01. 01. 2014, který nahradil dříve platný zákon č. 40/1964, občanský zákoník. V NOZ zjistíme základní pojmy vymezení nemovitostí, věcných práv a věcných břemen. Věcná břemena jsou vždy s povinností váznoucí na nemovitosti, a tudíž z podstaty nepřemístitelnosti jsou věcná břemena taktéž věcí nemovitou.

§ 498 – Nemovité a movité věci

„(1) ***Nemovité věci*** *jsou* ***pozemky*** *a* ***podzemní stavby se samostatným účelovým určením****, jakož i* ***věcná práva*** *k nim, a* ***práva****, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité." (1)

Součást věci

§ 505

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí." (1)

§ 506

„(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem,* ***stavby zřízené na pozemku*** *a jiná zařízení (dále jen „stavba") s výjimkou staveb dočasných,* ***včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech****.*

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek."* (1)

§509

***„Inženýrské sítě**, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, **nejsou součástí pozemku**. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“* (1)

Příslušenství věci

§ 510

„(1) *Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

(2) ***Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“*** (1)

§ 1159

*„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. **Jednotka je věc nemovitá**.“* (1)

Pozemky a stavby

§ 3054

„Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.“ (1)

§ 3055

„(1) *Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona **nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí**. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“* (1)

V NOZ je VB věnována samostatná pasáž od § 1274 až po § 1308. Pasáž se nachází v ČÁSTI TŘETÍ – ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA v HLAVĚ II – VĚCNÁ PRÁVA v dílu 5 – Věcná práva k cizím věcem v oddílu 2 – Věcná břemena. Zde jsou VB rozdělena na **služebnosti** a **reálná břemena**. Podrobnější dělení a popis je v dalších kapitolách.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Původní katastry ze 17. století plnili hlavně funkci evidenci půdy a statků pro daňové účely. Katastr nemovitostí (dále také KN) jak jej známe dnes se začal formovat začátkem 19. století. (1) *„Stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský.“* (2)

Aparát KN je základním nástrojem k majetkoprávní evidenci nemovitostí, pro daňové účely, nakládání se zemědělským a lesním půdním fondem, kulturních památek, nerostného bohatství, pro rozvojové plány, statistické účely, ochraně životního prostředí, pro mapové podklady a pro **oceňování nemovitostí**. KN obsahuje soubor geodetických informací (mapa) a soubor popisných informací (údaje o nemovitostech, vlastnících, oprávněných, právech a skutečnostech stanovených zákonem). (3)

§ 1 – Katastr nemovitostí

*„(1) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis **práv** k těmto nemovitostem.“* (5)

§ 5 – Katastrální operát

„(1) *Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.*

(2) *Katastrální operát tvoří*

a) *soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,*

b) *soubor popisných informací, který zahrnuje údaje podle § 4 odst. 1 písm. b) až f),*

c) *dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví,*

d) ***sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,*

e) *protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.“* (5)

Vklad

§ 11

„(1) *Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:*

a) *vlastnické právo,*

b) *právo stavby,*

c) ***věcné břemeno**,*

d) *zástavní právo,*

e) *budoucí zástavní právo,*

f) *podzástavní právo,*

g) *předkupní právo,*

h) *budoucí výměnek,*

i) *přídatné spoluvlastnictví,*

j) *správa svěřenského fondu,*

k) *výhrada vlastnického práva,*

l) *výhrada práva zpětné koupě,*

m) *výhrada práva zpětného prodeje,*

n) *zákaz zcizení nebo zatížení,*

o) *výhrada práva lepšího kupce,*

p) *ujednání o koupi na zkoušku,*

q) *nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,*

r) *pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,*

s) *vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.*

(2) *Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.*“ (5)

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Na katastrální zákon přímo navazuje vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, která tento zákon blíže upřesňuje.

Geometrické a polohové určení

§ 7

„(1) *V souboru geodetických informací jsou geometricky a polohově určeny*

a) *katastrální území,*

b) *pozemky,*

c) *rozsahy **věcného břemene** k části pozemku,*

d) *budovy a vodní díla,*

e) *další prvky polohopisu.“* (6)

§ 16 – Údaje o věcném břemeni

„(1) *U věcného břemene se evidují*

a) *obsah práva jeho stručným popisem,*

b) *údaje o zatížené nemovitosti včetně údajů o geometrickém plánu, kterým byl vymezen rozsah věcného břemene, pokud bylo věcné břemeno zřízeno k části pozemku,*

c) *údaje o povinném v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti,*

d) *údaje o panující nemovitosti nebo údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a*

e) *poslední den doby, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu.*

(2) *Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti panující se v katastru eviduje jak u nemovitosti panující, tak u nemovitosti zatížené.*

(3) *Věcné břemeno ve prospěch osoby se eviduje pouze u nemovitosti zatížené.*

(4) *Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti panující, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti zatížené.*

(5) *Věcné břemeno zatěžující nemovitost, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti panující.*

(6) *U budoucího výměnku se evidují obdobné údaje jako u věcného břemene.“* (6)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Zákon o oceňování majetku (dále také ZOM) se nevztahuje na sjednávání cen, ale pouze na ceny určené (hodnoty) a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Podle tohoto zákona se oceňuje majetek (věci, práva, jiné majetkové hodnoty) a služby. Ocenění se podle ZOM neprovede, pokud zvláštní předpis stanoví odlišný způsob ocenění, nebo pokud tak stanoví zvláštní předpis při převádění majetku.

§ 2 – Způsoby oceňování majetku a služeb

„(1) ***Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou***, *pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.* ***Obvyklou cenou*** *se pro účely tohoto zákona rozumí* ***cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*** *Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak* ***do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*** *Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.***

(2) ***Mimořádnou cenou*** *se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(3) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je* ***cena zjištěná****.*

(4) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(5) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) ***nákladový způsob****, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) ***výnosový způsob****, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) ***porovnávací způsob****, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

d) ***oceňování podle jmenovité hodnoty****, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

e) ***oceňování podle účetní hodnoty****, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

f) ***oceňování podle kurzové hodnoty****, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

g) ***oceňování sjednanou cenou***, *kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen*" (7)

Vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška obecně slouží k oceňování nemovitostí pro daňové účely a ocenění věcných břemen blíže nespecifikuje, ale odkazuje na ZOM.

§ 49

„Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci." (8)

2.2 TYPY VĚCNÝCH BŘEMEN

Obecně jsou věcná břemena definována jako pravomoc oprávněného využívat věc povinného. Věcná břemena mohou být zřízená za **úplatu** (jednorázová nebo periodická platba), nebo **bezúplatně**. (4) Z hlediska trvání se rozlišují VB **navždy trvající**, na **určitou dobu**, na **neurčitou dobu** (např. s rozvazující podmínkou) a VB na **dožití** určité osoby. (5) Věcné břemeno vzniká v den doručení listiny na katastr nemovitostí, pokud je v něm povinná věc zapsaná. Pokud ne, vzniká účinností smlouvy.

Dle NOZ se VB rozdělují na **služebnosti** a **reálná břemena**.

2.2.1 Služebnost

Služebnost je povinnost vlastníka ve prospěch jiného něco **trpět** nebo se něčeho **zdržet**. Majetek může být v předem stanovené míře užíván oprávněným ze služebnosti. Povinný zůstává pasivní. Služebnost se nabývá:

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,
- vydržením,
- ze zákona (ex lege).

Služebnosti se tradičně dělí na **pozemkové** (in rem; váže se k nemovitosti, nezáleží na změně vlastníka; např.: služ. inž. sítě, stezky, cesty) a na **osobní** (in personam; např.: VB užívání, dožití). (5) NOZ se nezabývá historickými (např.: právo vést kouř cizím komínem, právo spásat žaludy a bukvice) a služebnostmi podle speciálních právních předpisů (např.: právo honby, rybolovu). (6)

§ 1258

„Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. *Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší."* (1)

§ 1263

„Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci*, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet."* (1)

§ 1266

„K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším." (1)

NOZ dále definuje i způsoby, jak může služebnost **zaniknout**:

- Trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.
- Trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.
- **Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu**, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.
- **Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby**; při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba.
- Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.

Služebnost **nezaniká,** pokud je stejný vlastník panující a služebné věci, protože vlastník může mít svůj pozemek zatížen služebností ve prospěch jiného svého pozemku. (7)

Pozemkové služebnosti

Mezi nejpoužívanější a nejrozšířenější pozemkové služebnosti patří služebnost inženýrské sítě, právo stezky (chůze) a právo cesty (jízdy).

Služebnost inženýrské sítě:

§ 1267

„(1) *Služebnost inženýrské sítě zakládá právo **vlastním nákladem** a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést **vodovodní**, **kanalizační**, **energetické** nebo jiné vedení, **provozovat** je a **udržovat**. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem **prohlídky** nebo **údržby** inženýrské sítě.*

(2) *Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její **modernizace** nebo zlepšení její výkonnosti.*

(3) *Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednán, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.“* (1)

Služebnost stezky (chůze):

§ 1274

„(1) *Služebnost stezky zakládá právo **chodit** po ní nebo se po ní **dopravovat lidskou silou** a právo, **aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě** a odcházeli od ní nebo se **lidskou silou** dopravovali.*

(2) *Služebnost stezky **neobsahuje** právo vjíždět na služebný pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.“* (1)

Služebnost cesty (jízdy):

§ 1276

*„(1) Služebnost cesty zakládá právo **jezdit** přes služebný pozemek **jakýmikoli vozidly**.*

(2) *Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.*

(3) *Osoba, které přísluší služebnost cesty, **přispívá poměrně k udržování cesty** včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.“* (1)

Další pozemkové služebnosti:

- Opora cizí stavby
- Služebnost okapu
- Právo na svod dešťové vody
- Právo na vodu

- Služebnost rozlivu
- Služebnost průhonu
- Právo pastvy

Ochranná pásma:

Ochranná pásma jsou svým charakterem příbuzná pozemkovým služebnostem. Omezují nakládání s nemovitostmi v jejich dosahu. Velmi často je nemovitost ochranným pásmem znehodnocena. Může se jednat o snížení hodnoty stavebního pozemku přes který vede vedení vysokého napětí nebo je v sousedství dráhy. *„Pokud jde o vznik omezení, je zde nápadná podobnost se vznikem věcných břemen ex lege. To skutečně někdy vede k zařazování omezení v ochranných pásmech k zákonným věcným břemenům."* (5) Jedná se hlavně o ochranná pásma vodovodů, vodních zdrojů, plynovodů, kanalizací, energetické sítě, ropovodů, kulturních památek, přírody, silnic, drah, letišť, telekomunikačních a datových sítí, teplovodů a hřbitovů.

Osobní služebnosti

Mezi nejpoužívanější a nejrozšířenější osobní služebnosti patří užívací právo.

Užívací právo

§ 1283

*„Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje **právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu** a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření."* (1)

§ 1284

„Vlastníku věci náležejí všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovi zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit." (1)

Další osobní služebnosti současné i historické:

- Požívací právo
- Služebnost bytu (obdoba užívání)

2.2.2 Reálné břemeno

Reálné břemeno je povinnost vlastníka ve prospěch jiného **konat** nebo mu něco **dávat**. Vlastník majetku musí ve prospěch oprávněného vykonávat určitou činnost. Povinný je aktivní.

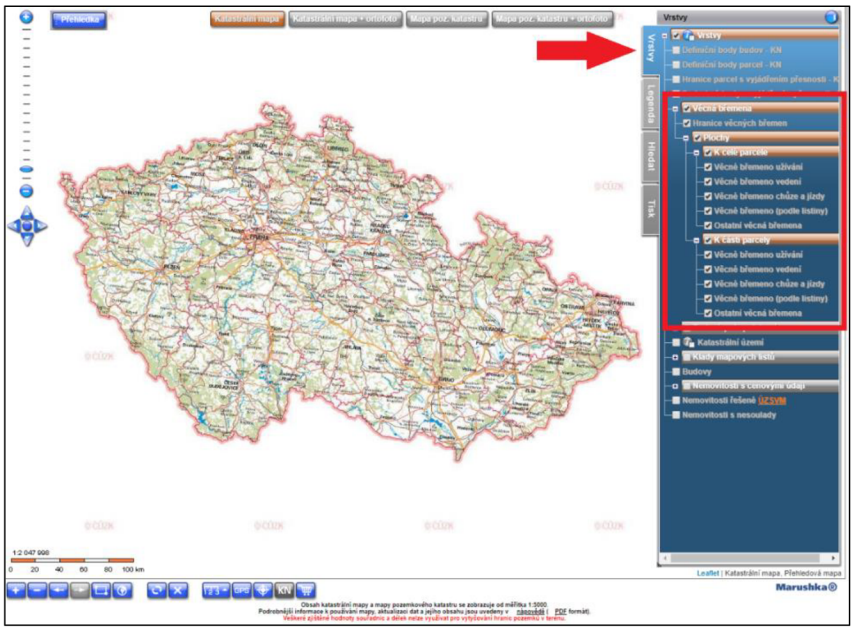
Reálné břemeno se nabývá pouze smlouvou. Pokud jsou reálná břemena zřízena na dobu neurčitou, musí být vykupitelná. Podmínky výkupu musí být předem určeny při zřízení reálného břemene. Vlastník věci nesmí provádět nic, čím by se věc zhoršila k újmě oprávněného z břemene. (7)

Pokud není zákonem nebo zvláštními předpisy definované potřebné VB, je možno zřídit **věcné břemeno (podle listiny)**. Tímto nástrojem si mohou smluvní strany nadefinovat potřebné VB. Může jednat například o:

- udržování, opravování, provozování úchytu trakčního vedení
- vstup na pozemek brankami v plotech vybudovaných zahrádkářským svazem
- používání schodiště
- vstup a užívání transformační stanice
- spoluužívání sprinklerového zařízení
- průchod a užívání výtahu na odpadky
- umístění stavby na stavbě
- právo štítové zdi

2.3 VYMEZENÍ ROZSAHU VĚCNÝCH BŘEMEN

Věcné břemeno zapsané v katastru nemovitostí je kromě listinné formy a popisné informace zobrazeno také v mapě katastru nemovitostí. V náhledu do KN může být zapnuto zobrazení věcných břemen a tím u většiny VB okamžitě zjistitelné, jestli je vymezeno obecně, nebo jestli je přesněji prostorově definované. Čím je VB přesněji definované, tím je jsou přesněji vymezeny práva a povinnosti stran. Hodnota nemovitosti je větší, čím jsou práva k ní méně omezená.



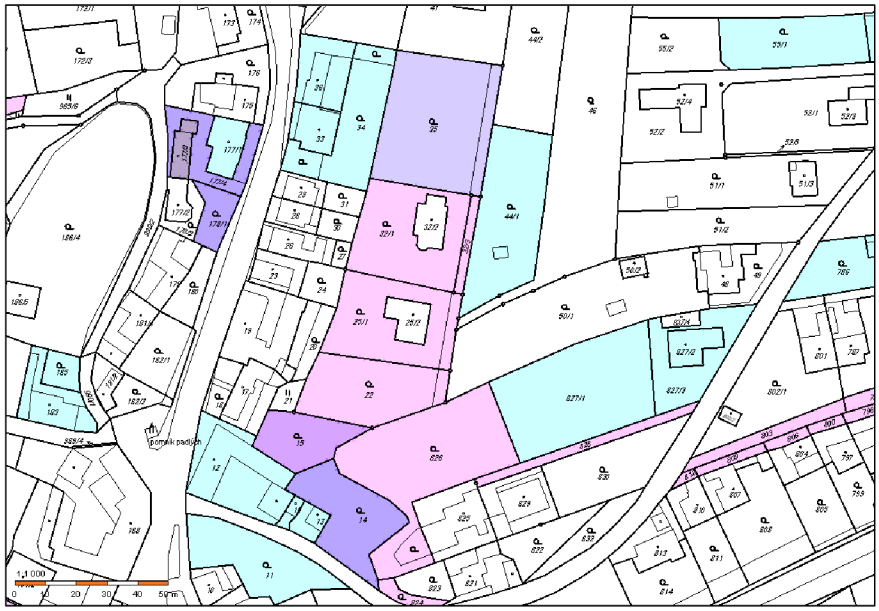
Obr. č. 1 – Vrstvy v mapě KN (8)

2.3.1 Obecně prostorově definované

Nemovitosti s povinností věcného břemene mohou být definovány obecně, například pouze parcelou (ve smlouvě je uvedeno pouze parcelní číslo), a tím se stává povinno vše co je součástí parcely. Taktéž může být vymezena bytová jednotka (uvedeno číslo bytové jednotky) nebo celý dům (uvedeno číslo popisné, číslo evidenční, stavby bez č. p./ bez č. ev.).

Pro některé případy obecné vymezení postačuje. Typickým příkladem je užívací právo, které je často zřizováno jako součást darovací smlouvy, kdy si dárce jistí další užívání nemovitosti, ale již chce odkázat majetek obdarovaným. V tomto případě může nastat problém pro nové vlastníky, i když dárce jednal v dobré vůli. Může se jednat o případ, kdy rodiče darují vícegenerační dům dítěti, ale zřídí si VB užívání obecně definované pro dům a okolní pozemky. Dědic si chce část domu spravit nebo vybudovat podkroví, chce si na to půjčit od banky, nemovitost má sloužit jako zástava. Dle běžných postupů bank by tato nemovitost nebyla jako zástava vhodná, hypotéku by neposkytla.

Obecné vymezení může být výsledkem neznalosti nebo neinformovanosti zřizovatelů a následně vyvolat problémy. Jedná se typicky o případy služebností inženýrské sítě a služebnost cesty, kdy je zbytečně zatížen celý pozemek, a přitom služebnosti skutečně slouží pouze malá část.



Obr. č. 2 – Obecně vymezená VB a zobrazení v mapě KN (8)
(světlemodrá – VB užívání, růžová – VB chůze a jízdy, fialová – VB vedení, oranžová –VB (podle listiny), další odstíny jsou výsledkem kombinací)

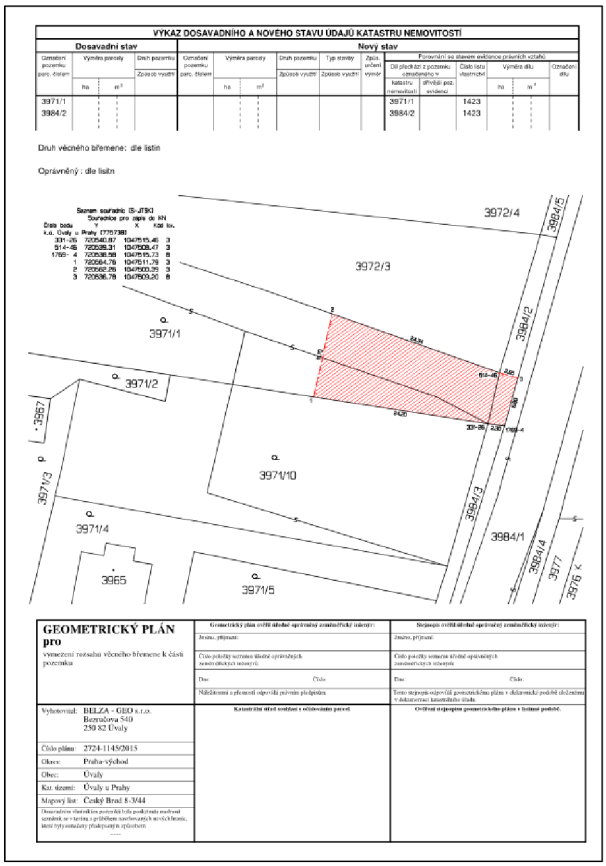
2.3.2 Přesně prostorově definované

Přesně prostorově definované věcné břemeno může být určené **písemně** nebo **graficky**. Písemné vymezení může postačit případech kdy se jedná o užívání části objektu. Je možné vymezit jednotlivá podlaží nebo místnosti jen písemně. Popis může vypadat následovně:

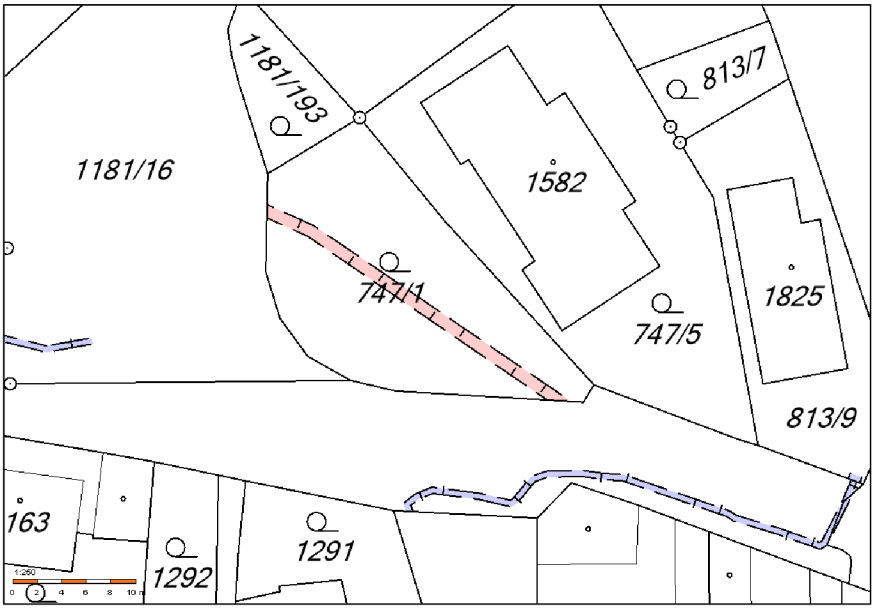
Oprávněný je doživotně a bezplatně užívat k trvalému bydlení všechny prostory a místnosti ***v přízemí budovy*** *– stavby č.p. 123 Řícmanice, která je součástí pozemku parc. č. 456 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Řícmanice, které je přístupné samostatným vchodem, sestávající z: chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a šatny.*

Graficky definované VB je na základě geometrického plánu (dále také GP) vyhotoveného geodetem, nebo může jít o místnosti či části budovy vyznačené ve výkresech objektu. Geometrické plány obsahují výkaz, tabulku bodů v S–JTSK, výřez mapy KN s vyznačenou polohou a popisové pole. Vyhotovení GP pro VB je zpoplatněno 2500 – 4500Kč/100 m a následný vklad do KN je zpoplatněn 1000 Kč.

Při oceňování nemovitostí, na kterých vázne věcné břemeno, které je přesně prostorově definované, můžeme nezatíženou část nemovitosti ocenit plnou cenou. Zpravidla mají tyto nemovitosti větší hodnotu než nemovitosti zatížená VB obecně prostorově definovanými.



Obr. č. 3 – Geometrický plán pro vytyčení VB (9)



Obr. č. 4 – Přesně prostorově definované VB (8)

2.4 ZVLÁŠTNÍ OCEŇOVACÍ POSUTPY VĚCNÝCH BŘEMEN

Se specifickými či upravenými postupy ocenění věcných břemen je možné se potkat u pozemků ve vlastnictví měst, velkých státních podniků a příspěvkových organizací hospodařící s velkým množstvím pozemků či energetické společnosti. Jako například město Brno, E-ON Česká republika, s.r.o., ŘSD nebo Povodí Moravy, s. p.

Město Brno používá vlastní postup pro ocenění VB cizích inženýrských sítí na vlastních pozemcích, tak i pro ocenění vlastních inženýrských sítí na cizích pozemcích. Věcné břemeno se vypočte jako užitek ze zatížené plochy za 5 let. Užitek je dán 5 % z ceny z cenové mapy (neplatné od 1. 9. 2017) nebo z paušálních částek dělených podle lokality a způsobu využití.

Ředitelství silnic a dálnic postupuje při stanovení užitku nebo výše nájemného podle vlastních hodnot kategorizovaných podle velikostí obcí, podle regulovaných cen stanovených ve výměru Ministerstva financí nebo podle znaleckého posudku. Záleží, zda je ŘSD na straně nájemce nebo pronajímatele a pokud bude druhá strana nájem platit ze státního rozpočtu (obce, kraje, ČŘ).

Odejmutí nebo omezení vlastnického práva v podobě věcných břemen se požívá podle zvláštních právních předpisů především u dopravních a vodních staveb a staveb energetické infrastruktury. Obecně jsou ceny stanovené znaleckým posudkem upraveny dalšími koeficienty, nebo jsou stanoveny paušální částky s možností nesouhlasu a nahrazení ceny stanovenou znaleckým posudkem. Příkladem může být §17 v zákoně č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích či §3b v zákoně č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

U liniových staveb je ochranné pásmo obecně uvažováno jako újma z hodnoty pozemku.

2.5 MEZINÁRODNÍ A ZAHRANIČNÍ ZDROJE

V zahraničních zdrojích jsou uvedeny převážně obecné definice a rozdělení věcných břemen podle místních zákonů. Jako v České republice jsou obsazeny v občanských zákonících. Zde ale není jednoduché pochopení jednotlivých definic a vysvětlivek, protože je použita právnický forma v cizím jazyce. Lepším zdrojem pro pochopení mohou být články právnických, notářských a realitních kanceláří. Konkrétní postupy oceňování VB nejsou v místních zákonech stanoveny a jsou takřka nedohledatelné. Pokud je někde zmínka o hodnotě VB, je v souvislosti s výnosem. Obecné definice a rozdělení se příliš neliší od podstaty našich věcných břemen.

International Valuation Standards

Ve více jak 90 zemích světa vychází profesní oceňovatelé z principů uvedených v IVS. Jedná se o obecnou teorii, jak chápat a přistupovat ke stanovování hodnot. Základním požadavkem pro ocenění je objektivita kvalifikovaného oceňovatele a jasného stanovení účelu ocenění.

„Právo k nemovité věci je vlastnické právo, právo kontroly, právo užívání nebo právo bydlení vztahující se k pozemkům a budovám. Existují hlavní tři druhy majetkových práv:

a) *nadřízené právo v libovolné vymezené ploše pozemků. Vlastník tohoto majetkového práva má absolutní právo držby a kontroly pozemků a budov na nich, a to natrvalo, pouze s výhradou případných podřízených práv a případných zákonných nebo jiných právně vynutitelných omezení,*
b) *podřízené právo, které obvykle držiteli dává práva výhradní držby a kontroly vymezené plochy pozemků nebo budov na vymezenou dobu, např. v souladu s podmínkami nájemní smlouvy, a/nebo*
c) *právo užívat pozemky nebo budovy, ovšem bez práva výhradní držby nebo kontroly, např. právo chodit nebo jezdit přes pozemek nebo ho užívat pouze k vymezené činnosti.“* (10)

K oceňování práv jsou popsána standardní tři základní oceňovací postupy.

Tržní přístup ocenění práv k nemovitým věcem pracuje s rozdělením nemovitostí na měrné jednotky, jako je čtvereční metr, místnost a atd. Tím se snaží zohlednit značnou heterogenitu práv k nemovitým věcem, tak značnou heterogenitu nemovitých věcí samotných.

Výnosový přístup používá obecné výnosové metody jejichž hodnota vychází ze skutečných nebo dosažitelných výnosů.

Nákladový přístup ocenění práv k nemovitostem se většinou stanovuje jako pomocí metody zůstatkových nákladů nahrazení, což je stanovení nákladů na srovnatelné aktivum s obdobnou užitečností upravených o amortizaci. (10)

Německo

V německém občanském zákoníku (das Bürgerliche Gesetzbuch) jsou věcná břemena řešena od § 1018 do § 1093 a jsou rozdělena na tři základní druhy:

- věcná břemena (obecná; die Grunddienstbarkeit; § 1018 – § 1029),
- užívací práva (der Nießbrauch; § 1030 – § 1089),
- a omezené osobní užívání (die beschränkt persönliche Dienstbarkeit; § 1090 – § 1093).

Věcné břemeno určuje povinou a panující nemovitost (nemovitosti na obou stranách). Nejčastěji se jedná o právo na cestu a vedení inž. sítí. Tyto věcná břemena mají minimální vliv na tržní hodnotu nemovitosti. Může být také použito pro omezení výšky budovy nebo omezení nebo vyloučení komerčního využití nemovitosti. Užívací právo opravňuje fyzickou osobu k užívání.

U omezeného osobního užívání se jedná o osobní věcné břemeno, a je vždy sjednáno pro konkrétní osobu. Tato osoba může nebo nemusí být vlastníkem nemovitosti. Osoba má právo na užívání konkrétní nemovitosti, které je přesně definována. Může to být například právo na bydlení nebo právo na trvalé užívání. Osobní věcné břemeno používají někteří rodiče při převodu vlastnictví na své děti. Nástroj omezeného osobního užívání může zajistit užívání určitým společenstvím nebo veřejný přístup do určitých oblastí nemovitosti. (11)

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Předmětem řešení jsou dvě služebnosti, které jsou u rodinného domu č. p. 215 v Řícmanicích. Jedná se o věcné břemeno spoluužívání, zřízené jako in personam, a věcné břemeno vedení inženýrské sítě (kanalizace), zřízené jako in rem.

3.1 POPIS

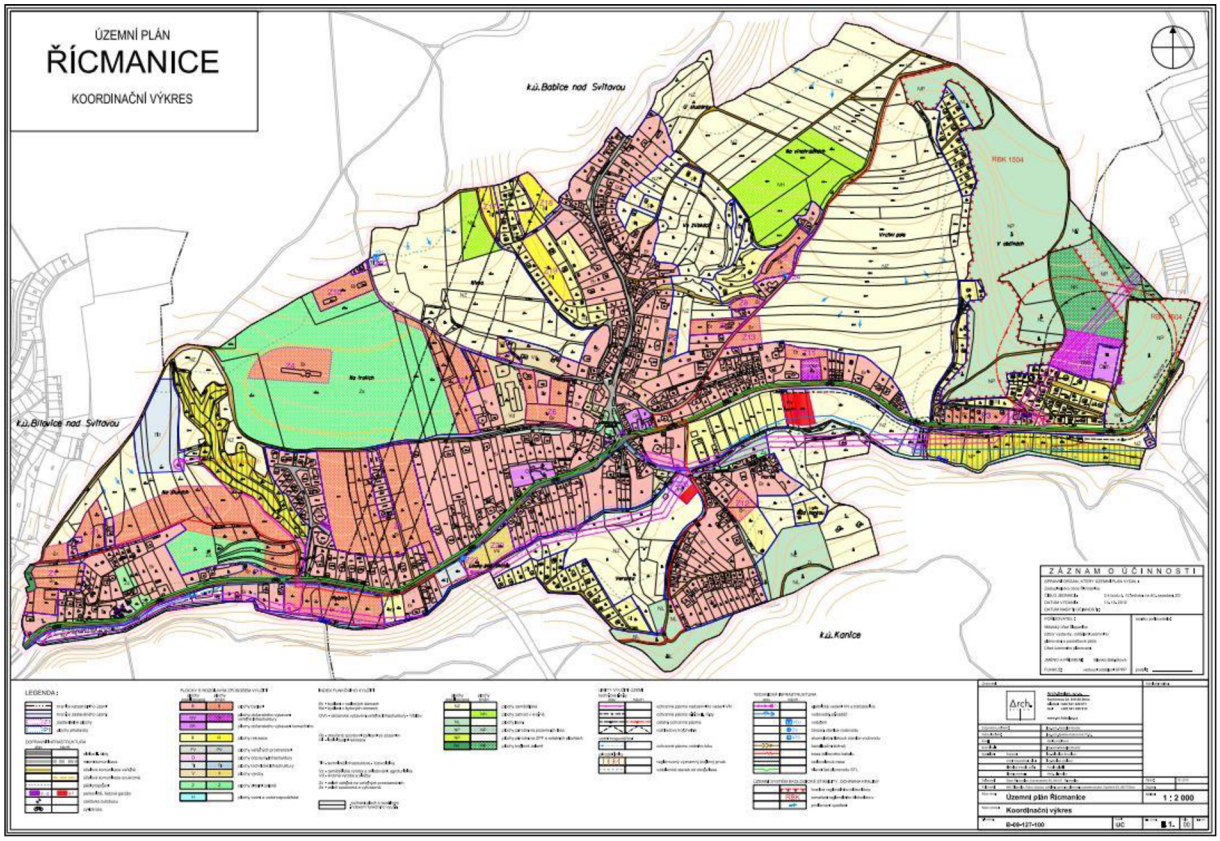
3.1.1 Popis obce

Obec Řícmanice leží 9 Km severovýchodně od města Brna v jižní části Drahanské vrchoviny. Dojezdová doba do centra Brna je přibližně 30 minut. Obec plní funkci příměstského bydlení.

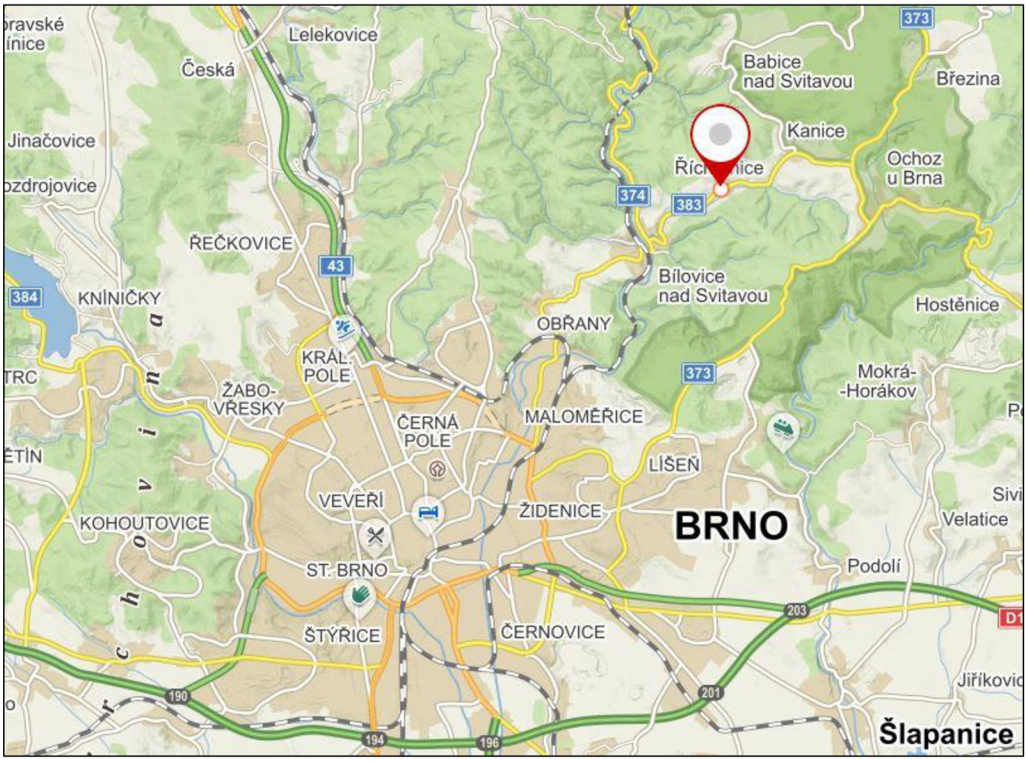
V obci převažuje rezidenční zástavba rodinných domů. V posledních 20 letech byla uvolněna relativně malá část území pro novou výstavbu a oproti sousedním obcím – Bílovice nad Svitavou, Kanice, Babice nad Svitavou, Ochoz u Brna a Březina. Tomu odpovídá i velmi omezená nabídka prodejů domů i pozemků k rezidenční výstavbě.

Druh obce:	Obec
Obec s rozšířenou působností:	Šlapanice
Počet obyvatel podle ČSÚ (01. 01. 2018):	811 v průměrném věku 41,1 let
Okres:	Brno – venkov
Kraj:	Jihomoravská
Katastrální území:	Řícmanice [745448]
Občanská vybavenost:	Obecní úřad, MŠ, knihovna, obchod s potravinami, restaurace, koupaliště, tenisové kurty, fotbalové hřiště, multifunkční hřiště, dětské hřiště, autoservis, květinářství, duchovní, kulturní a sportovní spolky.
Inženýrské sítě:	Vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, zemní plyn, elektřina, datové sítě.
Dopravní dostupnost:	Autobusové linky IDS–JMK, silnice III. třídy
Životní prostředí:	Bez rušivých vlivů. Obec leží u hranice s CHKO Moravský kras.

Tabulka č. 1 – Charakteristika obce



Obr. č. 5 – Koordinační výkres územního plánu obce (12)



Obr. č. 6 – Mapa polohy obce (13)

3.1.2 Popis pozemků

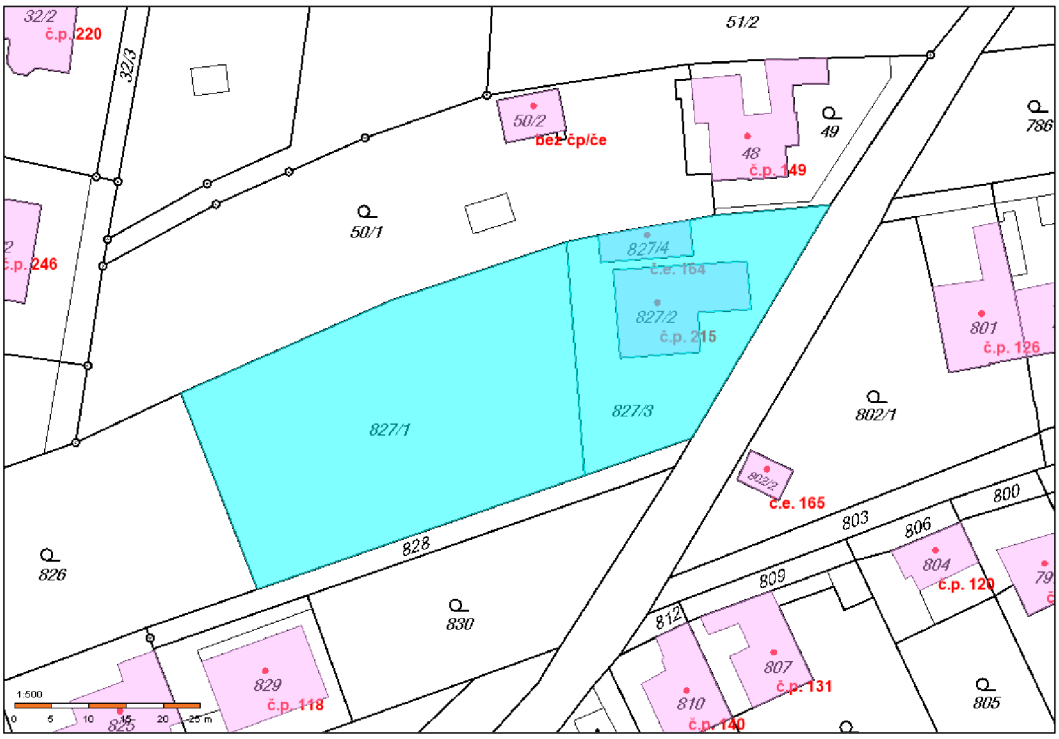
Parcely dotčené nemovitosti jsou vedeny na LV č. 479, k. ú. Řícmanice, okres Brno – venkov, kraj Jihomoravský. Parcely mají lichoběžníkový tvar s orientačními rozměry 30×77 m, a celkovou plochou 2278 m^2. Pozemky leží v mírném jižním svahu v nadmořské výšce 290 m. n. m. U východní hrany pozemků vede místní komunikace s živičným povrchem na parcele č. 833 – ostatní plocha, ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Řícmanice. V místě od komunikace je do domu napojena elektřina, vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, zemní plyn a nadzemní kabelové vedené datové sítě.

Parcela č. 827/1 je druhem orná půda a má výměru 1525 m^2. Slouží jako zahrada a nachází se na ní zemní bazén (6,5×3 m), skleník (2,5×4,5 m), tři jabloně (40 let), tři durancie (2×30 let, 1×8 let), dvě slivoně (7 let), jedna meruňka (25 let) a jedna třešeň (10let).

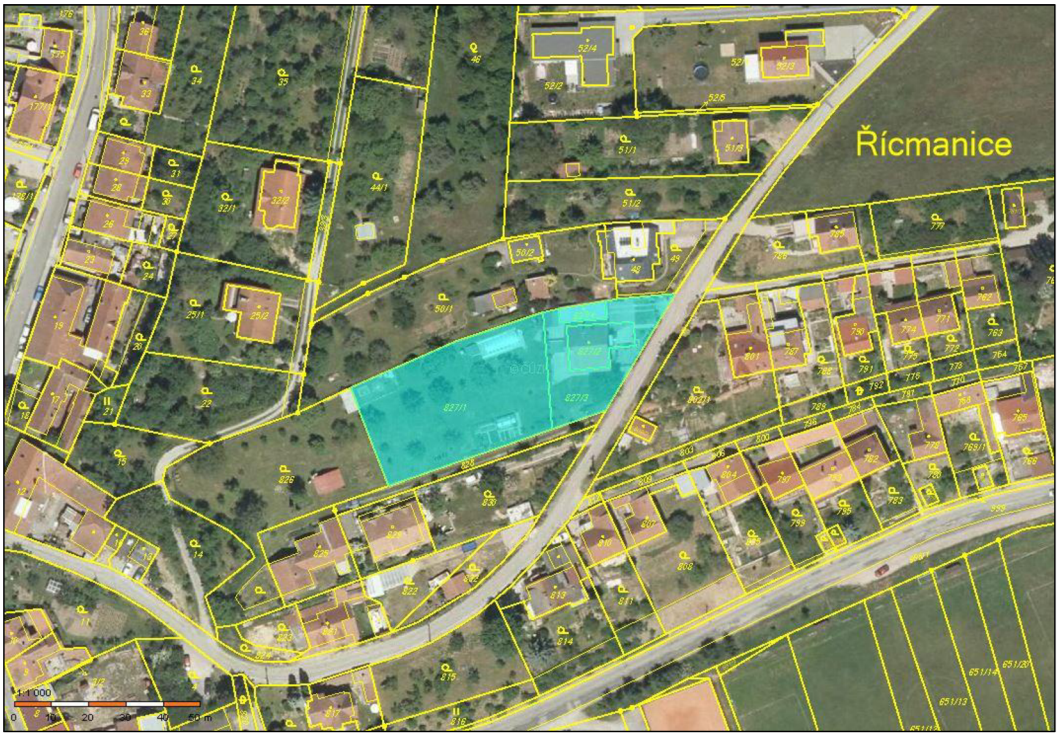
Parcela č. 827/2 je druhem zastavěná plocha a nádvoří a má výměru 174 m^2. Součástí parcely je stavba č. p. 215 se způsobem využití jako rodinný dům.

Parcela č. 827/3 je druhem orná půda a má výměru 527 m^2. Parcela je okolo rodinného domu a jsou na ní dvě zpevněné parkovací plochy (40 m^2, 20 m^2), dvě terasy (45 m^2, 22 m^2), dřevěný plot s betonovou podezdívkou a ocelovou konstrukcí (50 m, 3× brána, 2× branka) a třešeň (45 let).

Parcela č. 827/4 je druhem zastavěná plocha a nádvoří a má výměru 52 m^2. Součástí parcely je stavba č. ev. 164 se způsobem využití jako garáž.

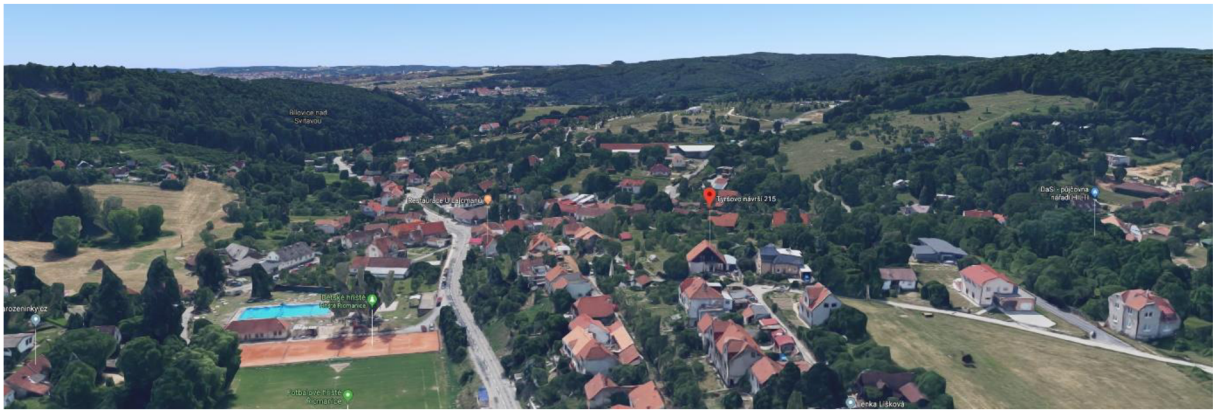


Obr. č. 7 – Výřez z katastrální mapy (8)



Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy (ortofotomapa) (8)

3.1.3 Popis nemovité věci



Obr. č. 9 – Panoramatický pohled (14)

Rodinný dům č. p. 215 je samostatně stojící s jedním podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V domě jsou tři byty, které nejsou samostatně zapsané v KN. Byt v 1.PP má dispozici 3+kk+2G, byt v 1.NP má dispozici 3+1 a byt v podkroví má dispozici 3+1.

Dům byl zkolaudován v roce 1993. Na domě byly provedeny dílčí rekonstrukce. V 1.PP v roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce koupelny a kuchyně a v roce 2010 byla měněna okna. V 1.NP byla v roce 2012 provedena částečná rekonstrukce pokojů a kuchyně a v roce 2018 byla kompletně zrekonstruována koupelna. V podkroví byla vybudovaná kuchyně a spíž v roce 2012. V roce 2010 byl vyměněn plynový kotel a v roce 2017 byl vyměněn zásobník na teplou vodu. Garáž s č. ev. 164 byla dokončena v roce 2000. V roce 2018 byl opraven plot a vyměněna dřevěná náplň.

Konstrukce a vybavení	Popis standardu
Základy	Železobetonové s izolací
Zdivo	Plynosilikátové tvárnice tl. 300mm, 50mm EPS
Stropy	Hurdis
Střecha	Dřevěný vázaný, sedlová
Krytina	Pálená, skládaná
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	Vápenocementové, modřínové obklady
Fasádní omítky	Silikon-silikátové drásané
Vnější obklady	Marmolit, keramické obklady
Schody	Železobetonové, dřevěné, standardní povrch
Dveře	Náplňové
Okna	Plastová, izolační dvojsklo (2/3), izolační trojsklo s venkovními žaluziemi (1/3)
Podlahy obytných místností	Korek, lamino, koberce
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba
Vytápění	Plynový kotel
Elektroinstalace	230/380 V
Bleskosvod	Ano
Rozvod vody	Plast, teplá i studená
Zdroj teplé vody	Plynový kotel se zásobníkem
Instalace plynu	Zemní plyn
Kanalizace	Splašková, dešťová
Vybavení kuchyně	2× elektrický sporák, 1× vestavné spotřebiče
Vnitřní vybavení	Umyvadla, sprchové kouty, vany
Záchod	Splachovací
Ostatní	Digestoře, vestavné skříně, ventilátor

Tabulka č. 2 – Vybavení rodinného domu

Konstrukce a vybavení	Popis standardu
Základy	Železobetonové s izolací
Obvodové stěny	CPP, tl. 300 mm
Stropy	Dřevěné trámy
Krov	Dřevěné trámy, plnoplošné bednění, pultová
Krytina	Pozinkovaný plech

Konstrukce a vybavení	Popis standardu
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava povrchů	Cementové omítky, silikon-silikátové drásané
Dveře	Dřevěné náplňové
Okna	Plastová, izolační dvojsklo
Vrata	Sekční s pohonem
Podlahy	Zámková dlažba betonová
Elektroinstalace	230/380 V

Tabulka č. 3 – Vybavení garáže č. ev. 164

Podlaží		Místnosti	Plocha [m2]
1.PP	BYT 3+kk	Obývací pokoj + kk	29,70
		Chodba	5,38
		Pracovna	8,79
		Koupelna	5,85
		Ložnice	13,12
		Předsíň	11,10
		SUMA	**73,94**
	Ostatní prostory	Chodba	8,35
		Černá kuchyně	5,35
		Kotelna	7,31
		Sklep	9,40
		Chodba	2,22
		Zemní sklep	9,83
		SUMA	**42,46**
	Garáž	Garáž	35,27
1.NP	BYT 3+1	Chodba	9,90
		Ložnice	14,23
		Koupelna	8,52
		Kuchyně s jídelnou	18,96
		Spíž	2,00
		Obývací pokoj	18,35
		Pokoj	10,90
		SUMA	**82,86**
	Ostatní prostory	Balkón	2,35

Podlaží		Místnosti	Plocha [m2]
		Schodiště	6,43
		Vstup	8,92
		SUMA	**17,70**
Podkroví	**BYT 3+1**	Chodba	12,37
		Ložnice	16,51
		Koupelna	10,97
		Kuchyně	12,50
		Spíž	4,55
		Obývací pokoj	23,30
		Pokoj 2. Podkroví	30,00
		SUMA	**110,20**
	Ostatní prostory	Balkón	4,35
		Balkón	12,17
		SUMA	**16,52**
Celková plocha bytů			**267,0**
Plocha ostatních prostor			**76,7**

Tabulka č. 4 – Přehled podlahových ploch domu

Objekt	Podlaží	Výpočet	Obestavěný prostor [m3]
RD č. p. 215	základy	0,8×0,6×(18,8+4+10)+0,4×0,6×65+601,5*0,15	91,5
	1.PP	(10,8×11,7+7,1×6,6+4,6×2,7+2,7×5,5)×3	601,5
	1.NP	(10,8×11,7+1,3×3,3)×2,85	372,4
	Podkroví + zastřešení	9,6×11,7×1+9,6×11,7×5/2	393,1
		SUMA	**1 458,5**
Garáž č. ev. 164	základy	12,3×5,35×0,05+2×(11,9+5,35)×0,4×0,8	14,3
	1.NP	12,3×5,35×2,6	171,1
	Zastřešení	12,3×5,35×0,9/2	29,6
		SUMA	**215,0**

Tabulka č. 5 – Přehled obestavěného prostoru domu a garáže podle ČSN 73 4055

Objekt	Podlaží	Výpočet	Obestavěný prostor [m3]
RD č. p. 215	1.PP	(10,8×11,7+7,1×6,6+4,6×2,7+2,7×5,5)×3	601,5
	1.NP	(10,8×11,7+1,3×3,3)×2,85	372,4
	Podkroví + zastřešení	9,6×11,7×1+9,6×11,7×5/2	393,1
		SUMA	**1 367,0**
Garáž č. ev. 164	1.NP	12,3×5,35×2,6	171,09
	Zastřešení	12,3×5,35×0,9/2	29,61
		SUMA	**200,7**

Tabulka č. 6 – Přehled obestavěného prostoru domu a garáže podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Obr. č. 10 – Pohled z ulice [foto autora]

Obr. č. 11 – Pohled ze zahrady [foto autora]

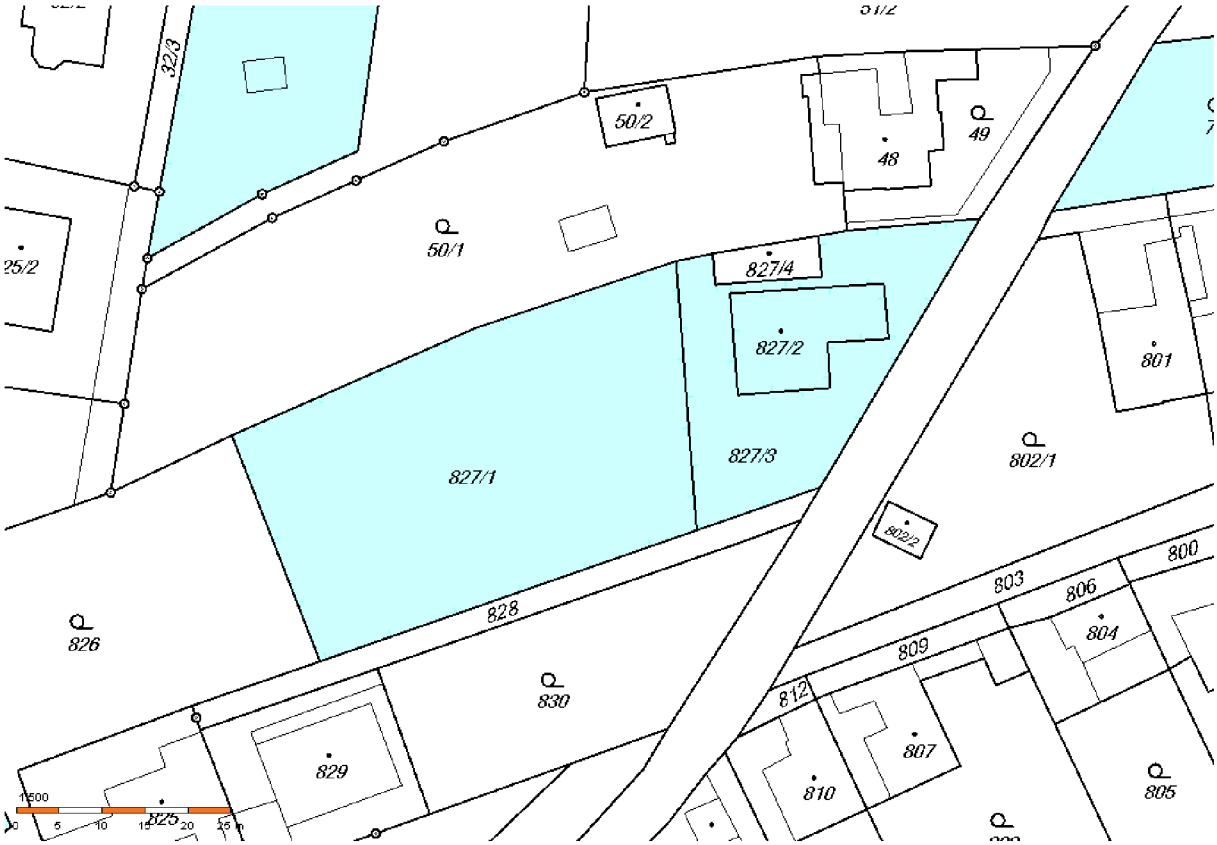
Obr. č. 12 – Zahrada [foto autora]

3.1.4 Popis VB spoluužívání

Věcné břemeno spoluužívání vzniklo na základě vkladu darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene do KN s právními účinky od 29. 05. 2012 a má výrazný vliv na hodnotu nemovitosti. Ve smlouvě je VB popsáno takto:

- *„věcné břemeno spoluužívání budovy č. p. 215 na pozemku č. p. 827/2, k. ú. Řícmanice, které spočívá v právu oprávněných z věcného břemene výlučně užívat byt v 1. podzemním podlaží o dispozici 3+kk sestávající z předsíně, chodby, koupelny, pracovny, ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem a dále spoluužívání všech prostor v 1. podzemním podlaží v budově č. p. 215, objekt bydlení, postavené na parcele parc. č. 827/2, k. ú. Řícmanice,*
- *věcné břemeno spoluužívání pozemku parc. č. 827/1, k. ú. Řícmanice, orná půda,*
- *věcné břemeno spoluužívání pozemku parc. č. 827/2, k. ú. Řícmanice, zastavěná plocha a nádvoří,*
- *věcné břemeno spoluužívání pozemku parc. č. 827/3, k. ú. Řícmanice, orná půda.*

Výše uvedená věcná břemena se zřizují ve prospěch oprávněných – Václava Prokopa a MUDr. Blanky Prokopové ***in personam****. Václav Prokop a MUDr. Blanka Prokopová prohlašují, že věcná břemena jako oprávnění přijímají."* (15)

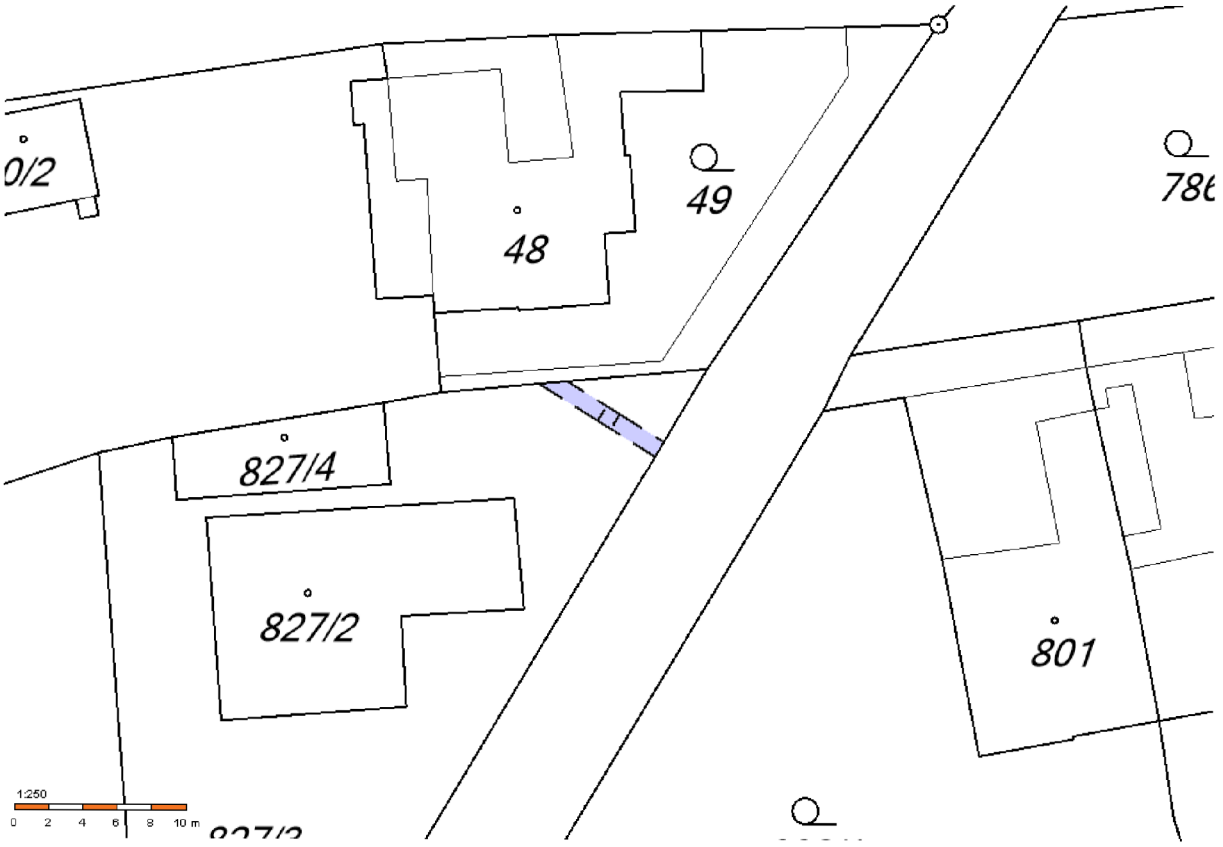


Obr. č. 13 – Vyznačení VB užívání v mapě KN (8)

3.1.5 Popis VB vedení inženýrské sítě (kanalizace)

Toto věcné břemeno má být úplatné a předmětem DP je stanovit jeho hodnotu.

Věcné břemeno bude zřízeno jako **in rem** s oprávněním pro RD č. p. 149 na parcele č. 48, k. ú. Říčmanice a má zajistit právo vedení splaškové kanalizace přes parcelu č. 827/3 do stoky vedené v místní komunikaci. VB bude zřízeno v pruhu širokém 1 m a dlouhém 8 m. Ochranné pásmo pro kanalizační přípojky není zákonem stanoveno. Zákon č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, v § 23 v odstavci 3, hovoří pouze o kanalizačních stokách do průměru 500 mm včetně a to v 1,5 m od vnějšího líce potrubí. Kanalizační přípojka není vodním dílem a neslouží pro veřejnou potřebu, proto se o zákon o vodovodech a kanalizacích na ni nevztahuje.



Obr. č. 14 – Návrh vyznačení VB vedení inženýrské sítě v mapě KN (8)

3.2 CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem DP je zjistit hodnotu konkrétních VB podle různých metod výpočtu a zhodnotit, jaké metody jsou pro konkrétní případy nejvhodnější a nejvíce odpovídající konkrétnímu stavu. Předpokládá se výrazný rozptyl hodnot. Cílem je také zhodnotit poměr mezi náročností, efektivností a přesností jednotlivých výpočtů. Je zřejmé, že zásadní vliv na výsledné hodnoty má vždy konkrétní zadání, pro které se hodnota zjišťuje.

Hodnota věcných břemen je zjišťována jako roční užitek oprávněného, podle §16b ZOM, jako závady váznoucí na nemovitosti a bude zjišťována cena nemovitosti se služebností.

4 POUŽITÉ METODY

4.1 METODY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Při řešení oceňovaní věcných břemen je nezbytné si hned na začátku položit otázku, zda oceňujeme samotné VB nebo nemovitost na níž VB vázne. Povinné nemovitosti jde zpravidla VB k tíži a tím je nižší i její hodnota. Oprávněná nemovitost může být na VB funkčně závislá a pokud by bylo VB zrušeno, mohla by její hodnota výrazně klesnout.

Služebnost má při ocenění jistou podobnost s nájmem, obvyklé nájmy se používají při ocenění, ale nájem to není. Neexistuje nájemní smlouva. Výše obvyklého nájmu pouze pomáhá simulovat výši budoucího **užitku** oprávněného, nebo **ztrátu** povinného z věcného břemene. Protože se jedná o částky dosažitelné v čase, používají se vztahy pro výnosový způsob zohledňující současnou hodnotu peněz v čase. (4)

4.1.1 Ocenění podle §16 b ZOM

Obvyklá cena je v tomto paragrafu míněna nejen jako obvyklá hodnota nemovitosti, ale také jako obvyklé hladiny cen všeho, co se v ocenění zohledňuje – nájmy bytu, pozemku, cena vody, plodin a atp.

*§ 16 b – **Oceňování věcných břemen***

„(1) ***Služebnosti** se oceňují **výnosovým způsobem** na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši **obvyklé ceny**.*

(2) *Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.*

(3) *Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.*

(4) *Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.*

(5) *Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.*

(6) *Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.*

(7) *Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.“* (7)

4.1.2 Ocenění VB podle vyhlášky

§ 49

„Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle ***§ 16 b zákona o oceňování majetku****, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.“* (8)

4.1.3 Ocenění výnosovým způsobem

Definice výnosové hodnoty

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která mí přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ (4)

„VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTI JE SOUČTEM DISKONTOVANÝCH (ODÚROČENÝCH) PŘEDPOKLÁDANÝCH BUDOUCÍCH ČISTÝCH VÝNOSŮ Z JEJÍHO PRONÁJMU.“ (4)

Neboli částka, která musí být uložena na úrokovaný účet v bance, aby byly generovány úroky rovny čistému ročnímu zisku z nájmu. Pro ocenění se používají výše nájmů (užitků) ze smluv, nebo se používají ceny obvyklé v místě a čase odpovídající stavu nemovitosti.

Kapitalizovaný budoucí výnos

Do výpočtu může vstupovat více obecnějších hodnot a tím značně zkreslit výsledek. Výši budoucích výnosů většinou nedokážeme přesně určit. Z finanční aritmetiky jsou převzaty vzorce pro výpočet. Správná volba výpočtu závisí na následujících kritériích:

- omezená nebo omezená doba výnosů
- výnosy budou konstantní nebo proměnlivé
- zda věc bude na konci období prodána
- zda budou výnosy po určité době méně jisté

Obecný vztah

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

Konstantní výnos po neomezenou dobu – věčná renta

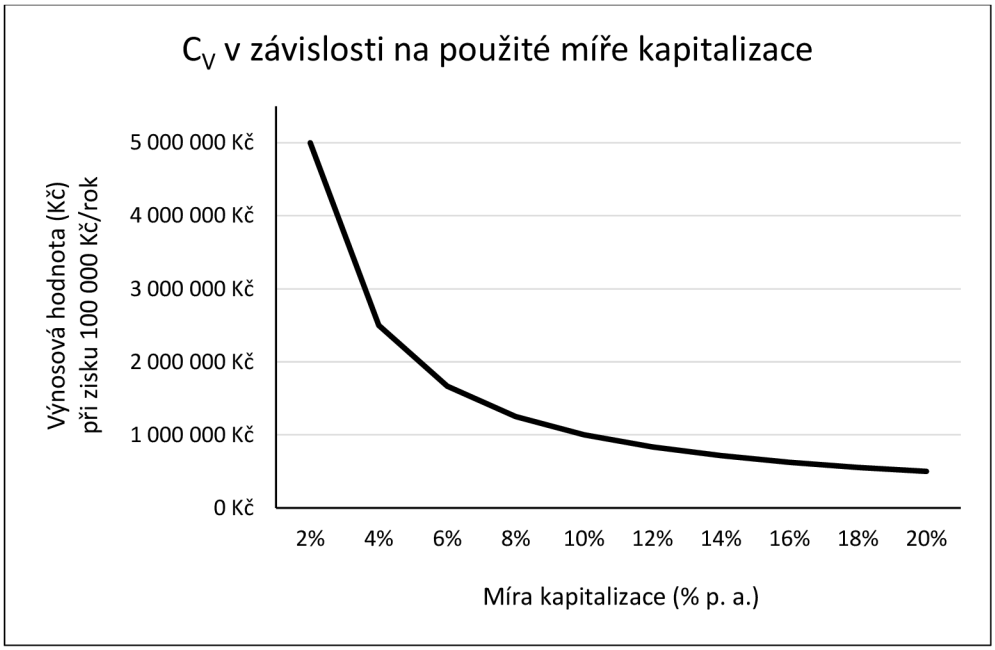
$$\mathbf{C_V = \frac{z}{i}} \tag{2}$$

Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$\mathbf{C_V = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)} \tag{3}$$

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je ve výpočtu výnosovým způsobem reprezentována úrokovou sazbou *i*. Její určení zásadním způsobem ovlivňuje výsledek výpočtu. Toto je demonstrováno v následujícím grafu.



Graf č. 1 – Ovlivnění C_V na základě použité míry kapitalizace (4)

Nejpřesnější a nejnáročnější způsob, jak zjistit míru kapitalizace je z realizovaných prodejů objektů a jejich dosahovaných čistých ročních zisků. Tyto údaje mají největší vypovídací hodnotu, ale pro naprostou většinu lidí jsou nedostupné v dostatečné kvantitě. Nejlepší databáze míry kapitalizace zjištěné porovnáním mají k dispozici bankovní ústavy, které je mohou poskytovat svým smluvním odhadcům. Jednoduchý výpočet je stanoven z čistých ročních výnosů ku prodejní ceně nemovitosti.

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=0}^{n} \frac{z_j}{COB_j} \quad (4)$$

Rozhodující vliv na hodnotu míry kapitalizace má především lokalita, kde se nemovitost nachází, o jaký typ nemovitosti se jedná a jak dobré jsou její užitné vlastnosti. Tyto rozdíly mohou být demonstrovány v následující tabulce.

Kategorie využití	Lokalita			
	Prémiová	Velmi dobrá	Dobrá	Průměrná
Rezidenční nemovitosti	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Nemovitosti pro kancelářské využití	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Nemovitosti pro maloobchod	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Nákupní centrum, hypermarket	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Komerční nemovitosti	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Průmyslové objekty	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Nemovitosti sloužící zemědělství a lesnictví	1,5 – 4,0 %			

Tabulka č. 7 – Míry kapitalizace používané pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem pro Českou spořitelnu, a.s., pokud není možno míru kapitalizace odvodit z trhu cen nemovitostí a dosahovaného nájemného (16)

Dalším způsob, jak odvodit míru kapitalizace je z úroků na úvěrech v bankách. Jedná se o nominální úrokovou míru. Ta je potřeba upravit o vliv inflace a tím dostaneme reálnou úrokovou míru.

$$i_r = \frac{q_n}{q_i} - 1 \quad (5)$$

Není zcela ideální porovnávat jistiny v bance s nemovitostmi. S rostoucí inflací reálná hodnota jistin klesá, zatím co ceny stavebních prací pravidla stoupají.

Hodnoty míry kapitalizace můžeme najít i v příloze č. 22 ve vyhlášce č.441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), které použijeme, pokud se ocenění zpracovává pro daňové účely. Tyto hodnoty zohledňují rizika trhu a přiklánějí se na stranu bezpečnou. (4)

Náklady na výnosech z nájmu

Pro určení čistého výnosu se uvažuje nájemné včetně DPH a výše výnosů je před zdaněním. Provoz, údržba a správa nemovitostí vyžaduje nemalé náklady, které je nezbytné odečíst od výnosů. Mezi tyto náklady se řadí daň z nemovité věci, pojištění stavby, opravy a údržba, které zajišťuje pronajímatel

(ne generální opravy, průměrně 05–1,5 % z reprodukční hodnoty stavby), správa (právní, realitní, účetní, správní činnost), amortizace, pronájem pozemku. Náklad na amortizaci lze spočítat dle následujícího vzorce:

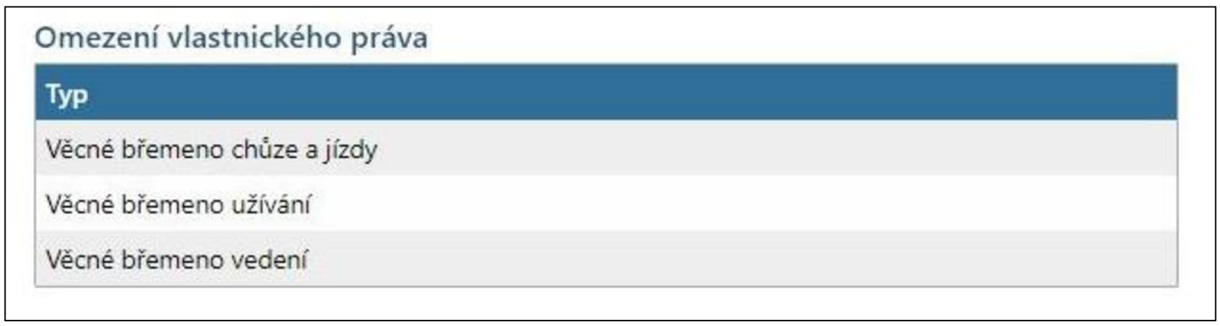
$$\mathbf{X} = \frac{\boldsymbol{C\check{C}} \cdot \boldsymbol{i_r}}{\boldsymbol{q^n - 1}} \tag{6}$$

Při výpočtu výnosové hodnoty se dále zohledňuje neúplné pronajmutí (≤ 95 %) a mohou být zohledněny i opožděné platby nájemného.

4.1.4 Ocenění podle §2 ZOM – cenou obvyklou

Pro ocenění podle §2 ZOM je nezbytné mít k dispozici porovnatelné entity s oceňovanou věcí nebo službou. Získání databáze pro ocenění VB je obtížné, ale ne nemožné. Zajištění podkladů může být značně finančně i časově nákladné. Objednatel ocenění nemusí vícenáklady na zajištění akceptovat a pro oceňovatele tím pádem může být ocenění ztrátové. Ocenění se může prodražit o tisíce korun, proto se v praxi nepoužívá.

V mapě katastru nemovitostí jsou vyznačeny nemovitosti zatížené věcnými břemeny. VB jsou barevně odlišena. V informacích o pozemku je uveden typ břemene a je možné si zakoupit výpis z KN (poplatek 50 Kč/stránka, obvyklý rozsah listu vlastnictví (dále také jako LV) je 2–3 strany) přímo v nahlížení do KN (obdoba e-shopu, platba kartou, okamžité vyřízení transakce).

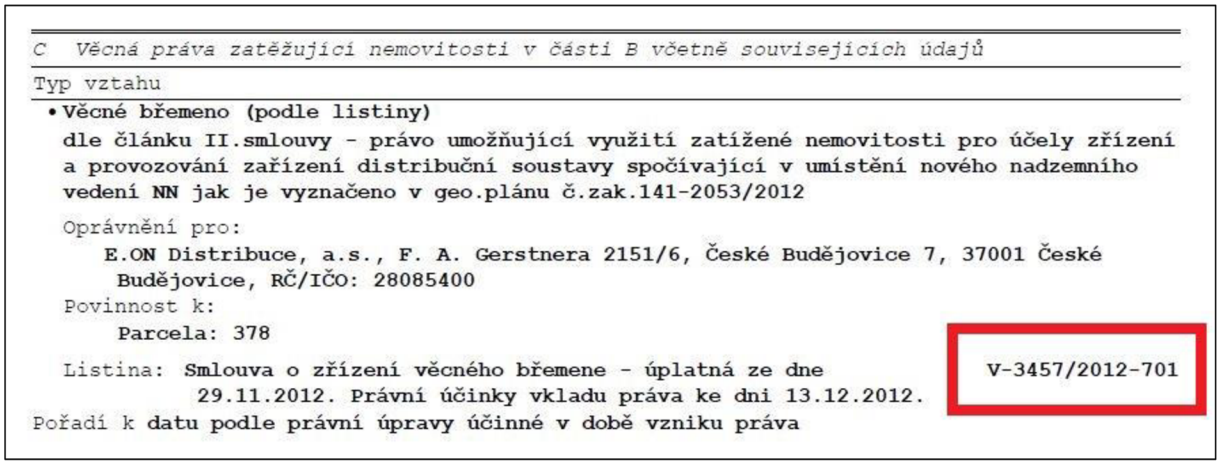

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Věcné břemeno užívání
Věcné břemeno vedení

Obr. č. 15 – Příklad vyznačení typu VB v informací o pozemku v KN (8)

Na listu vlastnictví v části C jsou uvedena věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů. Je zde uveden základní popis, oprávněný a povinný a listina na jejímž vkladu do KN VB vzniklo. Je zde uvedeno datum, kdy byla listina sjednána a kdy vznikly právní účinky vkladu. Tím zjistíme, zda je listina dostatečně aktuální pro ocenění. Každá listina je dohledatelná podle svého unikátního kódu, která je uveden v pravé části LV (červeně vyznačeno v Obr. č. 16 – Příklad zápisu VB na LV). O kopii listiny je možno zažádat na pracovišti KN nebo pomocí dálkového přístupu. Kopie listin je zpoplatněna 20 Kč/stránka nebo 50 Kč/stránka za úředně ověřenou kopii. V listinách jsou VB

specifikována. Ale pokud byla zřízena jako bezúplatná (velmi častá možnost) nebo v rámci osobních poměrů, není použití této ceny možné. Pokud se podaří sestavit databázi alespoň pěti vzorků, je možný výpočet podle přímého porovnání.



C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo umožňující využití zatížené nemovitosti pro účely zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového nadzemního vedení NN jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.141-2053/2012

Oprávnění pro:

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k:

Parcela: 378

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2012. V-3457/2012-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Obr. č. 16 – Příklad zápisu VB na LV (8)

4.1.5 Stanovení hodnoty VB jako užitek oprávněného

Stanovení hodnoty VB se uplatní v případě, kdy je VB zřizováno za úplatu. Nejdříve se zjistí roční užitek, který bude mít oprávněná osoba. V celkové výši užitku musí být zohledněny náklad oprávněného na zachování a opravy věci. Užitek se následně kapitalizuje podle počtu let, na které je VB sjednáno. Nejvýše však pěti, a u práva patřící určité osobě na dobu jejího života nejvýše deseti. Stejným způsobem se vypočte roční újma povinného. Ztrátu je možné stanovit také jako náklady na odstranění služebnosti. Výsledná hodnota by měla být kompromisem mezi užitkem a ztrátou. (4)

4.1.6 Zjištění hodnoty služebnosti jako závady váznoucí na nemovitosti

Zjištění hodnoty služebnosti jako závady, nebo obdobně cena nemovitosti zatížená VB se stanovuje nejčastěji v případě ocenění celé nemovité věci. Prvním krokem by mělo být zjištění, zda VB omezuje část nemovité věci, nebo celou a zda se jedná o VB, které věc nebo její část zcela znehodnotí (například služebnost užívání), nebo hodnotu prakticky neovlivní (například služebnost přístupu, vedení inž. sítí).

Hodnota závady pak může být vyčíslena jako náklady na odstranění závady, kapitalizovaná ztráta na ušlý zisk nebo jako rozdíl hodnoty bez závady a hodnoty s váznoucí služebností.

$$\mathbf{VZB = COB - COBZ} \tag{7}$$

Při stanovení hodnoty nemovitosti s věcným břemenem se může postupovat stejně jako u standartního ocenění nemovitosti. U nákladového způsobu se hodnota v příslušném poměru sníží o rozsah služebnosti. U výnosového způsobu se nepočítá s výnosy, které by mohli plynout z části zatížené služebností. U porovnávacího způsobu se nemovitost ocení, jako by na ní služebnost nevázla a následně se odečte ztráta/náklad ze služebnosti. (4)

4.2 METODY OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Výpočty části nemovitosti či celé nemovitosti jsou prováděny podle klasických tří základních oceňovacích metod a podle oceňovací vyhlášky.

Nákladová hodnota je stanovena jako cena reprodukční (dodavatelská cena, za kterou by bylo možno stavbu postavit) snížena o opotřebení. Pro výpočet použiji jednotkovou cenu na metr obestavěného prostoru a opotřebení stanovím lineární i analytickou metodou.

Výnosovou hodnota je zjištěna z dosažitelných čistých ročních výnosů. Užitek je stanoven jak pro dobu určitou, tak pro dobu neurčitou. Je stanoven výnos pro celý dům, tak pro jednotlivé části.

Cena obvyklá zjištěna přímým porovnáním je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitostmi s úpravou pomocí koeficientů odlišnosti.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – VB SPOLUUŽÍVÁNÍ

5.1 VÝPOČET ROČNÍHO UŽITKU OPRÁVNĚNÉ OSOBY

Roční užitek z výhradního užívání bytu je stanoven přímím porovnáním jako výše pronájmu obdobného bytu v oblasti okolo Řícmanic (Brno – venkov). Spoluužívání ostatních prostor v 1. PP rodinného domu je zohledněno koeficientem úpravy v přímém porovnání. Spoluužívání pozemků je stanoveno jako výše pronájmu z parcely č. 827/1 a parcely č. 827/3. Parcelu č. 827/3 do výpočtu není zahrnuta, protože je již uvažována v užitku za byt. Užitek z pozemků je započítán ve výši 1/3, jelikož jsou v domě tři byty a uživatelé těchto bytů mají na pozemky stejný přístup.

Celková výměra bytu 3+kk je 73,94 m^2, výměra ostatních prostor v 1. PP je 42,46 m^2. Je uvažováno parkovací místo náležící k bytu v dvojgaráži v 1.PP. Celková plocha parcel č. 827/1 a č. 827/3 je 2052 m^2 a ve výpočtu je uvažováno 684 m^2 (1/3).

K přímému porovnání nájmů obdobných bytů a zahrad je použita nabídková inzerce realitních serverů v oblasti Brno – venkov. Extrémní hodnoty jsou vyloučeny pomocí Grubbsova testu. Ceny v porovnání jsou upraveny o koeficient redukce na pramen ceny K_{CR}, koeficient zohledňující polohu nemovité věci K_1, koeficient zohledňující velikost K_2, koeficient zohledňující vybavení K_3, koeficient zohledňující celkový stav K_4 a koeficient zohledňující odbornou úvahu K_5, kterou nelze zohlednit v koeficientech $K_{CR,}$ K_1 až K_4. Pokud je oceňovaná věc lepší, je koeficient větší jak 1. Vynásobením koeficientů odlišnosti byl získán index odlišnosti.

5.1.1 Obvyklá cena dosažitelných nájmů bytů

Údaje z inzerce použité pro porovnání nájmů bytů jsou seřazeny v příloze A.

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Dispozice	Podlahová plocha (m^2)	Podlaží	Nájem (Kč / měsíc)	Poznámky
	Řícmanice	3+kk+G	74	1./3	-	udržovaný, zánovní koupelna, výměna oken, společné prostory, přístup na zahradu z hlavní místnosti
1	Modřice	2+kk+G	63	4./4	17 000	novější dům, společné hřiště
2	Rosice	3+kk+P	72	3./3	14 000	novostavba, parkovací stání
3	Ořechov	3+1	70	1./4	8 500	starší dům, méně udržovaný byt
4	Sokolnice	3+kk+P	80	2./2	12 000	zánovní byt, podkrovní
5	Modřice	2+kk+P	60	2./4	13 000	zánovní byt

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Dispozice	Podlahová plocha (m^2)	Podlaží	Nájem (Kč / měsíc)	Poznámky
6	Veverská Bítýška	3+kk	60	1./3	12 500	rekonstrukce 2008, uzavřený pozemek
7	Šlapanice	3+kk	84	2./3	15 000	starší dům i byt, nezařízený,
8	Šlapanice	3+1	74	2./4	14 000	dobře udržovaný byt
9	Moravany	3+kk	71	2./4	16 000	novostavba
10	Tišnov	3+kk+G	63	3./4	14 000	novostavba
11	Modřice	3+kk+P	83	3./3	11 500	méně udržovaný dům, podkrovní
12	Žabčice	2+1+G	57	1./2	13 000	udržovaný, zahrada, bazén

Tabulka č. 8 – Přehled bytů nabízených k nájmu v lokalitě Brno – venkov

Číslo bytu	Ceny za m^2 nabídkové	Seřazené ceny za m^2
1	270	121
2	194	139
3	121	150
4	150	179
5	217	189
6	208	194
7	179	208
8	189	217
9	225	222
10	222	225
11	139	228
12	228	270
Číselné charakteristiky		
Průměr	195,22	
Výběrová směrodatná odchylka s	42,57	
Minimum x_1	121	
Maximum x_n	270	
Kritická hodnota testu		
n	12	$T_1 < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ (α=0,05)	2,287	$T_n < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
Testová kritéria		
T_1=(průměr-x_1)/s	1,734	

$T_n=(x_n$-průměr)/s	1,753
Grubbsovým testem nebyla vyřazena žádná hodnota.	

Tabulka č. 9 – Grubbsův test pro ceny nájmů bytů

Číslo bytu	**Požadované nájemné**	**Koef. redukce na pramen ceny**	**Cena po redukci**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**IO (1-5)**	**Nájemné oceň. bytu**
	Kč/měsíc	K_{CR}	Kč/m^2/ měsíc	poloha	velikosti	vybavení	celkový stav	odborná úvaha		
1	17 000	0,95	256	0,90	0,97	1,00	0,95	0,95	0,79	202
2	14 000	0,95	185	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,86	158
3	8 500	0,95	115	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	133
4	12 000	0,95	143	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	0,99	141
5	13 000	0,95	206	0,90	0,95	1,00	1,00	0,97	0,83	171
6	12 500	0,95	198	0,95	0,95	1,10	1,00	1,00	0,99	196
7	15 000	0,95	170	0,90	1,04	1,15	1,05	0,97	1,10	186
8	14 000	0,95	180	0,90	1,00	1,10	1,00	0,97	0,96	173
9	16 000	0,95	214	0,90	1,00	1,05	0,95	0,97	0,87	186
10	14 000	0,95	211	1,00	0,97	1,05	0,95	0,95	0,92	194
11	11 500	0,95	132	1,00	1,04	1,10	1,05	0,95	1,14	150
12	13 000	0,95	217	1,05	0,94	0,95	1,00	1,00	0,94	203
Celkem průměr								Kč/m^2/měsíc		174
Výběrová směrodatná odchylka s								Kč/m^2/měsíc		24
Minimum								Kč/m^2/měsíc		133
Maximum								Kč/m^2/měsíc		203
Pravděpodobná spodní hranice								průměr -s		150
Pravděpodobná horní hranice								průměr +s		199
Měsíční nájem za byt zjištěný přímím porovnáním								Kč/měsíc		12 907
Měsíční dosažitelný nájem za byt zjištěný přímím porovnáním po zaokrouhlení								**Kč/měsíc**		**13 000**

Tabulka č. 10 – Výpočet přímého porovnání obvyklých nájmů bytů

5.1.2 Obvyklá cena dosažitelných nájmů zahrad

Existuje velmi omezená nabídka nájmů zahrad v rámci celé České republiky. V oblasti Brno – venkov je téměř nulová. Z toho plyne, že stanovení ceny obvyklé přímí porovnáním nájmů není

možné. Nabídka v rámci celé ČR se pohybuje v intervalu 1,5 až 20 Kč/m2/měsíc. Vyloučením extrémů, které jsou na horní hranici převážně v Praze a na spodní hranici to jsou holá pole a velmi neudržované zahrady mimo intravilán, je interval mezi 5 až 8 Kč/m^2/měsíc.

Dle znaleckých standardů se obvyklé nájemné u pozemků pro bydlení a rekreaci pohybuje ve výši 3 % až 6 %. (17) S ohledem na situování zahrady u domu, její dobrý stav, vzrostlé ovocné stromy je použita hodnota 6 %. Tuto hodnota je navýšena o 1,5 %, protože je k dispozici skleník, bazén, dešťová voda a elektřina a je na zahradu přímí přístup z místní komunikace. Cenu obvyklá zahrady je stanovena přímím porovnáním. I když má konkrétní zahrada obvyklou cenu jako stavební pozemek, což je v dané lokalitě více jak 2000 Kč/m^2, pro modelaci nájemného je potřeba uvažovat o pozemcích jako o zahradě bez možnosti rezidenční zástavby.

Vliv zemního bazénu, který se na zahradě nachází, neuvažuji. Každý uživatel bazénu, jakožto i oprávněný z VB, musí přispívat na provoz a údržbu. Náklady na provoz a údržbu domácích bazénů vždy převyšují užitek. Údaje z inzerce použité pro porovnání ceny zahrad jsou seřazeny v příloze B.

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Plocha pozemku (m2)	Nabídková cena (Kč)	Poznámky
Oceňovaná zahrada	Řícmanice	684	-	udržovaná zahrada, vzrostlé stromy, nádrž na dešťovou vodu, oplocená
1	Modřice	2102	1 008 960	ovocný sad, oplocení, studna, podlouhlá
2	Ořechov	1026	480 000	holé pole, spekulace, bez sítí, podlouhlá
3	Dolní Kounice	1549	750 000	bez sítí, vzrostlé stromy, oplocení, podlouhlá
4	Bílovice nad Svit.	740	390 000	oplocení, ve svahu, bez sítí, neudržovaná
5	Popovice	943	430 000	oplocení, bez sítí, bez stromů, podlouhlá
6	Ponětovice	1314	500 000	oplocení, bez sítí, vzrostlé stromy, čtverec
7	Šlapanice	600	350 000	částečné oplocení, neudržovaná, podlouhlá
8	Střelice	1424	780 000	oplocený, voda, elektřina, částečně udržovaná, s chatkou, podlouhlá

Tabulka č. 11 – Přehled zahrad nabízených k prodeji v lokalitě Brno – venkov

Číslo pozemku	Ceny za m^2 nabídkové	Seřazené ceny za m^2
1	480	381
2	468	456
3	484	468
4	527	480
5	456	484

Číslo pozemku	Ceny za m² nabídkové	Seřazené ceny za m²
6	381	527
7	583	548
8	548	583
Číselné charakteristiky		
průměr		490,83
Výběrová směrodatná odchylka s		62,31
Minimum x_1		381
Maximum x_n		583
Kritická hodnota testu		
n	8	$T_1 < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ (α=0,05)	2,031	$T_n < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
Testová kritéria		
T_1=(průměr-x_1)/s		1,770
T_n=(x_n-průměr)/s		1,485
Grubbsovým testem nebyla vyřazena žádná hodnota.		

Tabulka č. 12 – Grubbsův test pro nabídkové ceny zahrad

Číslo zahrady	Požadovaná cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Nájemné oceňovaného pozemku
	Kč	KCR	Kč/m²	polo-ha	velikosti	vybavení	celkový stav	odborná úvaha (tvar a přístup)		
1	1 008 960	0,90	432	0,90	1,15	1,10	1,00	1,10	1,25	541
2	480 000	0,90	421	1,00	1,05	1,30	1,15	1,10	1,73	727
3	750 000	0,90	436	1,05	1,10	1,20	1,00	1,10	1,52	664
4	390 000	0,90	474	0,98	1,00	1,20	1,10	1,05	1,36	644
5	430 000	0,90	410	0,99	1,03	1,20	1,15	1,10	1,55	635
6	500 000	0,90	342	0,98	1,10	1,20	1,00	1,00	1,29	443
7	350 000	0,90	525	0,95	1,00	1,20	1,10	1,10	1,38	724
8	780 000	0,90	493	0,95	1,10	1,00	1,05	1,10	1,21	595
Celkem průměr									Kč/m²	622
Výběrová směrodatná odchylka s									Kč/m²	95

Minimum	Kč/m^2	443
Maximum	Kč/m^2	727
Pravděpodobná spodní hranice	průměr -s	527
Pravděpodobná horní hranice	průměr +s	717
Cena pozemku zjištěná přímím porovnáním	Kč	425 192
Cena pozemku zjištěná přímím porovnáním po zaokrouhlení	Kč	425 000
Odhadnuté roční nájemné (7,5 %)	Kč/rok	31 875
Odhadnuté dosažitelné roční nájemné po zaokrouhlení	**Kč/měsíc**	**2 700**
Odhadnuté dosažitelné roční nájemné po zaokrouhlení	**Kč/měsíc/m^2**	**3,9**

Tabulka č. 13 – Výpočet přímého porovnání cen zahrad

5.1.3 Náklady na zachování a opravy věci

Dle §1263 NOZ je oprávněná osoba ze služebnosti nést náklad na zachování a opravy věci. Je uvažováno, že se oprávnění z VB podílejí 1/3 na nákladech. Amortizaci je určena jako reprodukční hodnotu domu (viz kapitola 5.5.1) rozložená do 45 let. 45 let je voleno s ohledem na velikost a dobrý stav domu. Dům je odhadem ve čtvrtině své předpokládané celkové životnosti, poměr prvků dlouhodobé životnosti a krátkodobé životnosti je přibližně 45/55, a většina prvků krátkodobé životnosti byla již jednou vyměněná. Náklady uvedené v Tabulka č. 14 jsou dle skutečných nákladů z údajů vlastníka domu.

Náklad	**Kč/rok**
Amortizace	200 000 Kč
Daň z nemovitosti	1 500 Kč
Pojištění stavby	6 000 Kč
Správa nemovitosti (revize)	2 500 Kč
NZO za celý dům	210 000 Kč
1/3 NZO	70 000 Kč
1/3 NZO za měsíc po zaokrouhlení	**5 800 Kč**

Tabulka č. 14 – Přehled nákladů na zachování a opravy věci

Měsíční užitek oprávněného z VB z užívání bytu	13 000 Kč
Měsíční užitek oprávněného z VB z užívání zahrady	2 700 Kč
Náklad na zachování věci podle §1263 NOZ	5 800 Kč
Celkový měsíční užitek oprávněného z VB	9 900 Kč
Celkový roční užitek oprávněného z VB	**118 800 Kč**

Tabulka č. 15 – Přehled užitku z VB spoluužívání

5.2 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI VÝNOSOVOU METODOU

Pro výpočty je použita míra kapitalizace 4,5 % z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky. Tato hodnota je věřena i v Tabulka č. 7., kde pro rezidenční stavby v dobré lokalitě je uváděna hodnota 3 % až 5 %.

5.2.1 Výnos na dobu určitou

Oprávněný z VB má 78 let a oprávněná z VB má 73 let. Střední délka života je v Jihomoravském kraji 76,45 let u mužů a 82,69 let u žen. (18) Kvůli výpočtu je odhadováno dožití do 90 let s ohledem na dobrou kondici oprávněných. K výpočtu je použita rovnice (*3*) pro konstantní výnos po určitou dobu bez prodeje na konci**(*3*)**.

Předpokládaná doba užitku n	17 let
Čistý roční užitek z	118 800 Kč
Úroková míra u	4,5 %
Úroková sazba setinná i	0,045
Úročitel q	1,045
Výnosová hodnota C_v	1 390 814 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení C_v	1 390 000 Kč

Tabulka č. 16 – Výnosová hodnota stanovená pro dobu 17 let

5.2.2 Věčná renta

Pokud by byl předpoklad trvání služebnosti delší 20 let, tak by bylo vhodné použít pro ocenění rovnici (*2*) pro věčnou rentu.

Čistý roční užitek z	118 800 Kč
Úroková sazba setinná i	0,045
Výnosová hodnota C_v	2 640 000 Kč

Tabulka č. 17 – Výnosová hodnota oceněná věčnou rentou

5.3 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI PODLE §16B ZÁKONA Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Věcné břemeno bylo zřízeno jako bezúplatné, na dobu neurčitou. V části 5.1 je vypočítán roční užitek oprávněných na 118 800 Kč. Roční užitek ve smlouvě není uveden. VB se podle odstavce 3 ocení v případě, pokud je stanoven počet let užívacího práva, nejvýše však pěti. Pokud by nešel užitek zjistit, ocenilo by se VB podle odstavce 5, a to paušální částkou 10 000 Kč. Ocenění podle odstavce 6 se provede v případě uvedení výkupní hodnoty ve zřizovací smlouvě. Proto ocenění VB podle odstavce 3 a 5 je

pouze ilustrativní. Podle odstavce 4 se VB ocení v případě, že je zřízeno dobu života oprávněné osoby, nejvýše však deseti násobkem, a to je správný postup v konkrétním VB spoluužívání.

Způsob ocenění	Výpočet	Hodnota VB
Ocenění podle odstavce 3	5×118 800 Kč	~~594 000 Kč~~
Ocenění podle odstavce 4	**10×118 800 Kč**	**1 188 000 Kč**
Ocenění podle odstavce 5	–	~~10 000 Kč~~

Tabulka č. 18 – Ocenění VB služebnosti podle §16b

5.4 VÝPOČET HODNOTY ZÁVADY ZE SLUŽEBNOSTI

Závadu lze ocenit nákladově, výnosově i porovnávacím způsobem, ale ne všechny způsoby jsou praktické či ekonomické.

Nákladově závada může být vypočítána jako příslušný podíl na klasickém nákladovém způsobu ocenění z kapitoly 5.5.1 ve výši 1/3, nebo jako nákladovou hodnotu obdobného majetku. Pokud by bylo uvažováno o náhradě obdobným majetkem, mohlo by se jednat o koupi obdobného pozemku (±2 mil. Kč) a výstavbu domu se srovnatelnou dispozicí (±3 mil. Kč). Orientačním odhadem by se jednalo minimálně o 5 mil Kč, dům byl ale novostavba.

Výnosová hodnota závady vychází z užitku stanoveným v kapitole 5.1 ve výši 118 800 Kč za rok a odpovídá výnosové hodnotě z kapitoly **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §16b, odstavce 4 ve výši 1 188 000 Kč.

5.4.1 Hodnota závady jako obvyklá cena obdobného majetku

Náklady na odstranění závady mohou také představovat pořízení obdobného majetku. Tento případ může nastat, pokud majitel nemovitosti chce užívat neomezeně celý dům a oprávněný z VB žádá náhradu v co nejpodobnějším stavu. To může být reprezentováno koupí obdobného bytu a srovnatelné zahrady, nebo obdobného rodinného domu se zahradou srovnatelné velikosti jako je rozsah služebnosti. Dobře udržované domy v lokalitě Brno – venkov se s podlahovou plochou menší jak 100 m^2 a pozemkem do 1 000 m^2 jsou nabízeny v rozmezí 4 až 5 mil. Kč.

V daném případě je považováno za vhodnější provést ocenění obdobného bytu. Hodnota zahrady je za zjištěna přímím porovnáním v kapitole 5.1.2 ve výši 425 000 Kč. Zahrada je dostupná přímo z bytu, to je zohledněno v porovnání v koeficientu K5.

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Dispozice	Podlahová plocha (m2)	Podlaží	Nabídková cena (Kč)	Poznámky
	Řícmanice	3+kk+G	74	1./3	-	stáří 26 roků, udržovaný, zánovní koupelna, výměna oken, společné prostory, přístup na zahradu z hlavní místnosti
1	Zastávka	3+1	79	1./4	3 090 000	udržovaný byt
2	Modřice	3+1	69	4./5	3 290 000	dům po revitalizaci, starší vybavení bytu, bez výtahu
3	Veverská Bítýška	3+1	71	1./4	3 490 000	udržovaný byt, revitalizace domu
4	Oslavany	3+kk+G	77	2./3	3 650 000	zánovní stavba, bez výtahu
5	Kuřim	3+kk+P	63	3./4	3 700 000	bez výtahu, dům z roku 2006, zánovní
6	Rosice	3+kk	85	2./4	3 800 000	zánovní dům, bez výtahu
7	Holubice	3+kk+P	74	2./3	3 990 000	zánovní stavba, bez výtahu

Tabulka č. 19 – Přehled bytů nabízených k prodeji v lokalitě Brno – venkov

Číslo bytu	Ceny za m² nabídkové	Seřazené ceny za m²
1	39 114	39 114
2	47 681	44 706
3	49 155	47 403
4	47 403	47 681
5	58 730	49 155
6	44 706	53 919
7	53 919	58 730
Číselné charakteristiky		
průměr		48 673
Výběrová směrodatná odchylka s		6 306
Minimum x_1		39 114
Maximum x_n		58 730
Kritická hodnota testu		
n	7	$T_1 < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}(\alpha=0,05)$	1,938	$T_n < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
Testová kritéria		
$T_1=(\text{průměr}-x_1)/s$		1,516
$T_n=(x_n-\text{průměr})/s$		1,595

Grubbsovým testem nebyla vyřazena žádná hodnota.

Tabulka č. 20 – Grubbsův test pro ceny bytů

Č.	Nabídková cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	*K1*	*K2*	*K3*	*K4*	*K5*	*IO (1-5)*	Upravená cena oceňovaného objektu
	Kč	K_{CR}	Kč/m^2	poloha	velikosti	vybavení	celkový stav	odborná úvaha (vliv podlaží a dostupnosti zahrady)		
1	3 090 000	0,90	35 203	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	1,21	42 692
2	3 290 000	0,90	42 913	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10	1,14	48 857
3	3 490 000	0,90	44 239	0,95	1,00	1,10	1,05	1,05	1,15	50 969
4	3 650 000	0,90	42 662	1,05	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	44 683
5	3 700 000	0,90	52 857	0,90	0,95	1,05	0,95	1,10	0,94	49 588
6	3 800 000	0,90	40 235	0,95	1,05	1,10	0,95	1,05	1,09	44 038
7	3 990 000	0,90	48 527	1,03	1,00	1,05	0,95	1,05	1,08	52 351
Celkem průměr									Kč/m^2	47 597
Výběrová směrodatná odchylka									Kč/m^2	3 758
Minimum									Kč/m^2	42 692
Maximum									Kč/m^2	52 351
Pravděpodobná spodní hranice									Průměr – s	43 839
Pravděpodobná horní hranice									Průměr + s	51 355
Obvyklá cena bytu zjištěná přímím porovnáním									Kč	3 522 167
Obvyklá cena bytu zjištěná přímím porovnáním po zaokrouhlení									**Kč**	**3 520 000**

Tabulka č. 21 – Výpočet přímého porovnání ceny bytu

Obvyklá cena zahrady	425 000 Kč
Obvyklá cena bytu	3 520 000 Kč
Obvyklá cena srovnatelného majetku	**3 945 000 Kč**

Tabulka č. 22 – Hodnota závady jako cena obdobného majetku

5.5 VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTI SE SLUŽEBNOSTÍ

5.5.1 Nákladová metoda ocenění

Rodinný dům

V kapitole 3.1.3 je kompletní popis rodinného domu a všechny potřebné údaje k výpočtu hodnoty RD nákladovou metodou. Pro výpočet je použita jednotková cena 6 200 Kč s DPH/m^3 (19) a opotřebení je stanoveno analytickou metodou. Velká část prvků krátkodobé životnosti již byla na domě vyměněna. Cenové podíly jsou rozděleny podle tabulky č. 3 z přílohy č. 21 k vyhlášce č. 411/2013 sb. – podsklepený zděný dům se dvěma podlažími – typ C.

Jednotková cena **(19)**	Kč/m^3	6 200
Obestavěný prostor	m^3	1 459
Předpokládaná živostnost	let	100
Opotřebení určené analytickou metodou (viz Tabulka č. 44)	%	31,5
Reprodukční hodnota domu	Kč	9 042 700
Opotřebení	Kč	2 851 906
Věcná hodnota domu	**Kč**	**6 190 794**

Tabulka č. 23 – Věcná hodnota rodinného domu

Garáž ev. č. 164

Pro výpočet je použita jednotková cena 4 500 Kč s DPH/m^3, což přibližně odpovídá 75 % z jednotkové hodnoty rodinného domu.

Jednotková cena	Kč/m^3	4 500
Obestavěný prostor	m^3	215
Předpokládaná životnost	let	80
Opotřebení určené lineární metodou	%	24
Reprodukční hodnota garáže	Kč	967 500
Opotřebení	Kč	232 200
Věcná hodnota garáže	**Kč**	**735 300**

Tabulka č. 24 – Věcná hodnota garáže ev. č. 164

Zpevněné plochy

Jednotková cena pro parkovací plochy **(20)**	Kč/m^2	1 400
Jednotková cena pro terasy (20)	Kč/m^2	1 450
Plocha parkovacích ploch	m^2	60
Plocha teras	m^2	67
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení určené lineární metodou	%	52
Reprodukční hodnota zpevněných ploch	Kč	181 150
Opotřebení	Kč	94 198
Věcná hodnota zpevněných ploch	**Kč**	**86 952**

Tabulka č. 25 – Věcná hodnota zpevněných ploch

Oplocení

Opotřebení je stanoveno odborným odhadem. Plot byl v roce 2018 kompletně zrekonstruován.

Jednotková cena **(20)**	Kč/m	3 300
Celková délka plotu	m^3	50
Jednotková cena za branku (20)	Kč	7 000
Počet branek	ks	2
Jednotková cena za bránu (20)	Kč	20 000
Počet brán	ks	3
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení určené odborným odhadem	%	10
Reprodukční hodnota oplocení	Kč	239 000
Opotřebení	Kč	23 900
Věcná hodnota oplocení	**Kč**	**215 100**

Tabulka č. 26 – Věcná hodnota oplocení

Zemní bazén

Jedná se o zemní bazén (plastová vana) se slanou vodou, filtrací v technické budce a zastřešením z polykarbonátu v hliníkových profilech. Opotřebení je stanoveno lineární metodou. Bazén byl vybudován v roce 2004.

Předpokládaná životnost	let	25
Opotřebení určené lineární metodou	%	60
Reprodukční cena bazénu (20)	Kč	250 000
Opotřebení	Kč	150 000
Věcná hodnota bazénu	**Kč**	**100 000**

Tabulka č. 27 – Věcná hodnota bazénu

Skleník

Náklady na vybudování základů **(20)**	Kč/m^3	5 000
Objem základových prací	m^3	3
Průměrná cena za skleník i s montáží zjištěná z ceníků dodavatelů skleníků	Kč	22 000
Předpokládaná životnost	let	30
Opotřebení určené lineární metodou	%	30
Reprodukční cena skleníku	Kč	37 000
Opotřebení	Kč	11 100
Věcná hodnota skleníku	**Kč**	**25 900**

Tabulka č. 28 – Věcná hodnota skleníku

Pozemky

Při úvaze o celkové nákladové hodnotě nemovité věci není možné stanovit reprodukční náklady ani opotřebení pozemků. Cena pozemků je stanovena přímím porovnáním obdobných pozemků pro rezidenční výstavbu v lokalitě Brno – venkov. V porovnání je zohledněno kde se pozemek nachází, jaká je dostupnost inženýrských sítí, jaký je tvar a svažitost a jak dobrá je jeho poloha v obci.

Č.	**Lokalita (Brno – venkov)**	**Plocha (m^2)**	**Přibližné rozměry (m×m)**	**Inženýrské sítě**	**Přístupová komunikace**	**Nabídková cena (Kč)**
	Řícmanice	2278	29×78	všechny	asfaltová	-
1	Řícmanice	1490	21×72	studny, elektřina, kanalizace 15 m	štěrková	4 200 000
2	Bílovice nad Svitavou	2250	–	všechny na hranici pozemku	–	4 299 750
3	Březina	1149	22×50	všechny v dostupnosti	štěrková	3 389 550
4	Viničné Šumice	1439	13×110	na hranici, bez plynu	–	3 165 800
5	Česká	2302	19×121	na hranici	asfaltová	5 900 000
6	Nosislav	1417	17×85	na hranici	betonové panely	3 700 000

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Plocha (m^2)	Přibližné rozměry (m×m)	Inženýrské sítě	Přístupová komunikace	Nabídková cena (Kč)
7	Vranov	1352	20×67	na hranici	stěrkodrť	3 999 000
8	Medlov	1063	29×37	na hranici, bez plynu	zámková dlažba	3 400 000

Tabulka č. 29 – Přehled rezidenčních pozemků v lokalitě Brno – venkov

Číslo pozemku	Ceny za m^2 nabídkové	Seřazené ceny za m^2
1	2 819	1 911
2	1 911	2 200
3	2 950	2 563
4	2 200	2 611
5	2 563	2 819
6	2 611	2 950
7	2 958	2 958
8	3 198	3 198
Číselné charakteristiky		
průměr		2 651
Výběrová směrodatná odchylka s		426
Minimum x_1		1 911
Maximum x_n		3 198
Kritická hodnota testu		
n	8	$T_1 < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ (α=0,05)	2,031	$T_n < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
Testová kritéria		
T_1=(průměr-x_1)/s		1,737
T_n=(x_n-průměr)/s		1,284
Grubbsovým testem nebyla vyřazena žádná hodnota.		

Tabulka č. 30 – Grubbsův test pro ceny rezidenčních pozemků

Č.	Nabídková cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	*K1*	*K2*	*K3*	*K4*	*K5*	*IO (1-5)*	Cena oceňovaného objektu
	Kč	K_{CR}	Kč/m^2	poloha	velikosti	vybavení	tvar a svažitost	odborná úvaha (přístup, poloha v obci)		
1	4 200 000	0,90	2 537	1,00	0,85	1,05	1,10	1,00	0,98	2 491
2	4 299 750	0,90	1 720	0,98	1,00	1,00	1,05	1,10	1,13	1 947
3	3 389 550	0,90	2 655	1,03	0,80	1,02	1,00	1,05	0,88	2 343
4	3 165 800	0,90	1 980	1,01	0,85	1,03	1,15	1,05	1,07	2 114
5	5 900 000	0,90	2 307	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	2 410
6	3 700 000	0,90	2 350	1,10	0,85	1,00	1,10	1,00	1,03	2 417
7	3 999 000	0,90	2 662	1,00	0,85	1,00	1,10	1,00	0,94	2 489
8	3 400 000	0,90	2 879	1,05	0,75	1,03	1,00	1,00	0,81	2 335
Celkem průměr									Kč/m^2	2 318
Výběrová směrodatná odchylka									Kč/m^2	192
Minimum									Kč/m^2	1 947
Maximum									Kč/m^2	2 491
Pravděpodobná spodní hranice									průměr -s	2 126
Pravděpodobná horní hranice									průměr +s	2 510
Obvyklá cena pozemku zjištěná přímím porovnáním									Kč	5 280 974
Obvyklá cena pozemku zjištěná přímím porovnáním po zaokrouhlení									**Kč**	**5 280 000**

Tabulka č. 31 – Výpočet přímého porovnání ceny pozemků

Přehled věcné hodnoty

Rodinný dům	6 190 794 Kč
Garáž ev. č. 164	735 300 Kč
Zpevněné plochy	86 952 Kč

Oplocení	215 100 Kč
Zemní bazén	100 000 Kč
Skleník	25 900 Kč
Pozemky	5 280 000 Kč
Celková věcná hodnota nemovité věci	**12 634 046 Kč**
Hodnota parcely č. 827/4	120 536 Kč
Celková nákladová hodnota nemovité věci (bez garáže a parc. č. 827/4)	11 778 210 Kč
1/3 z celkové hodnoty reprezentující VB (bez garáže a parc. č. 827/4)	**3 926 070 Kč**
2/3 z celkové hodnoty reprezentující zohlednění VB i s garáží a parc. č. 827/4	**8 707 976 Kč**

Tabulka č. 32 – Souhrn ocenění nákladovou metodou

5.5.2 Výnosová metoda ocenění

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem jsou použity dosažitelné nájmy, které jsou vypočítány v kapitole 5.1. Pro porovnání je v Tabulka č. 33 uvedena výnosová hodnota nemovitosti nezatížené VB spoluužívání a v Tabulka č. 34 je VB zohledněno. Stejně jako dosažitelné výnosy se sníží i náklady na zachování a opravu věci. U klasického nájmu málokdy dochází ke 100% obsazenosti pronajímané věci, proto je hrubé dosažitelné nájemné sníženo o 10 %.

Dosažitelné nájemné dle Tabulka č. 10	174 Kč/m^2/měsíc
Celková užitná plocha bytů v 1.PP, 1.NP a 2.NP dle Tabulka č. 4	267 m^2
Dosažitelné nájemné za zahradu dle Tabulka č. 13	8 100 Kč/měsíc
Dosažitelné hrubé nájemné za měsíc (3 byty + celá zahrada)	54 558 Kč/měsíc
Dosažitelné hrubé nájemné za rok (byty + zahrada)	654 696 Kč/rok
Obsazenost objektu (90 %)	589 226 Kč/rok
NZO za celý dům za rok dle Tabulka č. 14	210 000 Kč/rok
Čistý roční dosažitelný zisk z	379 226 Kč
Úroková sazba setinná i	0,045
Výnosová hodnota celého domu se zahradou C_v – věčná renta (*2*)	8 427 253 Kč
Výnosová hodnota celého domu se zahradou po zaokrouhlení C_v	**8 400 000 Kč**

Tabulka č. 33 – Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou bez zohlednění služebnosti

Dosažitelné nájemné dle Tabulka č. 10	174 Kč/m^2/měsíc
Celková užitná plocha bytů v 1.NP a 2.NP dle Tabulka č. 4	193 m^2
Dosažitelné nájemné za zahradu dle Tabulka č. 13	5 400 Kč/měsíc
Dosažitelné hrubé nájemné za měsíc po zaokrouhlení (2 byty + 2/3 zahrady)	38 982Kč/měsíc

Dosažitelné hrubé nájemné za rok	467 784 Kč/rok
Obsazenost objektu (90 %)	421 006 Kč/rok
2/3 NZO za rok dle Tabulka č. 14	140 000 Kč/rok
Čistý roční dosažitelný zisk z	281 006 Kč
Úroková sazba setinná i	0,045
Výnosová hodnota C_v – věčná renta (*2*)	6 244 569 Kč
Výnosová hodnota nemovité věci se zohledněním VB služebnosti	**6 244 569 Kč**
Hodnota VB spoluužívání jako závady	2 182 684 Kč

Tabulka č. 34 – Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou se zohledněním služebnosti

5.5.3 Porovnávací metoda ocenění

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti přímím porovnáním je provedeno pro celý dům, jako by na něm nevázlo VB služebnosti a následně je cena úměrně snížena o část, na které vázne VB. Pro přímé porovnání jsou použity nemovitosti z lokality Brno – venkov, Vyškov a Blansko. Do celkové užitné plochy není nezapočítána plocha balkónů a plocha garáže v 1.PP. Garáže jsou zohledněny v koeficientu K3 – vybavení.

Č.	**Lokalita (Brno – venkov)**	**Dispozice**	**Podlahová plocha (m^2)**	**Plocha pozemku (m^2)**	**Nabídková cena (Kč)**	**Poznámky**
	Řícmanice	3+kk, 3+1, 3+1, 2G, 2G	325	2278	-	1993, udržovaný, bazén
1	Rebešovice	3+1, 3+kk, 2G	348	1594	9 500 000	2002, jezírko, vinný sklep, FVE, bez plynu, dobře udržovaný
2	Rebešovice	8+kk+2G	380	1621	10 950 000	1997, bazén, vířivka, sauna, klimatizace, alarm, dobře udržovaný
3	Podolí	3+1, 2+1, G, G	250	1385	8 490 000	±1980, udržovaný
4	Čebín	3+1, 4+1, G	300	1663	8 900 000	1988, udržovaný
5	Ostopovice	5+kk+G, 2+kk	278	1051	10 363 000	2000, udržovaný
6	Tetčice	5+kk+2G	227	1670	8 700 000	bazén, udržovaný
7	Bučovice	8+kk+G	300	783	8 490 000	2009, bazén, bezpečnostní systém, dobře udržovaný

Č.	Lokalita (Brno – venkov)	Dispozice	Podlahová plocha (m^2)	Plocha pozemku (m^2)	Nabídková cena (Kč)	Poznámky
8	Blansko	3+1, 3+1, G	220	556	7 300 000	kompletní rekonstrukce 1997, bazén, udržovaný

Tabulka č. 35 – Přehled RD nabízených k prodeji

Číslo RD	Ceny za m^2 nabídkové	Seřazené ceny za m^2
1	27 299	27 299
2	28 816	28 300
3	33 960	28 816
4	29 667	29 667
5	37 277	33 182
6	38 326	33 960
7	28 300	37 277
8	33 182	38 326
Číselné charakteristiky		
průměr		32 103
Výběrová směrodatná odchylka s		4 215
Minimum x_1		27 299
Maximum x_n		38 326
Kritická hodnota testu		
n	8	$T_1 < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$ (α=0,05)	2,031	$T_n < T_{1\alpha}$ (nezamítáme)
Testová kritéria		
T_1=(průměr-x_1)/s		1,140
T_n=(x_n-průměr)/s		1,476
Grubbsovým testem nebyla vyřazena žádná hodnota.		

Tabulka č. 36 – Grubbsův test pro nabídkové ceny RD

Č.	Nabídková cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Upravená cena oceňovaného objektu
	Kč	K_{CR}	Kč/m^2	poloha	velikosti	vybavení	celkový stav	pozemek		
1	9 500 000	0,90	24 569	1,00	1,02	0,95	0,95	1,05	0,97	23 748
2	10 950 000	0,90	25 934	1,00	1,05	0,90	0,95	1,05	0,94	24 447
3	8 490 000	0,90	30 564	0,97	0,87	1,10	1,05	1,06	1,03	31 578
4	8 900 000	0,90	26 700	1,04	0,97	1,15	1,00	1,05	1,22	32 524
5	10 363 000	0,90	33 549	1,00	0,90	0,95	0,95	1,10	0,89	29 975
6	8 700 000	0,90	34 493	1,05	0,85	1,00	1,00	1,05	0,94	32 325
7	8 490 000	0,90	25 470	1,10	0,97	1,00	0,85	1,13	1,02	26 103
8	7 300 000	0,90	29 864	1,03	0,85	1,10	1,00	1,15	1,11	33 074
Celkem průměr									Kč/m^2	29 222
Výběrová směrodatná odchylka									Kč/m^2	3 854
Minimum									Kč/m^2	23 748
Maximum									Kč/m^2	33 074
Pravděpodobná spodní hranice									průměr -s	25 368
Pravděpodobná horní hranice									průměr +s	33 076
Obvyklá cena RD zjištěná přímím porovnáním									Kč	9 497 069
Obvyklá cena RD zjištěná přímím porovnáním po zaokrouhlení									**Kč**	**9 500 000**
2/3 z celkové ceny reprezentující zohlednění VB spoluužívání									**Kč**	**6 333 000**
Hodnota VB spoluužívání jako závady									Kč	**3 167 000**

Tabulka č. 37 – Výpočet obvyklé ceny RD přímím porovnáním

5.5.4 Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Ocenění podle vyhlášky je rozčleněno do několika částí. Pozemek je oceněn podle § 4 jako pozemek v nevyjmenované obci. Základní cena pozemku je snížena redukčním koeficientem podle § 5 odstavce 5, protože celková výměra přesahuje 1000 m^2. Rodinný dům, jakož to hlavní stavbu, je oceněna podle § 13, ocenění nákladovým způsobem. Dům má více jak 1 100 m^3 obestavěného prostoru a není

možné dům ocenit jiným způsobem. Samostatně stojící garáž je oceněna podle § 15. Venkovní úpravy jsou oceněny podle § 18 a porost je oceněn podle § 46 jako kusová zahrádková výsadba.

Podle § 49 se VB ocení podle § 16b ZOM (viz kapitola **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**). O hodnotu VB je snížena hodnota nemovité věci.

Pozemky

Výpočet indexu omezujících vlivů dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Kraj	Jihomoravský kraj
Okres	Brno – venkov
Obec	Řícmanice 583821
Typ obce	obec
Počet obyvatel obce dle MLO 2017	800
Katastrální území	Řícmanice 745448
Pozemky	827/1, 827/2, 827/3, 827/4
Výměra pozemku	2278 m^2
Druh pozemku dle KN	orná půda, zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele	827/2, 827/3, 827/4
Je součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím větší než 1000 m^2?	ano
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	Brno – venkov
ZC_V z přílohy č. 2 tab. 1	1 352 Kč/m^2
Obec vyjmenovaná?	ne

Tabulka č. 38 – Základní zařazení pro ocenění pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce 2 v přílohy 2			
IV.	O1 velikosti obce	501 – 1000	0,65
IV.	O2 hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	0,70

III.	O3 poloha obce	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
I.	O4 technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
III.	O5 dopravní obslužnost obce	Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
V.	O6 občanská vybavenost v obci	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
Základní cena		$ZC=ZC_V \times O1 \times O \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$	480 Kč/m^2

Tabulka č. 39 – Výpočet základní ceny pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index trhu I_T – příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,04
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1
7	Význam obce		-	1
8	Poloha obce		-	1
9	Občanská vybavenost obce		-	1
Součet znaků č. 1 až 5		0,04	**Index I_T**	**1,040**

Tabulka č. 40 – Výpočet indexu trhu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index omezujících vlivů pozemku I_O – příloha č. 3, tabulka č. 2				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	**Index I_O**	**1,000**

Tabulka č. 41 – Výpočet indexu omezujících vlivů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index polohy I_P – příloha č. 3, tabulka č. 3			obec do 2000 obyvatel	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování napozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	II.	-0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0

9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0
10	Nezaměstnanost	Nižší, než je průměr v kraji	III.	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0
Součet znaků č. 2 až 11		0,03	**Index I_P**	**1,040**

Tabulka č. 42 – Výpočet indexu polohy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Rodinný dům

Rodinný dům	**Typ C**	**CZ-CC**	**-**	**112 212**
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m^3	2 130
Koeficient podle využití podkroví	-	K_{pod}	-	1,120
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	-	ZC_{pod}	Kč/m^3	2 386
Obestavěný prostor objektu	-	P_{mj}	m^3	1 367
Koeficient polohový	příloha č. 20	K_5	-	0,80
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky	Ki	-	2,167
Index trhu	příloha č. 3 vyhlášky	IT	-	1,040
Index polohy	příloha č. 3 vyhlášky	IP	-	1,040
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2)	IT × IP	pp	-	1,082

Tabulka č. 43 – Vstupní údaje pro výpočet RD dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Pol. č.	**Konstrukce a vybavení**	**Podíl**	**%**	**Pod. č.**	**Koef.**	**Přepočtený podíl A**	**Stáří B**	**Životnost prvku C**	**Opotřebení 100×A×B/C**
1	Základy vč. zemních prací	0,054	100	0,054	1	0,054	26	180	0,780
2	Svislé konstrukce	0,234	100	0,234	1	0,234	26	150	4,056
3	Stropy	0,091	100	0,091	1	0,091	26	150	1,577
4	Zastřešení mimo krytinu	0,054	100	0,054	1	0,054	26	70	2,006
5	Krytiny střech	0,033	100	0,033	1	0,033	26	60	1,430
6	Klempířské konstrukce	0,008	100	0,008	1	0,008	26	50	0,416
7	Vnitřní omítky	0,061	100	0,061	1	0,061	26	70	2,266
8	Fasádní omítky	0,028	100	0,028	1	0,028	26	60	1,213
9	Vnější obklady	0,005	100	0,005	1	0,005	26	40	0,325
10	Vnitřní obklady	0,022	100	0,022	1	0,022	26	40	1,430

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení 100×A×B/C
11	Schody	0,023	100	0,023	1	0,023	26	150	0,399
12	Dveře	0,032	100	0,032	1	0,032	26	50	1,664
13a	Okna 1. PP	0,051	33	0,017	1	0,017	9	40	0,383
13b	Okna 1. NP	0,051	33	0,017	1	0,017	1	40	0,043
13c	Okna 2. NP	0,051	33	0,017	1	0,017	26	40	1,105
14	Podlahy obytných místností	0,021	100	0,021	1	0,021	9	25	0,756
15	Podlahy ostatních místností	0,013	100	0,013	1	0,013	26	50	0,676
16a	Vytápění – otopná tělesa a rozvody	0,053	70	0,037	1	0,037	26	40	2,412
16b	Vytápění – kotel	0,053	30	0,016	1	0,016	9	40	0,358
17	Elektroinstalace	0,042	100	0,042	1	0,042	26	50	2,184
18	Bleskosvod	0,006	100	0,006	1	0,006	26	50	0,312
19	Rozvod vody	0,029	100	0,029	1	0,029	26	50	1,508
20	Zdroj teplé vody	0,017	100	0,017	1	0,017	2	25	0,136
21	Instalace plynu	0,005	100	0,005	1	0,005	26	40	0,325
22	Kanalizace	0,027	100	0,027	1	0,027	26	50	1,404
23a	Vybavení kuchyní 1. PP	0,005	33	0,002	1	0,002	11	20	0,092
23b	Vybavení kuchyní 2. NP	0,005	33	0,002	1	0,002	7	20	0,058
23c	Vybavení kuchyní 3. NP	0,005	33	0,002	1	0,002	7	20	0,058
24a	Vnitřní hygienické vybavení 1. PP	0,043	33	0,014	1	0,014	11	45	0,350
24b	Vnitřní hygienické vybavení 1. NP	0,043	33	0,014	1	0,014	1	45	0,032
24c	Vnitřní hygienické vybavení 2. NP	0,043	33	0,014	1	0,014	26	45	0,828
25a	Záchod 1. PP	0,003	33	0,001	1	0,001	11	40	0,028
25b	Záchod 1. NP	0,003	33	0,001	1	0,001	1	40	0,003
25c	Záchod 2. NP	0,003	33	0,001	1	0,001	11	40	0,028
26	Ostatní	0,04	100	0,040	1	0,040	9	40	0,900
	Celkem			1		1			31,54

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení 100×A×B/C
Opotřebení analytickou metodou (příloha č.11 a č. 21)									**31,5 %**

Tabulka č. 44 – Výpočet opotřebení RD analytickou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet ceny RD nákladovým způsobem (§ 10, § 11 a § 13)				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K_4	-	1,000
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_{pod} \times K_4 \times K_5 \times Ki$	-	Kč/m^3	4 136
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_{pod} \times K_4 \times K_5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m^3	4 474
Rok odhadu		-	rok	2019
Rok pořízení		-	rok	1993
Stáří		S	roků	26
Způsob výpočtu opotřebení		-	-	analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	31,5
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	5 653 469
Odpočet na opotřebení stavby		O	Kč	-1 783 003
Hodnota ke dni odhadu bez koeficientu pp		-	Kč	3 870 466
Hodnota ke dni odhadu s koeficientem pp		**CS**	**Kč**	**4 187 504**

Tabulka č. 45 – Výpočet hodnoty RD nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Garáž ev. č. 164

Garáž	**Typ B**	**CZ-CC**	**-**	**124 211**
Základní cena	dle typu z přílohy č. 13 vyhlášky	ZC	Kč/m^3	1 375
Koeficient podle využití podkroví	-	K_{pod}	-	1
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	-	ZC_{pod}	Kč/m^3	1 375
Obestavěný prostor objektu	-	P_{mj}	m^3	200,07
Koeficient polohový	příloha č. 20	K_5	-	0,80
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky	Ki	-	2,164
Index trhu	příloha č. 3 vyhlášky	IT	-	1,040
Index polohy	příloha č. 3 vyhlášky	IP	-	1,040
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2)	IT × IP	pp	-	1,082

Tabulka č. 46 – Vstupní údaje pro výpočet garáže dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	0	100	0	1	0
5	Krytiny střech	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské konstrukce	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úpravy povrchů	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	0,027	100	0,027	1	0,027
9	Okna	0,014	100	0,014	1	0,014
10	Vrata	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	0,06	100	0,06	1	0,06
Celkem		**1**		**1**		**1**

Tabulka č. 47 – Výpočet koeficientu vybavení garáže dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet ceny garáže nákladovým způsobem (§ 15)				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K_4	-	1,000
Zákl. cena upravená bez pp	$ZCxK_{pod}xK_4xK_5 \times Ki$	-	Kč/m^3	2 380
Zákl. cena upravená s pp	$ZCxK_{pod}xK_4xK_5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m^3	2 575
Rok odhadu		-	rok	2 019
Rok pořízení		-	rok	2 000
Stáří		S	roků	19
Způsob výpočtu opotřebení		-	-	lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80
Opotřebení stavby		O	%	23,8
Výchozí hodnota stavby bez pp		CN	Kč	477 746
Odpočet na opotřebení stavby		O	Kč	-113 465
Hodnota ke dni odhadu bez koeficientu pp		-	Kč	364 282
Hodnota ke dni odhadu s koeficientem pp		**CS**	**Kč**	**394 121**

Tabulka č. 48 – Výpočet hodnota garáže nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Venkovní úpravy

Plot dřevěný			
Výměra	L	m^2	50,70
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	112 212
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,167
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	2018
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	3
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 13.6.1	ZC	Kč/m^2	337
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m^2	584,22
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	29 620
Opotřebení	3 %	Kč	987
Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	28 633
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnota ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**30 978**

Tabulka č. 49 – Výpočet hodnota dřevěného plotu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Brány			
Výměra	L	ks	3
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	112 212
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,167
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	2018
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	3
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 14.6.1	ZC	Kč/ks	3 600
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/ks	6 241
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	18 723

Opotřebení	3 %	Kč	624
Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	18 099
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnoty ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**19 581**

Tabulka č. 50 – Výpočet hodnota brán nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Branky			
Výměra	L	ks	2
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	112 212
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,167
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	2018
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	2
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 14.3.1	ZC	Kč/ks	1 500
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/ks	2 600
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	5 201
Opotřebení	2 %	Kč	104
Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	5 097
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnoty ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**5 514**

Tabulka č. 51 – Výpočet hodnoty branek nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Podezdívka plotu			
Výměra	L	m	39,00
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	112 212
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,167
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	1993
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	60

Opotřebení	O	%	43
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 13.15	ZC	Kč/m	950
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m	1 647
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	64 230
Opotřebení	43 %	Kč	27 833
Hodnoty ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	36 397
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnoty ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**39 378**

Tabulka č. 52 – Výpočet hodnoty podezdívky plotu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zpevněné plochy – pojízdné			
Výměra	L	m^2	60,00
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	211 223
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,301
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	1993
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	52
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 8.3.28	ZC	Kč/m^2	560
Koeficient polohový	K5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m^2	1 031
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	61 851
Opotřebení	52 %	Kč	32 162
Hodnoty ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	29 688
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnoty ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**32 120**

Tabulka č. 53 – Výpočet hodnoty pojízdných ploch nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zpevněné plochy – terasy			
Výměra	L	m^2	67,00
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	211 223
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,301
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	1993
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	52
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 8.3.9	ZC	Kč/m^2	285
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m^2	525
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	35 150
Opotřebení	52 %	Kč	18 278
Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	CS_N	Kč	16 872
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnota ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**18 254**

Tabulka č. 54 – Výpočet hodnoty teras nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Skleník			
Výměra	L	m^2	11,25
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	127 113
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,189
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	2010
Stáří	S	roků	9
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	30
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 19.1	ZC	Kč/m^2	2 050
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m^2	3 590
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	40 387
Opotřebení	30 %	Kč	12 116

Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	-	Kč	28 271
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnota ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**30 587**

Tabulka č. 55 – Výpočet hodnoty skleníku nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Bazén			
Výměra	L	m^3	56,00
CZ-CC	příloha č. 17 vyhlášky	-	242
Koeficient změny cen staveb	K_i (příloha č. 41 vyhlášky)	-	2,370
Rok odhadu	-	rok	2019
Rok pořízení	-	rok	2004
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	25
Opotřebení	O	%	60
Základní cena podle přílohy č. 17, pol. č. 21.1	ZC	Kč/m^3	1 825
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU=ZC×K5×K_i	Kč/m^3	3 460
Výchozí cena	CN=ZCU×L	Kč	193 771
Opotřebení	60 %	Kč	116 263
Hodnota ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	-	Kč	77 508
Koeficient pp	pp=IT×IP	-	1,082
Hodnota ke dni odhadu s pp (CS)	**-**	**Kč**	**83 857**

Tabulka č. 56 – Výpočet hodnoty bazénu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Přehled ocenění venkovních úprav	
Plot dřevěný	30 978 Kč
Brány	19 581 Kč
Branky	5 514 Kč
Podezdívka plotu	39 378 Kč
Zpevněné plochy – pojízdné	32 120 Kč
Zpevněné plochy – terasy	18 254 Kč
Skleník	30 587 Kč
Bazén	83 857 Kč

Venkovní úpravy celkem	260 270 Kč

Tabulka č. 57 – Přehled ocenění venkovních úprav dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Trvalé porosty

Příloha č. 36, část 2	Č. položky	Značka	Stáří (roky)	Základní cena (Kč/ks)
jabloň	21	JHKM–Vk	40	771
jabloň	21	JHKM–Vk	40	771
jabloň	21	JHKM–Vk	40	771
durancie	29	SMR–vt	30	450
Durancie	29	SMR–vt	30	450
Durancie	29	SMR–vt	8	960
Slivoň	28	ŠP–vt	7	1005
Slivoň	28	ŠP–vt	7	1005
Meruňka	30	Me–vt	25	70
Třešeň	25	T–Vk	10	2229
Třešeň	25	T–Vk	45	478
Celková hodnota trvalých porostů				**8 960 Kč**

Tabulka č. 58 – Přehled ocenění trvalých porostů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Přehled ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Pozemky	1 049 626 Kč
RD	4 187 504 Kč
Garáž	394 121 Kč
Venkovní úpravy	260 270 Kč
Trvalé porosty	8 960 Kč
Hodnota nemovité věci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. bez zohlednění VB	**5 900 480 Kč**
Hodnota VB služebnosti dle §16b, odstavce 4. (viz kapitola **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**)	1 188 000 Kč
Hodnota nemovité věci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	**4 712 480 Kč**

Tabulka č. 59 – Přehled ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ – VB VEDENÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

6.1 VÝPOČET ROČNÍHO UŽITKU OPRÁVNĚNÉ OSOBY

Stanovit užitek oprávněné osoby z VB vedení kanalizační přípojky nemusí být zcela jednoznačné. Záleží na místních podmínkách a možnostech technického provedení. Podzemní vedení přípojek zpravidla nenarušuje užívání území, kde jsou vedena. Nejlevnější a nejefektivnější způsob odvodu odpadních vod z objektu je gravitační kanalizační přípojkou. Na základě místních podmínek, je nejvhodnější vést přípojku od domu č. p. 149 přes roh parcely č. 827/3 (viz kapitola 3.1.5).

V obci v roce 2015 začala dostavba oddílné kanalizační sítě. Pokud byl objekt napojen na dříve sloužící jednotnou kanalizaci, musí být přepojen na oddílnou kanalizaci. Správce kanalizační sítě nepřipouští použití DČOV, pokud je v dosahu objektu splašková kanalizace. Alternativním technickým řešením je použití čerpací stanice a napojit dům z parcely č. 49. To ale majitel domu nechce z důvodu náročné údržby a servisu čerpací stanice. Dalším řešením je zaslepení stávajícího 10 m^3 septiku jako jímku na vyvážení.

Užitek je stanoven dvěma způsoby. První vychází z alternativního řešení, použití jímky místo přípojky. Druhý je stanoven z obvyklého nájmu pozemku. Náklady na provoz gravitační kanalizační přípojky reprezentují poplatky stočného. Náklady na provoz jímky reprezentují náklady na vyvážení fekálním vozem. Nájem pozemku je převzatý z kapitoly 5.1.2.

6.1.1 Užitek jako náklad na alternativní způsob likvidace odpadních vod

Obecně se předpokládá stejný obdobný odtok odpadních vod z objektu jako je potřeba vody. (21) Pro výpočet jsou použita směrná čísla roční potřeby vody z přílohy č. 12 z vyhlášky č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.

V rodinném domě č. p. 149 jsou dva byty a 5 trvalých obyvatel. U domu není bazén. Roční užitek reprezentuje rozdíl nákladů na stočném s gravitační kanalizační přípojkou a nákladů na vyvážení bezodtokové jímky. Ceny jsou dle platného ceníku Vodárenské akciové společnosti, a. s. pro rok 2019.

Počet obyvatel	EO	5
Stočné dle ceníku Vodárenské společnosti	Kč/m^3	47,96
Roční potřeba vody dle přílohy 12, vyhlášky č. 428/2001 Sb.	m^3	35
Roční produkce odpadních vod	m^3	175
Roční náklady na provoz gravitační kanalizační přípojky	**Kč/rok**	**8 393**

Tabulka č. 60 – Roční náklady na provoz gravitační kanalizační přípojky

Objem jímky	m^3	10
Roční produkce odpadních vod	m^3	175
Objem kombinovaného kanalizačního vozu	m^3	11
Počet vývozů jímky za rok	-	17,5
Náklady na dopravu	Kč/km	46
Vzdálenost dopravy (Židlochovice – Říčmanice – Židlochovice)	km	75
Náklady na dopravu	Kč/vývoz	3 450
Sazba za výkon vozu	Kč/hodina	3220
Doba výkonu	hodin	0,75
Náklad za práci	Kč/vývoz	2 415
Likvidace odpadních vod	Kč/m^3	58
Náklad na likvidaci odpadních vod	Kč/vývoz	580
Celkové náklady na jeden vývoz jímky	Kč/vývoz	6 445
Roční náklady na vývoz bezodtokové jímky	**Kč/rok**	**112 788**

Tabulka č. 61 – Výpočet nákladů na vývoz bezodtokové jímky

Roční náklady na provoz gravitační kanalizační přípojky	Kč/rok	8 393
Roční náklady na vývoz bezodtokové jímky	Kč/rok	112 788
Roční užitek oprávněného VB vedení inž. sítě	**Kč/rok**	**104 395**

Tabulka č. 62 – Výpočet ročního užitku oprávněného z alternativního způsobu likvidace OV

6.1.2 Užitek jako obvyklý nájem pozemku

Klasický způsob určení užitku oprávněné osoby vychází ze dosažitelného nájmu zatíženého pozemku.

Dosažitelné roční nájemné za pozemek dle Tabulka č. 13	Kč/m^2/měsíc	3,9
Velikost zatížené části	m^2	8
Dosažitelné měsíční nájemné za zatíženou část pozemku	Kč/měsíc	31
Dosažitelné roční nájemné za zatíženou část pozemku	**Kč/rok**	**374**

Tabulka č. 63 – Výpočet ročního užitku oprávněného z nájmu pozemku

6.2 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI PODLE §16B ZÁKONA Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Věcné břemeno vedení inž. sítě má být zřízeno in rem na dobu neurčitou. Ocenění je provedeno podle odstavce 3 – roční užitek vynásoben pěti.

Způsob ocenění	Výpočet	Hodnota VB
Ocenění podle odstavce 3 (alter. likvidace)	5×104 395 Kč	~~521 975 Kč~~
Ocenění podle odstavce 3 (nájem)	**5× 374 Kč**	**1 872 Kč**

Tabulka č. 64 – Ocenění VB vedení inž. sítě dle § 16b

Hodnota VB s úvahou alternativní likvidace odpadních vod by odpovídala přibližně nájmu ve výši 1000 Kč/m^2/měsíc. Tato hodnota je zcela neodpovídající rozsahu omezení povinné parcely. Jako správná hodnota je tedy uvažována hodnota 1 872 Kč vycházející z dosažitelného nájmu.

6.3 HODNOTA ZÁVADY ZE SLUŽEBNOSTI

Umístění kanalizační přípojky fakticky neomezuje povinnou parcelu č. 827/3 ani RD č. p. 215, proto je hodnota závady minimální až nulová. Pro další výpočty je použita hodnota závady ve výši 1 872 Kč.

Pokud by se uvažovalo o hodnotě VB jako o výše nákladů na odstranění VB, jednalo by se náklady na alternativní likvidaci odpadních vod (např. jímka na vyvážení), změna trasování odpadních potrubí v rámci dispozice domu, nebo osazení čerpací stanice na venkovní část kanalizace. Každé řešení má velmi specifické technické řešení a velmi rozdílnou výši nákladů na provedení. Pokud není rozhodnuto o konkrétním řešení, není možné s dostačující přesností určit hodnotu závady ze služebnosti.

6.4 VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTI SE SLUŽEBNOSTÍ

6.4.1 Nákladová, výnosová a porovnávací metoda ocenění

Hodnota celé oceňované nemovité věci je přibližně 5 000× větší než hodnota konkrétního VB vedení kanalizační přípojky. Do celkové hodnoty zjištěné nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metodou se nepromítne, je zanedbatelná. Celkové zaokrouhlení je větší než výsledná hodnota VB.

6.4.2 Ocenění podle vyhlášky (viz kapitola 5.5.4)

Pozemky	1 049 626 Kč
RD	4 187 504 Kč
Garáž	394 121 Kč
Venkovní úpravy	260 270 Kč
Trvalé porosty	8 960 Kč
Cena nemovité věci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. bez zohlednění VB	**5 900 480 Kč**
Hodnota VB služebnosti dle §16b, odstavce 3 (viz kapitola 0)	1 872 Kč
Cena nemovité věci dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	**5 898 608 Kč**

Tabulka č. 65 – Přehled ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

7 SYNTÉZA VÝSLEDKŮ

Ve vlastním řešení hodnot věcných břemen a nemovité věci zatížené věcnými břemeny jsou výpočty rozděleny do dvou samostatných částí. Jedna část se věnuje věcnému břemenu spoluužívání a druhá věcnému břemeni vedení kanalizační přípojky.

Důležitým základem pro zjištění hodnoty VB spoluužívaní je zjištění ročního užitku oprávněné osoby. Ten je vypočítán jako součet obvyklých cen nájmu srovnatelného bytu a nájmu obdobné zahrady snížený o náklady na opravy a zachováni věci. Celkový roční užitek oprávněných osob je stanoven na 118 800 Kč za rok.

Hodnota věcného břemene spoluužívání dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, je 1 188 000 Kč. Ta je stanovena dle § 16b, odstavce 4, jako desetinásobek ročního užitku. Nejvíce se přiblížila hodnotě učené výnosem po dobu 17 let. Hodnota stanovená věčnou rentou odpovídá spíše hodnotě závady na nemovité věci určená přímím porovnáním.

Nejvyšší hodnota VB spoluužívání je vypočítána jako obvyklá hodnota obdobného majetku stanovenou součtem hodnoty srovnatelného bytu a zahrady.

Stanovení hodnoty VB spoluužívání jako závady na nemovité věci určené nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metodou vychází z výpočtu celkové hodnoty nemovité věci a nejedná se o přímé stanovení hodnoty VB. Ve výpočtech je přistupováno k části zatížené VB, jako by se dala od nemovité věci odstranit a obě části by mohli fungovat zcela samostatně po neomezenou dobu. S ohledem na typ břemene in personam není považován tento postup jako postup s dostatečně vypovídající schopností, co se hodnoty VB týče.

V ocenění podle oceňovací vyhlášky je RD oceněno nákladovou metodou, kvůli jeho velikosti. Vypočítána je celková hodnota nemovité věci, která se skládá z pozemků, RD č. p. 215, garáže ev. č. 164, venkovních úprav a trvalých porostů. Dle § 49 oceňovací vyhlášky je od výsledné hodnoty nemovité věci odečtena hodnotu VB stanovena dle § 16b, zákona o oceňování majetku.

Jako nevíce odpovídající způsob ocenění VB vedení kanalizační přípojky přes roh parcely č. 827/3 je podle odstavce 3, §16b, zákona o oceňování majetku, jako pětinásobek užitku oprávněné osoby stanovené dle dosažitelného nájmu pozemku ve výši 1 872 Kč.

Hodnota dle § 16b, odstavce 4 (desetinásobek užitku)	1 190 000 Kč
Hodnota závady jako hodnota obdobného majetku	3 950 000 Kč
Hodnota VB jako závada na nemovité věci – metoda nákladová	3 930 000 Kč
Hodnota VB jako závada na nemovité věci – metoda výnosová	2 180 000 Kč
Hodnota VB jako závada na nemovité věci – metoda porovnávací	3 170 000 Kč

Tabulka č. 66 – Přehled výsledků hodnot VB spoluužívání (zaokrouhlení na 10 000 Kč)

Věcná hodnota nemovité věci (bez vlivu VB)	12 650 000 Kč
Výnosová hodnota nemovité věci se zohledněním věcných břemen	6 250 000 Kč
Obvyklá cena nemovité věci se zohledněním věcných břemen	6 350 000 Kč
Hodnota nemovité věci dle oceňovací vyhlášky s VB (bez zaokrouhlení)	4 710 608 Kč

Tabulka č. 67 – Přehled hodnot nemovité věci (zaokrouhlení na 50 000 Kč)

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo ocenění konkrétních věcných břemen, VB spoluužívání a VB vedení kanalizační přípojky u domu č. p. 215 v Řícmanicích, podle různých metod a vyhodnocení jejich vhodnosti.

Větší pozornost je věnována VB spoluužívání, a to z důvodu, že má zásadní vliv na hodnotu nemovitosti bez ohledu na metodu ocenění. Odpovídající hodnoty se pohybují od 1 188 000 Kč až po 3 950 000 Kč. Nejedná se o krajní hodnoty jednoho intervalu, ale jedná se o skupinu hodnot reprezentující průměrné výsledky s vlastními intervaly.

Hodnota určená podle odstavce 4, § 16b, ZOM ve výši 1 188 000 Kč může být směrodatná, když je potřeba stanovit úplatnost nebo vykupitelnost konkrétní služebnosti užívání a pro účely ocenění podle vyhlášky. V případě, že by majitel potřeboval zrušit služebnost a zajistit oprávněnému srovnatelné ubytování, bylo by potřeba stanovit hodnotu majetku, která činí 3 950 000 Kč.

Výpočet výnosové hodnoty domu se služebností může sloužit pro majitele nebo pro potencionálního kupce domu jako důležitý podklad investičních záměrů. Obvyklá cena nemovité věci částečně zatížená služebností je rozhodující při prodeji domu nebo při stanovení zástavní hodnoty pro úvěrového věřitele.

Oceňovací vyhláška nemá vlastní způsob ocenění VB, a pouze se odkazuje na ZOM.

Konkrétní věcné břemeno vedení kanalizační přípojky má na hodnotu povinné nemovité věci zcela minimální význam. Pro stanovení hodnoty tohoto typu VB je použitý užitek vypočítaný z dosažitelného nájmu zatíženého pozemku. Hodnota je stanovená podle odstavce 3, § 16b, ZOM.

Vhodnost metody výpočtu je jednoznačně dána účelem ocenění. Na přesnost ocení mají velký vliv vstupní hodnoty, které nejdou vždy absolutní přesností určit.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

(1) Zákon č. 89*/2012 Sb., občanský zákoník*.

(2) NOVOTNÝ, František. *Nauka o rakouském katastru a o* knihách pozemkových: se zvláštním zřetelem na království České. Praha: nakl. Alois Wiesner, 1897.

(3) Český úřad zeměměřictví *a katastru: Historie pozemkových evidencí* [online]. Pod sídlištěm 1800/9, 182 11 Praha 8: ČÚZK, b.r. [cit. 2018-11-13]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx

(4) Český úřad zeměměřictví *a katastru: Účel katastru [online*]. Pod sídlištěm 1800/9, 182 11 Praha 8: ČÚZK, b.r. [cit. 2018-11-13]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx

(5) Zákon č. 256*/2013 Sb., o katastru* nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(6) Vyhláška č. 357*/2013 Sb., o katastru* nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

(7) Zákon č. 151*/1997 Sb., o oceňování* majetku a o změně některých zákonů *(zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů*.

(8) Vyhláška č. 441*/2013, k provedení zákona o* oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

(9) BRADÁČ, Albert. Teorie *a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

(10) BRADÁČ, Albert. Věcná *břemena od A do Z: Praktická právnická příručka*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

(11) MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, . *Komentář - Věcná břemena po 1. lednu 2014* [online]. In: . Praha: MFČR*, 2016, s. 20 [cit. 2018-11-17]*.

(12) Nahlížení do katastru nemovitostí: *Zobrazení mapy. In: Český úřad zeměměřický a* katastrální [online]. b.r. [cit. 2018-11-18]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/

(13) Věcné břemeno. In: *BELZA - GEO s.r.o.: Geodetická kancelář* [online]. Úvaly, 2015 [cit. 2018-11-18]. Dostupné z: https://www.belza-geo.cz/products/vecne-bremeno/

(14) INTERNATIONA VALUATION STANDARDS COUNCIL, . *Mezinárodní oceňovací standardy 2017. EKOPRESS, s.* r. o., 2018. ISBN 987-80-87865-44-6.

(15) KLEIBER, Wolfgang, Roland *FISCHER a Ullrich WERLING. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar* und Handbuch *zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 7., vollst. neu bearb. Aufl. Köln: Bundesanzeiger, 2014. Bau und Immobilien. ISBN 978-3-84620218-0.

(16) Webové stránky obce Řícmanice *[online]. Řícmanice, 2019 [cit. 2019-01-24]*. Dostupné z: https://ricmanice.cz/

(17) Mapy.cz [online]. *Praha, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z*: https://mapy.cz

(18) Mapy Google [online]. *b.r. [cit. 2019-01-27]. Dostupné z*: https://www.google.cz/maps/

(19) PROKOP, Václav. Darovací *smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene. Řícmanice,* 2012.

(20) ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s.,. *METODIKA POSUZOVÁNÍ* RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO *ŘÍZENÍ V ČS, a. s. vč. úvěrů hypotečních: Díl II, POSTUP PŘI OCENĚNÍ KOMERČNÍCH* [online]. 2018 [cit. 2019-01-19].

(21) Znalecké standardy AZO. In: Asociace *znalců a* odhadců České republiky: Profesní obor stavebnictví a nemovitosti [online]. Brno, b.r. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start

(22) Jakého věku se pravděpodobně dožijeme. Český *statistický* úřad: Krajská správa ČSÚ v Brně [online]. b.r. [cit. 2019-04-14]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/jakeho-veku-se-pravdepodobne-dozijeme-2017

(23) Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou *a účelovou* jednotku. 2018. Praha: ÚRS Praha, 2018. Rozpočtové ukazatele stavebních objektů. ISBN 978-807369-746-4.

(24) Ceny zahradních úprav. 2018. Praha: *ÚRS* Praha, 2008. Vím za kolik--. ISBN 978-80-7369-743-3.

(25) ŽABIČKA, Zdeněk a Jakub VRÁNA. *Zdravotnětechnické instalace*. 1. Brno: ERA, 2009. Technická knihovna (ERA). ISBN 978-80-7366-139-7.

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Charakteristika obce 26
Tabulka č. 2 – Vybavení rodinného domu 30
Tabulka č. 3 – Vybavení garáže č. ev. 164 31
Tabulka č. 4 – Přehled podlahových ploch domu 32
Tabulka č. 5 – Přehled obestavěného prostoru domu a garáže podle ČSN 73 4055 32
Tabulka č. 6 – Přehled obestavěného prostoru domu a garáže podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 33
Tabulka č. 7 – Míry kapitalizace používané pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem pro Českou spořitelnu, a.s., pokud není možno míru kapitalizace odvodit z trhu cen nemovitostí a dosahovaného nájemného (16) 41
Tabulka č. 8 – Přehled bytů nabízených k nájmu v lokalitě Brno – venkov 46
Tabulka č. 9 – Grubbsův test pro ceny nájmů bytů 47
Tabulka č. 10 – Výpočet přímého porovnání obvyklých nájmů bytů 47
Tabulka č. 11 – Přehled zahrad nabízených k prodeji v lokalitě Brno – venkov 48
Tabulka č. 12 – Grubbsův test pro nabídkové ceny zahrad 49
Tabulka č. 13 – Výpočet přímého porovnání cen zahrad 50
Tabulka č. 14 – Přehled nákladů na zachování a opravy věci 50
Tabulka č. 15 – Přehled užitku z VB spoluužívání 50
Tabulka č. 16 – Výnosová hodnota stanovená pro dobu 17 let 51
Tabulka č. 17 – Výnosová hodnota oceněná věčnou rentou 51
Tabulka č. 18 – Ocenění VB služebnosti podle §16b 52
Tabulka č. 19 – Přehled bytů nabízených k prodeji v lokalitě Brno – venkov 53
Tabulka č. 20 – Grubbsův test pro ceny bytů 54
Tabulka č. 21 – Výpočet přímého porovnání ceny bytu 54
Tabulka č. 22 – Hodnota závady jako cena obdobného majetku 54
Tabulka č. 23 – Věcná hodnota rodinného domu 55
Tabulka č. 24 – Věcná hodnota garáže ev. č. 164 55
Tabulka č. 25 – Věcná hodnota zpevněných ploch 56
Tabulka č. 26 – Věcná hodnota oplocení 56
Tabulka č. 27 – Věcná hodnota bazénu 57
Tabulka č. 28 – Věcná hodnota skleníku 57
Tabulka č. 29 – Přehled rezidenčních pozemků v lokalitě Brno – venkov 58
Tabulka č. 30 – Grubbsův test pro ceny rezidenčních pozemků 58
Tabulka č. 31 – Výpočet přímého porovnání ceny pozemků 59
Tabulka č. 32 – Souhrn ocenění nákladovou metodou 60
Tabulka č. 33 – Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou bez zohlednění služebnosti 60

Tabulka č. 34 – Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou se zohledněním služebnosti 61
Tabulka č. 35 – Přehled RD nabízených k prodeji 62
Tabulka č. 36 – Grubbsův test pro nabídkové ceny RD.....62
Tabulka č. 37 – Výpočet obvyklé ceny RD přímím porovnáním 63
Tabulka č. 38 – Základní zařazení pro ocenění pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 64
Tabulka č. 39 – Výpočet základní ceny pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 65
Tabulka č. 40 – Výpočet indexu trhu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 65
Tabulka č. 41 – Výpočet indexu omezujících vlivů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 66
Tabulka č. 42 – Výpočet indexu polohy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 67
Tabulka č. 43 – Vstupní údaje pro výpočet RD dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....67
Tabulka č. 44 – Výpočet opotřebení RD analytickou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 69
Tabulka č. 45 – Výpočet hodnoty RD nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 69
Tabulka č. 46 – Vstupní údaje pro výpočet garáže dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 69
Tabulka č. 47 – Výpočet koeficientu vybavení garáže dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 70
Tabulka č. 48 – Výpočet hodnota garáže nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 70
Tabulka č. 49 – Výpočet hodnota dřevěného plotu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 71
Tabulka č. 50 – Výpočet hodnota brán nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....72
Tabulka č. 51 – Výpočet hodnoty branek nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 72
Tabulka č. 52 – Výpočet hodnoty podezdívky plotu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 73
Tabulka č. 53 – Výpočet hodnoty pojízdných ploch nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 73
Tabulka č. 54 – Výpočet hodnoty teras nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 74
Tabulka č. 55 – Výpočet hodnoty skleníku nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....75
Tabulka č. 56 – Výpočet hodnoty bazénu nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 75
Tabulka č. 57 – Přehled ocenění venkovních úprav dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....76
Tabulka č. 58 – Přehled ocenění trvalých porostů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 76
Tabulka č. 59 – Přehled ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....76
Tabulka č. 60 – Roční náklady na provoz gravitační kanalizační přípojky 77
Tabulka č. 61 – Výpočet nákladů na vývoz bezodtokové jímky.....78
Tabulka č. 62 – Výpočet ročního užitku oprávněného z alternativního způsobu likvidace OV.....78
Tabulka č. 63 – Výpočet ročního užitku oprávněného z nájmu pozemku.....78
Tabulka č. 64 – Ocenění VB vedení inž. sítě dle § 16b 79
Tabulka č. 65 – Přehled ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.....80
Tabulka č. 66 – Přehled výsledků hodnot VB spoluužívání (zaokrouhlení na 10 000 Kč) 82
Tabulka č. 67 – Přehled hodnot nemovité věci (zaokrouhlení na 50 000 Kč).....82

SEZNAM ROVNIC

(1) Kapitalizovaný budoucí výnos – Obecný vztah 39
(2) Kapitalizovaný budoucí výnos – Konstantní výnos po neomezenou dobu – věčná renta 40
(3) Kapitalizovaný budoucí výnos – Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje na konci 40
(4) Míra kapitalizace zjištěná porovnáním 41
(5) Reálná úroková míra setinná z nominální míry a inflace 41
(6) Výpočet ročních nákladů na amortizaci 42
(7) Výpočet ceny závady snižující hodnotu nemovitosti 43

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Ovlivnění C_V na základě použité míry kapitalizace [4] 40

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Vrstvy v mapě KN (8) 20
Obr. č. 2 – Obecně vymezená VB a zobrazení v mapě KN (8) 21
Obr. č. 3 – Geometrický plán pro vytyčení VB (9) 22
Obr. č. 4 – Přesně prostorově definované VB (8) 23
Obr. č. 5 – Koordinační výkres územního plánu obce (12) 27
Obr. č. 6 – Mapa polohy obce (13) 27
Obr. č. 7 – Výřez z katastrální mapy (8) 28
Obr. č. 8 – Výřez z katastrální mapy (ortofotomapa) (8) 29
Obr. č. 9 – Panoramatický pohled (14) 29
Obr. č. 10 – Pohled z ulice [foto autora] 33
Obr. č. 11 – Pohled ze zahrady [foto autora] 34
Obr. č. 12 – Zahrada [foto autora] 34
Obr. č. 13 – Vyznačení VB užívání v mapě KN (8) 36
Obr. č. 14 – Návrh vyznačení VB vedení inženýrské sítě v mapě KN (8) 37
Obr. č. 15 – Příklad vyznačení typu VB v informací o pozemku v KN (8) 42
Obr. č. 16 – Příklad zápisu VB na LV (8) 43

SEZNAM ZKRATEK

CČ	cena časová (nákladová snížená o opotřebení)
č. ev.	číslo evidenční
COB	dosažená prodejní cena objektu
COBZ	obvyklá cena nemovitosti zatížená věcným břemenem
CPP	cihla planá pálená
Č.	číslo
č. p.	číslo popisné
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DP	diplomová práce
C_V	hodnota stanovená výnosovým způsobem [Kč]
CHKO	Chráněná krajinná oblast
EO	ekvivalentní obyvatel
EPS	expandovaný polystyren
2G	dvojgaráž
GP	geometrický plán
i	úroková sazba setinná [–]
IDS–JMK	Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje
IVS	International Valuation Standards
j	objekt
KN	katastr nemovitostí
kk	kuchyňský kout
LV	list vlastnictví
m	metr
mm	milimetr
MŠ	mateřská škola
n	počet období, objektů, realizovaných prodejů
NOZ	nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
NZO	náklad na zachování a opravy
OV	odpadní voda
PP	podzemní podlaží
q	úročitel (q=1+i) [–]
q_i	úročitel pro roční míru inflace

q_n	úročitel nominální
S-JTSK	systém jednotné trigonometrické sítě katastrální
t	období
tl.	tloušťka
u	úroková míra [%]
V	volt
VB	věcné břemeno
VBU	užitek z věcného břemene
VBZ	věcné břemeno jako závada
X	náklad na amortizaci
z	čistý výnos [Kč]
z_j	čistý roční výnos z objektu
ZOM	zákon o oceňování majetku

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A:	Databáze nájmů bytů
Příloha B:	Databáze nabídkových cen pozemků
Příloha C:	Databáze nabídkových cen bytů
Příloha D:	Databáze nabídkových cen rezidenčních pozemků
Příloha E:	Databáze nabídkových cen rodinných domů

PŘÍLOHA A: DATABÁZE NÁJMŮ BYTŮ

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
1	Lokalita: Modřice Dispozice: 2+kk+G Výměra: 63 m^2 Podlaží: 4./4 Popis: Moderní, zařízený cihlový byt 2+kk s velkou terasou a možností využívat udržovanou zahradu s hřištěm a garáží na ulici Přízřenická v Modřicích. Byt se nachází ve 4.NP/4.NP a je vybaven moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V létě možnost zastínit elektricky stahovatelnými žaluziemi. Terasa je orientovaná do vnitrobloku. Parkování v ulici před domem pro druhý automobil. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 082-201-324428 Odkaz: https://www.century21.cz/nemovitost/pronajem-2-kk-prizrenicka-63m2-s-terasou-a-garazi-18835698	17 000
2	Lokalita: Rosice Dispozice: 3+kk+P Výměra: 72 m^2 Podlaží: 3./3 Popis: Novostavba 3+kk v Rosicích u Brna. Byt se nachází ve 3. patře moderního bytového domu pavlačového typu. Celková výměra bytu je 72 m^2 a součástí je balkon se dvěma vstupy (z ložnice a z obývacího pokoje). Byt je částečně zařízen (pračka se sušičkou, myčka, lednice, kuchyňská linka). Byt má vlastní plynový kotel a úpravnu vody (změkčení). Okna mají žaluzie a menší pokoj má střešní okno s dálkovým ovládáním dešťovým senzorem. K bytu náleží komora umístěná hned vedle bytu a parkovací venkovní stání. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 14241 Odkaz: https://www.fincentrumreality.com/reality/pronajem-bytu-3-kk-72-m2-petra-hechta,-rosice-14241	14 000

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
3	Lokalita: Ořechov Dispozice: 3+1 Výměra: 70 m^2 Podlaží: 1./4 Popis: Částečně zařízený byt 3+1 v Ořechově. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí v klidném cihlovém domě. Kuchyňská linka se spotřebiči, jídelní stůl, police. V ložnici je větší postel (1,5 lůžka), psací stůl, stolek a skříně. V pokoji je patrová dvojpostel, skříň, komoda, 2x psací stůl a věšák. Byt má žaluzie. V chodbě je skříň a komoda. Koupelna je dohromady s WC, v koupelně je vana, umyvadlo, zrcadlo a bojler. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 50309 Odkaz: http://www.gaute.cz/pronajem-byty-3-1-orechov-okres-brno-venkov-pronajem-castecne-zarizeneho-bytu-3-1-70m2-orechov-52390	8 500
4	Lokalita: Sokolnice Dispozice: 3+kk+P Výměra: 80 m^2 Podlaží: 2./2 Popis: Částečně zařízený byt 3+kk v obci Sokolnice o velikosti CP 80 m$_2$. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu, jehož stáří je necelých pět let. K bytu náleží parkovací stání pro jedno až dvě auta. Obývací pokoj je částečně zařízen. Podlahy jsou kombinací plovoucí podlahy a dlažby. Pokoje o velikosti 6,5 m$_2$ a 8,5 m^2 jsou dostatečně prosvětleny střešními okny. Prostorná koupelna s vanou je oddělena od WC. Vytápění bytu je zajištěno plynovým kotlem. V celém bytě je instalováno LED osvětlení. Možnost internetového připojení. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 0069 Odkaz: https://www.liskareal.cz/reality/pronajem-novostavby-bytu-80-m2-v-modernim-provedeni-sokolnice-brno-venkov-0069/	12 000

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
5	Lokalita: Modřice Dispozice: 2+kk+P Výměra: 60 m^2 Podlaží: 2./4 Popis: Vybavený slunný byt 2kk (+ šatna) v klidné lokalitě v Modřicích na Bobravě o velikosti 60 m^2. Byt je ve 2 NP bez výtahu, pronajímán včetně nového moderního vybavení, plně přizpůsoben pro 2 osoby. Kuchyň je vybavena moderními vestavnými spotřebiči. V obývací části je nábytek pod televizi a rozkládací gauč. Velmi pěkná koupelna s vanou i sprchovým koutem. K bytu náleží balkón, část sklepního prostoru a 1 parkovací místo. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 6 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/modrice--/42176092#img=11&fullscreen=false	13 000
6	Lokalita: Veverská Bítýška Dispozice: 3+kk Výměra: 60 m^2 Podlaží: 1./3 Popis: Byt 3+kk na kraji Brna, městys Veverská Bítýška. Byt o ploše 60 m^2 vznikl v rekonstruovaném mlýně v roce 2008, budova je zděná s absolutní zvukovou bariérou mezi byty, je obklopena uzamčenou soukromou zahradou a dvorem k rekreaci obyvatel domu o rozloze 2000 m^2. Byt je plně zařízen s vestavěnými skříněmi, oddělenou toaletou a koupelnou s vanou, vlastní plynový nový kombinovaný kotel k ústřednímu topení. Kabelový internet v domě. Zdarma TV. Možnosti neomezeného parkování přímo před domem nebo za domem. Součástí mlýna je i posilovna, squash a sauna, mimo zimu za rohem občerstvení. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: N00343 Odkaz: http://www.reality-najistotu.cz/listing/pronajm-3kk-po-rekonstrukci-zarizeny-cihla-v-bityska-soukr-zahrada/	12 500

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
7	Lokalita: Šlapanice Dispozice: 3+kk Výměra: 84 m^2 Podlaží: 2./3 Popis: Pronájem nezařízeného, prostorného bytu 3+kk s terasou, zahrádkou a sklepem ve městě Šlapanice na ulici Jiráskova. Celková plocha bytu činí 83,8 m^2. Byt prošel v roce 2019 rekonstrukcí: nová kuchyňská linka, včetně myčky na nádobí, indukční desky, elektrické trouby a digestoře, nové podlahové krytiny, v pokojích jsou nové radiátory (byt bude nachystán k pronájmu od 1.5.2019). Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 608623 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/slapanice-cast-obce-slapanice-/413961820#img=5&fullscreen=false	15 000
8	Lokalita: Šlapanice Dispozice: 3+1 Výměra: 74 m^2 Podlaží: 2./4 Popis: Pronájem zařízeného bytu 3+1 s balkonem na ulici Brněnská, Šlapanice. Byt je situovaný ve 2. patře cihlového domu a prošel renovací. Celková plocha 74 m^2. Dispozice: chodba s úložnými prostory, kuchyně, obývací pokoj s jídelním koutem, dva pokoje, koupelna a samostatná toaleta. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: N08300 Odkaz: https://www.rkmatras.cz/pronajem-byt-slapanice/zarizeny-byt-3-1-s-balkonem-slapanice-d8302/	14 000

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
9	Lokalita: Moravany Dispozice: 3+kk Výměra: 71 m^2 Podlaží: 2./4 Popis: Pronájem novostavby bytu 3+kk s terasou a sklepem v Moravanech u Brna. Byt se nachází v bytové rezidenci Jabloňový sad, na ulici Višňová. Bytová plocha je 66, 70 m2 + terasa/balkon o velkosti 9, 47 m2. Byt se pronajímá s vybavením. V rámci nájmu je k dispozici také venkovní parkovací místo. Byt je umístěný ve 2. NP. V domě je výtah. Dům je nízkonákladový, kategorie B, a v bytě je vlastní plynový kotel Baxi. Okna mají trojskla. Na podlahách je lamino a dlažba. Vstupní dveře do bytu jsou bezpečnostní. V domě je kočárkárna a kolárna. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: 05037 Odkaz: https://www.hubacekreality.cz/pronajem-byty-3-kk-moravany-okres-brno-venkov-pronajem-byty-3-kk-s-terasou-a-sklepem-76-m2-moravany-501#breadcrumbs	16 000
10	Lokalita: Tišnov Dispozice: 3+kk+G Výměra: 63 m^2 Podlaží: 3./4 Popis: Bezbariérový byt s krytým garážovým stáním umístěným v suterénu bytového domu, s prostornou terasou, v blízkosti lesa a výhledem na Tišnov. Byt 3+kk na ulici Dlouhá, který se nachází ve 3.NP/4 novostavby bytového domu s výtahem. Celková užitná plocha bytu činí 63 m^2. Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou na míru s vestavnými spotřebiči. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: N00656 Odkaz: http://www.komplexnireality.cz/N00656	14 000

Č.	Popis	Nabídková cena nájmu Kč/měsíc
11	Lokalita: Modřice Dispozice: 3+kk+P Výměra: 83 m^2 Podlaží: 3./3 Popis: Pronájem podkrovního bytu v 3 bytovém domě s parkovacím stáním. Možnost využití zahrady k posezení i grilovaní. Byt je ve 2.patře, možnost využití půdního prostoru a sklepu 7,3 m^2. Celková plocha je cca 82.5 m2. Nabízí se vybavený. Je zde plynový kotel na vytápění s termostatem. V bytě jsou dva neprůchozí pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, technická místnost a koupelna s toaletou 4,5 m2. Vlastní podružné měření medií. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: Odkaz: http://www.rklorenc.cz/detail/pronajem-podkrovniho-bytu-3-kk-na-ul-brnenska-v-modricich-podkrovniho-bytu-3-kk-na-ul-brnenska-v-modricich-599803	11 500
12	Lokalita: Žabčice Dispozice: 2+1+G Výměra: 57 m^2 Podlaží: 1./2 Popis: Byt k pronájmu 2+1 s jídelnou, garáží a zahradou s bazénem v přízemí rodinného domu v obci Žabčice. Byt o velikosti 57m2, garáž 20 m2. Dispozice: kuchyně, jídelna, ložnice, obývací pokoj, chodba, koupelna s vanou a sprchovým koutem a samostatné WC. Datum: 12. 04. 2019 Identifikace zakázky: Z100 Odkaz: http://reality-zidlochovicko.cz/byt/42#content	13 000

PŘÍLOHA B: DATABÁZE NABÍDKOVÝCH CEN POZEMKŮ

Č.	Popis	Nabídková cena Kč
1	Lokalita: Modřice Výměra: 2 102 m^2 Popis: Pozemek se nachází u Olympie ihned za řekou Svratkou. Je zde vysázen ovocný sad (cca 80 stromů, převážně meruňky a švestky). Pozemek je zčásti oplocený, je zde studna a obytná buňka. Příjezd po asfaltové cestě až na pozemek. Rozměry 12,5x169m2. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: Odkaz: https://www.rkgruber.cz/detail-nemovitosti/532062/	1 008 960
2	Lokalita: Ořechov Výměra: 1 026 m^2 Popis: Pozemek je podle aktuálního územního plánu určen jako rezerva k bydlení. V současné době je pozemek na katastru nemovitostí veden jako zahrada a tak je i využíván, stejně tak i pozemky v okolí. Ke všem vede přístupová zpevněná komunikace z centra obce. Šířka pozemku 7,5m, délka 140 m. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: 29499 Odkaz: https://www.russegger.cz/prodej-pozemky-zahrady-orechov-okres-brno-venkov-prodej-zahrada-s-peknym-vyhledem-1026-m2-orechov-3428	480 000
3	Lokalita: Dolní Kounice Výměra: 1 549 m^2 Popis: Pozemek se nachází ve velmi klidné chatové oblasti na okraji města Dolní Kounice. Příjezd na pozemek je po obecní zpevněné cestě. Na pozemku se nachází nová dřevěná bouda – chata. Na pozemku není zavedena elektřina ani voda. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: 0084888pd Odkaz: https://www.bravis.cz/prodej-zahrady-sadu-vinice-dolni-kounice-brno-venkov-008488pd	750 000

Č.	Popis	Nabídková cena Kč
4	Lokalita: Bílovice nad Svitavou Výměra: 740 m^2 Popis: Zahrada je oplocená a je v mírném svahu. V sousedství jsou zahrady s chatami nad potokem Melatín. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: 009171 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/bilovice-nad-svitavou-cast-obce-bilovice-nad-svitavou-/3195429212#img=3&fullscreen=false	390 000
5	Lokalita: Popovice Výměra: 943 m^2 Popis: Pozemek není oplocený. Zahrada se nachází v zahrádkářské oblasti, je naprosto rovinatá. Vodu na zalévání lze odebírat z přilehlého potoka. Na pozemku je možné zbudovat studnu, na určené místo vede z asfaltové komunikace obecní cesta přes pole. Zahrada je určena k rekreaci a je možno ve stávajícím stavu vystavit altán nebo menší chatku bez zpevněného základu. K pozemku nevedou inženýrské sítě. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: P039147 Odkaz: http://kuzopartners.cz/nemovitosti/pozemek-zahrada--prodej-brno-venkov-popovice-p039147-nid15890.aspx	430 000
6	Lokalita: Ponětovice Výměra: 1 314 m^2 Popis: Pozemek má čtvercový tvar. Z hlavní asfaltové cesty vede k zahradě panelová cesta, která se poté odděluje a dále vede cesta nezpevněná o délce cca 60 m. Na pozemku nejsou žádné IS, dle proutkaře ale spodní voda existuje. Zahrada je oplocená, udržovaná, se dvěma vzrostlými ořechy a ovocnými stromy a nestojí na ní žádné stavby. Lze zde postavit dle ÚP stavbu pro rekreační účely. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: IR3228 Odkaz: https://www.realityjinak.eu/nabidka-nemovitosti/aktualni/pozemky/prodej-pozemku-pro-rekreacni-vyuziti-1314-m2-ponetovice-brno---venkov	500 000

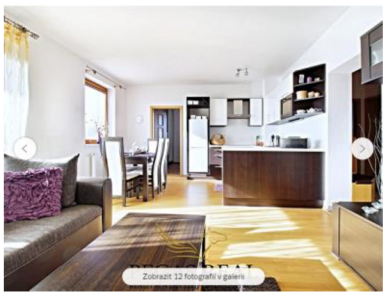
Č.	Popis	Nabídková cena Kč
7	Lokalita: Šlapanice Výměra: 600 m^2 Popis: Zahrada je v blízkosti novostaveb RD směrem od Slatiny. Šířka pozemku 5 m, v přední části rovina ca 1/3 délky pozemku. Zde je možno postavit zahradní chatku, případně mobilheim. Pozemek je oplocen pouze z čelních stran a jedné boční strany. Na pozemku se nachází ovocné stromy bez údržby. Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: ML703 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/slapanice--/3214122588#img=3&fullscreen=false	350 000
8	Lokalita: Střelice Výměra: 1 424 m^2 Popis: Nachází se zde zahradní chatka s balkonem, suchým WC a přístřeškem na nářadí. Je zde venkovní posezení – pergola a spousta vzrostlých ovocných dřevin a keřů. Na pozemku je slunce po celý den. Pozemek je oddělen plotem po celém obvodu, Datum: 13. 04. 2019 Identifikace zakázky: 686622 Odkaz: https://www.mmreality.cz/nemovitosti/686622/	780 000

PŘÍLOHA C: DATABÁZE NABÍDKOVÝCH CEN BYTŮ

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
1	Lokalita: Zastávka Dispozice: 3+1 Výměra: 79 m^2 Podlaží: 1./3 Popis: Zrekonstruované zděné jádro přináší novou koupelnu a kuchyň, vybavenou značkovými spotřebiči. Velmi nezvyklým přínosem jsou 3 balkóny spojené s jednotkou a orientované na východ. V minulosti se společenství vlastníků rozhodlo předcházet potenciálním problémům s úniky vody a odpadů, takže stoupačky jsou vyměněné. U bytového domu se nachází vlastní parkoviště, jedno nebo dvě auta zde pohodlně zaparkujete i večer. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 683117 Odkaz: https://www.mmreality.cz/nemovitosti/683117/	3 090 000
2	Lokalita: Modřice Dispozice: 3+1 Výměra: 69 m^2 Podlaží: 4./5 Popis: Byt se nachází ve 3.patře ze 4, bez výtahu. Cihlový dům po kompletní revitalizaci (střecha, fasáda, stoupačky) s výhledem do zahrady. Velmi nízké měsíční náklady. Celková plocha je 78.49 m2 z toho byt 69.1 m2, dále balkón, zděný sklep. Jsou zde plastová okna se žaluziemi. Podlaha – parkety, dlažba, lino. Byt má vlastní plynový kotel zn. Protherm na ohřev vody i vytápění. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 605823 Odkaz: http://www.rklorenc.cz/detail/prodej-3-1-s-balkonem-na-ul-podebradova-modrice-3-1-s-balkonem-na-ul-podebradova-modrice-605823	3 290 000

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
3	Lokalita: Veverská Bítýška Dispozice: 3+1 Výměra: 71 m² Podlaží: 1./4 Popis: Byt 3+1 po částečné rekonstrukci v lokalitě Veverská Bítýška. Bytový dům je cihlový 4 patrový s výtahem a prodávaný byt se nachází v prvním patře. Bytové jádro je zděné, stoupačky jsou vyměněné, okna jsou plastová a fasáda je již zateplená. V bytě je mnoho nábytku vyrobeného na míru, a to jak volně stojícího, tak vestavěného. Většina vybavení včetně kuchyně se spotřebiči je v ceně prodávaného bytu. K bytu náleží ještě sklepní kóje cca 3,5 m² a komora na patře (2,5 m²). Byt je vytápěn z domovní plynové kotelny, ohřev vody je vlastním elektrickým bojlerem. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: E2267L005 Odkaz: https://www.coloseumreality.cz/prodej-byty-3-1-veverska-bityska-okres-brno-venkov-veverska-bityska-ov-3-1-71-m2-lodzie-rekonstrukce-byt-18663#kat-menu	3 490 000
4	Lokalita: Oslavany Dispozice: 3+kk+G Výměra: 77 m² Podlaží: 2./3 Popis: V kuchyni je plně vybavená moderní kuchyňská linka. V ložnici se nachází velká a prakticky řešená vestavěná skříň. Pokoje v bytě jsou neprůchozí. Toaleta je oddělená od koupelny. V koupelně se nachází na míru dělaná koupelnová skříň a vlastní kotel na vytápění a ohřev vody. K bytu patří sklep a společné prostory kočárkárny a kolárny. Kromě garážového stání, které je v ceně nemovitosti, lze parkovat i přímo před domem na veřejném parkovišti. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 1053 Odkaz: http://www.htreality.eu/reality/rodinny-byt-v-rozvijejicim-se-mestecku-1053/	3 650 000

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
5	Lokalita: Kuřim Dispozice: 3+kk+P Výměra: 63 m^2 Podlaží: 3./4 Popis: byt o dispozici 3+kk s balkonem a parkovacím stáním v žádané lokalitě v Kuřimi na ul. Dlouhá. Byt o CP 63,35 m2 se nachází ve 3.NP/4 bytového domu z r. 2006 bez výtahu. Disponuje vlastním plynovým kombinovaným kotlem na vytápění i ohřev vody, v ceně zahrnuta kuchyňská linka vč. vestavných elektrospotřebičů, dále vestavěné skříně v ložnici, předsíni a koupelně. Koupelna je s vanou, WC samostatně. Byt je slunný, orientován na SZ. K bytu náleží sklepní kóje 2 m2. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 158371 Odkaz: https://www.bidli.cz/nemovitosti/detail/prodej-cihloveho-bytu-v-ov-3kk-s-balkonem-a-parkovacim-stanim-kurim-ul-dlouha/158371/	3 700 000
6	Lokalita: Rosice Dispozice: 3+kk Výměra: 85 m^2 Podlaží: 2./4 Popis: Dispozice bytu předsíň, šatna, koupelna s vanou, toaleta, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem se vstupem na prostorný balkon orientovaný na jih. Ohřev vody a topení je zajištěn plynovým kotlem. Byt se nabízí vč. nábytku a spotřebičů kuchyňské linky. Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 714837596 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/rosice-cast-obce-rosice-ulice-karla-iv-/714837596#img=14&fullscreen=false	3 800 000

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
7	Lokalita: Holubice Dispozice: 3+kk+P Výměra: 74 m^2 Podlaží: 2./3 Popis: Podlahy jsou laminátové, koupelna je vybavena vanou, toaleta je samostatná, vytápění a ohřev vody centrální. Orientace bytu je na východ, jih a západ. Bytový dům je koncovou zástavbou s krásným výhledem na široké okolí. K bytu náleží sklep, parkovací stání hned u hlavního vchodu a je možnost využívat společnou kočárkárnu a kolárnu.  Datum: 16. 04. 2019 Identifikace zakázky: 36254 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/rosice-cast-obce-rosice-ulice-karla-iv-/714837596#img=14&fullscreen=false	3 990 000

PŘÍLOHA D: DATABÁZE NABÍDKOVÝCH CEN REZIDENČNÍCH POZEMKŮ

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
1	Lokalita: Řícmanice Výměra: 1 490 m^2 Popis: Mírně svažitá parcela s orientací na SZ se nachází v klidové zóně za koupalištěm na konci ulice V Horce. Ve spodní části u příjezdové cesty je uliční šíře cca 15 metrů a plynule se rozšiřuje na šířku cca 34 metrů (v místě plánované výstavby RD šířka cca 22 m). Na pozemku stojí zemědělská budova bez čísla popisného (sklep). Nemovitost je tvořena třemi sousedícími pozemky a tento celek vytváří poslední stavební parcelu ve staré zástavbě Řícmanic. Nejedná se tedy o satelitní výstavbu. Vše bez jakýchkoliv omezení (zástavy, věcná břemena). Z horní části pozemku je pěkný výhled do vsi. Přibližně 200 metrů za pozemkem začíná les. Na pozemku se nacházejí dvě studny (kopaná 8 m a vrtaná 31 m). Splašková kanalizace ve vzdálenosti 15 metrů od pozemku (obcí schválená žádost o připojení). Elektřina na hranici pozemku. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 082-105-323372 Odkaz: https://www.century21.cz/nemovitost/prodej-stavebni-parcely-1-490-m2-ricmanice-18790455	4 200 000
2	Lokalita: Bílovice nad Svitavou Výměra: 2 250 m^2 Popis: Stavební pozemek na výjimečném místě s výhledem se nachází na návrší nad řekou Svitavou. Svou polohou je předurčen k zastavění rodinnou vilou či domem. Je zde také dostatek prostoru na bungalov. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 9307 Odkaz: https://www.reality-proradost.cz/prodej-stavebniho-pozemku-2-250-m2-v-bilovicich-nad-svitavou-stavebni-pozemek-bilovice-nad-svitavou	4 299 750

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
3	Lokalita: Březina Výměra: 1 149 m^2 Popis: Pozemek k výstavbě samostatného. Krásné klidné místo s výhledem do krajiny. Vydané platné stavební povolení, přípojky elektřiny, vody, plynu, splaškové kanalizace. Prostorová regulace: 2 NP a sklonitá střecha. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 988909148 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/brezina--u-krtin---/988909148#img=6&fullscreen=false	3 389 550
4	Lokalita: Viničné Šumice Výměra: 1 439 m^2 Popis: Je zde možno stavět samostatně stojící dům případně 2 domy. Inženýrské sítě jsou u pozemku. Dobrá dostupnost do Brna jak po D1, tak po staré silnici. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 156900 Odkaz: https://www.bidli.cz/nemovitosti/detail/prodej-stavebni-pozemek-vinicne-sumice-1400-m2/156900/	3 165 800
5	Lokalita: Česká Výměra: 2 302 m^2 Popis: Inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu nebo 2 rodinných domů, nebo bytového domu, nebo sídla společnosti. Pozemek se nachází na velmi zajímavém místě v těsné blízkosti městské části Brno – Ivanovice. Orientace V, Z. V sousedství pozemku zástavba rodinných domů. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: OKP1158 Odkaz: http://www.rkokreal.cz/detail/533063-Pozemek-pro-vystavbu-Ceska-CP-2302m2-sire-19m	5 900 000

Č.	Popis	Nabídková cena bytu Kč
6	Lokalita: Nosislav Výměra: 1 417 m^2 Popis: Pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu a nachází se v klidné okrajové části městyse Nosislav, okres Brno-venkov. Veškeré inženýrské sítě + optický kabel u pozemku. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 26842 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/nosislav-cast-obce-nosislav-ulice-dolni-kroupna/2477039196#img=9&fullscreen=false	3 700 000
7	Lokalita: Vranov Výměra: 1 352 m^2 Popis: Pozemek je svažitý, umístěný v klidné části obce Vranov v ulici Za Rybníkem s nádherným výhledem na barokní kostel Narození Panny Marie a okolní zeleň. Veškeré IS jsou na pozemku. Obec Vranov je jednou z nejvyhledávanějších lokalit zejména díky bezprostřední blízkosti Brna (13 km do centra) a zároveň své poloze uprostřed lesů. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 2784 Odkaz: https://www.reality-proradost.cz/prodej-stavebniho-pozemku-ve-vranove-u-brna-stavebni-misto-na-rd-vranov-okres-brno	3 999 000
8	Lokalita: Medlov Výměra: 1 063 m^2 Popis: Okolní zástavba jsou nové rodinné domy a domy pro seniory. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový, při komunikaci šíře 25 m, zadní šíře 34 m, délka 37 m. Orientace je východ – západ. Na hranici pozemku jsou připraveny inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace. Plyn do této zástavby přiveden není. Klidné bydlení, blízký nájezd na dálnici směr Brno. Datum: 22. 04. 2019 Identifikace zakázky: 163–N02255 Odkaz: https://remaxdelta.cz/reality/pozemky-prodej/medlov/259668-prodej-pozemku-1063-m2-medlov/	3 400 000

PŘÍLOHA E: DATABÁZE NABÍDKOVÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

Č.	Popis	Nabídková cena RD Kč
1	Lokalita: Rebešovice Dispozice: 3+1, 3+kk, 2G Užitná plocha: 348 m^2 Plocha pozemku: 1594 m^2 Popis: Dvougenerační RD s prostorným pozemkem, velkým koupacím bio jezírkem, 2 sklepy, dvougaráží s elektrickými, stahovacími vraty a další dlážděnou plochou určenou pro parkování většího počtu vozidel přímo na oploceném pozemku. Dům kolaudovaný v roce 2002 se skládá ze 2 byt. jednotek se samostatnými vstupy. Dům je částečně podsklepen a sestává ze 2 sklepních prostorů z nichž jeden technický o velikosti 20 m^2 je přístupný ze zahrady a druhý stylový o velikosti 30 m^2 užívaný převážně jako vinný sklep. Dům byl stavěn se záměrem pohodlného vícegeneračního užívání s důrazem na minimální náklady na bydlení, což umožňuje solární energie na sluneční pohon a fotovoltaická elektrárna s dotací, která odbourává velmi výraznou mírou spotřebu elektrické energii, topení i ohřev vody a umožňuje předzásobení teplé vody ve velké akumulační nádobě. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 01788 Odkaz: https://www.unicareal.cz/prodej-rodinne-domy-rebesovice-okres-brno-venkov-prodej-novostavby-6-2-rebesovice-brno-venkov-1824	9 500 000
2	Lokalita: Rebešovice Dispozice: 8+kk+2G Užitná plocha: 380 m^2 Plocha pozemku: 1621 m^2 Popis: Dům z roku 1997 je průběžně udržovaný a renovovaný. Na podlahách je dlažba, zátěžové koberce, částečně plovoucí podlahy, okna plastová. V přízemí je podlahové vytápění v ostatních podlažích radiátory. Obývací pokoj v přízemí zútulňuje krb na dřevo, v jižní části domu je klimatizace. Bezpečnost domu je zajištěna alarmem. Zahrada je udržovaná se vzrostlými stromy a má mnoho útulných zákoutí. Z terasy vede cesta k zastřešenému bazénu a zahradnímu domku s vířivkou. Parkování v garáži pro dvě auta, další parkování před domem částečně na vlastním pozemku. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 29558 Odkaz: https://www.ambienten.cz/prodej-rodinne-domy-rebesovice-okres-brno-venkov-prodej-rodinny-dum-8-kk-bazen-virivka-naproste-soukromi-pozemek-1-621m2-rebesovice-3413	10 950 000

Č.	Popis	Nabídková cena RD Kč
3	Lokalita: Podolí Dispozice: 3+1, 2+1, G, G Užitná plocha: 250 m^2 Plocha pozemku: 1385 m^2 Popis: Dům je podsklepený. V suterénu se nachází garáž přístupná ze dvora, dva sklepy, kotelna a vodárna. V uzavřeném dvoře je samostatná garáž a další budova (27,9 m^2). Na zahradě je možná další výstavba a nachází se na ní studna a podzemní rezervoár na dešťovou vodu. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě a je zde přiveden optický kabel. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 36196 Odkaz: http://www.pegasreal.cz/nemovitost-detail/1339-prodej-rodinne-domy-podoli-okres-brno-venkov-prodej-rodinny-dum-301-m2-podoli-2498	8 490 000
4	Lokalita: Čebín Dispozice: 3+1, 4+1, G Užitná plocha: 300 m^2 Plocha pozemku: 1663 m^2 Popis: Rodinný dům je celý podsklepený, byl kolaudovaný v roce 1988. K dispozici je prostorná garáž. Dům je v původním, udržovaném stavu, v roce 2016 byla instalována nová plastová okna. IS: plyn, elektřina, kanalizace, internet, obecní vodovod, studna, k vytápění i ohřevu teplé vody slouží kombinovaný plynový kotel, k vytápění je možné využít také kotel na tuhá paliva. Na ohřev teplé vody je k dispozici také bojler. Na zahradu je možný příjezd prostorným vjezdem a nachází se zde přístavky a skleník. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 00248 Odkaz: https://www.tdreal.cz/prodej-rodinne-domy-cebin-okres-brno-venkov-prodej-rodinne-domy-330m2-cebin-302	8 900 000

Č.	Popis	Nabídková cena RD Kč
5	Lokalita: Ostopovice Dispozice: 5+kk+G, 2+kk Užitná plocha: 278 m^2 Plocha pozemku: 1051 m^2 Popis: Rodinný dům je cihlový, má tři podlaží. Postaven byl v roce 2000. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, ohřev vody a topení je řešen vlastním plynovým kotlem. Okna jsou plastová, podlaha – dřevěné parkety a dlažba. Zahrada je udržovaná, mírně svažitá, s okrasnými i ovocnými stromy, posezením. V zadní části zahrady je druhý domek, který po dokončení může sloužit k trvalému obývání, na pronájem apod. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: ID 197–N03415 Odkaz: https://www.remax-czech.cz/reality/detail/257920/prodej-domu-v-osobnim-vlastnictvi-315-m2-ostopovice	10 363 000
6	Lokalita: Tetčice Dispozice: 5+kk+2G Užitná plocha: 227 m^2 Plocha pozemku: 1670 m^2 Popis: Dům se nachází v klidné části obci Tetčice vzdálené pouhých 15 minut od Brna. Dominantou domu je prostorný obývací pokoj s krbem, na který navazuje jídelna s kuchyňským koutem. Dále je v přízemí ložnice s šatnou a vlastní koupelnou a toaletou. V zádveří je technická místnost, WC a komora. Z jídelny a obývacího pokoje je vstup na terasu s orientací na jih. Ve 2. NP je prostorná ložnice, dva dětské pokoje, koupelna a prádelna. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Velký pozemek s ideální orientací poskytuje vlastníkům dostatek soukromí pro relaxaci nebo koupání v bazénu. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 160554 Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/tetcice-cast-obce-tetcice-ulice-hybesova/1681559132#img=11&fullscreen=false	8 700 000

Č.	Popis	Nabídková cena RD Kč
7	Lokalita: Bučovice Dispozice: 8+kk+G Užitná plocha: 300 m^2 Plocha pozemku: 783 m^2 Popis: Dům s dvojgaráží je samostatně stojící, obklopen zahradou. V části zahrady je umístěn bazén s filtrací. Rodinný dům byl postaven před 10 lety z cihelných bloků se sedlovou střechou. Okna jsou dřevěná. Vytápění domu je ústřední plynové, dále je možnost vytápění z části krbovými kamny. V jídelně je podlahové vytápění. Elektřina 220/380 V se sníženou sazbou. Nemovitost je celkově zabezpečena kamerovým systémem i čidly. Vjezd na pozemek a do garáže je řízen automatickým systémem bez nutnosti vystupování. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 83013001 Odkaz: https://www.sdk-reality.cz/prodej-rodinne-domy-bucovice-okres-vyskov-prodej-rodinneho-domu-8-kk-v-obci-bucovice-okres-vyskov-155557	8 490 000
8	Lokalita: Blansko Dispozice: 3+1, 3+1, G Užitná plocha: 220 m^2 Plocha pozemku: 556 m^2 Popis: Dům je samostatně stojící se dvěma nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. RD je postaven v roce 1974, kompletní rekonstrukce proběhla v roce 1997. Vytápění ústřední, plynový kotel. Dům je v dobrém technickém stavu, po provedené rekonstrukci. Příslušenstvím je také venkovní krb, oplocení, skleník a bazén. Jedna garáž je samostatně stojící a druhá je přímo pod domem. Zastřešený venkovní bazén je zapuštěný. Datum: 24. 04. 2019 Identifikace zakázky: 158649 Odkaz: https://www.bidli.cz/nemovitosti/detail/prodej-luxusni-vila-blansko/158649/	7 300 000