

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

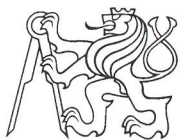
**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

2015

Bc. Tomáš Krejčí



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství  
studijní obor: P - Projektový management a inženýring  
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Tomáš Krejčí  
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
Název diplomové práce: Potenciál navýšení tržní hodnoty modernizací nemovité věci  
Název diplomové práce  
v anglickém jazyce: The potential increase in the market value of the property by performing of modernization

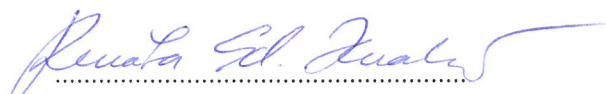
Rámcový obsah diplomové práce: \_\_\_\_\_  
oceňování nemovitostí, legislativa  
analýza trhu s nemovitými věcmi - Ústecký kraj  
tržní hodnota nemovité věci před a po modernizaci  
analýza návratnosti investice do modernizace

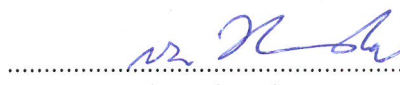
Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termín odevzdání: 19. prosince 2014

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.


Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

*Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.*

  
vedoucí diplomové práce

  
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 6.10.2014

  
diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů do informačního systému fakulty KOS. (zadání v elektronické podobě zašlete na adresu [zita.prostejovska@fsv.cvut.cz](mailto:zita.prostejovska@fsv.cvut.cz))

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně a použil jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb.,

o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne 18.12.2014

.....

podpis

## **Poděkování**

*Autor by tímto chtěl poděkovat především paní doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D., za poskytnutí odborného dohledu nad prací a také zdrojů důležitých informací. Dále také patří velké poděkování paní Pavle Chabarové za poskytnutí důležitých informací a podkladů k práci.*

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Potenciál navýšení tržní hodnoty modernizací  
nemovité věci

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá posouzením potenciálu navýšení tržní hodnoty nemovitosti modernizací nebo rekonstrukcí nemovitosti. Práce je rozdělena do tří hlavních částí. První část je teoretická, obsahuje metodiku oceňování včetně souvisejících základních pojmů a představení legislativních předpisů týkajících se oceňování nemovitostí. Praktická část je rozdělena na dvě související části. První z nich se týká analýzy realizovaných prodejů nemovitosti v okrese Litoměřice a druhá část je zaměřena na oceňování nemovitostí před a následně po provedení plánované modernizace či ve větším případě, rekonstrukce.

## **Klíčová slova**

Oceňování nemovitostí, legislativa, katastr nemovitostí, analýza trhu, tržní hodnota, rekonstrukce, modernizace, pozemek, rodinný dům, bytový dům, náklady

## **Annotation**

Diploma thesis deals with the potential increase in the market value of the property caused by modernization or by reconstruction of the property. The diploma thesis is divided into three main parts. The first part is theoretical, it includes valuation methodology, related basic keywords and legislation relating to property valuation. The practical part is divided into two related parts. The first part concerns on the market analysis for the district Litoměřice and the second part is focused on real estate valuation before and after the planned modernization or reconstruction.

## **Keywords**

Property valuation, legislation, real estate, market analysis, market value, modernization, reconstruction, land, house, apartment building, costs

## Obsah

Úvod.....	13
1 Teoretická část .....	15
1.1 Oceňování nemovitostí v ČR.....	15
1.2 Legislativa .....	15
1.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	15
1.2.2 Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.....	16
1.2.3 Cenová mapa .....	17
1.3 Základní pojmy .....	19
1.3.1 Nemovitost.....	19
1.3.2 Pozemek.....	20
1.3.2.1 Pozemek podle stavebního zákona.....	20
1.3.2.2 Pozemek podle zákona o oceňování nemovitostí .....	20
1.3.3 Parcela .....	21
1.3.4 Stavba .....	21
1.3.4.1 Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., (NOZ).....	21
1.3.4.2 Stavba podle stavebního zákona .....	21
1.3.4.3 Stavba podle zákona o oceňování majetku .....	22
1.3.5 Životnost staveb.....	22
1.3.5.1 Technická životnost.....	23
1.3.5.2 Ekonomická životnost.....	24
1.3.5.3 Morální životnost .....	24
1.3.5.4 Právní životnost.....	25
1.3.6 Opotřebení.....	25
1.3.7 Byt .....	25
1.3.8 Nebytový prostor.....	25
1.3.9 Obestavěný prostor .....	26
1.3.10 Zastavěná plocha .....	27



1.4	Katastr nemovitostí.....	27
1.4.1	Zápis do katastru .....	28
1.4.1.1	Vklad .....	29
1.4.1.2	Záznam .....	30
1.4.1.3	Poznámka .....	30
1.4.1.4	Lhůty pro zápis do katastru .....	31
1.4.2	Výpis z katastru nemovitostí .....	31
1.5	Hodnota a cena.....	31
1.5.1	Cena .....	31
1.5.1.1	Administrativní cena .....	32
1.5.1.2	Požizovací cena .....	32
1.5.1.3	Reprodukční cena .....	32
1.5.1.4	Obvyklá cena.....	32
1.5.1.5	Výchozí cena.....	32
1.5.2	Hodnota .....	33
1.5.2.1	Tržní hodnota .....	33
1.5.3	Výpočtové metody ocenění nemovitostí .....	35
1.5.3.1	Nákladová metoda .....	35
1.5.3.2	Výnosová metoda.....	35
1.5.3.3	Porovnávací metoda.....	35
1.6	Programy pro oceňování nemovitostí.....	36
2	Analytická část.....	38
2.1	Trh nemovitostí .....	38
2.1.1	Specifika trhu nemovitostí.....	39
2.2	Analýza trhu .....	40
2.3	Analýza cen realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice.....	41
2.4	Zájmové území a jeho charakteristika .....	42
2.4.1	Vymezení zájmového území.....	42
2.4.2	Charakteristika zájmového území.....	43

2.5	Okolí města Litoměřic.....	45
2.5.1	Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě .....	46
2.5.1.1	Bytové jednotky v panelových domech.....	46
2.5.1.2	Bytové jednotky v bytových zděných domech .....	47
2.5.1.3	Rodinné domy .....	47
2.5.1.4	Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasíťované .....	48
2.6	Okolí města Lovosic.....	49
2.6.1	Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě .....	49
2.6.1.1	Bytové jednotky v panelových domech.....	49
2.6.1.2	Bytové jednotky ve zděných domech .....	50
2.6.1.3	Rodinné domy .....	50
2.6.1.4	Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasíťované .....	51
2.7	Okolí města Roudnice nad Labem .....	51
2.7.1	Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě .....	52
2.7.1.1	Bytové jednotky v panelových domech.....	52
2.7.1.2	Bytové jednotky v bytových zděných domech .....	52
2.7.1.3	Rodinné domy .....	53
2.7.1.4	Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasíťované .....	54
2.8	Úštěcko-Štětsko a okolí.....	54
2.8.1	Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě .....	55
2.8.1.1	Bytové jednotky v panelových domech.....	55
2.8.1.2	Bytové jednotky v bytových zděných domech .....	55
2.8.1.3	Rodinné domy .....	56
2.8.1.4	Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasíťované .....	56
2.9	Shrnutí analýzy realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice.	57
2.9.1	Panelové domy .....	57
2.9.2	Bytové domy .....	58
2.9.3	Rodinné domy.....	59
2.9.4	Stavební pozemky .....	60

3	Potenciál navýšení tržní hodnoty nemovitosti její modernizací či rekonstrukcí	61
3.1	Modernizace.....	61
3.2	Rekonstrukce .....	61
3.3	Vysvětlení rozdílu mezi modernizací a rekonstrukcí .....	61
3.4	Vliv výpočtových metod na tržní hodnotu po provedení modernizace.....	63
3.4.1	Porovnávací metoda.....	63
3.4.2	Výnosová metoda .....	63
3.4.3	Nákladová metoda.....	64
3.5	Oceňování nemovitosti – Nemovitost 1 .....	65
3.5.1	Popis a poloha nemovitosti.....	65
3.5.2	Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav .....	66
3.5.3	Rekonstrukce.....	68
3.5.4	Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků.....	68
3.5.5	Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav .....	69
3.6	Oceňování nemovitosti – Nemovitost 2 .....	72
3.6.1	Popis a poloha nemovitosti.....	72
3.6.2	Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav .....	73
3.6.3	Modernizace .....	75
3.6.4	Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků.....	75
3.6.5	Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav .....	76
3.7	Oceňování nemovitosti - Nemovitost 3.....	79
3.7.1	Popis a poloha nemovitosti.....	79
3.7.2	Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav .....	80
3.7.3	Modernizace .....	81
3.7.4	Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků.....	82
3.7.5	Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav .....	82

3.8	Ocenění nemovitosti - Nemovitost 4 .....	84
3.8.1	Popis a poloha nemovitosti .....	84
3.8.2	Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav .....	85
3.8.3	Rekonstrukce .....	87
3.8.4	Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků .....	88
3.8.5	Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav .....	88
3.9	Ocenění nemovitosti - Nemovitost 5 .....	90
3.9.1	Popis a poloha nemovitosti .....	90
3.9.2	Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav .....	90
3.9.3	Rekonstrukce .....	92
3.9.4	Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků .....	93
3.9.5	Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav .....	93
3.10	Vyhodnocení .....	95
	Závěr .....	106
	Informační zdroje .....	108
	Seznam užitých obrázků .....	110
	Seznam užitých tabulek .....	110
	Seznam užitých grafů .....	112
	Přílohy .....	114

# Úvod

Význam problematiky oceňování nemovitostí narostl nejvíce po roce 1989, kdy došlo k transformaci plánované ekonomiky na tržní. Do té doby byla cena stanovována centrálně státem a neodpovídala příliš reálné tržní ceně. Oceňování nemovitostí bylo prováděno pouze na základě oceňovací vyhlášky a tímto způsobem získaná administrativní cena byla nejvyšší přípustnou cenou na trhu a jejím prostřednictvím docházelo k regulaci trhu. Po přechodu na tržní ekonomiku se ceny začaly utvářet volně, podle nabídky a poptávky na trhu. V praxi je velmi často nutné stanovit hodnotu nemovitosti bez ceny dané střetem nabídky a poptávky, ale prostřednictvím všeobecně uznávaného a akceptovaného způsobu ocenění. [1]

Mezi hlavní základní cíle této diplomové práce je zjištění, jaký potenciál mají rekonstrukce a modernizace s ohledem na navýšení tržní hodnoty nemovitostí a jak je jimi tato hodnota ve výsledku ovlivněna. Další cílem této diplomové práce je seznámení s legislativou a základními pojmy, které vyplývají z oboru o oceňování nemovitostí.

Teoretická, tedy první část této práce, obsahuje tři základní oddíly. Úvodem nabízí představení hlavních a zároveň nejdůležitějších legislativních předpisů pro oceňování nemovitostí v České republice, další oddíl se zabývá vysvětlením základních pojmů týkajících se oceňování a také popisu jejich metodických postupů používaných při oceňování nemovitostí. V neposlední řadě je důkladně představen katastr nemovitostí a s ním související záležitosti. Další oddíl teoretické části se věnuje vysvětlení rozdílu mezi pojmy, cena a hodnota. Závěr teoretické části je zaostřen na problematiku vztahu rekonstrukce či modernizace a výsledné tržní hodnoty. Je zde také popsán potenciál rekonstrukce či modernizace na jednotlivé faktory, ovlivňující výpočet této hodnoty nemovitostí dle jednotlivých oceňovacích metod.

Praktická část diplomové práce je rozdělena na dvě základní části, které se vzájemně propojují. Nejprve je provedena analytická část, zabývající se realizovanými prodeji na trhu s nemovitostmi v okrese Litoměřice, v Ústecku kraji a jejich následným rozborem. Tato lokalita byla vybrána podle bydliště autora této

diplomové práce a jeho dlouhodobému vztahu k již zmíněné lokalitě. Druhá část se zabývá oceňováním nemovitostí před a následně po provedení plánované modernizace či ve větším případě, rekonstrukce. Tímto způsobem je zpracováno pět konkrétních odhadů tržní hodnoty. Jedná se nejvíce o starší rodinné domy, ale své zastoupení má v této části i bytová jednotka.

V závěru této diplomové práce je provedeno vyhodnocení potenciálu modernizace (rekonstrukce) na zvýšení tržní hodnoty nemovitosti, vzájemné porovnání oceňovaných nemovitostí vzhledem k návratnosti investice do modernizace či rekonstrukce.

# 1 Teoretická část

## 1.1 Oceňování nemovitostí v ČR

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění (stanovení) hodnoty (ceny) daného pozemku, objektu či stavby. Tato informace o hodnotě dále slouží k různorodým potřebám fyzických a právnických osob, ať už se jedná o prodej či koupi nemovitosti nebo vypořádání v dědickém řízení. Metody oceňování úzce souvisejí s danými zákony a vyhláškami a také s katastrem nemovitostí, který poskytuje informace o dané nemovitosti. V současnosti se v České republice při oceňování nemovitostí setkáváme se dvěma zcela rozličnými přístupy. Historicky v povědomí lidí zůstává oceňování dle tzv. cenových předpisů, tedy podle platné oceňovací vyhlášky. Výsledkem tohoto ocenění je administrativní cena nebo, neboli cena zjištěná. Po revoluci v roce 1989 došlo k postupnému přechodu na tržní hospodářství a postupně se začal oživovat volný trh s nemovitostmi. Tím vznikla i potřeba ocenění na tržních principech, jehož výsledkem je tržní hodnota (v české legislativě rovněž označována jako cena obvyklá nebo cena v čase a místě obvyklá). Tržní oceňování je nutno považovat za sice systematický, avšak individuální tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitosti působí, to vše v konkrétních podmínkách tržního prostředí, v němž je nemovitost obchodovatelná. V tržním prostředí neexistují a ani nemohou existovat přesná schémata a vzorce, do kterých lze jednoduše dosazovat a dospět tak k výsledku. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout. [1]

## 1.2 Legislativa

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

Zákon ze dne 17. června 1997, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1998. Upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené

zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo pokud se na tom smluvní strany dohodnou.

Zákon o oceňování majetku je předpisem obecným, rámcovým, a proto není příliš obsáhlý, což lze jen pozitivně přivítat s ohledem na nízkou pravděpodobnost změn zákona do budoucna. Zákon zejména vymezuje obecně základní zásady, základní pojmy a způsoby oceňování, čímž je zaručena dlouhodobá platnost zákona a současně ponechána možnost reagovat změnami podzákonných předpisů na specifika oceňování různých druhů majetku v praxi a na sblížování administrativní úrovně cen s úrovní a relacemi cen na trhu. [19]

### **1.2.2 Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.**

Nejdůležitějším předpisem týkajícím se oceňování je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zkráceně také zákon o oceňování majetku nebo zákon o oceňování, který schválil Parlament v červnu roku 1997. Zákon je neodmyslitelně spjat s jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, tato oceňovací vyhláška se mění a aktualizuje, protože se zásluhou vyhlášky stanovují ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

*Vyhláška každoročně:*

- *sleduje vytyčenou koncepci oceňování pozemků, staveb a trvalých porostů založenou zákonem o oceňování majetku,*
- *sleduje trend postupnými kroky zjednodušovat a zprůhledňovat oceňování především pro daňové účely,*
- *v souladu s ustanovením § 33 odst. 3 zákona o oceňování majetku plní cíl, kterým je sblížování zjištěných cen nemovitých věcí (tj. cen stanovených podle oceňovacích předpisů) s cenami sjednanými na trhu.*



Nezbytnost nové prováděcí vyhlášky vyplynula z potřeby stanovit podrobný postup určování v rozsahu větším, než zjištěné ceny. Nutností je její každoroční novelizace, v souvislosti s provedenými změnami v zákoně o oceňování majetku (novela zákona o oceňování majetku je v doprovodném zákoně k NOZ č. 303/2013 Sb., část dvacátá třetí), které byly vyvolané novým občanským zákoníkem. [20]

### 1.2.3 Cenová mapa

Cenová mapa je grafické vyjádření reálných – obchodovatelných cen nemovitostí na určitém územním celku. Podklady pro vytvoření cenových map jsou údaje o realizovaných převodech vlastnictví k nemovitosti v určité lokalitě, které se poté přenesou do mapy této lokality.

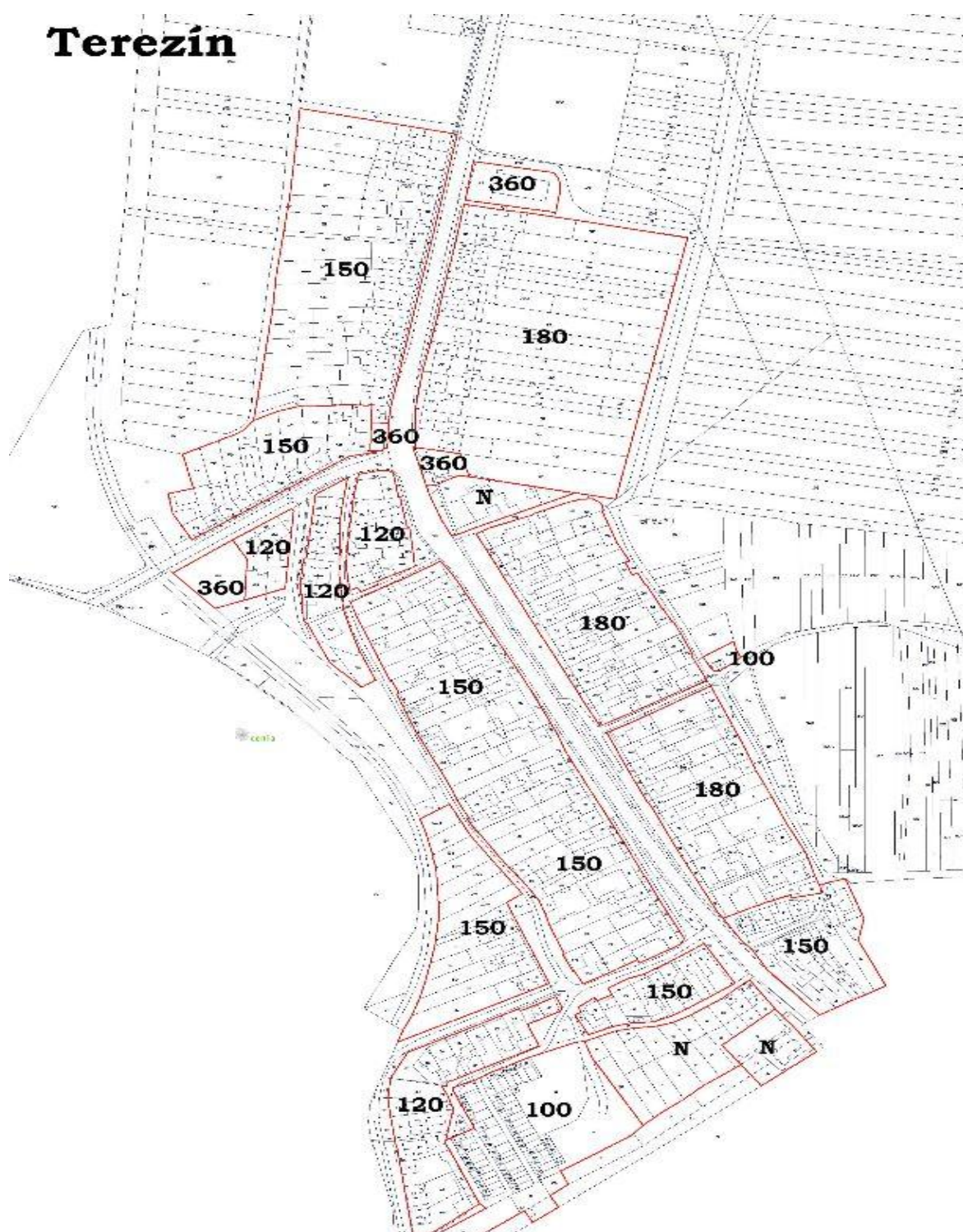
Přesnou definici cenové mapy můžeme najít v zákoně č. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve kterém je přesně popsána pouze cenová mapa stavebních pozemků, a to tímto zněním: *„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. V případě, že takové ceny nejsou k dispozici, nebo nelze-li je použít, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Cenovou mapu schvaluje a vydává v ČR obec.“* [19][8]

Mezi další druhy cenových map patří:

- Cenová mapa pozemků,
- Cenová mapa nájemného,
- Cenová mapa bytů,
- Cenová mapa nemovitostí

Pro objektivitu cenové mapy je ale třeba, aby byly údaje souhrnem za delší časové období (deset i více let) a aby byl trh v tomto období stabilní. Delší časové

období je potřeba proto, abychom získali v dané lokalitě co nejvíce dat pro tvorbu cenové mapy - jak často se ve vašem okolí prodá dům nebo byt? Stabilita zase proto, aby získaná data byly co nejrelevantnější, tedy proto, abychom se vyhnuli situaci, kdy se spolu srovnávají hrušky a jablka.



Obrázek 1 – Ukázka cenové mapy města Terezín, vlastní úprava, [28]

## 1.3 Základní pojmy

### 1.3.1 Nemovitost

Zákonnou definici nemovitosti nám do začátku roku 2014 podával občanský zákoník, který říkal, že „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ [11] 1. ledna 2014 ovšem vyšel nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neboli nový občanský zákoník, který přinesl řadu změn i v oblasti nemovitostí. Pojem nemovitost zaniká a je nahrazen pojmem věc nemovitá. Stavba se může, ale nemusí stát součástí pozemku. Nový občanský zákoník přináší také interpretaci nemovité věci. „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Podle ustanovení Nového občanského zákoníku patří mezi nemovité věci:*

- *pozemky,*
- *stavby na pozemku (součást pozemku),*
- *podzemní stavby se samotným účelovým určením,*
- *jednotka (byt, nebytový prostor, spoluvlastnický podíl),*
- *věcná práva (právo stavby). “*

Součástí nemovitosti je vše, co k nemovitosti podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila. Trvalé porosty jsou vždy součástí pozemku. Stavba však není součástí pozemku. Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Provozním propojením je stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Zvláštním případem je garáž. Ta je buď součástí domu, je - li s ním provozně propojena, nebo je samostatnou věcí hlavní. [22]

## 1.3.2 Pozemek

Pozemkem se podle katastrálního zákona (zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů) rozumí: „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.*“ [21]

Definici pozemku můžeme však najít i v dalších právních předpisech.

### 1.3.2.1 Pozemek podle stavebního zákona

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. definujeme pozemky následovně:

- *„stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- *zastavěný stavební pozemek je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“ [25]

### 1.3.2.2 Pozemek podle zákona o oceňování nemovitostí

Pro účely oceňování se podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku pozemky vymezují následovně:

- *„stavebním pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky*
- *jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina.*“ [19]

### 1.3.3 Parcela

Od pozemku je pak nutno odlišovat parcelu, která je pozemkem, jenž je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel. Pojem slova parcela dělíme na stavební parcelu a pozemkovou parcelu. Přičemž stavební parcelou je pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. A za pozemkovou parcelou je brán pozemek, který není označen jako stavební parcela.

### 1.3.4 Stavba

Pojem slova stavba se objevuje ve dvou významech, tím prvním jsou občansko - právní předpisy a druhým stavebně - právní předpisy. Tato situace zapříčiňuje mnohá nedorozumění a vytváří konfliktní situace. Definici samotné stavby najdeme ve více podobách.

#### 1.3.4.1 Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., (NOZ)

*„Je stavba součástí pozemku. S jejím výkladem je to ale horší – v NOZ se slovo stavba vyskytuje v různých souvislostech 176krát, přesto nenajdeme její přesnou definici. Stavby - věci mohou být dle občanského práva jak věcmi movitými, tak i nemovitými. Posledně jmenovanými zůstávají stavby, které se podle přechodného ustanovení NOZ nestaly k 1. lednu 2014 součástí pozemku, protože mají vlastníka rozdílného od vlastníka pozemku, na kterém stojí. Za nemovité věci jsou výslovně považovány také podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které tudíž taktéž nemohou být součástí pozemku. Další výjimkou z pravidla, že stavba je součástí pozemku, jsou stavby movité (tedy takové, které lze přenést z místa na místo bez porušení podstaty věci), dočasné a také stavby, které provozně souvisí s inženýrskými sítěmi.“ [22]*

#### 1.3.4.2 Stavba podle stavebního zákona

*„V § 2 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Stavby podle stavebního zákona nezohledňují stavební technické provedení, účel ani dobu trvání, ale za*

*stavbu považují jakékoliv stavební dílo. Členění je odlišné než v případě zákona o oceňování, stavby se dělí na trvalé a dočasné, jednoduché a drobné. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. Za stavbu je považována i rozestavěná stavba, která je ve výstavbě.* “ [25]

#### **1.3.4.3 Stavba podle zákona o oceňování majetku**

Pro účely této diplomové práce je důležité také zmínit definici staveb podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, který ve svém § 3 člení stavby na:

- stavby pozemní, kterými jsou a) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, b) venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. [19]

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

#### **1.3.5 Životnost staveb**

Životnost staveb hraje významnou roli zejména při nákladové metodě ocenění nemovitosti. Lze ji rozdělit do několika kategorií, kterými jsou životnost technická, ekonomická, morální a právní. Předpokládaná životnost staveb se

zpravidla vyjadřuje počtem roků, který se u různých druhů objektů (konstrukcí) liší. Pro udržení dlouhé životnosti je pravidelná údržba základní podmínkou.

### 1.3.5.1 Technická životnost

Technickou životností rozumíme dobu od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby. Její délku zpravidla ovlivňuje konstrukční systém stavby – základy, stropy, krovy, schodiště, způsob a intenzita užívání stavby, provedené rekonstrukce a modernizace. Ve vztahu k životnosti ekonomické bývá technická životnost obecně delší. Technickou životnost staveb je možné prodlužovat, a to vhodnou údržbou, opravou nebo i výměnou jednotlivých konstrukčních prvků. U prvků dlouhodobé životnosti, mezi které patří základy, schodiště, stropy, krovy, svíslé nosné konstrukce, se s výměnou nepočítá, na rozdíl od prvků krátkodobé životnosti, u kterých se předpokládá alespoň s jednou výměnou v období užívání stavby. Tyto prvky je vhodné vyměňovat, pokud je to stále ještě ekonomicky výhodné.

Tab. 1: Tabulka životnosti materiálů [32]

Druh nemovitosti	Použitý materiál	Předpokládaná životnost
Budovy, haly, RD	zdivo, beton, ocel	100 let
Budovy, haly, RD	ostatní (dřevo)	80 let
Rekreační chaty, garáže, vedlejší stavby	zdivo	80 let
Rekreační chaty, garáže, vedlejší stavby	dřevo	60 let
Rekreační chaty, garáže, vedlejší stavby	ostatní	50 let
Inženýrské a speciální pozemní stavby		50 – 100 let

Tab. 2: Tabulka předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení [31]

Druh konstrukce (vybavení)	Životnost [roky]
Základy	150 - 200
Svislé konstrukce	80 - 200
Stropy	80 - 200
Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
Krytiny, střecha	40 - 80
Klempířské konstrukce	30 - 80
Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
Vnitřní obklady keramické	30 - 50
Schody	80 - 200
Dveře	50 - 80
Vrata	30 - 50
Okna	50 - 80
Povrchy podlah	15 - 80
Vytápění	20 - 50
Elektroinstalace	25 - 50
Vnitřní vodovod	20 - 50
Vnitřní kanalizace	30 - 60
Vnitřní plynovod	20 - 50
Ohřev teplé vody	20 - 40
Vybavení kuchyní	15 - 30
Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
Výtahy	30 - 50

### 1.3.5.2 Ekonomická životnost

Ekonomická životnost značí dobu od vzniku stavby až do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti neboli do okamžiku ztráty výnosů a využitelnosti bez možnosti alternativního využití. Po skončení ekonomické životnosti je tedy výhodnější stavbu odstranit a postavit novou.

### 1.3.5.3 Morální životnost

Morální životnost je doba od vzniku stavby až do okamžiku morálního zastarání stavby. K němu dochází nejčastěji na základě nevyhovující dispozičního řešení, stylu, standardů či překonaných technologií.



#### **1.3.5.4 Právní životnost**

Právní životnost představuje dobu od právní moci kolaudačního souhlasu do okamžiku právní moci rozhodnutí o povolení o odstranění stavby. [12][4]

#### **1.3.6 Opotřebení**

Opotřebení vyjadřuje znehodnocení stavby. Jedná se o pokles kvality a ceny nemovitostí vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu, její hodnota se udává v procentech. Ke stanovení opotřebení se používají tyto metody:

- Lineární metoda
- Lineární metoda se zbytkem
- Kustova metoda
- Kusýn – Röttingerova metoda
- Rossova metoda
- Kvadratická metoda
- Semikvadratická metoda
- Analytické metody

#### **1.3.7 Byt**

Definice bytu se v právních předpisech, podobně jako pojem stavby vyskytuje taktéž ve dvou pojetích. Definici nalezneme v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., který nahradil původní zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a pro účely oceňování také v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Bytem se tedy podle nového občanského zákoníku rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení, vazba na rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že místnost nebo soubor místností jsou určeny k bydlení, která je vyjádřena v ustanovení § 2. [19][22]

#### **1.3.8 Nebytový prostor**

Za nebytové prostory jsou uvažovány místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení. Jedná se například o prostory, které jsou využívány k provozování výroby,

obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti nebo také archivy, garáže, skladové prostory atd. [3]

### 1.3.9 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor pozemního stavebního objektu se počítá jako součet základního obestavěného prostoru, dílčích obestavěných prostorů doplňujících stavebních částí a samostatně vypočítaného objemu základových konstrukcí. Výpočet je detailněji popsán v normě ČSN 73 4055. Norma stanovuje, že pro stavby pozemního stavitelství se základní obestavěný prostor vypočítá jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí stavebního objektu, tj. součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor doplňující stavební části mají normou vymezený způsob výpočtu. Jedná se zejména o terasy a balkóny, přístřešky, světlíky a střešní nástavby, kryté podjezdy a loubí, předložené schody, rampy, kanály apod. [3]

#### Výpočet obestavěného prostoru:

stavební objekt s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou



1.	základy   $10,00 \cdot 8,00 \cdot (0,25 + 0,40)$	$\text{m}^3 \text{ OP}$	52
2.	podzemní část objektu:   $10,00 \cdot 8,00 \cdot 2,70$	$\text{m}^3 \text{ OP}$	216
3.	nadzemní část objektu:   $10,00 \cdot 8,00 \cdot (3,00 + 3,00)$	$\text{m}^3 \text{ OP}$	480
4.	zastřešení   $10,00 \cdot 80,00 \cdot 0,40$	$\text{m}^3 \text{ OP}$	320
5.	balkóny   $3,00 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 4$	$\text{m}^3 \text{ OP}$	14
<b>Obestavěný prostor celkem</b>		<b><math>\text{m}^3 \text{ OP}</math></b>	<b>1 082</b>

Obrázek 2 – Příklad výpočtu obestavěného prostoru, vlastní úprava,[27]

### 1.3.10 Zastavěná plocha

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

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

Obytnou plochou se uvažuje podlahová plocha obytných místností.

## 1.4 Katastr nemovitostí

Byl zřízen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a jiných právních vztahů. Zápis do katastru nemovitostí se řídí tím též zákonem č. 256/2013 Sb. [21]

*„Předmět evidence katastru nemovitostí jsou podle § 2, odst. 1, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky:*

- pozemky v podobě parcel,*
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*

- *jednotky, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů,*
- *právo stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.* “ [21]

Obsah katastru je uspořádán v tzv. katastrálním operátu. Součástí operátu jsou SGI (Soubor geodetických informací), SPI (Soubor popisných informací), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření provedení a obnovu SGI a sbírka listin. Katastr nemovitostí tvoří z hlavní části geometrické a polohové určení nemovitosti ve svém katastrálním území. Dále jsou v něm zahrnuty cenové a právní údaje a úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. V neposlední řadě katastr obsahuje informace o vlastnících nemovitosti či pozemku. V případě fyzických osob se do katastru zapisuje jméno, příjmení, rodné číslo a adresa trvalého bydliště. U právnických osob je zapisován název firmy, její sídlo a identifikační číslo.

Katastr nemovitostí je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svoji potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Od roku 2001 je umožněn dálkový přístup do katastru nemovitostí pomocí internetu. Jedná se o placenou službu se sazebníkem obdobným jako v případě pořizování výpisu z katastru resp. kopie katastrální mapy u přepážky katastrálního úřadu. Tyto dokumenty však nemají charakter veřejné listiny. [9]

### **1.4.1 Zápis do katastru**

Zápis práv do katastru se řídí podle druhé části zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.

Vklad je jedním z druhů ze zápisů do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je

zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.  
[21]

#### **1.4.1.1 Vklad**

Vklad je jedním z druhů zápisu do katastru nemovitostí, kterým se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení či uznání existence nebo neexistence práv.

Mezi tyto práva patří:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřeneckého fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Provedení vkladu je možné až na základě povolení a předchozímu kladnému rozhodnutí katastrálního úřadu. Pro začátek tohoto procesu je potřeba podat návrh na zahájení vkladového řízení ve stanoveném formuláři a předepsané formě se všemi potřebnými náležitostmi. Pokud ke vkladu skutečně došlo, poznáme díky vyznačení zápisu v katastru nemovitostí podle příslušného rozhodnutí o vkladu, dále je povinen katastrální úřad opatřit prvopisy smluv doložkou, které by měla zahrnovat jednacím číslo příslušného rozhodnutí, datum zapsání do katastru, datum vzniku právních účinků včetně otisku pečeti, data a podpisu odpovědného pracovníka úřadu. Tuto smlouvu pak katastrální úřad doručí všem zúčastněným a v některých případech i finančnímu úřadu.

#### **1.4.1.2 Záznam**

Dalším ze zápisů do katastru nemovitostí je záznam. Záznamem jsou vyznačována práva k nemovitostem vznikajícím ze zákona, rozhodnutím některých státních orgánů (pozemkového úřadu, soudu, licitátorem ve veřejné dražbě, vydržením či výstavbou). Správa nemovitostí ve vlastnictví státu, právo hospodaření s majetkem státu nebo právo na trvalé užívání, nájem či výpůjčku, to jsou další formy záznamu. Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Samotné provedení záznamu se provádí na základě listin vypracovaných příslušnými státními orgány. Pokud je listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede. V opačném případě katastrální úřad listinu vrátí a sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl.

#### **1.4.1.3 Poznámka**

Poslední formou zápisu do katastru nemovitostí je poznámka. Smyslem poznámky je upozornit na skutečnost, že o příslušné nemovitosti bylo vyhlášeno rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. V souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem,

konkurzem nebo se začátkem vyvlastňovacího řízení. Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.

#### **1.4.1.4 Lhůty pro zápis do katastru**

Katastrální úřad provede vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu, záznam do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva, poznámku do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru. Poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly a zápis jiného údaje do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru.

#### **1.4.2 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí neboli list vlastnictví – LV, je veřejnou listinou, která prokazuje stav dané nemovitosti evidované v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení LV. Je označen číslem listu vlastnictví a jako veřejná listina musí být opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku.

Výpis z katastru nemovitostí použitý pro oceňování by neměl být starší 3. měsíců. Ověření daného stavu lze provést také na stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), které byly zřízeny pro nahlížení do katastru a zjišťování informací o parcele nebo o budově. [9] [3]

### **1.5 Hodnota a cena**

Oceňování nemovitostí je obor, při kterém je určitému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent. Přitom je potřeba odlišovat pojmy cena a hodnota. Ve skutečnosti bývají tyto termíny často zaměňovány.

#### **1.5.1 Cena**

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může mít vztah k hodnotě, ale také

v některých případech vůbec nemusí. Cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Je potřeba si uvědomit, že znalec určuje až na výjimky hodnotu majetku, nikoliv jeho cenu. Cena je určena až trhem neboli průsečíkem nabídky a poptávky. V českém jazyce má pojem hodnota spíše obecnější význam a pojem cena je vnímán jako konkrétní suma vyjádřená v penězích. Ani naše právní úprava mezi hodnotou a cenou nerozlišuje, ale používá pouze termín cena. V tržní ekonomice můžeme hovořit o dvou základních typech cen, a to o cenách smluvních a regulovaných. Ceny smluvní jsou výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, kdežto ceny regulované jsou usměrňovány cenovými nebo místními orgány.

#### **1.5.1.1 Administrativní cena**

Administrativní cena je zjištěná podle cenového předpisu, v tomto případě je tím předpisem zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška.

#### **1.5.1.2 Pořizovací cena**

Pořizovací cena je taková, za kterou bylo možno nemovitost pořídit v době jejího pořízení. U staveb se myslí její cena v době postavení objektu.

#### **1.5.1.3 Reprodukční cena**

Reprodukční cena se liší od ceny pořizovací pouze odečtením opotřebení. Zohledňuje se technické stáří nemovitosti.

#### **1.5.1.4 Obvyklá cena**

Obvyklá cena je taková, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou nemovitost koupit nebo prodat ke dni ocenění. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

#### **1.5.1.5 Výchozí cena**

Výchozí cenou se rozumí cena zjištěná z nákladů na nemovitost a následného odečtení opotřebení.



## 1.5.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. A také vztah mezi prodávajícím a kupujícím, kteří se domluvili. Při určení hodnoty se jedná pouze o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány. Proto je potřeba vždy při oceňování přesně určit o kterou hodnotu se jedná. [3][5]

Nejčastější druhy hodnot používaných při oceňování:

- věcná hodnota,
- výnosová hodnota,
- střední hodnota,
- tržní hodnota.

### 1.5.2.1 Tržní hodnota

Nejrozšířenější je hodnota tržní. Vyjadřuje směnnou částku nebo hodnotu, kterou by majetek v okamžiku ocenění vynesl. Kdyby byl za okolností, které odpovídají podmínkám definice tržní hodnoty, nabídnut k prodeji na volném trhu.

Další interpretaci tržní hodnoty můžeme najít v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., v kterém je pospána takto: *„Tržní hodnotou se rozumí hodnota, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze nebo na jiném regulovaném trhu. Účetní jednotka pro oceňování podle tohoto zákona použije tržní hodnotu, která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění. Pokud je majetek veden na tuzemské burze cenných papírů, rozumí se tržní hodnotou závírací cena vyhlášená burzou cenných papírů v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. V případě, že majetek není veden na tuzemské burze cenných papírů a je kótován na zahraničních burzách cenných papírů, rozumí se tržní hodnotou nejvyšší cena ze závíracích cen, které bylo dosaženo na schválených trzích zahraničních burz cenných papírů v pracovní den, ke kterému se ocenění provádí. V případě jiného trhu než burzy se rozumí tržní hodnotou cena platná v den, ke kterému se ocenění provádí. Pokud v den, ke kterému se ocenění provádí, uvedené trhy nepracují,*

*použije se cena vyhlášená na nich poslední pracovní den, který předchází okamžiku ocenění; není-li známa ani tato cena, postupuje se dále podle věty druhé.* “ [24]

Tržní hodnota nemovitostí je ovlivněna několika hlavními cenotvornými faktory, které ji přímo či nepřímo ovlivňují. Zde jsou ty nepodstatnější a nejdůležitější vlivy:

- politicko - správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně - demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, životnost nemovitosti). [14]

Nemovitosti jsou většinou případů zcela jedinečné a liší se v mnoha ohledech. Mezi faktory ovlivňující hodnotu nemovitosti řadíme:

- velikost města,
- polohu nemovitosti vzhledem k centru nebo periferii,
- inženýrské sítě,
- dopravní dostupnost,
- obchod a služby v okolí nemovitosti,
- dostupnost soustavy úřadů,
- nabídku pracovních příležitostí,
- zdravotní středisko v okolí nemovitosti,
- možnosti kulturního a sportovního vyžití,
- školství v obci,
- životní prostředí v okolí nemovitosti,
- možnosti parkování,
- použitá stavební technologie,
- vybavení nemovitosti.

### **1.5.3 Výpočtové metody ocenění nemovitostí**

Nejčastějším způsobem pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti používáme jednu z dále uvedených základních metod, ale ve více případech se spíše k vyjádření tržní hodnoty používá kombinace následujících metod.

- porovnávací metoda,
- nákladová metoda,
- výnosová metoda.

#### **1.5.3.1 Nákladová metoda**

Nákladová metoda vychází z minulosti, tj. doby kdy byla nemovitost pořízena. Hodnota nemovitosti se odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavbu, případně na její zhodnocení.

#### **1.5.3.2 Výnosová metoda**

Ve výnosové metodě hraje nejdůležitější roli prognóza budoucího užitku nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího výnosu plynoucího z nemovitosti. Výnos (pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti) = předpokládané příjmy, resp. výnosy z nemovitosti - výdaje resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitostí (období jednoho roku).

#### **1.5.3.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda vychází z aktuální situace na trhu určitého druhu nemovitostí. Z prodejních (nabídkových) cen podobných nemovitostí se určuje pomocí jednotlivých koeficientů, které upravují odlišné hodnoty, charakteristiky či faktory (počet podlaží, zastavěná plocha, stav objektu, dostupnost atd.) u porovnávacích nemovitostí. Následný přepočítáním dochází k zjištění pravděpodobné výše ceny oceňované nemovitosti. Přístup založený na porovnání je klíčový při odhadu tržní hodnoty. V běžném tržním prostředí se jedná o nejčastěji používaný přístup. Při správném použití této metody, je nejlépe vidět skutečný stav trhu. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují vhodné podmínky. [2]

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého

průměru, který jsme dostali ze zmíněných metod. Nastavení váhy určité metody závisí podle typu oceňované nemovitosti. [4][1]

Tab. 3: Shrnutí výpočtových metod, vlastní úprava, [4]

<b>čas</b>	minulost	současnost	budoucnost
<b>přístup</b>	nákladový	porovnávací	výnosový
<b>hodnota reprezentuje</b>	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	očekávaný výnos z nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitostí
<b>výstup</b>	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	<b>tržní hodnota</b>		

## 1.6 Programy pro oceňování nemovitostí

Pro oceňování nemovitostí bylo vyvinuto velké množství programů, které mají usnadňovat práci při oceňování. Pomocí těchto programů lze provádět ocenění jak pro účely ocenění podle současných předpisů tak ocenění podle metodik používaných pro stanovení obvyklé ceny či metodik uváděných v oceňovacích standardech. Používání těchto programů může vést k tomu, že kvalita posudku bude nízká. Tím samozřejmě nelze tvrdit, že programy jsou špatné, ale nepřímě svádějí zpracovatele k mechanické práci, jejímž následkem se často ztrácí vztah k realitě a dochází k degeneraci skutečné odbornosti a kvality. Naproti tomu používání počítačových softwarů nabízí obrovské ulehčení při rutinních praktikách a významné usnadnění mechanické práce a zrychlení hledání dat, zvýšení úrovně grafického projevu a celá další řada výhod.

V následujícím přehledu se pokusím představit několik z nejčastěji používaných oceňovacích programů. Následující programy se používají zejména pro tržní oceňování a ocenění podle oceňovacích předpisů ať už platných nebo již zrušených pro ocenění zpětně k dřívějšímu datu. [7][15][16]

Tab. 4: Tabulka oceňovacích programů a jejich autorů, vlastní úprava

<b>Program</b>	<b>Autor</b>
ABN07	Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o. Brno
ACONS	A-Consult plus, spol. s.r.o.
DELTA NEM	Diotima s.r.o.
NemExpres	Ing. Jaroslav OLT / PLUTO-OLT
NEMOsystem	ČiS oft s.r.o.
NemKalk	PC. System, software-hardware * AC software, s.r.o.
TOMAS	KONCES, spol. s.r.o.

## 2 Analytická část

### 2.1 Trh nemovitostí

Trh s nemovitostmi se obecně řídí stejnými pravidly jako trh s jiným zbožím, ale vzhledem ke specifickým vlastnostem nemovitostí se od trhu běžného liší v několika směrech. Nemovitosti jsou jedinečné a unikátní. Jak sám Z. Zazvonil, říká: „*Nemovitosti nemohou být stejné, mohou být pouze více či méně podobné.*“ [1]

Oproti spotřebnímu zboží mají větší životnost, životnost pozemků je v podstatě neomezená. Nemovitosti jsou nepřenositelné, málo likvidní, a jejich nákup a prodej je zdlouhavější a jejich hodnota je oproti jinému zboží nesrovnatelně vyšší.

Na trhu zboží působí velký počet kupujících a prodávajících, kteří formují soutěžní podmínky, v nichž obvykle žádný z účastníků nemá dostatečně velký podíl na trhu, aby mohl ceny sám vytvářet. U nemovitostí je počet účastníků mnohem menší, ceny jsou relativně vysoké, což způsobuje, že málokterý kupující je schopen zaplatit hotově, proto se na tomto trhu často používají specifické způsoby financování jako např. úvěry, hypotéky nebo stavební spoření.

Trh nemovitostí je unikátní také ve svém veřejném charakteru. Vlastnictví každé nemovitosti je veřejné. Informace a údaje o nemovitostech poskytuje katastr nemovitostí a pozemková kniha, v nichž jsou zapsána všechna vlastnická práva k nemovitostem. Jak jsem již uváděl dříve, jedná se o veřejné listiny, tudíž do nich může nahlédnout kdokoliv.

Trh nemovitostí je místním trhem. Tato skutečnost vychází z podstaty nepřemístitelnosti nemovitostí. Velikost trhu se liší podle druhu nemovitosti – pozemky (orná půda, lesní, stavební), byty, rodinné domy, bytové domy, výrobní haly či administrativní objekty. Obecně lze stanovit, že rozsah trhu je určen vzdáleností, ze které jsou lidé ochotni obsluhovat danou nemovitost. S tím souvisí i tzv. polohová renta, která do jisté míry ovlivňuje trh nemovitostí. Polohová renta určuje ceny nemovitostí. Její vznik je dán výhodností polohy dané nemovitosti. Výhodnost je souborem více faktorů, které lze označit jako okolí nemovitosti. Výhodnost polohy má několik měřítek. K nejdůležitějším měřítkům patří samotné

nejbližší okolí nemovitosti, vztah k sousedním nemovitostem a dispozici prostředí, další měřítko souvisí ze vztahu ke vzdálenějšímu prostředí ve smyslu dojíždění za prací, školou a také dostupností jednotlivých služeb. Od toho se odvíjejí další faktory, které ovlivňují trh nemovitostí. Specifická je provázanost realitního trhu s trhem pracovním. Ta je dobře vidět například u stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů. Mám na mysli, že pokud investor pořizuje pozemek za účelem výstavby rodinného či bytového domu, který bude sloužit k trvalému bydlení. Ať už samotný investor nebo nájemce bytového domu se bude intenzivně zajímat o vzdálenost mezi tímto pozemkem a místem svého zaměstnání. Je potřeba najít vhodnou rovnováhu mezi časovou vzdáleností, náklady na dojíždění a vlastní cenou pozemku či nemovitosti.

Dalším rysem trhu s nemovitostmi je pomalejší vyrovnávání nabídky a poptávky a jejich obtížnější předvídatelnost. Na trhu nemovitostí jsou účastníci mnohem hůře informováni než účastníci běžného trhu, postrádají zkušenosti, protože nemovitosti se nekupují a neprodávají denně a transakce tvoří složitou proceduru. Na běžném trhu se nabídka a poptávka většinou nijak výrazně neodchyluje z rovnováhy, protože volné tržní prostředí je rychle vyrovnává. U nemovitostí tento proces probíhá pomaleji a nejde jen tak snadno předvídat. [1]

### **2.1.1 Specifika trhu nemovitostí**

Na trhu nemovitostí působí řada okolností, které vyplývají z podstaty pozemků a staveb na nich. Ty způsobují, že fungování trhu nemovitostí se v řadě ohledů odchyluje a je obtížně srovnatelné s běžnými trhy, kde jsou obchodovány movité věci.

Příklady fyzických specifíků trhu nemovitostí:

- Každá nemovitost je unikátní svou polohou, fyzikálními vlastnostmi a vlivy svého předchozího využití. Je tedy velmi obtížné stanovit určitou absolutní hodnotu nemovitosti a tím i vhodnou cenu.
- Každou nemovitost lze alespoň teoreticky využívat více způsoby. Cena stavebních pozemků je zpravidla řádově vyšší než cena jiných pozemků. Změna způsobu užívání nemovitosti je vždy spojena s velkými náklady a zpravidla i významnou časovou ztrátou.

- Ekonomický potenciál každé nemovitosti ovlivňují externality – okolí.
- Způsob užívání nemovitosti ovlivňuje prostřednictvím externalit tržní hodnotu nemovitostí v okolí. Dosažení maximálního zisku z jedné nemovitosti může přinést snížení hodnoty nemovitosti sousední.

Příklady sociálních specifik trhu nemovitostí:

- Frekvence prodeje nemovitostí není ve většině případů velká. Z tohoto důvodu proto většina nabízejících i poptávajících nemá dostatečné zkušenosti, aby posoudila kvalitu a přesnost ceny nemovitosti vzhledem k situaci na trhu. Proto se zpravidla prodej realizuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta.
- Neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s nemovitostmi, která by byla schopna nabízet plný sortiment typů nemovitostí na větším území. Realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malý fragment trhu. Zde lze doplnit, že nyní se tento stav mění franšizovým provozováním realitních kanceláří. To znamená, že je možné pod jednou obchodní značkou najít realitní kancelář v každém okrese. I nadále to jsou drobné individuální kanceláře, ovšem podporované ze svého silného ústředí.
- Cena a užitná hodnota pozemku je zejména v případě obytných území výrazně ovlivňována sociálním statutem území.

Výše uvedená specifika jsou příčinou toho, že trh nemovitostí bývá považován za velmi nedokonalý, a to zejména proto, že je ovlivňován i mnoha neekonomickými faktory. [17]

## 2.2 Analýza trhu

Analýza trhu má hodně společného s marketingem. Prozkoumává trh, na kterém by se měly oceňované nemovitosti prodávat. Zjišťuje charakteristiku, vlastnosti a znaky, které tento trh ovlivňují a jeho další pravděpodobný trend a vývoj. K přihlídnutí těmto informacím následně předpovídá a odhaduje šance, jak si na tomto trhu oceňované nemovitosti povedou a jaký o ně bude zájem. Dále také jak dlouho by se měly na realitním trhu pohybovat a celkové vyhlídky jejich prodeje.



*„K analýze lze přistoupit v podstatě dvojím způsobem. Je možno vycházet shora, tedy z identifikace vlastností celkového prostředí, které na oceňovanou nemovitost mohou působit, či naopak zdola, tj. z identifikace vlastností oceňované nemovitosti a jejich vztahu k celkové situaci v oblasti.“ [1]*

Postup vytvoření analýzy trhu by se dal shrnout do těchto bodů:

- analýza celkové ekonomické situace,
- vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti,
- analýza celkového stavu trhu.

Ze stavu nabídky a poptávky lze vyvodit celkový stav trhu. V případě zvyšující se poptávky a tím pádem zvyšujících se cen lze nazvat tento trh jako aktivní. Obrácené možnosti popisují pasivní trh. Pokud jsou nabídka s poptávkou v rovnováze, hovoříme o rovnovážném trhu.

## **2.3 Analýza cen realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice**

V mém případě jsem se zaměřil k celkové analýze cen realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji za první polovinu roku 2014. Okres je prostorová jednotka, která v současnosti stále neupadá v zapomnění. Okres jakožto region je stále základní jednotkou mnoha statistických šetření. Je to hranice doposud dělí správní působnost mnoha státních úřadů. V současné době navíc nic nenaznačuje tomu, že by existence okresních hranic měla být jakýmkoliv způsobem potlačována nebo dokonce rušena. Z pohledu realitních kanceláří představuje okres územní jednotku, podle které lze filtrovat nabídku prodejů nemovitostí.

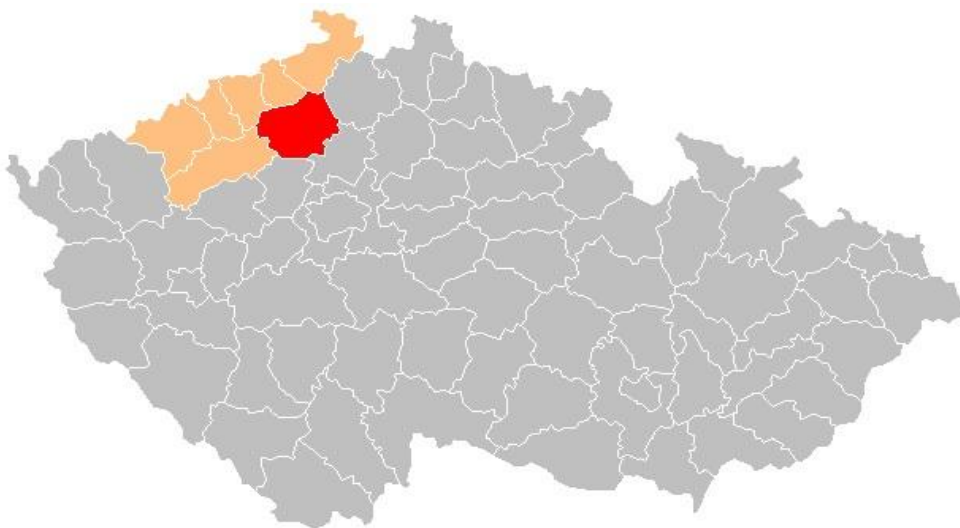
Do analýzy realizovaných prodejů jsem zařadil různé druhy nemovitostí. Jedná se o rodinné domy, pozemky a bytové jednotky všech druhů. Potřebné informace jsem získal při konzultacích v realitních kancelářích působících v okrese Litoměřice.

V kontextu trhu nemovitostí, ať už se jedná o domy, byty nebo pozemky, je trh o velikosti okresu poměrně velký. Vzhledem k cíli této práce, je však rozsah přiměřený.

## 2.4 Zájmové území a jeho charakteristika

### 2.4.1 Vymezení zájmového území

Okres Litoměřice se nachází v jihozápadní části Ústeckého kraje. Jeho sídlem je město Litoměřice. Rozloha okresu činí 1.032,16 km<sup>2</sup>. V okrese se nachází 105 obcí, včetně 11 měst a 2 městyse. V rámci kraje sousedí na jihozápadě s okresem Louny, na severozápadě s okresem Teplice a na severu s okresy Ústí nad Labem a Děčín. Na severovýchodě hraničí s okresem Česká Lípa Libereckého kraje, na jihovýchodě a jihu s okresy Mělník a Kladno Středočeského kraje.



Obrázek 3 – Vymezení zájmového území, vlastní úprava, [29]



Obrázek 4 – Mapa Litoměřického okresu, vlastní úprava, [30]

Okres lze rozdělit z hlediska geografického, ale i z hlediska cen nemovitostí do třech menších oblastí. Největší oblastí je okolí města Litoměřic, dále pak okolí dalších větších měst, Lovosic, Roudnice nad Labem, Štětí a Ústěka. Přesné zobrazení oblastí je vidět na Obrázku 4. Podle tohoto rozdělení okresu jsem prováděl i analýzu cen realizovaných prodejů nemovitostí.

## 2.4.2 Charakteristika zájmového území

Oblast Litoměřicka byla osídlena již před 200 000 lety, přičemž většího významu nabyla asi před 5 000 roky, kdy začala její úrodná půda přitahovat nejstarší zemědělské kultury. Od 6. století n.l. se stala domovem našich slovanských předků, jejichž příchod literární tradice spojuje s památnou horou Říp. Dnešní okres Litoměřice leží v jihovýchodní části Ústeckého kraje podél soutoku Labe s Ohří. Rozlohou 1 032 km<sup>2</sup> je druhým největším okresem kraje.

Krajinný ráz okresu je na jedné straně dán nížinami v povodí řek Labe a Ohře a na straně druhé členitou oblastí Českého středohoří, kde čedič a znělec vytvořily výrazné kupy, kužele a skály. Údolí Labe ohraničují téměř svislé lávové svahy, v labském zúžení, zvaném „Česká brána“, se vyskytují tvrdé krystalické břidlice. V Českém středohoří je pozoruhodné naleziště českého granátu, v rovinách na jihu okresu jsou křídové sedimenty překryty říčními naplaveninami a vrstvami spraše. Vyčnívají zde některé vrchy sopečného původu, Házmburk, Říp. Proslulý je i vrch Boreč, odkud v zimním období vychází pára připomínající sopečné plyny. Průměrná nadmořská výška okresu je 250 m n.m., nejvyšším bodem je vrchol Milešovky (837 m n.m.), nejnižší se nachází území v povodí Labe a Ohře (cca 140 m n.m.).

Klimatickými podmínkami se okres řadí do mírně teplé, sušší oblasti s průměrnou roční teplotou 9,1°C a průměrným ročním úhrnem srážek okolo 670 mm. Na celkové rozloze okresu se téměř třemi čtvrtinami podílí zemědělská půda, z ní pak připadá na půdu ornou 82 %. Nezemědělská půda je z více než poloviny tvořena půdou lesní.

Dopravní podmínky okresu jsou dány poměrně dobrým železničním spojením s celým územím republiky i se zahraničím, k hlavním tratím patří Praha-Lovosice-Děčín a Lysá nad Labem-Litoměřice-Děčín, dále trať Lovosice-Liberec. V okrese je rovněž hustá silniční síť, v níž nejdůležitější místo zaujímá dálnice D8, která u Lovosic přechází v důležitou mezinárodní silnici E55 spojující sever a jih Evropy. Řeka Labe, jejíž tok prochází okresem z jihovýchodu na severozápad, nabízí možnost lodní přepravy nejen tuzemské, ale až k Severnímu moři.

Hospodářství okresu Litoměřice je reprezentováno především průmyslovými, obchodními, stavebními a zemědělskými organizacemi. Co se týče průmyslu, je nejvýznamněji zastoupen průmysl chemický, papírenský, stavebních hmot a potravinářský. Zemědělství je zde známé svou specializací na ovocnářství, zelinářství, chmelařství a vinařství a v okrese je rovněž nejvyšší podíl soukromě hospodařících rolníků z celého kraje. Z hlediska životního prostředí došlo v okrese k výraznému zlepšení. Zrušením nevyhovujících provozů nebo zavedením nových technologií, k nimž patří především plynofikace a instalace odlučovačů došlo ke snížení škodlivin v ovzduší, v důsledku útlumu zemědělských činností se do půdy

dostává méně hnojiv a pesticidů a v neposlední řadě vybudování čistíren odpadních vod omezilo zdroje znečištění vod.

Na území okresu se nachází dostatek vhodných podmínek pro rekreaci a další rozvoj cestovního ruchu. Zasahují sem například rekreační oblasti Českého středohoří, Poohří a Kokořínska, které jsou využívány hlavně pro individuální rekreaci, neboť je zde velké množství soukromých rekreačních objektů. Návštěvníky jsou vyhledávány městské památkové rezervace Litoměřice, Úštěk a Terezín, zámky v Libochovicích a Ploskovicích, oba zámky jsou na seznamu národních kulturních památek. Mezi další hojně navštěvované národní kulturní památky patří Malá pevnost v Terezíně a rotunda sv. Jiří na Řípu, dále galerie v Litoměřicích a Roudnici nad Labem, muzeum Českého granátu v Třebenicích a Máchův památník v Litoměřicích. Turisticky lákavé jsou i výhledy z vrcholů kopců Českého středohoří, k nejznámějším patří rozhledna na Varhošti, turistická chata na Lovoši, observatoř na Milešovce či Bílá věž na Házmburku. Svě stále návštěvníky má i výstaviště v Litoměřicích, kde se během roku koná mnoho akcí.

[13] [29]

## **2.5 Okolí města Litoměřic**

Jedná se o oblast v okolí města Litoměřice, na pravém břehu řeky Labe a severně od města. Centrem lokality je město Litoměřice, s kompletní občanskou vybaveností. Město samotné je z hlediska prodejnosti nemovitostí poměrně specifické, město je v jižní části rámováno řekou Labe a severní část tvoří České středohoří a CHKO. Z těchto důvodů je možnost rozšíření a další nová výstavba nerealizovatelná.

Ceny nemovitostí se v lokalitě drží stále vysoko, nejvyšších cen dosahují byty v nových bytových domech, dobře obchodovatelné jsou i rodinné domy. V těchto dvou případech jsou ceny stabilní. Ceny bytů v panelových domech za poslední rok poklesly v průměru o 20%. Horší situace je s komerčními prostory, za poslední rok došlo pouze k minimálnímu prodeji a to většinou menších prodejen nebo skladů. Vzhledem k ekonomické situaci nabídka prodeje ale i pronájmu stále roste, ceny se snižují a je spousta volných nemovitostí.

Stabilně se drží v lokalitě ceny pozemků a to jak stavebních v Litoměřicích a v blízkém okolí, především dnes již v satelitních obcích kolem města jako jsou Žitnice, Pohořany, Miřejovice, ale i pozemky zemědělské. K menšímu poklesu cen došlo v lokalitě poblíž řek, Terezínsko, okolí Bohušovic nad Ohří a Křešice, kde došlo k povodním v roce 2002 a 2013. Dobře obchodovatelné jsou pozemky trvalého travního porostu a lesy v lokalitě Soběnice, Kotelice a to z důvodu aktivit místních podnikatelů. Zemědělské pozemky jsou v této lokalitě využívány jako pastviny, lesy pak k těžbě dřeva, a značný zájem o pozemky je i z důvodu myslivosti. [33][34]

Do analýzy realizovaných prodejů nemovitostí jsem zařazoval, co se týče stavu jednotlivých nemovitostí, veškeré typy.

## 2.5.1 Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě

### 2.5.1.1 Bytové jednotky v panelových domech

Tab. 5: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
3+1 Litoměřice	68	Běžně udržovaná	860 000
2+1 Litoměřice	58	Běžně udržovaná	620 000
2+1 Litoměřice	54	Drobná rekonstrukce	700 000
2+kk Litoměřice	39	Běžně udržovaná	650 000
3+1 Litoměřice	62	Drobná rekonstrukce	950 000
3+1 Litoměřice	65	Původní stav	800 000
2+1 Litoměřice	62	Drobná rekonstrukce	890 000
4+1 Litoměřice	83	Původní stav	990 000
3+1 Litoměřice	60	Běžně udržovaná	730 000
3+1 Litoměřice	71	Drobná rekonstrukce	840 000
3+1 Litoměřice	84	Původní stav	890 000
1+1 Litoměřice	45	Drobná rekonstrukce	620 000

4+1 Litoměřice	108	Celková rekonstrukce	1 990 000
3+1 Bohušovice n/O	74	Celková rekonstrukce	890 000
2+kk Bohušovice n/O	41	Celková rekonstrukce	430 000
3+1 Bohušovice n/O	68	Celková rekonstrukce	560 000
2+1 Bohušovice n/O	58	Původní stav	630 000
1+kk Bohušovice n/O	33	Částečná rekonstrukce	510 000
4+1 Bohušovice n/O	102	Částečná rekonstrukce	1 080 000

### 2.5.1.2 Bytové jednotky v bytových zděných domech

Tab. 6: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
3+1 Litoměřice	90	Novostavba	1 390 000
2+1 Litoměřice	60	Novostavba	1 750 000
2+kk Litoměřice	68	Novostavba	2 150 000
1+kk Litoměřice	29	Novostavba	930 000
1+1 Litoměřice	35	Novostavba	980 000
2+1 Brozany n/O	53	Částečná rekonstrukce	635 000
2+1 Terezín	44	Původní stav	525 000
3+1 Terezín	96	Celková rekonstrukce	1 190 000
3+1 Terezín	73	Částečná rekonstrukce	950 000
1+kk Terezín	60	Běžně udržována	420 000
3+1 Terezín	72	Původní stav	520 000

### 2.5.1.3 Rodinné domy

Tab. 7: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
Litoměřice	165	Starší po rekonstrukci	2 800 000

Litoměřice	120	Starší po rekonstrukci	3 000 000
Litoměřice	390	Novostavba	6 800 000
Litoměřice	140	Starší běžně udržovaný	2 700 000
Litoměřice	300	Novostavba	4 900 000
Bohušovice n/O	110	Starší po rekonstrukci	1 550 000
Nové Kopisty	100	Starší běžně udržovaný	1 290 000
České Kopisty	150	Částečná rekonstrukce	1 540 000
České Kopisty	135	Starší před rekonstrukcí	899 000
Nové Kopisty	185	Starší před rekonstrukcí	1 580 000
Žalhostice	160	Starší běžně udržovaný	2 200 000
Miřejovice	165	Dobry stav	2 600 000
Křešice	175	Starší před rekonstrukcí	1 750 000

#### 2.5.1.4 Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasíťované

Tab. 8: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Litoměřice	2691	1 820 000
Litoměřice	1000	1 390 000
Litoměřice	895	1 350 000
Litoměřice	965	1 495 000
Litoměřice	960	1 450 000
Oleško	1110	642 000
Hrdly	3682	1 840 000
Terezín	792	690 000
Terezín	1672	850 000
Nové Kopisty	1850	645 000
Bohušovice n/O	950	690 000



## 2.6 Okolí města Lovosic

Jedná se o severozápadní část okresu s největším městem Lovosice. Město Lovosice je především průmyslovým městem a současně důležitou dopravní křižovatkou. V městě se nachází sjezd z dálnice D8, město protíná silnice I. tř E55, v místě se kříží dvě železniční tratě, nachází se zde kontejnerové překladiště a přístav na řece Labi.

I přes snahu místních továren s nabídkou nových pracovních příležitostí ceny nemovitostí v lokalitě se za poslední rok snížily přibližně o 15 -20%, především poklesl zájem o byty, lépe se drží stavební pozemky a rodinné domy.

Již za minulého režimu bylo město Lovosice průmyslovým městem, a to především v chemickém odvětví. Z této doby v místě zůstala celá řada nemovitostí komerčních, v současné době velmi špatně prodejných i pronajatelných. Na okraji města v posledních letech vyrostla řada továren a skladů na výrobu součástek pro Japonsko, některé části jsou předmětem pronájmu. Nabídková cena pomalu klesá, inzerce těchto nemovitostí se na inzertních stránkách nachází již déle než rok.

Další větší město, které spadá do této oblasti, jsou Libochovice. Jedná se především o zemědělskou oblast. Město Libochovice je známé svým barokním zámekem a dále hradem Hamburk v blízkosti města. V lokalitě se v poslední době vzhledem k poklesu výnosů zemědělství zvýšilo procento nezaměstnanosti a místní obyvatelé jsou nuceni za prací dojíždět do sousedních měst. Celková ekonomická situace ovlivnila současně i trh s nemovitostmi. Pokles byl zaznamenán v rozmezí 20 – 25 %. [33][

### 2.6.1 Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě

#### 2.6.1.1 Bytové jednotky v panelových domech

Tab. 9: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
2+1 Třebenice	62	Běžně udržovaný	680 000

2+1 Sulejovice	61	Běžně udržovaný	590 000
2+1 Lovosice	62	Běžně udržovaný	740 000
4+1 Lovosice	81	Částečná rekonstrukce	1 000 000
2+1 Lovosice	66	Částečná rekonstrukce	840 000
3+1 Libochovice	73	Celková rekonstrukce	890 000
3+1 Třebenice	78	Částečná rekonstrukce	705 000
3+1 Libochovice	73	Původní stav	740 000
3+1 Libochovice	71	Částečná rekonstrukce	610 000
3+1 Libochovice	69	Částečná rekonstrukce	660 000

### 2.6.1.2 Bytové jednotky ve zděných domech

Tab. 9: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m2]	Stav	Cena [Kč]
3+kk Lovosice	97	novostavba	1 150 000
3+kk Lovosice	67	novostavba	1 802 000
3+kk Lovosice	89	novostavba	2 210 000
3+kk Lovosice	97	novostavba	2 200 000
1+kk Lovosice	40	novostavba	994 000
2+kk Lovosice	62	novostavba	1 541 000
2+1 Lovosice	56	Původní stav	550 000
2+1 Libochovice	58	Částečná rekonstrukce	650 000
2+1 Lovosice	52	Celková rekonstrukce	755 000

### 2.6.1.3 Rodinné domy

Tab. 10: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Podlahová plocha [m2]	Stav	Cena [Kč]
Lovosice	300	Starší běžně udržovaný	2 500 000
Čížkovice	175	Starší před rekonstrukci	1 600 000

Třebenice	210	Novostavba	3 900 000
Jenčice	200	Novostavba	2 490 000
Siřejovice	220	Celková rekonstrukce	1 800 000
Libochovice	120	Starší před rekonstrukci	1 090 000
Lovosice	195	Starší běžně udržovaný	2 190 000
Klapý	160	Starší běžně udržovaný	1 400 000
Libochovice	190	Celková rekonstrukce	3 100 000

#### 2.6.1.4 Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasítované

Tab. 11: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Jenčice	883	650 000
Třebívlice	1027	599 000
Sulejovice	668	750 000
Siřejovice	969	585 000
Libochovice	850	690 000

## 2.7 Okolí města Roudnice nad Labem

Jedná se o jihovýchodní část okresu, rozkládající je v Polabské nížině, na obou březích řeky Labe. Centrem oblasti je město položené pod památnou horou Říp a to Roudnice nad Labem, dalším větším městem oblasti Budyně nad Ohří, která je známa svým Vodním hradem.

Oblast Podřipska lze stanovit jako oblast nejžádanější v prodeji nemovitostí a rovněž o oblast, kde ceny nemovitostí dosahují nejvyšších cen. Tato situace se odvíjí od výhodné polohy především města Roudnice nad Labem, v místě se nachází sjezd z dálnice D8, dostupnost do metropole činí do 30 minut, v místě se nachází rovněž železnice, přístav a malé letiště.

Co se týká bytů, největší zájem je v oblasti o Roudnici nad Labem, nejvyšších cen za rodinné domy dosahuje obec Vědomice, kde vznikla

v posledních letech nová čtvrť velmi luxusních domů, o pozemky k výstavbě je poptávka v celé oblasti. Drobný pokles cen byl zaznamenán u bytů v panelových domech, činí přibližně 10 %, ostatní nemovitosti si drží cenu stejnou za poslední tři roky. [33]

## 2.7.1 Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě

### 2.7.1.1 Bytové jednotky v panelových domech

Tab. 12: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
2+1 Roudnice n/L	55	Celková rekonstrukce	1 100 000
4+1 Roudnice n/L	90	Původní stav	1 150 000
1+1 Roudnice n/L	33	Celková rekonstrukce	740 000
3+1 Roudnice n/L	79	Celková rekonstrukce	1 350 000
3+1 Roudnice n/L	69	Částečná rekonstrukce	1 290 000
3+1 Roudnice n/L	80	Celková rekonstrukce	1 650 000
3+1 Roudnice n/L	89	Běžně udržovaný	1 420 000
4+1 Roudnice n/L	106	Celková rekonstrukce	1 950 000
2+1 Roudnice n/L	55	Původní stav	620 000
4+1 Roudnice n/L	82	Celková rekonstrukce	1 650 000
2+1 Budyně n.O	62	Běžně udržovaný	580 000
2+1 Budyně n.O.	59	Běžně udržovaný	530 000

### 2.7.1.2 Bytové jednotky v bytových zděných domech

Tab. 13: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
2+1 Budyně n/O	52	Celková rekonstrukce	965 000
2+kk Židovice	42	Částečná rekonstrukce	799 000
2+1 Roudnice n/L	82	Celková rekonstrukce	1 950 000

4+1 Roudnice n/L	68	Po celkové rekonstrukci	1 990 000
3+1 Roudnice n/L	79	Po rekonstrukci	2 100 000
2+1 Roudnice n/L	65	Částečná rekonstrukce	1 220 000
2+1 Roudnice n/L	52	Běžně udržovaný	810 000
3+1 Rohatce	61	Původní stav	530 000
3+1 Polepy	80	Běžně udržovaný	540 000
3+1 Židovice	126	Běžně udržovaný	1 350 000

### 2.7.1.3 Rodinné domy

Tab. 14: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Podlahová plocha [m2]	Stav	Cena [Kč]
Roudnice n/L	180	Starší běžně udržovaný	3 150 000
Roudnice n/L	90	Starší před rekonstrukci	1 990 000
Roudnice n/L	130	Celková rekonstrukce	2 400 000
Roudnice n/L	370	Novostavba	8 690 000
Vědomice	201	Novostavba	4 250 000
Račice	220	Novostavba	7 290 000
Vetlá	168	Novostavba	3 520 000
Hrobce	120	Novostavba	2 770 000
Roudnice n/L	280	Celková rekonstrukce	5 970 000
Záluží	125	Celková rekonstrukce	2 450 000
Kyškovice	220	Novostavba	3 500 000
Bříza	240	Celková rekonstrukce	1 650 000
Vrbice	130	Starší před rekonstrukcí	680 000
Račiněves	129	Novostavba	1 599 000
Hrobce	124	Částečná rekonstrukce	790 000
Bechlín	162	Běžně udržovaný	1 890 000
Bechlín	130	Běžně udržovaný	1 790 000

Žabovřesky	70	Starší před rekonstrukcí	710 000
Mnětěš	120	Starší před rekonstrukcí	920 000
Hrobce	100	Novostavba	1 870 000
Žabovřesky	63	Dezolátní stav	430 000
Mšené Lázně	130	Běžně udržovaný	1 030 000
Kostomlaty	121	Běžně udržovaný	1 290 000
Budyně n/O	180	Celková rekonstrukce	2 100 000

#### 2.7.1.4 Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasít'ované

Tab. 15: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Vědomice	1054	1 010 000
Roudnice n/L	792	1 490 000
Straškov	1262	850 000
Roudnice n/L	911	2 090 000
Vědomice	950	1 540 000
Podluský	1800	1 200 000
Vědomice	950	1 090 000
Židovice	993	800 000
Budyně n. O.	900	510 000
Vrbka	1050	740 000

## 2.8 Úštěcko-Štětsko a okolí

Město Štětí si ceny nemovitostí udržuje vlivem dobré pracovní příležitosti v místním rozvinutém papírenském průmyslu a dále vzhledem k dobré dostupnosti do města Mělník již ve Středočeském kraji. Dalším větším městem v této oblasti je bezesporu Úštěk, jedná se o severovýchodní část okresu. Město je se svými „ptačími domky“ zapsané do UNESCO. Ve vesničkách a osadách na Úštěcku se

často setkáváme s lidovou architekturou a to roubenou i hrázděnou, oblast dále navazuje rekreační oblastí Kokořínska.

Nemovitosti v lokalitě jsou méně obchodované, jedná se především o byty a domy k bydlení v samotném městě Ústěh a obci Liběšice, další prodeje se týkají převážně chalup a lesních pozemků. V posledním roce ceny v lokalitě poklesly přibližně o 15 -20%. Zemědělské pozemky jsou v této lokalitě využívány jako pastviny, lesy pak k těžbě dřeva, a značný zájem o pozemky je i z důvodu myslivosti. [33][

## 2.8.1 Tabulky realizovaných prodejů v lokalitě

### 2.8.1.1 Bytové jednotky v panelových domech

Tab. 16: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m2]	Stav	Cena [Kč]
4+1 Ústěh	86	Běžně udržovaný	640 000
2+1 Liběšice	68	Původní stav	520 000
4+1 Ústěh	85	Původní stav	660 000
3+1 Ústěh	68	Drobná rekonstrukce	700 000
3+1 Liběšice	60	Drobná rekonstrukce	780 000
4+1 Štětí	86	Běžně udržovaný	890 000
3+1 Štětí	66	Běžně udržovaný	970 000
3+1 Štětí	72	Původní stav	610 000

### 2.8.1.2 Bytové jednotky v bytových zděných domech

Tab. 17: Realizované prodeje nemovitostí

Dispozice	Užitná plocha [m2]	Stav	Cena [Kč]
4+1 Štětí	106	Běžně udržovaný	1 620 000
3+1 Liběšice	63	Původní stav	649 000
2+1 Štětí	51	Běžně udržovaný	690 000

3+kk Hoštka	64	Částečná rekonstrukce	1 050 000
3+kk Hoštka	63	Celková rekonstrukce	1 130 000
4+kk Hoštka	74	Celková rekonstrukce	1 185 000
1+kk Hoštka	36	Celková rekonstrukce	690 000
2+1 Štětí	55	Původní stav	650 000

### 2.8.1.3 Rodinné domy

Tab. 18: Realizované prodeje nemovitostí

Lokalita	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Stav	Cena [Kč]
Liběšice	300	Starší běžně udržovaný	1 540 000
Ústěk	140	Celková rekonstrukce	2 390 000
Hoštka	190	Novostavba	2 800 000
Liběšice	120	Starší běžně udržovaný	1 350 000
Hoštka	125	Novostavba	3 250 000
Liběšice	310	Běžně udržovaný	2 900 000
Tetčiněves	150	Starší původní stav	600 000
Zimoř	120	Celková rekonstrukce	1 499 000
Snědovice	205	Původní stav	1 250 000

### 2.8.1.4 Stavební pozemky k výstavbě rodinných domů, zasít'ované

Tab. 19: Realizované prodeje nemovitostí

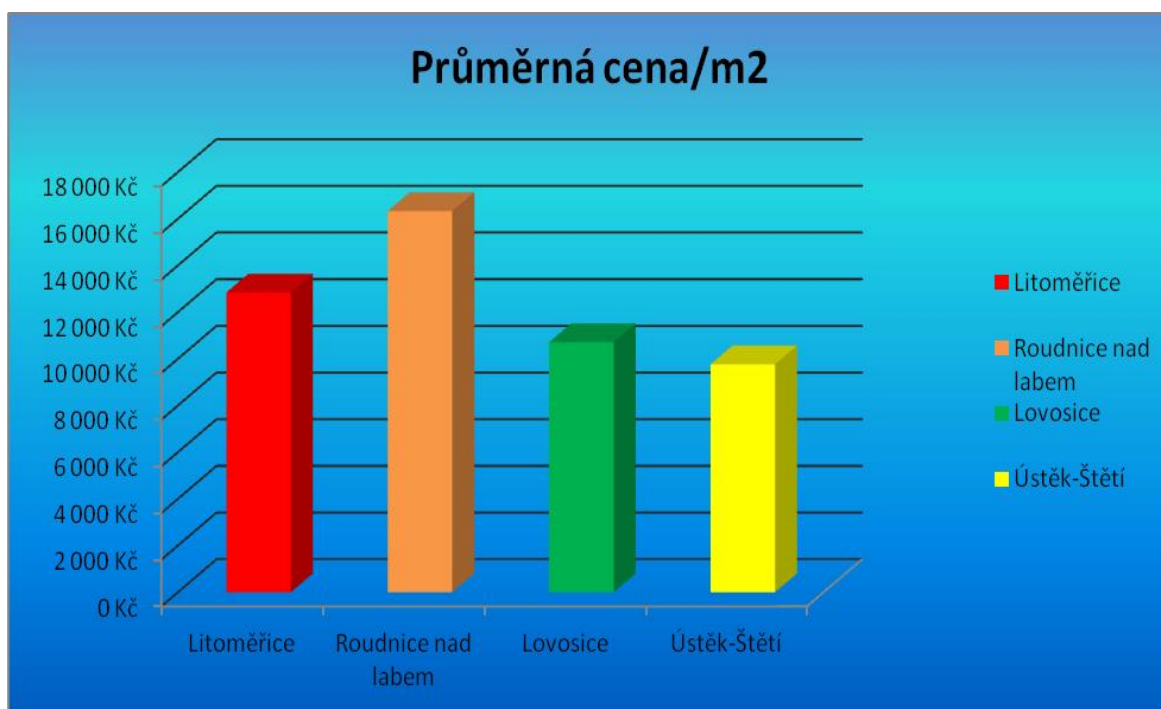
Lokalita	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Liběšice	1500	450 000
Tetčiněves	694	130 000
Liběšice	400	120 000
Ústěk	352	99 000
Radouň	893	549 000
Chcebuz	1029	555 000



Radouň	965	620 000
Snědovice	1982	615 000

## 2.9 Shrnutí analýzy realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice

### 2.9.1 Panelové domy



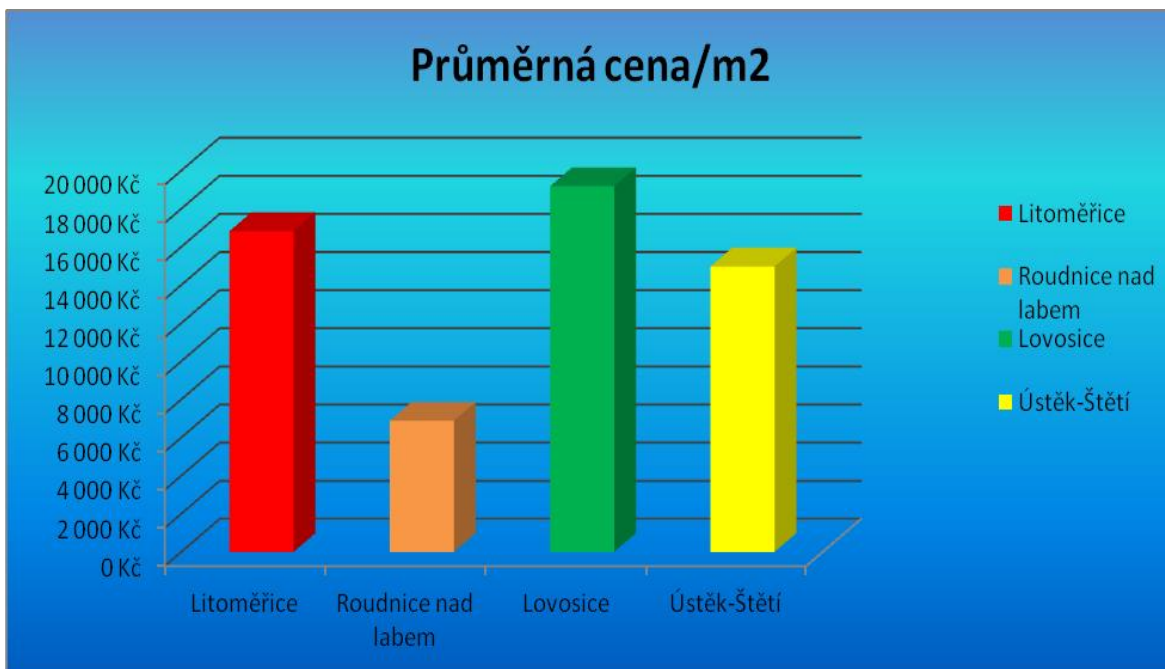
Graf 1 – Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (panelové domy)

Průměrná cena realizovaných prodejů bytových jednotek v panelových domech v celém okrese Litoměřice za rok 2014 se vyšplhala na 12 412 Kč za m<sup>2</sup>.

K nejdražším prodejům dochází v oblasti kolem města Roudnice nad Labem, kde průměrná cena prodejů přesahuje 16 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Což vyplývá z dobré dostupnosti do hlavního města. Na okraji města Roudnice nad Labem se nachází sjezd na dálnice D8, dostupnost do metropole činí kolem 30 minut. Naopak nejnižší ceny panelových bytů jsou v okolí Lovosic, Úštěka a Štětí. Nízké ceny bytových jednotek v Lovosicích zapříčiňuje obrovská nabídka po těchto bytech a také horší celkové prostředí města. Oblast kolem měst Štětí a Úštěka

patří ve všech prodeích nemovitostí k nejnižším. Nabídka i poptávka po nemovitostech je také velmi omezená.

## 2.9.2 Bytové domy

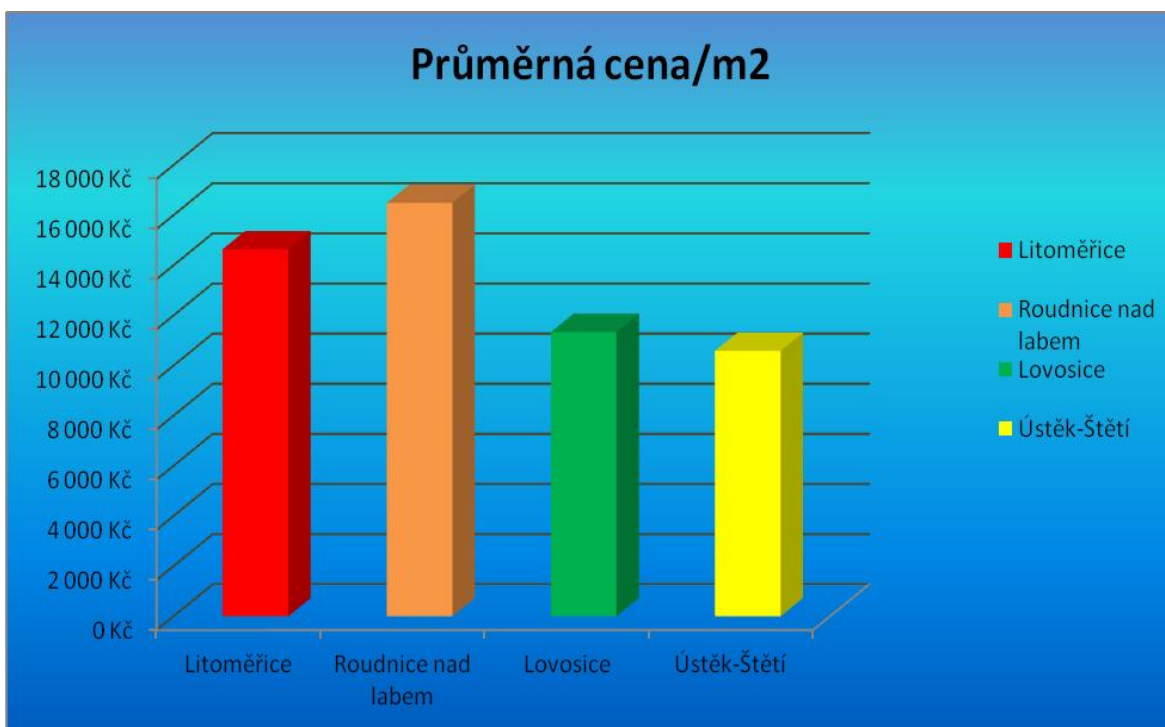


Graf 2 - Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (bytové domy)

Průměrná cena realizovaných prodejů bytových jednotek ve zděných (cihlových) domech v celém okrese Litoměřice za rok 2014 se vyšplhala na 14 463 Kč za m<sup>2</sup>.

Tento graf prodejů ovlivňuje především četnost výstavby nových bytových komplexů, postavených v posledních pěti letech. V porovnání se staršími bytovými domy jsou ceny prodejů až dvojnásobné. V Lovosicích a v Litoměřicích došlo k několika prodejům těchto bytů, proto je v těchto oblastech také nejvyšší průměrná cena na m<sup>2</sup>. Nejvyšší hodnotu dosáhla oblast okolo Lovosic, kde vyšplhala průměrná cena prodejů na 19 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Oproti předchozí kategorii, panelových bytů, jsou nejnižší ceny v Roudnici nad Labem, zde podle údajů realitní kanceláře nedošlo ani k jednomu prodeji novostavby bytového domu, což zapříčinilo tento výrazný propad.

### 2.9.3 Rodinné domy

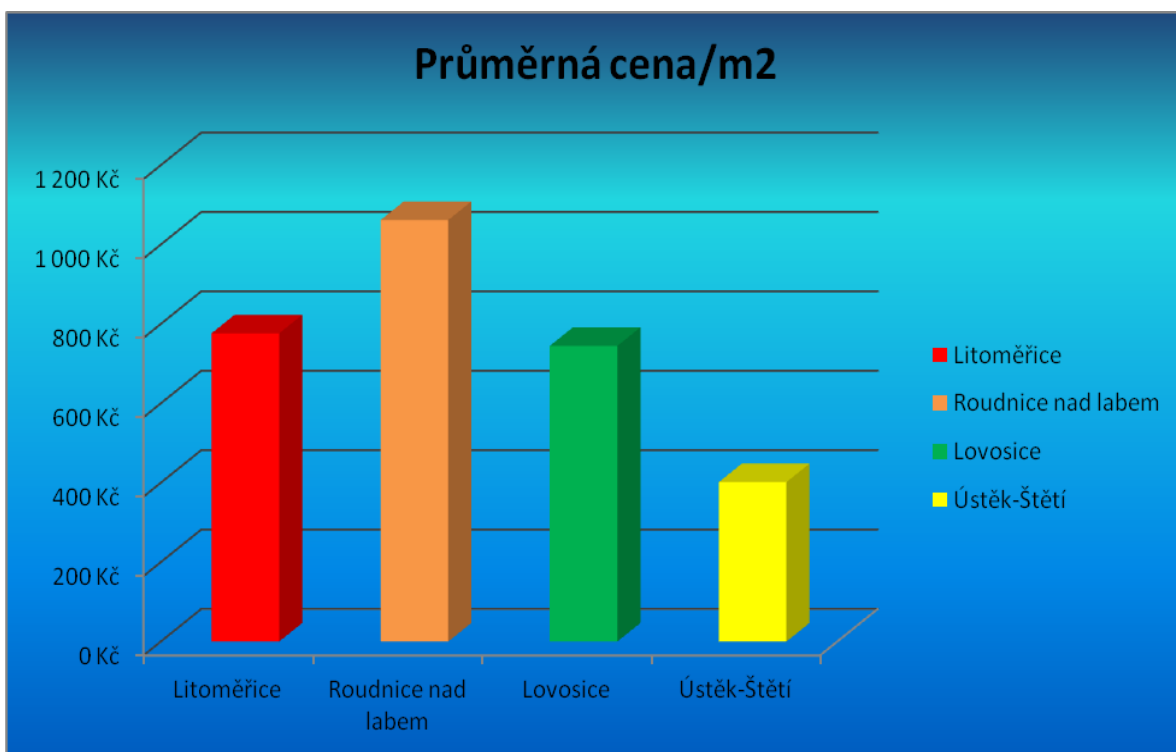


Graf 3 - Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (rodinné domy)

Průměrná cena realizovaných prodejů rodinných domů v celém okrese Litoměřice za rok 2014 se vyšplhala na 13 267 Kč za m<sup>2</sup>.

Analýza tohoto realitního trhu rodinných domů má ze všech posuzovaných druhů nemovitostí nejvyrovnanější hodnoty. Nejvyšší hodnotu dosáhla oblast okolo Roudnice nad Labem, kde vyšplhala průměrná cena prodejů rodinných domů na 16 450 Kč za m<sup>2</sup>. Rozdíly mezi jednotlivými částmi okresu jsou nejmenší, nejdražší prodeje rodinných domů byly usketečněny v okolí Roudnice nad Labem, následuje Litoměřicko, s odstupem kolem 4 tisíc Kč za m<sup>2</sup> následuje okolí Lovosic a nejlevněji se dají koupit rodinné domy v okolí Štětí a Úštěka.

## 2.9.4 Stavební pozemky



Graf 4 - Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (stavební pozemky)

Průměrná cena realizovaných prodejů stavebních pozemků v celém okrese Litoměřice za rok 2014 se vyšplhala na necelých 750 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejdražší stavební pozemky v okrese se prodávají opět v okolí Roudnice nad Labem, zde to také vychází z již už dříve zmíněných důvodů, kde průměrná cena přesahuje 1000 Kč za m<sup>2</sup>. Cena v oblastech Litoměřicka a Lovosicka se pohybuje v blízkosti průměrné hodnoty v celé okrese, tedy kolem 750 Kč za m<sup>2</sup>. Nejnižší cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku je v okolí Úštěka a Štětí.

Ceny stavebních pozemků nejvíce ovlivňuje lokalita, v okolí větších měst je i v některých případech až trojnásobná na rozdíl od menších obcí či vesnic vzdálených několik kilometrů od center. Nejvíce je toto vidět v nových lukrativních oblastech, v okolí Roudnice nad Labem se to týká Vědomic a v okolí Litoměřic stavebních pozemků na Mířejovické stráni, kde se stavební pozemky prodávají i za 1500 – 2000 Kč za m<sup>2</sup>.

### **3 Potenciál navýšení tržní hodnoty nemovitosti její modernizací či rekonstrukcí**

Jak už samotný název diplomové práce vypovídá, hlavním cílem této práce je pokusit se najít a posoudit potenciál navýšení tržní hodnoty nemovitosti její případnou modernizací či rekonstrukcí nemovitosti. V této souvislosti se nabízí dvě základní otázky. První z nich bude řešit skutečnost, pokud se vůbec modernizace či rekonstrukce nějak odrazí na změně tržní hodnoty. Druhá pak logicky její vliv a míru této změny. Nejprve bych vysvětlil a popsal rozdíl mezi modernizací a rekonstrukcí. V další části bych se zaměřil, jak jednotlivé oceňovací metody ovlivňují výpočet výsledné tržní hodnoty s přihlédnutím na modernizaci či rekonstrukci.

#### **3.1 Modernizace**

Je souhrn stavebních úprav vedoucí ke změnám nemovitosti, které jsou schopny dostát moderním požadavkům, neboť se nahradí stávající zastaralé konstrukce, někdy i dožité, za nové moderní. K docílení modernizace objektu tak zasahujeme vždy do prvků krátkodobé životnosti někdy nenosných konstrukcí a zřídka kdy i do nosných. Na cenu objektu má modernizace většinou velmi pozitivní vliv. [35]

#### **3.2 Rekonstrukce**

Je uvedení celku, nebo části nemovitosti do původního stavu. Jedná se tedy o takové stavební úpravy, při kterých je měněna některá z nosných konstrukcí, nebo její část. Děje se tak na základech, vodorovných a svislých nosných konstrukcích, krovech a schodištích. S rekonstrukcemi jsou pevně spjaty i opravy, jejichž potřeba vyvstane při zásahu do jakékoliv nosné konstrukce. Hodnotu nemovitosti mohou zvýšit, ale i snížit. [35]

#### **3.3 Vysvětlení rozdílu mezi modernizací a rekonstrukcí**

Mezi pojmy modernizace a rekonstrukce dochází často k nesrovnalostem a v některých případech i k záměně jednotlivých pojmů.

V případě rekonstrukce můžeme rekonstruovat jednotlivé prvky, jakými jsou

například podlahy nebo střechy, stejně tak jako větší celky nemovitosti. Další variantou je též rekonstrukce kompletní. Společným jmenovatelem pro všechny tyto rekonstrukce je určité zvyšování tržní hodnoty celku. Jedná se o obnovovací práce a zásahy do konstrukčních prvků, které mají za cíl uvést objekt do původního stavu. Technická úprava nemovitosti může mít za následek nejen změnu technických parametrů objektu, ale i změnu funkce a účelu jeho užívání nebo vzhledu. Pojem rekonstrukce bychom také mohli brát jako jeden ze způsobů obnovení technické životnosti. Neodborná veřejnost často pojem rekonstrukce chybně zaměňuje například s opravami. Je třeba si uvědomit, že při rekonstrukcích se vždy jedná o poměrně velký zásah do konstrukcí a výsledkem bývá poměrně výrazná změna oproti předešlému stavu. Nemůžeme tedy mezi ně zahrnovat drobné práce jako je výměna poničených obkladů v koupelně nebo standardní úpravy spojené s údržbou.

Druhým pojmem vedle rekonstrukce je modernizace. Tyto dva již dříve zmíněné pojmy se velmi navzájem prolínají. Při obou těchto procesech dochází k technickému zhodnocení budovy. Za modernizaci obecně považujeme úpravy nemovitosti na současný stav. Jedná se například o výměnu opotřebovaného a technicky již zastaralého kusu, za úplně nový a splňující veškeré dnešní požadavky a případně i normy. Je velmi složité najít jasný předěl mezi rekonstrukcí a na druhou straně modernizací. Úhlů srovnání těchto dvou pojmů je několik.

Pokud se zaměříme na obnovu prvků, tak jak již bylo řečeno, rekonstrukcí uvádíme nemovitost do původního stavu. To znamená do stavu, kdy navrátíme nemovitosti její fyzickou životnost. Z pohledu modernizace se výrazně zlepšuje jak fyzická životnost, tak i zejména životnost morální, čehož dosáhneme výměnou prvků za prvky moderní a zavedením nejnovějších technologií.

Nabízí se porovnat tyto dva pojmy také z pohledu velikosti a hloubky zásahu do konstrukce. Pokud jsme při technických pracích nuceni zasáhnout do nosné konstrukce, je třeba ke stavbě získat příslušné stavební povolení a jedná se tedy o rekonstrukci. Modernizační práce do nosných konstrukcí zasahují jen velmi málo. Samozřejmě existují případy, kdy jsme nuceni provést zásah nebo úpravu

nosné konstrukce. Například v situaci, kdy zvýšení zatížení místností v důsledku modernizace vyžaduje úpravu únosnosti některých konstrukčních prvků.

Velkou oblibou v dnešní době je koupě starší nemovitosti a její následná rekonstrukce či modernizace. Důvodů pro toto rozhodnutí je několik, na druhou stranu je ovšem plno argumentů, proč toto rozhodnutí nedělat. Zakoupení staré nemovitosti je většinou spjato s finančně velmi náročnou rekonstrukcí, ovšem ne vždy je třeba rekonstruovat objekt kompletně. Před samotným začátkem prací je proto nutné důkladně prověřit stav objektu a jeho fyzickou a morální životnost, abychom dokázali investované peníze dobře zhodnotit. Obecnou lidskou snahou je zvyšovat určitým způsobem komfort a pohodu svého bydlení. Pokud je objekt v dobrém fyzickém stavu, jsou to právě nejrůznější modernizační práce, které mohou výrazně zlepšit kvalitu našeho bydlení, zvýšit cenu nemovitosti a ušetřit do budoucna velké množství nákladů spojených s provozem a údržbou stavu.

### **3.4 Vliv výpočtových metod na tržní hodnotu po provedení modernizace**

Každá z výpočtových metod má na tržní hodnotu po provedení modernizace nebo rekonstrukce odlišný vliv a následky.

#### **3.4.1 Porovnávací metoda**

Samotný postup výpočtu této metody byl již v předchozí části této práce představen a popsán. Při výpočtu se vychází z určení jednotlivých faktorů a kritérií nemovitosti, tyto cenotvorné faktory jsou zohledněny příslušnými korekcemi, proto je vcelku logické, že změna technického stavu nemovitosti bude výslednou hodnotu určitým způsobem ovlivňovat. Kritéria jako jsou technický stav nebo technické vybavení s případnou modernizací či rekonstrukcí velmi souvisí. Po modernizaci bude možno tyto kritéria popsat lepším ohodnocením, jež bude následně upraveno výhodnější korekcí, a tedy výsledná tržní hodnota bude ve výsledku samozřejmě vyšší.

#### **3.4.2 Výnosová metoda**

Jelikož je tato metoda zaměřena na výpočet budoucích zisků, je potřeba před samotnou modernizací či rekonstrukcí důkladně zvážit, do jakých úprav

peníze investovat. Naší snahou by měla být realizace takové rekonstrukce, aby do budoucna přinesla co největší výnosy. Zjednodušeně můžeme říci, že je výpočet tržní hodnoty tvořen třemi nejdůležitějšími položkami – potenciálním hrubým nájemným, náklady a kapitalizační mírou. Zjištění výše potenciálního nájemného vychází z porovnávací metody, a tedy postup zhodnocení provedených rekonstrukcí je obdobný. Z pohledu nákladů můžeme hovořit o situaci, kdy rekonstrukce nebo i modernizace ovlivní výši budoucích výdajů. Častým případem je stanovování výše částky hrazené do fondu oprav. Pokud zohledníme tuto skutečnost, můžeme říci, že objekt v perfektním stavu bude vyžadovat nižší rezervy na případné rekonstrukce či modernizace. To ovlivní celkovou výši budoucích nákladů, jež je výpočtech odečítána od výnosů. Obecně tedy můžeme říci, že pokud rekonstrukce zvýší potenciální nájemné nebo sníží náklady, měla by být tržní hodnota oceňované nemovitosti ve výsledku vyšší.

### **3.4.3 Nákladová metoda**

Při výpočtu touto metodou se tržní hodnota po rekonstrukci či modernizace zvýší v každém případě. Důvodem je způsob, jakým metoda k výsledné hodnotě dochází, respektive jaké faktory a jak je zohledňuje. Při výpočtu se zohledňují všechny prvky, které k nemovitosti patří a k jejich výpočtu dochází jednotlivě. Hlavní roli při tomto výpočtu hraje opotřebení a životnost jednotlivých částí nemovitosti. Právě rekonstrukce a modernizace tyto dva faktory velice ovlivňuje. Po provedení modernizací či rekonstrukcí se snižuje opotřebení a zvyšuje životnost nejen jednotlivých prvků, ale následně i celé stavby. Při oceňování nemovitostí touto nákladovou metodou je prvním krokem výpočet nákladů na pořízení nemovitosti a dalším z následujících kroků je výpočet opotřebení v souvislosti s jejím stářím. Pokud tedy vezmeme v úvahu fakt, že je po rekonstrukci opotřebení menší, logicky bude odečtena od pořizovacích nákladů nižší částka, což ve výsledku bude znamenat vyšší výslednou tržní hodnotu. Tato skutečnost platí jak pro rekonstrukce, ale i pro modernizace. Pokud jedním z účelů rekonstrukce, je zvýšení technické životnosti objektu, modernizací je výrazně ovlivněna jeho životnost morální. I ta je však zahrnuta v částce, kterou odečítáme od pořizovacích nákladů, proto i provedení modernizace působí na výslednou hodnotu nemovitosti kladně.



## 3.5 Oceňování nemovitosti – Nemovitost 1

### 3.5.1 Popis a poloha nemovitosti

Jedná se o rodinný dům samostatně stojící. Výstavba zahájena v roce 2001, kolaudace v roce 2012. Jedná se o dům nepodsklepený, s 1.NP a půdním prostorem. Dům je zděný s valbovou střechou. Dispozice domu je 4+kk.

Dům se nachází ve městě Roudnice nad Labem v Ústeckém kraji, okrese Litoměřice, leží na levém břehu řeky Labe v Polabské nížině. Jedná se historicky významné město, s rozvinutým lehkým průmyslem a prosperujícím zemědělstvím v okolí. V místě se nachází městský úřad s rozšířenou pravomocí, finanční úřad, banky, pojišťovny, policie, městská nemocnice, zdravotnická střediska a lékárny. Ve městě rovněž několik mateřských a základních škol a školy střední. V místě kompletní nabídka obchodů, služeb, několik diskontních prodejen, restaurace, hotely, kulturní středisko, sportovní areál, zimní stadion, krytý bazén. Centrum tvoří Karlovo náměstí a dále Husovo náměstí s řadou malých obchůdků, kaváren, restaurací a drobných provozoven. V místě najdeme rovněž významné historické památky, jako místní zámek, kostel a nedaleko románskou rotundu na památné hoře Říp. Město Roudnice je dále významným dopravním uzlem, mimo silnic I. a II. třídy v místě sjezd z dálnice D8, doprava autobusová, železniční, lodní po řece Labi a dále letecká, v místě letiště, uvažuje se i rozšíření pro minimálně vnitrostátní provoz. Roudnice nad Labem se stala velice žádaným místem v poptávce po nemovitostech, vzhledem k dálnici a blízkosti do 30 min do Prahy, toto ovlivnilo i ceny nemovitostí v lokalitě.



Obrázek 5 – Oceňovaná nemovitost, vlastní úprava

### 3.5.2 Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Tab. 20: Rozestavěnost nemovitosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy izolované	100 %
Zdivo	zděné tl. 45 cm	80 %
Stropy	železobetonové monolitické	80 %
Střecha	krov dřevěný, vázaný	100 %
Krytina	pálená krytina	100 %
Klempířské kce	titanzinek	100 %
Vnitřní omítky	vápenné, štukové	80 %
Fasádní omítky	břízolitové omítky	100 %
Vnější obklady	chybí	100 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	80 %
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	0 %
Dveře	hladké plné dveře	100 %
Okna	dřevěná, zdvojená	80 %
Podlahy obytných místností	parkety	80 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	80 %
Vytápění	tepelné čerpadlo	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	90 %
Bleskosvod	bleskosvod	100 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	90 %
Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	0 %
Instalace plynu	zemní plyn	100 %
Kanalizace	plastové potrubí	90 %
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	100 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	80 %
Záchod	Splachovací	90 %
Ostatní	rozvod antén	90 %
<b>Rozestavěnost celkem:</b>		<b>80,42 %</b>

Tab. 21: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	196,28 m <sup>2</sup>	130,49 m <sup>2</sup>
půda a zastřešení	196,28 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Tab. 22: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(196,28)*(2,60)	510,33 m <sup>3</sup>
půda a zastřešení	(196,28)*(3,20)	628,10 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 138,42 m<sup>3</sup></b>

Tab. 23: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>			
Chodba	12,56 m <sup>2</sup>	1	12,56m <sup>2</sup>
Pokoj	11,79 m <sup>2</sup>	1	11,79m <sup>2</sup>
Chodba	12,92 m <sup>2</sup>	1	12,92m <sup>2</sup>
Kuchyň	13,79 m <sup>2</sup>	1	13,79m <sup>2</sup>
Pokoj	33,89 m <sup>2</sup>	1	33,89m <sup>2</sup>
Pokoj	16,38 m <sup>2</sup>	1	16,38m <sup>2</sup>
Šatna	2,88 m <sup>2</sup>	1	2,88m <sup>2</sup>
Pokoj	12,33 m <sup>2</sup>	1	12,33m <sup>2</sup>
Koupelna	12,49 m <sup>2</sup>	1	12,49m <sup>2</sup>
WC	1,46 m <sup>2</sup>	1	1,46m <sup>2</sup>
Garáž	36,01 m <sup>2</sup>	0	0,00m <sup>2</sup>
<b>1.NP – celkem</b>	<b>166,50 m<sup>2</sup></b>		<b>130,49 m<sup>2</sup></b>
<b>půda a zastřešení – celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Tab. 24: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	196
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 138,42
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Rozestavěnost	[%]	80,42
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	4 577 831
Stáří	[roků]	13
Další životnost	[roků]	87
Opotřeбенí	[%]	13
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 982 713</b>

### 3.5.3 Rekonstrukce

Předmětem rekonstrukce je dokončení obytného podkroví, které je i v původní dokumentaci, ale ke kolaudaci nebylo dokončeno, kolaudaci toto nebránilo, neboť spodní část plně splňuje podmínky bydlení. V podkroví se bude jednat o vestavbu třech pokojů, koupelny a šatny. Nebude změněn vzhled stavby, dle projektu je stavba na podkroví dimenzována. Rozpočet rekonstrukce dosahuje 1 005 000 Kč, viz následující rozpis.

Tab. 25: Rozpočet na provedení rekonstrukce

Druh konstrukce	Částka	Detailnější popis
svislé kce	40 000 Kč	příčky SDK, podkroví
vodorovné kce	90 000 Kč	strop, šikminy podkroví
kce střechy	35 000 Kč	tepelná izolace (240mm)
úpravy vnitřních povrchů	35 000 Kč	Malby
vnitřní obklady	40 000 Kč	koupelna, WC - 2.NP
schody	60 000 Kč	ocel kce, dubové schodnice, zábradlí
dveře	65 000 Kč	4ks, obložková zárubeň
okna	160 000 Kč	7ks, střešní okna ROTO Plast
povrch podlah	80 000 Kč	parkety lepené, dub
vytápění	220 000 Kč	tepelné čerpadlo, radiatory, rozvody
elektroinstalace	110 000 Kč	rozvody, slaboproud
vnitřní vodovod	30 000 Kč	přívod do 2.NP, rozvody
vnitřní kanalizace	10 000 Kč	napojení na stoupačky, rozvody
vnitřní hygienická zařízení	30 000 Kč	vana, bidet, WC

### 3.5.4 Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Volné pozemky k výstavbě v Roudnici a okolí se obchodují za 700 - 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k zastavěnosti pozemku, předpokládané životnosti stávající stavby snižují na 600 Kč/m<sup>2</sup>, vzhledem k velikosti nad 1000 m<sup>2</sup> dále upravena cena pozemku zahrady - rozdělena.

Tab. 26: Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1 000	600	600 000
orná půda	239	200	47 800
zastavěná plocha a nádvoří	206	600	123 600
<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>1 445</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>771 400</b>

### 3.5.5 Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Bude dokončeno schodiště a obytné podkroví, zateplení podkroví, podhledy, příčky, omítky, malba, podlahové krytiny, koupelna a WC, rozšířeno vytápění s novým zdrojem - tepelné čerpadlo. Po provedení rekonstrukce je rozestavěnost nemovitosti 100%.

Tab. 27: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	196,28 m <sup>2</sup>	130,49 m <sup>2</sup>
půda a zastřešení	196,28 m <sup>2</sup>	173,20 m <sup>2</sup>

Tab. 28: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	(196,28)*(2,60)	510,33 m <sup>3</sup>
půda a zastřešení	(196,28)*(3,20)	628,10 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 138,42 m<sup>3</sup></b>

Tab. 29: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>			
Chodba	12,56 m <sup>2</sup>	1	12,56m <sup>2</sup>
Pokoj	11,79 m <sup>2</sup>	1	11,79m <sup>2</sup>
Chodba	12,92 m <sup>2</sup>	1	12,92m <sup>2</sup>

kuchyň	13,79 m <sup>2</sup>	1	13,79m <sup>2</sup>
pokoj	33,89 m <sup>2</sup>	1	33,89m <sup>2</sup>
pokoj	16,38 m <sup>2</sup>	1	16,38m <sup>2</sup>
šatna	2,88 m <sup>2</sup>	1	2,88m <sup>2</sup>
pokoj	12,33 m <sup>2</sup>	1	12,33m <sup>2</sup>
koupelna	12,49 m <sup>2</sup>	1	12,49m <sup>2</sup>
WC	1,46 m <sup>2</sup>	1	1,46m <sup>2</sup>
garáž	36,01 m <sup>2</sup>	0	0,00m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>	<b>166,50 m<sup>2</sup></b>		<b>130,49 m<sup>2</sup></b>
<b>půda a zastřešení</b>			
pokoj	50,00 m <sup>2</sup>	1	50,00 m <sup>2</sup>
pokoj	52,00 m <sup>2</sup>	1	52,00 m <sup>2</sup>
chodba	28,00 m <sup>2</sup>	1	28,00 m <sup>2</sup>
pokoj	26,50 m <sup>2</sup>	1	26,50 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>
koupelna	9,30 m <sup>2</sup>	1	9,30 m <sup>2</sup>
šatna	6,20 m <sup>2</sup>	1	6,20 m <sup>2</sup>
<b>půda a zastřešení - celkem</b>	<b>173,20 m<sup>2</sup></b>		<b>173,20 m<sup>2</sup></b>

Tab. 30: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	196
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 138,42
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Rozestavěnost	[%]	100
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	5 692 120
Stáří	[roků]	13
Další životnost	[roků]	87
Opotřebení	[%]	13
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>4 952 144</b>

Tab. 31: Rekapitulace ocenění

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI</b>		
	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Porovnávací hodnota	3 467 010 Kč	6 391 651 Kč
Výnosová hodnota	-	-
Věcná hodnota	4 754 113 Kč	5 723 544 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 980 000Kč</b>	<b>6 120 000Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	771 400 Kč	771 400 Kč

## 3.6 Oceňování nemovitosti – Nemovitost 2

### 3.6.1 Popis a poloha nemovitosti

Jedná se o řadový středový typový dům Okál z roku 1976, dům na bázi dřevní hmoty, nepodsklepený s 2.NP, střecha plochá. Dům prochází rekonstrukcí, provedena oprava střechy, nová fasáda se zateplením - 10 cm polystyren, nová plastová okna, domovní dveře a dveře do zahrady - plastové. Dům je napojen na IS - voda, kanalizace a elektřina.

Nemovitost se nachází ve vesnici Dušníky, která je součástí okresu Litoměřice a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Roudnice nad Labem. Obec Dušníky se rozkládá asi patnáct kilometrů jižně od Litoměřic a pět kilometrů západně od města Roudnice nad Labem.

V místě se nachází obecní úřad, mateřská škola, škola základní – 5 tříd, pohostinství, obchod se základním sortimentem, sportoviště, knihovna, sbor dobrovolných hasičů, jako kuriozita je v místě muzeum kočárků. V místě je celá řada dobrovolných spolků – divadlo, včelaři, jedná se o velmi aktivní obec pod dobrým vedením místního starosty, který pravidelně pořádá akce především pro děti. V poslední době v obci vyrostla nová autobusová zastávka, byla opravena místní komunikace, vysázena nová zeleň na veřejných prostranstvích. Obec dále vybuďovala nové dvě lokality na okrajích obce k výstavbě rodinných domů, (komunikace a IS) řada jich již postavena. Dopravní spojení autobusové a silniční – obec leží přímo u hlavní silnice I. Tř. E55 a 3 km od sjezdu z dálnice D8 exit Roudnice nad Labem a 500 m od sjezdu z D8 exit Doksany.



Obrázek 6 – Oceňovaná nemovitost, vlastní úprava



### 3.6.2 Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Tab. 32: Rozestavěnost nemovitosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	100 %
Zdivo	na bázi dřevní hmoty	100 %
Stropy	dřevěné	100 %
Střecha	živičná, svařovaná, vícevrstvá	100 %
Krytina	živičná	100 %
Klempířské kce	pozinkovaný plech	100 %
Vnitřní omítky	vápenné, štukové	100 %
Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém s omítkou	100 %
Vnější obklady	chybí	100 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	30 %
Schody	dřevěné	100 %
Dveře	náplňové	100 %
Okna	plastová s izolačním dvojsklem	100 %
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	80 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	30 %
Vytápění	ústřední topení	100 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	100 %
Bleskosvod	chybí	100 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	80 %
Zdroj teplé vody	bojler	100 %
Instalace plynu	chybí	100 %
Kanalizace	plastové potrubí	100 %
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	0 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	30 %
Záchod	splachovací	50 %
<b>Rozestavěnost celkem:</b>		<b>91,90 %</b>

Tab. 33: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	78,48 m <sup>2</sup>	60,42 m <sup>2</sup>
2.NP	78,48 m <sup>2</sup>	66,40 m <sup>2</sup>

Tab. 34: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(7,59*10,34)*(2,50)$	169,20 m <sup>3</sup>
2.NP	$(7,59*10,34)*(2,50)$	196,20 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>392,40 m<sup>3</sup></b>

Tab. 35: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>			
chodba	4,28 m <sup>2</sup>	1	4,28 m <sup>2</sup>
chodba	4,90 m <sup>2</sup>	1	4,90 m <sup>2</sup>
tech. místnost	8,27 m <sup>2</sup>	1	8,27 m <sup>2</sup>
pokoj	16,80 m <sup>2</sup>	1	16,80 m <sup>2</sup>
chodba	9,55 m <sup>2</sup>	1	9,55 m <sup>2</sup>
pokoj	12,03 m <sup>2</sup>	1	12,03 m <sup>2</sup>
schodiště	1,52 m <sup>2</sup>	1	1,52 m <sup>2</sup>
koupelna	3,07 m <sup>2</sup>	1	3,07 m <sup>2</sup>
garáž	12,97 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>	<b>73,39 m<sup>2</sup></b>		<b>60,42 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>			
pokoj	13,12 m <sup>2</sup>	1	13,12 m <sup>2</sup>
šatna	4,02 m <sup>2</sup>	1	4,02 m <sup>2</sup>
chodba	4,12 m <sup>2</sup>	1	4,12 m <sup>2</sup>
koupelna	9,72 m <sup>2</sup>	1	9,72 m <sup>2</sup>
pokoj	22,51 m <sup>2</sup>	1	22,51 m <sup>2</sup>
kuchyně	12,91 m <sup>2</sup>	1	12,91 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>66,40 m<sup>2</sup></b>		<b>66,40 m<sup>2</sup></b>

Tab. 36: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	78
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	392,40
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Rozestavěnost	[%]	91,90
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	1 622 770
Stáří	[roků]	38
Další životnost	[roků]	52
Opotřebení	[%]	42,22
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>937 637</b>

### 3.6.3 Modernizace

Modernizace se bude nejvíce týkat interiéru. Budou provedeny nové podlahové krytiny, rozvody vody v kuchyni a koupelně přijdou do plastu. Největší zásah se bude dotýkat koupelny a kuchyň, kde dojde k celkové modernizaci a výměně prvků (zejména nová kuchyňská linka). Nebude proveden zásah do nosných konstrukcí ani měněn vzhled nemovitosti. Rozpočet modernizace dosahuje 310 000 Kč, viz následující rozpis.

Tab. 37: Rozpočet na provedení modernizace

Druh konstrukce	Částka	Detailnější popis
povrch podlah	30 000 Kč	Plovoucí podlahy laminátové
vnitřní vodovod	20 000 Kč	Nové rozvody, koupelna a kuchyň
Vybavení kuchyně	160 000 Kč	komplet nová kuchyňská linka
vnitřní hygienická zařízení	100 000 Kč	komplet nová koupelna

### 3.6.4 Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemky ve funkčním celku, pozemek stavební zastavěný RD a zahrada za domem, pozemky jsou rovinaté, obdélníkového tvaru. Napojení na IS - voda, kanalizace, elektřina. Pozemky v lokalitě k výstavbě volné, s IS se obchodují za 450 - 550Kč/m<sup>2</sup>, vzhledem k zastavěnosti, typu stavby a omezené možnosti jiné výstavby, rovněž předpokládané životnosti upravují na 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 38: Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
orná půda	72	300	21 600
ostatní plochy	23	300	6 900
zastavěná plocha a nádvoří	78	300	23 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>173</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>51 900</b>

### 3.6.5 Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Bude se jednat o dům po celkové rekonstrukci s moderní koupelnou a kuchyní, odpovídající bydlení dnešním trendům, dům bude kompletně zateplený a v rámci rekonstrukce a modernizace bude provedena výměna prvků krátkodobé životnosti, čím se prodlužuje životnost. Jedná se o modernizaci interiéru, nové podlahové krytiny, rozvod vody v kuchyni a koupelně do plastu, novou koupelnu a kuchyň, nebude proveden zásah do nosných konstrukcí ani měněn vzhled, není potřeba ohlášení ani stavební povolení. Rozestavěnost objektu je tedy 100%.

Tab. 39: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	78,48 m <sup>2</sup>	60,42 m <sup>2</sup>
2.NP	78,48 m <sup>2</sup>	66,40 m <sup>2</sup>

Tab. 40: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(7,59 \cdot 10,34) \cdot (2,50)$	169,20 m <sup>3</sup>
2.NP	$(7,59 \cdot 10,34) \cdot (2,50)$	196,20 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>392,40 m<sup>3</sup></b>

Tab. 41: Výčet místností

<b>Název podlaží</b>			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>			
chodba	4,28 m <sup>2</sup>	1	4,28 m <sup>2</sup>
chodba	4,90 m <sup>2</sup>	1	4,90 m <sup>2</sup>
tech. místnost	8,27 m <sup>2</sup>	1	8,27 m <sup>2</sup>
pokoj	16,80 m <sup>2</sup>	1	16,80 m <sup>2</sup>
chodba	9,55 m <sup>2</sup>	1	9,55 m <sup>2</sup>
pokoj	12,03 m <sup>2</sup>	1	12,03 m <sup>2</sup>
schodiště	1,52 m <sup>2</sup>	1	1,52 m <sup>2</sup>
koupelna	3,07 m <sup>2</sup>	1	3,07 m <sup>2</sup>
garáž	12,97 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>	<b>73,39 m<sup>2</sup></b>		<b>60,42 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>			
pokoj	13,12 m <sup>2</sup>	1	13,12 m <sup>2</sup>
šatna	4,02 m <sup>2</sup>	1	4,02 m <sup>2</sup>
chodba	4,12 m <sup>2</sup>	1	4,12 m <sup>2</sup>
koupelna	9,72 m <sup>2</sup>	1	9,72 m <sup>2</sup>
pokoj	22,51 m <sup>2</sup>	1	22,51 m <sup>2</sup>
kuchyně	12,91 m <sup>2</sup>	1	12,91 m <sup>2</sup>
<b>půda a zastřešení - celkem</b>	<b>66,40 m<sup>2</sup></b>		<b>66,40 m<sup>2</sup></b>

Tab. 42: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	78
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	392,40
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 900
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	1 922 760
Stáří	[roků]	38
Další životnost	[roků]	52
Opotřebení	[%]	42,22
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 110 970</b>

Tab. 43: Rekapitulace ocenění

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI</b>		
	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Porovnávací hodnota	944 165 Kč	1 543 526 Kč
Výnosová hodnota	-	-
Věcná hodnota	989 537 Kč	1 162 870 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>960 000 Kč</b>	<b>1 380 000Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	51 900 Kč	51 900 Kč

## 3.7 Oceňování nemovitosti - Nemovitost 3

### 3.7.1 Popis a poloha nemovitosti

Jedná se o typový panelový dům, řadový s jedním podsklepeným podlažím a třemi nadzemními. Panelový dům má plochou střechou, postaven byl v 70. let minulého století a prošel revitalizací v roce 2008. Zateplení, nová fasáda, okna a dveře plastové, izolace střechy, nové rozvody stoupačky, rozvody zvonků a televize. Oceňovaná bytová jednotka číslo 949/18 se nachází v 3.NP vlevo, byt s dispozicí 3+1 po částečné rekonstrukci.

Nemovitost se nachází ve městě Lovosice v Ústeckém kraji, okrese Litoměřice, v místě se nachází městský úřad s rozšířenou působností, pošta, policie, školy mateřské základní a střední, zdravotnické středisko, sportovní a kulturní středisko, restaurace a hotely, kompletní síť obchodů a služeb. Jedná se především o průmyslové město, vzhledem k výstavbě nových výrobních závodů v místě v poslední době se snížila nezaměstnanost. Město je důležitým dopravním uzlem, v místě sjezd z dálnice D 8 městem prochází hlavní silnice E55, dále je zde křižovatka několika důležitých železničních tratí, dopravní dostupnost dále autobusová, s městem Litoměřice kyvadlová, v místě přístav na řece Labe a překladiště.

Bytová jednotka se nachází v městské části Holoubkov, nejžádanější ve městě. Klidná lokalita vhodná k bydlení ve směru na kopec Lovoš.



Obrázek 7 – oceňovaná nemovitost, vlastní úprava

### 3.7.2 Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Tab. 44: Rozestavěnost nemovitosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	100 %
Zdivo	panelové betonové sendvičové	100 %
Stropy	železobetonové panelové	100 %
Střecha	Plochá	100 %
Krytina	živičné, svařované, vícevrstvé	100 %
Klempířské kce	pozinkovaný plech	100 %
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	80 %
Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém s omítkou	100 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	30 %
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	100 %
Dveře	Dýhované	100 %
Okna	plastová	100 %
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové	50 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	50 %
Vytápění	ústřední topení	100 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	70 %
Bleskosvod	Klasický	100 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	70 %
Zdroj teplé vody	centrální ohřev vody	100 %
Instalace plynu	rozvod zemního plynu	100 %
Kanalizace	plastové potrubí	70 %
Vybavení kuchyně	sporák se sklokeramickou deskou	20 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchové kouty, wc	20 %
Záchod	Splachovací	20 %
Instalační pref. jádra	Instalační šachty, koupelna, wc	40 %
<b>Rozestavěnost celkem:</b>		<b>85,58 %</b>

Tab. 45: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>Bytová jednotka</b>			
kuchyň	8,30 m <sup>2</sup>	1	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj	16,30 m <sup>2</sup>	1	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj	12,14 m <sup>2</sup>	1	12,14 m <sup>2</sup>
pokoj	13,97 m <sup>2</sup>	1	13,97 m <sup>2</sup>



koupelna a wc	4,13 m <sup>2</sup>	1	4,13 m <sup>2</sup>
chodba	5,53 m <sup>2</sup>	1	5,53 m <sup>2</sup>
komora	0,86 m <sup>2</sup>	1	0,86 m <sup>2</sup>
sklep	1,56 m <sup>2</sup>	0,5	0,78 m <sup>2</sup>
komora	1,55 m <sup>2</sup>	0,5	0,78 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>64,34 m<sup>2</sup></b>		<b>62,79 m<sup>2</sup></b>

Tab. 46: Výpočet věcné hodnoty

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	64
Započitatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	62,79
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	21 000
Rozestavěnost	[%]	85,58
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	1 207 469
Stáří	[roků]	44
Další životnost	[roků]	56
Opotřebení	[%]	44,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>676 182</b>

### 3.7.3 Modernizace

Jedná se o rekonstrukci a modernizaci bytové jednotky, výměnu prvků krátkodobé životnosti, klient uvažuje zděné jádro, nové zařizovací předměty, nové rozvody, nové podlahové krytiny, novou linku a vestavné spotřebiče. Nebude proveden zásah do nosných konstrukcí a vzhledu stavby. Budou prováděny pouze bourací práce drobnějšího rozsahu. Rozpočet rekonstrukce a modernizace dosahuje 440 000 Kč, viz následující rozpis.

Tab. 47: Rozpočet na provedení modernizace

Druh konstrukce	Částka	Detailnější popis
bourací práce	25 000 Kč	jádro
svisle konstrukce	55 000 Kč	zděné jádro
vnitřní vodovod	5 000 Kč	nové rozvody
vnitřní kanalizace	5 000 Kč	nové odpadní potrubí
elektroinstalace	50 000 Kč	nová el. síť
povrch podlah	50 000 Kč	PVC a dlažba
vnitřní obklady	30 000 Kč	obklad (koupelna a kuchyň)
vybavení kuchyně	150 000 Kč	komplet nová kuchyňská linka

vnitřní hygienická zařízení	50 000 Kč	komplet nová koupelna
-----------------------------	-----------	-----------------------

### 3.7.4 Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o stavební pozemek zastavěný bytovým domem typovým panelovým. Pozemek rovinatý, IS kompletní, přístup na pozemek zajištěn. Stavební pozemky v Lovosicích a okolí se obchodují za 500-600 Kč/m<sup>2</sup>, vzhledem k zastavěnosti pozemku předpokládané životnosti stavby a omezené možnosti jiného využití snižují na 200 Kč/m<sup>2</sup>. Spoluvlastnický podíl pozemku pod panelovým domem rozpočítán podle podlahové plochy jednotlivých bytových jednotek. V tomto případě je spoluvlastnický podíl 826/10000.

Tab. 48: Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	355	200	5 865
<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>355</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>5 865</b>

### 3.7.5 Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Bude se jednat o byt po celkové modernizaci, dojde k výměně prvků krátkodobé životnosti, podlahy, nová výmalba, kuchyně, zděné jádro, zařizovací předměty koupelny. Rozestavěnost po dokončení modernizace bude 100%.

Tab. 49: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>Bytová jednotka</b>			
kuchyň	8,30 m <sup>2</sup>	1	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj	16,30 m <sup>2</sup>	1	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj	12,14 m <sup>2</sup>	1	12,14 m <sup>2</sup>
pokoj	13,97 m <sup>2</sup>	1	13,97 m <sup>2</sup>
koupelna a wc	4,13 m <sup>2</sup>	1	4,13 m <sup>2</sup>
chodba	5,53 m <sup>2</sup>	1	5,53 m <sup>2</sup>

komora	0,86 m <sup>2</sup>	1	0,86 m <sup>2</sup>
sklep	1,56 m <sup>2</sup>	0,5	0,78 m <sup>2</sup>
komora	1,55 m <sup>2</sup>	0,5	0,78 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>64,34 m<sup>2</sup></b>		<b>62,79 m<sup>2</sup></b>

Tab. 50: Výpočet věcné hodnoty

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	64
Započitatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	62,79
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	22 000
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	1 381 270
Stáří	[roků]	44
Další životnost	[roků]	56
Opotřeбенí	[%]	44,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>773 511</b>

Tab. 51: Rekapitulace ocenění

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI</b>		
	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Porovnávací hodnota	833 247 Kč	933 084 Kč
Výnosová hodnota	-	-
Věcná hodnota	682 047 Kč	779 366 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>800 000 Kč</b>	<b>900 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	5 865 Kč	5 865 Kč

## 3.8 Ocenění nemovitosti - Nemovitost 4

### 3.8.1 Popis a poloha nemovitosti

Jedná se o rodinný dům řadový, středový, ze začátku minulého století, s garáží v domě, s přístavbou do zahrady, kdy po dokončení se bude jednat o dvougenerační dům s dispozicí 4+1 v přízemí a 2+1 v patře. V současné době je již dokončena přístavba a zahájena rekonstrukce původní části.

Dům se nachází ve městě Roudnice nad Labem v Ústeckém kraji, okrese Litoměřice, leží na levém břehu řeky Labe v Polabské nížině. Jedná se historicky významné město, s rozvinutým lehkým průmyslem a prosperujícím zemědělstvím v okolí. V místě se nachází městský úřad s rozšířenou pravomocí, finanční úřad, banky, pojišťovny, policie, městská nemocnice, zdravotnická střediska a lékárny. Ve městě rovněž několik mateřských a základních škol a školy střední. V místě kompletní nabídka obchodů, služeb, několik diskontních prodejen, restaurace, hotely, kulturní středisko, sportovní areál, zimní stadion, krytý bazén. Centrum tvoří Karlovo náměstí a dále Husovo náměstí s řadou malých obchůdků, kaváren, restaurací a drobných provozoven. V místě najdeme rovněž významné historické památky, jako místní zámek, kostel a nedaleko románskou rotundu na památné hoře Říp. Město Roudnice je dále významným dopravním uzlem, mimo silnic I. a II. třídy v místě sjezd z dálnice D8, doprava autobusová, železniční, lodní po řece Labi a dále letecká, v místě letiště, uvažuje se i rozšíření pro minimálně vnitrostátní provoz. Roudnice nad Labem se stala velice žádaným místem v poptávce po nemovitostech, vzhledem k dálnici a blízkosti do 30 min do Prahy, toto ovlivnilo i ceny nemovitostí v lokalitě.



Obrázek 8 – Oceňovaná nemovitost, vlastní úprava

### 3.8.2 Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Tab. 52: Rozestavěnost nemovitosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	100 %
Zdivo	zděné, tl. 45 cm	100 %
Stropy	železobetonové monolitické	100 %
Střecha	krov dřevěný, vazba	100 %
Krytina	pálená krytina	100 %
Klempířské kce	pozinkovaný plech	100 %
Vnitřní omítky	vápenné, štukové omítky	80 %
Fasádní omítky	břízolitové omítky	100 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	70 %
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	100 %
Dveře	dýhované	80 %
Okna	dřevěná zdvojená	100 %
Podlahy obytných místností	prkenná	70 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	70 %
Vytápění	plynový kotel	80 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	70 %
Bleskosvod	klasický	100 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	80 %
Zdroj teplé vody	bojler	50 %
Instalace plynu	rozvod zemního plynu	100 %
Kanalizace	plastové potrubí	90 %
Vybavení kuchyně	sporák se sklokeramickou deskou	50 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchové kouty, wc	50 %
Záchod	splachovací	50 %
<b>Rozestavěnost celkem:</b>		<b>91,27 %</b>

Tab. 53: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	160,00 m <sup>2</sup>	105,78 m <sup>2</sup>
2.NP	113,74 m <sup>2</sup>	70,31 m <sup>2</sup>
zastřešení	8,74 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
zastřešení	105,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Tab. 54: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(10 \cdot 12,5 + 5 \cdot 7) \cdot (2,40)$	384,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$(10 \cdot 10,5 + 4,6 \cdot 1,9) \cdot (2,40)$	272,98 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(4,6 \cdot 1,9) \cdot (0,70)$	6,12 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(10 \cdot 10,5) \cdot (1,50)$	157,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>820,59 m<sup>3</sup></b>

Tab. 55: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>			
pokoj	22,10 m <sup>2</sup>	1	22,10 m <sup>2</sup>
chodba	18,15 m <sup>2</sup>	1	18,15 m <sup>2</sup>
schodiště	4,56 m <sup>2</sup>	1	4,56 m <sup>2</sup>
garáž	14,70 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>	1	1,84 m <sup>2</sup>
koupelna	3,35 m <sup>2</sup>	1	3,35 m <sup>2</sup>
kuchyně	15,51 m <sup>2</sup>	1	15,51 m <sup>2</sup>
jídlna	13,43 m <sup>2</sup>	1	13,43 m <sup>2</sup>
pokoj	9,00 m <sup>2</sup>	1	9,00 m <sup>2</sup>
ložnice	12,02 m <sup>2</sup>	1	12,02 m <sup>2</sup>
chodba	5,81 m <sup>2</sup>	1	5,81 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>	<b>120,48 m<sup>2</sup></b>		<b>105,78 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>			
pokoj	21,84 m <sup>2</sup>	1	21,84 m <sup>2</sup>
pokoj	26,00 m <sup>2</sup>	1	26,00 m <sup>2</sup>
chodba	11,01 m <sup>2</sup>	1	11,01 m <sup>2</sup>
koupelna	3,75 m <sup>2</sup>	1	3,75 m <sup>2</sup>
WC	1,05 m <sup>2</sup>	1	1,05 m <sup>2</sup>
kuchyně	6,66 m <sup>2</sup>	1	6,66 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>70,31 m<sup>2</sup></b>		<b>70,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Zastřešení - celkem</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Tab. 56: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	160
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	820,59
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Rozestavěnost	[%]	91,27
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 370 286
Stáří	[roků]	84
Další životnost	[roků]	66
Opotřeбенí	[%]	56,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 224 389</b>

### 3.8.3 Rekonstrukce

Předmětem dokončení rekonstrukce objektu po dokončení přístavby je v 2.NP původní části provedení nových rozvodů v plastu. Dále chybí začištění omítky v místech, kde bylo sekáno, následná výmalba, oprava podlah rovněž kde bylo sekáno, položení podlahové krytiny. Bude dále provedena rekonstrukce koupelny - obklady, vana a umyvadlo, pořízen nový bojler. V kuchyni bude pořízena vzhledem k velikosti menší linka a sporák. Prostor koupelny i kuchyně je poměrně malý, rozpočet je tudíž objektivní. Jedná se o modernizaci bez stavebního povolení a ohlášení.

Na rekonstrukci původní části není potřeba stavební povolení ani ohlášení, jedná se pouze o výměnu prvků krátkodobé životnosti bez zásahu do nosných konstrukcí - oprava koupelny, výměna kuchyně, oprava podlah, výměna části rozvodů. Rozpočet rekonstrukce je 185 000 Kč.

Tab. 57: Rozpočet na provedení rekonstrukce

Druh konstrukce	Částka	Detailnější popis
úpravy vnitřních povrchů	9 000 Kč	malba, štuky, omítky
vnitřní obklady	29 000 Kč	keramické obklady
dveře	5 000 Kč	dveře, zárubně
vnitřní kanalizace	9 000 Kč	nové odpadní potrubí
vytápění	20 000 Kč	rozvody
povrch podlah	20 000 Kč	dlažba
vnitřní vodovod	8 000 Kč	rozvody
vnitřní plynovod	35 000 Kč	rozvody

ohřev teplé vody	15 000 Kč	Bojler
vybavení kuchyně	10 000 Kč	Úpravy
vnitřní hygienická zařízení	25 000 Kč	komplet nová koupelna

### 3.8.4 Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek zastavěný RD a pozemek využitý jako zahrada. Pozemky ve funkčním celku. Terén rovinatý, IS veřejné kompletní - voda, kanalizace, elektřina a plyn. Jedná se o pozemky v k.ú. Roudnice nad Labem, ulice Libušina, lokalita starší zástavby rodinných domů, nedaleko centra města. Na pozemcích nestojí žádné jiné stavby k ocenění, na zahradě mobilní bazén a mobilní přístřeší k posezení. Běžné oplocení.

Volné pozemky k výstavbě v Roudnici a okolí se obchodují za 700 - 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k zastavěnosti pozemku, předpokládané životnosti stávající stavby snižují na 600 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 58: Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zahrada	321	600	192 600
zastavěná plocha a nádvoří	197	600	118 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>518</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>310 800</b>

### 3.8.5 Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Bude dokončeno 2.NP - koupelna, kuchyně, omítky, podlahy, dle rozpočtu. Rozestavěnost nemovitosti bude 100%. Podlahová plocha jednotlivých místností se v případě této modernizace/rekonstrukce nezmění. Proto nepředkládám znovu výčet místností, jelikož je totožný jako před modernizací.

Tab. 59: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	160,00 m <sup>2</sup>	105,78 m <sup>2</sup>
2.NP	113,74 m <sup>2</sup>	70,31 m <sup>2</sup>



zastřešení	8,74 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
zastřešení	105,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Tab. 60: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(10*12,5+5*7)*(2,40)$	384,00 m <sup>3</sup>
2.NP	$(10*10,5+4,6*1,9)*(2,40)$	272,98 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(4,6*1,9)*(0,70)$	6,12 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(10*10,5)*(1,50)$	157,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>820,59 m<sup>3</sup></b>

Tab. 61: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	160
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	820,59
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	4 102 970
Stáří	[roků]	84
Další životnost	[roků]	66
Opotřebení	[%]	56,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 297 663</b>

Tab. 62: Rekapitulace ocenění

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 747 753 Kč	2 593 002 Kč
Výnosová hodnota	-	-
Věcná hodnota	2 535 189 Kč	2 608 463 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 050 000 Kč</b>	<b>2 550 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	310 800 Kč	310 800 Kč

## 3.9 Ocenění nemovitosti - Nemovitost 5

### 3.9.1 Popis a poloha nemovitosti

Jedná se o rodinný dům řadový, středový, který je postaven ve svažitém terénu směrem k řece. Dispozice RD před dokončením plánované rekonstrukce a modernizace je 2+1.

Oceňovaná nemovitost se nachází ve vesnici Radovšice, v okrese Litoměřice. Obec Radovšice se rozkládá asi 16 kilometrů jižně od Litoměřic a 13 kilometrů od města Lovosic. Nejbližším větším městem jsou Libochovice, které se nacházejí v blízkosti pár set metrů. Obec může být výchozím bodem do turistické oblasti Českého středohoří a sousedního Žatecka. V obci je poměrně stálý počet obyvatel, a to kolem 450. Okrajem obce protéká řeka Ohře.

### 3.9.2 Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Tab. 63: Rozestavěnost nemovitosti

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	100 %
Zdivo	zděné, tl. 45 cm	90 %
Stropy	klenby a dřevěné	100 %
Střecha	krov dřevěný, vazba	100 %
Krytina	pozinkovaný plech	80 %
Klempířské kce	pozinkovaný plech	80 %
Vnitřní omítky	vápenné, dvouvrstvé	80 %
Fasádní omítky	zateplovací systém s omítkou	60 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	100 %
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	100 %
Dveře	dýhované	100 %
Okna	dřevěná zdvojená	100 %
Podlahy obytných místností	laminátové, plovoucí	60 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	100 %
Vytápění	plynový kotel	100 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	100 %
Bleskosvod	klasický	100 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	100 %
Zdroj teplé vody	bojler	100 %
Instalace plynu	rozvod zemního plynu	100 %

Kanalizace	plastové potrubí, žumpa	100 %
Vybavení kuchyně	sporák se sklokeramickou deskou	100 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchové kouty, wc	100 %
Záchod	splachovací	100 %
<b>Rozestavěnost celkem:</b>		<b>94,71 %</b>

Tab. 64: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	96,84 m <sup>2</sup>	37,26 m <sup>2</sup>
1.NP	96,84 m <sup>2</sup>	59,87 m <sup>2</sup>

Tab. 65: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(12,74*6+2,4*8,5)*(2,65)$	256,63 m <sup>3</sup>
1.NP	$(12,74*6+2,4*8,5)*(2,30)$	222,73 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(12,74*16*3,11/2)$	118,86 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>598,22 m<sup>3</sup></b>

Tab. 66: Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>			
pokoj	9,24 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
koupelna	7,08 m <sup>2</sup>	1	7,08 m <sup>2</sup>
chodba	9,60 m <sup>2</sup>	1	9,60 m <sup>2</sup>
tech. místnost	1,10 m <sup>2</sup>	1	1,10 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>
chodba	6,28 m <sup>2</sup>	1	6,28 m <sup>2</sup>
pokoj	14,26 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
šatna	12,00 m <sup>2</sup>	1	12,00 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>	<b>60,75 m<sup>2</sup></b>		<b>37,26 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>			
pokoj	19,83 m <sup>2</sup>	1	19,83 m <sup>2</sup>
pokoj	17,58 m <sup>2</sup>	1	17,58 m <sup>2</sup>
chodba	1,50 m <sup>2</sup>	1	1,50 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>
kuchyně	13,76 m <sup>2</sup>	1	13,76 m <sup>2</sup>
schodiště	6,00 m <sup>2</sup>	1	6,00 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>59,87 m<sup>2</sup></b>		<b>59,87 m<sup>2</sup></b>

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	194
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	598,22
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Rozestavěnost	[%]	94,71
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	2 549 584
Stáří	[roků]	83
Další životnost	[roků]	67
Opotřebení	[%]	55,33
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 138 899</b>

### 3.9.3 Rekonstrukce

Předmětem rekonstrukce objektu je provedení kompletní rekonstrukce a modernizace dvou pokojů v 1. PP. Bude prováděn podhled ze sádrokartónu, pokládka nové podlahy, montáž radiátorů a jejich následné napojené na stávající ÚT. Z jižní strany do zahrady provedeno zateplení. Dále oprava schodů, včetně obkladů. Bude provedena také oprava střechy, zpevnění trámů, nátěr krytiny a zateplení půdy.

Na rekonstrukci původní části není potřeba stavební povolení ani ohlášení, jedná se pouze o výměnu prvků krátkodobé životnosti bez zásahu do nosných konstrukcí. Rozpočet rekonstrukce je 320 000 Kč.

Tab. 68: Rozpočet na provedení rekonstrukce

Druh konstrukce	Částka	Detailnější popis
zemní práce	10 000 Kč	sokl - KZS
svislé konstrukce	25 000 Kč	materiál, příčky
vodorovné konstrukce	15 000 Kč	podhled - SDK
střecha	120 000 Kč	oprava, nátěr
klempířské konstrukce	15 000 Kč	oplechování
úpravy vnitřních povrchů	10 000 Kč	omítky
úpravy vnějších povrchů	43 000 Kč	fasáda
vytápění	22 000 Kč	radiátory
izolace	25 000 Kč	zateplení půdy
vybavení kuchyně	10 000 Kč	úpravy
vnitřní hygienická zařízení	25 000 Kč	komplet nová koupelna

### 3.9.4 Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek zastavěný RD a pozemek využitý jako zahrada. Pozemky ve funkčním celku. Terén svažité, IS veřejné kompletní - voda, kanalizace, elektřina a plyn. Volné pozemky k výstavbě v lokalitě Radovšic a okolí se obchodují za 400 – 600,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k zastavěnosti pozemku, předpokládané životnosti stávající stavby a omezené možnosti jiného využití snižují na 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. 69: Výpočet hodnoty pozemku

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zahrada	197	250	49 250
zastavěná plocha a nádvoří	220	250	55 000
ostatní plochy	162	250	40 500
<b>Celková výměra pozemků:</b>	<b>579</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>144 750</b>

### 3.9.5 Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Bude dokončena rekonstrukce dvou pokojů v 1.PP, oprava střechy a fasáda na jižní straně objektu, vše dle rozpočtu. Dispozice objektu bude po dokončení rekonstrukce 4+1. Rozestavěnost nemovitosti bude 100%. Bude se jednat o RD po celkové rekonstrukci a modernizaci, s výměnou prvků krátkodobé životnosti, splňující trendy dnešního bydlení.

Tab. 70: Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	96,84 m <sup>2</sup>	60,75 m <sup>2</sup>
1.NP	96,84 m <sup>2</sup>	59,87 m <sup>2</sup>

Tab. 71: Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(12,74*6+2,4*8,5)*(2,65)$	256,63 m <sup>3</sup>
1.NP	$(12,74*6+2,4*8,5)*(2,30)$	222,73 m <sup>3</sup>

zastřešení	(12,74*16*3,11/2)	118,86 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>598,22 m<sup>3</sup></b>

Tab. 72: Výčet místností

<b>Název podlaží</b>			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>			
pokoj	9,24 m <sup>2</sup>	1	9,24 m <sup>2</sup>
koupelna	7,08 m <sup>2</sup>	1	7,08 m <sup>2</sup>
chodba	9,60 m <sup>2</sup>	1	9,60 m <sup>2</sup>
tech. místnost	1,10 m <sup>2</sup>	1	1,10 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>
chodba	6,28 m <sup>2</sup>	1	6,28 m <sup>2</sup>
pokoj	14,26 m <sup>2</sup>	1	14,26 m <sup>2</sup>
šatna	12,00 m <sup>2</sup>	1	12,00 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>	<b>60,75 m<sup>2</sup></b>		<b>60,75 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>			
pokoj	19,83 m <sup>2</sup>	1	19,83 m <sup>2</sup>
pokoj	17,58 m <sup>2</sup>	1	17,58 m <sup>2</sup>
chodba	1,50 m <sup>2</sup>	1	1,50 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>
kuchyně	13,76 m <sup>2</sup>	1	13,76 m <sup>2</sup>
schodiště	6,00 m <sup>2</sup>	1	6,00 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>59,87 m<sup>2</sup></b>		<b>59,87 m<sup>2</sup></b>

Tab. 73: Výpočet věcné hodnoty

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	194
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	598,22
Základní cena (ZC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 800
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	2 871 500
Stáří	[roků]	83
Další životnost	[roků]	67
Opotřeбенí	[%]	55,33
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 282 699</b>

Tab. 74: Rekapitulace ocenění

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI</b>		
	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Porovnávací hodnota	996 746 Kč	1 751 463 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 138 899 Kč	1 282 699 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 050 000 Kč</b>	<b>1 560 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	144 750 Kč	144 750 Kč

### 3.10 Vyhodnocení

Tržní hodnota neboli obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Výpočty porovnávacích hodnot pro jednotlivé oceňované nemovitosti jsou přiloženy do příloh této diplomové práce. Součástí příloh jsou také nabídky prodeje nemovitostí, které jsem následně využíval k výpočtu.

Pro názorné shrnutí a lepší orientaci v oceňovaných nemovitostech je k dispozici následující tabulka, ve které můžeme najít náklady na modernizaci nebo rekonstrukci, věcné a porovnávací hodnoty a tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti.

Tab. 75: Celková rekapitulace ocenění nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	<b>Nemovitost 1</b>	
	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Náklady na modernizaci	<b>1 005 000 Kč</b>	
Věcná hodnota VH	3 982 713 Kč	4 952 144 Kč
Porovnávací hodnota PH	3 467 000 Kč	6 391 561 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 980 000 Kč</b>	<b>6 120 000 Kč</b>

Oceňovaná nemovitost	<b>Nemovitost 2</b>	
Stav nemovitosti	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Náklady na modernizaci	<b>310 000 Kč</b>	
Věcná hodnota VH	989 537 Kč	1 162 870 Kč
Porovnávací hodnota PH	944 165 Kč	1 543 526 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>960 000 Kč</b>	<b>1 380 000 Kč</b>
Oceňovaná nemovitost	<b>Nemovitost 3</b>	
Stav nemovitosti	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Náklady na modernizaci	<b>440 000 Kč</b>	
Věcná hodnota VH	682 047 Kč	779 360 Kč
Porovnávací hodnota PH	833 247 Kč	933 084 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>800 000 Kč</b>	<b>900 000 Kč</b>
Oceňovaná nemovitost	<b>Nemovitost 4</b>	
Stav nemovitosti	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Náklady na modernizaci	<b>185 000 Kč</b>	
Věcná hodnota VH	2 535 189 Kč	2 608 463 Kč
Porovnávací hodnota PH	1 747 753 Kč	2 593 002 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 050 000 Kč</b>	<b>2 550 000 Kč</b>
Oceňovaná nemovitost	<b>Nemovitost 5</b>	
Stav nemovitosti	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Náklady na modernizaci	<b>320 000 Kč</b>	
Věcná hodnota VH	1 138 899 Kč	1 282 699 Kč
Porovnávací hodnota PH	996 746 Kč	1 751 463 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 050 000 Kč</b>	<b>1 560 000 Kč</b>

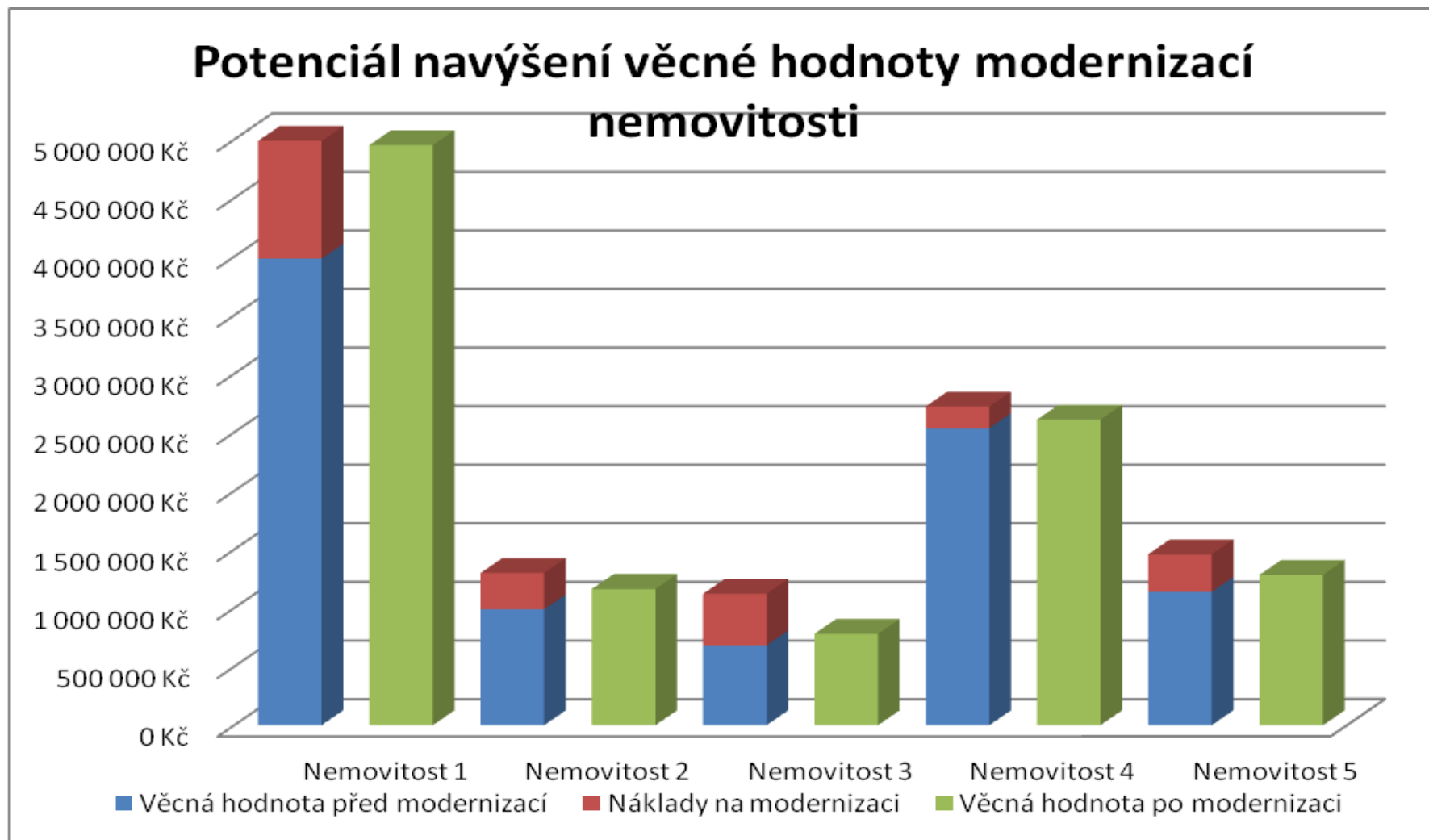
Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí jsem použil určení vah vypočtených hodnot uváděných v rekapitulaci ocenění posuzované nemovitosti. V případě rodinných domů, tedy nemovitostí 1,2,4 a 5 jsem stanovil pro porovnávací hodnotu váhu 60% a pro věcnou hodnotu váhu 40%. V případě nemovitosti 3, což je bytová jednotka v panelovém domě, jsem stanovil pro



porovnávací hodnotu váhu 80% a pro věcnou hodnotu váhu 20%, z těchto vah jsem vypočítal tržní hodnotu neboli v tomto případě obvyklou cenu.

Pro aplikaci porovnávací metody a následný výpočet porovnávací hodnoty jsem využíval znalostí realitního trhu v okrese Litoměřice, které jsem získal při provádění analýzy realizovaných prodejů nemovitostí v tomto okrese a konzultacemi s realitními kanceláři.

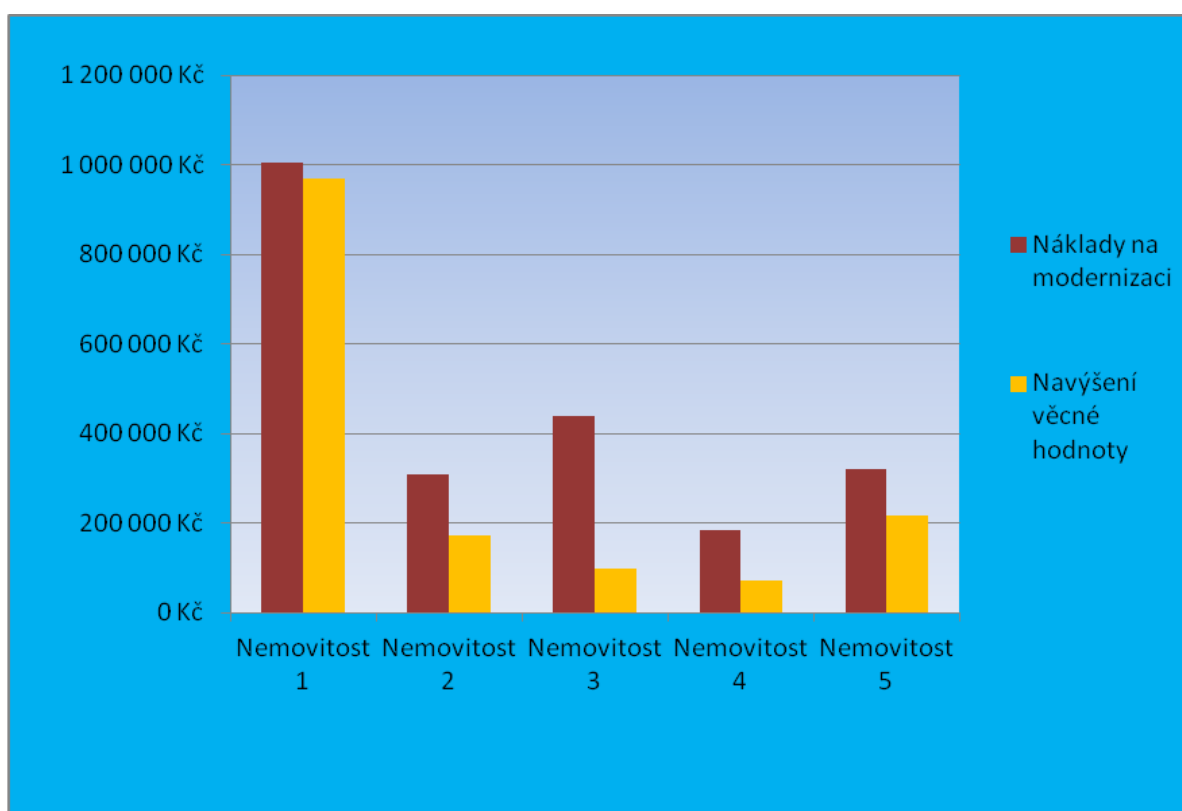
Do celkového vyhodnocení jsem zařadil všechny aplikované metody výpočtu ocenění v závislosti na jejich potenciálu navýšení po plánované modernizaci nebo rekonstrukci. Nejprve se zabývám vyhodnocením po provedení výpočtu věcné hodnoty, následuje porovnávací hodnota a na závěr je vyhodnocena tržní hodnota a její potenciál zvýšení modernizací.



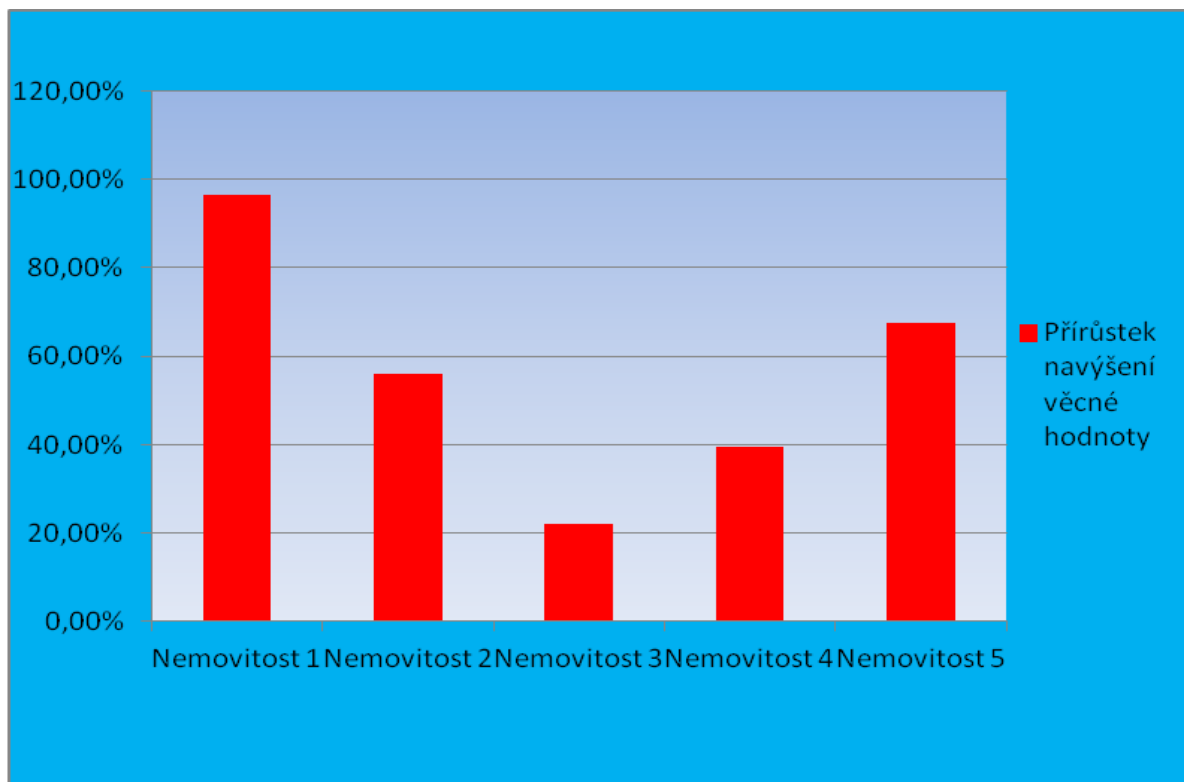
Graf 5 - Vyhodnocení potenciálu navýšení věcné hodnoty modernizací nemovitosti

Na předchozím grafu je znázorněn potenciál navýšení věcné hodnoty modernizací nemovitosti. Každá nemovitost je zastoupena dvěma sloupci. První sloupec je složen ze dvou hodnot, první z nich se týká vypočtenou věcnou hodnotou nemovitosti před modernizací, na tuto hodnotu navazuje výše rozpočtu, podle kterého bude prováděna modernizace. Druhý sloupec představuje věcnou hodnotu po dokončení modernizace. Při porovnání těchto dvou sloupců je vidět jakým způsobem a hlavně o kolik se zvýšila věcná hodnota po modernizaci.

Jak je z grafu vidět, ani jedna věcná hodnota po modernizaci z oceňovaných nemovitostí nepřekročila první sloupec. Z čehož vyplývá, že potenciál navýšení věcné hodnoty modernizací není moc velký. Vzestup této hodnoty nastal u každé posuzované nemovitosti, ale nebyl natolik dostatečný, aby překročil hodnotu nákladů modernizace a věcnou hodnotu před modernizací. Nejmenší vzestup zaznamenala Nemovitost 3, což je bytová jednotka 3+1 v panelovém domě. Naopak největší vzestup prokázala Nemovitost 1, novostavba rodinného domu, kde je předmětem rekonstrukce dokončení obytného podkroví.



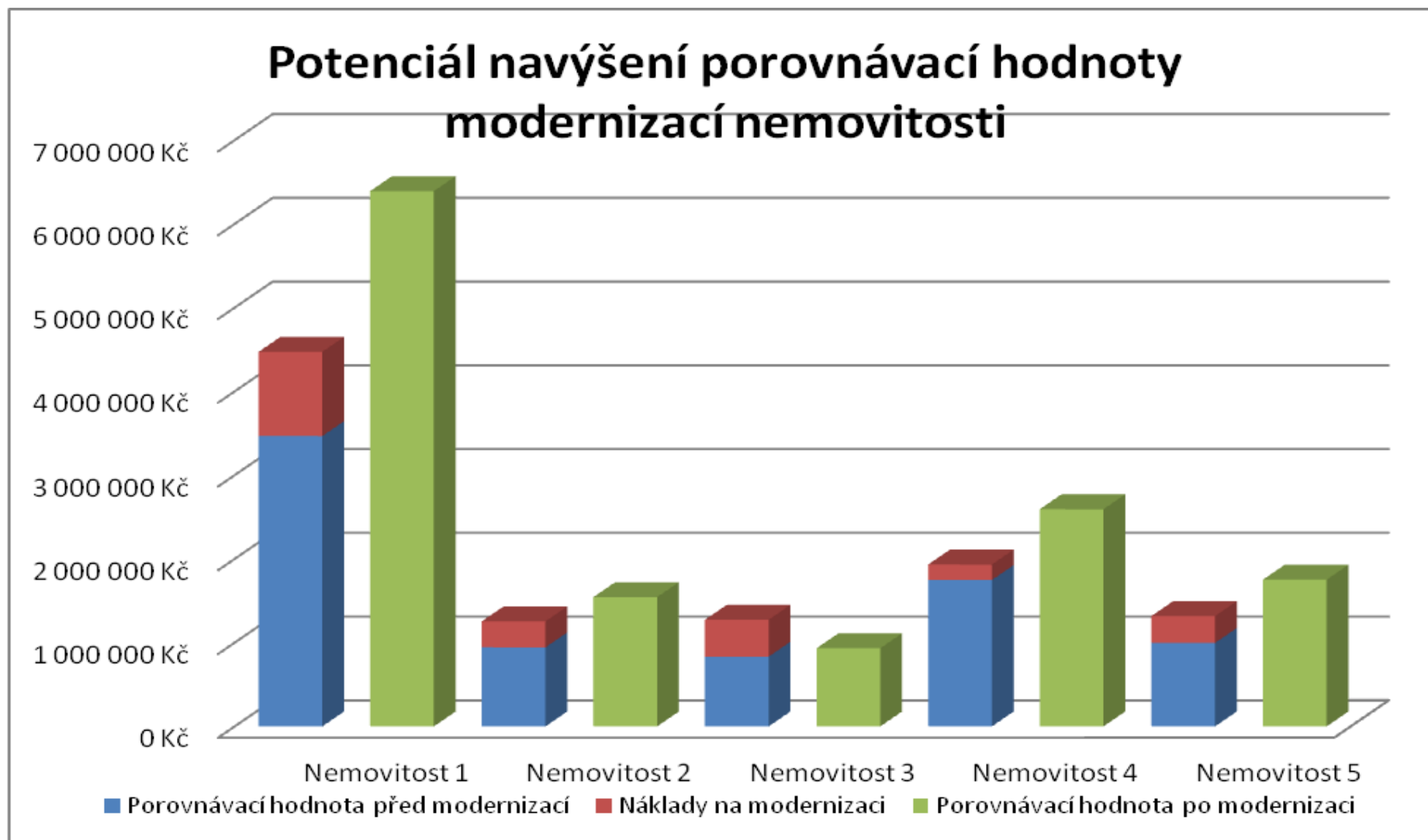
Graf 6 – Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením věcné hodnoty



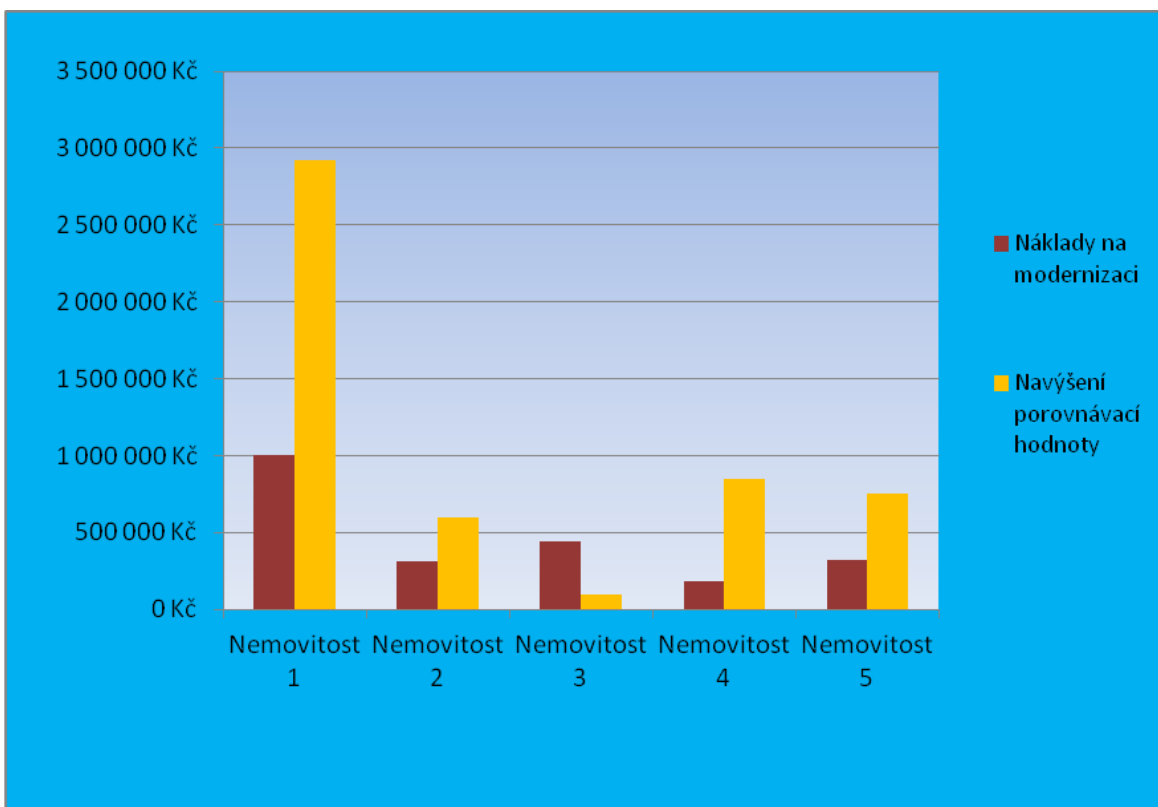
*Graf 7 – Přírůstek věcné hodnoty k vynaložené investici*

Další dva grafy zobrazují vyhodnocení přírůstku věcné hodnoty a vynaložené investice do modernizace, jak je vidět na grafu 7, kde ani jedna nemovitost nedosahuje plnohodnotného přírůstku, tedy 100%. Nejblíže k tomu má Nemovitost 1, průměrná hodnota přírůstku věcné hodnoty k vynaloženým nákladům dosahuje 56%.

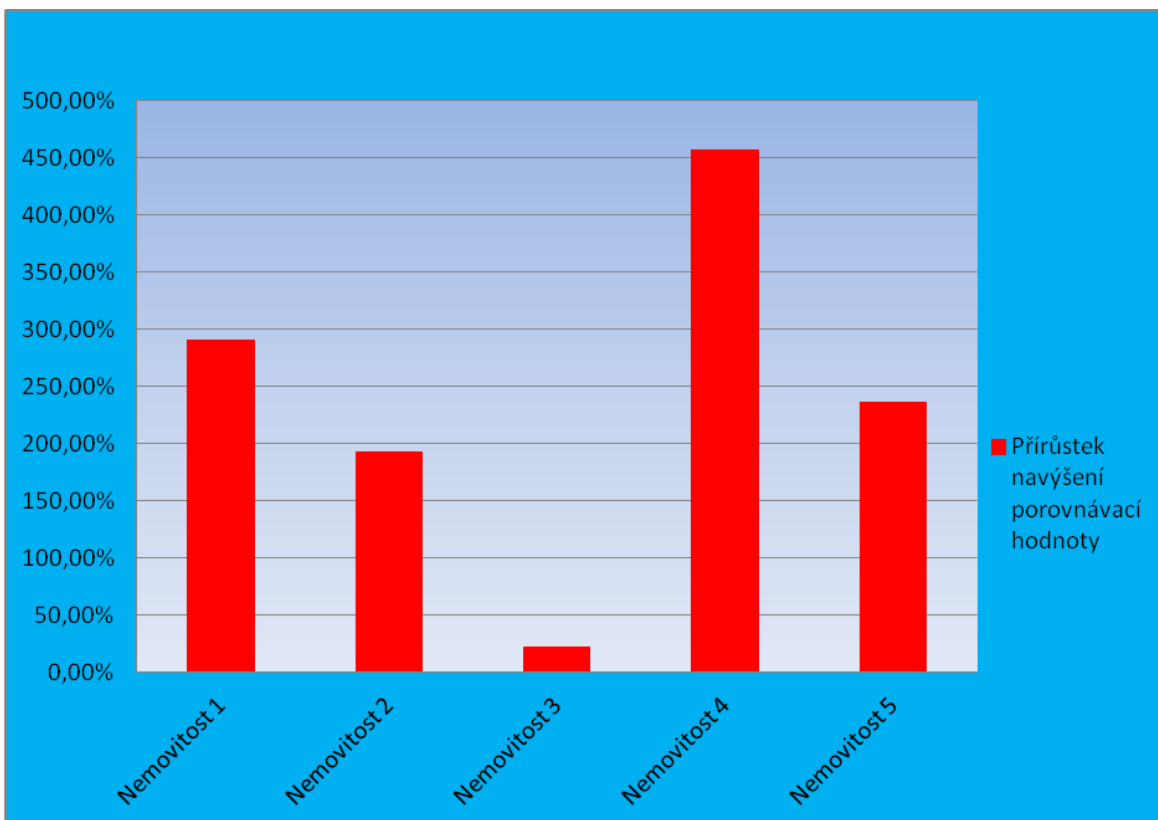
Graf 6 zobrazuje rozdíl mezi vynaloženými náklady do modernizace a rozdílem mezi vecnými hodnotami před a po modernizaci.



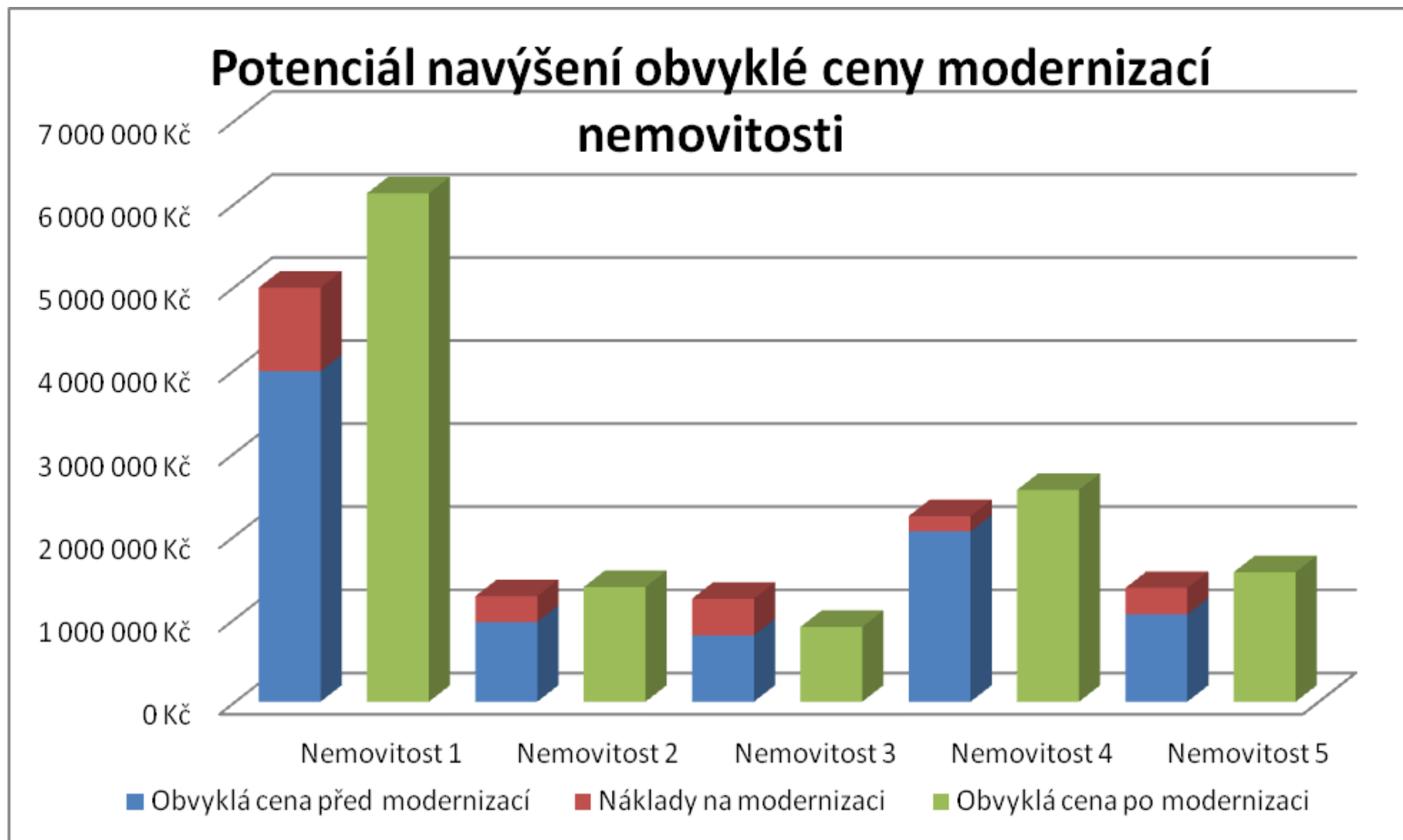
Graf 8 - Vyhodnocení potenciálu navýšení porovnávací hodnoty modernizací nemovitosti



Graf 9 – Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením porovnávací hodnoty



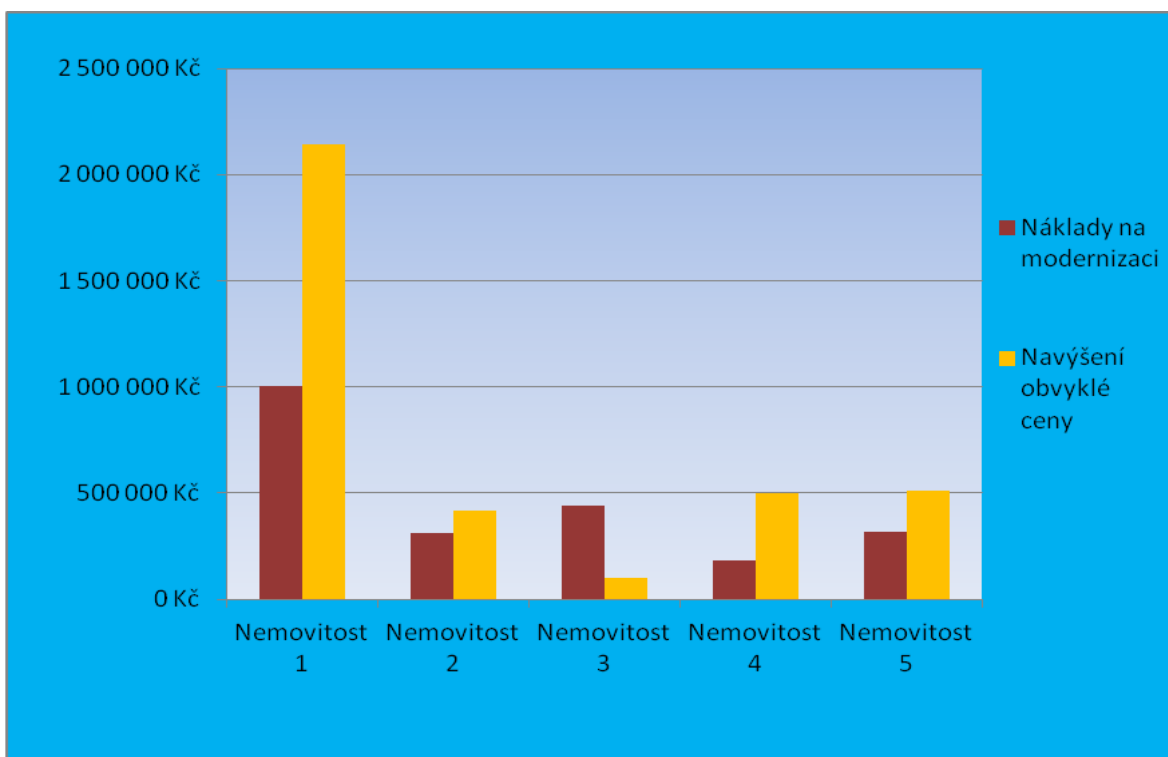
Graf 10 – Přírůstek porovnávací hodnoty k vynaložené investici



Graf 11 - Vyhodnocení potenciálu navýšení obvyklé ceny modernizací nemovitosti

Na předchozím grafu je znázorněn potenciál navýšení tržní hodnoty modernizací nemovitosti. Každá nemovitost je zastoupena dvěma sloupci. První sloupec je složen ze dvou hodnot, první z nich se týká tržní hodnoty nemovitosti před modernizací, na tuto hodnotu navazuje výše rozpočtu, podle kterého bude prováděna modernizace. Druhý sloupec představuje tržní hodnotu po dokončení modernizace. Při porovnání těchto dvou sloupců je vidět jakým způsobem a hlavně o kolik se zvýšila tržní hodnota po modernizaci.

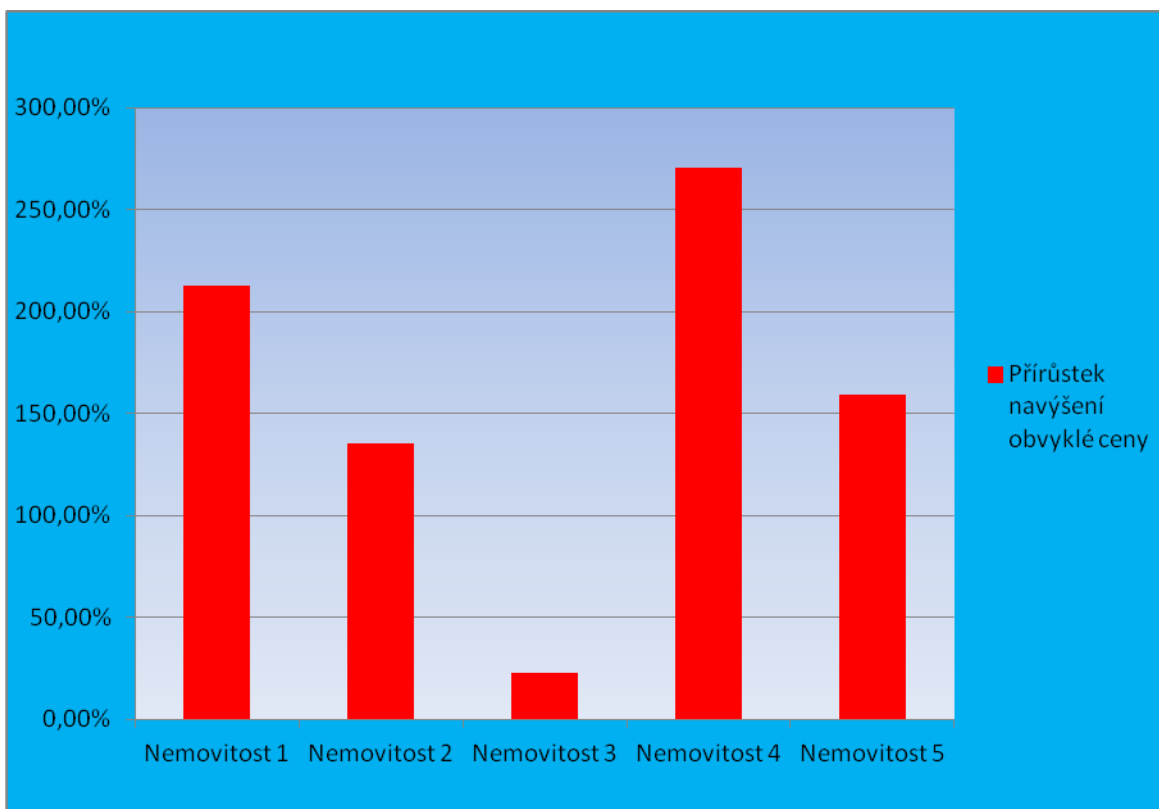
Jelikož má porovnávací metoda při stanovení tržní hodnoty větší váhu než věcná hodnota, je vidět návaznost na grafech týkajících se porovnávací a tržní hodnoty. Potenciál navýšení tržní hodnoty pro všechny posuzované rodinné domy (Nemovitosti 1, 2, 4, a 5) je natolik dostatečný, že se provedená rekonstrukce či modernizace výrazně podílí na zvýšení tržní hodnoty. Zatímco u modernizace bytů v panelovém domě je potenciál navýšení tržní hodnoty velmi malý. Podle mého názoru má na toto vliv velký počet těchto bytů a i velká nabídka v okrese Litoměřice.



Graf 12 - Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením obvyklé ceny



Což zapříčiňuje nízký přírůstek obvyklé ceny k vynaložené investici do modernizace, což je vidět v následujícím grafu 13. V současnosti je na trhu velký počet jak zrekonstruovaných, tak i původních bytů. Následkem tohoto je malý rozdíl mezi tržní hodnotou před modernizací a po modernizaci. Opak tvoří modernizace nebo rekonstrukce rodinných domů, kde je poptávka a nabídka po těchto nemovitost výrazně menší. Z tohoto důvodu je u těchto nemovitostí navýšení tržní hodnoty výraznější.



Graf 13 - Přírůstek obvyklé ceny k vynaložené investici

## Závěr

Cílem teoretické části této diplomové práce bylo popsat základní pojmy, postupy a legislativu vyskytující se v oblasti oceňování nemovitostí. Po prostudování odborné literatury a zákonů týkající se oceňování nemovitostí. Zastávám názor, že v případě některých pojmů by jejich významové sjednocení napříč zákony a normami vedlo k zlepšení a k zjednodušení interpretace těchto pojmů mezi laickou veřejností.

Ústředním cílem této diplomové práce bylo zjištění, zda modernizace nebo rekonstrukce ovlivňuje výslednou tržní hodnotu nemovitosti, jakým způsobem a v jaké míře.

Výsledkem je zjištění, že modernizace skutečně zvyšují hodnotu nemovitosti. Musíme ovšem vzít v úvahu také jejich rozsah. Obecně lze tvrdit, že větší rekonstrukce cenu nemovitosti navýší, zatímco malé úpravy se na ní nemusí vůbec projevit. Modernizace a rekonstrukce jistě zvyšují tržní hodnotu nemovitostí, ovšem určení přírůstku tržní hodnoty u konkrétních případů je nejisté. Protože při aplikaci porovnávací metody ocenění je velmi důležité zjistit přesné informace týkající se nemovitostí. Použití této metody nemusí být v žádném případě jednoduché, ať už jde o vybrání porovnávaných objektů nebo použití korekčních činitelů. Právě určení korekčních činitelů je v některých porovnávaných faktorech subjektivní. Z toho plynou dva základní požadavky na porovnávací metodu, což je úplnost a pravdivost informací o nemovitosti.

Je důležité také zvážit, z jakého důvodu samotnou rekonstrukci provádíme. Zde bychom mohli uvést dva nejběžnější příklady. Prvním je rekonstrukce za účelem prodeje nemovitosti a tím druhým je rekonstrukce bydlení vlastního. Prodejce nemovitosti musí důkladně zvážit, zda se mu úpravy před prodejem vyplatí. Zhruba 80% kupujících volí koupí levnějšího bytu s možností jeho pozdější rekonstrukce. Pouze 20% dává přednost druhé variantě, koupí dražší byt po celkové rekonstrukci, do něhož se mohou okamžitě nastěhovat. Velkou roli v tomto rozhodování hraje fakt, při kterém má každý kupující odlišné nároky na standard a dispoziční řešení svého budoucího bydlení, které v případě koupě nezrekonstruované nemovitosti může ovlivnit podle svého vkusu.

Jinou situací je investice do bydlení vlastního. Nejen, že můžeme výrazně zlepšit kvalitu svého bydlení, ale můžeme snížit budoucí náklady na provoz stavby.

Dalším cíle této diplomové práce bylo provedení analýzy realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji za rok 2014. V této části diplomové práce jsem dospěl k průměrným cenám za m<sup>2</sup>. Do této analýzy realitního trhu jsem zařadil stavební pozemky, rodinné domy a bytové jednotky v panelových a bytových domech. Okres Litoměřice jsem pro porovnání rozdělil do čtyř částí, jako nejlukrativnější oblast se ukázalo okolí města Roudnice nad Labem. Například průměrná cena realizovaných prodejů stavebních pozemků v této oblasti přesáhla 1000 Kč za m<sup>2</sup>.

Hlavním důvodem je podle všeho dobrá dostupnost do hlavního města. Na okraji města Roudnice nad Labem se nachází sjezd na dálnice D8, dostupnost do metropole činí kolem 30 minut.

# Informační zdroje

## Literatura

- [1] Oceňování nemovitostí na tržních principech, Z. Zazvonil, CEDUK, 1996
- [2] Porovnávací hodnota nemovitostí, Z. Zazvonil, Ekopress, 2006
- [3] Teorie oceňování nemovitostí, A. Bradáč, Akademické nakl. CERM, 1998
- [4] Oceňování nemovitostí, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. nakladatelství ČVUT, 2011
- [5] Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Bradáč, Fiala, LINDE, 1999
- [6] Teorie oceňování nemovitostí, Ing. P. Klika, Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012
  
- [17] Ekonomika územního rozvoje, MAIER, K., ČTYROKÝ, J., Grada Praha 2000
- [35] ČSN P ISO 6707-1. Pozemní a inženýrské stavby - Terminologie: Část 1: Obecné termíny. Praha: Český normalizační institut, 2009.

## Online

- [7] <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=uvod.php>
- [8] <http://cenovemapy.cz/>
- [9] <http://cuzk.cz/>
- [10] <http://www.iodhad.cz/news/cenova-mapa-jeji-obsah-a-vyuziti/>
- [11] <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>
- [12] <http://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu/8517-planovani-oprav-objektu-na-zaklade-fyzicke-a-ekonomicke-zivotnosti>
- [13] [http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/charakteristika\\_okresu\\_litomerice](http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_litomerice)
- [14] [http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX)
- [15] <http://acons.key-soft.cz/>
- [16] <http://www.nemkalk.cz/ocenovani-nemovitosti/index.html>
- [18] <http://www.zakonyprolidi.cz/>

[36] <http://www.sreality.cz/>

### **Zákony**

- [19] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [20] Provděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. (ve znění č. 199/2014 Sb.)
- [21] Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [22] Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- [23] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- [24] Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví
- [25] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- [26] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

### **Online zdroje obrázků**

- [27] [http://www.dashofer.cz/download/pdf/KAL\\_06\\_03\\_01.pdf?wa=WWW14IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/KAL_06_03_01.pdf?wa=WWW14IX)
- [28] [http://cenovemapy.cz/CM\\_Terezin\\_c.5\\_GC.PDF](http://cenovemapy.cz/CM_Terezin_c.5_GC.PDF)
- [29] [http://cs.wikipedia.org/wiki/Okres\\_Litom%C4%9B%C5%99ice#mediaviewer](http://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Litom%C4%9B%C5%99ice#mediaviewer)
- [30] [http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/okres\\_litomerice](http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/okres_litomerice)

### **Zdroje tabulek**

- [31] Cenový věstník, příloha č. 21, tabulka č.7, Provděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. (ve znění č. 199/2014 Sb.)
- [32] <http://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/zivotnost-staveb/>

### **Konzultace**

- [33] Odhadce nemovitostí, Pavla Chaberová
- [34] Realitní kancelář, RK Podřipská

## Seznam užitých obrázků

- Obrázek 1 – Ukázka cenové mapy města Terezín, vlastní úprava, [28]  
Obrázek 2 – Příklad výpočtu obestavěného prostoru, vlastní úprava, [27]  
Obrázek 3 – Vymezení zájmového území, vlastní úprava, [29]  
Obrázek 4 – Mapa Litoměřického okresu, vlastní úprava, [30]  
Obrázek 5 – Oceňovaná nemovitost, vlastní  
Obrázek 6 – Oceňovaná nemovitost, vlastní  
Obrázek 7 – Oceňovaná nemovitost, vlastní  
Obrázek 8 – Oceňovaná nemovitost, vlastní

## Seznam užitých tabulek

- Tab. 1: Tabulka životnosti materiálů, [32]  
Tab. 2: Tabulka předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení, [31]  
Tab. 3: Shrnutí výpočtových metod  
Tab. 4: Tabulka oceňovacích programů a jejich autorů  
Tab. 5: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 6: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 7: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 8: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 9: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 10: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 11: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 12: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 13: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 14: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 15: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 16: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 17: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 18: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 19: Realizované prodeje nemovitostí  
Tab. 20: Rozestavěnost nemovitosti

Tab. 21: Seznam podlaží  
Tab. 22: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 23: Výčet místností  
Tab. 24: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 25: Rozpočet na provedení rekonstrukce  
Tab. 26: Výpočet hodnoty pozemku  
Tab. 27: Seznam podlaží  
Tab. 28: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 29: Výčet místností  
Tab. 30: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 31: Rekapitulace ocenění  
Tab. 32: Rozestavěnost nemovitosti  
Tab. 33: Seznam podlaží  
Tab. 34: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 35: Výčet místností  
Tab. 36: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 37: Rozpočet na provedení modernizace  
Tab. 38: Výpočet hodnoty pozemku  
Tab. 39: Seznam podlaží  
Tab. 40: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 41: Výčet místností  
Tab. 42: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 43: Rekapitulace ocenění  
Tab. 44: Rozestavěnost nemovitosti  
Tab. 45: Výčet místností  
Tab. 46: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 47: Rozpočet na provedení modernizace  
Tab. 48: Výpočet hodnoty pozemku  
Tab. 49: Výčet místností  
Tab. 50: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 51: Rekapitulace ocenění  
Tab. 52: Rozestavěnost nemovitosti  
Tab. 53: Seznam podlaží

Tab. 54: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 55: Výčet místností  
Tab. 56: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 57: Rozpočet na provedení rekonstrukce  
Tab. 58: Výpočet hodnoty pozemku  
Tab. 59: Seznam podlaží  
Tab. 60: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 61: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 62: Rekapitulace ocenění  
Tab. 63: Rozestavěnost nemovitosti  
Tab. 64: Seznam podlaží  
Tab. 65: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 66: Výčet místností  
Tab. 67: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 68: Rozpočet na provedení rekonstrukce  
Tab. 69: Výpočet hodnoty pozemku  
Tab. 70: Seznam podlaží  
Tab. 71: Výpočet obestavěného prostoru  
Tab. 72: Výčet místností  
Tab. 73: Výpočet věcné hodnoty  
Tab. 74: Rekapitulace ocenění  
Tab. 75: Celková rekapitulace ocenění nemovitostí

## **Seznam užitých grafů**

Graf 1 – Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (panelové domy)  
Graf 2 – Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (bytové domy)  
Graf 3 – Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (rodinné domy)  
Graf 4 – Průměrná cena realizovaných prodejů za m<sup>2</sup> (stavební pozemky)  
Graf 5 – Vyhodnocení potenciálu navýšení věcné hodnoty modernizací nemovitosti  
Graf 6 – Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením věcné hodnoty  
Graf 7 – Přírůstek věcné hodnoty k vynaložené investici



Graf 8 – Vyhodnocení potenciálu navýšení porovnávací hodnoty modernizací nemovitosti

Graf 9 – Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením porovnávací hodnoty

Graf 10 – Přírůstek porovnávací hodnoty k vynaložené investici

Graf 11 – Vyhodnocení potenciálu navýšení obvyklé ceny modernizací nemovitost




Graf 12 – Rozdíl mezi náklady na modernizaci a navýšením obvyklé ceny

Graf 13 – Přírůstek obvyklé ceny k vynaložené investici

## **Přílohy**

				<b>NEMOVITOST 1</b> <b>Současný stav</b>
<b>Lokalita</b>	Dušníky (Roudnice nad Labem)	Lkáň (Litoměřice)	Peruc (Louny)	Roudnice nad Labem
<b>Podlahová plocha</b>	92	120	130	130
<b>Zastavěná plocha</b>	121	150	130	196
<b>Pozemek</b>	1043	938	1032	1445
<b>Dispozice</b>	4+1	4+1	4+kk	4+kk
<b>Stav</b>	výborný	rozestavěné	výborný	výborný
<b>Cena</b>	3 900 000 Kč	1 149 000 Kč	3 650 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	42 391 Kč	9 575 Kč	28 077 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	1,05	1,85	0,95	
<b>Upravená cena</b>	44 511 Kč	17 714 Kč	26 673 Kč	

<b>Cena</b>	<b>3 467 010 Kč</b>
-------------	---------------------

				<b>NEMOVITOST 1</b> <b>Budoucí stav</b>
<b>Lokalita</b>	Hrobce (Roudnice nad Labem)	Pokratice (Litoměřice)	Roudnice nad Labem	Roudnice nad Labem
<b>Podlahová plocha</b>	186	245	178	280
<b>Zastavěná plocha</b>	94	180	100	196
<b>Pozemek</b>	831	972	930	1445
<b>Dispozice</b>	5+1	6+1	5+1	7+kk
<b>Stav</b>	výborný	výborný	výborný	výborný
<b>Cena</b>	4 600 000 Kč	5 980 000 Kč	4 980 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	24 731 Kč	24 408 Kč	27 978 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	1,05	0,85	1,05	
<b>Upravená cena</b>	25 968 Kč	20 747 Kč	29 376 Kč	

<b>Cena</b>	<b>6 391 651 Kč</b>
-------------	---------------------

				<b>NEMOVITOST 2</b> <b>Současný stav</b>
<b>Lokalita</b>	Vražkov (Roudnice nad Labem)	Bříza (Roudnice nad Labem)	Roudnice nad Labem	Dušníky (Roudnice nad Labem)
<b>Podlahová plocha</b>	100	138	165	127
<b>Zastavěná plocha</b>	66	95	98	78
<b>Pozemek</b>	215	185	105	173
<b>Dispozice</b>	3+1	4+1	4+1	4+1
<b>Stav</b>	výborný - celková rekonstrukce	dobrý - částečná rekonstrukce	ucházející	dobrý - částečná rekonstrukce
<b>Cena</b>	2 290 000 Kč	1 070 000 Kč	1 500 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	22 900 Kč	7 754 Kč	9 091 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,5	0,84	0,75	
<b>Upravená cena</b>	11 450 Kč	6 513 Kč	6 818 Kč	




<b>Cena</b>	<b>944 165 Kč</b>
-------------	-------------------

				<b>NEMOVITOST 2</b> <b>Budoucí stav</b>
<b>Lokalita</b>	Vražkov (Roudnice nad Labem)	Libochovice	Roudnice nad Labem	Dušníky (Roudnice nad Labem)
<b>Podlahová plocha</b>	100	120	210	127
<b>Zastavěná plocha</b>	66	70	105	78
<b>Pozemek</b>	215	101	440	173
<b>Dispozice</b>	3+1	4+1	4+1	4+1
<b>Stav</b>	výborný - celková rekonstrukce	výborný - celková rekonstrukce	výborný - celková rekonstrukce	výborný - celková rekonstrukce
<b>Cena</b>	2 290 000 Kč	1 930 000 Kč	2 900 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	22 900 Kč	16 083 Kč	13 810 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,75	0,85	0,7	
<b>Upravená cena</b>	17 175 Kč	13 671 Kč	9 667 Kč	

<b>Cena</b>	<b>1 543 526 Kč</b>
-------------	---------------------

				<b>NEMOVITOST 3</b> <b>Současný stav</b>
<b>Lokalita</b>	Litoměřice	Štětí	Lovosice	Lovosice
<b>Podlahová plocha</b>	68	54	72	64
<b>Patro</b>	5	4	2	2
<b>Dispozice</b>	3+1	3+1	3+1	3+1
<b>Stav</b>	dobrý	dobrý	původní stav	dobrý
<b>Cena</b>	998 000 Kč	700 000 Kč	849 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	14 676 Kč	12 963 Kč	11 792 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,95	1,05	1,15	
<b>Upravená cena</b>	13 943 Kč	13 611 Kč	13 560 Kč	




<b>Cena</b>	<b>833 247 Kč</b>
-------------	-------------------

				<b>NEMOVITOST 3</b> <b>Budoucí stav</b>
<b>Lokalita</b>	Lovosice	Litoměřice	Roudnice nad Labem	Lovosice
<b>Podlahová plocha</b>	82	85	62	64
<b>Patro</b>	3	2	6	2
<b>Dispozice</b>	3+1	3+1	3+1	3+1
<b>Stav</b>	výborný	výborný	výborný	výborný
<b>Cena</b>	975 000 Kč	1 660 000 Kč	1 080 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	11 890 Kč	19 529 Kč	17 419 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,92	0,95	0,95	
<b>Upravená cena</b>	10 939 Kč	18 553 Kč	16 548 Kč	




<b>Cena</b>	<b>933 084 Kč</b>
-------------	-------------------

				<b>NEMOVITOST 4</b> <b>Současný stav</b>
<b>Lokalita</b>	Libochovice	Roudnice nad Labem	Libušina ( Roudnice nad Labem)	Roudnice nad Labem
<b>Podlahová plocha</b>	323	180	274	191
<b>Zastavěná plocha</b>	417	100	137	160
<b>Pozemek</b>	687	239	396	518
<b>Dispozice</b>	6+2	5+1	4+1	5+2
<b>Stav</b>	dobrý (před modernizací)	dobrý - částečná rekonstrukce	ucházející - částečná rekonstrukce	ucházející - částečná rekonstrukce
<b>Cena</b>	1 690 000 Kč	2 300 000 Kč	3 340 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	5 232 Kč	12 778 Kč	12 190 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,93	1,1	0,95	
<b>Upravená cena</b>	4 866 Kč	14 056 Kč	11 580 Kč	

<b>Cena</b>	<b>1 747 753 Kč</b>
-------------	---------------------

				<b>NEMOVITOST 4</b> <b>Budoucí stav</b>
<b>Lokalita</b>	Straškov (Roudnice nad Labem)	Polepy (Litoměřice)	Pokratice (Litoměřice)	Roudnice nad Labem
<b>Podlahová plocha</b>	95	500	300	191
<b>Zastavěná plocha</b>	60	310	220	160
<b>Pozemek</b>	177	661	276	518
<b>Dispozice</b>	4+1	7+2	5+2	5+2
<b>Stav</b>	výborný	výborný (bez pozemku)	výborný	výborný (po modernizaci)
<b>Cena</b>	1 890 000 Kč	2 950 000 Kč	3 700 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	19 895 Kč	5 900 Kč	12 333 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	1,25	1,72	0,83	
<b>Upravená cena</b>	24 868 Kč	10 148 Kč	10 237 Kč	

<b>Cena</b>	<b>2 593 002 Kč</b>
-------------	---------------------

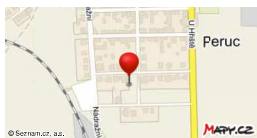
				<b>NEMOVITOST 5</b> <b>Současný stav</b>
<b>Lokalita</b>	Bříza (Roudnice nad Labem)	Roudnice nad Labem	Podsedice	Radověšice
<b>Podlahová plocha</b>	138	165	200	122
<b>Zastavěná plocha</b>	95	98	110	100
<b>Pozemek</b>	185	105	649	579
<b>Dispozice</b>	4+1	4+1	5+1	4+1
<b>Stav</b>	dobrý - částečná rekonstrukce	ucházející	ucházející - částečná rekonstrukce	dobrý - částečná rekonstrukce
<b>Cena</b>	1 070 000 Kč	1 500 000 Kč	1 124 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	7 754 Kč	9 091 Kč	5 620 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	1,42	0,95	1,35	
<b>Upravená cena</b>	11 010 Kč	8 636 Kč	7 587 Kč	

<b>Cena</b>	<b>996 746 Kč</b>
-------------	-------------------

				<b>NEMOVITOST 5</b> <b>Budoucí stav</b>
<b>Lokalita</b>	Libochovice	Roudnice nad Labem	Straškov (Roudnice nad Labem)	Radověšice
<b>Podlahová plocha</b>	120	150	95	122
<b>Zastavěná plocha</b>	70	80	60	100
<b>Pozemek</b>	101	213	177	579
<b>Dispozice</b>	4+1	4+1	4+1	4+1
<b>Stav</b>	výborný	výborný	výborný	dobrý
<b>Cena</b>	1 930 000 Kč	2 300 000 Kč	1 890 000 Kč	
<b>Jednotková cena</b>	16 083 Kč	15 333 Kč	18 900 Kč	
<b>Koeficient celkový</b>	0,85	1,12	0,9	
<b>Upravená cena</b>	13 671 Kč	17 173 Kč	17 010 Kč	

<b>Cena</b>	<b>1 751 463 Kč</b>
-------------	---------------------

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 1 032 m² Jablonského, Peruc 3 650 000 Kč

Prodej novostavby rodinného domu 4+kk na pozemku o CV 1032 m2. K úspornému domu, který má vlastní tepelné čerpadlo náleží zahrada, 2x garáž a zahradní domek. V obci veškerá občanská vybavenost, v okolí lesy. Financování zajistíme vlastním hypocentrem.

Celková cena:	3 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	130 m²
ID zakázky:	419843	Plocha pozemku:	1032 m²
Aktualizace:	Dnes	Plocha zahrady:	902 m²
Stavba:	Směšaná	Parkování:	2
Stav objektu:	Novostavba	Voda:	Dávkový vodovod
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Lokální elektrické
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Elektrifikační:	230V, 400V
Podlaží:	1	Doprava:	Vlek
Plocha zastavěná:	130 m²	Vytah:	X
Užitná plocha:	1032 m²		

### V okolí najdete:

Bus MHD: Peruc, železniční (275 m)  
 Vlak: Peruc (306 m)  
 Pošta: Česká pošta, s.p. (542 m)  
 Obchod: COOP - JEDNOTA, spotřební družstvo v Podbořanech (370 m)

### Kontaktovat:



**Zákaznická linka**  
 Tel.: 800 100 446  
 Mobil: 739 545 999  
 E-mail: info@mmrealty.cz

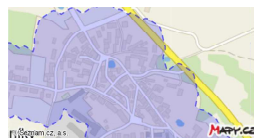


M & M realty holding  
 Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město  
 Více o společnosti »

16.12.2014 23:10

1 z 1

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 92 m² Dušníky, okres Litoměřice 3 900 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej nové zkolaudované stavby o velikosti 4+1 a ploše cca 92 m² na pozemku o výměře 1043 m². Dům je dřevostavba, zatepleno, sítíkatová omítka, střecha KM Beta, 2 x koupelna, přičemž jedna bude dodána podle představ nového majitele, podlahy lino, podlahové topení všude, výjma obývacího pokoje. Zde jsou krbová kamna. Nízké náklady na bydlení- elektrifika cca 1900,- Kč, 700,- Kč voda, peletky do krbových kamen cca 600,- Kč měsíčně, Ev. číslo: 498142.

Celková cena:	3 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	1
Poznámka k ceně:	cena včetně provize	Plocha zastavěná:	121 m²
ID zakázky:	498756	Užitná plocha:	92 m²
Aktualizace:	16.10.2014	Plocha podlahová:	1043 m²
Stavba:	Dřevěná	Plocha pozemku:	1043 m²
Stav objektu:	Novostavba	Parkování:	3
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Ústřední elektrické
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná

### Kontaktovat:



**Bc. Monika Veselá**  
 Mobil: 734 766 199  
 E-mail: clever@dumrealty.cz

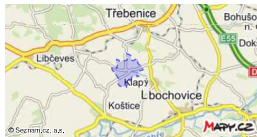


DumRealty.cz Clever  
 Karlovo náměstí 40, 41301 Roudnice nad Labem  
 Více o společnosti »

16.12.2014 23:10

1 z 1

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 120 m² Lkáň, okres Litoměřice 1 149 000 Kč

Představujeme prodej rozestavěného rodinného domu 4+1 v obci Lkáň, okres Litoměřice. Dům se nachází v okrajové části obce, v zastavěné nové rodinné domy. Jedná se o oplocený a rovinatý pozemek o celkové výměře 938 m2. Zdivo této hrubé stavby je Porotherm, střešní krytinu tvoří KM Beta, okna jsou plastová, výplň oken- izolační trojskla. Voda i elektrifika jsou zavedeny, nutno obudovat odpad- žumpu. Koupí doporučujeme především vzhledem k tomu, že se jedná o velice klidnou lokalitu vhodnou k rodinnému bydlení. Pro domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat na naší bezplatné infolince.

Celková cena:	1 149 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha zastavěná:	150 m²
ID zakázky:	2014024	Užitná plocha:	120 m²
Aktualizace:	10.12.2014	Plocha podlahová:	120 m²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	938 m²
Stav objektu:	Ve výstavbě	Voda:	Dávkový vodovod
Poloha domu:	Samostatný	Elektrifikační:	230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1		

### Kontaktovat:



**Asistent**  
 Tel.: +420 800 990 700  
 E-mail: info@rva.cz

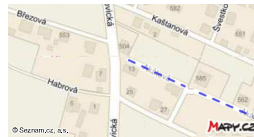


Realitní & vzdělávací agentura, s.r.o.  
 U zámku 1991/8, 41501 Teplice  
 Více o společnosti »

16.12.2014 23:10

1 z 1

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 180 m² Akátová, Litoměřice - Pokratice 5 980 000 Kč

Prodej nadstandardní novostavby rodinného domu po prvních majitelích v klidné rezidenční části Litoměřice, na Mířovické stráni, s krásným výhledem. Jedná se o dvoupodlažní dům s rozlehlou a pečlivě udržovanou zahradou. I NP – dvě chodby, obývací pokoj spojený s kuchyní a jídelnou, spížična, komora pod schody, ložnice, koupelna s rohovou vanou a sociálním zař., částečně zastřešená terasa. II NP – tři pokoje, koupelna s rohovou vanou a sociálním zařazením, technická místnost. Půda – úložný prostor. V domě jsou plovoucí podlahy a dlažba. Ohřev TUV zajišťují solární panely a kondenzační kotel. K vytápění slouží plynový kotel a krb v obývacím pokoji, který je opatřen výdechem teplého vzduchu do druhého patra. Jedno křídlo domu tvoří přístavba v hrubé stavbě (dokončena střecha, sítíšní okna, rozvody elektrifiny, 64 m²), kterou lze využít jako jídelnu s pracovním či jako společenskou místnost. Dům má elektronické zabezpečovací zařízení a zrcadlová okna, která poskytují větší soukromí. U domu je velmi pečlivě udržovaná zahrada (647 m²), terasa, skleník, zastřešená stráni pro dva os. automobily (56 m²) s možností rozšíření o jedno místo navíc, zahradní domek s přístřeškem (26 m²) a svod dešťové vody do centrální nádrže (objem 4 m³), odkud lze vodu využívat k zalévání zahrady.

Celková cena:	5 980 000 Kč za nemovitost	Plocha zahrady:	647 m²
Aktualizace:	25.11.2014	Parkování:	2
ID:	3154309212	Voda:	Dávkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové, Jiné
Stav objektu:	Novostavba	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Internet
Typ domu:	Patrový	Elektrifikační:	230V
Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	180 m²	Komunikace:	Dlážděná
Plocha pozemku:	972 m²	Vybavení:	Částečné

### Kontaktovat:



**Mgr. Zbyněk Pěnka**  
 Tel.: 416 735 509  
 Mobil: 724 123 276  
 E-mail: info@reality-reno.cz



RENO Realitní kancelář  
 Zříkova 97/2, 41201 Litoměřice-Město  
 Více o společnosti »

16.12.2014 23:00

1 z 1



SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 94 m² Pod Bulfem, Hrobce 4 600 000 Kč

Prodej nízkooenergetického rodinného domu o velikosti 5+1, který prošel kolaudací v roce 2008. Dům se nachází v klidné lokalitě Hrobce nedaleko od Roudnice nad Labem. Přizemí: kuchyň s vest. spotřebiči, obývací pokoj, pracovna, koupelna, schody do patra. Patro: tři pokoje, šatna, koupelna s WC. Vše je vkusně řešeno. Plovoucí podlahy, dlažba, plastová okna v mahagonu. Vytápění plyn. kotlem nebo krbem s průduchy. Ohřev vody přes solární panely. Krásná zahrada s okrasnými keři, bazén.

Celková cena:	4 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	94 m²
ID zakázky:	0555	Plocha podlahová:	94 m²
Aktualizace:	31.10.2014	Plocha pozemku:	831 m²
Stavba:	Cihlová	Parkování:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Čistota:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet
Podlaží:	2	Elektrifikační:	400V
Počet bytů:	1	Vybavení:	Částečná
Plocha zastavěná:	94 m²	Výtah:	✗

### Kontaktovat:

**Kamila Kurjaková**  
Tel.: 487 524 069  
Mobil: 774 154 751  
E-mail: info.spokojnyzakaznik@seznam.cz

**SPOKOJENÝ ZÁKAZNÍK, a.s.**  
Kláštřínská 244/12, 47001 Česká Lípa  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 138 m² Brıza, okres Litoměřice 1 070 000 Kč

Náš společnost Vám zprostředkuje možný prodej dvoupodlažního rodinného domu o velikosti 4+1, na pozemku 185m² – zpevněná plocha, na okraji obce Brıza, okr. Litoměřice. Přizemí domu se sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny a wc, v patře jsou další dva pokoje. K dispozici prostorná půda. Do domu je přivedena voda, elektrifikační 220/380 V, vytápění je ústřední – tuhá paliva nebo el. přímotopy. U domu je dílna a kolna, ¼ podsklepeno. V obci a okolí je hezké a klidné prostředí, autobusová zastávka 100m, doktor, škola, školka, veskerá občanská vybavenost. Praha 35 km, Roudnice n.L. 8 km, Kralupy n.Vltavou 23km, Slaný 17 km. Ev. číslo: 482122.

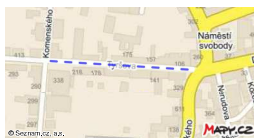
Celková cena:	1 070 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	informace v kanceláři	Podlaží:	2
ID zakázky:	482736	Plocha zastavěná:	78 m²
Aktualizace:	15.10.2014	Užitná plocha:	138 m²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	138 m²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plocha pozemku:	185 m²
Poloha domu:	Samostatný		

### Kontaktovat:

**Bc. Monika Veselá**  
Mobil: 734 766 199  
E-mail: ctever@dumreal.cz

**DumRealCz.Clever**  
Karlovo náměstí 40, 41301 Roudnice nad Labem  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 150 m² Týršova, Libochovice 1 799 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v obci Libochovice. Dům byl postaven v roce 1992, je určený k bydlení s možností provozování podnikání. Obytná část je řešena jako mezonet, kde ve spodní části se nachází dvě místnosti, kuchyň, koupelna, WC, chodba, 2 balkony, v horní části pokoj. Přizemí je dispozičně řešeno dvěmi kancelářemi se sociálním vybavením. V zadní části domu je dvorek s přístřeškem. Celý dům je zateplen a napojen na veskeré inženýrské sítě. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje nový kondenzační kotel. Dům má svůj elektronický zabezpečovací systém. Všechna okna a dveře v plastu. Nemovitost je ve výborném stavu, ihned k nastěhování. Vzhledem k ceně a stavu nemovitosti doporučuji. V případě zájmu s financováním pomůžeme.

Zlevněno:	1 799 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zastavěná:	70 m²
Původní cena:	1 930 000 Kč	Užitná plocha:	150 m²
Poznámka k ceně:	Cena je včetně provize RK a služeb, PH rychlým jednáním sleva.	Plocha podlahová:	120 m²
Náklady na bydlení:	0.00	Plocha pozemku:	101 m²
ID zakázky:	58054	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	10.12.2014	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Čistota:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektrifikační:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Dlážděná
Podlaží:	2		

### Kontaktovat:

**Grisa Ladislav**  
Mobil: +420 774 110 007  
E-mail: calcentrum@realityq.cz

**Realitní kancelář Reality IQ a.s.**  
28. října 1594/281, 70900 Ostrava - Hluvský  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 165 m² Žižkova, Roudnice nad Labem 1 450 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 s garáží. Objekt je situován v řadové zástavbě při jedné z hlavních komunikací města, na výjezdu ve směru k dálnici D8. Jedná se o nepodsklepený, patrový objekt s obytným podkrovím. V přízemí objektu umístěna garáž, jeden pokoj, koupelna s prádelnou, chodba, malý dvorek a sklady pod terasou. V prvním patře kuchyně, pokoj, šatna, chodba, WC a spíž, terasa, v podkrovní pak dva pokoje, chodba a půdní místnosti s možností přestavby. Objekt nebyl delší dobu užíván, vyžaduje částečnou rekonstrukci, dispozice umožňuje provést úpravy např. na prodejní prostor v přízemí a byt v patře a podkrovní, či tři bytové jednotky (garsoniera, alt.1+1, 1+1, 1+1), v každém podlaží jednu. Plocha každého podlaží je cca 55m². Dům byl postaven kolem roku 1900, podkrovní vestavba a další úpravy 1940, v nedávné minulosti základní údržba, přeložka střechy před cca 10-ti roky. Je napojen na kompletní IS, vytápění zajišťuje plynový kotel, rovněž tak ohřev TUV. S ohledem na menší pozemek, malý dvorek za domem a nutné úpravy se nejedná o nemovitost vhodnou pro každého, na druhou stranu nabízíme vlastní rodinný dům s garáží prakticky za cenu bytové jednotky.

Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Rok kolaudace:	1900
Aktualizace:	09.12.2014	Rok rekonstrukce:	2004
ID:	2991206492	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Řadový	Čistota:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Okraj obce	Telekomunikace:	Telefon
Typ domu:	Patrový	Elektrifikační:	230V, 400V
Podlaží:	3	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	96 m²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	165 m²	Bezbariérový:	✗
Plocha podlahová:	130 m²	Vybavení:	✗
Plocha pozemku:	96 m²	Výtah:	✗
Garáž:	1		

### Kontaktovat:

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup> Vražkov, okres Litoměřice 2 290 000 Kč

Nabízím k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 se samostatnou garáží v obci Vražkov u Roudnice nad Labem. Jedná se o stavbu s kompletní rekonstrukcí z roku 2008 na pozemku o celkové rozloze 215 m<sup>2</sup>. Dům má zastavěnou plochu 66 m<sup>2</sup>. V 1.NP se nachází předstíh, kuchyň s jídelnou, koupelna se záchoodem a rohovou vanou, obývací pokoj, dřevěné schodiště do patra. Ve 2.NP jsou celkem dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem a záchoodem. V kuchyni je k dispozici linka na míru včetně vestavných spotřebičů - myčka nádobí, varná plynová deska, el. trouba, lednička s mrazákem, dřež, digestoř. Okna jsou dřevěná včetně žaluzií. Všechny interiérové dveře jsou z masivu. Do domu jsou zavedeny IS - kanalizace a voda z řadu, elektřika 220/380 V a plyn. Teplu v domě zajišťují radiátory napojené na plynový kombinovaný kotel se zásobníkem vody a křbová kamna s výměníkem umístěná v obývacím pokoji. Ohřev vody přes plynový kotel. Podlahová krytina v přízemí je dlažba a plovoucí laminátová, v patře je dřevěná, K dispozici je malá, ale útulná zahrádka s terasou, přístřeškem a zahradním jezírkem. Po obvodu pozemku je zděný plot, který zajišťuje dostatečné soukromí. Případný hypoteční úvěr vám zdarma vyřídíme.

Celková cena:	2 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	018N032942
Aktualizace:	27.11.2014
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klídná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	66 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	100 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	215 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2008
Voda:	Dávkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	400V
Vybavení:	Částečné

### Kontaktovat:

**Kamil Kolomazník**  
Mobil: 608 422 223  
E-mail: kamilkolomaznik@era-realty.cz

ERA České bydlení  
Mládežnická 1369, 27711 Neratovice  
Více o společnosti -

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 54 m<sup>2</sup> Čs. armády, Štětí 700 000 Kč

Nabízíme pěkný slunný byt. Dům po celkové rekonstrukci (nová plastová okna, zateplení, fasáda, lodžie). Byt je volný ihned. Blíží informace podá makléř.

Celková cena:	700 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	4. podlaží
Poznámka k ceně:	vč. provize a práv. serv.	Užitná plocha:	54 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	28643	Plocha pozemku:	54 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	Dnes	Balkón:	✓
Stavba:	Panelová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Výlah:	✓
Vlastnictví:	Osobní		

### V okolí najdete:

Bus MHD: Štětí, centrum (347 m)  
Bus: Štětí, aut.nádr. (835 m)  
Vlak: Hrnčívce (979 m)  
Bankomat: Bankomat Komerční banky (55 m)  
Pošta: Česká pošta s.p. (315 m)  
Lékárna: Lékárna Pod Lipami (169 m)  
Sportoviště: Městské koupaliště Štětí (379 m)  
Restaurace: kinokavárna - pizzerie (55 m)  
Obchod: Penny Market, s.r.o. (141 m)

### Kontaktovat:

**Jana Rousová**  
Mobil: 774 335 507  
E-mail: rousova@rkjuris.cz

JURIS REAL, spol. s r.o.  
Dlouhá 180/19, 41201 Litoměřice-Město  
Více o společnosti -

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 68 m<sup>2</sup> Hrubínova, Litoměřice - Předměstí 998 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu s dispozicí 3+1/L, který se nachází v 5. patře (krásný výhled) panelového bytového domu v Litoměřicích, ul. Hrubínova v lokalitě Kocanda. V blízkosti se nachází MHD, park (Jiráskovy sady), krytý bazén, školy, školky, nemocnice, obchody (Kaufland, Penny market) a sportoviště (loutbalový stadion, krytá sportovní hala), centrum města (10 min. pěšky). Ostatní občanská vybavenost (úřady, lékařské ordinace, BUS, ČD apod.) jsou vzdáleny do 5 min. pěšky. Celková výměra bytu je 68 m<sup>2</sup>. Byt má 3 pokoje, menší kuchyň, jídelnu, koupelnu, WC, chodbu, komoru/šatnu, zděný sklep. Okna jsou nová plastová, nové jsou stoupačky vody, kanalizace, plynu. Dům má novou zateplenou fasádu. Byt je v dobrém udržovaném stavu s částečně novou elektřinou v mědi, novými interiérovými dveřmi, žaluziemi v oknech. Ostatní součástí bytu jsou ve standardním stavu, vč. umakartového jádra. Poplatky za byt: fond oprav - 2.000,- Kč/měsíc, měsíční zálohy na energie a služby - 2.259,- Kč + elektřina (640,- Kč) a plyn (120,- Kč), K dispozici je internet, kabelová TV. Před domem je možnost parkování. Pro zájemce zprostředkujeme hypoteční úvěr. Ev. číslo: 3771.

Celková cena:	998 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	3771
Aktualizace:	02.12.2014
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	6. podlaží z celkem 9

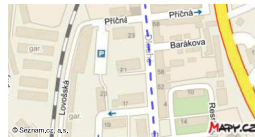
Užitná plocha:	68 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	68 m <sup>2</sup>
Lodžie:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	40
Topení:	Ústřední dálkové
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize

### V okolí najdete:

Bus MHD: Litoměřice, Dalborova čerp.st. (172 m)  
Bus: Litoměřice, aut.nádr. (173 m)  
Vlak: Litoměřice město (245 m)  
Bankomat: Bankomat ČSOB (404 m)  
Pošta: Česká pošta, s.p. (536 m)  
Lékárna: Dr. Max (458 m)  
Sportoviště: Fotbalový stadion Litoměřice (356 m)  
Restaurace: Dobrá Bašta s.r.o. (240 m)  
Obchod: Penny Market, s.r.o. (253 m)

### Kontaktovat:

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 72 m<sup>2</sup> Dlouhá, Lovosice 849 000 Kč

Naše společnost Vám nabízí k prodeji bytovou jednotku 3+1 s velkou lodžii o rozloze 72m<sup>2</sup> v ulici Dlouhá v Lovosicích. Byt se nachází ve 2.patře 7 patrového panelového domu. Dům prošel rekonstrukcí, je kompletně zateplen, má plastová okna. Byt je v původní udržovaném stavu. Ve všech místnostech je položena plovoucí podlaha. Místnosti jsou velmi prostorné a slunné. V bytě je hala s komorou a velkou šatnou. K bytu náleží sklep a komora na chodbě. Parkování je možné před domem. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Centrum v dosahu několika minut. V případě rychlého jednání je možná sleva.

Celková cena:	849 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	✓
Náklady na bydlení:	0,00	Parkování:	✓
ID zakázky:	61959	Voda:	Dávkový vodovod
Aktualizace:	10.12.2014	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Vlastnictví:	Osobní	Elektrika:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Podlaží:	2. podlaží	Komunikace:	As/altová
Užitná plocha:	72 m <sup>2</sup>	Výlah:	✓
Lodžie:	✓		

### Kontaktovat:

**Hroudová Hana**  
Mobil: +420 774 110 007  
E-mail: cal@centrum@realtyq.cz



Reální kancelář Reality IQ a.s.  
28. října 1584/281, 70900 Ostrava - Hulvaky  
Více o společnosti -

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 85 m² Pokratická, Litoměřice - Pokratice 1 660 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej prostorného bytu 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví o velikosti 85 m². Byt je po rozsáhlé rekonstrukci v hodnotě cca 500 000,-Kč. Nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plastová okna, nové podlahy PVC a dlažba, moderní koupelna s vanou a WC. Celý byt je odhlučněný jsou zde veškeré nové rozvody topení, elektr., vody. Obývací pokoj je propojen s kuchyní a díky lodžii na jižní stranu je celý prostor velice slunný. Panelový dům je po částečné revalorizaci - Zateplená fasáda, plastová okna na chodbách, vchodové dveře. Dům nabízí klidné bydlení v udržovaném vchodě. Nachází se na rohu ulice Pokratické a Sokolské. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nejbližším okolí - supermarket Albert, lékárna, škola, pobočka pošty, aut. zastávka, Centrum 15-20 min. Ev. číslo: 542950.

Celková cena:	1 660 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	včetně provize
ID zakázky:	543564
Aktualizace:	15.10.2014
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	2. podlaží z celkem 6

Užitná plocha:	85 m²
Plocha podlahová:	85 m²
Lodžie:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	1
Topení:	Ústřední dálkové
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize

### Kontaktovat:

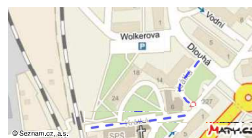


**Petr Vojtíšek**  
Mobil: 734 766 199  
E-mail: vojisek@dumrealit.cz

**dum realit** Dumrealit.cz Olšover  
Karlovo náměstí 40, 41301 Roudnice nad Labem  
Více o společnosti »

1 z 1 16.12.2014 23:36

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 82 m² Krátká, Lovosice 939 000 Kč

Představujeme vám k prodeji bytovou jednotku 3+1 L o rozloze 82 m² v ulici Krátká v Lovosicích. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu a prošel kompletní rekonstrukcí. V celém bytě jsou nové rozvody elektřiny, zděné jádro s novými obklady, vanou, umyvadlem a WC. Ve všech místnostech je položeno nové linoleum - vzor dřevo, místnosti jsou velmi prostorné a slunné. V kuchyni je položena dlažba, nový sádkartonový strop, který má vkusně zabudovaná bodová světla. Dům je kompletně zateplen, má plastová okna a nový výťah. Parkování vozidel je přímo u objektu. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Koupí bytu mohou vše doporučit pro jeho celkový stav a lokalitu ve které se nachází. V případě rychlého jednání je možná sleva.

Celková cena:	939 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	14-0479
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 7
Užitná plocha:	82 m²
Plocha podlahová:	82 m²

Lodžie:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrifika:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Vybavení:	✗

### Kontaktovat:



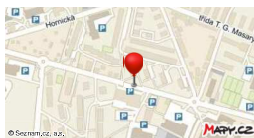
**Operátorka AVAREAL**  
Tel.: 800 107 777  
Mobil: 800 107 777  
E-mail: info@avareal.cz

**AVAREAL**  
Třebeňská 4, 41113 Třebeň  
Více o společnosti »

1 z 1 16.12.2014 23:36

Prodej bytu 3+1 62 m², Alej 17. listopadu, Roudnice nad Labem • Sreality.cz http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/roudnice-nad-labem-roudn...

SREALITY.CZ



## Prodej bytu 3+1 62 m² Alej 17. listopadu, Roudnice nad Labem 990 000 Kč

Prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1, o výměře 63m2, ulice Alej 17.listopadu, Roudnice nad Labem v 5/10 pater. Byt je po rekonstrukci koupelny (zděné jádro, sanita, WC), nová kuchyně včetně spotřebičů, položena je nová dlažba a nové plovoucí podlahy, nové stoupačky a rozvody vody včetně měřičů na studenou vodu, teplá voda ohřev el. boilerem. V bytě na chodbě je velká vestavěná skříň s posuvným zrcadlem, plastová okna. Zařízení a příslušenství na foto je předmětem prodeje s bytem. Měsíční náklady pro 3 osoby jsou cca - 2.650,-Kč + elektřina 1.350,-Kč = 4.000,-Kč. Dům je zateplený, eurovýťah + nákladní výťah. Výměry místností: Kuchyně - 15.1m2, Obývací pokoj - 14.4.m2, Ložnice - 11.7m2, Dětský pokoj - 7.7.m2, Chodba - 8.6m2, Koupelna - 2.8m2, WC - 2.9.m2, Sklep 0,8.m2, Kompletní občanská vybavenost.Možnost financování úvěrem, hypotékou nebo stavebním spořením.

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Prohlídka: Čtvrtek 11.12.2014 od 17:30 - 19:00 (tel:objednání rutiné)+ daň + provize pro RK = 1.080,0
ID zakázky:	JKP201570
Aktualizace:	10.12.2014
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	6. podlaží z celkem 10
Užitná plocha:	62 m²
Plocha podlahová:	62 m²

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektrifika:	230V
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	✗
Výťah:	✓

### V okolí najdete:

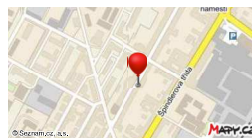
- Bus MHD: Roudnice nad Labem, sídliště (41 m)
- Vlak: Roudnice nad Labem-Hracholusky (1038 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (259 m)
- Lékárna: Podřípská nemocnice s poliklinikou Roudnice n.L. - Lékárna (282 m)
- Sportoviště: Roudnické místské slubzy - zimní stadion (367 m)
- Restaurace: Restaurace Na Růžku (733 m)
- Obchod: Penny Market, s.r.o. (172 m)

### Kontaktovat:

1 z 2 16.12.2014 23:38

Prodej rodinného domu 274 m², Libušina, Roudnice nad Labem • Sreality.cz http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/roudnice-nad-labem-...

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 274 m² Libušina, Roudnice nad Labem 3 390 000 Kč

Prodej RD o dispozici 2x 2+1, ul. Libušina, Roudnice nad Labem, CP: 259 m2. Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v klidné části města Roudnice nad Labem. Dům je dvoupodlažní, podsklepený se zahradou cca 122 m² a půdou, vhodnou k dalšímu rozšíření. Dům je napojen na městský vodovod, el. energii (220V), plyn, kanalizaci. V celém domě jsou před 3 lety daná nová plastová okna a vstupní dveře, fasáda do dvora je zateplena. Dispozice domu: 1NP: chodba se vstupem do samostatného pokoje 12,5m2, dále z chodby předstíh 6,3m2, dále 2-kk vč. WC. (Pokoje 20m2 a 12,6m2, kk 4,2m2) 2. NP: prostorná předstíh, dále 2-1 vč. Koupelny 4,2m2 a samostat. WC (kuchyně 12,3m2 se spíží a jídelnou, vstupem na balkon směřující do okrasné zahrady, (Obývák 24,5m2, ložnice 20m2.) Po schodech vstup do půdního prostoru (lze přebudovat na další byt) a prostorná komora 7m2. Dům je udržovaný, ihned obyvatelný, možno využít i jako dvougenerační bydlení s oddělenými bytovými jednotkami nebo část domu k podnikání. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kotel na plyn. Za domem je dvorek a udržovaná zahrada. Parkování je možné bez problémů před domem. Dojezd do centra Prahy cca 25 min. Měsíční náklady 4.900,- Kč (elektřina, voda, plyn). Na žádost klienta zajistíme financování.

Celková cena:	3 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Poznámka k ceně:	při rychlém jednání sleva
Aktualizace:	Včera
ID:	3948425308
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	137 m²
Užitná plocha:	274 m²

Plocha pozemku:	274 m²
Plocha zahrady:	122 m²
Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Kabelové rozvody
Elektrifika:	230V
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Asfaltová

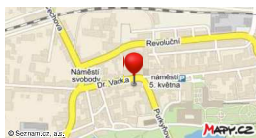
### V okolí najdete:

- Bus MHD: Roudnice nad Labem, Libušina (63 m)
- Bus: Roudnice nad Labem, aut.nádr. (897 m)
- Vlak: Roudnice nad Labem-Hracholusky (445 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (211 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (752 m)
- Lékárna: Lékárna U anděla (249 m)
- Sportoviště: Sokolská Župa Podřípská Roudnice nad Labem (19 m)

1 z 2 16.12.2014 23:38

1 z 2 15.12.2014 22:56

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 323 m<sup>2</sup> Dr. Vacka, Libochovice 1 690 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej řadového rodinného domu v Libochovicích na pozemku o celkové výměře 687 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný k podnikání nebo k dvougeneračnímu bydlení. V přízemí rodinného domu je prostorná garáž pro 2 auta, 2x koupelna, toaleta, chodba, 2x kuchyň a 1 velká místnost o rozměrech 4 x 10. V prvním patře je 5 prostorných pokojů (16 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup>, a 15 m<sup>2</sup>) kuchyň, koupelna, toaleta, zimní zahrada a balkon. Každá bytová jednotka má vlastní plynový kotel, bojler a elektroměr i plynomeř. Podlahovou krytinu zde tvoří v prvním patře dřevěná prkna, v přízemí dlažba, linoleum a teraso. Na dům navazují 2 dílny po pravé straně a 1 menší dílna po levé straně, hospodářské budovy, terasa o výměře cca 75 m<sup>2</sup>, garáž pro 2 auta s montážní jámou (8 x 4m, výška 2,5m) a průjezd s výjezdem na druhou stranu ulice. Lze zde taky parkovat auta. Na pozemku je menší zahrádka a studna. Vzhledem k jeho umístění v centru města s dostatkem soukromí, koupi tohoto domu doporučuji. V případě zájmu, Vám makléřka ráda zajistí prohlídku. Pomůžeme Vám zajistit výhodné financování. Ev. číslo: 552982.

Celková cena:	1 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	687 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	cena včetně provize	Plocha pozemku:	687 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	553596	Balkón:	✓
Aktualizace:	12.12.2014	Terasa:	✓
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Parkování:	4
Poloha domu:	Řadový	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Topení:	Ústřední plynové
Podlaží:	2	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Plocha zastavěná:	417 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nevhodná
Užitná plocha:	323 m <sup>2</sup>		

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Libochovice, nám.Svobody (143 m)
- Bus: Libochovice, aut.nádr. (440 m)
- Vlak: Libochovice město (318 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (29 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (41 m)
- Restaurace: Restaurace Rip (68 m)
- Obchod: Penny Market, s.r.o. (630 m)

### Kontaktovat:

Page 2 of 6

15.12.2014 22:57

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup> Roudnice nad Labem, okres Litoměřice 2 300 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu. Řadový rodinný dům, vhodný i jako 2generační, se nachází na velice klidném místě v Roudnici nad Labem v zástavbě rodinných domů a vil. Dům je určen k částečné rekonstrukci. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost (lékaři, obchody, MHD, ad.). Dostupnost do centra je 3 min autem, na dálnici D8 – cca 7 min. Objekt stojí na pozemku o celkové výměře 239 m<sup>2</sup>, z toho plocha zastavěná domem a příjezdem je 100 m<sup>2</sup>, zahrada je cca 139 m<sup>2</sup>. Dům má užitnou plochu vč. suterénu cca 160 m<sup>2</sup>. Ve zvýšeném přízemí je předstí, komora, WC, vstupní chodba se schodištěm do patra, vstup do suterénu, obývací s krbem, kuchyňský kout. Směrem do zahrady je vstup na terasu. V patře jsou 4 samostatné místnosti, koupelna s vanou a WC. Celý dům je podsklepený s garáží a 5 místnostmi (vč. prádelny a tech. místnosti), WC a výhledem na zahradu. Suterén lze přizpůsobit bydlení, Dům prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí – plastová okna a dveře, střešní krytina. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina 220/380 V, plyn), Topení - ústřední s plynovým kotlem a krb. Na zahradě je menší betonový bazén. Pomůžeme Vám s financováním. Ev. číslo: 3850.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	3850	Plocha podlahová:	180 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	12.12.2014	Plocha pozemku:	239 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Parkování:	2
Poloha domu:	Řadový	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Topení:	Ústřední plynové
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Plocha zastavěná:	100 m <sup>2</sup>	Bazén:	✓

### Kontaktovat:



**Pavel Klouček**  
Mobil: 773 905 865  
E-mail: kpreal@reality11.cz

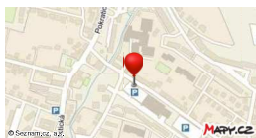


Reality 11 KP - real  
Dlouhá 198/34, 41201 Litoměřice-Město  
Více o společnosti »

Page 3 of 6

15.12.2014 22:57

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 300 m<sup>2</sup> Březinova cesta, Litoměřice - Pokratice 3 700 000 Kč

RD v Litoměřicích na skvělém místě ihned k nastěhování. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, má nová plastová okna, rozvody topení + plynový kotel, kanalizace. Přizemí byt 2+1, patro 4+1, 2x WC, 2x koupelna, 2x veranda, velká půda s možností další jednotky. Zahrada se zahradním domkem, sklep, garáž. V případě zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	3 700 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:		Podlaží:	3
ID zakázky:	198-N00580	Plocha zastavěná:	220 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	06.10.2014	Užitná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	220 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Dobrý	Plocha zahrady:	56 m <sup>2</sup>
Poloha domu:	V bloku	Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nevhodná
Vlastnictví:	Osobní	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	664,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Litoměřice, Pokratice, Březinova cesta (99 m)
- Vlak: Litoměřice hor.nádr. (689 m)
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank (156 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (354 m)
- Lékárna: Pokratická lékárna (196 m)
- Restaurace: Restaurace Hanoi (19 m)
- Obchod: Supermarket Albert (127 m)

### Kontaktovat:



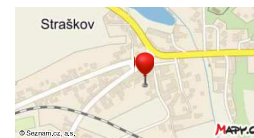
**Michaela Černíková**  
Mobil: +420 724 505 659  
E-mail: michaela.cernikova@re-max.cz

RE/MAX Progress  
Vodní 5178, 76001 Zlín  
Více o společnosti »

Page 4 of 6

15.12.2014 22:59

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 95 m<sup>2</sup> Straškov-Vodochody - Straškov, okres Litoměřice 1 890 000 Kč

Exklusivně Vám nabízíme Rodinný dům v centru obce Straškov. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, plastová okna, podlahy betonové a plovoucí, topení ústřední plynový kotel, nové rozvody vody a elektřiny. Dům není podsklepen, má přízemí a patro. V přízemí se nachází kuchyň, jídelna, obývací pokoj a koupelna s WC, v patře jsou 3 pokoje. K domu je malá zahrádka. Možno řešit hypotéku. Do města Prahy 40km. Doporučuji.

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	177 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N08232	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	11.12.2014	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Směšovaná	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	V bloku	Elektrina:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Betonová, Asfaltová
Užitná plocha:	95 m <sup>2</sup>	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazil průkaz energetické náročnosti budovy

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Straškov-Vodochody (94 m)
- Vlak: Straškov (566 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (87 m)
- Lékárna: MUDr. Milan Langer - výdejna léčiv (289 m)
- Restaurace: Hotel Amrika, s.r.o. (633 m)
- Obchod: JEDNOTA, společenství družstev v Rakovníku (61 m)

### Kontaktovat:



**Dolejší Vendulka**  
Mobil: +420 800 042 041  
E-mail: vendulka.dolejsi@finereality.cz

FINE REALITY, a.s.  
Francouzská 75/4, 12000 Praha - Vinohrady  
Více o společnosti »

Page 5 of 6

15.12.2014 22:59

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 500 m<sup>2</sup> Polepy, okres Litoměřice 2 700 000 Kč

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme rodinnou usedlost v Polepech. Nemovitost postupně procházela celkovou revitalizací. Využití je všestranné. Možnost vícegeneračního bydlení či podnikání, Možnost výhodně přikoupit navazující pozemek. Více informací u asistenta nabídky na telefon 739 500 514. Zařízení hypotéky je součástí nabídky.

Celková cena:	2 700 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	500 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně províze, reálního a právního servisu	Plocha pozemku:	661 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	024-N02073	Parkování:	✓
Aktualizace:	Dnes	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Směšaná	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	V bloku	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Podlaží:	2	Elektrifika:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	500 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Polepy (246 m)
- Vlak: Polepy (869 m)
- Pošta: Česká pošta, s.p. (433 m)
- Sportoviště: Paintball Game Roudnice nad Labem (596 m)
- Restaurace: Motorest Na Kovárně (284 m)

### Kontaktovat:



**Michal Kožíšek**  
Mobil: +420 722 304 030  
E-mail: michal.kozisek@re-max.cz



RE/MAX Vision  
Mírové náměstí 109/33, 40001 Ústí nad Labem-centrum  
Více o společnosti »

Page 6 of 6

15.12.2014 23:02

1 z 1

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 138 m<sup>2</sup> Brıza, okres Litoměřice 1 070 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej dvoupodlažního rodinného domu o velikosti 4+1, na pozemku 185m<sup>2</sup> – zpevněná plocha, na okraji obce Brıza, okr. Litoměřice. Přízemí domu se sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny a wc, v patře jsou další dva pokoje. K dispozici prostorná půda. Do domu je přivedena voda, elektřina 220/380 V, vytápění je ústřední – tuhá paliva nebo el. přímotopy. U domu je dílna a kolna, ¼ sklepěno. V obci a okolí je hezké a klidné prostředí, autobusová zastávka 100m, doktor, škola, školka, veškerá občanská vybavenost. Praha 35 km, Roudnice n.L. 8 km, Kralupy n.Vltavou 23km, Slaný 17 km. Ev. číslo: 482122.

Celková cena:	1 070 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	informace v kanceláři	Podlaží:	2
ID zakázky:	482736	Plocha zastavěná:	78 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	15.10.2014	Užitná plocha:	138 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	138 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plocha pozemku:	185 m <sup>2</sup>
Poloha domu:	Samostatný		

### Kontaktovat:



**Bc. Monika Veselá**  
Mobil: 734 766 199  
E-mail: ctever@dumreal.cz

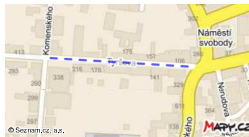


Dumreal.cz Clever  
Karlovo náměstí 40, 41301 Roudnice nad Labem  
Více o společnosti »

1 z 1

16.12.2014 23:19

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup> Týršova, Libochovice 1 799 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v obci Libochovice. Dům byl postaven v roce 1992, je určený k bydlení s možností provozování podnikání. Obytná část je řešena jako mezonet, kde ve spodní části se nachází dvě místnosti, kuchyň, koupelna, WC, chodba, 2 balkony, v horní části pokoj. Přízemí je dispozičně řešeno dvěmi kancelářemi se sociálním vybavením. V zadní části domu je dvorek s přístřeškem. Celý dům je zateplen a napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje nový kondenzační kotel. Dům má svůj elektronický zabezpečovací systém. Všechna okna a dveře v plastu. Nemovitost je ve výborném stavu, ihned k nastěhování. Vzhledem k ceně a stavu nemovitosti doporučuji. V případě zájmu s financováním pomůžeme.

Zlevněno:	1 799 000 Kč za nemovitost, včetně províze	Plocha zastavěná:	70 m <sup>2</sup>
Původní cena:	1 930 000 Kč	Užitná plocha:	150 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Cena je včetně províze RK a služeb, PH rychlým jednáním sleva.	Plocha podlahová:	120 m <sup>2</sup>
Náklady na bydlení:	0.00	Plocha pozemku:	101 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	58054	Voda:	Dávkový vodovod
Aktualizace:	10.12.2014	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektrifika:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Dlážděná
Podlaží:	2		

### Kontaktovat:



**Grisa Ladislav**  
Mobil: +420 774 110 007  
E-mail: calcentrum@reality.cz



Reální kancelář Reality IQ a.s.  
28. října 1594/281, 70900 Ostrava - Hluvský  
Více o společnosti »

16.12.2014 23:23

1 z 1

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 165 m<sup>2</sup> Žižkova, Roudnice nad Labem 1 450 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 s garáží. Objekt je situován v řadové zástavbě při jedné z hlavních komunikací města, na výjezdu ve směru k dálnici D8. Jedná se o nepodsklepený, patrový objekt s obytným podkrovím. V přízemí objektu umístěna garáž, jeden pokoj, koupelna s prádelnou, chodba, malý dvorek a sklady pod terasou. V prvním patře kuchyně, pokoj, šatna, chodba, WC a spíž, terasa, v podkrovní pak dva pokoje, chodba a půdní místnosti s možností přestavby. Objekt nebyl delší dobu užíván, vyžaduje částečnou rekonstrukci, dispozice umožňuje provést úpravy např. na prodejní prostor v přízemí a byt v patře a podkrovní, či tři bytové jednotky (garsoniera, alt. 1+1, 1+1, 1+1), v každém podlaží jednu. Plocha každého podlaží je cca 55m<sup>2</sup>. Dům byl postaven kolem roku 1900, podkrovní vestavba a další úpravy 1940, v nedávné minulosti základní údržba, přeložka střechy před cca 10-ti roky. Je napojen na kompletní IS, vytápění zajišťuje plynový kotel, rovněž tak ohřev TUV. S ohledem na menší pozemek, malý dvorek za domem a nutné úpravy se nejedná o nemovitost vhodnou pro každého, na druhou stranu nabízíme vlastní rodinný dům s garáží prakticky za cenu bytové jednotky.

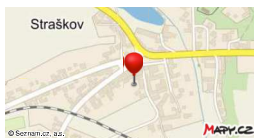
Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně províze, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Rok kolaudace:	1900
Aktualizace:	09.12.2014	Rok rekonstrukce:	2004
ID:	2991206492	Voda:	Dávkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Okraj obce	Telekomunikace:	Telefon
Typ domu:	Patrový	Elektrifika:	230V, 400V
Podlaží:	3	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	96 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	165 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✗
Plocha podlahová:	130 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗
Plocha pozemku:	96 m <sup>2</sup>	Vytáhn:	✗
Garáž:	1		

### Kontaktovat:

1 z 2

16.12.2014 23:20

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 95 m<sup>2</sup> Straškov-Vodochody - Straškov, okres Litoměřice 1 890 000 Kč

Exklusivně Vám nabízíme Rodinný dům v centru obce Straškov. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, plastová okna, podlahy betonové a plovoucí, topení ústřední plynový kotel, nové rozvody vody a elektriky. Dům není podsklepen, má přízemí a patro. V přízemí se nachází kuchyň, jídelna, obývací pokoj a koupelna s WC, v patře jsou 3 pokoje. K domu je malá zahrádka. Možno řešit hypotékou. Do města Prahy 40km. Doporučuji.

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	177 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N08232	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	11.12.2014	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Smišená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	V bloku	Elektrifika:	230V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Betonová, Asfaltová
Užitná plocha:	95 m <sup>2</sup>	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy

### V okolí najdete:

Bus MHD: Straškov-Vodochody (94 m)  
Vlak: Straškov (566 m)  
Pošta: Česká pošta, s.p. (87 m)  
Lékárna: MUDr. Milan Langer - vydejna léčiv (289 m)  
Restaurace: Hotel Amálie, s.r.o. (633 m)  
Obchod: JEDNOTA, společenství družstvo v Rakovníku (61 m)

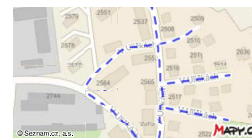
### Kontaktovat:



**Dolejší Vendulka**  
Mobil: +420 800 042 041  
E-mail: vendulka.dolejsi@finereality.cz

FINE REALITY, a.s.  
Francouzská 75/4, 12000 Praha - Vinohrady  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup> V Uličkách, Roudnice nad Labem 2 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům o celkové výměře 213 m<sup>2</sup> v klidné části města Roudnice nad Labem. Ve spodní části domu je garáž, prádelna a technická místnost. V 1. patře obývací místnost s krbem, spojená s kuchyní, WC a vchod na terasu se zahradou. Ve 2. patře 4. místnosti, WC a koupelna. Na domě nová střecha. K domu patří zahrada o výměře 53 m<sup>2</sup>. Ve městě veškerá občanská vybavenost.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	213 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	389516	Plocha zahrady:	53 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	Dnes	Lodžie:	✓
Stavba:	Cihlová	Slepej:	40 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Dobrý	Parkování:	2
Poloha domu:	Řadový	Voda:	Dálkový vodovod
Vlastnictví:	Osobní	Topení:	Lokální plynové
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Elektrifika:	230V
Plocha zastavěná:	150 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak
Užitná plocha:	150 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	150 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗

### Kontaktovat:

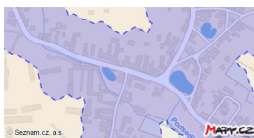
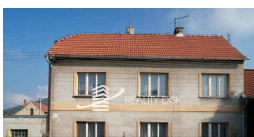


**Zákaznická linka**  
Tel.: 800 100 446  
Mobil: 739 545 999  
E-mail: info@mmreality.cz



M & M realty holding  
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup> Podsedice, okres Litoměřice 1 124 000 Kč

Nabízíme k prodeji patrový rodinný dům 5+1 v obci Podsedice okres Litoměřice. Nachází se v příjemném a klidném prostředí na úpatí Českého středohoří. Náleží k němu garáž a zahrada. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, kuchyň, koupelna s vanou, průchozí obývací pokoj a ložnice. V mezipatře je WC a technická místnost. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází tři pokoje a technická místnost bez oken. Dům má prostornou půdu, kterou lze využít k rozšíření obývacího prostoru. O pohodu za špatného počasí se stará zánovní střecha z pálených tašek. Vytápění je ústřední na plyn, který slouží i k ohřevu teplé vody. Do objektu je zaveden obecní vodovod. Součástí nemovitosti je garáž a drobná hospodářská stavení. Objekt je částečně podsklepený. V obci je k dispozici škola, školka, lékárná a hospoda. Ostatní občanská vybavenost je v Lovosicích (10 km). Vzhledem k hezkému prostředí a výhodné ceně doporučuji prohlídku.

Celková cena:	1 124 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	200 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Včetně provize a poplatků	Plocha pozemku:	649 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	4544	Sklep:	✓
Aktualizace:	01.12.2014	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Řadový	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace, Jímka
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Podlaží:	2	Elektrifika:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	110 m <sup>2</sup>	Doprava:	Autobus
Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>		

### Kontaktovat:



**Tomáš Kodýtek**  
Mobil: 723 377 277  
E-mail: tomas.kodytek@realitydisk.cz



REALITY DISK s.r.o.  
Masarykova 96/131, 40001 Ústí nad Labem - Klíše  
Více o společnosti »