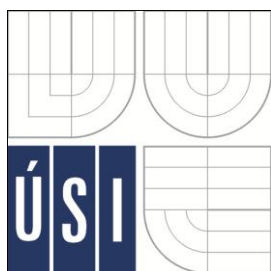


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V LOKALITĚ BRNO - ŠTÝŘICE A BRNO – ČERNOVICE

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF FLAT VALUATION IN BRNO-ŠTÝŘICE AND  
BRNO - ČERNOVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. FEDOR KUBEŠ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Fedor Kubeš

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

**Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Brno - Štýřice a Brno - Černovice**

v anglickém jazyce:

**Comparison of Selected Methods of Flat Valuation in Brno-Štýřice and Brno - Černovice**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Práce se zaměří na srovnání vybraných nejčastěji využívaných způsobů ocenění bytů. Srovnání bude provedeno pro lokalitu Brno - Štýřice a Brno - Černovice. V práci bude provedeno porovnání výsledků ocenění vybranými metodami a posouzení, která z metod je nejbližší k ceně obvyklé (obecné, tržní). Součástí práce bude rovněž srovnání skutečných nákladů developerské společnosti na vytvoření bytové jednotky a následný zisk z předpokládaného prodeje dané jednotky.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je ocenění bytů vhodně zvolenými metodami, přičemž jedním z vybraných způsobů ocenění je administrativní ocenění. Součástí práce je detailní popis situace na trhu s byty v Brně - Štýřicích a Brně - Černovicích, srovnání poptávky a nabídky v lokalitě, a to na základě statistického vyhodnocení vytvořené databáze. Dílčím cílem je srovnání skutečných nákladů developerské společnosti na vytvoření bytové jednotky a následný zisk z prodeje.

Seznam odborné literatury:

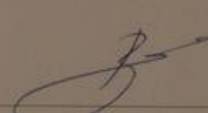
- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-719-2.  
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2011, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2011 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.  
BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.  
HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011



  
prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## **ABSTRAKT**

Diplomová práca je zameraná na porovnanie vybraných spôsobov ocenenie pre nehnuteľnosť typu byt v lokalite Brno – Černovice a Brno Štýřice. Práca je pomyselne rozdelená do dvoch častí. Teoretická časť popisuje základné pojmy spojené s oceňovaním, popisuje použité metódy oceňovania, trh nehnuteľností a oceňované lokality. Praktická časť diplomovej práce je zameraná na ocenenie bytov podľa platného cenového predpisu a to porovnávacím spôsobom, ocenením metódou priameho porovnania a metódou výnosovú. Z dosiahnutých výsledkov sa stanoví obvyklá cena. V závere práce sú vysvetlené a okomentované zistené skutočnosti (lokality, metódy, ceny, náklady a zisk developerskej spoločnosti).

## **ABSTRACT**

The thesis is focused on a comparison of selected methods for the valuation property type apartment in the area of Brno - Brno Štýřice and Černovice. The thesis is notionally divided into two parts. The theoretical part describes the basic concepts associated with valuation, describes methods used of valuation, real estate market and valued locations. The practical part of thesis is focused on the valuation of flats under the current price regulation with comparative method, the direct comparison method of valuation, method of yield for an assessment the current price. At the end of the thesis are explained and commented upon the facts (locations, methods, prices, costs and profit of development company).

## **KLÚČOVÉ SLOVÁ**

trh s nehnuteľnosťami, bytová jednotka, podlahová plocha, vlastníctvo, cena, hodnota, ponuka, dopyt, ocenenie podľa cenového predpisu, metóda priameho porovnania, výnosová metóda, obvyklá cena.

## **KEYWORDS**

the real estate market, a flat unit, a floor area, an ownership, a price, a value, an offer, a demand, pricing under price regulation, the direct comparison method, yield method, a current price.

#### Bibliografická citácia

KUBEŠ, F. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Brno - Štýřice a Brno – Černovice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 89 s., 101 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

## Čestné prehlásenie

Prehlasujem, že predložená diplomová práca na tému „*Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Brno - Štýřice a Brno – Černovice*“ je pôvodná, spracoval som ju samostatne a pod vedením svojho vedúceho diplomovej práce. Použitú literatúru a podkladové materiály uvádzam v prílohe podkladové materiály a prehlasujem, že som v práci neporušil autorské práva (v zmysle zákona č. 121/2000 Zb., o práve autorskom a o právach súvisiacich s právom autorským).

V Brne, dňa 20. mája 2012

.....

Fedor Kubeš

## **Pod'akovanie**

Touto cestou by som chcel poďakovať vedúcemu diplomovej práce pani Ing. Michaele Hrubanovej za jej ochotu a vedenie pri spracovávaní diplomovej práce.

Ďalej by som rád poďakoval spoločnosti Netdevelopmnet, za poskytnutie detailných informácií o projektoch bytových domov a obzvlášť majiteľovi firmy za čas, ktorý mi venoval.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b>	<b>12</b>
<b>1. TEORETICKÉ VÝCHODISKÁ, POZNATKY Z LITERATÚRY</b>	<b>13</b>
<b>1.1. ZMYSEL OCEŇOVANIA NEHNUTEELNOSTÍ</b>	<b>13</b>
<b>1.2. ZNALECKÁ ČINNOSŤ, ZNALCI, ODHADCOVIA</b>	<b>13</b>
1.2.1. ODHADCA	13
1.2.2. ZNALEC A ZNALECKÁ ČINNOSŤ	14
1.2.3. ZNALECKÉ ÚSTAVY	16
<b>1.3. PODKLADY PRE OCEŇOVANIE NEHNUTEELNOSTÍ</b>	<b>17</b>
<b>1.4. VYMEDZENIE POJMOV POTREBNÝCH PRE OCEŇOVANIE NEHNUTEELNOSTÍ</b>	<b>18</b>
1.4.1. NEHNUTEELNOSŤ PODĽA OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKU	18
1.4.2. SÚČASŤ STAVBY	18
1.4.3. PRÍSLUŠENSTVO NEHNUTEELNOSTI	19
1.4.4. POZEMOK	19
1.4.5. PARCELA	20
1.4.6. STAVBA	21
1.4.7. BYT, NEBYTOVÝ PRIESTOR	22
1.4.8. KATASTER NEHNUTEELNOSTÍ	23
<b>1.5. VYMEDZENIE POJMOV PRE ZÁKLADNÉ VÝPOČTY VÝMER NEHNUTEELNOSTÍ</b>	<b>24</b>
1.5.1. PODLAŽIE, PODKROVIE	24
1.5.2. PODLAHOVÁ PLOCHA	25
1.5.3. ZASTAVANÁ PLOCHA	25
1.5.4. OBSTAVANÝ PRIESTOR	27
1.5.5. ŽIVOTNOSŤ STAVIEB	27
1.5.6. OPOTREBENIE STAVIEB	27
<b>1.6. CENA A HODNOTA</b>	<b>28</b>
1.6.1. CENA OBSTARÁVACIA (ZRIAĎOVACIA)	30
1.6.2. CENA REPRODUKČNÁ	30
1.6.3. CENA OBEČNÁ (OBVYKLÁ, TRŽNÍ)	30
1.6.4. VÝCHODISKOVÁ (VÝCHOZÍ) CENA	31
1.6.5. JEDNOTKOVÁ CENA	31
1.6.6. VECNÁ HODNOTA	31
1.6.7. VÝNOSOVÁ HODNOTA	32

<b>1.7. PRÁVNÁ ÚPRAVA</b>	<b>32</b>
1.7.1. ZÁKON Č. 151/1997 ZB., O OCEŇOVANÍ MAJETKU V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV	33
1.7.2. VYHLÁŠKA Č. 3/2008 ZB., V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV	33
1.7.3. ZÁKON Č. 526/1990 ZB., O CENÁCH V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV	33
1.7.4. ZÁKON Č. 36/1967 ZB., O ZNALCOCH A TLMOČNÍKoch V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV	34
<b>1.8. ROZDELENIE A CHARAKTERISTIKA METÓD PRE OCENENIE NEHNUTEĽNOSTÍ</b>	<b>34</b>
1.8.1. CENOVÉ PREDPISY	35
1.8.1.1. Nákladová metóda	35
1.8.1.2. Porovnávací metóda	35
1.8.2. TRŽNÉ OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ	36
1.8.2.1. Porovnávací metóda	36
1.8.2.2. Výnosová metóda	37
<b><u>2. POPIS A ANALÝZA OCEŇOVANÝCH LOKALÍT</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b>2.1. KATASTRÁLNE ÚZEMIE BRNO – ČERNOVICE</b>	<b>40</b>
2.1.1. CHARAKTER ŠTVRTI	41
2.1.2. HISTORICKÝ VÝVOJ	41
<b>2.2. KATASTRÁLNE ÚZEMIE BRNO – ŠTÝŘICE</b>	<b>43</b>
2.2.1. CHARAKTER ŠTVRTI	43
2.2.2. HISTORICKÝ VÝVOJ	44
<b>2.3. TRH NEHNUTEĽNOSTÍ</b>	<b>45</b>
2.3.1. REALITY V BRNE	45
2.3.1.1. Realitný trh - Brno Černovice	47
2.3.1.2. Realitný trh - Brno Štýřice	48
<b>2.4. OCEŇOVANÉ BYTY</b>	<b>49</b>
2.4.1. BYTOVÝ DOM ŠTÝŘICE - ČERVENÝ KOPEC	49
2.4.1.1. Technické informácie	50
2.4.1.2. Podlahová plocha bytu 1+KK (č. 1)	51
2.4.1.3. Podlahová plocha bytu 2+KK (č. 2)	52
2.4.1.4. Podlahová plocha bytu 3+KK (č. 3)	52
2.4.2. POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM TURGENĚVOVA	53
2.4.2.1. Technické informácie	53
2.4.2.2. Podlahová plocha bytu 1+1 (č. 4)	55
2.4.2.3. Podlahová plocha bytu 2+KK (č. 5)	55

2.4.2.4. Podlahová plocha bytu 3+KK (č. 6)	56
2.4.3. BYTOVÉ JEDNOTKY ČERNOVICE	56
2.4.3.1. Byt č. 7	56
2.4.3.2. Byt č. 8	58
2.4.3.3. Byt č. 9	60
2.4.4. BYTOVÉ JEDNOTKY – ŠTÝŘICE	61
2.4.4.1. Byt č. 10	61
2.4.4.2. Byt č. 11	63
2.4.4.3. Byt č. 12	65
<b>2.5. OCEŇOVANIE VYBRANÝMI METÓDAMI</b>	<b>67</b>
2.5.1. OCENENIE POMOCOU CENOVÉHO PREDPISU - POROVNÁVANÍM	67
2.5.2. TRŽNÉ OCENENIE METÓDOU PRIAMEHO POROVNANIA	69
2.5.3. TRŽNÉ OCENENIE VÝNOSOVOU METÓDOU	71
2.5.3.1. Výpočet reprodukčnej ceny	72
2.5.3.2. Výpočet časovej ceny	73
2.5.3.3. Náklady spojené s prenájom nehnuteľnosti	74
2.5.3.4. Výpočet miery kapitalizácie	75
2.5.4. STANOVENIE OBVYKLEJ CENY BYTOVÝCH JEDNOTIEK	77
<b>2.6. POROVNANIE CIEN ZÍSKANÝCH VYBRANÝMI METÓDAMI OCENENIA</b>	<b>78</b>
<b>2.7. POROVNANIE CIEN V OBLASTI BRNO – ČERNOVICE A BRNO - ŠTÝŘICE</b>	<b>80</b>
2.7.1. POROVNANIE CIEN S DEVELOPERSKOU SPOLOČNOSŤOU	81
<b><u>ZÁVER</u></b>	<b>83</b>
<b><u>LITERATÚRA</u></b>	<b>85</b>
<b>MONOGRAFICKÉ ZDROJE</b>	<b>85</b>
<b>INTERNETOVÉ ZDROJE</b>	<b>85</b>
<b>PRÁVNE PREDPISY</b>	<b>86</b>
<b><u>ZOZNAM SKRATIEK A ZNAKOV</u></b>	<b>87</b>
<b><u>ZOZNAM GRAFOV</u></b>	<b>88</b>
<b><u>ZOZNAM OBRÁZKOV</u></b>	<b>88</b>

**ZOZNAM TABULIEK**

**88**

---

**ZOZNAM VZORCOV**

**89**

---

## Úvod

Oceňovanie nehnuteľností je úzko späté z historickým, dianím a smerovaním našej krajiny. Jeho vývoj a súčasný stav priamo súvisí s trhom nehnuteľností a ten dostal najväčší impulz na napredovanie po roku 1989, kedy sa otvoril priestor pre rozvoj ponuky a dopytu, ale aj zdokonaľovanie a zjednodušovanie legislatívy a administratívy v tomto obore.

Náplňou diplomovej práce a primárnym cieľom je porovnanie vybraných spôsobov oceňovania typu byt v dvoch lokalitách a to Brno – Černovice a Brno – Štýřice, porovnanie ponuky a dopytu v týchto lokalitách na základe vytvorenej databázy dvanástich oceňovaných bytov. Vedľajším cieľom diplomovej práce je zhodnotiť a porovnať náklady developerskej spoločnosti a zisk z predaja bytovej jednotky.

V prvej časti diplomovej práce sú definované základné pojmy, teoretické východiská, s ktorými sa stretávame pri oceňovaní nehnuteľnosti typu byt a zoznámenie s legislatívou, ktorá vytvára mantinely pre oceňovanie nehnuteľností.

Teoretická časť prechádza plynule do praktickej časti, kde sú na začiatku definované fakty ako je databáza oceňovaných bytov a s ňou spojená charakteristika technického stavu. Následne diplomová práca popisuje či už z historického hľadiska, alebo z hľadiska prítomnosti stav a vývoj oblasti pre oceňovanie. Sukcesívne charakterizuje situáciu na trhu s realitami pre Brno ako celok a pre obidve oblasti, ktorých sa týka oceňovanie. Keďže diplomová práca doposiaľ informovala a zhrnula potrebné teoretické východiská a aktuálny stav prechádza do roviny výpočtov a hodnotenia výsledkov. Tu sa stretávame s použitými metódami ako priame porovnávanie vyhláškové, priame porovnanie tržné, výnosová hodnota a nakoniec stanovenie obvyklej ceny. Vďaka výstupným hodnotám sú popísané a zmapované ponuky a dopyt v daných oblastiach, porovnané výnosy, náklady a predajné ceny, ktoré sú získané z developerskej spoločnosti. Postupy, výsledky a rôzne zaujímavé zrovnania sú okomentované a zdôvodnené.

Záverom je zhrnutá praktická časť, nadobudnuté ciele a výsledky diplomovej práce z dôrazom na fakty, informácie a výpočty nadobudnuté pri riešení tejto problematiky.

# 1. Teoretické východiská, poznatky z literatúry

## 1.1. Zmysel oceňovania nehnuteľností

Na základe popudu za účelom zistenia a stanovenia hodnoty (ceny) určitého objektu, stavby či pozemku sa vykonáva oceňovanie nehnuteľnosti v súvislosti s právnymi úkonmi. Oceňovanie nehnuteľností je špecifická činnosť, ktorá vyžaduje odborné znalosti a zručnosti k dosiahnutiu kvalitatívne uspokojivého výsledku. V našom prípade ide o správne a korektné určenie ceny. Jedným z hlavných činiteľov pre zistenie ceny nehnuteľnosti je bezpochyby účel ocenenia. „*Účelom ocenenia je dôvod, pohnútko či podnet, pre ktorý je potrebné vykonať ocenenie majetku.*“ [5, s. 29] Získané informácie o cene danej nehnuteľnosti slúžia fyzickým a právnickým osobám k uspokojovaniu rôznych potrieb.

## 1.2. Znalecká činnosť, znalci, odhadcovia

Ľudia sa často stretávajú s pojmi ako je znalec alebo odhadca, ale problém nastáva pri vnímaní rozdielu medzi týmito významovo odlišnými slovami. Všeobecne sa považujú tieto slová za synonymá, ale nie je tomu tak a je dôležité hneď na začiatku vymedziť ich význam.

### 1.2.1. Odhadca

Odhadca je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva svoju pracovnú činnosť na základe živnostenského oprávnenia. Na rozdiel od znalca nie je menovaný štátnym orgánom, ale pracuje na základe vydaného živnostenského listu na činnosť Oceňovanie majetku. Legislatíva hovorí že, do prvého júla 2008 sa jednalo o činnosť (živnosť) koncesovanú, po tomto dátume už boli podmienky pre udelenie zmiernené a jedná sa len o činnosť viazanú na predchádzajúce vzdelanie, napríklad ekonomického alebo technického smeru. Odhadcovia nemôžu realizovať a spracovávať znalecké posudky, vyjadrovať sa k cene zistenej podľa osobitných predpisov (stanovenie základu majetkových daní) a pôsobia teda ako cenoví alebo technickí poradcovia. Na našom realitnom trhu odhadcovia pracujú hlavne pre sporiteľne a banky

a sú týmito inštitúciami najímaní, aby vykonávali trhové ocenenie pre zabezpečenie úverov nehnuteľným zástavami. Vzhľadom na počet úverov nemôžu totiž túto činnosť znalci kapacitne zabezpečiť.[5]

Odhadcovia musia splňovať menšie požiadavky na kvalifikáciu oproti znalcom a tu vzniká vo veľa prípadoch problém, ktorý sa začal riešiť certifikátmi, pretože nie všetci sú schopní túto zodpovednú a náročnú prácu korektne previesť. Niektoré banky a sporiteľne, ako najväčší odberatelia ich služieb sa rozhodli požadovať od odhadcu preukázateľnú kvalifikáciu a to inú ako je živnostenský list. Na konci minulého storočia preto vznikli prvé certifikačné orgány akreditované štátom viazané na vysoké školy a profesijné organizácie, ktoré môžu odhadcu certifikovať. Proces certifikácie je obdobný ako proces skúmania odborných znalostí žiadateľa o znalectvo (predkladajú k obhajobe odborné práce a skladajú odbornej skúšky). Certifikát je udelený na časovo obmedzenú dobu troch alebo piatich rokov, následne sa certifikovaný znalec musí podrobiť rekvalifikácii.[5]

Pod dôvodmi tržného oceňovania rozumieme veci:

- keď si potrebujete ujasniť, za koľko môžete reálne svoju nehnuteľnosť predat’;
- ak naopak chcete nehnuteľnosť kúpiť a o cene sa dá ešte zjednávať’;
- pri niektorých dedičských konaniach novelou z roku 2009 (zákon č. 7/2009 Zb.) umožňuje, aby notár zistil cenu nehnuteľnosti aj napr. z vyhlásenia dedičov alebo z ocenenia realitnej kancelárie).

### **1.2.2. Znalec a znalecká činnosť**

Znalecká činnosť v zmysle zákona sa chápe ako znalecká činnosť pred štátnymi orgánmi a organmi, na ktoré prešli úlohy štátnych orgánov, ako aj znalecká činnosť vykonávaná v súvislosti s právnymi úkonmi občanov alebo organizácii. Z legislatívnej stránky upravuje znaleckú činnosť zákon č. 36/1967 Zb., o znalcoch a tlmočníkoch a vyhláškou Ministerstva spravodlivosti č. 37/1967 Zb., k prevedeniu zákona č. 36/1967 Zb., s neskoršími novelami. Ak nastane znalecké posudzovanie v riadení pred štátnymi orgánmi nemusí znalec skúmať či sa jedná o právny úkon, pretože

jednoznačne ide o znaleckú činnosť. Na druhú stranu, ak bude znalec požiadaný o vypracovanie posudku menom občana alebo organizácie musí ísť o posudzovanie v súvislosti s právnym úkonom.[2]

Znalcom sa stáva osoba, ktorá je do funkcie menovaná alebo osoba, ktorá o menovanie požiada a toto menovanie vykonáva minister spravodlivosti, alebo z jeho poverenia predseda krajského súdu podľa miesta bydliska znalca. K vymenovaniu znalcov je potreba splňať určité podmienky:[2]

- české štátne občianstvo (môže ospravedlniť minister spravodlivosti),
- potrebné znalosti a skúsenosti,
- osobné vlastnosti (na riadny výkon znaleckej činnosti),
- súhlas uchádzača.

Tieto podmienky musia byť overené príslušnými záujmovými zväzmi alebo obdobnými organizáciami a vyjadrením organizácie, u ktorej je uchádzač.v pracovnom pomere. Po overení musí znalec zložiť sľub a potvrdiť ho podpisom. Následne získa listinu o menovaní a potvrdenie oprávňujúce k prevzatiu znaleckej pečati. Ďalej musí byť znalec oboznámený so znením znaleckej doložky a získa znalecký denník a preukaz, v ktorom je špecifikovaný rozsah oprávnenia k výkonu činnosti. Po vymenovaní nasleduje zápis do zoznamu znalcov, ktoré sú verejne dostupné a vedú ich krajské sudy a centrálné Ministerstvo spravodlivosti.[2]

Samozrejme môže nastať úplne opačná situácia a tou je odvolávanie znalca. Zákon nám stanovil, kedy a za akých podmienok možno znalca odvolať, vyškrtnúť zo zoznamu znalcov a tieto dôvody sú:

- *„Ak sa dodatočne ukáže, že neboli splnené podmienky menovania alebo ak tieto podmienky odpadli,*
- *ak po vymenovaní nastanú skutočnosti, pre ktoré znalec nemôže svoju činnosť trvale vykonávať,*
- *znalec napriek výstrahe neplní alebo porušuje svoje povinnosti,*
- *organizácie, u ktorej je znalec zamestnaný preukáže, že mu znalecká činnosť bráni v riadnom výkone povinností vyplývajúcich z pracovného pomeru,*
- *ak znalec sám požiada o odvolanie z funkcie.“[2, s. 18]*

O odvolávaní rozhoduje ten, kto znalca menoval. Občan prestáva byť znalcom okamžikom doručenia rozhodnutia o odvolaní z funkcie a teda nemôže dokončiť ani rozpracované posudky. Realizovanie menovania znalcov nie je súdnym ani správnym riadením z čoho vyplýva, že sa jedná o jednostranný akt proti, ktorému nie je žiadny opravný prostriedok.[2]

Môže nastať prípad kedy nie je znalec zapísaný pre určitý obor, alebo zapísaný je, ale nemôže posudok podať, alebo pokiaľ by prevedenie úkonu znalcom zapísaným do zoznamu bolo spojené s neprímeranými ťažkosťami (nákladmi), môže štátny orgán ustanoviť znalcom osobu, ktorá nie je zapísaná do zoznamu. Občan, ktorý má byť takto ustanovený znalcom (ad hoc), musí prejaviť súhlas a sľub ku konkrétnemu prípadu, pre ktorý bol vybraný.[2]

Výkon znaleckej činnosti je zákonom a vyhláškou presne vymedzený. Znalec má povinnosť podať posudok v konaní pred štátnym orgánom, ak nie je vylúčený z dôvodu jeho zaujatosti. Ak odmietne znalec bezdôvodne vypracovať znalecký posudok, musí túto skutočnosť bezodkladne oznámiť štátnemu orgánu krajskému súdu, v ktorého obvode je znalec zapísaný.[2]

Dôvody pre súdny odhad:

- na výpočet dane z prevodu nehnuteľností a darovacej dane,
- pri vklade nehnuteľností do majetku a účtovníctva právnickej osoby (firmy);
- pri žiadosti o hypotekárny úver;
- pri žiadosti o vysoký úver;
- delenie nehnuteľnosti alebo delenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

### **1.2.3. Znalecké ústavy**

Podľa zákona rozlišuje dve kategórie znaleckých ústavov a sú to:

- Ústavy alebo iné pracoviská, špecializované na znaleckú činnosť, ktoré sú zapísané v zozname znaleckých ústavov vedenom ministerstvom spravodlivosti

v časti I. Štátne orgány sú povinné vyžadovať znalecké posudky predovšetkým od týchto ústavov, ak existujú v danom odbore.

- Ústavy kvalifikované pre znaleckú činnosť, ktoré sú zapísané v zozname znaleckých ústavov vedenom Ministerstvom spravodlivosti v časti II. Majú inú hlavnú náplň činnosti, bývajú to obyčajne vysoké školy, výskumné ústavy a pod. Vo zvlášť zložitých prípadoch môžu štátne orgány požadovať vypracovanie znaleckého posudku po týchto inštitúciách.[2]

Štátne orgány sú povinné vyžadovať predovšetkým znalecké posudky od ústavou alebo iných pracovísk špecializovaných na znaleckú činnosť, pokiaľ v určitom odbore pracovísk existuje. Za správnosť a včasné a riadne vypracovanie posudku zodpovedá vždy ústav ako organizácie.[2]

### **1.3. Podklady pre oceňovanie nehnuteľností**

Každý znalec (odhadca) je povinný uviesť prehľad všetkých podkladov pre oceňovanie v nálezovej časti svojho znaleckého posudku (odhadu). U dokladov treba uviesť názov, kto a kedy ho vydal a schválil, jednaciu číslu a podstatný obsah. Medzi podklady k oceňovaniu nehnuteľností zaradíme:

- výpis z katastra nehnuteľností; nemal by byť starší ako 3 mesiace,
- kópia príslušnej časti katastrálnej mapy s vyznačením oceňovaných pozemkov zodpovedajúce skutočnosti,
- výpisy z pozemkovej knihy, najmä čo sa týka veku starších stavieb,
- cenová mapa pozemkov, ak jej daná obec disponuje a je k dátumu odhadu platná,
- výkresová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavieb, pokiaľ možno schválená stavebným úradom,
- stavebne právnej dokumentácie, najmä potom územné rozhodnutie, stavebné povolenie,
- kolaudačné rozhodnutie, dokumentácia vykonaných zmien, rekonštrukciou a modernizáciou,

- nájomná zmluva a výmera nájomného k bytom, nebytovým priestorom, vonkajším plochám, záhradám a pod. v oceňovanej nehnuteľnosti resp. areálu,
- priznanie k dani z nehnuteľností,
- poisťné zmluvy na živelné poistenie stavieb a poistenie zodpovednosti za škodu,
- zmluvy o správe nehnuteľností,
- zmluvy o službách spojených s údržbou, opravami a prevádzkou nehnuteľnosti,
- výsledky miestneho prešetrovania (ohliadku) nehnuteľnosti, vykonaného zásadne osobne znalec, za pomoci príslušne poučeného nestranného pomocníka pri meraní,
- databáza informácií.[1]

## **1.4. Vymedzenie pojmov potrebných pre oceňovanie nehnuteľností**

Na začiatku sme sa venovali obsahu oceňovania nehnuteľnosti vo všeobecnej rovine, s jeho aktérmi a činnosťami. Následne si predstavíme niekoľko konkrétnych vecí, s ktorými sa stretne v nadchádzajúcich kapitolách a vysvetlenie týchto pojmov nám pomôže lepšie a zreteľnejšie pochopiť súvislosti a postupy danej problematiky.

### **1.4.1. Nehnuteľnosť podľa Občianskeho zákonníku**

Nehnuteľnosť je definovaná podľa Občianskeho zákonníku § 119 (zákon č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov) a to takto: „*Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.*“[8, s. 23] Veci delíme na hnutelné a nehnuteľné a z toho vyplýva, že všetky ostatné veci sú hnutelné (prenesieme ich z bodu x do bodu y). Táto definícia a jej pochopenie hrá dôležitú rolu pri nadobúdaní vlastníckych práv.

### **1.4.2. Súčasť stavby**

Tento pojem je definovaný v § 120 občianskeho zákonníku. „*Súčasťou veci je všetko, čo je k nej podľa jej povahy náleží a nemôže byť oddelené bez toho aby sa vec znehodnotila. Stavba nie je súčasťou pozemku.*“[1, s. 11] Za súčasť stavby sa dajú

považovať konštrukcie, ktoré sú s ňou spojené (steny, schody, krovy, okná, dvere, atď.). Za súčasť naopak nepovažujeme elektrické spotrebiče s pohyblivým prívodom do zásuvky v stene. Tieto veci spadajú do samostatných vecí hnutel'ných a neuvažujú sa pri hodnotení stavby. Akumulačné kachle, práčky, sporáky považujeme za súčasť stavby a hodnotíme ich v prípade, že sú priamo napojené. Za samostatnú vec považujeme pri oceňovaní rovnako žumpu, i keď je napojená z domu, domácu vodárňou a studňu, môžu byť umiestnené kdekoľvek, nezáleží na tom (aj v budove).[1]

Z právneho hľadiska považujeme za súčasť stavby ďalšie stavby, ktoré sú prevádzkovo prepojené so stavbou hlavnou. Za prevádzkové prepojenie považujeme komunikačné prepojenie medzi dvoma stavbami (dverami, spoločnou chodbou, atď.). Za prevádzkové prepojenie nie je možné považovať spoločné inštalácie. Zvláštnym prípadom je garáž. Tá je buď súčasťou domu, ak je s ním prevádzkovo prepojená, alebo je samostatnou vecou hlavnej. Od vyhlášky č. 540/2002 Zb., je možno garáž považovať aj za príslušenstvo napríklad rodinného domu.[1]

#### **1.4.3. Príslušenstvo nehnuteľnosti**

Takisto príslušenstvo je definované v občianskom zákonníku a to § 121, ktorý znie:

- „Príslušenstvom veci sú veci, ktoré náležia vlastníkovi veci hlavnej a sú im určené k tomu, aby boli s hlavnou vecou trvalo užívané.
- Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory, určené k tomu, aby boli s bytom užívané.“ [8, s. 2]

#### **1.4.4. Pozemok**

Pozemkom sa podľa katastrálneho zákona (zák. č. 344/1992 Zb., katastra nehnuteľností Českej republiky, v znení neskorších predpisov) rozumie „Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou administratívnej územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou držby, hranicou druhu pozemku, popr. rozhraním spôsobu využitia pozemku.“ [9]

Definíciu pozemku môžeme však nájsť aj v ďalších predpisoch. Podľa stavebného zákona č. 183/2006 Zb., definujeme pozemky nasledovne:

- „*Stavebný pozemok je pozemok, jeho časť alebo súbor pozemkov, vymedzený a určený na umiestnenie stavby územným rozhodnutím alebo regulačným plánom,*
- *zastavaný stavebný pozemok je pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako stavebná parcela a ďalšie pozemkové parcely spravidla pod spoločným oplotením, tvoriace súvislý celok s obytnými a hospodárskymi budovami.*“ [14]

Pre účely ocenenia podľa § 9 zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku sa pozemky členia na:

- „*Stavebné pozemky,*
- *poľnohospodárske pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrada, ovocný sad, lúka a pasienok,*
- *lesné pozemky, ktorými sú lesné pozemky evidované v katastri nehnuteľností a zalesnené, nelesná pozemky,*
- *pozemky evidované v katastri nehnuteľností ako vodné nádrže a vodné toky,*
- *iné pozemky, ktorými sú napríklad hospodársky nevyužiteľné pozemky a neplodná pôda, ako je rokľina, hranica s kamením, ochranné hrádza, močiar a bažina.*“ [1, s. 9]

#### **1.4.5. Parcela**

Parcela je pozemkom, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom. Celistvý pozemok sa môže skladať aj z niekoľkých parciel, výnimočne môže nastať opačná situácia. Spôsob výpočtu výmery parcely je vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických jednotkách a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.[6]

#### 1.4.6. Stavba

Pojem stavba má viacero právnych prameňov na vysvetlenie významu. V zásade sa stretávame s týmto pojmom v občianskoprávnom a stavebne - právnom predpise. Často nastane situácia, že sa tieto významovo odlišné charakteristiky zamenia a vznikne konfliktná situácia alebo nedorozumenie.[1]

Stavbou rozumieme výsledok stavebnej činnosti, ktorý ide individualizovať podľa druhu, účelu a využitia. Ide o jednotlivý stavebný objekt, nie o súbor týchto objektov ako keby tvorili funkčný celok. V takom prípade podľa funkčného a účelového využitia objektu jeden z nich zaujíma postavenie stavby hlavnej a druhu stavby vedľajšej.

Konkrétna stavba je určená druhom, popisným číslom, evidenčným číslom, obcou a katastrálnym územím.[6]

Za stavbu je možné považovať aj stavbu nedokončenú (neskolaudovanú). Za okamžik vzniku stavby považujeme ten, kedy začnú byť zreteľné obrysy a dispozície prvého nadzemného podlažia (obvykle aspoň jeden meter výšky stien), opakom je zánik stavby.

V § 2 odsek 3 a 4 zákona č. 183/2006 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej tiež stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa „stavbou rozumejú všetky stavebné diela, ktoré vznikajú stavebnou alebo montážnou technológiou, bez zreteľa na ich stavebno-technické prevedenie, použité stavebné výrobky, materiály a konštrukcie, na účel využitia a dobu trvania. Dočasná stavba je stavba, u ktorej stavebný úrad vopred obmedzí čas jej trvania. Stavba, ktorá slúži reklamným účelom, je stavba pre reklamu. Pokiaľ sa v tomto zákone používa pojmu stavba, rozumie sa tým podľa okolností aj jej časť alebo zmena dokončenej stavby.“

Pre účely tejto práce je dôležité tiež spomenúť definíciu stavieb podľa zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý vo svojom § 3 člení stavby na:

- „Stavby pozemné, ktorými sú:

- ~ budovy, ktorými sa rozumejú stavby priestorovo sústredené a navonok prevažne uzavreté obvodovými stenami a strešnými konštrukciami s jedným alebo viacerými ohraničenými úžitkovými priestormi,
- ~ vonkajšie úpravy,
- stavby inžinierske a špeciálne pozemné, ktorými sú stavby dopravné, vodné, na rozvod energií a vody, kanalizácie, veže, stožiare, komíny, plochy a úpravy územia, studne a ďalšie stavby špeciálneho charakteru,
- vodné nádrže a rybníky,
- iné stavby.[1, s. 7]

*Na účely ocenenia sa stavba posudzuje podľa účelu použitia. Pri nesúlade medzi účelom použitia stavby uvedeným v kolaudačnom rozhodnutí alebo v stavebnom povolení a skutočným užitím sa vychádza pri oceňovaní zo skutočného použitia stavby. Ak nie sú zachované doklady o účelu, pre ktorý bola stavba povolená, alebo pri nesúlade medzi stavom uvedeným v katastri nehnuteľností a skutočným stavom platí, že stavba je určená na účel, pre ktorý je svojim stavebne technickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, má sa za to, že stavba je určená účelu, ku ktorému sa užíva bez závad.“ [1, s. 7]*

#### **1.4.7. Byt, nebytový priestor**

Definícia bytu sa v právnych predpisoch podobne ako pojem stavby nachádza v dvoch formách výrazu. Definíciu nájdeme v zákone č. 72/1994 Zb., o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov a pre účely oceňovanie v zákone o oceňovaní majetku č. 151/1997 Zb., v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 72/1994 Zb., v znení neskorších predpisov vymedzuje byt a nebytový priestor a to takto: „Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené k bývaniu.

*Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu k iným účelom než bývanie, nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo k bytu alebo príslušenstvo k nebytovému priestoru ani spoločné časti domu.“*

V zákone č. 151/1997 Zb., v znení neskorších predpisov je uvedené, že „byt, ktorým sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností určených k bývaniu a jeho súčasti a príslušenstva sa oceňuje vrátane podielu na spoločných častiach domu a to i v prípade ak sú umiestnené mimo dom a vrátane podielu na príslušenstve domu a stavbách vedľajších a ich príslušenstvách, určených pre spoločné užívanie.“

„Nebytový priestor, ktorým sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností vrátane príslušenstva určených k iným účelom ako je bývanie, sa oceňuje vrátane podielov na spoločných častiach domu, a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo dom, ako i vrátane podielov na príslušenstve domu a stavbách vedľajších vrátane ich príslušenstva určených pre spoločné užívanie, nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu.“ [1, s. 35]

Pre účely oceňovania zákon o oceňovaní majetku č. 151/1997 Zb., v znení neskorších predpisov v § 8 rozlišuje byt, nebytový priestor, podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru.

Zákon č. 72/1994 Zb., o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov sa definuje byt, nebytový priestor, jednotka, rozostavaný byt, spoločné časti domu, podlahová plocha bytu alebo rozostavaného bytu.

#### **1.4.8. Kataster nehnuteľností**

Bol zriadený zákonom č. 344/1992 Zb., o katastri nehnuteľností Českej republiky v znení neskorších predpisov. Kataster je súborom informácií o nehnuteľnostiach v Českej republike, zahŕňajúci ich súpis a popis a ich geometrické a polohové určenie. Súčasťou katastra je evidencia vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a iných právnych vzťahov. Zápis do katastra nehnuteľností sa riadi zákonom č. 265/1992 Zb., o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

Predmetom evidencie katastra nehnuteľností sú podľa § 2, ods. 1, zákona č. 344/1992 Zb., o katastri nehnuteľností Českej republiky v znení neskorších predpisov: pozemky v podobe parciel, budovy spojené so zemou pevným základom, byty a nebytové priestory vymedzené ako jednotky, rozostavanej budovy alebo byty a nebytové priestory, stavby, o ktorých to ustanovuje osobitný zákon.

## 1.5. Vymedzenie pojmov pre základné výpočty výmer nehnuteľností

### 1.5.1. Podlažie, podkrovie

Podľa ČSN 734103 sa nahradil pojem „patro“, pojmom podlažie. Podlažím sa rozumie časť budovy vymedzená dvoma nasledujúcimi úrovňami horného povrchu nosnej časti stropných konštrukcií, pri podlaží založenom na pôde alebo násype je spodná vymedzujúca rovina horná rovina podkladu pod podlahou.

Podlažím je rovnako podkrovie, ale musí spĺňať určité podmienky. Podkrovie musí byť účelovo využívané, alebo aspoň stavebne upravené (sporné prípady rieši stavebná dokumentácia).[4]

- *„Podlažím sa pre výpočet výmer rozumie časť stavby so svetlou výškou najmenej 1,70 m oddelená:*
  - ~ *dole dolným lícom podlahy tohto podlažia,*
  - ~ *hore dolným lícom podlahy nasledujúceho podlažia,*
  - ~ *u najvyššieho podlažia horným lícom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy podkrovia, u striech, resp. častí bez pôdneho priestoru priemernou rovinou horného líca zastrešenia,*
  - ~ *u stavieb a najvyšších podlaží, teda aj podkrovia, ktoré nemajú strop, vonkajším lícom hrebeňa strechy.*
- *Podlažím je aj podkrovie alebo podzemie, ktorým sa rozumie prístupný priestor o výške svetlej najmenej 1,70 m aspoň v jednom mieste, stavebne upravený k účelovému využitiu.*
- *Podlažie sa rozdeľujú na podzemné a nadzemné. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného líca podlahy v priemere nižšie ako 0,80 m pod úrovňou okolitého terénu v styku s lícom stavby. Pre výpočet priemeru sa uvažujú miesta v štyroch reprezentatívnych rohoch posudzovaného podlažia.*
- *Nadzemné podlažia (NP) sa číslujú smerom nahor ako prvé nadzemné podlažie (1. NP), druhé nadzemné podlažie (2. NP) atď. Ak je podlaha časti podlažia výšky najmenej o jednu najviac o dve tretiny výšky podlažia, je možné označiť*

*ako medziposchodie (MEP), s poradovým číslom odvodeným od podlažia najbližšie nižšieho (teda medzi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).*

- *Podzemné podlažia (PP) sa číslujú smerom nadol ako prvé podzemné podlažie (1. PP), druhé podzemné podlažia (2. PP) atď. Ak je podlaha časti podlažia nižšie najmenej o jednu najviac o dve tretiny výšky podlažia, je možné ju označiť ako medziposchodie (MEIP), s poradovým číslom odvodeným od podlaží najbližšie vyššieho (teda medzi 1. NP a 1. PP je 1. MEIP).*
- *Pri popise budovy sa uvádza počet nadzemných podlaží vrátane podlažia o menšej ploche a obdobne počet podzemných podlaží, napríklad budova so štyrmi nadzemnými a jedným podzemným podlažím. “[1, s. 22]*

### **1.5.2. Podlahová plocha**

Pod pojmom podlahová plocha miestností sa rozumie vnútorná plocha miestnosti (líc steny meraní pri podlahe). Meranie je robené s presnosťou na centimetre, výsledky uvádzame v m<sup>2</sup> a zaokrúhľujeme na dve desatinné miesta. Podrobnejšie informácie, ktoré nám vymedzujú podlahovú plochu, nájdeme v prílohe č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Zb., ods. 4.[4]

### **1.5.3. Zastavaná plocha**

Zastavaná plocha budovy je plocha zastavaná stavbou (budovou) a inými objektmi vrátane prístavkov, ktoré sú konštrukčne spojené s týmito objektmi a dosahujú výšky aspoň úrovne podlahy na prízemí.

Vo vyhláške č. 3/2008 Zb., v znení neskorších predpisov je v prílohe č. 1 k pojmu zastavanej plochy uvedené:

- *„Zastavanou plochou stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho lícu zvislých konštrukcií všetkých nadzemných i podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné murovky sa nezapočítavajú.*
- *Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho lícu zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.[1, s. 27]*

- *Zastavanou plochou podzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho lícu zvislých konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné murovky sa nezapočítavajú.* “[1, s. 27]

Vyhláška č. 178/1994 Zb., až č. 3/2008 sa vyjadruje na margo zastavanej plochy podlažia a to takto:

- *„Zastavanou plochou podlažia sa rozumie plocha pôdorysného rezu v úrovni horného líca podlahy tohto podlažia, vymedzená vonkajším lícom obvodových konštrukcií tohto podlažia vrátane omietky. Pri objekte poloodkrytých (bez niektorých obvodových stien) je vonkajším obvodom obalová čiara vedená vonkajším lícom zvislých konštrukcií. Plochy lodžií arkierov sa započítavajú. u zastrešených stavieb alebo ich častí obvodových zvislých konštrukcií je zastavaná plocha podlaží vymedzená ortogonálnymi priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.*
- *Do zastavanej plochy podlažia sa započíta aj plocha, v ktorej nie je strop nižšieho podlažia, napríklad schodišťa, haly a dvorany prebiehajúci cez viac podlaží.*
- *Priemerná zastavaná plocha podlažia sa zistí ako súčet zastavaných plôch všetkých podlaží delených počtom podlaží* “[1, s. 26]

#### 1.5.4. Obstavaný priestor

Najbanálnejším spôsobom ako sa dá vyjadriť obstavaný priestor je priestorové vymedzenie stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami.

Vzorec 1 - výpočet obstavaného priestoru

$$OP = Oz + Os + Ov + Ot$$

- OP - súčet obstavaných priestorov
- Os - obstavaný priestor spodnej časti objektu
- Ot - obstavaný priestor zastrešenia
- Oz - obstavaný priestor základov
- Ov - obstavaný priestor vrchnej časti

#### 1.5.5. Životnosť stavieb

Pri oceňovaní chápeme tento pojem ako dobu, ktorá uplynie od vzniku stavby do jej schátrania, za predpokladu, že po celú dobu bola na stavbe uskutočňovaná preventívna údržba. Udáva sa v rokoch a ako vznik stavby považujeme spravidla začiatok užívania. V literatúre sa stretávame s názvami ako je zostatková, objektívna, ekonomická či predpokladaná životnosť. Tieto názvy sú v podstate akurát transformáciou všeobecnej životnosti do daných problematík. Z zoznamu tabuľkových hodnôt sa budeme často stretávať s poslednou menovanou životnosťou a tou je predpokladaná (technické trvanie, pravdepodobná, odhadovaná výdrž).[4]

#### 1.5.6. Opotrebenie stavieb

Každá vec, stavba v časovej línii degraduje, starne, stráca hodnotu, pretože sa používaním opotrebováva. Opotrebenie je znehodnotenie, používa sa aj termín amortizácia, nie však účtovná (odpisy). Udáva sa v percentách z hodnoty novej stavby, v niektorých prípadoch je vyjadrené pomernou hodnotou. K výsledku opotrebenia sa

môžeme dopracovať rôznymi postupmi, my sa však vymedzíme len tie najpoužívanejšie.

Medzi ne určite patrí lineárna metóda. Je veľmi jednoduchá, jej základom je fakt, že opotrebenie rastie priamo úmerne s časom od nuly u novej stavby do sto percent u stavby schátralej. Predpisom býva stanovená hranica u niektorých vecí ako je rodinný dom (70 %) u ostatných stavieb (80 %).[4]

Ďalšiu metódu, ktorú si predstavíme je analytická. Táto metóda využíva možnosti výpočtu opotrebenia ako priemeru opotrebení jednotlivých stavebne technický prvkov, tým myslíme konštrukciu a vybavenie. Je to obdobné ako pri výpočte hodnoty rozostavaných stavieb. Analytická metóda bola z hľadiska času neustále zdokonaľovaná vyhláškami. Momentálne ju upravuje vyhláška č. 3/2008 Zb., príloha 15. (Opotrebovanie stavieb) a je považovaná ako alternatíva k metóde lineárnej. Je používaná ak nastane situácia ako:

- stavba a štádiu pred alebo po oprave, mimo bežnú údržbu,
- stavba v mimoriadne dobrom alebo mimoriadne zlom technickom stave,
- výpočet opotrebovanie stavby lineárnou metódou je nevýstižný alebo opotrebenie je objektívne väčšie ako 85 %,
- oceňovaná kultúrna pamiatka,
- vykonaná nadstavba, prístavba, vstavba,
- stavba poškodená vplyvom živeľnej pohromy (najmä povodní alebo požiarom).[4]

## **1.6.Cena a hodnota**

Oceňovanie je činnosť, kde je konkrétnemu predmetu alebo súboru predmetov, práv priradený peňažný ekvivalent. V praxi sa často stretávame s termínmi ako je cena a hodnota. Tieto pojmi majú rôzne významy a nemali by sme si ich zameniť, čoho sme často svedkami.

Pojem cena je používaný pre požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastku za tovar alebo službu. Peňažná čiastka je alebo nie je zverejnená, zostáva však historickým faktom. Môže alebo nemusí mať vzťah k hodnote, ktorú veci prisudzujú iné

osoby. V problematike, ktorej sa venuje táto práca sa časom stretneme s viacerými druhmi cien, o ktorých si niečo povieme nižšie.[4]

- „Cena je peňažná suma
  - ~ dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru podľa § 2 až 13 alebo
  - ~ zistená podľa osobitného predpisu na iné účely ako na predaj.“[1, s.47]

Označuje sa takto cena zistená na základe cenového predpisu, ktorým je v súčasnosti zákon č. 151/1997Sb., o oceňovaní majetku a zmene niektorých zákonov, na ktorý sa viaže jeho vykonávací predpis, ktorým je vyhláška č. 3/2008 Zb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., v znení vyhlášky č. 456/2008 Zb., vyhlášky č. 460/2009 Zb., vyhlášky č. 364/2010 Zb., a vyhlášky č. 387/2011 Zb.[4]

**Tabuľka 1- Systém cien v ČR podľa cenového práva**

Cena zmluvná zákon 526/1990 Zb., o cenách	Voľné	
	Regulované	úradné (§ 5)
		vecné (§ 6)
		cenové moratórium (§ 9)
Cena zistená podľa zvláštneho predpisu zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku prevádza vyhláška č. 3/2008 Zb., v znení vyhlášky 387/2011 Zb.,	Ceny majetku	nehnutelnosti
		veci hnutelné
		majetok finančný
		majetok ostatný
	Ceny služieb	

Na druhej strane hodnota nie je skutočne zaplatenou, požadovanou, alebo ponúkanou cenou. Je to ekonomická kategória vyjadrujúca peňažný vzťah medzi tovarom a službami, ktoré môžeme kúpiť (spojitosť medzi predávajúcim kupujúcim). Podľa ekonomickej koncepcie hodnota vyjadruje úžitok, prospech vlastníka tovaru alebo služby k dátumu, ku ktorému sa odhad uskutočňuje. Tak isto ako u cien i hodnota má viacero foriem, ktoré môžu byť vyjadrené úplne iným číslom (vecná, výnosová, stredná, tržná hodnota).[6]

### **1.6.1. Cena obstarávacia (zriadovacía)**

Tento typ ceny sa tiež niekedy označuje ako cena historická. Prináša informácie o tom, za akú cenu "bolo možné vec zaobstarat' v čase jej obstarania". U nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto práce, najmä stavieb, sa jedná o cenu v čase ich postavenie. Z uvedeného vyplýva, že do ceny obstarávacia nie sú zahrnuté odpočty opotrebenie. Najčastejšie sa vyskytuje v účtovnej evidencii.[4]

### **1.6.2. Cena reprodukčná**

Udáva, za akú cenu by bolo možné rovnakú, alebo porovnateľnú novú vec zaobstarat' v dobe ocenenie, bez odpočtu opotrebenia. Zisťuje sa niekoľkými spôsobmi, napríklad podrobným podložkovým rozpočtom, nákladovou kalkuláciou, alebo za pomoci agregovaných položiek, najčastejšie sa však pre jej výpočet užíva technických hospodárskych ukazovateľov (THU) – jednotkových cien za 1 m<sup>3</sup> obostavaného priestoru, 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy apod.[4]

### **1.6.3. Cena obecná (obvyklá, tržní)**

Obecná cena nám vyjadruje cenu, za ktorú je možné rovnakú, alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase na voľnom trhu predat' alebo kúpiť.

Legislatívna charakteristika ceny obvyklej je obsiahnutá v zákone č. 151/1997 Zb., o oceňovanie majetku, v § 2 odsek 1.:

*„Majetok a služba sa oceňujú obvyklou cenou, ak tento zákon neustanovuje iný spôsob oceňovanie. Obvyklou cenou sa na účely tohto zákona rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, prípadne podobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo obdobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pritom sa zvažujú všetky okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv, ale do jej výšky sa nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolností trhu, osobných pomerov predávajúceho alebo kupujúceho ani vplyv zvláštnej obľuby. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú napríklad stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných či iných kalamít. Osobnými pomery sa rozumejú najmä vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštne*

*obľubou sa rozumie osobitná hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúce z osobného vzťahu k nim.*“[3, s. 3]

Obecná cena sa nevyskytuje iba vo vyššie uvedenom zákone o oceňovaní majetku, ale môžeme ho nájsť aj v niektorých ďalších predpisoch, niekedy aj s rôznou definíciou, ale pre naše potreby je táto definícia najdôležitejšou.

#### **1.6.4. Výhodisková (výchozí) cena**

*„Pri výpočte niektorých z vyššie uvedených cien (hodnôt) pojem pre cenu novej stavby bez odpočtu opotrebenia.“* Je označovaná ako CN (cena novej stavby).[1]

#### **1.6.5. Jednotková cena**

Už z názvu vyplýva o akú cenu sa jedna a teda je to cena za mernú jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , ks, t). Pri oceňovaní sa stretávame napríklad s jednotkovou cenou zrovnateľného objektu, jednotková cena oceňovaného objektu, základná cena (jednotková cena stanovená v predpise pre objekt štandardného prevedenia), základná cena upravená (jednotková cena získaná zo základnej ceny, upravená o koeficienty, zrážky a prirážky).

#### **1.6.6. Vecná hodnota**

Vecnú hodnotu charakterizujeme ako reprodukčnú obstarávaciu cenu veci, zníženú o primerané opotrebenie, zodpovedajúce priemernému opotrebeniu veci rovnakého veku a primeranej intenzity používania, vo výsledku potom prípadne zníženú o náklady na opravu vážnych závad, ktoré znemožňujú okamžité užívanie veci. Obdobou tejto ceny je v zákone číslo 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku, tzv. cena zistená nákladovým spôsobom. *„Nákladový spôsob, ktorý vychádza z nákladov, ktoré by bolo nutné vynaložiť na zriadenie predmetu ocenenia v mieste ocenenia a podľa jeho stavu ku dňu ocenenia.“*[1, s. 51] Treba upozorniť na to, že časovej cene odpovedá cena zistená nákladovým spôsobom bez koeficientu predajnosti  $K_p$ . [1]

### 1.6.7. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je súčet všetkých čistých budúcich príjmov z nehnuteľnosti, diskontovaných (od úročených) na súčasnú hodnotu. Zistí sa u nehnuteľnosti z dosiahnutého ročného nájomného zníženého o ročné náklady na prevádzku. Do týchto nákladov by sa mali započítať odpisy, priemerná ročná údržba, správa nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti, poistenie apod. Výnosová hodnota predstavuje očakávané výnosy z nehnuteľnosti, zjednodušene povedané istinu, ktorú je nutné pri stanovenej úrokovej sadzbe uložiť, aby úroky z tejto istiny boli rovnaké ako čistý výnos z nehnuteľnosti.

V zákone č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku, je obdobou tejto ceny tzv. cena zistená výnosovým spôsobom, definovaná v § 2 odsek 3 ako „cena ktorá vychádza z výnosu z predmetu ocenenie skutočne dosahovaného alebo z výnosu, ktorý možno z predmetu ocenenie za daných podmienok obvykle získať, a z kapitalizácie tohto výnosu.“ [1, s. 52]

Vzorec 2 - Cena výnosová

$$\text{Cena výnosová } C_v = \frac{\text{Zisk z nájmu nehnuteľnosti za rok}}{\text{Úroková miera v \% za rok}} * 100 \%$$

### 1.7. Právna úprava

Doposiaľ sme sa snažili charakterizovať činnosť oceňovania a vymedzili sme si zopár podstatných vlastností odborných slov, s ktorými sa budeme stretávať v praktickej časti s odvolaním na legislatívu (vyhlášky, zákony, atď.). Teraz si povieme niečo bližšie o ich obsahovej stránke, aby sme nadobudli akú takú predstavu, čo v nich nájdeme, respektíve na aký zákon alebo vyhlášku sa obrátiť, keď nastane zlomová situácia pre konkrétny problém. Za alfu a omegu budeme považovať zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý schválil parlament v júni roku 1997. K tomuto zákonu patrí vykonávací vyhláška č. 3/2008 Zb., o prevedení niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., o Oceňovanie majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Za neodmysliteľnú súčasť považujeme zákon č. 526/1990 Zb.,

o cenách, v znení neskorších predpisov z novembra roku 1990 a zákon č. 36/1967 Zb., o znalcoch tlmočníkoch, v znení neskorších predpisov, vrátane s jeho vykonávacou vyhláškou č. 37/1967 Zb., v znení neskorších predpisov.

### **1.7.1. Zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku v znení neskorších predpisov**

Účinnosť nadobudol 1. 1. 1998. Za poslednú aktualizáciu považujeme zákon č. 188/2011 Zb. Po obsahovej stránke upravuje oceňovanie vecí, práv, služieb a iných majetkových hodnôt pre účely stanovenými zvláštnymi predpismi.

*„Ak odkazujú tieto predpisy na cenový alebo osobitný predpis pre oceňovanie majetku alebo služby k inému účelu ako je predaj, rozumie sa týmto predpisom tento zákon. Zákon platí aj pre účely ustanovené zvláštnymi predpismi uvedenými v štvrtej až deviatej časti tohto zákona a ďalej vtedy, stanoví tak príslušný orgán v rámci svojho oprávnenia alebo dohodnú sa tak strany.“* [10]

### **1.7.2. Vyhláška č. 3/2008 Zb., v znení neskorších predpisov**

Vyhláška o prevedení niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, a znení neskorších predpisov. Vyhláška nadobúda účinnosť - táto dňom 1. februára 2008. Za poslednú novelizáciu tejto vyhlášky v tento moment považujeme vyhlášku č. 387/2011 Zb., v poslednom znení, ktorá má účinnosť od 1. januára 2011. Nájdeme tu všetky potrebné veci ohľadom stanovenia cien, koeficientov, prirážok a zrážok k cenám, postupy pri uplatňovaní spôsobov oceňovania vecí, práv a iných majetkových hodnôt a služieb. Rozsiahla časť dokumentu je venovaná práve nehnuteľnostiam a tvorí podstatnú časť informácií pre oceňovanie.

### **1.7.3. Zákon č. 526/1990 Zb., o cenách v znení neskorších predpisov**

V deväťdesiatych rokoch predstavoval počiatok procesu transformácia z centrálne direktívnej ekonomiky k ekonomike trhovej uvoľnenie procesu liberalizácie cien. Tento transformačný proces bol liberálno-právnou úpravou naplnený, ale

ukazovalo sa a stále sa ukazuje, že je v zákone nutné vykonať úpravy. Posledná zmena je daná zákonom č. 403/2009 Zb.

*„Zákon sám o sebe sa vzťahuje na uplatňovanie, reguláciu kontrolu cien výrobkov, výkonov, prác a služieb pre tuzemský trh vrátane cien tovaru z dovozu tovaru určeného pre vývoz.“ [17]*

#### **1.7.4. Zákon č. 36/1967 Zb., o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov**

Od 1. 1. 2012 prichádza očakávaná zmena, ktorej cieľom je zabezpečiť efektívnejší dohľad nad činnosťou znalcov, tlmočníkov a znaleckých ústavou a dosiahnuť tak vyššej kvality znaleckých posudkov a tlmočnických úkonov, ktoré majú významný vplyv na rýchlosť súdneho rozhodovania a kvalitu. Jedná sa o zákon č. 444/2011 Zb. Táto novela mení:

- podmienky výkonu znaleckej a tlmočnickej činnosti,
- práva povinnosti znalcov tlmočníkov,
- podmienky činnosti znaleckých ústavou,
- pôsobnosť ministerstva spravodlivosti a krajských súdov pri výkone štátnej správy znaleckej tlmočnickej činnosti,
- zodpovednosť za správne delikty pri výkone znaleckej činnosti tlmočnickej.

### **1.8. Rozdelenie a charakteristika metód pre ocenenie nehnuteľností**

Už na začiatku sme si povedali o mnohých účeloch, pre ktoré sa vytvárajú posudky, vymedzili sme si pojmy ako sú znalci a odhadcovia. Podľa požiadavky objednávateľa môžeme znalecké posudky a teda ich metódy rozdeliť do dvoch skupín. Ak by sme porovnávali výsledky rôznych metód, ich záver je často krát prekvapivý a líši sa v niekoľkých desiatkach percent.

Metódy oceňovania:

- Cenové predpisy:
  - ~ nákladová metóda,

- ~ porovnávací metoda,
- ~ kombinácia nákladovej a výnosovej metódy.
- Tržné oceňovanie:
  - ~ nákladová metóda,
  - ~ výnosová metóda,
  - ~ metóda priameho porovnania.

### 1.8.1. Cenové predpisy

Keďže sa jedná o cenové predpisy (vyhláškové ocenenie) musí byť upravený nejakou vyhláškou, podľa ktorej sa riadi. Je to zákon č. 151/1997 Zb., doplnený vyhláškou č. 3/2008 Zb., pomocou zákona zisťujeme administratívnu cenu nehnuteľnosti (dedičské riadenie, daň z prevodu, atď.). Na vyhlášky sme sa zamerali v predchádzajúcej kapitole a preto vynechám ich obsah a význam a prejdeme rovno na spôsoby ocenenia. Treba zdôrazniť, že naša problematika sa zameriava na byty a nebytové priestory, a preto si v krátkosti predstavíme metódy, ktoré sa nás priamo dotýkajú.

#### 1.8.1.1. Nákladová metóda

Ocenenie stavieb nákladovou metódou je popísaný v § 3 až § 21 cenovej vyhlášky. Všeobecne je možné povedať, že sa nákladová hodnota určuje ako súčin množstva (výmery) danej stavby a základnej (jednotkovej) ceny, ktorá sa upravuje ďalšími koeficientmi v závislosti na type charakteru stavby. Pre nás je najdôležitejší § 13 pre byt a nebytový priestor (rozostavaný, nedokončený), v ktorom nájdeme celý postup výpočtu.[2]

#### 1.8.1.2. Porovnávací metóda

Jedná sa o metódu, ktorá má najkratšiu pôsobnosť (najmladšia) podľa cenového predpisu. Jej popis je zakotvený v § 24 až 26 a umožňuje oceňovať dokončené byty, nebytové priestory, garáže vybranú časť rodinných domov a objektov

určených pre individuálnu rekreáciu. Princíp vychádza z porovnania ocenenia nehnuteľnosti s modelovou nehnuteľnosťou definovanú cenovým predpisom. Porovnanie sa deje na základe indexov cenového porovnania, ktoré sú tiež cenovým predpisom. Výsledná cena porovnávací sa potom zistí pomocou jednotkovej ceny vynásobenej výmerou oceňovanej nehnuteľnosti upravenej o index cenového porovnania. Podrobnejší popis sa nachádza v § 25 cenového predpisu.[2]

### **1.8.2. Tržné oceňovanie nehnuteľností**

*„Podľa práva Európskej Únie vyjadruje tržná hodnota cenu, za ktorú by mohli byť predané pozemky, budovy iné stavby na základe súkromného zmluvného aktu medzi ochotným predávajúcim a nestranným kupujúcim v deň ocenenie za predpokladu, že je majetok verejne vystavený na trhu, že trhové podmienky dovoľujú riadny predaj a že obvyklá lehota je dosiahnuteľná pri rokovaní o predaji. Podľa medzinárodných profesijných organizácií odhadcov majetku IVSC TEGoVA je tržová hodnota odhadnutá suma, za ktorú by mala byť aktíva vymenená v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nestrannej transakcii po vhodnom marketingu, kde obe strany konajú na základe vedomosti, opatrne a z vlastnej vôle.“[19]*

V poslednom rade netreba zabudnúť na faktory, ktoré tržnú hodnotu ovplyvňujú ako sú politicko-právne, ekonomické, fyzikálne, sociálne - demografické vplyvy.

#### **1.8.2.1. Porovnávací metóda**

Porovnávací prístup vychádza priamo z porovnania s predajom podobných nehnuteľností v podobných podmienkach. Porovnanie je buď priame medzi predávanými a oceňovanou nehnuteľnosťou, alebo nepriame, kedy súbor údajov o predávaných nehnuteľnostiach a ich cenách je spracovaný na priemernú, štandardnú nehnuteľnosť a s touto je potom porovnávaná nehnuteľnosť oceňovaná. Aplikácia tejto metódy ocenenia predpokladá dostatok informácií o ponukách alebo realizovaných predajoch nehnuteľností podobného charakteru v lokalite blízkej predmetnej nehnuteľnosti. Keďže naša práca je zameraná na byty, využitie správne zostavenej databázy bude kľúčové, pretože musíme vychádzať z faktu, že stavby nie sú totožné,

a však veľmi blízku zhodu dosahujeme práve pri bytoch (rovnaká veľkosť, v minulosti kategória, apod.).[1]

### 1.8.2.2. Výnosová metóda

V prvom rade si treba ujasniť, čo si pod pojmom výnosová hodnota predstavujeme, pretože po celú dobu budeme z tohto faktu vychádzať. Výnosová hodnota reprezentuje čisto ekonomický, podnikateľský pohľad na vlastníctvo nehnuteľností, a preto je logické, že od nej očakávame prínos výnosu. Je daná veľkosťou kapitálu, ktorý pri uložení na danú úrokovú mieru (miera kapitalizácie) by v budúcnosti umožňoval vyplatiť také čiastky, aké by boli rovné výnosom, ktoré by prinášala nehnuteľnosť. Výpočet sa robí spätne, súčtom všetkých predpokladaných čistých budúcich výnosov z prenájmu nehnuteľnosti. Zhrnúť tieto fakty sa dá v jednej vete, a to takto: „*Výnosová hodnota nehnuteľnosti je súčtom diskontovaných (od úročených) predpokladaných budúcich čistých výnosov z jeho prenájmu.*“ [1, s. 267]

K tomu, aby sme dostali k požadovaným výsledkom potrebujeme mať načerpané znalosti ako sú výpočet priemerov, základné pojmy úrokového počtu, zložené úrokovanie atď.

Nakoniec si uvedieme vzťahy, kde nám môže nastať viacero kombinácii riešení pre výstupný vzorec:

- Obecný vzťah

**Vzorec 3 - Výnosová hodnota**

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

$C_v$  - výnosová hodnota (zistená výnosovým spôsobom)

$n$  - počet budúcich rokov, pre ktoré budú dosahované výnosy

$t$  - rok, z ktorého sa počíta výnos

$z_t$  - zisk (čistý výnos) predpokladaný v roku  $t$

$q$  - úročiteľ ( $q = 1 + i = 1 + u / 100$ )

- Konštantný výnos po neobmedzenú dobu (vecná renta, bez predaja na konci)

**Vzorec 4 - Konštantný výnos**

$$C_v = \frac{Z}{u} \times 100 \%$$

respektíve pre stotinovú úrokovú mieru

$$C_v = \frac{Z}{i}$$

- Konštantný výnos pre určitú dobu, bez predaja na konci

**Vzorec 5 - Konštantný výnos(určitá doba)**

$$C_v = z \times \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

- Konštantný výnos pre určitú dobu, s predajom na konci

**Vzorec 6 - Konštantný výnos(určitá doba, predaj na konci)**

$$C_v = z \times \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

- Premennivý výnos v prvých rokoch, potom konštantný, bez predaja na konci

**Vzorec 7 - Premennivý výnos, potom konštantný**

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m \times i}$$

m - počet budúcich rokov od dátumu odhadu, pre ktoré poznáme alebo môžeme aspoň dôvodne predpokladať výšku výnosov, ktorý bude v jednotlivých rokoch premenlivý

$z_t$  - zisk v budúcom roku t (peňažné jednotky)

z - zisk v rokoch m+1, m+2 atď., predpokladáme pre dlhú dobu čistý výnos konštantný

- Premennivý čistý výnos prvých rokoch, potom pre určitú dobu konštantný, s predajom na konci

**Vzorec 8 - Premennivý, konštantný s predajom na konci**

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m} \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^{(m+n)}}$$

- n - počet ďalších budúcich rokov, pre ktoré môžeme predpokladať konštantnú výšku čistého výnosu z
- R - cena zvyškov realizovaného v roku (m+n). Je treba odborne odhadnúť. Niektorí používajú x – násobok hodnoty v roku n, hodnotu x odvodzujú z úrokovej miery ako by šlo o oceňovanie zvyškov výnosovou hodnotou na neobmedzenú dobu. Pokiaľ by sme zvyšok nepredali hneď na konci roku (m+n), ale neskôr, bude mocnina úročiteľa v menovateli posledného zlomku použitá primerane tomuto roku.[1]

## 2. Popis a analýza oceňovaných lokalít

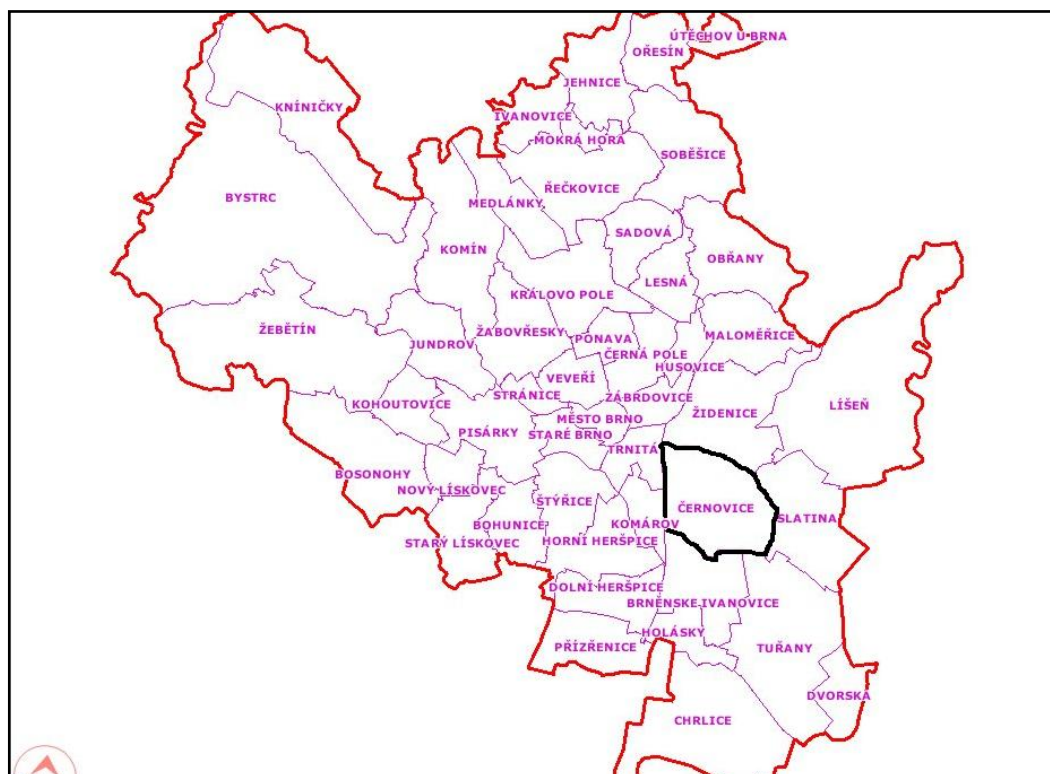
### 2.1. Katastrálne územie Brno – Černovice

Černovice (nemecky Czernowitz, neskôr Tschernowitz) sú historická obec, katastrálne územie a od 24. novembra 1990 pod názvom Brno - Černovice tiež mestská časť štatutárneho mesta Brna s rozlohou 629,41 ha, rozkladajúce sa na východnom (ľavom) brehu rieky Svitavy. [10]

Mestská časť Brno - Černovice hraničí na východe s mestskou časťou Brno - Slatina, na severe s mestskou časťou Brno - Židenice, na západe s mestskými časťami Brno - stred a Brno - juh, pričom tu jej západnú hranicu robí pravý breh rieky Svitava, na juhu ďalej hraničí s mestskou časťou Brno - Tuřany.

Názov údajne súvisí s územím, na ktorom sa štvrť nachádza. Oblasť bola kedysi močaristá, dokladajú to i názvy okolitých štvrtí, Slatina a Komárov.[10]

Obrázok 1- Mapa Černovice



### 2.1.1. Charakter štvrti

Černovice sa skladajú z menších Starých a väčších Nových Černovic, medzi ktorými sa neďaleko budovy textilného kombinátu Nová Mosilana nachádza areál psychiatrickej liečebne, vďaka ktorej majú Černovice v Brne i okolí podobnú povest' ako pražské Bohnice, ktoré majú taktiež "svoju" psychiatrickú liečebňu. Kým Nové Černovice majú mestský charakter s prevažne prvorepublikovými domami, Staré Černovice majú dedinský charakter. Pôvodne prevažne poľnohospodársky a záhradkársky zamerané Černovice sa vo svojich okrajových častiach menia v súčasnosti v priemyselnú štvrť. Príkladom môže byť aj zmena bývalého černovického letiska v mediálne známu priemyselnú oblasť Černovické terasy. Rozporuplnosť tohto územia dokladá blízke susedstvo brnenskej mestskej skládky Černovice a malého kúska pôvodnej prírodnej krajiny Černovický hájik (dnes však už k Černoviciam nepatrí).[10]

### 2.1.2. Historický vývoj

Mestská časť Brno - Černovice ako samostatná obec vznikla pred viacej než 700 rokmi. V roku 1645 pri obliehaní Brna švédskymi vojskami bola obec značne poškodená. Severne od starých Černovic bola v rokoch 1861 - 1863 vybudovaná zemská psychiatrická liečebňa s osovo komponovanými renesančnými objektmi ležiacimi v "zelenej" časti tejto štvrti. Od 70. rokov 19. storočia vznikala zástavba Nových Černovic, ktorá bola dotvorená počas obdobia Prvej republiky. V tridsiatych rokoch vznikla na východe vtedajšieho černovického katastra núdzová robotnícka kolónia Černovičky, patriace od roku 1969 ku katastra susednej Slatiny. Roku 1959 začalo na východnom okraji Nových Černovic v priestore dnešnej Kneslovej a Krausovej ulice vznikať vôbec prvé brnenské panelové sídlisko.[10]

Územie modernej mestskej časti Brno - Černovice bolo pripojené k Brnu postupne v niekoľkých fázach:

- 6. júla 1850 sa súčasťou Brna stal blok domov medzi ulicami Olomoucká, Trhová a Zverinová, patriace vtedy k Zábrdoviciam,
- roku 1861 bol so založením vtedy zemskej psychiatrickej liečebne pripojený k Brnu i jej areál, ako novo vytvorené katastrálne územie Zábrdovice II, úplne oddelené od zvyšku Brna,

- 27. júla 1884 (podľa údajov z katastrálnej mapy z povinných cisárskych výťažkov stabilného katastra) boli k Brnu pripojené parcely po oboch stranách západnej časti Olomoucké ulice, ktoré predtým tvorili súčasť katastri obce Černovice (tieto pozemky boli súčasne v rámci Brna pripojené ku katastrálnemu území Zábrdovice I),
- 31. marca 1898 (podľa údajov z indikačnej skice katastrálneho územia Černovice datovanej rokom 1873 - signatúra tejto indikačnej skice uložená v Moravskom zemskom archíve je MOR038118730) bolo na základe výnosu zemského finančného riaditeľstva v Brne pripojený k Brnu územie na severozápade vtedajšieho katastri Černovice, ktoré zahŕňalo časť Mäsové ulice, krátky úsek ulice Mlynské, ulicu Porážka a blok domov medzi ulicami Tienisté, Elišky Krásnohorskéj a Spojka. Táto oblasť bola v rámci Brna pripojená ku katastrálnemu území Trnístá,
- 16. apríla 1919 potom bola pripojená k Brnu i samotná obec Černovice, ako aj obce Ivanovice (dnes zvané Brnenskej Ivanovice) a Komárov, ktorých katastre na území modernej mestskej časti Brno-Černovice tiež zasahovali.[10]

Popri vyššie uvedených zmenách katastrálnej hranice Černovic, súvisiacich s pripájaním k Brnu, dochádzalo samozrejme historicky k vývoju tejto oblasti a ďalšiemu rozširovaniu a tvarovaniu, ktoré ovplivňovali rôzne udalosti, ale nebudeme sa tomu venovať podrobne. Dôležité pre nás je, že od 24. novembra 1990 sú Černovice pod názvom Brno - Černovice jednou zo samosprávnych mestských častí Brna.[10]

Obrázok 2 - Černovice



## 2.2. Katastrálne územie Brno – Štýřice

Štýřice je štvrť a katastrálne územie, o rozlohe 332,65 ha, tvoriaci od 24. novembra 1990 najjužnejšia časť brnianskej mestskej časti Brno - stred. Štýřice sa rozkladajú južne od rieky Svatky, ich severnej katastrálnej hranice však vedie po severnom (ľavom) brehu rieky. Na severe susedia Štýřice so Starým Brnom, na severovýchode s Trnitou, na východe s Komárovom a hlavne s Hornými Heršpicami, na juhozápade a západe s Bohunicami a na severozápade s Pisárkami.[9]

Obrázok 3 - Mapa Štýřice



### 2.2.1. Charakter štvrti

Vo štvrti sa nachádza niekoľko firiem ako sú Feron, a.s., alebo výrobca vozidiel značky Avia firma Karoséria a.s., ale aj veľké obchody Interspar, Bauhaus a Hornbach. Os štvrti predstavuje ulice Viedenská, v ktorej sa nachádza niekoľko veľkých firiem aj niekoľko obchodov vrátane hypermarketu EXIsport. Spolu s tunajšími ulicami

Jihlavskou a Heršpickou je to zároveň dôležitá dopravná tepna, ktorou prechádzajú aj trasy električkových liniek 2 (do Modric) a 6 (do susedného Starého Lískovci). Severnú časť štvrť tvorí staršia zástavba, stred potom panelové sídlisko, ktorého výstavba necitlivo zničila veľkú časť pôvodnej zástavby. V tejto strednej časti sa nachádza aj brnenská mešita. Na severozápade katastra Štýřice sa rozkladá Kamenná kolónia (známa tiež ako Kamenná štvrť), niekdajší prvorepubliková robotnícka kolónia. Najjužnejšia časť štvrte zaberá rozsiahly areál brnenského ústredného cintorína. Štvrť patrí v posledných rokoch medzi najdynamickejšie sa meniace časti Brna - stredu. Vo východnej a južnej časti štvrte vznikajú moderné business parky, na východe štvrte boli v nedávnej minulosti vybudované tiež veľké obchody už spomínaných spoločností Bauhaus a Hornbach alebo budova M Palác a AZ Tower, čo veľmi kontrastuje so stavom, ktorý v tejto štvrť panoval do polovice 90. rokov 20. storočia.[9]

### **2.2.2. Historický vývoj**

Severná časť dnešných Štýřic zahrňuje historické jadro a približne tretinu katastra dnešnej štvrť, bola pôvodne súčasťou katastrálneho územia Staré Brno a súčasťou Brna sa stala 6. júla 1850. Asi polovica územia dnešnej štvrť bola v tej dobe súčasťou katastra obce Horné Heršpice, a zvyšok územia patril ku katastrom Bohuníc, Komárova, Trnité a Nových Sadov. Roku 1883 bol na severozápadnom okraji pôvodného hornoherspického katastra založený brnenský Ústredný cintorín, ktorý sa stal vo forme exklávy súčasťou Brna ako nové katastrálne územie Staré Brno II, zatiaľ čo pôvodný Starobrnenský kataster bol premenovaný na Staré Brno I. Roku 1915 boli oba katastre zlúčené v jedno katastrálne územie Staré Brno a Vídeňku, ku ktorému bolo zároveň pripojené veľké územie na severozápade vtedajšieho katastri vtedajšej obce Horní Heršpice. Pri prvej katastrálnej reforme Brna z rokov 1940 - 1941 boli tunajšie pozemky vtedy patriaci k Novým Sadom a Trnistej pripojené ku Komárov. Ako katastrálne územie vznikli Štýřice až pri radikálnej katastrálnej reforme Brna na konci 60. rokov 20. storočia, čo je jeden z dôvodov, prečo sa ich názov nikdy moc nevžil, hoci tvorí relatívne organický celok. Popri južnej časti katastrálneho územia Staré Brno a Vídeňka rozkladajúce sa južne od ľavého brehu Svatky sa jeho súčasťou stali okrajovej časti katastrálnych území Horný Heršpice, Bohunice a Komárov.[9]

## **2.3. Trh nehnuteľností**

Dnešná doba a celosvetový vývoj nám nedáva veľký priestor na predikatívne výroky ohľadom trhovej budúcnosti a aj analytici, ktorí sa tejto problematike venujú dlhé obdobie vyslovia výroky, ktoré sú maximálne opatrné. Ale čo môžeme určite z hľadiska aktuálneho a krátkodobého zhodnotiť pomocou veľkého množstva informácií a analýz je trh nehnuteľností. Konkrétne sa jedná o trh nehnuteľností v Brne a ešte konkrétnejšie v jeho dvoch častiach Černovice a Štýřice. Sú to mestské časti pomerne podobné, dokonca aj cenovo, čo si ukážeme v ďalšej analýze, ale ponúkajú rozdielny pohľad na bývanie. Nie sú to štvrte, ktoré by sa mohli pýšiť prívlastkom luxusné, ale určite ponúkajú svoj komfort a dokážu uspokojiť rozsiahlejší dopyt po bývaní.

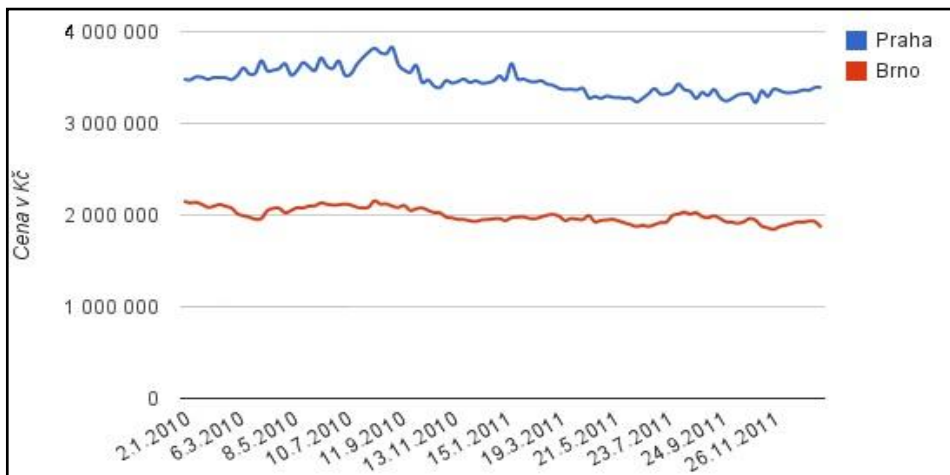
Najprv by sme povedali niečo o celkovej situácii trhu realít v Brne, a potom by sme sa zamerali na naše záujmové oblasti, ktoré sú úzko spojené s celkovým vývojom na poli realít v Brne.

### **2.3.1. Reality v Brne**

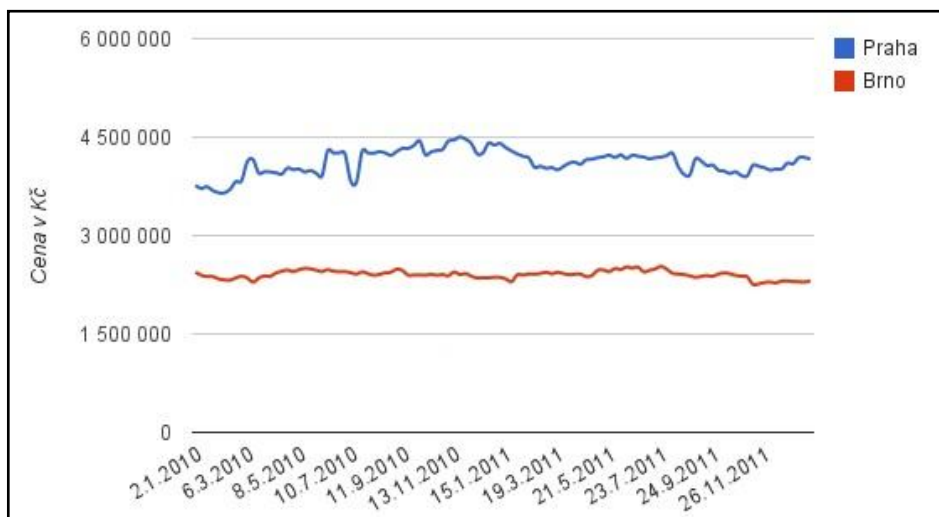
Vývoj na trhu realít v Brne nereaguje až tak zásadne ako by sa dalo očakávať, alebo nereaguje aspoň tak agresívne ako napríklad v Prahe. Keď už hovoríme o reakciách tak máme skôr namysli mierny pád cien, ktorý začal v roku 2009 a stagnácia trhu pokračuje do dnes. Keďže sa v našej práci budeme stretávať s bytmi typu 2+1, 2+KK alebo 3+1, 3+KK, tak si graficky vyjadríme ich vývoj v krátkodobom grafe, kde sa nezohľadňuje veľkosť ani štvrť. Ide priemernú cenu v daný čas za typovo určenú nehnuteľnosť.

Z grafov je zrejmé, že ceny sledovaných bytov mali v posledných dvoch rokoch tendenciu k miernemu poklesu. Výnimkou sú byty 3+1 v Prahe, ktoré do začiatku minulého roka mierne zdražovali a poslednou dobou sa ich priemerná cena výraznejšie nemení.

Graf 1 - Trh nehnuteľností, vývoj 2+1 [9]



Graf 2 - Trh nehnuteľností, vývoj 3+KK [9]



Fenoménom tejto doby sú vlastníci starších nehnuteľností. Veľakrát sa stávalo, že byty developerských projektov boli lacnejšie (v extrémnych prípadoch) či zrovnateľne drahé ako novostavby. Bolo to spôsobené hlavne tým, že ľudia nepružne reagujú na zmeny alebo sa skôr nechcú poddať vývoju trhu a myslia si, že práve tá ich nehnuteľnosť je tá najvhodnejšia na predaj. Samozrejme aj v tom segmente muselo prísť na zmenu a v dnešnom období staré byty ešte s cenovou klesajú, aj keď v Brne za posledné tri mesiace k poklesu neprišlo, čo je jedna z mála výnimiek.

Nie je žiadnym prekvapením, že najdrahšie byty sú stále v Prahe, kde priemerný starší trojizbový byt stál tento rok približne 2,687 miliónov korún, čo je o celých 6,9 percenta menej než vlani. Za rovnaký byt sa pritom ešte v roku 2008 zaplatilo

priemerne 3,268 milióna korún. V Brne by vyšiel rovnaký vzorový byt tento rok na 2,015 milióna korún, čo je o 3,1 percenta menej než vlani. Od roku 2008, kedy stál rovnaký byt 2,186 milióna korún, jeho cena klesla o 7,8 %. Tieto údaje sa dajú považovať sa presné a boli prevzaté z Inštitútu regionálneho rozvoja.[12]

Nemožno zrejme obsiahnuť všetky faktory ovplyvňujúce brnenský vývoj, je však možné pripomenúť aspoň niektoré z nich, ktoré môžu okrem globálneho krízového stavu k poklesu cien prispievať. Brno je predovšetkým v slepej uličke vo svojom urbanistickom rozvoji. Dlhodobé spory o vedenie rýchlostnej cesty R43 a o odsun brnenského nádražia znamenajú, že Brno nemá toľko potrebný aktualizovaný územný plán. Tieto problémy ďalej prerastajú v celom kraji a úspešne odsúvajú prerokovanie a vydanie zásad územného rozvoja, strategického územne - plánovacieho dokumentu na krajskej úrovni, ktorý je z hľadiska investičného rozvoja kraja najpodstatnejším dokumentom. Bez aktualizovaného územného plánu je ďalší rozvoj mesta Brna nemysliteľný.

Zásady územného rozvoja okrem iného stabilizujú návrhy dopravných sietí a tým vytvárajú predpoklady pre alokáciu investícií aj nové bytové výstavby. Stav aj výhľad dopravnej dostupnosti výrazne ovplyvňuje ceny nehnuteľností, a ako sa ukazuje, v období krízy je tento vplyv dvojnásobný. Len by som chcel pripomenúť, že časti Brno Štýřice a Černovice sú okrajové časti a ich výhodou je okamžité napojenie na diaľnicu a z ich umiestnenia je blízko aj samotné centrum Brna.

#### 2.3.1.1. Realitný trh - Brno Černovice

V prvom rade sme sa venovali celkovému realitnému trhu v Brne, pretože medzi časťami sú malé rozdiely a Brno nie je extrémne veľké mesto na to, aby generovalo veľké cenové rozdiely medzi nimi. Samozrejme ak zoberieme najlukratívnejšiu a najmenej lukratívnu časť vidíme badateľne rozdiely, ale to sú extrémny a v našich prípadoch sa pohybujeme v priemere čo sa týka lukratívnosti, sociálneho zabezpečenia a polohy. Na začiatku sme sa oboznámili s históriou a teda máme približnú predstavu o tom, ako tato štvrť vyzerá a akým smerom sa uberá. Podľa môjho názoru Černovice ponúkajú v pomere cena výkon zaujímavú možnosť na bývanie. Okolie Černovic je pomerne dosť priemyselné a môžeme tu nájsť mnoho významných firiem ako je napríklad Honeywell a podobne. Ohľadne ponuky zamestnania je tu mnoho príležitostí

na rozvoj osobnostný, ale aj firemný. Štvrť je v kontakte s diaľnicou Bratislava – Praha, čo jej dáva určité výhody, v blízkosti sa nachádza aj letisko mesta Brna. Tak isto dostupnosť do centra je v priemere 10 minút. Na druhej strane ponúka tiché a kludné bývanie s dobrou sociálnou vybavenosťou od škôlky až po stredné školy. Pre deti je tu postavených mnoho ihrísk, kde sa dá prejsť. Nájdeme tu niekoľko potravinových reťazcov a menších obchodov rôzneho druhu. Z hľadiska zdravotnej starostlivosti je tu mnoho súkromných doktorov a dostupnosť nemocníc je dobrá.

Čo sa týka charakteru z minulosti tu pretrvávajú výstavba rodinných domov, radových zástavieb a nízkych bytových jednotiek. V poslednej dobe, tým myslíme okruh troch štyroch rokov sa to postavilo niekoľko bytových jednotiek väčšieho charakteru. Táto štvrť má veľký priestor na rozvoj a bude záležať iba od územného plánu a ekonomickej situácie, kam sa bude uberať. Momentálne je v ponuke pre investorov 55 hektárov v priemyselnej zóne Černovická terasa.

#### 2.3.1.2. Realitný trh - Brno Štýřice

Štýřice sa rozvíjajú z roka na rok a vďaka za to hlavne výstavbou kancelárií a skladísk. Samozrejme s pribúdajúcimi príležitosťami na prácu pribúdajú aj bytové jednotky, kde evidujeme niekoľko väčších projektov ako je Červený kopec, kde budovali svoje projekty dve developerské firmy a momentálne sa stavia ďalší komplex bytových jednotiek v ich blízkosti. Na začiatku som spomínal kancelárie a medzi novo pribudnuté sa pridávajú AZ – Tower (najvyššia budova v Českej republike), Vienna Point (nová výšková budova má 53 metrov, južnej časti mesta patrí k najvyšším, viac ako polovica priestorov vopred je rezervované). Táto štvrť zažije najväčší rozmach keď sa dostavia diaľnica medzi Viedňou a Brnom, čo býva pri takýchto projektoch vždy neurčitý rok.

Na rozdiel od Černovic sa vyznačuje prevládajúcou výstavbou bytových jednotiek. Čo sa týka vybavenosti ponúka všetky štandardy, ktoré človek vyžaduje od škôlky cez obchodné centrá až po nemocnicu. Dostupnosť do centra je tak isto dobrá.

## **2.4.Oceňované byty**

### **2.4.1. Bytový dom Štýřice - Červený kopec**

Polyfunkčný dom leží na ulici Vinohrady 44 v lokalite Brno - Červený kopec. Je začlenená do existujúcej prieluky v radovej zástavbe a vytvorila medzičlánok medzi susedným existujúcim objektom na východnej strane a novostavbou bytového domu na západnej strane prieluky.

Dom má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a čiastočné štvrté nadzemné podlažie s terasou. V uličnej časti podzemného podlažia sa nachádzajú nebytové priestory s príslušenstvom a vo dvornej časti je umiestnené technické zázemie domu. Nadzemné podlažie sú určená na bývanie. Jednotlivé byty sú prístupné z centrálného schodiska, ktoré sa nachádza vo vnútri objektu. Nebytové priestory sú prístupné z ulice Vinohrady. Pre majiteľov bytov je prístup riešený ako z ulice Vinohrady, tak z ulice Červený kopec cez parkovisko areálu Rustical. Existujúce parkovisko je doplnené o 11 vonkajších parkovacích státí, ktoré budú slúžiť na využitie majiteľom nových bytov. V prvom podzemnom podlaží sa nachádza tiež 6 pivničných kójí - ku každému bytu patrí 1 pivničná kóje. K bytovému domu prilieha pozemok - záhrada, ktorá je orientovaná do vnútro bloku a obyvatelia domu ju môžu využívať k odpočinku a voľno časovým aktivitám. Na záhrade je zachovaná urastená zeleň.

V blízkosti bytového domu sa nachádza základná škola 200 m, materská škola 450 m, gymnázium 500 m, špeciálne škola 300 m, základná umelecká škola 390 m, ISŠ 550 m, nákupné centrum EXIsport 900 m, areál Moravská Slávia - tenisové kurty 700 m, Nemocnice u Milosrdných bratov 700 m, poliklinika 400 m, lekáreň 400 m a pošta 700 m. Zastávka MHD Nemocnica Milosrdných bratov je vzdialená 500 m od bytového domu, zastávka Červený kopec 150 m, 9 minút do centra mesta k hlavnej stanici. Linky ponúka nasledujúce spojenie: električka linka č. 2 Modřice, slučka - Stará osada, električka linka č. 5 Starý Lískovec - Štefánikova štvrť, autobusová linka č. 82 Starý Lískovec, Valašská - Vinohrady, Bzenecká.

Obrázok 4 - Bytový dom Červený kopec



#### 2.4.1.1. Technické informácie

- **Základy**  
železobetónové základové piliere, spodná stavba ako železobetónová vaňa z vodostavebného betónu.
- **Zvislé konštrukcie**  
železobetónové a keramické tehlové bloky s kontaktným zatepľovaním systémom, tepelná izolácia hr. 140 mm.
- **Vodorovné konštrukcie**  
železobetónové, monolitické, bezprievlakové stropné dosky, medzibytové priečky sú monolitické železobetónové murované z akustických tehlových blokov.
- **Omietky**  
vnútorné: vápenno cementové štukové, maľba biela, spoločné priestory podľa farebného riešenia  
vonkajšie: prefarbené, silikónové, stierkové, vystužené omietky na kontaktný zatepľovací systém.
- **Okná**  
plastové z 5 komorových profilov, s izolačným dvojsklom, otváracie a výklopné s mikroventiláciou.
- **Vstupné dvere**  
ocelohliníkové s farebnou povrchovou úpravou vypaľovaným lakom.

- **Vnútorné dvere**  
dverné krídla výšky 1970 mm do obložkových zárubní, povrch fólia, vstupné dvere do bytov protipožiarne, plné, hladké do ocelevej zárubne.
- **Obklady**  
kúpeľňa a WC keramický obklad do výšky 2200 mm - keramika RAKO.
- **Podlahy**  
kúpeľňa, WC, predsieň a šatňa - keramická dlažba  
izby - laminátová plávajúca podlaha ukončená lištou  
balkóny - dlažba betónová, brúsená, tryskanie na podložky.
- **Sanita**  
zriaďovacie predmety radu CONCEPT - vaňa akrylátová obmurovaná, sprchovacia vanička Hüppe so zástenou, umývadlo keramické biele, sifón pohľadový (chrómový), batérie miešacie pákové, WC – závesné.
- **Kuchyňa**  
inštalácie pre drez, umývačku, elektrickú rúru, sklokeramickú dosku a digestor.
- **Vykurovanie**  
zdrojom tepla pre objekt je výmenníková stanica, ktorá je napojená na horúcovody. Jednotlivé byty sú vybavené bytovou predávanou stanicou s vlastným meraním spotreby energie, reguláciou a meraním spotreby studenej vody. v bytoch budú umiestnené doskové radiátory, rúrkové teleso (kúpeľňa).
- **Ostatné**  
poštové schránky, čistiace zóny, domový telefón, zásuvka DATA a TV, príprava rozvodov slaboprúdu do každej izby.

#### 2.4.1.2. Podlahová plocha bytu 1+KK (č. 1)

- Výmera = 48,30 m<sup>2</sup>
- Balkón = 4,95 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 3,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 48,30 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 0,84 m<sup>2</sup>

- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,30 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 49,50 m<sup>2</sup>

#### 2.4.1.3. Podlahová plocha bytu 2+KK (č. 2)

- Výmera = 55,50 m<sup>2</sup>
- Balkón = 7,90 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 55,50 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 1,34 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 57,04 m<sup>2</sup>

#### 2.4.1.4. Podlahová plocha bytu 3+KK (č. 3)

- Výmera = 90,60 m<sup>2</sup>
- Balkón = 19,00 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 90,60 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 3,23 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 94,00 m<sup>2</sup>

## 2.4.2. Polyfunkčný bytový dom Turgeněvova

Polyfunkčný bytový dom Turgeněvova je projekt, ktorý je zaujímavý ako svojim umiestnením, tak i modernou architektúrou a skladbou ponúkaných bytov a komerčných priestorov.

Projekt je navrhnutý do prieluky medzi existujúci 8 podlažný bytový dom a existujúci 4 - podlažná bytový dom.

Polyfunkčný bytový dom má 8 nadzemných podlaží. Pôdorys domu je v tvare "L". Bytový dom je delený na dva sektory A, B podľa obslužného schodišťa. Horné podlažie smerom k severozápadu postupne ustupuje a vytvára terasy. Dom sa postupne znižuje až na úroveň 5. nadzemného podlažia, kde je fasáda členená množstvom balkónov. Prvé nadzemné podlažie slúži technickému zázemiu, zázemiu domu a komerčného využitia pre obchody a služby. Hlavný vstup do bytového domu je riešený z vnútrobloku aj z nových spevnených plôch smerom k ulici Olomoucké. Vertikálne komunikácie v dome sú riešené 2 schodiskami s osobnými výťahmi.

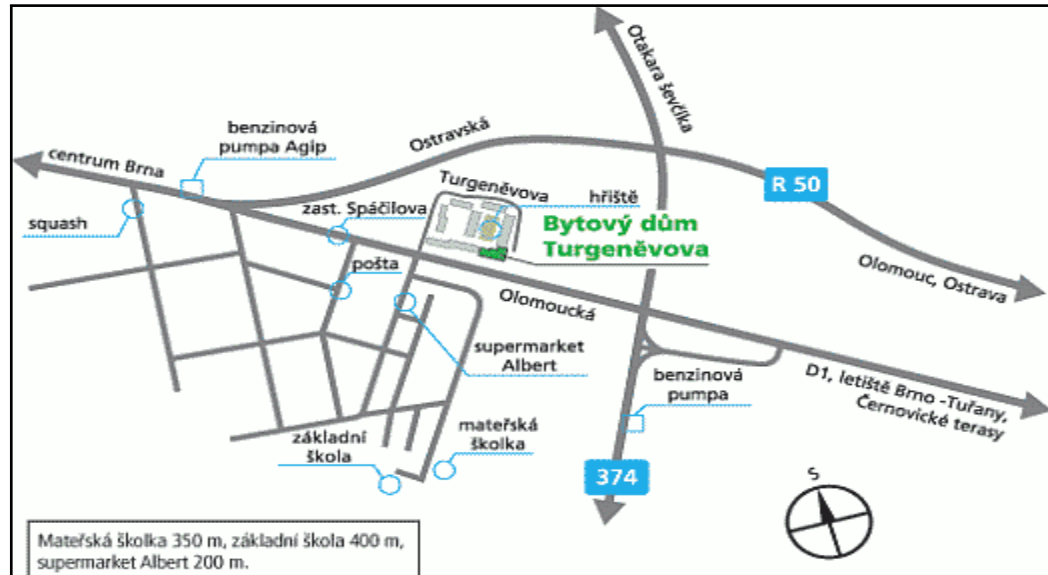
### 2.4.2.1. Technické informácie

Stavba bytového domu je riešená ako železobetónový monolitický skelet s vodorovnými ŽB stropnými konštrukciami. Murovky obvodového plášťa sú tehlové. Vnútorne deliace konštrukcie sú medzi bytmi riešené ako zvukovo izolačné medzibytové priečky. Deliace konštrukcie v jednotlivých bytoch sú tehlové. Podlahy v obytných miestnostiach sú lamino plávajúce, v miestnostiach hygienického zázemia a v spoločných priestoroch bude nášľapnou vrstvou keramická dlažba. V komerčných priestoroch na prízemí je navrhnutá keramická dlažba. Výplne otvorov tvoria plastové okná s prerušeným tepelným mostom, s tepelno-izolačným zasklením a s nepriezvučnosťou 30 dB. S rovnakými parametrami sú navrhnuté aj balkónové dvere a vstupné dvere do objektu. Strešná konštrukcia bytového domu je plochá, dvojplášťová. V 1. NP sú štyri komerčné plochy s dvomi vstupmi z ulice Turgeněvova, ktorý je zároveň vstupom do domu. Tretí bočný vstup do domu z ul. Turgeněvova, do priestorov kočíkárne atď. V ostatných poschodiach sú umiestnené výlučne byty 1+1, 2+kk, 3+1, 3+kk, 4+1 s balkónmi. V 6.NP. sú byty 2+kk, 2+1, 3+kk a 4+1 s terasou. 7.NP. je ustupujúce podlažie, v ktorom sú byty 2+1 s terasou, 3+1 s balkónom

a lodžiou, 4+kk s terasou a balkónom. 8. NP je podlažím ustupujúcim, kde je byt 3+kk s terasou a byt 3+1 s terasou aj balkónom. V dome je celkom 34 bytov, 4 komerčné priestory vrátane zázemia, 34 pivničných kójí, ku každému bytu patrí 1 pivničná kója, 2 kočíkarne, sušiareň a kotelňa (rozvod TÚV pre vykurovanie bytových jednotiek). Vo vnútrobloku je k dispozícii novo vybudované športové ihrisko.

Čo sa týka dostupnosti v blízkosti bytového domu sa nachádza ZŠ 400 m, ihrisko (areál zdravia) 300 m, supermarket Albert 200 m, pošta 200 m, benzínová pumpa Agip 300 m, zdravotnícke zariadenia 200 m. Bytový dom "Turgeněvova" leží pri ul. Olomoucké, ktorá umožňuje dobré dopravné napojenie na diaľnicou D1 vo vzdialenosti 4,4 km. Vo vzdialenosti 6,4 km od bytového domu Turgeněvova je letisko Slatina a 4,2 km priemyselný komplex Černovické terasy, 2,4 km do centra Brna. Zastávka MHD ulice Spáčilová je vzdialená 200 m od bytového domu. Trolejbus č. 31, č. 33 a autobus č. 76, č. 79, č. 77, nočný spoj 96, autobus č. 77 umožňuje bezproblémové spojenie s Černovickou terasou a centrom mesta.

Obrázok 5 - Mapa bytový dom Turgeněvova



Obrázok 6 - Bytový dom Turgeňevova



2.4.2.2. Podlahová plocha bytu 1+1 (č. 4)

- Výmera = 52,40 m<sup>2</sup>
- Balkón = 9,90 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 52,40 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 1,68 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 54,30 m<sup>2</sup>

2.4.2.3. Podlahová plocha bytu 2+KK (č. 5)

- Výmera = 61,62 m<sup>2</sup>
- Balkón = 6,02 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 61,62 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 1,023 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 62,84 m<sup>2</sup>

#### 2.4.2.4. Podlahová plocha bytu 3+KK (č. 6)

- Výmera = 83,90 m<sup>2</sup>
- Balkón = 19 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 83,90 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 3,23 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 94,00 m<sup>2</sup>

### 2.4.3. **Bytové jednotky Černovice**

#### 2.4.3.1. Byt č. 7

Jedná sa o byt 2+KK, ktorý sa nachádza na 3. NP na ulici Olomoucká v časti Brno – Černovice. Dom má päť nadzemných a dve podzemné podlažia a je určený pre bývanie s výnimkou obchodného priestoru v prízemí. K bytu patrí pivničná kóje, v dome možnosť využitia kočikárne. Všetky médiá v byte sú opatrené samostatným meraním (studená voda, teplá voda, teplo, elektrina).

Technické informácie:

- **Základy**  
železobetónové základové piliere, spodná stavba ako železobetónová vaňa z vodostavebného betónu.
- **Zvislé konštrukcie**  
nosné steny železobetónové v kombinácii s keramickým murivom, priečky keramické tehlové murované.
- **Vodorovné konštrukcie**  
stropy železobetónové doskové bezprievlakové monolitické, schodisko železobetónové monolitické.

- **Úpravy povrchov stien**  
vnútorné - vápenné štukové omietky.  
vonkajšie - minerálne šľachtená omietka prefarbovaná v hmote ako súčasť zateplovacieho systému, na prízemí na časti domu u obchodných jednotiek kamenný obklad.
- **Úpravy povrchov stropu**  
vápenné štukové omietky, v sociálnom a skladovom zázemí bytu sadrokartónový podhl'ad so zabudovanými svetlami.
- **Stolárske konštrukcie**  
dvere vstupné - protipožiariarne so zvýšenou odolnosťou proti vlámaniu, dvere v bytoch vnútorné otočné výšky, dvere vnútorné posuvné výšky, zárubne biele obložkové, kovania (kľučky, okenné kľučky) strieborné hliníkové, prípadne chróm.
- **Okná, výklady**  
okná izolačné plastové s dvojsklami, zvonku farba a štruktúra dreva, zvnútra biele, vnútorný parapet biele lamino.
- **Podlahy**  
sociálne zariadenia - keramická dlažba, chodby - keramická dlažba, terasy - drevený rošt, balkón - hydroizolačná stierka, kuchyňa - keramická dlažba, všetky ostatné priestory bytu - drevené trojvrstvové lamely (dub).
- **Obklady stien**  
keramický formátu 10 x 10 cm biele lesklé so svetlo sivým škárovaním.
- **Elektroinštalácie**  
každý byt vybavený samostatným meraním spotreby, použité výhradne medené vodiče, zásuvky a vypínače radu ABB TIME v bielej, v podhl'adoch použité zapustená kruhová svetlá s chrómovým rámčekom, zásuvka pre STA s možnosťou využitia aj pre káblovú televíziu v obytnom priestore, telefónna prípojka s možnosťou pripojenia na internet.
- **Ústredné vykurovanie**  
zdrojom tepla pre dom je plynová kotolňa, radiátory podparapetné oceľové ploché hladké biele, v kúpeľni oceľový biely vykurovací rebrík.

- **Zdravotechnika**

rozvody v plastu a vybavené meraním teplej i studenej vody, podlahy v kúpeľniach budú prikurovanie elektrickou vykurovacou rohožou, vaňa akrylátová biela, sprchová vanička akrylátová biela, umývadlo keramické biele, závesné WC keramické biele so zabudovanou nádržkou na splachovanie do steny.

Podlahová plocha:

- Výmera = 80,30 m<sup>2</sup>
- Balkón = 5,80 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 1,70 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 80,30 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 0,98 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,22 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 81,50 m<sup>2</sup>

#### 2.4.3.2. Byt č. 8

Jedná sa o byt 3+KK, ktorý sa nachádza na ulici Klíčova v časti Brno – Černovice v 4.NP. Šesťpodlažný dom je členený na päť nadzemných podlaží a jedno podlažie podzemné, vždy s vlastným výťahom. Ďalej obsahuje čiastočný suterén garážových státí pod úrovňou nádvoria. Vo dvore na ploche sú odpočinkové plochy a parkovacie státie.

Technické parametre:

- **Základy**  
základová monolitická železobetónová doska.
- **Zvislé konštrukcie**  
obvodové nosné murivo, vnútorné nosné murivo a priečky z keramických murovacích tvárnic, medzibytové priečky akustické murivo.
- **Vodorovné konštrukcie**  
stropy monolitické, železobetónové.

- **Schodisko a výt'ah**  
schodisko železobetónové monolitické s keramikou dľažbou, hydraulický výt'ah medzi všetkými podlažiami.
- **Úpravy povrchov**  
fasáda je z kontaktného zatepl'ovacieho systému v hrúbke 16 cm, povrchová úprava štruktúralna omietkovina, vnútorné omietky dvojvrstvové štukové.
- **Okná**  
plastové okná s tepelne izolačným dvojsklom,  $k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  za celý výrobok, do dvornej časti okna so zlepšenými akustickými vlastnosťami, parapety laminátové.
- **Obklady**  
keramický obklad v kúpeľni do výšky 2 m, na WC do výšky 1,5 m.
- **Podlahy**  
kuchyne, kúpeľne a WC: keramická dľažba, izby, šatne a predsieň: laminátová plávajúca podlaha, balkóny: keramická mrazuvzdorná dľažba TAURUS 30/30.
- **Dvere**  
vstupné bytové: protipožiarna, dyhované s bezpečnostným kovaním ROSTEX chróm + kukátko, vnútorné bytové: Sapeli štandard, dyhované.
- **Vykurovanie**  
kompaktné výmenníková stanica v dome s regulačným systémom, teplovodné kúrenie s podružným meraním odobratej energie pre jednotlivé byty, radiátory s termoregulačnými ventilmi, rebríkový radiátor v kúpeľni, centrálna príprava teplej vody s podružným meraním v každom byte.
- **Elektroinštalácie**  
každý byt vybavený samostatným meraním spotreby podomietkové medené vodiče v obvodoch pre zásuvky, svietidlá, pračku, vybavenie kuchyne, elektrický vrátnik s domácim telefónom, rozvody pre signál TV, telefón, internet.
- **Zdravotechnika**  
umývadlo keramické + stojanková batéria, závesné WC, vaňa plast, sprchovací kút - vanička plast, zástena kovová biela s akrylátovou vaňou

Podlahová plocha:

- Výmera = 64,06 m<sup>2</sup>
- Balkón = 13,65 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 5,02 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 64,07 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 2,33 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,50 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 66,90 m<sup>2</sup>

#### 2.4.3.3. Byt č. 9

Jedná sa byt 2+kk, ktorý sa nachádza v časti Brno - Černovice, ulica Zverinová. Byt sa nachádza vo zvýšenom prízemí zo štvor poschodového tehlového domu. K bytu patrí pivničná kója o veľkosti 3 m<sup>2</sup>. Dom je zrevitalizovaný - zateplenie, plastová okna, do budúcnosti nová fasáda.

Byt je celkovo zrekonštruovaný, nové podlahy, murované jadro, nová kuchynská linka, stúpačky. Kúrenie vlastným úsporným plynovým kotlom. Orientácia bytu je na západ. V kúpeľni, ktorá je spoločná s WC, sa nachádza aj vaňa a umývadlo. Nová vstavaná kuchynská linka so spotrebičmi je súčasťou bytu. Okná sú plastové okná s tepelne izolačným dvojsklom, 1,1 W/m<sup>2</sup>K za celý výrobok, do dvornej časti okna so zlepšenými akustickými vlastnosťami, parapety laminátové. Obklady sú keramický obklad v kúpeľni do výšky 2 m. Podlahou v kuchyni a kúpeľni je keramická dlažba, izby, šatne a predsieň laminátová plávajúca podlaha, balkóny: keramická mrazuvzdorná dlažba TAURUS 30/30. Dvere - vstupné bytové: protipožiarne, dyhované s bezpečnostným kovaním ROSTEX chróm + kukátko, vnútorné bytové: Sapeli štandard, dyhované. Vykurovanie je riešené diaľkovo centrálnym plynovým kotlom, ktorý je umiestnený v dome, rovnako tak ako teplá voda. Parkovanie je možné na ulici pred domom.

Podlahová plocha:

- Výmera = 47,00 m<sup>2</sup>
- Balkón = 3,20 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 2,05 m<sup>2</sup>

- Započítaná podlahová plocha bytu = 47,00 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 0,52 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,18 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 47,70 m<sup>2</sup>

#### 2.4.4. Bytové jednotky – Štýřice

##### 2.4.4.1. Byt č. 10

Jedná sa o byt 2+KK, ktorý sa nachádza na 5.NP bytového domu na Vídeňskej ulici. Stavba má 2 podzemné a 6 nadzemných podlaží, obsahuje 5 schodiskových jadier, z ktorých sú prístupné jednotlivé byty. V podzemných podlažiach sú navrhnuté hromadné garáže a technické zázemie domu.

Technické parametre:

- **Základy**  
prostý betón, železobetón.
- **Zvislé konštrukcie**  
nosné steny - železobetónové steny, steny z pálených tehlových materiálov.
- **Vodorovné konštrukcie**  
stropy sú z monolitického železobetónu, ľahké pálené tehlové materiály, pivničné boxy - betónové tvárnice 7,5 cm (bez omietok).
- **Omietky**  
vnútorné - štukové omietky zo suchých zmes, vonkajšie - zatepl'ovani kontaktný systém.
- **Stolárske konštrukcie**  
okná - plastové 5 komorový profil, vnútorná farba biela, dvere vstupné - bezpečnostné 3 bodový systém vrátane prahu, oceľová zárubňa, dvere vnútorné - Sapeli štandard, plné x presklené (podľa dispozícií), zárubne obložkové.

- **Podlahy**  
sociálne zariadenia a chodby v bytoch - keramická dlažba, balkóny, terasy - dlažba na podložkách, ostatné miestnosti - plávajúce laminátové podlahy zakončené lištou vo farbe podlahy.
- **Obklady**  
keramický obklad, kúpeľne do výšky 2 m vrátane sprchových boxov, WC do 1,5 m, sprchové kúty - pod obklad izolačná stierka.
- **Elektroinštalácie**  
medené vodiče, zásuvky, vypínače radu ABB Tango biela, elektricky vrátnik s videotelefónom, zásuvky pre pripojenie k internetu, televízie a linky.
- **Ústredné vykurovanie**  
výmenníková stanica s ohrevom teplej úžitkovej vody, doskové radiátory sú opatrené termostatickými hlavicami, rebríkové vykurovacie telesá v kúpeľniach, meranie tepla.
- **Zdravotechnika**  
kompletný systém zdravotníckej techniky vrátane meračov vody, páková batéria vaňová, sprchová, umývadlová; závesné WC, akrylátová vaňa, sprchový kút.
- **Výťahy**  
lanové výťahy.

Podlahová plocha:

- Výmera = 58,90 m<sup>2</sup>
- Balkón = 6,00 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 1,90 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 58,90 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 1,02 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,20 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 60,12 m<sup>2</sup>

#### 2.4.4.2. Byt č. 11

Jedná sa o byt 3+KK, ktorý je umiestnený na ulici Kamenná v 2. NP zo 4. NP. Dom je posadený do svahu v pokojnom prostredí slepej ulice pod Červeným kopcom. Toto miesto spĺňa nároky života v meste s centrom na dosah, avšak uprostred prírody.

Technické parametre:

- **Základy**  
železobetónová základová doska.
- **Zvislé konštrukcie**  
zvislé nosné konštrukcie z keramických tvárnic Porotherm, obvodové murivo je vymurované z tvárnic Porotherm 44 EKO na tepelne izolačnú maltu, zvukovo izolačné nosné medzibytové steny z tvárnic Porotherm 25 AKU; steny hrubé 200 mm sú v 2. a 3. NP zo železobetónu, v 4. NP z blokov POROTHERM 19AKU P + D.
- **Vodorovné nosné konštrukcie**  
vodorovné nosné konštrukcie riešené ako železobetónové monolitické dosky.
- **Povrchy stien**  
kúpeľňa a murovaný sprchovací kút: obklad 20 x 40 cm k hornému líci zárubní, kúpeľne a WC sadrokartónové podhl'ady, ostatné miestnosti: štukové vápenné omietky a dvojvrstvová oteru vzdorná priedušná farba.
- **Podlahové krytiny**  
obývacia izba, spáľňa, šatňa, jedáleň a kuchynský kút: dubová plávajúca podlaha značky Kährs, chodby: keramická dlažba Rako Sandstone Plus 29,5 x 59 cm, šedá, kúpeľňa a WC: keramická dlažba, balkón: betón.
- **Stolárske konštrukcie**  
vnútorné dvere sú GERBRICH STANDARD dyha dub prevedenie štandardné, obložková zárubňa, hladké, čiastočne presklené - sklo Satináto biele, vrátane kovania, vchodové dvere sú jednokrídlové dvere, bezpečnostná trieda III., plné, hladké s bukovým prahom. Dvere a okná v obvodových stenách - drevené, EURO, zo smrekových profilov, celoobvodové, zasklenie dvojsklami,  $u = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

- **Zdravotechnika**

kúpeľňa a WC: umývadlo Laufen Pro 60 cm biela, umývadielko Laufen Pro 36 x 25 cm biela, WC závesné Laufen Pro biela odpad vodorovný, vaňa plastová Duravit, chrómové pákové batérie značky Concept, batéria sprchová - termostatická Concept, sifón umývadlový mosadzný Zambezi.

- **Vykurovanie**

vykurovanie teplovodné doskové vykurovacie telesá s nízkymi sálavými konvertormi, v kúpeľniach rúrkové telesá so sadou pre kombinované vykurovanie a podlahová elektrická rohož, ústredné teplovodné vykurovanie s centrálnym zdrojom vykurovacej vody umiestneným v 1. PP.

- **Elektroinštalácia**

medené rozvody, kompletný rozvod vrátane osadenia vypínačmi a zásuvkami značky Legrand Valen farba čisto biela, rúrkovanie s prípravou pre napojenie 2 liniek v obývacej izbe, domáci telefón s elektrickým vrátnikom.

- **Ostatná vybavenosť**

výt'ah elektrický, lanový, dvere kabíny posuvné do strany, poštová schránka, závora pri vjazde do areálu.

Podlahová plocha:

- Výmera = 79,56 m<sup>2</sup>
- Balkón (lodžia) = 18,30 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 4,52 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 79,56 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 3,11 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,45 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 83,12 m<sup>2</sup>

#### 2.4.4.3. Byt č. 12

Jedná sa o byt 2+1 v centre mesta Brno - Štýřice na ulici Renneská trieda. Tehlový byt s priestranným balkónom zaberá plochu 62 m<sup>2</sup> a leží v 3. z 5.NP. Byt v roku 2010 prešiel vydarenou rekonštrukciou - jadro, plastové okná, elektrické rozvody, stúpačky, kuchyňa.

Technické parametre:

- **Základy**  
železobetónové základové piliere, spodná stavba ako železobetónová vaňa z vodostavebného betónu.
- **Zvislé konštrukcie**  
nosné steny železobetónové v kombinácii s keramickým murivom, priečky keramické tehlové murované.
- **Vodorovné konštrukcie**  
stropy železobetónové doskové bezprievlakové monolitické, schodisko železobetónové monolitické.
- **Okná**  
plastové z 5 komorových profilov, s izolačným dvojsklom, otváracie a výklopné s mikroventiláciou.
- **Vstupné dvere**  
ocelohliníkové s farebnou povrchovou úpravou vypaľovaným lakom.
- **Vnútorne dvere**  
dverné krídla výšky 1970 mm do obložkových zárubní, povrch fólia, vstupné dvere do bytov protipožiarne, plné, hladké do ocelevej zárubne.
- **Obklady**  
kúpeľňa a WC keramický obklad do výšky 2,2 m.
- **Podlahy**  
kúpeľňa, WC, predsieň a šatňa - keramická dlažba, izby - laminátová plávajúca podlaha, balkóny - dlažba betónová, brúsená, tryskanie na podložky.
- **Sanita**  
vaňa akrylátová obmurovaná, sprchovacia vanička Hüppe so zástenou, umývadlo keramické biele, batérie miešacie pákové, WC - závesné.

- **Kuchyňa**  
nová, inštalovaná na mieru, prevedenie dyha slivka/biela.
- **Vykurovanie**  
ústredné kondenzované kotle s vlastnými meračmi v byte.
- **Ostatné**  
poštové schránky, čistiace zóny, domový telefón, zásuvka DATA a TV, príprava rozvodov slaboprúdu do každej izby.

Podlahová plocha:

- Výmera = 55,20 m<sup>2</sup>
- Balkón (lodžia) = 7,12 m<sup>2</sup>
- Pivničná kója = 4,22 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha bytu = 55,2 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha balkónu = 1,20 m<sup>2</sup>
- Započítaná podlahová plocha pivničnej kóje = 0,42 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha celkom = 56,81 m<sup>2</sup>

## 2.5. Oceňovanie vybranými metódami

### 2.5.1. Ocenenie pomocou cenového predpisu - porovnávaním

Pre stanovenie ceny pomocou cenového predpisu bol použitý zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov (zákon o oceňovaní majetku) v znení neskorších predpisov. Vykonávajúcim predpisom k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Zb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, (oceňovacia vyhláška), v znení vyhlášky č. 456/2008 Zb., v znení vyhlášky č. 460/2009 Zb., v znení vyhlášky č. 364/2010 Zb., a v znení vyhlášky č. 387/2011 Zb.

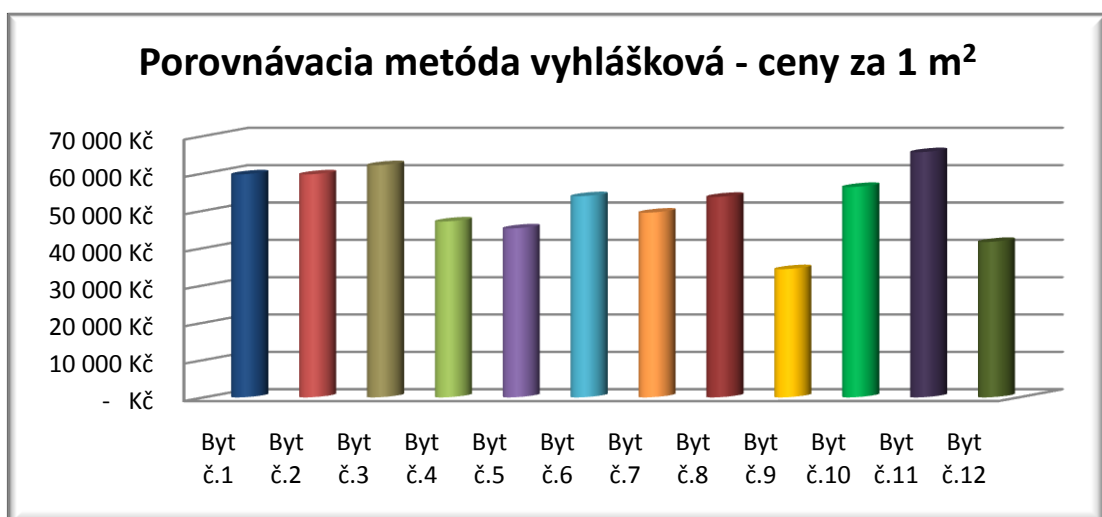
Ocenenie bytových jednotiek porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky je prevedené podľa § 25 prílohy 19 a 18 a vyhlášky č. 3/2008 Zb., v znení neskorších predpisov.

V prvom rade si bolo treba uvedomiť v akom katastrálnom území a oblasti sa byty nachádzajú. Všetky potrebné údaje sme našli v prílohách č. 39 a 19. Ďalej sme postupovali podľa § 25, ktorý sme spomínali vyššie v prvom rade indexom trhu. Index trhu sme mali pre všetky byty rovnaké, či už sa týkal Černovic alebo Štyříc. v tomto indexe stojí za spomenutie situácia na trhu. Vo všeobecnosti je to v tejto dobe s dopytom po nehnuteľnostiach horšie ako to bývalo pred niekoľkými rokmi, ale tejto problematike sme sa už venovali na začiatku. Takže vďaka zhodnotenia trhu sme skonštatovali, že dopyt po bytoch je nižší ako ponuka. Nie je tam síce markantný rozdiel, ale je citeľný a viditeľný. V druhej rade sme sa venovali indexu polohy, kde sa byty líšili minimálne a teda rozdiel cien tento index extrémne respektíve skoro vôbec neovplyvnil. Posledným indexom bol index vybavenia, ktorý na rozdiel od polohy a trhu vytváral cenové zmeny za m<sup>2</sup> bytu a teda aj komplexne za byt. Index sa pohyboval v rozmedzí 1,04 – 1,65. Najväčší nárast indexu spôsobil stavebne – technický stav, kde v desiatich prípadoch bol výborný. Výborný preto, lebo sa jedná o novostavby, ktoré majú vysoký štandard s kvalitnou údržbou a maximálne 6 rokov. Ďalšie dva byty boli staršie po rekonštrukcii, kde bol tento koeficient nižší a aj celková cena bola reálnejšia pri celkovom zhodnotení.

Tabuľka 2 - Oceňovanie porovnávacie vyhláškové

Oceňovanie porovnávacie vyhláškové			
č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	ocenenie pomocou cenového predpisu	cena za m <sup>2</sup>
1	49,5	2 956 166,00 Kč	59 721 Kč
2	57,04	3 406 459,00 Kč	59 721 Kč
3	94	5 845 641,00 Kč	62 188 Kč
4	54,3	2 557 611,00 Kč	47 101 Kč
5	62,84	2 843 961,00 Kč	45 257 Kč
6	94	5 064 334,00 Kč	53 876 Kč
7	81,5	4 032 446,00 Kč	49 478 Kč
8	66,9	3 592 433,00 Kč	53 699 Kč
9	47,7	1 637 685,00 Kč	34 333 Kč
10	60,12	3 387 923,00 Kč	56 353 Kč
11	83,12	5 458 740,00 Kč	65 673 Kč
12	56,81	2 364 895,00 Kč	41 628 Kč

Graf 3 - Oceňovanie porovnávacie vyhláškové za 1 m<sup>2</sup>



V tabuľke a aj v grafickom prevedení môžeme vidieť ceny dosiahnuté v rámci porovnávacej metódy vyhláškovej, ktorej podrobné výpočty sa nachádzajú v prílohe číslo 1. Ako môžeme pozorovať prvé dva byty majú rovnakú cenu za m<sup>2</sup>. Je to spôsobené tým, že sa nachádzajú v rovnakej bytovej jednotke vo veľmi podobnom štandarde a aj koeficient za umiestnenie v bytovej jednotke je zhodný. Tretí byt je taktiež z rovnakého vchodu avšak už sa líši svojou výbavou a polohou v danom bytovom dome. Druhá trojica bytov je z oblasti Černovic nachádzajúca sa v bytovom dome Turgeňeva, kde nastáva podobný prípad ako v prvej trojici. Týchto prvých šesť bytov nie je vybraných z rovnakých bytoviek pre zjednodušenie práce, ale preto aby

sme mohli na konci urobiť veľmi zaujímavé cenové porovnanie dvoch oblastí nie len metódami na získanie ceny nehnuteľností, ale aj ich nákladovou, predajnou cenou a hlavne zisku z nich, kde dostaneme sa dopracujeme k zaujímavým výsledkom, ale nepredbiehajte. Ďalšia 6 bytov, kde byt č. 7 až č. 9 je z Černovic a č. 10 až č. 12 je z Štýřic z rôznych bytoviek a adries v daných oblastiach. Vidíme, že byty č. 9 a č. 12 sú ohodnotené najnižšou cenou, čo je spôsobené vekom, ktorý je cez 20 rokov. Nakoniec musíme konštatovať, že byty nachádzajúce sa v oblasti Štýřice sú drahšie ako byty v oblasti Černovice.

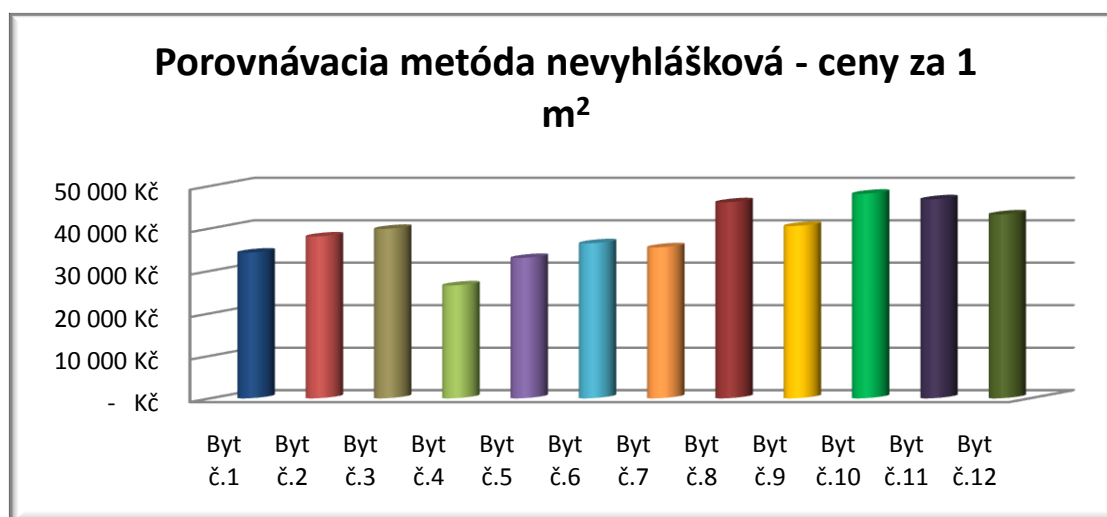
### **2.5.2. Tržné ocenenie metódou priameho porovnania**

Pre stanovení ceny porovnávací metódou (metóda komparatívna) sme vychádzali z vytvorenej databázy v danej lokalite a dispozície desiatich bytov, ktorá bola tvorená z inzercie na internete (vid' príloha č.2). V databáze môžeme nájsť jednotlivé údaje ponúkaných bytov, napríklad lokalitu, úžitkovú plochu, celkovú plochu, cenu nehnuteľnosti, súčasti nehnuteľnosti, vybavenosť, stav a iné. Bohužiaľ nie vždy sme tam našli všetky údaje, ktoré boli pre ocenenie potrebné a preto sme museli prispôbiť hodnotenie, aby odrážalo skutočnosť. Následne sme inzerované byty porovnali s oceňovanými bytmi pomocou zvolených koeficientov. Ceny zistené porovnávaciu metódou nevyhláškovou u jednotlivých oceňovaných bytoch boli upravené zvolenými koeficienty polohy, veľkosti bytových jednotiek, možnosťami parkovania (parkovacie miesto), stavom a vybavením, umiestnením v podlaží a koeficientom podľa úvahy znalca. Index odlišnosti je súčinom jednotlivých zvolených koeficientov. V porovnávačej metóde nevyhláškovej sa používa index odlišnosti, ktorý sa pohybuje okolo hodnoty 1,00 v prípade, že inzerované objekty vo zvolených kritériách sú veľmi podobné. Aj keď u bytov by sme našli veľa podobných v našom prípade sme sa s touto skutočnosťou nestretli, ako môžeme vidieť v prílohe č.2. v koeficientu úvahy znalca, sú zahrnuté informácie, na ktoré neboli zvolené špecifické kritériá. Pri stanovení obvyklej ceny, sa vychádza z ceny, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, prípadne podobného majetku. Preto je cena zistená priamym porovnaním najbližšie cene obvyklej. Je to spôsobené tým, že táto metóda je založená na cenách skutočného predaja bytových jednotiek na trhu s nehnuteľnosťami.

Tabuľka 3 - Oceňovanie porovnávacie nevyhláškové

<b>Porovnávacía metóda nevyhlášková</b>			
č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	Priame porovnanie - tržné	Cena za m <sup>2</sup>
1	49,50	1 698 339,54 Kč	34 310 Kč
2	57,04	2 174 087,63 Kč	38 115 Kč
3	94,00	3 750 368,30 Kč	39 898 Kč
4	54,30	1 444 314,21 Kč	26 599 Kč
5	62,84	2 077 054,49 Kč	33 053 Kč
6	94,00	3 432 017,95 Kč	36 511 Kč
7	81,50	2 898 240,75 Kč	35 561 Kč
8	66,90	3 088 393,87 Kč	46 164 Kč
9	47,70	1 936 330,39 Kč	40 594 Kč
10	60,12	2 896 066,55 Kč	48 171 Kč
11	83,12	3 895 485,33 Kč	46 866 Kč
12	56,81	2 459 962,90 Kč	43 302 Kč

Graf 4 - Oceňovanie porovnávacie nevyhláškové za 1 m<sup>2</sup>



Ako sme povedali na začiatku pomocou tejto metódy sa vidíme oveľa reálnejšie hodnoty za 1 m<sup>2</sup>. Reálnejšie v tom zmysle, že sa s nimi stretávame v bežnom obchodnom styku a odrážajú približnú realitu na trhu s nehnuteľnosťami. Je zaujímavé sledovať prvých šesť bytov, kde prvá trojica a aj druhá trojica má vzostupný charakter. Nie je to určite tým, že by boli väčšie byty drahšie a ani tým, že by bol po nich väčší dopyt. Práve naopak vo všeobecnosti sa teraz predávajú byty, ktoré sú charakteru menšieho a splňujú základný štandard.

V našich prípadoch vytvára zvýšenú cenu vybavenosť týchto bytov. Ak sa zameriame na ceny za 1 m<sup>2</sup> tak môžeme vidieť, že byty č. 10 a č. 11 sú najdrahšie, zároveň najluxusnejšie vybavené a majú spoločnú adresu Štýrice. Vo všeobecnosti môžeme vysloviť pravidlo, že byty v tejto lokalite sú aj podľa tejto metódy drahšie ako byty v oblasti Černovice.

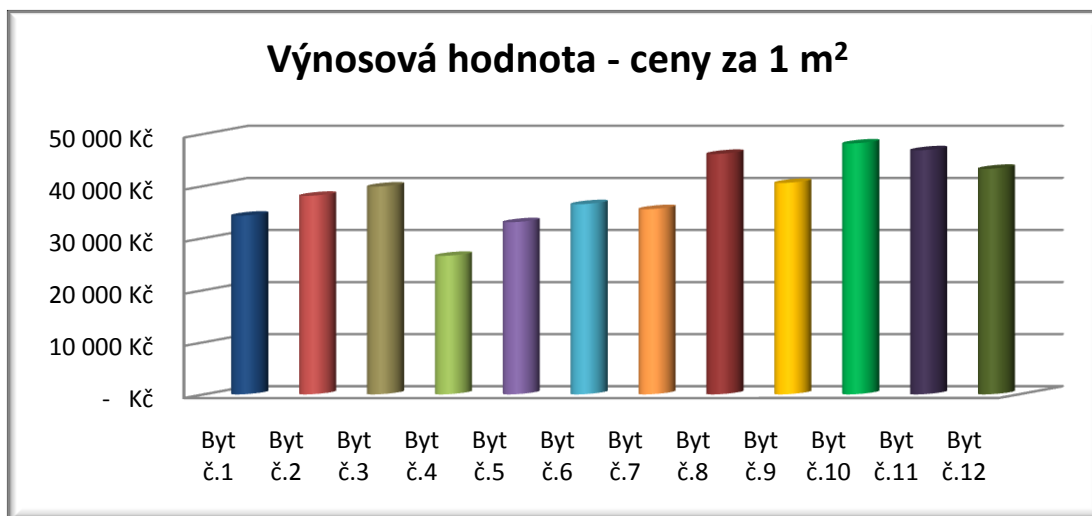
### 2.5.3. Tržné ocenenie výnosovou metódou

Už na začiatku sme si definovali, čo je výnosová metóda a čo je jej výsledkom. Len pre pripomenutie v skratke sa pod týmto pojmom skrýva súčet diskontovaných (od úročených) predpokladaných budúcich čistých výnosov z jeho prenájmu. Jej výsledok nazývame výnosová hodnota alebo aj kapitalizovaná miera zisku, kapitalizovaný zisk. Na to aby sme sa k tomuto výsledku dopracovali potrebujeme niekoľko informácií, ktoré treba vypočítať alebo zistiť. Prvá vec, s ktorou sa stretneme je výpočet reprodukčnej ceny.

Tabuľka 4 - Tržná výnosová metóda

<b>Tržná výnosová metóda</b>			
č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	výnosová metóda - hodnoty	Cena za m <sup>2</sup>
1	49,5	1 297 787,07 Kč	26 218 Kč
2	57,04	1 660 230,41 Kč	29 106 Kč
3	94	2 865 298,87 Kč	30 482 Kč
4	54,3	1 097 675,09 Kč	20 215 Kč
5	62,84	1 581 633,53 Kč	25 169 Kč
6	94	2 630 117,27 Kč	27 980 Kč
7	81,5	2 225 145,06 Kč	27 302 Kč
8	66,9	2 345 049,51 Kč	35 053 Kč
9	47,7	1 536 013,19 Kč	32 202 Kč
10	60,12	2 171 278,81 Kč	36 116 Kč
11	83,12	2 968 231,50 Kč	35 710 Kč
12	56,81	1 959 145,23 Kč	34 486 Kč

Graf 5 - Tržná výnosová metóda za 1 m<sup>2</sup>



#### 2.5.3.1. Výpočet reprodukčnej ceny

To čo je reprodukčná cena vieme z predchádzajúcich kapitol. Teraz sa zameriame na to ako sa k nej dopracovať. Pre výpočet reprodukčnej ceny sme zvolili pomocnú metodiku - ocenenie nákladovou metódou podľa § 13 platnej oceňovacej vyhlášky (vyhláška č. 3/2008 Zb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, (oceňovacia vyhláška), v znení vyhlášky č. 456/2008 Zb., v znení vyhlášky č. 460/2009 Zb., v znení vyhlášky č. 364/2010 Zb., a v znení vyhlášky č. 387/2011 Zb.), ale bez použitia koeficientu predajnosti a odpočtu opotrebenia.

Základná cena bytu sa násobí koeficienty  $K_1$ ,  $K_4$ ,  $K_5$  a  $K_i$  a podľa vzorca:

Vzorec 9 - Výpočet reprodukčnej ceny

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZC - základná cena podľa prílohy č.2 = 9 630 Kč/m<sup>2</sup>

$K_1$  - koeficient prepočtu základnej ceny podľa druhu konštrukcie uvedený v prílohe č.4 = 0,939 (budovy murované)

$K_4$  - koeficient vybavenia stavby = 1,00 (oceňované bytové jednotky sú v štandarde, neobsahujú prvky nadštandardu ani podštandardu)

$K_5$  - koeficient polohový podľa prílohy č.14 = 1,20 (Brno)

$K_i$  - koeficient zmeny cien stavieb podľa prílohy č.38 = 2,139

Z daných faktov jednoducho vypočítame vynásobením podľa vzorca všetky hodnoty a dostaneme ZCU(základnú cenu upravenú) = 23 210,47 Kč.

Základná cena upravená je jednotková sadzba za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy a je rovnaká pre všetky oceňované byty. Ako môžeme vidieť koeficient polohy je braný pre Brno ako celok a nerozlišujeme teda Brno na oblasti. Koeficient je rovnaký pre Černovice aj Štýřice.

Tabuľka 5 - Reprodukčné ceny bytu

Výpočet reprodukčnej ceny								
označenie bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	ZC podľa vyhlášky príloha č. 2	K1 príloha č.4	K4 bytové jednotky v štandarde	K5 podľa prílohy č. 14	Ki podľa prílohy č. 38	ZCU zakl. cen. upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	Reprodukčná cena bytu
byt č. 1	49,50	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 148 918,27 Kč
byt č. 2	57,04	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 323 925,21 Kč
byt č. 3	94,00	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	2 181 784,18 Kč
byt č. 4	54,30	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 260 328,52 Kč
byt č. 5	62,84	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 458 545,93 Kč
byt č. 6	94,00	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	2 181 784,18 Kč
byt č. 7	81,50	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 891 653,31 Kč
byt č. 8	66,90	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 552 780,44 Kč
byt č. 9	47,70	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 107 139,42 Kč
byt č. 10	60,12	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 395 413,46 Kč
byt č. 11	83,12	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 929 254,27 Kč
byt č. 12	56,81	9630,00	0,939	1,00	1,20	2,139	23 210,47 Kč	1 318 586,80 Kč

### 2.5.3.2. Výpočet časovej ceny

S teóriou sme sa zoznámili v prvej kapitole, v ktorej sme si definovali, že je to reprodukčná zriaďovacia cena znížená o opotrebenie.

Pre účely výpočtu opotrebenia bola použitá lineárna metóda. Pri použití lineárnej metódy sa opotrebenie rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti. Ročné opotrebenie sa vypočíta delením 100 % celkovou predpokladanou životnosťou. Keďže sme použili pre výpočet opotrebovania lineárnu metódu, opotrebenie môže byť najviac 85 % (čo sa nás týkať nebude, pretože máme najstarší byt vo veku 24 rokov).

Predpokladaná životnosť pri bežnej údržbe činí spravidla u budov, hál, rodinných domov, rekreačných chalúp a rekreačných domčekov s murovanými, betónovými a oceľovými zvislými nosnými konštrukciami je 100 rokov.

V tabuľke môžeme vidieť výpočty časovej ceny, kde sme vychádzali z reprodukčnej ceny bez koeficientu predajnosti a veku bytu. Keďže sme si stanovili, že životnosť činí 100 rokov a teda 100 %, takže každý jeden rok stavby vyjadruje 1 % opotrebenia (najviac 85 %, ale taká situácia nenastala v našom prípade). Napríklad prvá stavba má 6 rokov to znamená, že je jej cena znížená o 6 % zo stanovenej reprodukčnej ceny bez koeficientu predajnosti a výsledkom je teda cena časová.

Tabuľka 6 - Reprodukčné ceny bytu + časová cena

REPRODUKČNÉ CENY BYTU A ČASOVÁ CENA					
označenie bytu	ZCU (zakl. cen. upravená) [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výmera [m <sup>2</sup> ]	RC (reprodukčná cena) [Kč]	Vek	CN (časová cena)
byt č. 1	23210,469	49,50	1 148 918,22 Kč	6	1 079 983,13 Kč
byt č. 2	23210,469	57,04	1 323 925,15 Kč	6	1 244 489,64 Kč
byt č. 3	23210,469	94,00	2 181 784,09 Kč	6	2 050 877,04 Kč
byt č. 4	23210,469	54,30	1 260 328,47 Kč	4	1 209 915,33 Kč
byt č. 5	23210,469	62,84	1 458 545,87 Kč	4	1 400 204,04 Kč
byt č. 6	23210,469	94,00	2 181 784,09 Kč	4	2 094 512,73 Kč
byt č. 7	23210,469	81,50	1 891 653,22 Kč	5	1 797 070,56 Kč
byt č. 8	23210,469	66,90	1 552 780,38 Kč	2	1 521 724,77 Kč
byt č. 9	23210,469	47,70	1 107 139,37 Kč	21	874 640,10 Kč
byt č. 10	23210,469	60,12	1 395 413,40 Kč	1	1 381 459,27 Kč
byt č. 11	23210,469	83,12	1 929 254,18 Kč	2	1 890 669,10 Kč
byt č. 12	23210,469	56,81	1 318 586,74 Kč	24	1 002 125,92 Kč

### 2.5.3.3. Náklady spojené s prenájmom nehnuteľnosti

Pod týmto pojmom rozumieme náklady prenajímateľa, ktoré musí pravidelne či nepravidelne hradiť v súvislosti v našom prípade s prenájmom nehnuteľnosti a to:

- daň z nehnuteľnosti (orientačne vypočítanú) - bola zistená zo servera finance.cz, pre účely výpočtu dane bola použitá podlahová plocha konkrétneho bytu,
- poistenie – poistenie bolo vypočítane ako 0,5 promile z reprodukčnej ceny,
- priemerné kapitalizované ročné odpisy výpočtom – bol použitý vzorec:

**Vzorec 10 - Priemerné kapitalizované odpisy ročne**

$$\frac{C * \left(\frac{u}{100}\right)}{q^T - 1}$$

C - cena časová,

u - miera kapitalizácie,

q - úročiteľ pre výpočet amortizácie,

T - predpokladaná doba kapitalizácie.

- priemerné ročné náklady na bežnú údržbu a opravy – boli počítane ako 0,0070 (odporučená dohadcom) z reprodukčnej ceny,
- správa nehnuteľností – bola zistená ako priemerná sadzba na byt zo zdroju platiteľov bytového domu Turgeňevova.

#### 2.5.3.4. Výpočet miery kapitalizácie

Najoptimálnejšie bolo zistiť mieru kapitalizácie z databázy kúpnych cien obdobných nehnuteľností v rovnakých lokalitách a nájomného z nich dosahovaného podľa vzťahu, ktorý je rozpísaný nižšie.

**Vzorec 11 - Miera kapitalizácie**

$$i_r = \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{CD_j}$$

n - počet realizovaných porovnateľných predajov,

z<sub>j</sub> - dosiahnutý čistý ročný zisk (výnos) z objektu j,

CD<sub>j</sub> - dosiahnutá predajná cenu objektu j.

V našom prípade boli za z<sub>j</sub> dosadené hodnoty z prílohy č. 3 databázy prenájmov bytov. Ku každému bytu z databázy bolo vypočítané priemerné mesačné nájomné za m<sup>2</sup>. Týmto spôsobom sa dosiahlo 10 hodnôt, z ktorých sme aritmetickým priemerom

dostali konkrétnu hodnotu. Výsledné mesačné nájomné za m<sup>2</sup> vychádzalo priemerne na 235 Kč/m<sup>2</sup>. Táto hodnota bola ďalej použitá pri výpočte miery kapitalizácie tak, že sa vynásobila 12 mesiacmi a veľkosťou podlahovej plochy u každého bytu. Týmto spôsobom bola zistená hodnota z<sub>j</sub> - dosiahnutý čistý ročný zisk z bytu. Za hodnoty CD<sub>j</sub> boli v tejto práci považované predchádzajúce výsledky metódy priameho porovnávania.

Tabuľka 7 - Prepočet nájmu

Prepočet nájmu			
označenie bytu	Prenájom [Kč/mesiac]	Výmera [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
prenájom č. 1	12500	55	227 Kč
prenájom č. 2	11000	50	220 Kč
prenájom č. 3	25000	92	272 Kč
prenájom č. 4	12500	58	216 Kč
prenájom č. 5	8000	27	296 Kč
prenájom č. 6	9800	45	218 Kč
prenájom č. 7	23000	84	274 Kč
prenájom č. 8	22700	95	239 Kč
prenájom č. 9	13300	68	196 Kč
prenájom č. 10	17500	89	197 Kč
Prenájom za m2 priemer			235 Kč

Tabuľka 8 – Miera kapitalizácie

č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	priame porovnanie - tržné	Mesačný prenájom za 1 m <sup>2</sup>	Ročný prenájom celkom(výnos)	Miera kapitalizácie (výnos/tržné porovnanie)*100
1	49,50	1 698 339,54 Kč	235,00 Kč	139 590,00 Kč	8,2
2	57,04	2 174 087,63 Kč	235,00 Kč	160 852,80 Kč	7,4
3	94,00	3 750 368,30 Kč	235,00 Kč	265 080,00 Kč	7,1
4	54,30	1 444 314,21 Kč	235,00 Kč	153 126,00 Kč	10,6
5	62,84	2 077 054,49 Kč	235,00 Kč	177 208,80 Kč	8,5
6	94,00	3 432 017,95 Kč	235,00 Kč	265 080,00 Kč	7,7
7	81,50	2 898 240,75 Kč	235,00 Kč	229 830,00 Kč	7,9
8	66,90	3 088 393,87 Kč	235,00 Kč	188 658,00 Kč	6,1
9	47,70	1 936 330,39 Kč	235,00 Kč	134 514,00 Kč	6,9
10	60,12	2 896 066,55 Kč	235,00 Kč	169 538,40 Kč	5,9
11	83,12	3 895 485,33 Kč	235,00 Kč	234 398,40 Kč	6,0
12	56,81	2 459 962,90 Kč	235,00 Kč	160 204,20 Kč	6,5

Podľa prílohy 16. platnej cenovej vyhlášky sa pre bytové domy používa miera kapitalizácie vo výške 5%. V našom prípade sa miera pohybovala od 4% do 9% čo je v norme až na jeden extrém.

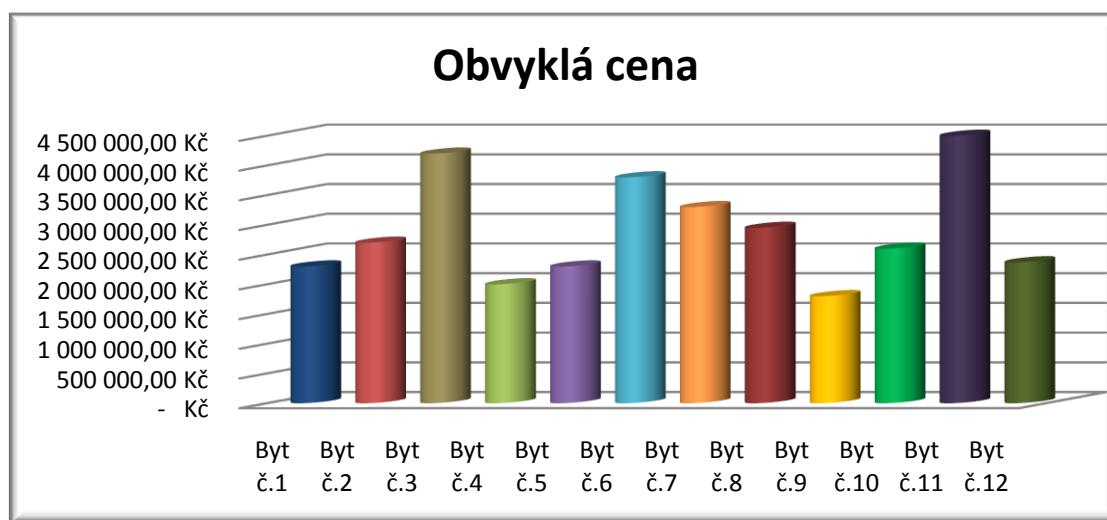
## 2.5.4. Stanovenie obvyklej ceny bytových jednotiek

V nižšie uvedenej tabuľke sú rekapitulované jednotlivé ceny v podobe maximálnej a minimálnej hodnoty oceňovaného bytu zisťovaných rôznymi metódami v rámci výpočtu znalcom. Výslednú obvyklú cenu sme stanovili na základe odborného odhadu, podkladov a nálezov, ktoré vychádzajú z uvedených zistených cien oceňovaných nehnuteľností. V pravej časti tabuľky môžeme vidieť, ktorá metóda bola najbližšie k obvyklej cene.

Tabuľka 9 - Stanovenie obvyklej ceny

Stanovenie obvyklej ceny						
č. bytu	Výmera m <sup>2</sup>	Rozmedzie zistených cien použitými metódami		Obvyklá cena	Cena za 1m <sup>2</sup>	Metóda vystihujúca cenu
		Minimum	Maximum			
1	49,50	1 297 787,07 Kč	2 956 166,00 Kč	2 300 000,00 Kč	46 464,65 Kč	porovnanie tržné
2	57,04	1 660 230,41 Kč	3 406 459,00 Kč	2 700 000,00 Kč	47 335,20 Kč	porovnanie tržné
3	94,00	2 865 298,87 Kč	5 845 641,00 Kč	4 200 000,00 Kč	44 680,85 Kč	porovnanie tržné
4	54,30	1 097 675,09 Kč	2 557 611,00 Kč	2 000 000,00 Kč	36 832,41 Kč	porovnanie tržné
5	62,84	1 581 633,53 Kč	2 843 961,00 Kč	2 300 000,00 Kč	36 600,89 Kč	porovnanie tržné
6	94,00	2 630 117,27 Kč	5 064 334,00 Kč	3 800 000,00 Kč	40 425,53 Kč	porovnanie tržné
7	81,50	2 225 145,06 Kč	4 032 446,00 Kč	3 300 000,00 Kč	40 490,80 Kč	porovnanie tržné
8	66,90	2 345 049,51 Kč	3 592 433,00 Kč	2 950 000,00 Kč	44 095,67 Kč	porovnanie tržné
9	47,70	1 536 013,19 Kč	1 936 330,39 Kč	1 800 000,00 Kč	37 735,85 Kč	porovnanie tržné
10	60,12	2 171 278,81 Kč	3 387 923,00 Kč	2 600 000,00 Kč	43 246,84 Kč	porovnanie tržné
11	83,12	2 968 231,50 Kč	5 458 740,00 Kč	4 500 000,00 Kč	54 138,59 Kč	porovnanie tržné
12	56,81	1 959 145,23 Kč	2 459 962,90 Kč	2 370 000,00 Kč	41 718,01 Kč	cenový predpis

Graf 6 - Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup>



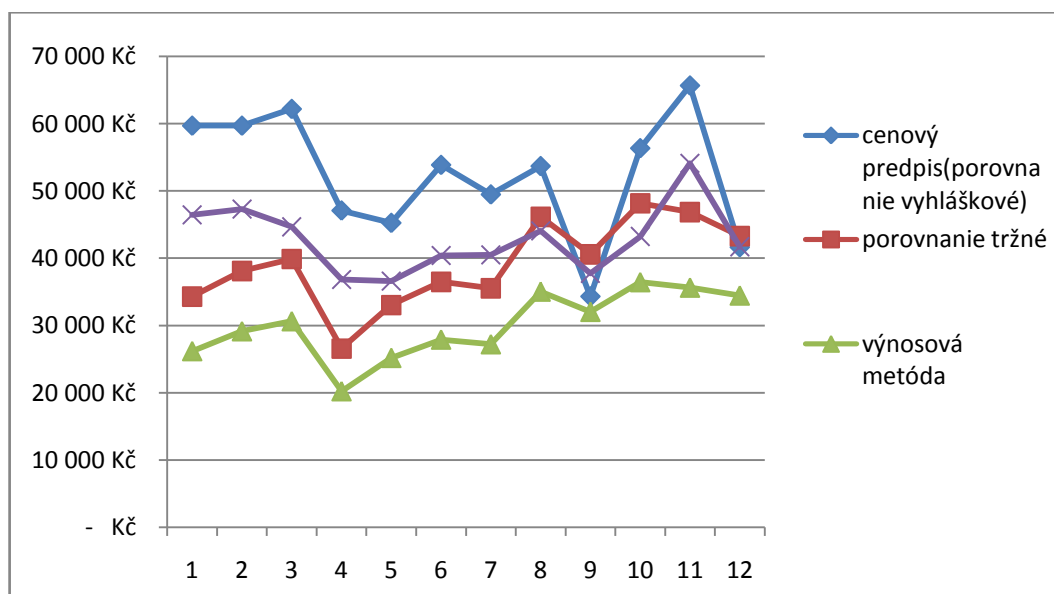
## 2.6. Porovnanie cien získaných vybranými metódami ocenenia

Pre porovnanie cien sme zvolili prepočet výsledkov jednotlivých metód na 1 m<sup>2</sup> plochy bytov, aby sme dostali reálny obraz a hodnoty, ktorými sme schopní zhodnotiť ich vlastnosti a vyvodit' záver. Výsledné ceny sú zobrazené nižšie či už v grafickej alebo tabuľkovej podobe skrz prehľadnosť.

Tabuľka 10 - Porovnanie cien za 1 m<sup>2</sup>

Porovnanie jednotkových cien za 1 m <sup>2</sup>					
č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	ocenenie pomocou cenového predpisu	priame porovnanie - tržné	výnosová metóda - tržné	Obvyklá cena
1	49,50	59 721 Kč	34 310 Kč	26 218 Kč	46 465 Kč
2	57,04	59 721 Kč	38 115 Kč	29 106 Kč	47 335 Kč
3	94,00	62 188 Kč	39 898 Kč	30 482 Kč	44 681 Kč
4	54,30	47 101 Kč	26 599 Kč	20 215 Kč	36 832 Kč
5	62,84	45 257 Kč	33 053 Kč	25 169 Kč	36 601 Kč
6	94,00	53 876 Kč	36 511 Kč	27 980 Kč	40 426 Kč
7	81,50	49 478 Kč	35 561 Kč	27 302 Kč	40 491 Kč
8	66,90	53 699 Kč	46 164 Kč	35 053 Kč	44 096 Kč
9	47,70	34 333 Kč	40 594 Kč	32 202 Kč	37 736 Kč
10	60,12	56 353 Kč	48 171 Kč	36 116 Kč	43 247 Kč
11	83,12	65 673 Kč	46 866 Kč	35 710 Kč	54 139 Kč
12	56,81	41 628 Kč	43 302 Kč	34 486 Kč	41 718 Kč

Graf 7 - Porovnanie cien za 1 m<sup>2</sup>



Z grafu je jasne zreteľné, že ceny získane metódou vyhláškového porovnávania sú najvyššie až na dve výnimky. Je to spôsobené indexom vybavenia, pretože sa jedná o byty novostavieb, kde malo 10 bytov z 12 výborný stav za čo im prislúchal koeficient 1,25 a ešte k tomu koeficient veku bol u nich 1. Tým pádom vystrelili ceny za 1 m<sup>2</sup> prudko nahor. Na druhej strane sú dve výnimky (č. 9, č. 12). Jedná sa o byty staršie, ktoré majú cez 20 rokov a teda aj stavebne – technický stav a koeficient veku sú nižšie, čo sa prejavilo aj na výsledkoch cien. Dokonca posledný menovaný byt bol cenou najbližšie k cene obvyklej. Celkovo sa ceny za 1 m<sup>2</sup> pohybujú v rozmedzí 34 333 - 65 673 Kč.

Porovnanie tržné, nevyhláškové je metóda, mechanizmus, ktorý kopíruje trhovú ekonomiku najpravdepodobnejšie zo všetkých použitých metód v tejto práci, pretože je jeho databáza založená na aktuálnej trhovej ponuke. Dôkazom toho je aj odvodenie obvyklých cien na základe poskytnutých údajov a znalcovho najlepšieho svedomia a vedomia, kde je 11 obvyklých cien bytov najbližšie k cenám získaným z metódy tržného porovnania. Ceny za 1 m<sup>2</sup> získane metódou priameho porovnania (tržná, nevyhlášková) sa pohybujú v rozmedzí 26 500 – 48 100 Kč.

Tretie a zároveň posledné hodnotenie bytov bolo prevedené pomocou výnosovej metódy. Z tabuľky môžeme vidieť, že sa ceny bytov pohybujú na najnižšej úrovni v porovnaní s ostatnými metódami. Z grafu je zreteľné ako kopíruje výnosová metóda výsledky tržného ocenenia, ale v cenových reláciách o „level“ nižšie. Ak by sme mali k dispozícii presnejšie údaje (hlavne výdavková časť), oceňovaná nehnuteľnosť by sa prenajímala a teda mali by sme k dispozícii presnú výšku nájmu, boli by hodnoty oveľa presnejšie a približovali sa k obvyklej cene viac. V tejto chvíli sa môžeme domnievať, že vytvorená databáza nájmov a z nej vytvorená priemerná hodnota nájmu za 1 m<sup>2</sup> nedostatočne odzrkadľuje stav trhu (ponuka, dopyt).

A nakoniec nám zostala už len obvyklá cena, ktorá bola pre bytové jednotky stanovená zo zistených cien použitých metód ocenenia. Táto cena sa pohybuje v rozmedzí cien zaznamenaných v predchádzajúcich kapitolách a nie je zhodná so žiadnou zistenou cenou. Je to len cena určená analýzou a úvahou znalca, podľa jeho najlepšieho vedomia a svedomia.

## 2.7. Porovnanie cien v oblasti Brno – Černovice a Brno - Štýřice

Na začiatku práce sme si zhodnotili realitnú situáciu v Brne ako celku, potom sme si povedali histórii a charakteristikách daných oblastí a nakoniec sme si zhodnotili slovnú realitnú situáciu v týchto oblastiach vo všeobecnej rovine. Úvodom by som sa chcel zamerať na trh a teda zmapovať ponuku a dopyt.

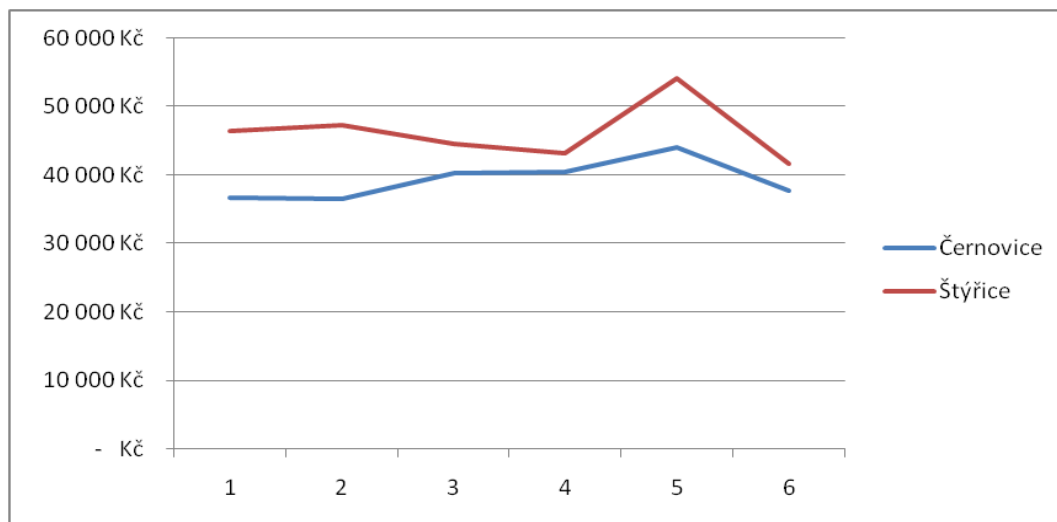
Už pri metóde porovnávacej podľa vyhlášky sme uviedli, že dopyt po bytoch je menší ako ponuka. Je to dlhodobjší trend a nie je žiadnym prekvapením. Väčšina ľudí túto situáciu obohatí slovíčkom kríza a podstata tohto problému pramení oveľa dávnejšie, ale tam nechceme smerovať, my máme iné úlohy. Fakt, ktorý sme spomínali, že ponuka je vyššia ako dopyt je platný pre všetky mesta a nie len tu ale aj v zahraničí. Keďže našu záujmovú skupinu tvoria dve oblasti a nie mestá pozrieme sa na ne bližšie. V obidvoch oblastiach prebiehala alebo prebieha výstavba a teda ponuka bytov a kancelárii je veľká. V práci sme použili hodnotenia hlavne novších bytov, a preto by som v trende pokračoval a zameril sa na ponuku nových bytov a iných plôch.

V oblasti Černovice bol postavený nedávno bytový dom Eliška, ktorý obsahuje 27 bytových jednotiek a po jednom roku sú stále niektoré voľne (počet 2). Bytový dom Klíčová sa skladá z dvoch etáp v počte bytových jednotiek 54. Prvá etapa bola dokončená v roku 2011 a druhá bude dokončená tento rok v priebehu pár mesiacov. Zatiaľ je voľných 12 bytových jednotiek. Posledný projekt, ktorý bude dokončený v šiestom mesiaci tohto roku sú mezonetové byty, ktoré ponúkajú 5 bytových jednotiek z toho sú 3 voľné. Z týchto faktov môžeme usudzovať, že o bytové jednotky je záujem v tejto lokalite, ale nie až tak veľký ako je ponuka. A ak aj ľudia kupujú byty z developerských projektov je dopyt hlavne po menších bytoch. Sami developeri vedia aké podmienky panujú na strane ponuky a snažia sa o výstavbu bytov s menšími plochami, aby zákazníkov uspokojili. Najviac sa predávajú byty s dispozíciou 2+KK alebo 3+KK s plochou okolo 50 až 70 m<sup>2</sup>.

V oblasti Štýřic bol nedávno dostavaný projekt v štvrti Kamenná, kde zostal na predaj už len jeden byt. Projekt bytový dom Vídeňská bol zahájený v polovici minulého roka a obsahuje 72 bytových jednotiek z toho je 24 neobsadených. Napríklad bytový dom Červený kopec je vypredaný. Takto by sme mohli pokračovať ďalej a v podobnom trende, každopádne musíme skonštatovať to iste ako v prvej menovanej oblasti a to, že dopyt síce po bytoch je, ale nepokryje potreby ponuky.

V našej práci sme sa zamerali na 12 bytových jednotiek, z ktorých je 6 v oblasti Štýřice a 6 v oblasti Černovice. Na to aby sme dokázali porovnať cenový rozdiel týchto dvoch oblastí sme sa snažili vybrať pre ocenenie podobné byty, aspoň čo sa týka vybavenosti. Výsledky môžeme vidieť v grafe nižšie.

**Graf 8 - Porovnanie cien jednotlivých bytov v lokalitách za 1m<sup>2</sup>**

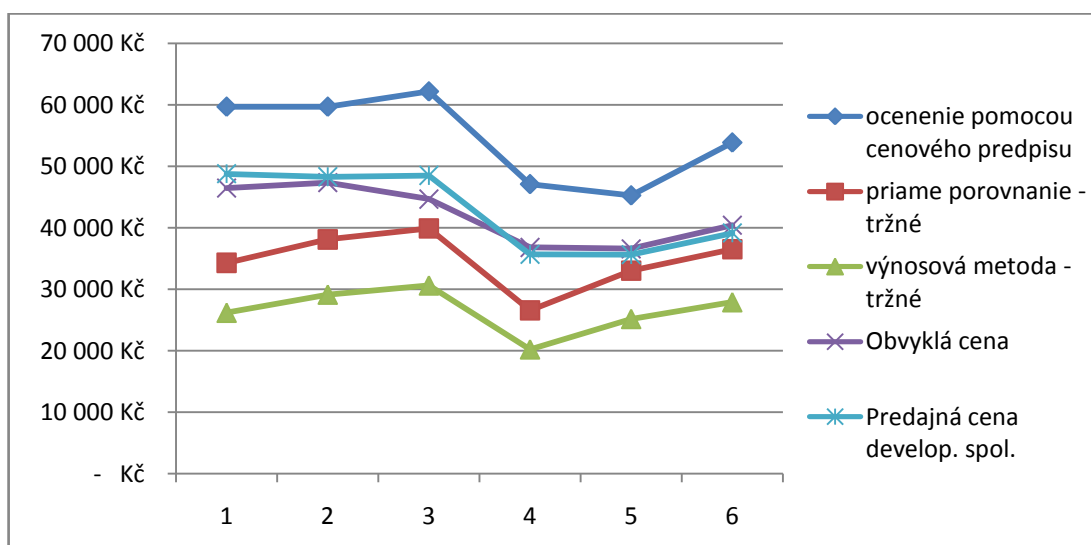


Z prvého grafu vidíme, že sa všeobecne ceny bytov v Štýřiciach pohybujú vyššie ako ceny bytov za 1 m<sup>2</sup> v Černoviciach. Je to spôsobené atraktivitou oblasti a možnosťami, ktoré ponúka. Z druhého grafu je badateľný rozdiel v priemernej cene za 1 m<sup>2</sup> a činí 6 900 Kč. Na druhej strane si treba uvedomiť, že nemáme dostatočne širokú a obsiahlu databázu na to, aby sme presný rozdiel stanovili, ale na to, aby sme sa dostali k záveru, že z pohľadu trhovej politiky je hodnotnejšia časť Štýřice nám stačí.

### **2.7.1. Porovnanie cien s developerskou spoločnosťou**

Na záver by som chcel poukázať a porovnať ceny nehnuteľnosti z pohľadu developerskej spoločnosti, ktorá ich stavala s cenami nami zistenými.

**Graf 9 - Porovnanie cien + developerská spoločnosť**



Ako možno vidieť z grafu najbližšie k cene stanovenej developerskou firmou mala obvyklá cena, čo len potvrdzuje správnosť našich postupov pri určovaní obvyklej ceny.

Ďalej by sme prešli k nákladom a zisku spoločnosti, kde si ukážeme, či už zisk celkový za bytovú jednotku alebo zisk prepočítaný na 1 m<sup>2</sup>.

**Tabuľka 11 - Zisk za 1 m<sup>2</sup> v lokalitách**

č. bytu	Výmera [m <sup>2</sup> ]	predajná cena developerskej spoločnosti	zisk developerskej spoločnosti	cena nákladov developerskej spoločnosti
1	49,50	48 785 Kč	12 858 Kč	35 927 Kč
2	57,04	50 579 Kč	15 541 Kč	35 038 Kč
3	94,00	41 809 Kč	11 969 Kč	29 840 Kč
4	54,30	37 510 Kč	9 090 Kč	28 420 Kč
5	62,84	37 453 Kč	9 924 Kč	27 528 Kč
6	94,00	41 280 Kč	10 961 Kč	30 320 Kč

Aj z pohľadu developerskej spoločnosti môžeme konštatovať, že oblasť Brno – Štýřice je atraktívnejšia na kúpu nehnuteľnosti typu byt a teda aj 1 m<sup>2</sup> plochy bytu je tam drahší. Ideálne to vidíme na byte č. 3 a č. 6, kde je plocha bytov rovnaká, náklady na 1 m<sup>2</sup> sú vyššie, ale nie až tak rapídne ako je vyššia cena pre koncových zákazníkov. Spomínam som náklady, kde môžeme vidieť, že bytový dom Štýřice má vyššie náklady (v priemere 34 600 Kč) oproti bytovému domu v Černovicích (v priemere 28 750 Kč).

## Záver

Primárnym cieľom diplomovej práce bolo porovnanie vybranými spôsobmi ocenenia nehnuteľnosti typu byt v lokalitách Brno – Štýřice a Brno – Černovice a stanoviť, ktorá cena generovaná zvolenými metódami je najbližšie k cene obvyklej. Druhým cieľom bol zameraný na zrovnanie skutočných nákladov, zisku a predajných cien developerskej firmy na jej zrealizované projekty v týchto lokalitách Brna.

Pre ocenenie nehnuteľností bola použitá metóda porovnávací podľa cenového predpisu, metóda priameho porovnania a výnosová metóda. V prvej z menovaných sme dosiahli najvyššie ceny. Tento fakt bol podmienený hlavne indexom vybavenia, kde hlavnú úlohu zohrávalo ohodnotenie respektíve koeficient stavebne – technický stav a koeficient veku, pretože sa jednalo hlavne o stavby nové alebo staré maximálne 6 rokov a stav bytových jednotiek bol výborný. Vplyvom týchto faktorov sa ceny za 1 m<sup>2</sup> vyšplhali dokonca na najvyššiu úroveň zo všetkých metód hodnotenia až na dve výnimky. Jednalo sa o staršie byty, ktorých vek sa pohyboval tesne nad 20 rokov. Síce boli po rekonštrukcii aspoň čiastočne ich stav sa dal hodnotiť ako udržiavaný. Koeficient veku bol taktiež znížený z hodnoty 1 a tieto skutočnosti sa podpísali na znížení ceny. Ďalšou metódou, ktorou sme sa v práci zaoberali a použili bola metóda priameho (tržného) porovnávania. Na dosiahnutie výsledkov pomocou tejto metódy boli použité databázy bytových jednotiek. Jednalo sa v súčte o 60 bytových jednotiek, ktoré boli rozdelené podľa typu a lokality po 10 jednotiek, takže bolo vytvorených 6 menších databáz. Jednotky boli vyberané tak, aby sme nemali žiaden extrém a databáza mala určitú vypovedajúcu kvalitu pre výsledky. Pomocou tejto metódy by sme mali byť výsledkami najbližšie k cene obvyklej, pretože najviac odráža fungovanie trhu, ponuky a dopytu po nehnuteľnosti. Tento predpoklad bol naplnený v 11 prípadoch z 12. Vyskytla sa jedna výnimka a tou bola posledná bytová jednotka, ktorá sa odlišuje od väčšiny vekom cez 20 rokov. Najbližšie k cene obvyklej mala v tomto prípade porovnávací metóda vyhlášková. Ako posledná použitá metóda bola výnosová metóda. Hneď na začiatku treba skonštatovať, ako bolo viditeľné aj z grafov, že sa jedná o hodnoty najnižšie, ale v niekoľkých prípadoch sa blížili k cene obvyklej. Od tejto metódy som očakával presnejšie a hlavne lepšie vyjadrenie ceny. Zrejme nebola použitá dostatočne kvalitná a hlavne kvantitatívna databáza nájmov, kde by sa odchyľky

potlačili a priemer by bol presnejší. Tomuto faktu nepomohlo ani to, že žiadny z bytov nebol prenajímaný a teda výnos musel byť odvodený z databázy.

Pomocou získaných hodnôt a mapovania realitného trhu v oboch oblastiach sme sa dostali k záverom, ktorá lokalita je kvalitnejšia pre bývanie v danom momente. Už na začiatku práce sme si pomenovali plusy a mínusy daných lokalít a už tam bolo načrtnuté, že by mohli byť drahšie byty v Štýriaciach. Získanými hodnotami sa nám to len potvrdilo od veľkosti 1+KK až po veľkosť 3+KK.

Na záver sme ešte porovnali náklady a zisk developerskej spoločnosti a predajné ceny bytov v týchto lokalitách, kde sa potvrdilo to isté a byty v Štýriaciach boli na plošnú jednotku drahšie. Určite by tomu nezabránil ani fakt, že bytový dom v Štýriaciach bol postavený pred obdobím krízy a byty boli predávané ešte v tomto období na rozdiel od bytových jednotiek v Černoviciach, ktoré boli predávané v začiatku obdobia krízy, pretože pokles cien bol postupný.

## Literatúra

### Monografické zdroje

- 1) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-719-2.
- 2) BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV. *Úvod do soudního znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- 3) BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
- 4) BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- 5) HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku a praxi*. První vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. 244 s. ISBN 978-80-89364-07-7
- 6) HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4
- 7) Žítek, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 92 s. ISBN 80-210-3348-7

### Internetové zdroje

- 8) *Nakladatelstvo odbornej literatúry: Oceňovanie nehnuteľností a cenové mapy* [online], [cit. 2012-01-25]. Dostupné z: <[http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX)>
- 9) *Avizo: Ceny bytov, prieskum cien* [online], [cit. 2012-05-05]. Dostupné z: <<http://blog.avizo.cz/reality/ceny-bytu-v-praze-brne-ostrave/>>
- 10) *Wikipedia: Brno – Štýřice* [online], [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Styrice>>

- 11) *Wikipedia*: Brno – Černovice [online], [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Černovice>
- 12) *Inštitút regionálneho rozvoja*: Vývoj na trhu s nehnuteľnosťami [online], [cit.2012-03-25]. Dostupné z: <<http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=214&nArticleID=141&nLanguageID=1>>

## **Právne predpisy**

- 13) *Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov*
- 14) *Zákon č. 344/1992 Zb., kataster nehnuteľností, geodézia, pozemkové úpravy, v znení neskorších predpisov*
- 15) *Zákon č. 183/2006 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)*
- 16) *Zákon č. 151/1997 Zb., o oceňovaní majetku,*
- 17) *Vyhláška Ministerstva financií č. 3/ 2008 Zb., o vykonaní niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Zb., (oceňovací vyhláška) v znení vyhlášky č. 456/2008 Zb., vyhlášky č. 460/2009 Zb., a v znení vyhlášky č. 364/2010 Zb., a v znení vyhlášky č. 387/2011 Zb.,*
- 18) *Vyhláška MMR č. 137/1998 Zb., o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu*
- 19) *Zákon č. 526/1990 Zb., o cenách v znení neskorších predpisov*
- 20) *Zákon č. 563/1991 Zb., o účtovníctve*

## Zoznam skratiek a znakov

§	-	paragraf zákona
%	-	percento
apod.	-	a podobne
tzv.	-	takzvané
napr.	-	napríklad
Zb.,	-	zbierka zákonov
tab.	-	tabuľka
obr.	-	obrázok
č.	-	číslo
cm	-	centimeter
mm	-	milimeter
m	-	meter
$W/m^2K$	-	tepelný odpor
NP	-	nadzemné podlažie
PP	-	podzemné podlažie
dB	-	decibel
Mej	-	medziposchodie

## Zoznam grafov

GRAF 1 - TRH NEHNUTEENOSTÍ, VÝVOJ 2+1 [9] .....	46
GRAF 2 - TRH NEHNUTEENOSTÍ, VÝVOJ 3+KK [9] .....	46
GRAF 3 - OCEŇOVANIE POROVNÁVACIE VYHLÁŠKOVÉ ZA 1 M <sup>2</sup> .....	68
GRAF 4 - OCEŇOVANIE POROVNÁVACIE NEVYHLÁŠKOVÉ ZA 1 M <sup>2</sup> .....	70
GRAF 5 - TRŽNÁ VÝNOSOVÁ METÓDA ZA 1 M <sup>2</sup> .....	72
GRAF 6 - OBVYKLÁ CENA ZA 1 M <sup>2</sup> .....	77
GRAF 7 - POROVNANIE CIEN ZA 1 M <sup>2</sup> .....	78
GRAF 8 - POROVNANIE CIEN JEDNOTLIVÝCH BYTOV V LOKALITÁCH ZA 1M <sup>2</sup> .....	81
GRAF 10 - POROVNANIE CIEN + DEVELOPERSKÁ SPOLOČNOSŤ .....	82

## Zoznam obrázkov

OBRÁZOK 1- MAPA ČERNOVICE .....	40
OBRÁZOK 2 - ČERNOVICE .....	42
OBRÁZOK 3 - MAPA ŠTÝŘICE .....	43
OBRÁZOK 4 - BYTOVÝ DOM ČERVENÝ KOPEC .....	50
OBRÁZOK 5 - MAPA BYTOVÝ DOM TURGEŇEVOVA .....	54
OBRÁZOK 6 - BYTOVÝ DOM TURGEŇEVOVA .....	55

## Zoznam tabuliek

TABUĽKA 1- SYSTÉM CIEN V ČR PODĽA CENOVÉHO PRÁVA .....	29
TABUĽKA 2 - OCEŇOVANIE POROVNÁVACIE VYHLÁŠKOVÉ .....	68
TABUĽKA 3 - OCEŇOVANIE POROVNÁVACIE NEVYHLÁŠKOVÉ .....	70
TABUĽKA 4 - TRŽNÁ VÝNOSOVÁ METÓDA .....	71
TABUĽKA 5 - REPRODUKČNÉ CENY BYTU .....	73
TABUĽKA 6 - REPRODUKČNÉ CENY BYTU + ČASOVÁ CENA .....	74
TABUĽKA 7 - PREPOČET NÁJMU .....	76
TABUĽKA 8 – MIERA KAPITALIZÁCIE .....	76
TABUĽKA 9 - STANOVENIE OBVYKLEJ CENY .....	77
TABUĽKA 10 - POROVNANIE CIEN ZA 1 M <sup>2</sup> .....	78
TABUĽKA 11 - ZISK ZA 1 M <sup>2</sup> V LOKALITÁCH .....	82

## Zoznam vzorcov

VZOREC 1 - VÝPOČET OBSTAVANÉHO PRIESTORU .....	27
VZOREC 2 - CENA VÝNOSOVÁ .....	32
VZOREC 3 - VÝNOSOVÁ HODNOTA .....	37
VZOREC 4 - KONŠTANTNÝ VÝNOS .....	38
VZOREC 5 - KONŠTANTNÝ VÝNOS(URČITÁ DOBA) .....	38
VZOREC 6 - KONŠTANTNÝ VÝNOS(URČITÁ DOBA, PREDAJ NA KONCI) .....	38
VZOREC 7 - PREMENLIVÝ VÝNOS, POTOM KONŠTANTNÝ .....	38
VZOREC 8 - PREMENLIVÝ, KONŠTANTNÝ S PREDAJOM NA KONCI .....	39
VZOREC 9 - VÝPOČET REPRODUKČNEJ CENY .....	72
VZOREC 10 - PRIEMERNÉ KAPITALIZOVANÉ ODPISY ROČNE .....	75
VZOREC 11 - MIERA KAPITALIZÁCIE .....	75