



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VLIV NEMATERIÁLOVÝCH FAKTORŮ NA CENU REZIDENČNÍCH STAVEB VE VYBRANÉ LOKALITĚ BRNO- VENKOV

INFLUENCE OF NON-MATERIAL FACTORS ON THE PRICE OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN A SELECTED
BRNO-VENKOV LOCATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Peter Macko

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Daniel Kliment

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Student:	Bc. Peter Macko
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. et Ing. Daniel Kliment
Akademický rok:	2019/20
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Vliv nemateriálových faktorů na cenu rezidenčních staveb ve vybrané lokalitě Brno–venkov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student popíše a zanalyzuje vybrané lokality, ve kterých bude následně simulovat umístění rezidenční stavby, vytvoří databázi nabídkových cen srovnávaných objektů, provede odhad ceny obvyklé na základě metody přímého porovnání.

Cíle diplomové práce:

Cílem je vyhodnotit rozdílnost cen rezidenčních staveb v závislosti na konkrétním umístění ve vybraných lokalitách Brno–venkov, stanovit nemateriálové faktory a významnost jejich dopadu na cenu.

Seznam doporučené literatury:

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012, ISBN 978-80-86929-88-0.

APPRAISAL INSTITUTE. The appraisal of real estate. 14th edition. Chicago, 2013, ISBN 978--935328-38-4.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Predmetom diplomovej práce *Vliv nemateriálových faktorů na cenu rezidenčních staveb ve vybrané lokalitě Brno-venkov* je ocenenie rodinného domu v troch rozličných lokalitách v okrese Brno-venkov. Ocenenie vybraného rodinného domu je vykonané porovnávacím prístupom pomocou metódy priameho porovnania. Medzi zvolené lokality patrí obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Rosice, obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Šlapanice a obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Židlochovice. Cieľom práce je tiež porovnať vplyv nemateriálových faktorov na cenu rodinných domov vo vybranej lokalite. Jednotlivé vplyvy materiálových aj nemateriálových faktorov na cenu rodinného domu sú obsiahnuté vo zvolených multiplikačných koeficientoch, ktoré upravujú cenu porovnávaných nehnuteľností z vlastných databáz vzhľadom k oceňovanému objektu.

Abstract

The subject of the diploma thesis *Influence of non-material factors on the price of residential buildings in a selected Brno-venkov location* is the valuation of a specific family house in three different localities in the district of Brno-venkov. The valuation of the chosen family house is performed by a comparative approach using the method of a direct comparison. The selected localities include the district of the municipality with extended powers of Rosice, district of the municipality with extended powers of Šlapanice and the district of the municipality with extended powers of Židlochovice. The aim of the work is also to compare an influence of non-material factors on the price of family houses in the selected locality. The individual effects of material and non-material factors on the price of the family house are contained in selected multiplication coefficients, which adjust the price of the compared properties from their own databases considering to the valued object.

Klíčové slová

rodinný dom, cena obvyklá, porovnávací prístup, metóda priameho porovnania, nemateriálové faktory

Keywords

family house, usual price, comparative approach, method of a direct comparison, non-material factors

Bibliografická citace

MACKO, Peter. *Vliv nemateriálových faktorů na cenu rezidenčních staveb ve vybrané lokalitě Brno-venkov* [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-02]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120322>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Daniel Kliment.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Podakovanie

Na tomto mieste by som chcel poďakovať vedúcemu mojej diplomovej práce Ing. et Ing. Danielovi Klimentovi za jeho čas, ochotu, pripomienky a cenné rady pri spracovaní diplomovej práce.

V neposlednom rade by som chcel poďakovať mojej rodine, priateľke a kamarátom za motiváciu a podporu pri štúdiu.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD	15
2 ZÁKLADNÉ PRÁVNE PREDPISY.....	16
2.1 Zákon č. 151/1997 sb., o oceňovaní majetku	16
2.2 Vyhláška č. 441/2013 sb., k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku	17
2.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	17
3 VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV	18
3.1 BUDOVA.....	18
3.2 JEDNOTNÝ FUNKČNÝ CELOK	18
3.3 KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ.....	18
3.4 KATASTRÁLNA MAPA	18
3.5 KATASTRÁLNE ÚZEMIE.....	19
3.6 KOEFICIENT ODLIŠNOSTI	19
3.7 NEHNUTEĽNÁ VEC.....	19
3.8 OBOSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY	19
3.9 PARCELA	20
3.10 PODLAŽIE	21
3.11 POZEMOK.....	21
3.12 SÚČASŤ A PRÍSLUŠENSTVO VECI (GARÁŽ)	23
3.12.1 PRÍSLUŠENSTVO VECI	23
3.12.2 SÚČASŤ VECI	24
3.13 SMERODATNÁ ODCHÝLKA	24
3.14 STAVBA	24
3.15 ÚŽITKOVÁ PLOCHA	25
3.16 VARIÁČNÝ KOEFICIENT	26
3.17 ZASTAVANÁ PLOCHA PODLAŽIA	26
3.18 ZASTAVANÁ PLOCHA STAVBY	26
4 REZIDENČNÉ STAVBY.....	28
4.1 BYTOVÉ DOMY.....	28
4.2 RODINNÉ DOMY	28
5 CENY NEHNUTEĽNOSTÍ.....	29
5.1 CENA	29
5.1.1 JEDNOTKOVÁ CENA.....	29

5.1.2	NADOBÚDACIA CENA.....	29
5.1.3	OBVYKLÁ CENA.....	29
5.1.4	PRIEMERNÁ CENA.....	30
5.1.5	TRŽNÁ CENA.....	30
5.1.6	ZÁKLADNÁ CENA.....	30
5.1.7	TRŽNÁ HODNOTA.....	30
6	TRŽNÉ OCEŇOVANIE – POROVNÁVACÍ PRÍSTUP	31
7	VYLÚČENIE EXTRÉMNYCH HODNÔT	33
7.1	GRUBBSOV TEST.....	33
7.2	DEAN-DIXONOV TEST	34
8	ANALÝZA REALITNÉHO TRHU.....	35
8.1	CHARAKTERISTIKA JUHOMORAVSKÉHO KRAJA	35
8.2	CHARAKTERISTIKA OKRESU BRNO-VENKOV.....	36
8.3	POPIS VYBRANÝCH OBLASTÍ.....	38
8.3.1	ORP ROSICE	38
8.3.2	ORP ŠLAPANICE	40
8.3.3	ORP ŽIDLOCHOVICE.....	42
8.4	REALITNÝ TRH S RODINNÝMI DOMAMI VO VYBRANOM OKRESE	44
9	CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO OBJEKTU	45
10	CENA OBVYKLÁ.....	47
10.1	ORP ROSICE	50
10.2	ORP ŠLAPANICE.....	56
10.3	ORP ŽIDLOCHOVICE.....	63
10.4	CENA OBVYKLÁ – ZHRNUTIE.....	68
11	VPLYV NEMATERIÁLOVÝCH FAKTOROV NA OBVYKLÚ CENU	69
12	ZÁVER	70
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	71
	ZOZNAM TABULIEK	73
	ZOZNAM OBRÁZKOV	73
	ZOZNAM GRAFOV	74
	ZOZNAM SKRATIEK	74
	ZOZNAM PRÍLOH.....	75

1 ÚVOD

Cieľom diplomovej práce je vykonať analýzu vplyvu nemateriálových faktorov na výšku obvyklej ceny rezidenčných nehnuteľností so zameraním na rodinné domy v okrese Brno-venkov. Práca sa zaoberá ocenením vybraného rodinného domu nasimulovaného do troch rozličných lokalít. Pre odhad ceny rodinného domu je v práci použitá metóda priameho porovnania.

Prvá časť diplomovej práce je teoretická a zaoberá sa problematikou, ktorá súvisí s oceňovaním a sú tam uvedené právne predpisy, ktoré sú potrebné k oceneniu. Ďalej sa tam nachádzajú základné pojmy, ktoré súvisia s oceňovaním a sú potrebné k pochopeniu dane problematiky. Ďalej je popísaný a zadaný spôsob ocenenia, ktorý je v práci použitý. V prvej časti je tiež vysvetlený princíp vylúčenia extrémnych hodnôt pomocou Grubbsovho a Dean-Dixonovho testu. Ďalšou kapitolou je analýza realitného trhu, ktorá sa zaoberá charakteristikou vybranej lokality a realitným trhom, ktorý sa v nej nachádza. V rámci charakteristiky vybraných oblastí sa nachádza aj umiestnenie oceňovaného objektu na konkrétne pozemky. V závere prvej časti sa vyskytuje charakteristika oceňovaného objektu vrátane architektonického pôdorysu a vizualizácie.

Druhá časť diplomovej práce je praktická. Na začiatku je vysvetlený výber danej metódy pre odhad obvyklej ceny a následne popísaný jej postup. Ďalej sa nachádza praktické použitie tohto postupu pre odhad obvyklej ceny v každej z troch vybraných lokalít. Samotný postup odhadu pre každú lokalitu zahŕňa zostavenie vlastnej databázy, vylúčenie prípadných extrémnych hodnôt, samotné priame porovnanie a vyhodnotenie výsledku. Následne sa tam nachádza zhrnutie všetkých výsledkov odhadu obvyklej ceny z jednotlivých lokalít a ich vzájomné porovnanie. Ďalej sa vyskytuje kapitola, ktorá sa zameriava na vyhodnotenie vplyvu nemateriálových faktorov na obvyklú cenu a vlastný názor autora.

V závere práce sú zhrnuté a ohodnotené dosiahnuté výsledky odhadu obvyklej ceny pomocou metódy priameho porovnania.

V časti Prílohy sa nachádzajú vlastné databázy rodinných domov pre priame porovnanie v jednotlivých lokalitách. Ďalej sa tam vyskytujú informácie o vybraných pozemkoch pre oceňovaný objekt a na záver zjednodušená projektová dokumentácia oceňovaného rodinného domu.

2 ZÁKLADNÉ PRÁVNE PREDPISY

V tejto kapitole sú definované základné právne predpisy, ktorými sa riadi oceňovanie nehnuteľností.

2.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVANÍ MAJETKU

Zákon o oceňovaní majetku upravuje spôsoby oceňovania vecí, práv a iných majetkových hodnôt a služieb pre účely stanovené zvláštnymi predpismi. Zákon sa nevzťahuje na dojednávanie cien (upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení zákona č. 135/1994 Sb) a neplatí pre oceňovanie prírodných zdrojov okrem lesov. Tento zákon ďalej určuje spôsoby oceňovania majetku a služieb, ktoré sa oceňujú obvyklou cenou (ak nie je zákonom stanovené inak). Ďalšie spôsoby oceňovania podľa zákona sú:

- Nákladový spôsob – vychádza z nákladov, ktoré by bolo nutné vynaložiť na zaobstaranie predmetu ocenenia v mieste ocenenia a podľa jeho stavu ku dňu ocenenia,
- Výnosový spôsob – vychádza z výnosu z predmetu ocenenia skutočne dosahovaného alebo z výnosu, ktorý je možné z predmetu ocenenia za daných podmienok obvykle dosiahnuť, a z kapitalizácie tohto výnosu,
- Porovnávací spôsob – vychádza z porovnania predmetu ocenenia s rovnakým alebo podobným predmetom a cenou dojednanou pri jeho predaji a ide tiež o ocenenie veci odvodením z ceny inej funkčne súvisiacej veci,
- Oceňovanie podľa menovitej hodnoty – vychádza z čiastky, na ktorú predmet ocenenia znie alebo ktorá je inak zrejímá,
- Oceňovanie podľa účtovnej hodnoty – vychádza zo spôsobov oceňovaní stanovených na základe predpisov o účtovníctve,
- Oceňovanie podľa kurzovej hodnoty – vychádza z ceny predmetu ocenenia zaznamenananej v stanovenom období na trhu,
- Oceňovanie dojednanou cenou, ktorou je cena predmetu ocenenia dojednaná pri jeho predaji, prípadne cena odvodená z dojednaných cien. [1, § 1, 2]

2.2 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., K VYKONANIU ZÁKONA O OCEŇOVANÍ MAJETKU

Vyhláška k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku stanovuje ceny, koeficienty, prirážky a zrážky k cenám a postupy pri uplatnení spôsobov oceňovania vecí práv a iných majetkových hodnôt. Podľa oceňovacej vyhlášky sa oceňujú pozemky, stavby, trvalé porasty, majetkové práva vyplývajúce z priemyslových práv a práv na označenie a výrobnotechnických a obchodných poznatkov. Vyhláška sa tiež zaoberá vecnými právami k nehnuteľným veciam.

Súčasťou oceňovacej vyhlášky sú prílohy, v ktorých sa vyskytujú spôsoby merania a výpočty výmer stavby a jej častí, základné ceny a ich úpravy, koeficienty, hodnotené znaky a charakteristiky kvalitatívnych pásiem. [2]

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Zákon o cenách sa vzťahuje na uplatňovanie, reguláciu a kontrolu cien výrobkov, prác a služieb (ďalej len „tovar“) pre tuzemský trh, vrátane cien tovaru z dovozu a cien tovaru určeného pre vývoz. Postup podľa tohto zákona platí aj pre prevody práv a tiež pre prevody a prechody vlastníctva k nehnuteľnostiam vrátane užívacích práv k nehnuteľnostiam. Zákon tiež vymedzuje práva a povinnosti právnických a fyzických osôb a právomoc orgánov pri uplatňovaní, regulácii a kontrole cien. [3, § 1]

3 VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

3.1 BUDOVA

Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa budovou rozumejú stavby, ktoré sú priestorovo sústredené a navonok prevažne uzavreté obvodovými stenami a strešnými konštrukciami, s jedným alebo viacerými ohraničenými úžitkovými priestormi. [1, §3]

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa budovou rozumie nadzemná stavba spojená so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok prevažne uzavretá obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. [4, § 2]

3.2 JEDNOTNÝ FUNKČNÝ CELOK

Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa jednotným funkčným celkom rozumejú pozemky v druhu pozemku záhrady alebo ostatné plochy, ktoré súvislo nadväzujú na pozemok evidovaný v katastre nehnuteľností v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie so stavbou, so spoločným účelom ich využitia. V jednotnom funkčnom celku môže byť aj viac pozemkov druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie. [1, § 9]

3.3 KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa katastrom nehnuteľností rozumie verejný zoznam, ktorý obsahuje súbor údajov o nehnuteľných veciach vymedzených týmto zákonom zahrňujúce ich súpis, popis, ich geometrické a polohové určenie a zápis práv k týmto nehnuteľnostiam. [4, § 1]

3.4 KATASTRÁLNA MAPA

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa katastrálnou mapou rozumie polohopisná mapa veľkej mierky s popisom, ktorá zobrazuje všetky pozemky, ktoré sú predmetom katastra, katastrálne územia a ďalšie prvky polohopisu. Pozemky sa v katastrálnej mape zobrazujú priemetom svojich hraníc do zobrazovacej roviny, označujú sa parcelnými číslami a značkami druhov pozemkov. [4, § 2]

3.5 KATASTRÁLNE ÚZEMIE

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa katastrálnym územím rozumie technická jednotka, ktorú tvorí miestopisne uzavretý a v katastre nehnuteľností spoločne evidovaný súbor nehnuteľností. [4, § 2]

3.6 KOEFICIENT ODLIŠNOSTI

Koeficient odlišnosti, tiež nazývaný multiplikačný koeficient, ktorý odpovedá jednému zvolenému kritériu pri zostavovaní a triedení dát a jeho výška vyjadruje vplyv niektorej vlastnosti nehnuteľnosti na cenový rozdiel v porovnaní s inou podobnou nehnuteľnosťou.

Súčin koeficientov odlišnosti je index odlišnosti, ktorý zahŕňa vplyv viacerých vlastností danej nehnuteľnosti na cenový rozdiel. [10, str. 26]

3.7 NEHNUTEĽNÁ VEC

Podľa zákona č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník sa nehnuteľnou vecou rozumejú pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením, ako aj vecné práva k nim, a práva, ktoré za nehnuteľné veci prehlási zákon. Ak zákon stanoví, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a nie je možné takú vec preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty, je táto vec nehnuteľná. [6, § 498]

3.8 OBOSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa obostavaný priestor stavby vypočíta ako súčet obostavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia. Obostavaný priestor základov sa neuvažuje.

Obostavaný priestor spodnej stavby je ohraničený zhora spodným lícom podlahy 1. NP, po stranách vonkajším plášťom bez izolačných primuroviek. Steny a vetracie a osvetlovacie priestory o šírke väčšej než 0,15 m sa uvažujú celým rozmerom. Obostavaný priestor spodnej stavby je ohraničený zdola spodným lícom podlahy najnižšieho podzemného podlažia alebo priestoru, ktorý nie je podlažím. Ak nie je merateľné alebo podlahová konštrukcia chýba, pripočíta sa 0,10 m.

Obostavaný priestor vrchnej stavby je ohraničený po stranách vonkajšími plochami stavieb, zdola spodným lícom podlahy 1. NP. Ak je u nepodpivničených stavieb alebo ich častí podlaha prvého nadzemného podlažia vyššie než priliehajúci terén, pripočíta sa aj priestor obostavaný

podmurovkou ohraničený dole priemernou rovinou terénu u nepodpivničenej časti, hore spodným lícom podlahy 1. NP. V prípade, že je podpivničená len časť stavby, pripočíta sa 0,10 m na konštrukcii podlahy vždy v 1. NP, ak nie je hrúbka podlahy merateľná alebo ak podlahová konštrukcia neexistuje a už sa nepripočítava na podlahovú konštrukciu čiastočného podzemného podlažia. Obostavaný priestor vrchnej stavby je ohraničený zhora v časti, nad ktorou je pôjd, horným lícom podlahy pôjdu. V časti, nad ktorou je plochá strecha alebo sklonitá strecha bez pôjdneho priestoru, vonkajším lícom strešnej krytiny, u terás horným lícom dlažby.

Obostavaný priestor zastrešenia vrátane podkrovia u šikmých a strmých striech, bez ohľadu na ich tvar, sa vypočíta vynásobením zastavanej plochy pôjdu a podkrovia súčtom priemernej výšky pôjdnej nadmurovky a polovice výšky hrebeňa nad priemernou výškou pôjdnej nadmurovky. Ak prevažujú iné tvary strešných konštrukcií, vypočíta sa obostavaný priestor zastrešenia ako objem geometrického telesa.

Pri výpočte obostavaného priestoru sa neodčítavajú otvory a výklenky v obvodových stenách, lodžie, zapustené balkóny, verandy, nezastrešené prieduchy a svetlíky do 6 m² pôdorysnej plochy.

Neuvažujú sa balkóny a prístrešky vyčnievajúce priemerne najviac o 0,5 m cez líc steny, rímsy, pilastre, polostĺpy, vikiere s pohľadovou plochou do 1,5 m² vrátane, nadstrešné murivo, ako sú atiky, komíny, ventilácie, presahujúce požiarne a štítové steny.

Pripočítavajú sa balkóny a nezakryté pavlače vyčnievajúce cez líc steny viac než 0,5 m, a to objemom zisteným vynásobením pôdorysnej plochy výškou 1 m. [2, Príloha č. 1]

3.9 PARCELA

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa parcelou rozumie pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom.

Stavebnou parcelou sa rozumie pozemok evidovaný v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

Pozemkovou parcelou sa rozumie pozemok, ktorý nie je stavebnou parcelou.

Výmera parcely je vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických jednotkách. Veľkosť výmery vyplýva z geometrického určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé metre štvorcové. Výmera parcely je evidovaná s presnosťou danou metódami, ktorými bola zistená, pričom jej spresnením nie sú dotknuté práva k pozemku. [4, § 2]

3.10 PODLAŽIE

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa podlažím pre výpočet výmer rozumie časť stavby so svetlou výškou minimálne 1,7 m oddelená dole dolným lícom podlahy tohto podlažia, hore dolným lícom podlahy nasledujúceho podlažia, u najvyššieho podlažia horným lícom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy pôjdu, u striech, resp. častí bez pôjdneho priestoru priemernou rovinou horného líca zastrešenia. U stavieb a najvyšších podlaží, teda aj podkroví, ktoré nemajú strop sa podlažím rozumie časť stavby oddelená vonkajším lícom hrebeňa strechy.

Podlažím je aj podkrovie alebo podzemie, ktorým sa rozumie prístupný priestor so svetlou výškou minimálne 1,7 m aspoň v jednom mieste, stavebne upravený k účelovému využitiu.

Podlažia sa delia na podzemné a nadzemné. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného líca podlahy v priemere nižšie než 0,8 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 vyššie najmenej o jednu a najviac o dve tretiny výšky podlažia, je možné ho označiť ako medziposchodie (MeP), s poradovým číslom odvodeným od podlažia najbližšieho nižšieho (teda napr. medzi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

Podzemné podlažia (PP) sa číslujú smerom nadol ako prvé podzemné podlažie (1. PP), druhé podzemné podlažie (2. PP) atď. Ak je podlaha časti podlažia nižšie najmenej o jednu a najviac o dve tretiny výšky podlažia, je možné ho označiť ako medziposchodie (MeP), s poradovým číslom odvodeným od podlažia najbližšieho vyššieho (teda napr. medzi 1. NP a 1. PP je 1. MeP).

Pri popise budovy sa uvádza počet nadzemných podlaží vrátane podlaží o menšej ploche a obdobne počet podzemných podlaží, napríklad budova so štyrmi nadzemnými a jedným podzemným podlažím. [2, Príloha č. 1]

3.11 POZEMOK

Podľa zákona č. 256/2013 Sb., o katastre nehnuteľností sa pozemkom rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou stanovenou regulačným plánom, územným rozhodnutím, spoločným povolením, ktorým sa stavba umiestňuje a povoľuje, verejnoprávnou

zmluvou nahrádzajúcu územné rozhodnutie, územným súhlasom alebo hranicou danou schválením navrhovaného zámeru stavebným úradom, hranicou iného práva podľa § 19 tohto zákona, hranicou rozsahu záložného práva, hranicou rozsahu práva stavby, hranicou druhov pozemkov, poprípade rozhraním spôsobu využitia pozemkov.

Pozemky sa členia podľa druhov na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvorcia a ostatné plochy. Orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávne porasty sú poľnohospodárskymi pozemkami. [4, § 2, 3]

Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa pre účely ocenenia pozemky členia na:

- Stavebné pozemky,
- Poľnohospodárske pozemky evidované v katastre nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrada, ovocný sad a trvalý trávnatý porast,
- Lesné pozemky, ktorými sú lesné pozemky evidované v katastre nehnuteľností, a zalesnené nelesné pozemky,
- Pozemky evidované v katastre nehnuteľností ako vodné plochy,
- Iné pozemky, ktoré nie sú uvedené v predchádzajúcich bodoch,

Stavebné pozemky sa pre účely oceňovania ďalej členia na:

- Nezastavané pozemky:
 - Evidované v katastre nehnuteľností v druhu pozemku zastavané plochy a nádvorcia,
 - Evidované v katastre nehnuteľností v jednotlivých druhoch pozemkov, ktoré boli vydaným územným rozhodnutím, spoločným povolením, ktorým sa stavba umiestňuje a povoľuje, regulačným plánom, verejnoprávnou zmluvou nahrádzujúcou územné rozhodnutie alebo územným súhlasom určené k zastavaniu. Ak je zvláštnym predpisom stanovená najvyššia prípustná zastavanosť pozemku, je stavebným pozemkom len časť odpovedajúca prípustnému limitu určenému k zastavaniu,
 - Evidované v katastre nehnuteľností v druhu pozemku záhrady alebo ostatné plochy, v jednotnom funkčnom celku.
 - Evidované v katastre nehnuteľností s právom stavby,
- Zastavané pozemky:
 - Evidované v katastre nehnuteľností v druhu pozemku zastavané plochy a nádvorcia,

- Evidované v katastre nehnuteľností v druhu pozemku ostatné plochy, ktoré sú už zastavané,
- Plochy pozemkov skutočne zastavané stavbami bez ohľadu na evidovaný stav v katastre nehnuteľností.

Ďalšie členenie pozemkov pre účely ocenenia v nadväznosti na druh pozemku a jeho účel použitia stanoví vyhláška.

Stavebným pozemkom pre účely oceňovania nie je pozemok, ktorý je zastavaný len podzemným alebo nadzemným vedením vrátane ich príslušenstva, podzemnými stavbami, ktoré nedosahujú úroveň terénu, podzemnými časťami a príslušenstvom stavieb pre dopravu a vodné hospodárstvo netvoriacimi súčasť pozemných stavieb. Stavebným pozemkom pre účely oceňovania nie je tiež pozemok zastavaný stavbami bez základov, studňami, plotmi, opernými stenami, pomníkmi, sochami a pod.

Pre účely oceňovania sa pozemok posudzuje podľa stavu uvedeného v katastre nehnuteľností. Pri nesúlade medzi stavom uvedeným v katastre nehnuteľností a skutočným stavom sa vychádza pri oceňovaní zo skutočného stavu. [1, § 9]

3.12 SÚČASŤ A PRÍSLUŠENSTVO VECI (GARÁŽ)

Súčasťou alebo príslušenstvom veci môže byť garáž, ktorá je dôležitá z hľadiska účelu diplomovej práce. Garáž môže byť súčasťou veci, ak je s ňou prevádzkovo prepojená alebo môže byť vecou samostatnou, ktorá tvorí príslušenstvo hlavnej stavby, s ktorou nie je prevádzkovo prepojená. [13, str. 15]

3.12.1 PRÍSLUŠENSTVO VECI

Podľa zákona 89/2012 Sb., občiansky zákonník sa príslušenstvom veci rozumie vedľajšia vec vlastníka pri veci hlavnej, ak je účelom vedľajšej veci, aby sa trvalo užívala spoločne s vecou hlavnou v rámci ich hospodárskeho určenia. Ak by bola vedľajšia vec od hlavnej veci prechodne odlúčená, neprestáva byť príslušenstvom.

Má sa za to, že právne jednanie a práva a povinnosti týkajúce sa hlavnej veci týkajú sa aj jej príslušenstva.

Ak sú pochybnosti, či je niečo príslušenstvom veci, posúdi sa prípad podľa zvyklostí.

Ak je stavba súčasťou pozemku, sú vedľajšie veci vlastníka u stavby príslušenstvom pozemku, ak je ich účelom, aby sa ich so stavbou alebo pozemkom v rámci ich hospodárskeho účelu trvalo užívalo. [6, § 510, 511, 512]

3.12.2 SÚČASŤ VECI

Podľa zákona 89/2012 Sb., občiansky zákonník sa súčasťou veci rozumie všetko, čo k nej podľa povahy náleží a čo nemôže byť od veci oddelené, bez toho aby sa tým vec znehodnotila.

Súčasťou pozemku je priestor nad povrchom i pod povrchom stavby zriadenej na pozemku a iné zariadenia s výnimkou stavieb dočasných, vrátane toho, čo je zapustené v pozemku alebo upevnené v stenách.

Ak nie je podzemná stavba nehnuteľnou vecou, je súčasťou pozemku, aj keď zasahuje pod iný pozemok.

Súčasťou pozemku je rastlinstvo na ňom vzídené.

Líniové stavby, najmä vodovody, kanalizácie alebo energetické či iné vedenia, a iné predmety, ktoré zo svojej povahy pravidelne zasahujú viac pozemkov, nie sú súčasťou pozemku. Má sa za to, že súčasťou líniových stavieb sú aj stavby a technické zariadenia, ktoré s nimi prevádzkovo súvisia. [6, § 505, 506, 507, 509]

3.13 SMERODATNÁ ODCHÝLKA

Používa sa ako charakteristika rozptylu hodnôt súboru okolo priemeru a charakteristika presnosti súboru. Tiež nazývaná ako stredná kvadratická chyba. [10]

$$\sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}} \quad (1)$$

3.14 STAVBA

Podľa zákona č. 183/2006 Sb., o územnom plánovaní a stavebnom ráde (stavebný zákon) sa stavba definuje ako všetky stavebné diela, ktoré vznikajú stavebnou alebo montážnou technológiou, bez ohľadu 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 dopredu obmedzí dobu jej trvania. Za stavbu sa považuje tiež výrobok, ktorý plní funkciu stavby. Stavba, ktorá slúži reklamným účelom, je stavba pre reklamu. [5, § 2]

Pre účely oceňovania sa stavby členia podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku na:

- Stavby pozemné – budovy, ktorými sa rozumejú stavby priestorovo sústredené a navonok prevažne uzavreté obvodovými stenami a strešnými konštrukciami, s jedným alebo viacerými ohraničenými úžitkovými priestormi. Pozemné stavby sú tiež jednotky a vonkajšie úpravy,
- Stavby inžinierske a špeciálne pozemné, ktorými sú stavby dopravné, vodné, pre rozvod energií a vody, kanalizácie, veže, stožiare, komíny, plochy a úpravy území, studne a ďalšie stavby špeciálneho charakteru,
- Vodné nádrže a rybníky,
- Iné stavby

Členenie stavieb na jednotlivé druhy stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku (oceňovacia vyhláška).

Pre účely oceňovania sa stavba posudzuje podľa účelu užitia. Pri nesúlade medzi účelom užitia stavby uvedeným kolaudačným rozhodnutím alebo v kolaudačnom súhlase alebo v stavebnom povolení alebo vo verejnoprávnej zmluve nahradzujúcej stavebné povolenie alebo v ohlásení či v oznámení stavebníka stavebnému úradu alebo v súhlase stavebného úradu alebo v certifikáte autorizovaného inšpektora a skutočným užitím sa vychádza pri oceňovaní zo skutočného užitia stavby. Ak nie sú zachované doklady o účele, pre ktorý bola stavba povolená, alebo pri nesúlade medzi stavom uvedeným v katastre nehnuteľností a skutočným stavom platí, že stavba je určená k účelu, pre ktorý je svojim stavebno-technickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje niekoľkým účelom, ma sa za to, že stavba je určená k účelu, ku ktorému sa užíva bez závad. [1, § 3]

3.15 ÚŽITKOVÁ PLOCHA

Podľa nariadenia komisie (ES) č. 1503/2006 sa úžitková plocha budovy meria vo vnútri vonkajších stien, ale nezahŕňa:

- Konštrukčné plochy (napr. plochy komponentov, ktoré vytyčujú hranice stavby, podpery, stĺpy, stĺpiky, šachty, komíny),
- Funkčné plochy pre pomocné využitie (napr. plochy, kde sú umiestnené zariadenia vykurovania a klimatizácie alebo energetické generátory),
- Priechodné priestory (napr. schodiskové šachty, výťahy, eskalátory),

Súčasťou celkovej úžitkovej plochy obytnej budovy sú plochy používané ako kuchyne, obývacie izby, spálne a miestnosti s príslušenstvom, pivnice a spoločné priestory používané majiteľmi bytových jednotiek. [7]

3.16 VARIÁČNÝ KOEFICIENT

Variačný koeficient je definovaný ako podiel smerodatnej odchýlky a aritmetického priemeru. [30]

$$v_x = \frac{S_x}{\bar{x}} \quad (2)$$

3.17 ZASTAVANÁ PLOCHA PODLAŽIA

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa zastavanou plochou podlažia rozumie plocha pôdorysného rezu v úrovni horného líca podlahy tohto podlažia, vymedzená vonkajším lícom obvodových konštrukcií tohto podlažia vrátane omietky. Pri polooodkrytých objektoch (bez niektorých obvodových stien) je vonkajším obvodom obalová čiara vedená vonkajším lícom zvislých konštrukcií. Plochy lodžii a arkierov sa započítavajú. Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez obvodových zvislých konštrukcií je zastavaná plocha podlažia vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.

Do zastavanej plochy podlažia sa započíta aj plocha, v ktorej nie je strop nižšieho podlažia, napríklad schodisko, haly a dvorany prebiehajúce cez viac podlaží. Započítava sa plocha priestorov podlúbia, prejazdov a podobne, ktoré sú súčasťou nosných konštrukcií stavieb. Ak nie sú súčasťou nosných konštrukcií stavieb, oceňujú sa samostatne.

Priemerná zastavaná plocha podlažia sa zistí ako súčet zastavaných plôch všetkých podlaží delený počtom podlaží. [2, Príloha č. 1]

3.18 ZASTAVANÁ PLOCHA STAVBY

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa zastavanou plochou stavby rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných aj podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné primurovky sa nezapočítavajú.

Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.

Zastavanou plochou podzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné primurovky sa nezapočítavajú. [2, Príloha č. 1]

4 REZIDENČNÉ STAVBY

Stavby (definované v predchádzajúcej kapitole) sú reprodukovateľné a s ich existenciou sú spojené možnosti zmien kvantitatívnych a kvalitatívnych parametrov. Ich nevýhodou je to, že sa v priebehu času postupne znižuje ich hodnota v dôsledku technického, morálneho či ekonomického zastarávania. Znižovaniu hodnoty je možné, aspoň čiastočne predísť prostredníctvom investície prostriedkov na ich údržbu a prípadné technické zmeny. [11, str. 32]

Na realitnom trhu sa vyskytuje z hľadiska účelu využitia niekoľko typov nehnuteľností, medzi ktoré patria obytné, komerčné, poľnohospodárske a ďalšie nehnuteľnosti so špecifickým účelom využitia. Medzi najrozšírenejšie nehnuteľnosti na realitnom trhu patria rezidenčné stavby. Rezidenčné stavby sú stavby určené na bývanie a rekreáciu. Medzi rezidenčné nehnuteľnosti patria najmä bytové domy, rodinné domy, nájomné domy, hotely, ubytovne a rekreačné objekty ako napr. chaty či chalupy. [10, str. 15]

Táto diplomová práca sa zameriava najmä na rodinné domy, ktoré majú najväčšie množstvo zástupcov na realitnom trhu v posudzovanej lokalite.

4.1 BYTOVÉ DOMY

Podľa vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmienkach na využívanie územia sa bytovým domom rozumie stavba pre bývanie, v ktorej nadpolovičná väčšina podlahovej plochy odpovedá požiadavkám na trvalé bývanie a je určená k tomuto účelu. [12, § 2]

4.2 RODINNÉ DOMY

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa rodinným domom rozumie stavba, v ktorej viac než polovica podlahovej plochy odpovedá požiadavkám na trvalé bývanie a je k tomuto účelu určená, má maximálne tri samostatné byty, maximálne dva nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie a podkrovia. [2, § 13]

Medzi výhody rodinných domov patrí väčšie súkromie užívateľov, vlastný pozemok pri dome, ktorý môže mať rozličné využitie, zvyčajne väčší komfort bývania oproti bytom, možnosť extenzívneho rozvoja stavby a priestor pre stavbu vedľajších objektov ako príslušenstva stavby.

Nevýhody rodinných domov sú väčšinou spojené najmä s vyššou nadobúdacou cenou a vyššími nákladmi na užívanie a údržbu. [11, str. 46, 47]

5 CENY NEHNUTEĽNOSTÍ

5.1 CENA

Podľa zákona č. 526/1990 Sb., o cenách sa cenou rozumie peňažná čiastka, ktorá je dojednaná pri nákupe a predaji tovaru v súlade s § 2 až 13 tohto zákona alebo určená podľa zvláštneho predpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku) k iným účelom než k predaju.

5.1.1 JEDNOTKOVÁ CENA

Jednotkovou cenou sa rozumie cena za mernú jednotku (napr. ks, m, m², m³). Jednotková cena sa uvádza v Kč (príp. v inej mene) za mernú jednotku (napr. Kč/ks, Kč/m, Kč/m², Kč/m³).

5.1.2 NADOBÚDACIA CENA

Podľa zákona č. 563/1991 Sb., o účtovníctve sa nadobúdacou cenou rozumie cena, za ktorú bol majetok nadobudnutý a náklady súvisiace s jeho nadobudnutím. [8, § 25]

5.1.3 OBVYKLÁ CENA

Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa obvyklou cenou rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, prípadne obdobného 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, avšak 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 pomermi sa rozumejú najmä vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštnou obľubou sa rozumie zvláštna hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúca z osobného vzťahu k ním. Obvyklá cena vyjadruje hodnotu veci a určí sa porovnaním. [1, § 2]

Podľa zákona č. 526/1990 Sb., o cenách sa obvyklou cenou rozumie cena rovnakého, alebo z hľadiska použitia porovnateľného alebo vzájomne zastupiteľného tovaru voľne dohodnutá medzi predávajúcim a kupujúcim, ktorí sú na sebe navzájom ekonomicky, kapitálovo alebo personálne nezávislí na danom trhu, ktorý nie je ohrozený účinkami obmedzenia hospodárskej súťaže. Ak nie je možné zistiť obvyklú cenu na trhu, určí sa cena pre posúdenie, či nedochádza k zneužitiu

výhodnejšieho hospodárskeho postavenia, kalkulačným prepočtom ekonomicky oprávnených nákladov a primeraného zisku. [3, § 2]

5.1.4 PRIEMERNÁ CENA

Priemerná cena je cena stanovená priemerom buď aritmetickým, alebo váženým, a pod. Nie je totožná s cenou obvyklou aj keď je často chybne zamieňaná. [9, str. 3]

5.1.5 TRŽNÁ CENA

Tržná cena je skutočne realizovaná čiastka pri predaji, väčšinou je to cena dohodnutá medzi dvomi nezávislými subjektami na voľnom trhu uvedená v kúpnej zmluve, prípade na predajnom doklade o zaplatení. [9, str. 4]

5.1.6 ZÁKLADNÁ CENA

Podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku sa základnou cenou (ZC) rozumie jednotková cena určená podľa druhu nehnuteľnosti v štandardnom prevedení. Tieto ceny sú uvedené v jednotlivých prílohách tejto vyhlášky, roztriedené podľa druhov nehnuteľností.

Úpravou základnej ceny (ZC) pomocou koeficientov, zrážok a prirážok sa získa základná cena upravená (ZCU). [2]

5.1.7 TRŽNÁ HODNOTA

Tržná hodnota je často zamieňaná za obvyklú cenu. Rozdiel oproti obvyklej cene je v odhade realizovateľnej ceny na trhu za ponúkaný majetok (odhad do budúcnosti). Tržnú hodnotu je možné spočítať na rozdiel od obvyklej ceny vyhodnotením vecnej hodnoty (nákladové ocenenie), výnosovej hodnoty a ceny určenej porovnaním s cenami obdobných vecí (nehnuteľností). [9, str. 4]

Tržná hodnota je odhadnutá čiastka, za ktorú by bolo možné k dátumu ocenenia posudzovaný majetok zmeniť medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nezávislej transakcii a po uskutočnení náležitého marketingu, pričom každá zo strán jedná informovane, obozretne a bez donútenia. [22, str. 69]

6 TRŽNÉ OCEŇOVANIE – POROVNÁVACÍ PRÍSTUP

Porovnávací prístup je postupný a systematický analytický proces, ktorého cieľom je odhadnutie hodnoty oceňovanej nehnuteľnosti na základe cien dosahovaných u podobných nehnuteľností. Porovnávací prístup býva zvyčajne rozdelený do troch fáz.

Prvou fázou je fáza prípravná, ktorá zahŕňa zber informácií. Patrí sem súbor cien, za ktoré sa podobné nehnuteľnosti predali v nedávnej dobe, za ktoré sa práve predávajú alebo sa ich predaje plánujú. Jednotlivé nehnuteľnosti majú z hľadiska jedinečnosti veľmi rozličné vlastnosti, a preto je okrem ceny potrebné poznať ďalšie dáta, ktoré každú nehnuteľnosť dostatočným a výstižným spôsobom popisujú a vyjadrujú jej hlavné jedinečné vlastnosti. Tieto dáta tiež informujú za akých podmienok bola daná cena realizovaná či navrhovaná. Údaje o jednotlivých nehnuteľnostiach je možné získať priamo od účastníkov konkrétnej transakcie alebo sprostredkovane od ostatných účastníkov trhu. Dáta získane priamo sú väčšinou cennejšie a presnejšie, pretože sú získané priamym kontaktom bez ich prípadného skreslenia. Dáta získané sprostredkovane nie sú tak presné a môžu byť často krát skreslené. Za zdroj sprostredkovaných údajov sa považujú najmä realitné kancelárie, inzercia a realitné servery. Zber dát môže byť systematický, ktorý sa vyznačuje pravidelným priebežným zhromažďovaním údajov o nehnuteľnostiach alebo účelovo zameraný, ktorý sa zvyčajne vykonáva jednorázovo a má jeden konkrétny cieľ.

Druhou fázou je fáza porovnávací, ktorá zahŕňa výber vzoriek, voľbu vhodného spôsobu a jednotky porovnania, nájdenie cenotvorných diferencií a výber a aplikáciu vhodného typu porovnávací analýzy. Z nehnuteľností a dát zhromaždených v prípravnej fáze je nutné vybrať také, ktoré sa najviac podobajú oceňovanému objektu. Jedným z najdôležitejších kritérií výberu je rovnaký segment trhu ako pri posudzovanej nehnuteľnosti. Podľa kvality, kvantity, typu údajov a počtu zvolených vzoriek je nutné zvoliť spôsob porovnania. V prípade priameho porovnania majú porovnávací vzorky konkrétnu podobu a oceňovaná nehnuteľnosť je s jednotlivými vzorkami porovnávaná v pároch. V prípade nepriameho porovnania sa oceňovaná nehnuteľnosť porovnáva s referenčnou vzorkou, ktorá zastupuje výberový súbor.

Následne je potrebné nájsť prípadné cenotvorné diferencie medzi oceňovanou nehnuteľnosťou a vybranými vzorkami, a to kvôli tomu, že nehnuteľnosti sú jedinečné a tiež ich ceny môžu byť ovplyvnené rôznymi situáciami, v ktorých sa transakcie odohrávajú. Cenotvorné rozdiely sa hľadajú na základe prvkov porovnania, ktoré predstavujú základné oblasti, ktoré sú v rámci porovnávacího procesu analyzované. Existuje 10 základných prvkov porovnania, ktoré sa odporúča používať. Medzi tieto prvky patria preberané vlastnícke práva

k nehnuteľnostiam, finančné podmienky, podmienky predaja, tržné podmienky, daňové podmienky, poloha, technické faktory, ekonomické faktory, spôsob a možnosti využitia a nereálne faktory. Tieto základné prvky porovnania pokrývajú väčšinu zásadných cenotvorných faktorov, v ktorých sa podmienky transakcií aj porovnávané nehnuteľnosti môžu odlišovať a musia byť pri porovnávaní zvažované. V prípade potreby je možné tieto prvky vhodne zúžiť alebo rozšíriť.

Na základe odlišností a forme dát vzoriek je potrebné vybrať formu porovnávacej analýzy. Porovnávacie analýzy môžu mať formu kvalitatívnu, kvantitatívnu alebo ich kombináciu. V prípade použitia kvantitatívnej analýzy sa sa na rozdiely reaguje cenovou adjustáciou. Cenová adjustácia sú cenové zrážky alebo prirážky, ktoré môžu byť vykonané rôznymi technikami. Je dôležité dbať na smer adjustácie a na to, čo slúži ako základ prípadných úprav. V prípade použitia kvalitatívnej analýzy je tiež možné použiť adjustáciu, kde však bude problém, že úpravu ceny nebude možné presne vyčíslieť ale len odhadnúť. Ďalšou možnosťou je zostaviť vzostupný rad vzoriek a ten následne rozdeliť do dvoch skupín, na horšie a lepšie. Porovnávací hodnota bude potom signalizovaná v intervale cien najbližšieho z lepších a horších vzoriek.

V porovnaní môže byť každý z prvkov v procese adjustácie zastúpený ako jeden jediný odlišný znak, v dôsledku ktorého sa vykonáva príslušná cenová úprava. Ak niektoré prvky porovnania nepripadajú do úvahy, je možné ich z analýzy vylúčiť.

Poslednou fázou je záverečná fáza, ktorá zahŕňa vyhodnotenie čiastkových výsledkov a výslednú indikáciu porovnávacej hodnoty. [22]

V zahraničí v Spojených štátoch amerických je porovnávací prístup definovaný ako porovnávací analýza predmetu vlastníctva a porovnávaných majetkov, ktoré zahŕňajú podporu trhu, kvantitatívne úpravy a ďalšie kvalitatívne analýzy iných majetkových alebo transakčných charakteristík s rozdielmi, ktoré nemožno kvantifikovať. Kvantitatívne úpravy predchádzajú kvalitatívnej analýze, kým sa nevykonajú všetky kvantitatívne úpravy porovnateľného predaja. Vo väčšine prípadov je rekongiliácia kvalitatívnym procesom. [29]

7 VYLÚČENIE EXTRÉMNYCH HODNÔT

Konkrétne výpočty na vylúčenie extrémnych hodnôt pre dané databázy sú uvedené v prílohe č. 4 a v prílohe č. 5.

7.1 GRUBBSOV TEST

Grubbsov test je založený na predpoklade normality a slúži na vylúčenie extrémnych hodnôt zo súboru dát. Najprv je nutné hodnoty súboru zoradiť od najnižšej po najvyššiu do tzv. vzostupného variačného radu. Ďalej je nutné vypočítať smerodatnú odchýlku "s" a aritmetický priemer " \bar{x} " zo všetkých hodnôt súboru. Následne sa vypočíta testovacie kritérium pre prvú a poslednú hodnotu variačného radu.

Výpočet testovacieho kritéria pre prvú hodnotu:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} \quad (3)$$

Výpočet testovacieho kritéria pre poslednú hodnotu:

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (4)$$

Vypočítané testovacie kritériá sa porovnávajú s tabuľkovou kritickou hodnotou pre daný počet hodnôt variačného radu a zvolenú " α " pre Grubbsov test.

Ak je výsledkom $T_1 > T_{1\alpha}$, potom je nutné prvú hodnotu variačného radu vylúčiť a opakovať postup odznova. To isté platí aj pre poslednú hodnotu ak je výsledkom testovacieho kritéria $T_n > T_{n\alpha}$.

Ak je výsledkom $T_1 < T_{1\alpha}$, potom prvá hodnota patrí do daného súboru a nie je extrémnou hodnotou, tým pádom ju nie je možné vylúčiť. To isté platí aj pre poslednú hodnotu ak je výsledkom testovacieho kritéria $T_n < T_{n\alpha}$. [21]

7.2 DEAN-DIXONOV TEST

Dean-Dixonov test sa používa na vylúčenie extrémnych hodnôt zo súboru dát s neznámym rozdelením. Najprv je nutné hodnoty súboru zoradiť od najnižšej po najvyššiu do tzv. vzostupného variačného radu. Následne sa vypočíta testovacie kritérium pre prvú a poslednú hodnotu variačného radu.

Výpočet testovacieho kritéria pre prvú hodnotu:

$$Q_1 = \frac{x_2 - x_1}{x_n - x_1} \quad (5)$$

Výpočet testovacieho kritéria pre poslednú hodnotu:

$$Q_n = \frac{x_n - x_{n-1}}{x_n - x_1} \quad (6)$$

Vypočítané testovacie kritéria sa porovnávajú s tabuľkovou kritickou hodnotou pre daný počet hodnôt variačného radu a zvolenú "α" pre Dean-Dixonov test.

Ak je výsledkom $Q_1 > Q_{1\alpha}$, potom je nutné prvú hodnotu variačného radu vylúčiť a opakovať postup odznova. To isté platí aj pre poslednú hodnotu ak je výsledkom testovacieho kritéria $Q_n > Q_{n\alpha}$.

Ak je výsledkom $Q_1 < Q_{1\alpha}$, potom prvá hodnota patrí do daného súboru a nie je extrémnou hodnotou, tým pádom ju nie je možné vylúčiť. To isté platí aj pre poslednú hodnotu ak je výsledkom testovacieho kritéria $Q_n < Q_{n\alpha}$. [21]

8 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

Oceňovaný rodinný dom sa nachádza v Juhomoravskom kraji v okrese Brno-venkov.

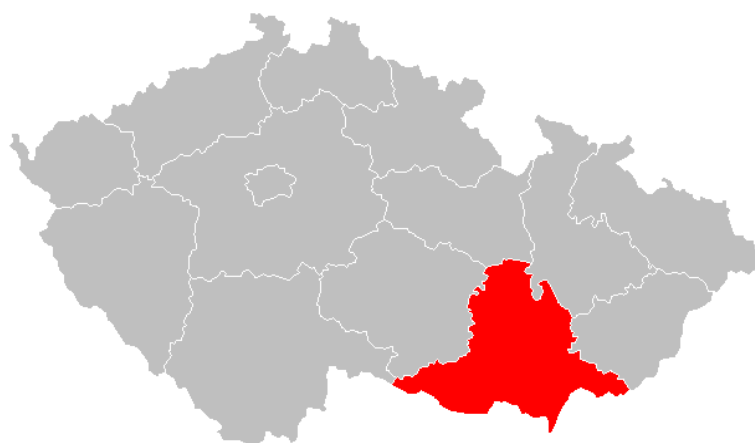
8.1 CHARAKTERISTIKA JUHOMORAVSKÉHO KRAJA

Juhomoravský kraj je jedným zo 14 samosprávnych krajov Česka, ktorý vznikol v roku 2000 na južnej Morave. Tento kraj je situovaný v juhovýchodnej časti Českej republiky pri hraniciach so Slovenskom a Rakúskom a jeho rozloha činí celkovo 7187,8 km². Jeho územie je tvorené 7 okresmi, ktoré sa nachádzajú v strednej časti územného Juhomoravského kraja. Ide o okresy Blansko, Brno-mesto, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo, v ktorých sa nachádza celkom 49 miest a 673 obcí. Centrom kraja je druhé najväčšie mesto Českej republiky Brno. Celkový počet obyvateľov v Juhomoravskom kraji k roku 2019 podľa ČSÚ činí 1 187 667 obyvateľov.

Výhodou kraja je vynikajúca dopravná dostupnosť a strategická poloha na križovatke transeurópskych dopravných trás, ktoré sú dôležitými tepnami spájajúcich západnú Európu s východnou a severnú s južnou. Jedná sa najmä o cestnú a železničnú dopravu.

Juhomoravský kraj je regiónom s bohatými kultúrno-historickými koreňmi a významnými architektonickými pamiatkami všetkých stavebných slohov. Dve z nich sú zapísané na Zozname svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO, a to vila Tugendhat v Brne a kultúrna krajina Lednicko-valtický areál.

Na vysokej úrovni je aj poľnohospodárstvo kraja, kde poľnohospodárska pôda tvorí 60 % z rozlohy regiónu, z čoho 83 % pripadá na ornú pôdu. [16] [17]

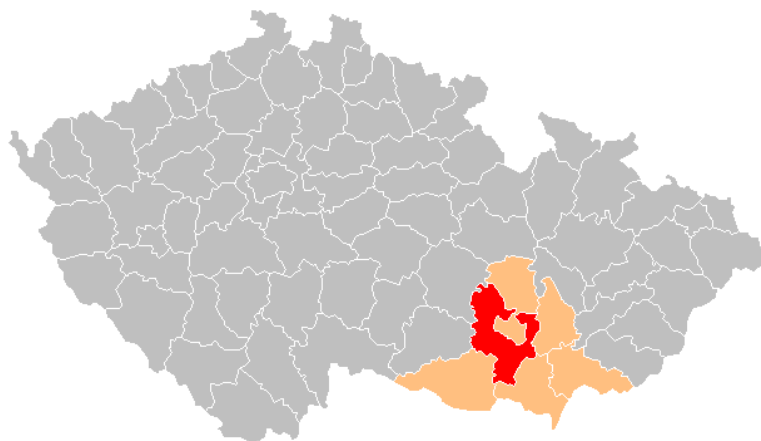


Obr. č. 1 – Mapa Českej republiky s vyznačeným Juhomoravským krajom [16]

8.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU BRNO-VENKOV

Okres Brno-venkov je jeden zo siedmich okresov v Juhomoravskom kraji a jeho územie o rozlohe 1499 km² sa člení do siedmich správnych obvodov obcí s rozšírenou pôsobnosťou. Medzi tieto obce patria Ivančice, Kuřim, Pohořelice, Rosice, Šlapanice, Tišnov a Židlochovice. Okres Brno-venkov obklopuje okres Brno-mesto a okrem neho susedí na severe s okresom Blansko, na východe s okresom Vyškov, na juhovýchode s okresom Břeclav, na juhozápade s okresom Znojmo a na severozápade s okresmi Třebíč a Žďár nad Sázavou. V Okrese Brno-venkov sa nachádza 187 obcí, z čoho je 14 miest a 10 mestečiek s celkovým počtom obyvateľov 222 370. [14]

Podľa počtu obyvateľov sa okres Brno-venkov nachádza v Juhomoravskom kraji na druhom mieste za okresom Brno-mesto a stále sa zvyšuje. Nárast obyvateľstva je zapríčinený najmä vďaka obyvateľom, ktorí sa sem sťahujú z okresu Brno-mesto kvôli dobrým podmienkam na výstavbu, kludnému prostrediu a relatívne dobrej dostupnosti do mesta Brno. Najviac obyvateľov v okrese má mesto Kuřim. [15]



Obr. č. 2 – Mapa Českej republiky s vyznačeným Juhomoravským krajom a okresom Brnom-venkov [14]

Vzhľadom ku svojej polohe má Brno-venkov značnú intenzitu cestnej a aj železničnej dopravy, čo pozitívne vplýva na hospodárstvo aj rozvoj podnikateľských aktivít v okrese. Vďaka priaznivým pôdnym a klimatickým podmienkam má okres bohatú tradíciu v poľnohospodárstve. Poľnohospodárska pôda zaberá v okrese viac než 57 % celkovej plochy.

Z celkového počtu zamestnaných obyvateľov okresu pracuje 26 % v priemysle, 13,9 % v obchode, ubytovaní a pohostinstve a 8,6 % v stavebníctve. Celková miera nezamestnanosti je dlhodobo najnižšia v kraji, a to práve vďaka neďalekému mestu Brno, ktoré poskytuje veľké množstvo pracovných ponúk.

Okres Brno-venkov je tiež zaujímavý vďaka množstvu stavebno-historických pamiatok, medzi ktorými sa vyskytujú pamiatky všetkých stavebných slohov. [15]



Obr. č. 3 – Mapa rozdelenia okresu Brno-venkov na správne obvody ORP [archív autora]

8.3 POPIS VYBRANÝCH OBLASTÍ

8.3.1 ORP ROSICE

VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA ORP ROSICE

Obvod obce s rozšířenou působností Rosice vznikol v roku 2003 a nachádza sa v západnej časti okresu Brno-venkov. V ORP Rosice sa nachádza celkom 24 obcí, medzi ktoré patria Babice u Rosic, Domašov, Javůrek, Kratochvilka, Lesní Hluboké, Litostrov, Lukovany, Ostrovačice, Příbram na Moravě, Přibyslavice, Rosice, Rudka, Říčany, Říčky, Stanoviště, Tetčice, Újezd u Rosic, Veverské Knínice, Vysoké Popovice, Zakřany, Zálesná Zhoř, Zastávka, Zbraslav a Zbýšov. Z týchto 24 obcí sú 2 mestá, a to Zbýšov a mesto Rosice, po ktorom nesie názov daný obvod. [18]

K 31.12.2018 je podľa CZSO celková výmera obvodu s rozšírenou pôsobnosťou Rosice 17 445 ha. Z celkovej výmery tvorí 7 926 ha poľnohospodárska pôda, 7 864 ha lesné pozemky a 329 ha zastavané plochy. [23]



Obr. č. 4 – Vyznačený ORP Rosice na mape okresu Brno-venkov [archív autora]

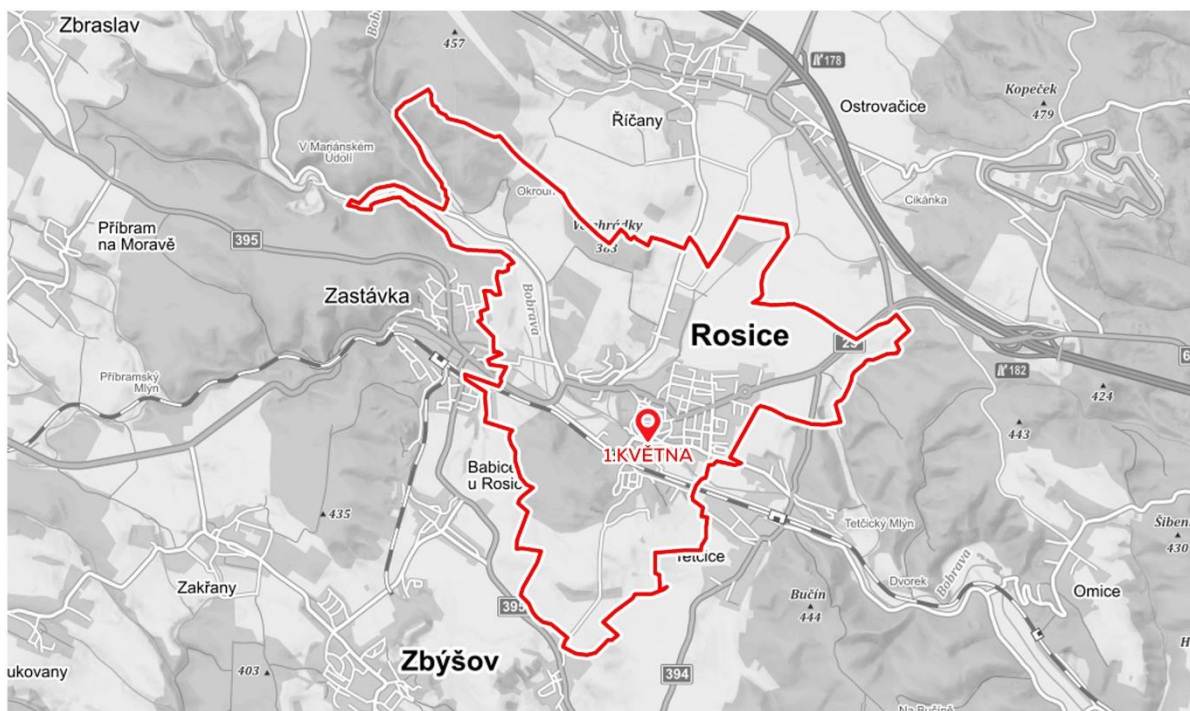
UMIESTNENIE OCEŇOVANÉHO OBJEKTU DO ORP ROSICE

V obvode obce s rozšírenou pôsobnosťou Rosice je oceňovaný objekt umiestnený priamo v meste Rosice na ulici 1. Května, ktorá sa nachádza v tesnej blízkosti centra mesta. Oceňovaný rodinný dom je samostatne stojaci a je umiestnený na pozemku s výmerou 1264 m². V danej lokalite sa v blízkosti oceňovaného objektu nachádzajú tiež len rodinné domy, a to samostatne stojace ale aj rodinné domy v radovej zástavbe.

V meste Rosice je dobrá technická vybavenosť a je napojené na všetky inžinierske siete. Nachádza sa tu pošta, hasičský záchranný zbor, zbor dobrovoľných hasičov obce, obvodné oddelenie polície ČR a tiež mestská polícia.

Doprava v danej lokalite ponúka viacero možností hromadnej dopravy, nachádza sa tu zastávka diaľkových liniek, zastávka liniek miestneho významu a tiež vlaková stanica či zastávka.

Z občianskej vybavenosti z hľadiska kultúry a športu sa tu nachádza verejná knižnica, turistické informačné centrum, viacúčelová športová hala, otvorený štadión, zimný štadión, kúpalisko, ihriská, detské ihrisko, jednocúčelové kryté športové zariadenie, kino, múzeá, niekoľko ostatných kultúrnych zariadení, zámok Rosice, sakrálna stavba a cintorín. Z hľadiska školstva sa tu nachádza materská škola, základná škola, základná umelecká škola, stredisko pre voľný čas detí a mládeže a zariadenie školského stravovania. [26]



Obr. č. 5 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Rosice [archív autora]

8.3.2 ORP ŠLAPANICE

VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA ORP ŠLAPANICE

Obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Šlapanice vznikol taktiež v roku 2003 a zahŕňa časť najbližšieho okolia Brna a leží vo východnej, juhozápadnej a čiastočne severnej časti okresu Brno-venkov. V ORP Šlapanice sa nachádza celkom 40 obcí, medzi ktoré patria Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, Blažovice, Březina, Hajany, Hostěnice, Jiříkovice, Kanice, Kobylnice, Kovalovice, Modřice, Mokrý-Horákov, Moravany, Nebovidy, Ochoz u Brna, Omice, Ořeřchov, Ostopovice, Podolí, Ponětovice, Popůvky, Pozořice, Prace, Prštice, Radostice, Rebeřovice, Řícmanice, Silůvky, Sokolnice, Střelice, Šlapanice, Telnice, Troubsko, Tvarožná, Újezd u Brna, Velatice, Viničné Šumice, Vranov a Želešice. Z týchto 40 obcí sú 3 mestá, a to Modřice, Újezd u Brna a mesto Šlapanice, po ktorom nesie názov vybraný obvod. [19]

K 31.12.2018 je podľa CZSO celková výmera obvodu s rozšírenou pôsobnosťou Šlapanice 34 312 ha. Z celkovej výmery tvorí 17 288 ha poľnohospodárska pôda, 13 091 ha lesné pozemky a 816 ha zastavané plochy. [24]



Obr. č. 6 – Vyznačený ORP Šlapanice na mape okresu Brno-venkov [archív autora]

UMIESTNENIE OCEŇOVANÉHO OBJEKTU DO ORP ŠLAPANICE

V obvode obce s rozšírenou pôsobnosťou Šlapanice je oceňovaný objekt umiestnený priamo v meste Šlapanice na ulici Akátová, ktorá sa nachádza neďaleko centra mesta. Oceňovaný rodinný dom je samostatne stojaci a je umiestnený na pozemku s výmerou 375 m². V danej lokalite sa v blízkosti oceňovaného objektu nachádzajú tiež len rodinné domy, a to samostatne stojace ale aj rodinné domy v radovej zástavbe.

V meste Šlapanice je dobrá technická vybavenosť a je napojené na všetky inžinierske siete. Nachádza sa tu pošta, zbor dobrovoľných hasičov obce, obvodné oddelenie polície ČR a tiež mestská polícia.

Doprava v danej lokalite ponúka viacero možností hromadnej dopravy, nachádza sa tu zastávka diaľkových liniek, zastávka liniek miestneho významu a tiež vlaková stanica či zastávka.

Z občianskej vybavenosti z hľadiska kultúry a športu sa tu nachádzajú 2 verejné knižnice, prírodný amfiteáter, múzeum, niekoľko ostatných kultúrnych zariadení, viacúčelová športová hala, detské ihrisko, kúpalisko, kryté kúpalisko, niekoľko ihrísk a telocviční, sakrálne stavby, cintorín a smútočná sieň. Z hľadiska školstva sa tu nachádzajú 3 materské škôlky, základná škola, gymnázium a základná umelecká škola. [27]



Obr. č. 7 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Šlapanice [archív autora]

8.3.3 ORP ŽIDLOCHOVICE

VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA ORP ŽIDLOCHOVICE

Obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Židlochovice vznikol taktiež ako predchádzajúce dva obvody v januári 2003 a nachádza sa v južnej a juhovýchodnej časti okresu Brno-venkov. V ORP Židlochovice sa nachádza celkom 24 obcí, medzi ktoré patrí Blučina, Bratčice, Holasice, Hrušovany u Brna, Ledce, Medlov, Měnín, Moutnice, Nesvačilka, Nosislav, Opatovice, Otmarov, Popovice, Přísnotice, Rajhrad, Rajhradice, Sobotovice, Syrovce, Těšany, Unkovice, Vojkovice, Žabčice, Žatčany a Židlochovice. Z týchto 24 obcí sú 2 mestá a to Rajhrad a mesto Židlochovice, po ktorom nesie názov tento obvod. [20]

K 31.12.2018 je podľa CZSO celková výmera obvodu s rozšírenou pôsobnosťou Židlochovice 19 426 ha. Z celkovej výmery tvorí 15 600 ha poľnohospodárska pôda, 1 152 ha lesné pozemky a 447 ha zastavané plochy. [25]



Obr. č. 8 – Vyznačený ORP Židlochovice na mape okresu Brno-venkov [archív autora]

UMIESTNENIE OCEŇOVANÉHO OBJEKTU DO ORP ŽIDLOCHOVICE

V obvode obce s rozšírenou pôsobnosťou Židlochovice je oceňovaný objekt umiestnený priamo v meste Židlochovice na ulici Malinovského, ktorá sa nachádza na okraji, no zároveň neďaleko centra mesta. Oceňovaný rodinný dom je samostatne stojaci a je umiestnený na pozemku s výmerou 324 m². V danej lokalite sa v blízkosti oceňovaného objektu nachádzajú tiež len rodinné domy, a to samostatne stojace ale aj rodinné domy v radovej zástavbe.

V meste Židlochovice je dobrá technická vybavenosť a je napojené na všetky inžinierske siete. Nachádza sa tu pošta, hasičský záchraný zbor, zbor dobrovoľných hasičov obce, obvodné oddelenie polície ČR a tiež mestská polícia.

Doprava v danej lokalite ponúka viacero možností hromadnej dopravy, nachádza sa tu zastávka diaľkových liniek, zastávka liniek miestneho významu a tiež vlaková stanica či zastávka.

Z občianskej vybavenosti z hľadiska kultúry a športu sa tu nachádza verejná knižnica, turistické informačné centrum, viacúčelová športová hala, telocvične, otvorený štadión, ihriská, detské ihrisko, jednoúčelové kryté športové zariadenie, prírodný amfiteáter, ostatné kultúrne zariadenia, sakrálna stavba a cintorín. Z hľadiska školstva sa tu nachádza materská škola, základná škola, základná umelecká škola a gymnázium. [28]



Obr. č. 9 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Židlochovice [archív autora]

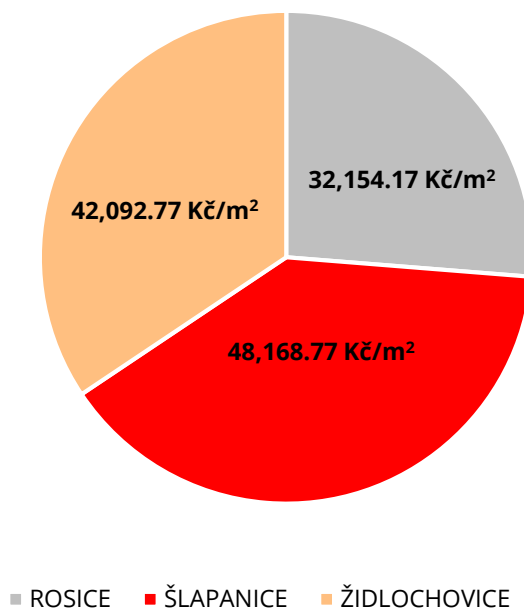
8.4 REALITNÝ TRH S RODINNÝMI DOMAMI VO VYBRANOM OKRESE

Vo vybraných lokalitách okresu Brno-venkov sa obchoduje s rodinnými domami v pomerne veľkej miere. Vyskytujú sa tu väčšinou zástupcovia dvoch skupín, a to staršie rodinné domy v pôvodnom stave alebo po čiastočnej či kompletnej rekonštrukcii a rodinné domy, ktoré sú novovybudované, či už samostatne alebo ako súčasť developerských projektov.

V priebehu sledovania inzerčných portálov a tvorby databázy sa tu celkom vyskytlo 211 ponúk na predaj rodinných domov a z toho 125 v troch vybraných ORP. Cena týchto ponúk sa pohybovala od 1 190 000 Kč do 19 500 000 Kč. Celková cena v závislosti na úžitnú plochu udáva jednotkovú cenu, ktorá sa pohybovala od 6 116 Kč/m² do 90 798 Kč/m². Cena jednotlivých domov závisela od veľkosti úžitkovej plochy a pozemku, typu konštrukcie, polohy domu, technického stavu objektu a príslušenstva či vybavenia.

Priemerná jednotková cena vo vybraných ORP sa pohybovala od 32 154,17 Kč po 48 168,77 Kč. Z týchto priemerných JC vychádza, že najlacnejšie RD sa vyskytujú v ORP Rosice a naopak najdrahšie RD v ORP Židlochovice. Je nutné brať ohľad na rozdielny počet zástupcov jednotlivých obvodov.

Priemerná JC vo vybraných ORP



Graf č. 1 – Priemerná JC vo vybraných ORP [archív autora]

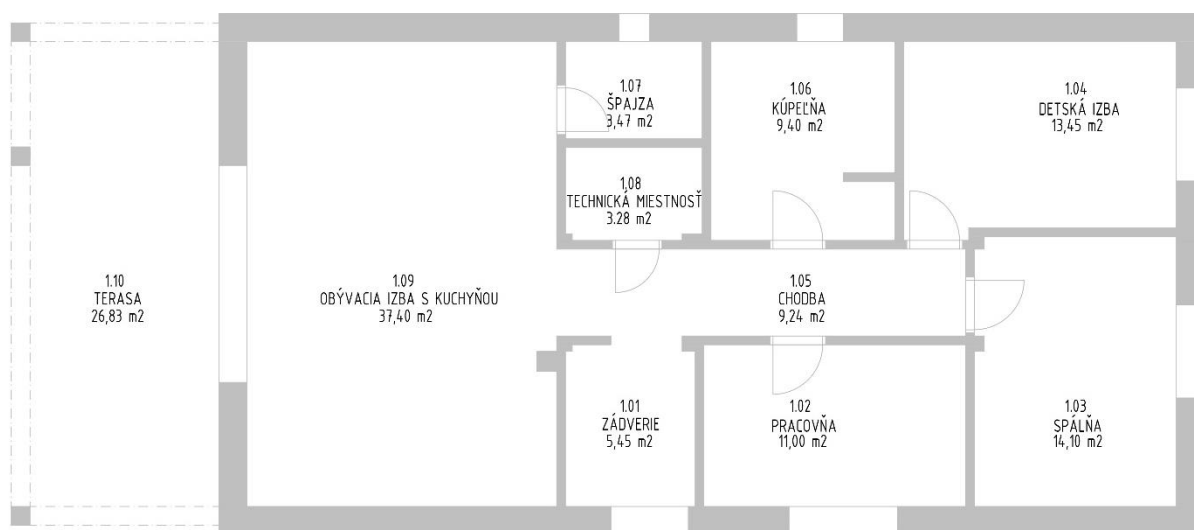
9 CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

Oceňovaným objektom je samostatne stojaci rodinný dom. Tento objekt je jednopodlažný, nepodpivničený s valbovou strechou.



Obr. č. 10 – Vizualizácia oceňovaného rodinného domu [archív autora]

Vstup do domu sa nachádza na južnej strane a vedie do zádveria. Zo zádveria je vstup na chodbu, ktorá spája všetky miestnosti v objekte. Nachádza sa tam pracovňa, spálňa, detská izba, kúpeľňa, špajza, technická miestnosť a kuchyňa spojená s obývacou izbou, z ktorej je riešený vstup na terasu.



Obr. č. 11 – Architektonický pôdorys 1.NP oceňovaného RD [archív autora]

Rodinný dom je založený na základových pásoch šírky 600 mm vytvorených z prostého betónu vystuženého kari stieťou. Na základových pásoch je uložená základová železobetónová doska hrúbky 150 mm. Nosná obvodová konštrukcia je tvorená z keramických tvárnic POROTHERM 30 PROFI hrúbky 300 mm ukladaných na lepiacu maltu POROTHERM PROFI. Všetky vnútorné steny sú riešené ako nenosné a sú vytvorené z keramických tvárnic POROTHERM 14 PROFI hrúbky 140 mm. Nosnú konštrukciu v interiéri preberajú železobetónové stĺpy o rozmere 250x250 mm. Stropná konštrukcia je tvorená z drevených trámov so sadrokartónovým podhľadom. Nosná konštrukcia strechy je tvorená dreveným krovom väznicovej sústavy so sklonom strešných rovín 21°. Strešnú krytinu tvoria keramické tašky BRAMAC. Komín je riešený pomocou komínového systému PRESPOR SAFETY FIRE MINI 320x320 mm.

Výplne otvorov sú realizované s plastovým rámom a izolačným trojsklom. Vchodové plastové dvere navyše obsahujú bezpečnostné kovanie. V rodinnom dome sa nachádzajú 2 druhy povrchových úprav podláh, a to veľkoplošné drevené parkety v kombinácii s keramickou dlažbou. Povrchové úpravy stien v interiéri sú tvorené interiérovou omietkou POROTHERM UNI, silikátovou omietkou BAUMIT a keramickým obkladom. Rodinný dom je z vonku zateplený zateplovacím systémom hrúbky 150 mm s povrchovou úpravou tvorenou omietkou POROTHERM UNI hrúbky 15 mm.

Názov	Hodnota
Dispozičné riešenie	4+kk
Obostavaný priestor	626,71 m ³
Obytná plocha	75,96 m ²
Počet nadzemných podlaží	1
Počet podzemných podlaží	0
Úžitková plocha	109,45 m ²
Výška objektu	5,00 m
Zastavaná plocha	160,70 m ²

Tab. č. 1 – Základné údaje o oceňovanom rodinnom dome [projektová dokumentácia]

10 CENA OBVYKLÁ

Stanovenie obvyklej ceny je založené na porovnaní oceňovaného objektu s podobnými objektami, ktoré sú vybrané na porovnanie a tvoria jednotlivé databázy. Dôležitou skutočnosťou je fakt, že pri stanovení obvyklej ceny sa nejedná o jej presný výpočet ale len o odborný odhad. Obvyklú cenu nie je možné presne vypočítať. Vzhľadom na to, že sa pri porovnaní oceňovaných objektov prihliada na viac kritérií je zvolená multikritériálna metóda. Oceňovaná nehnuteľnosť sa priamo porovnáva s jednotlivými nehnuteľnosťami z databázy. Toto priame porovnanie sa vykonáva len raz a to so všetkými prvkami databázy naraz. Z tohto hľadiska sa daná metóda javí ako najvhodnejšia a najmenej pracná.

Po zvolení vhodnej metódy pre stanovenie obvyklej ceny vychádzam z analýzy trhu a vytvorenia vlastnej databázy. Databáza musí byť vytvorená tak, aby jej prvky mali známu cenu a tiež aby mali rovnaké známe vlastnosti ako oceňovaná nehnuteľnosť, ktoré by sa mohli vzájomne porovnať.

Pred samotným zostavením databáz prebehol zber dát za obdobie približne pol roka z celého okresu Brno-venkov a následne boli vybrané 3 obvody obcí s rozšírenou pôsobnosťou, ktoré ponúkali najviac vzoriek, ktoré najlepšie vyhovovali na zostavenie jednotlivých databáz. Z celkového množstva 211 vzoriek bolo napokon vybraných 9 z ORP Rosice, 10 z ORP Šlapanice a 10 z ORP Židlochovice. Jednotlivé databázy pre obvody s rozšírenou pôsobnosťou Rosice, Šlapanice a Židlochovice su zostavené na základe existujúceho trhu v danom segmente a oblasti na základe podkladov z realitného portálu sreality.cz. Pri tvorbe databáz bol kladený dôraz na to, aby sa vybrané objekty nijak významne nevymykali od predmetu ocenenia v posudzovaných aspektoch.

Následne bolo vykonané vylúčenie extrémnych hodnôt z každej databázy, aby sa prípadne vylúčili nesprávne zaradené vzorky. Vylúčenie extrémnych hodnôt bolo vykonané pomocou Grubbsovho a Dean-Dixonovho testu, ktorých výsledky ešte ovplyvnili počty vzoriek v jednotlivých databázach. V databáze pre ORP Rosice ostalo 9 vzoriek, v ORP Židlochovice 10 vzoriek a v ORP Šlapanice sa počet vzoriek po vylúčení znížil na 8.

Po vytvorení jednotlivých databáz a vylúčení extrémnych hodnôt bolo potrebné nastaviť koeficienty odlišnosti tak, aby sa pomocou zrážok a prirážok hodnôt porovnávaných nehnuteľností dosiahol stav, ktorému odpovedá oceňovaný objekt. Vo všetkých databázach bolo použitých 10 multiplikačných koeficientov, ktoré sa pohybovali v rozpätí hodnôt od 0,8 po 1,2. Hodnota rovná 1 znázorňuje, že je v danom hľadisku porovnávaný objekt rovnaký ako oceňovaný objekt. Hodnoty

nižšie od 1 znamenajú, že je porovnávaný objekt horší a naopak hodnoty vyššie ako 1 znamenajú, že je porovnávaný objekt lepší z posudzovaného hľadiska.

Medzi vybrané multiplikačné koeficienty patria:

- K1: koeficient úpravy na lokalitu, ktorý zohľadňuje vzdialenosť od Brna.
- K2: koeficient úpravy na typ objektu, ktorý zohľadňuje či sa jedná o samostatne stojaci, radový alebo koncový radový (rohový) rodinný dom.
- K3: koeficient úpravy na polohu v obci sa zameriava na to či sa jednotlivé rodinné domy nachádzajú v centre, na okraji obce, prípadne v inej časti obce, ktorá je žiadaná alebo naopak, v časti ktorá nie je veľmi lukratívna.
- K4: koeficient úpravy na stavebno-technický stav, v ktorom je zohľadnené či sa jedná o novostavbu, dom po celkovej či čiastočnej rekonštrukcii, prípadne či sa jedná o nehnuteľnosť v zlom, dobrom alebo veľmi dobrom technickom stave.
- K5: koeficient úpravy na veľkosť úžitkovej plochy rodinného domu.
- K6: koeficient úpravy na veľkosť plochy pozemku.
- K7: koeficient úpravy na príslušenstvo, ktorý zohľadňuje aké príslušenstvo sa nachádza pri rodinných domoch z databáz v porovnaní s oceňovaným objektom.
- K8: koeficient úpravy na parkovanie, ktorý zohľadňuje počet a typ parkovacích miest a garáží.
- K9: koeficient úpravy na lokalitu, ktorý zohľadňuje zastúpenie obchodov a služieb v okolí jednotlivých rodinných domov.
- K10: koeficient úpravy na lokalitu, ktorý je zameraný na občiansku vybavenosť z hľadiska kultúry, školstva a športu v danej lokalite.

Jednotlivé koeficienty sú volené tak aby zahŕňali vplyvy nemateriálových a tiež základných materiálových faktorov na cenu nehnuteľností.

Pri samotnom priamom porovnaní som vo vlastných databázach najprv vynásobil jednotkové ceny porovnávaných nehnuteľností s koeficientom redukcie na prameň ceny, ktorý zohľadňuje sledovanie realitného trhu v čase. Na základe doterajších skúseností som následne podľa vlastného uváženia a zjavných skutočností určil jednotlivé koeficienty úprav, ktoré po vzájomnom vynásobení udávajú index odlišnosti. Týmto indexom odlišnosti sa následne vydělí jednotková cena po redukcii na prameň ceny a výsledkom je odvodená jednotková cena oceňovaného objektu. Z odvodených cien jednotlivých porovnávaných objektov v databáze som vypočítal aritmetický priemer, ktorý som následne vynásobil úžitkovou plochou oceňovaného objektu. Výsledkom po zaokrúhlení je cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním.

Na záver som overil výpočtom variačný koeficient pre jednotkovú cenu po redukcii na prameň ceny a tiež pre odvodenú cenu oceňovaného objektu. Jednotlivé variačné koeficienty sa stanovujú ako podiel smerodatnej odchytky a priemeru. Variačný koeficient má optimálny priebeh vtedy, ak je klesajúci smerom k odvodenej jednotkovej cene oceňovaného objektu.

10.1 ORP ROSICE

Vlastná databáza v lokalite ORP Rosice je zostavená na základe podkladov z realitnej inzercie. Jedná sa o rodinné domy, ktoré boli vybrané z väčšieho množstva pozorovaných vzoriek a javia sa ako najvhodnejšie pre priame porovnanie s oceňovaným objektom. Databáza pre ORP Rosice obsahuje celkom 9 porovnávacích prvkov.

PRIAME POROVNANIE - ORP ROSICE ČASŤ 1				
Č.	Lokalita	Dispozícia	Úžitková plocha (m ²)	Iné
Oceň. objekt	Rosice Brno - venkov	4+kk	109,45	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 1264 m ² , bez garáže, terasa
1	Kratochvilka Brno - venkov	3+kk	102	po kompletnej rekonštrukcii, samostatne stojaci, pozemok 271 m ² , garáž, kôlna
2	Přibyslavice Brno - venkov	6+kk	190	veľmi dobrý technický stav, samostatne stojaci, pozemok 1223 m ² , garáž, krytý bazén, zastrešená terasa
3	Říčany Brno - venkov	6+kk	250	novostavba, radový, pozemok 712 m ² , dvojgaráž, terasa,
4	Rosice Brno - venkov	6+kk	255	novostavba, radový, pozemok 253 m ² , garáž, bazén, posedenie v záhrade pod pergolou
5	Rosice Brno - venkov	4+1	169	veľmi dobrý technický stav, samostatne stojaci, pozemok 1169 m ² , parkovanie pri dome
6	Veverské Knínice Brno - Venkov	3+kk	55	dobrý technický stav, po čiastočnej rekonštrukcii, radový, pozemok 39 m ² , parkovanie pri dome
7	Zakřany Brno - venkov	4+1	136	dobrý technický stav, po čiastočnej rekonštrukcii, radový-koncový, pozemok 350 m ² , garáž
8	Zakřany Brno - venkov	5+1	202	po kompletnej rekonštrukcii, samostatne stojaci, pozemok 672 m ² , garáž
9	Zbraslav Brno - venkov	4+1	90	dobrý technický stav, samostatne stojaci, pozemok 150 m ² , garáž

Tab. č. 2 - Priame porovnanie - ORP Rosice časť 1 [archív autora]

Po zostavení vlastnej databázy bolo nutné otestovať jej správnosť a prípadne vylúčiť extrémny. Na otestovanie databázy bol použitý Grubbsov test a Dean-Dixonov test.

GRUBBSOV TEST

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	3 490 000	102	34215.69	21666.67
2	10 000 000	190	52631.58	22227.72
3	11 900 000	250	47600.00	33014.71
4	7 700 000	155	49677.42	34215.69
5	8 490 000	169	50236.69	47272.73
6	2 600 000	55	47272.73	47600.00
7	4 490 000	136	33014.71	49677.42
8	4 490 000	202	22227.72	50236.69
9	1 950 000	90	21666.67	52631.58

Číselné charakteristiky	
priemer	39838.13
s	12260.87936
x_1	21666.67
x_n	52631.58

Testové kritériá	
$T_1 = (\text{priemer} - x_1) / s$	1.482069
$T_n = (x_n - \text{priemer}) / s$	1.043436

Kritická hodnota testu	
n	9
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2.109

Výsledok všeobecne		
T_1	<	$T_{1\alpha}$
T_n	<	$T_{1\alpha}$

Výsledok číselne		
1.482069	<	2.109
1.043436	<	2.109



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 3 - Grubbsov test ORP Rosice [archív autora]

Podľa výsledku Grubbsovho testu sa javí vlastná databáza ako správne zostavená a nie je nutné z nej vylúčiť žiadny extrémny prvok.

DEAN-DIXONOV TEST

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	3 490 000	102	34215.69	21666.67
2	10 000 000	190	52631.58	22227.72
3	11 900 000	250	47600.00	33014.71
4	7 700 000	155	49677.42	34215.69
5	8 490 000	169	50236.69	47272.73
6	2 600 000	55	47272.73	47600.00
7	4 490 000	136	33014.71	49677.42
8	4 490 000	202	22227.72	50236.69
9	1 950 000	90	21666.67	52631.58

Číselné charakteristiky	
x_1	21666.67
x_2	22227.72
x_{n-1}	50236.69
x_n	52631.58

Testové kritériá	
$Q_1 = (x_2 - x_1) / (x_n - x_1)$	0.018119
$Q_n = (x_n - x_{n-1}) / (x_n - x_1)$	0.077342

Kritická hodnota testu	
n	9
$Q_{1\alpha} = Q_{n\alpha}$	0.493

Výsledok všeobecne		
Q_1	<	$Q_{1\alpha}$
Q_n	<	$Q_{n\alpha}$

Výsledok číselne		
0.018119	<	0.493
0.077342	<	0.493



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 4 – Dean-Dixonov test ORP Rosice [archív autora]

Aj podľa výsledku Dean-Dixonovho testu sa javí databáza ako správne zostavená a nie je nutné vylúčiť žiaden extrém.

Po overení správnosti vlastnej databázy a prípadnom vyradení extrémnych hodnôt sa následne môže vykonať samotné priame porovnanie.

PRIAME POROVNANIE - ROSICE ČASŤ 2																	
č.	Cena požadovaná resp. zaplatená		K _{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO K1 × ... × K10	Cena oceňovaného objektu odvodnená Kč/m ²	
	Kč	Kč/m ²															
1	3 490 000	34 216	0.95	32 505	0.99	1.00	0.980	0.95	1.000	1.10	0.91	1.03	0.90	0.95	0.81	40 006	
2	10 000 000	52 632	0.95	50 000	0.98	1.00	0.960	0.95	0.970	1.00	1.04	1.03	0.90	0.95	0.79	62 971	
3	11 900 000	47 600	0.95	45 220	1.00	0.96	0.960	1.00	0.940	1.05	1.00	1.06	0.95	0.98	0.89	50 633	
4	7 700 000	30 196	0.95	28 686	1.00	0.96	1.000	1.00	0.925	1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.01	28 512	
5	8 490 000	50 237	0.95	47 725	1.00	1.00	1.000	0.95	0.970	1.01	0.90	1.00	1.00	1.00	0.84	56 975	
6	2 600 000	47 273	0.95	44 909	1.00	0.96	0.960	0.90	1.030	1.12	0.90	1.00	0.90	0.98	0.76	59 430	
7	4 490 000	33 015	0.95	31 364	0.99	0.98	0.960	0.90	0.985	1.09	0.90	1.03	0.90	0.98	0.73	42 842	
8	4 490 000	22 228	0.95	21 116	0.99	1.00	1.000	0.95	0.955	1.06	0.90	1.03	0.90	0.98	0.77	27 266	
9	1 950 000	21 667	0.95	20 583	0.98	1.00	0.980	0.85	1.015	1.11	0.90	1.03	0.90	0.98	0.75	27 512	
Celkom priemer				35 790												Kč/m ²	44 016
Minimum				20 583												Kč/m ²	27 266
Maximum				50 000												Kč/m ²	62 971
Smerodatná výberová odchylka				11 423												s	14 227
Pravdepodobná spodná hranica				24 367												priemer - s	29 789
Pravdepodobná horná hranica				47 213												priemer + s	58 244
Cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním																	
K _{CR} Koeficient redukcii na prameň ceny																	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdialenosť od Brna)																	
K2 Koeficient úpravy na typ objektu																	
K3 Koeficient úpravy na polohu v obci																	
K4 Koeficient úpravy na stavebno-technický stav																	
K5 Koeficient úpravy na veľkosť úžitkovej plochy																	
K6 Koeficient úpravy na veľkosť plochy pozemku																	
K7 Koeficient úpravy na príslušenstvo																	
K8 Koeficient úpravy na parkovanie (garáž)																	
K9 Koeficient úpravy na lokalitu (obchody a služby)																	
K10 Koeficient úpravy na lokalitu (kultúra, školstvo, šport)																	
Koeficient úpravy na prameň zistených cien: skutočná kúpna cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší																	
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)																	
U oceňovaného objektu sa pri priamom porovnaní medzi porovnávacími a oceňovaným objektom uvažujú všetky koeficienty rovné 1,00																	

Tab. č. 5 – Priame porovnanie – ORP Rosice časť 2 [archív autora]

Na základe priameho porovnania som odhadol cenu oceňovaného objektu v ORP Rosice na 4 800 000 Kč. Ceny rodinných domov v zostavenej databáze sa pohybovali od 1 950 000 Kč až po 11 900 000 Kč, z čoho vyplýva, že odhadnutá cena oceňovaného objektu je podpriemerná. Rozmanitosť cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozličnými materiálovými a nemateriálovými faktormi, ktoré sú zohľadnené v jednotlivých multiplikačných koeficientoch. Jednotková cena oceňovaného objektu vychádza na 44 016 Kč/m² a patrí medzi vyššie jednotkové ceny v databáze, nakoľko mal oceňovaný objekt vo väčšine prípadov lepšie vlastnosti ako porovnávané objekty. Rozmanitosť jednotkových cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozdielnymi úžitkovými plochami a neplatí, že čím väčšia úžitková plocha, tým väčšia cena objektu.

V lokalite ORP Rosice som volil vo všetkých prípadoch rovnaký koeficient redukcie na prameň ceny, nakoľko sa jedná o ceny rodinných domov z inzercie, ktoré ešte nie sú zobchodované. Veľkosť tohto koeficientu som uvažoval 0,95.

Koeficient úpravy na lokalitu K1 som volil podľa vzdialenosti od Brna v kilometroch. Ak sa jednotlivé porovnávané rodinné domy nachádzali od Brna ďalej ako oceňovaný objekt, tak som volil horší koeficient a teda hodnotu nižšiu ako 1. Ak sa naopak porovnávané rodinné domy nachádzali bližšie k Brnu ako oceňovaný objekt, tak som volil koeficient vyšší ako 1. Konkrétne hodnoty koeficientov sú odstupňované na základe jednotlivých vzdialeností.

Koeficient úpravy na typ objektu som volil podľa toho, či sa jedná o samostatne stojaci, radový alebo koncový radový rodinný dom. Pri radových a koncových radových domoch som volil koeficienty menšie ako 1.

Koeficient úpravy na polohu v obci som volil podľa toho či sa porovnávané objekty nachádzali v lepšej alebo horšej časti v obci v porovnaní s oceňovaným objektom. Vyššie hodnoty koeficientu som volil pri rodinných domoch, ktoré sa nachádzali v centre obce alebo v nejakej konkrétnej lukratívnej časti.

Koeficient úpravy na stavebno-technický stav som volil pre všetky porovnávané objekty rovný 1 pre novostavby a odstupňovaný horší pre objekty, ktoré su staršie, či už v dobrom alebo veľmi dobrom technickom stave alebo po celkovej či čiastočnej rekonštrukcii.

Koeficient úpravy na príslušenstvo zahŕňa najmä či sa pri jednotlivých rodinných domoch nachádza terasa, bazén, kôlna a podobne. Jednotlivé hodnoty koeficientu sú vyčíslené na základe približných cien konkrétneho príslušenstva.

Koeficient úpravy na parkovanie som volil podľa toho, či je súčasťou alebo príslušenstvom stavby garáž, dvojgaráž, prípadne kryté parkovacie státie alebo nekryté parkovanie pri dome. Vzhľadom na to, že sa pri oceňovanom rodinnom dome nenachádza garáž ani kryté parkovacie státie, tak mohli byť koeficienty pri porovnávaných objektoch len rovnaké alebo lepšie.

Koeficienty úpravy na lokalitu K9 a K10 som volil podľa občianskej vybavenosti danej obce, kde sa konkrétny objekt nachádza. Najlepšia občianska vybavenosť a teda aj najlepšie koeficienty vychádzali priamo v meste Rosice.

Po odhade obvyklej ceny som následne overil variačný koeficient, ktorého hodnota vychádzala vyššia ako 0,3. Aj napriek tomu, že sa podľa testov na vylúčenie extrémnych hodnôt javila databáza ako správne zostavená, došlo k dodatočnému vylúčeniu vzorky databázy č. 9. Po jej vylúčení som zopakoval odhad obvyklej ceny a znovu overil variačný koeficient, ktorý už vychádzal na hodnotu nižšiu ako 0,3 a to 0,29. Na základe zopakovaného priameho porovnania som odhadol cenu oceňovaného objektu v ORP Rosice na 5 000 000 Kč. Ceny rodinných domov v zostavenej databáze sa potom pohybovali od 2 600 000 Kč až po 11 900 000 Kč, z čoho vyplýva, že odhadnutá cena oceňovaného objektu je stále podpriemerná. Jednotková cena oceňovaného objektu vychádza na 46 079 Kč/m² a patrí medzi vyššie jednotkové ceny v databáze.

PRIAME POROVNANIE - ROSICE ČASŤ 2																	
Č.	Cena požadovaná resp. zaplatená		K _{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvodená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²												K1 × ... × K10	Kč/m ²
1	3 490 000	34 216	0,95	32 505	0,99	1,00	0,980	0,95	1,000	1,10	0,91	1,03	0,90	0,95	0,81	40 006	
2	10 000 000	52 632	0,95	50 000	0,98	1,00	0,960	0,95	0,970	1,00	1,04	1,03	0,90	0,95	0,79	62 971	
3	11 900 000	47 600	0,95	45 220	1,00	0,96	0,960	1,00	0,940	1,05	1,00	1,06	0,95	0,98	0,89	50 633	
4	7 700 000	30 196	0,95	28 686	1,00	0,96	1,000	1,00	0,925	1,10	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	28 512	
5	8 490 000	50 237	0,95	47 725	1,00	1,00	1,000	0,95	0,970	1,01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,84	56 975	
6	2 600 000	47 273	0,95	44 909	1,00	0,96	0,960	0,90	1,030	1,12	0,90	1,00	0,90	0,98	0,76	59 430	
7	4 490 000	33 015	0,95	31 364	0,99	0,98	0,960	0,90	0,985	1,09	0,90	1,03	0,90	0,98	0,73	42 842	
8	4 490 000	22 228	0,95	21 116	0,99	1,00	1,000	0,95	0,955	1,06	0,90	1,03	0,90	0,98	0,77	27 266	
Celkom priemer				37 691												Kč/m ²	46 079
Minimum				21 116												Kč/m ²	27 266
Maximum				50 000												Kč/m ²	62 971
Smerodatná výberová odchylka				10 581												s	13 695
Pravdepodobná spodná hranica				27 110												priemer - s	32 384
Pravdepodobná horná hranica				48 272												priemer + s	59 775
Cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním															Kč	5 000 000	
K _{CR} Koeficient redukcii na prameň ceny K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdialenosť od Brna) K2 Koeficient úpravy na typ objektu K3 Koeficient úpravy na polohu v obci K4 Koeficient úpravy na stavebno-technický stav K5 Koeficient úpravy na veľkosť úžitkovej plochy K6 Koeficient úpravy na veľkosť plochy pozemku K7 Koeficient úpravy na príslušenstvo K8 Koeficient úpravy na parkovanie (garáž) K9 Koeficient úpravy na lokalitu (obchody a služby) K10 Koeficient úpravy na lokalitu (kultúra, školstvo, šport)																	
Koeficient úpravy na prameň zistenej ceny: skutočná kúpna cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší																	
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)																	
U oceňovaného objektu sa pri priamom porovnaní medzi porovnávacími a oceňovaným objektom uvažujú všetky koeficienty rovné 1,00																	

Tab. č. 6 – Zopakované priame porovnanie ORP Rosice časť 2 [archív autora]

10.2 ORP ŠLAPANICE

Vlastná databáza v lokalite ORP Šlapanice je zostavená na základe podkladov z realitnej inzercie. Jedná sa o rodinné domy, ktoré boli vybrané z väčšieho množstva pozorovaných vzoriek a javia sa ako najvhodnejšie pre priame porovnanie s oceňovaným objektom. Databáza pre ORP Šlapanice obsahuje celkom 10 porovnávacích prvkov.

PRIAME POROVNANIE - ORP ŠLAPANICE ČASŤ 1				
Č.	Lokalita	Dispozícia	Úžitková plocha (m ²)	Iné
Oceň. objekt	Šlapanice Brno - venkov	4+kk	109,45	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 375 m ² , bez garáže, terasa
1	Hajany Brno - venkov	5+kk	156	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 748 m ² , garáž
2	Hostěnice Brno - venkov	5+kk	240	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 2652 m ² , terasa, dvojgaráž
3	Kanice Brno - venkov	4+kk	96	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 500 m ²
4	Modřice Brno - venkov	4+1	138	po rekonštrukcii, samostatne stojaci, pozemok 535 m ² , zimná záhrada, garáž
5	Moravany Brno - venkov	4+kk	77	veľmi dobrý technický stav, samostatne stojaci, pozemok 383 m ² , terasa, parkovanie pred domom
6	Omice Brno - venkov	5+kk	180	veľmi dobrý technický stav, koncový radový, pozemok 914 m ² , terasa, parkovanie pri dome
7	Silůvky Brno - venkov	3+kk	150	po rekonštrukcii, samostatne stojaci, pozemok 4754 m ² ,
8	Sokolnice Brno - venkov	4+1	107	veľmi dobrý technický stav, koncový radový, pozemok 260 m ² , parkovanie pri dome
9	Troubsko Brno - venkov	4+kk	130	veľmi dobrý technický stav, radový, pozemok 210 m ² , terasa, garáž
10	Želešice Brno - venkov	5+kk	246	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 481 m ² , terasa, dvojgaráž

Tab. č. 7 – Priame porovnanie – ORP Šlapanice časť 1 [archív autora]

Po zostavení vlastnej databázy bolo nutné otestovať jej správnosť a prípadne vylúčiť extrémny. Na otestovanie databázy bol použitý Grubbsov test a Dean-Dixonov test.

GRUBBSOV TEST ŠLAPANICE

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	9 990 000	156	64038.46	36600.00
2	13 950 000	240	58125.00	49444.44
3	5 998 000	96	62479.17	54275.36
4	7 490 000	138	54275.36	54837.40
5	6 990 000	77	90779.22	58125.00
6	8 900 000	180	49444.44	62479.17
7	5 490 000	150	36600.00	63457.94
8	6 790 000	107	63457.94	64038.46
9	8 490 000	130	65307.69	65307.69
10	13 490 000	246	54837.40	90779.22

Číselné charakteristiky	
priemer	59934.47
s	13871.71868
x_1	36600.00
x_n	90779.22

Testové kritériá	
$T_1 = (\text{priemer} - x_1) / s$	1.682161
$T_n = (x_n - \text{priemer}) / s$	2.223571

Kritická hodnota testu	
n	10
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2.177

Výsledok všeobecne		
T_1	<	$T_{1\alpha}$
T_n	†	$T_{1\alpha}$

Výsledok číselne		
1.682161	<	2.177
2.223571	†	2.177



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
Zamieta sa - hodnota sa vylučuje

Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
36600.00
49444.44
54275.36
54837.40
58125.00
62479.17
63457.94
64038.46
65307.69
vylúčená hodnota

Číselné charakteristiky	
priemer	56507.27
s	9183.623562
x_1	36600.00
x_n	65307.69

Testové kritériá	
$T_1=(\text{priemer} - x_1)/s$	2.167693
$T_n=(x_n - \text{priemer})/s$	0.958273

Kritická hodnota testu	
n	9
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha} =$	2.109

Výsledok všeobecne		
T_1	†	$T_{1\alpha}$
T_n	<	$T_{1\alpha}$

Výsledok číselne		
2.167693	†	2.109
0.958273	<	2.109



Zamieta sa - hodnota sa vylučuje
Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)	
vylúčená hodnota	
49444.44	
54275.36	
54837.40	
58125.00	
62479.17	
63457.94	
64038.46	
65307.69	
vylúčená hodnota	

Číselné charakteristiky	
priemer	58995.68
s	5718.073016
x_1	49444.44
x_n	65307.69

Testové kritériá	
$T_1=(\text{priemer} - x_1)/s$	1.67036
$T_n=(x_n - \text{priemer})/s$	1.10387

Kritická hodnota testu	
n	8
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha} =$	2.031

Výsledok všeobecne		
T_1	<	$T_{1\alpha}$
T_n	<	$T_{1\alpha}$

Výsledok číselne		
1.67036	<	2.031
1.10387	<	2.031



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 8 – Grubbsov test ORP Šľapanice [archív autora]

Na základe Grubbsovho testu je nutné vylúčiť 2 extrémny z vytvorenej databázy.

DEAN-DIXONOV TEST ŠLAPANICE

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	9 990 000	156	64038.46	36600.00
2	13 950 000	240	58125.00	49444.44
3	5 998 000	96	62479.17	54275.36
4	7 490 000	138	54275.36	54837.40
5	6 990 000	77	90779.22	58125.00
6	8 900 000	180	49444.44	62479.17
7	5 490 000	150	36600.00	63457.94
8	6 790 000	107	63457.94	64038.46
9	8 490 000	130	65307.69	65307.69
10	13 490 000	246	54837.40	90779.22

Číselné charakteristiky	
x_1	36600.00
x_2	49444.44
x_{n-1}	65307.69
x_n	90779.22

Testové kritériá	
$Q_1 = (x_2 - x_1) / (x_n - x_1)$	0.237073
$Q_n = (x_n - x_{n-1}) / (x_n - x_1)$	0.470135

Kritická hodnota testu	
n	10
$Q_{1\alpha} = Q_{n\alpha} =$	0.466

Výsledok všeobecne		
Q_1	<	$Q_{1\alpha}$
Q_n	†	$Q_{n\alpha}$

Výsledok číselne		
0.237073	<	0.466
0.470135	†	0.466



Nezamieta sa - hodnota sa nevyučuje
Zamieta sa - hodnota sa vylučuje

Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
36600.00
49444.44
54275.36
54837.40
58125.00
62479.17
63457.94
64038.46
65307.69
vylúčená hodnota


Číselné charakteristiky	
x_1	36600.00
x_2	49444.44
x_{n-1}	64038.46
x_n	65307.69

Kritická hodnota testu	
n	9
$Q_{1\alpha}=Q_{n\alpha}=$	0.493

Výsledok číselne		
0.447422	<	0.493
0.044212	<	0.493

Testové kritériá		
$Q_1=(x_2-x_1)/(x_n-x_1)$		0.447422
$Q_n=(x_n-x_{n-1})/(x_n-x_1)$		0.044212

Výsledok všeobecne		
Q_1	<	$Q_{1\alpha}$
Q_n	<	$Q_{n\alpha}$

		Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
		Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 9 – Dean-Dixonov test ORP Šlapanice [archív autora]

Na základe Dean-Dixonovho testu vychádza, že je nutné vylúčiť jednu extrémnu hodnotu. Táto hodnota sa zhoduje s jednou z vylúčených hodnôt prostredníctvom Grubbsovho testu.

Po vylúčení dvoch extrémnych hodnôt z databázy zostalo 8 porovnávacích vzoriek z pôvodného počtu 10.

Po overení správnosti vlastnej databázy a prípadnom vyradení extrémnych hodnôt sa následne môže vykonať samotné priame porovnanie.

PRIAME POROVNANIE - ORP ŠĽAPANICE ČASŤ 2																	
Č.	Cena požadovaná resp. zaplatená		K _{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvodená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²												Kč/m ²	K1 × ... × K10
1	9 990 000	64 038	0.95	60 837	1.00	1.00	1.00	1.00	0.985	0.96	0.90	1.03	0.90	0.93	0.73	83 367	
2	13 950 000	58 125	0.95	55 219	0.99	1.00	1.02	1.00	0.940	0.80	1.00	1.06	0.90	0.93	0.67	82 403	
3	5 998 000	62 479	0.95	59 355	0.99	1.00	1.00	1.00	1.015	0.99	0.90	1.00	0.90	0.93	0.75	79 633	
4	7 490 000	54 275	0.95	51 562	1.01	1.00	0.98	0.90	0.985	0.98	1.05	1.03	1.10	0.98	1.00	51 695	
6	8 900 000	49 444	0.95	46 972	0.99	0.98	1.00	0.95	0.970	0.94	1.00	1.00	0.90	0.93	0.70	67 139	
8	6 790 000	63 458	0.95	60 285	1.00	0.98	1.04	0.95	1.000	1.01	0.90	1.00	0.95	0.93	0.77	77 947	
9	8 490 000	65 308	0.95	62 042	1.00	0.96	1.00	0.95	1.000	1.01	1.00	1.03	1.00	0.95	0.90	68 835	
10	13 490 000	54 837	0.95	52 096	1.00	1.00	1.04	1.00	0.940	0.99	1.00	1.06	0.90	0.95	0.88	59 393	
Celkom priemer				56 046												Kč/m ²	71 301
Minimum				46 972												Kč/m ²	51 695
Maximum				62 042												Kč/m ²	83 367
Smerodtná výberová odchylka				5 432												s	11 539
Pravdepodobná spodná hranica				50 614												priemer - s	59 762
Pravdepodobná horná hranica				61 478												priemer + s	82 840
Cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním															Kč	7 800 000	
K _{CR}	Koefficient redukcii na prameň ceny																
K1	Koefficient úpravy na lokalitu (vzdialenosť od Brna)																
K2	Koefficient úpravy na typ objektu																
K3	Koefficient úpravy na polohu v obci																
K4	Koefficient úpravy na stavebno-technický stav																
K5	Koefficient úpravy na veľkosť úžitkovej plochy																
K6	Koefficient úpravy na veľkosť plochy pozemku																
K7	Koefficient úpravy na príslušenstvo																
K8	Koefficient úpravy na parkovanie (garáž)																
K9	Koefficient úpravy na lokalitu (obchody a služby)																
K10	Koefficient úpravy na lokalitu (kultúra, školstvo, šport)																
Koefficient úpravy na prameň zistených cien: skutočná kúpna cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší																	
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)																
U oceňovaného objektu sa pri priamom porovnaní medzi porovnávacím a oceňovaným objektom uvažujú všetky koeficienty rovné 1,00																	

Tab. č. 10 – Priame porovnanie – ORP Šľapanice časť 2 [archív autora]

Na základe priameho porovnania som odhadol cenu oceňovaného objektu v ORP Šľapanice na 7 800 000 Kč. Ceny rodinných domov v zostavenej databáze sa pohybovali od 5 998 000 Kč až po 13 950 000 Kč, z čoho vyplýva, že odhadnutá cena oceňovaného objektu je podpriemerná. Rozmanitosť cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozličnými materiálovými a nemateriálovými faktormi, ktoré sú zohľadnené v jednotlivých multiplikačných koeficientoch. Jednotková cena oceňovaného objektu vychádza na 71 301 Kč/m² a patrí medzi najvyššie jednotkové ceny v databáze, nakoľko mal oceňovaný objekt vo väčšine prípadov lepšie vlastnosti ako porovnávané objekty. Rozmanitosť jednotkových cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozdielnymi úžitkovými plochami a neplatí, že čím väčšia úžitková plocha, tým väčšia cena objektu.

V lokalite ORP Šlapanice som volil vo všetkých prípadoch rovnaký koeficient redukcie na prameň ceny, nakoľko sa jedná o ceny rodinných domov z inzercie, ktoré ešte nie sú zobchodované.

Koeficient úpravy na lokalitu K1 som volil podľa vzdialenosti od Brna v kilometroch. Ak sa jednotlivé porovnávané rodinné domy nachádzali od Brna ďalej ako oceňovaný objekt, tak som volil horší koeficient a teda hodnotu nižšiu ako 1. Ak sa naopak porovnávané rodinné domy nachádzali bližšie k Brnu ako oceňovaný objekt, tak som volil koeficient vyšší ako 1. Konkrétne hodnoty koeficientov sú odstupňované na základe jednotlivých vzdialeností.

Koeficient úpravy na typ objektu som volil podľa toho, či sa jedná o samostatne stojaci, radový alebo koncový radový rodinný dom. Pri radových a koncových radových domoch som volil koeficienty menšie ako 1.

Koeficient úpravy na polohu v obci som volil podľa toho či sa porovnávané objekty nachádzali v lepšej alebo horšej časti v obci v porovnaní s oceňovaným objektom. Vyššie hodnoty koeficientu som volil pri rodinných domoch, ktoré sa nachádzali v centre obce alebo v nejakej konkrétnej lukratívnej časti.

Koeficient úpravy na stavebno-technický stav som volil pre všetky porovnávané objekty rovný 1 pre novostavby a odstupňovaný horší pre objekty, ktoré su staršie, či už v dobrom alebo veľmi dobrom technickom stave alebo po celkovej či čiastočnej rekonštrukcii.

Koeficient úpravy na príslušenstvo zahŕňa najmä či sa pri jednotlivých rodinných domoch nachádza terasa, bazén, kôlna a podobne. Jednotlivé hodnoty koeficientu sú vyčíslené na základe približných cien konkrétneho príslušenstva.

Koeficient úpravy na parkovanie som volil podľa toho, či je súčasťou alebo príslušenstvom stavby garáž, dvojgaráž, prípadne kryté parkovacie státie alebo nekryté parkovanie pri dome. Vzhľadom na to, že sa pri oceňovanom rodinnom dome nenachádza garáž ani kryté parkovacie státie, tak mohli byť koeficienty pri porovnávaných objektoch len rovnaké alebo lepšie.

Koeficienty úpravy na lokalitu K9 a K10 som volil podľa občianskej vybavenosti danej obce, kde sa konkrétny objekt nachádza. Najlepšia občianska vybavenosť a teda aj najlepšie koeficienty vychádzali priamo v meste Šlapanice.

Po odhade obvyklej ceny som overil variačný koeficient, ktorého hodnota vychádza na 0,16.

10.3 ORP ŽIDLOCHOVICE

Vlastná databáza v lokalite ORP Židlochovice je zostavená na základe podkladov z realitnej inzercie. Jedná sa o rodinné domy, ktoré boli vybrané z väčšieho množstva pozorovaných vzoriek a javia sa ako najvhodnejšie pre priame porovnanie s oceňovaným objektom. Databáza pre ORP Židlochovice obsahuje celkom 10 porovnávacích prvkov.

PRIAME POROVNANIE - ORP ŽIDLOCHOVICE ČASŤ 1				
Č.	Lokalita	Dispozícia	Úžitková plocha (m ²)	Iné
Oceň. objekt	Židlochovice Brno - venkov	4+kk	109,45	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 324 m ² , bez garáže, terasa
1	Holasice Brno - venkov	4+kk	111	novostavba, radový, pozemok 216 m ²
2	Holasice Brno - venkov	4+1	111	dobrý technický stav, samostatne stojaci, pozemok 227 m ² , balkón
3	Ledce Brno - venkov	4+kk	130	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 505 m ² , terasa, kryté parkovanie
4	Ledce Brno - venkov	4+kk	133	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 511 m ² , terasa, kryté parkovanie
5	Otmarov Brno - venkov	5+kk	194	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 477 m ² , terasa, dvojgaráž
6	Rajhrad Brno - venkov	4+kk	164	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 591 m ² , terasa, garáž
7	Sobotovice Brno - venkov	6+kk	360	po rekonštrukcii, radový, pozemok 1092 m ² , kryté posedenie, bazén, garáž
8	Syrovce Brno - venkov	5+kk	165	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 432 m ²
9	Syrovce Brno - venkov	4+kk	100	novostavba, samostatne stojaci, pozemok 400 m ² , garáž
10	Žabčice Brno - venkov	2+1	58	po čiastočnej rekonštrukcii, radový, pozemok 134 m ²

Tab. č. 11 – Priame porovnanie - ORP Židlochovice časť 1 [archív autora]

Po zostavení vlastnej databázy bolo nutné otestovať jej správnosť a prípadne vylúčiť extrémny. Na otestovanie databázy bol použitý Grubbsov test a Dean-Dixonov test.

GRUBBSOV TEST ŽIDLOCHOVICE

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	7 500 000	111	67567.57	20833.33
2	6 700 000	111	60360.36	33505.15
3	7 470 000	130	57461.54	39655.17
4	7 160 000	133	53834.59	48181.82
5	6 500 000	194	33505.15	49990.00
6	8 990 000	164	54817.07	53834.59
7	7 500 000	360	20833.33	54817.07
8	7 950 000	165	48181.82	57461.54
9	4 999 000	100	49990.00	60360.36
10	2 300 000	58	39655.17	67567.57

Číselné charakteristiky	
priemer	48620.66
s	13838.79103
x_1	20833.33
x_n	67567.57

Testové kritériá	
$T_1=(\text{priemer} - x_1)/s$	2.00793
$T_n=(x_n - \text{priemer})/s$	1.369116

Kritická hodnota testu	
n	10
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha} =$	2.177

Výsledok všeobecne		
T_1	<	$T_{1\alpha}$
T_n	<	$T_{n\alpha}$

Výsledok číselne		
2.00793	<	2.177
1.369116	<	2.177



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 12 – Grubbsov test ORP Židlochovice [archív autora]

Podľa výsledku Grubbsovho testu sa javí vlastná databáza ako správne zostavená a nie je nutné z nej vylúčiť žiadny extrémny prvok.

DEAN-DIXONOV TEST ŽIDLOCHOVICE

Poradové číslo	Cena RD [Kč]	Úžitková plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena RD [Kč/m ²] (zoraďené od MIN po MAX)
1	7 500 000	111	67567.57	20833.33
2	6 700 000	111	60360.36	33505.15
3	7 470 000	130	57461.54	39655.17
4	7 160 000	133	53834.59	48181.82
5	6 500 000	194	33505.15	49990.00
6	8 990 000	164	54817.07	53834.59
7	7 500 000	360	20833.33	54817.07
8	7 950 000	165	48181.82	57461.54
9	4 999 000	100	49990.00	60360.36
10	2 300 000	58	39655.17	67567.57

Číselné charakteristiky	
x_1	20833.33
x_2	33505.15
x_{n-1}	60360.36
x_n	67567.57

Testové kritériá	
$Q_1=(x_2-x_1)/(x_n-x_1)$	0.271146
$Q_n=(x_n-x_{n-1})/(x_n-x_1)$	0.154217

Kritická hodnota testu	
n	10
$Q_{1\alpha}=Q_{n\alpha}=\alpha$	0.466

Výsledok všeobecne		
Q_1	<	$Q_{1\alpha}$
Q_n	<	$Q_{n\alpha}$

Výsledok číselne		
0.271146	<	0.466
0.154217	<	0.466



Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje
 Nezamieta sa - hodnota sa nevylučuje

Tab. č. 13 – Dean-Dixonov test ORP Židlochovice [archív autora]

Aj podľa výsledku Dean-Dixonovho testu sa javí databáza ako správne zostavená a nie je nutné vylúčiť žiaden extrém.

Po overení správnosti vlastnej databázy a prípadnom vyradení extrémnych hodnôt sa následne môže vykonať samotné priame porovnanie.

PRIAME POROVNANIE - ORP ŽIDLOCHOVICE ČASŤ 2																	
Č.	Cena požadovaná resp. zaplatená		K _{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvodená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²												K1 × ... × K10	Kč/m ²
1	7 500 000	67 568	0.95	64 189	1.01	0.96	1.04	1.00	1.000	1.01	0.90	1.00	1.00	0.98	0.89	71 824	
2	6 700 000	60 360	0.95	57 342	1.01	1.00	1.00	0.85	1.000	1.01	0.95	1.00	1.00	0.98	0.80	71 398	
3	7 470 000	57 462	0.95	54 588	0.99	1.00	1.02	1.00	1.000	0.98	1.00	1.02	0.95	0.95	0.91	59 923	
4	7 200 000	54 135	0.95	51 429	0.99	1.00	1.02	1.00	0.985	0.98	1.00	1.02	0.95	0.95	0.90	57 314	
5	6 500 000	33 505	0.95	31 830	1.00	1.00	1.00	1.00	0.955	0.99	1.00	1.06	0.95	0.95	0.90	35 192	
6	8 990 000	54 817	0.95	52 076	1.01	1.00	0.98	1.00	0.970	0.98	1.00	1.03	1.00	0.98	0.94	55 113	
7	7 500 000	20 833	0.95	19 792	1.00	0.96	0.98	0.95	0.880	0.93	1.04	1.03	0.95	0.95	0.71	27 988	
8	7 950 000	48 182	0.95	45 773	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	0.99	0.90	1.00	1.00	0.98	0.84	54 319	
9	4 999 000	49 990	0.95	47 491	1.00	1.00	1.00	1.00	1.015	1.00	0.90	1.03	1.00	0.98	0.92	51 767	
10	2 300 000	39 655	0.95	37 672	0.99	0.96	1.02	0.90	1.030	1.02	0.90	1.00	1.00	0.98	0.80	46 837	
Celkom priemer				46 218												Kč/m ²	53 167
Minimum				19 792												Kč/m ²	27 988
Maximum				64 189												Kč/m ²	71 824
Smerodatná výberová odchylka				13 159												s	13 934
Pravdepodobná spodná hranica				33 059												priemer - s	39 233
Pravdepodobná horná hranica				59 377												priemer + s	67 102
Cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním																Kč	5 800 000
K _{CR} Koeficient redukcii na prameň ceny																	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (vzdialenosť od Brna)																	
K2 Koeficient úpravy na typ objektu																	
K3 Koeficient úpravy na polohu v obci																	
K4 Koeficient úpravy na stavebno-technický stav																	
K5 Koeficient úpravy na veľkosť úžitkovej plochy																	
K6 Koeficient úpravy na veľkosť plochy pozemku																	
K7 Koeficient úpravy na prístupnosť																	
K8 Koeficient úpravy na parkovanie (garáž)																	
K9 Koeficient úpravy na lokalitu (obchody a služby)																	
K10 Koeficient úpravy na lokalitu (kultúra, školstvo, šport)																	
Koeficient úpravy na prameň zistených cien: skutočná kúpna cena: K _{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší																	
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9 × K10)																	
U oceňovaného objektu sa pri priamom porovnaní medzi porovnávacími a oceňovaným objektom uvažujú všetky koeficienty rovné 1,00																	

Tab. č. 14 – Priame porovnanie – ORP Židlochovice časť 2 [archív autora]

Na základe priameho porovnania som odhadol cenu oceňovaného objektu v ORP Šlapanice na 5 800 000 Kč. Ceny rodinných domov v zostavenej databáze sa pohybovali od 2 300 000 Kč až po 8 999 000 Kč, z čoho vyplýva, že odhadnutá cena oceňovaného objektu je podpriemerná. Rozmanitosť cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozličnými materiálovými a nemateriálovými faktormi, ktoré sú zohľadnené v jednotlivých multiplikačných koeficientoch. Jednotková cena oceňovaného objektu vychádza na 53 167 Kč/m² a patrí medzi vyššie jednotkové ceny v databáze, nakoľko mal oceňovaný objekt vo väčšine prípadov lepšie vlastnosti ako porovnávané objekty. Rozmanitosť jednotkových cien rodinných domov v databáze je zapríčinená rozdielnymi úžitkovými plochami a neplatí, že čím väčšia úžitková plocha, tým väčšia cena objektu.

V lokalite ORP Židlochovice som volil vo všetkých prípadoch rovnaký koeficient redukcie na prameň ceny, nakoľko sa jedná o ceny rodinných domov z inzercie, ktoré ešte nie sú zobchodované.

Koeficient úpravy na lokalitu K1 som volil podľa vzdialenosti od Brna v kilometroch. Ak sa jednotlivé porovnávané rodinné domy nachádzali od Brna ďalej ako oceňovaný objekt, tak som volil horší koeficient a teda hodnotu nižšiu ako 1. Ak sa naopak porovnávané rodinné domy nachádzali bližšie k Brnu ako oceňovaný objekt, tak som volil koeficient vyšší ako 1. Konkrétne hodnoty koeficientov sú odstupňované na základe jednotlivých vzdialeností.

Koeficient úpravy na typ objektu som volil podľa toho, či sa jedná o samostatne stojaci, radový alebo koncový radový rodinný dom. Pri radových a koncových radových domoch som volil koeficienty menšie ako 1.

Koeficient úpravy na polohu v obci som volil podľa toho či sa porovnávané objekty nachádzali v lepšej alebo horšej časti v obci v porovnaní s oceňovaným objektom. Vyššie hodnoty koeficientu som volil pri rodinných domoch, ktoré sa nachádzali v centre obce alebo v nejakej konkrétnej lukratívnej časti.

Koeficient úpravy na stavebno-technický stav som volil pre všetky porovnávané objekty rovný 1 pre novostavby a odstupňovaný horší pre objekty, ktoré su staršie, či už v dobrom alebo veľmi dobrom technickom stave alebo po celkovej či čiastočnej rekonštrukcii.

Koeficient úpravy na príslušenstvo zahŕňa najmä či sa pri jednotlivých rodinných domoch nachádza terasa, bazén, kôlna a podobne. Jednotlivé hodnoty koeficientu sú vyčíslené na základe približných cien konkrétneho príslušenstva.

Koeficient úpravy na parkovanie som volil podľa toho, či je súčasťou alebo príslušenstvom stavby garáž, dvojgaráž, prípadne kryté parkovacie státie alebo nekryté parkovanie pri dome. Vzhľadom na to, že sa pri oceňovanom rodinnom dome nenachádza garáž ani kryté parkovacie státie, tak mohli byť koeficienty pri porovnávaných objektoch len rovnaké alebo lepšie.

Koeficienty úpravy na lokalitu K9 a K10 som volil podľa občianskej vybavenosti danej obce, kde sa konkrétny objekt nachádza. Najlepšia občianska vybavenosť a teda aj najlepšie koeficienty vychádzali priamo v meste Židlochovice.

Po odhade obvyklej ceny som overil variačný koeficient, ktorého hodnota vychádza na 0,26.

10.4 CENA OBVYKLÁ – ZHRNUTIE

Lokalita v okrese Brno-Venkov	Cena rodinného domu stanovená priamym porovnaním	
	Celková cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
ORP Rosice	5 000 000	46 079
ORP Šlapanice	7 800 000	71 301
ORP Židlochovice	5 800 000	53 167

Tab. č. 15 – Cena obvyklá – zhrnutie [archív autora]

Odhady obvyklej ceny vykonané priamym porovnaním v troch vybraných lokalitách v okrese Brno-venkov vyšli pomerne rozdielne. Predpokladám, že rozmanitosť výsledkov v daných lokalitách je zapríčinená tým, že oceňovaný objekt bol osadený do lokalít na pozemky s rozličnou veľkosťou plochy. Významnú úlohu tiež zohrali vlastné databázy, ktoré aj po výbere najlepších dostupných vzoriek a po vylúčení extrémnych hodnôt zahŕňali celkom širokú škálu porovnávacích objektov.

Okrem samotných databáz a výberu pozemkov pre oceňovaný objekt v jednotlivých obvodoch obcí s rozšírenou pôsobnosťou zohrali veľkú úlohu pri stanovení ceny aj materiálove a nemateriálove faktory, ktoré boli v odhade reprezentované multiplikačnými koeficientami. Dané koeficienty, ktoré zohrali najväčšiu úlohu boli zamerané na lokalitu, či už vzhľadom na vzdialenosť od Brna alebo občiansku či technickú vybavenosť obcí, tiež na typ, technický stav, veľkosť a príslušenstvo rodinných domov. Na základe odhadu obvyklej ceny pomocou multiplikačných koeficientov, ktoré reprezentovali jednotlivé materiálove a nemateriálove faktory sa javí lokalita ORP Šlapanice ako najlukratívnejšia a zároveň najdrahšia. Naopak ako cenovo najdostupnejšia sa javí lokalita ORP Rosice.

Predpokladám, že mesto Šlapanice vychádza ako najdrahšia a zároveň najlukratívnejšia lokalita z toho dôvodu, že sa nachádza najbližšie k Brnu a ponúka do Brna priame dopravné spojenie mestskej hromadnej dopravy. V meste Šlapanice sa tiež nachádza veľmi dobrá občianska a technická vybavenosť. Dôkazom toho, že je táto lokalita žiadaná je aj fakt, že ceny porovnávaných rodinných domov v databáze pre ORP Šlapanice sú vyššie a inzerovaná ponuka nižšia ako v ostatných dvoch posudzovaných lokalitách. Nižšie ceny v ostatných dvoch vybraných lokalitách sú podľa môjho názoru zapríčinené tým, že sa nachádzajú ďalej od Brna a ponúkajú na predaj viac rodinných domov v menej atraktívnych lokalitách.

11 VPLYV NEMATERIÁLOVÝCH FAKTOROV NA OBVYKLÚ CENU

Súčasťou tejto práce bolo aj posúdenie vplyvu nemateriálových faktorov na cenu rodinných domov. Medzi nemateriálove faktory, ktoré ovplyvňujú cenu nehnuteľností patria najmä vplyvy lokality, a to napríklad občianska a technická vybavenosť, počet pracovných ponúk, dopravná dostupnosť, poloha nehnuteľnosti v rámci obce a prípadná dojazdová vzdialenosť do väčšieho mesta, ktoré ponúka lepšiu vybavenosť, služby a prípadne pracovné podmienky. Všetky tieto faktory sú zahrnuté v indexe lokality.

Pri spracovaní tejto diplomovej práce bolo zistené, že nemateriálove faktory významne ovplyvňujú ceny nehnuteľností a práve vplyvom lokality sa výsledné ceny oceňovaného objektu výrazne líšia. Predpoklad, že práve nemateriálove faktory významne ovplyvňujú ceny nehnuteľností vychádza z toho, že sú jednotlivé databázy zostavené z čo najpodobnejších rodinných domov k oceňovanému objektu, ktorý je vo všetkých troch prípadoch rovnaký.

Ako najvýznamnejšie nemateriálove faktory, ktoré podľa môjho názoru najviac ovplyvňujú ceny rezidenčných nehnuteľností v okrese Brno-venkov sú najmä dopravná dostupnosť do Brna a vybavenosť obce, keďže množstvo ľudí uprednostňuje bývanie v kludnejšej lokalite ale dochádzajú za prácou do väčšieho mesta. Aj pri predpoklade, že ľudia, ktorí chcú bývať v rodinnom dome uprednostňujú kludnejšiu lokalitu, tak si myslím, že stále vyžadujú čo najlepšiu občiansku a technickú vybavenosť danej lokality.

Ďalším významným nemateriálovým faktorom je poloha v rámci obce, ktorý zahŕňa napríklad vzdialenosť k obchodom a službám ale má tiež subjektívnu stránku. Predpokladám, že každý preferuje inú polohu rodinného domu v obci, niekomu viac vyhovuje centrum obce a pre niekoho môže byť lepšia poloha na okraji obce s minimálnym počtom susedov a peknou prírodou okolo, ktorá ponúka dostatok súkromia a klúdu. Obidva uvedené prípady sú podľa môjho názoru lepšie ako napríklad poloha, ktorá má veľkú vzdialenosť k obchodom a službám, no zároveň neponúka ani dostatok súkromia. Ide napríklad o radovú zástavbu na okraji obce.

12 ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo posúdenie vplyvu nemateriálových faktorov na cenu nehnuteľnosti v troch vybraných lokalitách v okrese Brno-venkov.

Prvá časť diplomovej práce približuje problematiku oceňovania rodinných domov, právne predpisy, ktoré sa týkajú oceňovania a základné pojmy, ktoré sú dôležité pre pochopenie danej problematiky. Ďalej sa nachádza popis tržného oceňovania pomocou porovnávacieho prístupu a popis princípu otestovania vytvorených vlastných databáz a prípadného vylúčenia extrémnych hodnôt. Následne sa tam vyskytuje analýza realitného trhu vo vybranej lokalite Brno-venkov, ktorá zahŕňa popis vybraných oblastí a umiestnenie oceňovaného objektu na konkrétny pozemok v každom z vybraných obvodov obce s rozšírenou pôsobnosťou. V závere tejto časti sa nachádza charakteristika oceňovaného objektu vrátane architektonického pôdorysu a vlastnej vizualizácie.

Obvyklá cena bola odhadnutá vo vybraných lokalitách tržným ocenením pomocou metódy priameho porovnania. Táto metóda vychádza z porovnania nehnuteľností na základe ponuky inzerovaných rodinných domov a výsledná cena je upravená pomocou desiatich multiplikačných koeficientov.

Z okresu Brno-venkov som si zvolil tri lokality, do ktorých som nasimuloval umiestnenie oceňovaného rodinného domu. Medzi zvolené lokality patrí obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Rosice, obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Šlapanice a obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou Židlochovice. Pri určovaní obvyklej ceny som vychádzal z vlastných databáz pre každú lokalitu, ktoré tvorili vybrané najlepšie vzorky z dlhšie sledovaných realitných inzerčných portálov.

Po stanovení obvyklej ceny v každej z vybraných lokalít som prišiel k záveru, že ako najlukratívnejšia a zároveň najdrahšia lokalita sa javí ORP Šlapanice, naopak ako najlacnejšia sa javí lokalita ORP Rosice. Pri odhade obvyklej ceny som došiel k záveru, že medzi výrazné cenotvorné faktory patria najmä vplyvy lokality, vzhľadom na to, že bol stále oceňovaný rovnaký rodinný dom a menilo sa len jeho umiestnenie a prvky databázy. Ako najdôležitejšie vplyvy lokality by som vyzdvihol dojazdovú vzdialenosť do Brna, občiansku a technickú vybavenosť obce a tiež polohu v obci. Jednotlivé ceny sú tiež ovplyvnené realitou inzerciou, ktorá ponúkala obmedzené množstvo vzoriek pre tvorbu databáz a tiež často krát neúplné alebo skreslené informácie.

Pre presnejšie ocenenie by bolo potrebné vytvoriť kvalitnejšie databázy a ideálne z už zobchodovaných cien rodinných domov v okrese Brno-venkov.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (o oceňování majetku), v aktuálním znění
- [2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k vykonávání zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění
- [3] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění
- [4] Zákon č. 256/2016 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- [6] Zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník, v aktuálním znění
- [7] *Nařízení komise (ES) č. 1503/2006* [online]. [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=CELEX:32006R1503&from=CS>
- [8] Zákon č. 563/1991 Sb., o účtovníctve, v aktuálním znění
- [9] *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [10] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.
- [11] ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2008.
- [12] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požiadavkách na využívanie územia, v aktuálním znění
- [13] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [14] Okres Brno-venkov. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2019 [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Brno-venkov
- [15] *Charakteristika okresu Brno-venkov* [online]. [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_venkov
- [16] *Jihomoravský kraj* [online]. [cit. 2020-04-04]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Jihomoravsk%C3%BD_kraj

- [17] ZÁKLADNÍ ÚDAJE O JIHOMORAVSKÉM KRAJI [online]. [cit. 2020-04-04]. Dostupné z:
<https://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=27204&TypelD=2>
- [18] *Obvod obce s rozšířenou působností Rosice* [online]. [cit. 2020-04-04]. Dostupné z:
https://cs.wikipedia.org/wiki/Obvod_obce_s_roz%C5%A1%C3%AD%C5%99enou_p%C5%AFsobnos t%C3%AD_Rosice
- [19] *Obvod obce s rozšířenou působností Šlapanice* [online]. [cit. 2020-04-04]. Dostupné z:
https://cs.wikipedia.org/wiki/Obvod_obce_s_roz%C5%A1%C3%AD%C5%99enou_p%C5%AFsobnos t%C3%AD_%C5%A0lapanice
- [20] *Obvod obce s rozšířenou působností Židlochovice* [online]. [cit. 2020-04-04]. Dostupné z:
https://cs.wikipedia.org/wiki/Obvod_obce_s_roz%C5%A1%C3%AD%C5%99enou_p%C5%AFsobnos t%C3%AD_%C5%BDidlochovice
- [21] [online]. [cit. 2020-04-17]. Dostupné z:
<https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn2/extremy.htm#Grubbs>
- [22] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. I. K mostu 124, Praha 4: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [23] *SO ORP Rosice* [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_rosice
- [24] *SO ORP Šlapanice* [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_slapanice
- [25] *SO ORP Židlochovice* [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/xb/so_orp_zidlochovice
- [26] *Rosice (okres Brno-venkov)* [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné z:
<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/583782-rosice>
- [27] *Šlapanice (okres Brno-venkov)* [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné z:
<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/583952-slapanice>
- [28] *Židlochovice (okres Brno-venkov)* [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné z:
<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/584282-zidlochovice>
- [29] APPRAISAL INSTITUTE. *The appraisal of real estate*. 14th edition. Chicago, 2013. ISBN 978-1-935328-38-4.

[30] *Variační koeficient* [online]. [cit. 2020-06-04]. Dostupné z:
https://cs.wikipedia.org/wiki/Varia%C4%8Dn%C3%AD_koeficient

ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1 – Základné údaje o oceňovanom rodinnom dome	46
Tab. č. 2 – Priame porovnanie - ORP Rosice časť 1	50
Tab. č. 3 – Grubbsov test ORP Rosice	51
Tab. č. 4 – Dean-Dixonov test ORP Rosice	52
Tab. č. 5 – Priame porovnanie – ORP Rosice časť 2	53
Tab. č. 6 – Zopakované priame porovnanie ORP Rosice časť 2	55
Tab. č. 7 – Priame porovnanie – ORP Šlapanice časť 1	56
Tab. č. 8 – Grubbsov test ORP Šlapanice.....	58
Tab. č. 9 – Dean-Dixonov test ORP Šlapanice	60
Tab. č. 10 – Priame porovnanie – ORP Šlapanice časť 2.....	61
Tab. č. 11 – Priame porovnanie - ORP Židlochovice časť 1	63
Tab. č. 12 – Grubbsov test ORP Židlochovice	64
Tab. č. 13 – Dean-Dixonov test ORP Židlochovice.....	65
Tab. č. 14 – Priame porovnanie – ORP Židlochovice časť 2.....	66
Tab. č. 15 – Cena obvyklá – zhrnutie.....	68

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. č. 1 – Mapa Českej republiky s vyznačeným Juhomoravským krajom	35
Obr. č. 2 – Mapa Českej republiky s vyznačeným Juhomoravským krajom a okresom Brnom-venkov	36
Obr. č. 3 – Mapa rozdelenia okresu Brno-venkov na správne obvody ORP.....	37
Obr. č. 4 – Vyznačený ORP Rosice na mape okresu Brno-venkov	38
Obr. č. 5 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Rosice	39
Obr. č. 6 – Vyznačený ORP Šlapanice na mape okresu Brno-venkov.....	40
Obr. č. 7 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Šlapanice	41
Obr. č. 8 – Vyznačený ORP Židlochovice na mape okresu Brno-venko.....	42
Obr. č. 9 – Vyznačenie pozemku, na ktorom je umiestnený oceňovaný RD v meste Židlochovice.	43
Obr. č. 10 – Vizualizácia oceňovaného rodinného domu	45
Obr. č. 11 – Architektonický pôdorys 1.NP oceňovaného RD.....	45

ZOZNAM GRAFOV


Graf č. 1 – Priemerná JC vo vybraných ORP 44

ZOZNAM SKRATIEK


č číslo
ČR Česká republika
ČSÚ Český statistický úrad
ha hektár
JC jednotková cena
k koeficient
Kč Koruna česká
Kč/m².. Koruna česká za meter štvorcový
KK kuchynský kút
km² kilometer štvorcový
m meter
m² meter štvorcový
MAX maximum
MeP medziposchodie
MIN minimum
mm milimeter
NP nadzemné podlažie
Obr obrázok
ORP obvod obce s rozšírenou pôsobnosťou
PP podzemné podlažie
RD rodinný dom
s smerodatná odchýlka
Tab tabuľka



ZOZNAM PRÍLOH



Príloha č. 1 – Databáza rodinných domov ORP Rosice	76
Príloha č. 2 – Databáza rodinných domov ORP Šlapanice	81
Príloha č. 3 – Databáza rodinných domov ORP Židlochovice	87
Príloha č. 4 – Informácie o vybranom pozemku v ORP Rosice	93
Príloha č. 5 – Informácie o vybranom pozemku v ORP Šlapanice	94
Príloha č. 6 – Informácie o vybranom pozemku v ORP Židlochovice	95
Príloha č. 7 – Pôdorys 1.NP oceňovaného rodinného domu	96
Príloha č. 8 – Rez oceňovaného rodinného domu	96
Príloha č. 9 – Severozápadný pohľad oceňovaného rodinného domu	97
Príloha č. 10 – Juhozápadný pohľad oceňovaného rodinného domu	97
Príloha č. 11 – Juhovýchodný pohľad oceňovaného rodinného domu	97
Príloha č. 12 – Severovýchodný pohľad oceňovaného rodinného domu	98


Č.	POPIS	CENA
1	<p>Kratochvilka, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom po kompletnej rekonštrukcii (vrátane rozvodov elektriky a vody) s dispozíciou 3+kk s garážou, na pozemku 271 m². V 1.NP sa nachádza zádverie, obývacia izba s kuchynským kútom, dve izby, kúpeľňa a WC. Pôjd je prístupný vonkajším rebríkom. V dome sú nové plávajúce laminátové podlahy a dlažba, okná sú drevené. Ohrev vody je zaistený el. bojlerom a vykurovanie el. priamotopmi alebo krbovými kachlami. Dom je po rekonštrukcii – sú urobené nové rozvody inž. sietí. Rodinný dom je umiestnený pri uličnej hranici pozemku, za domom je malá záhradka, kôlna a garáž, do ktorej je vjazd priamo z ulice.</p> <p>Dom je umiestnený uprostred obce, v kludnom prostredí v zástavbe rodinných domov hneď oproti miestneho rybníka. Nehnutelnosť je napojená na elektrinu, verejný vodovod a kanalizáciu.</p>  <p>Zastavaná plocha: 134 m² Úžitková plocha: 102 m² Plocha pozemku: 271 m² PENB: G</p>	3 490 000 Kč



Č.	POPIS	CENA
2	<p>Přibyslavice, okres Brno-venkov</p> <p>Samostatne stojaci rodinný dom v Přibyslavicích u Velké Bíteše skolaudovaný v roku 2006. Veľkosť domu je 6+kk+dve kúpeľne s toaletou. Podlahová plocha je 240 m². Súčasťou domu je garáž a technická miestnosť. Vykurovanie je zabezpečené pomocou krbových kachlí alebo tiež plynovým kondenzačným kotlom. Vonku na pozemku o rozlohe 1223 m² sa nachádza prístrešok pre 2 automobily, krytý bazén a zastrešený altánok. Na oknách sú sieťky proti hmyz. Malebná obec Přibyslavice leží v prírodnom parku Údolí Bílého potoka, čo je zárukou kludného bývania v prírode a súčasne v blízkej vzdialenosti do Brna. PENB je triedy C.</p>  <p>Zastavaná plocha: 136 m² Úžitková plocha: 190 m² Plocha pozemku: 1223 m² PENB: C</p>	10 000 000 Kč
3	<p>Říčany, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom v kludnej lokalite o dispozícii 6+kk, ktorý bol postavený pred 5 rokmi. V prízemí domu sa nachádza vstupná chodba, priestraná obývací izba s kuchynským kútom, izba, kúpeľňa so sprchovým kútom a WC, ďalšie samostatné WC a technická miestnosť, ktorou sa dá prejsť do priestrannej dvojgaráže. Schodiskom sa dá dostať do 2.NP, v ktorom sa nachádzajú 4 samostatné izby, z ktorých 2 majú vstup na terasu. V 2.np sa ďalej nachádza kúpeľňa s vaňou, sprchovým kútom a WC. Vstup na priestranú terasu je z obývacej izby a z garáže. Dom je pripojený na všetky inžinierske siete. Energetický štítok triedy C.</p>  <p>Zastavaná plocha: 155 m² Úžitková plocha: 250 m² Plocha pozemku: 712 m² PENB: C</p>	11 900 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
4	<p>Rosice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom 6+kk (155 m²) pozemok 253 m² vo vyhľadávanej časti Rosice u Brna. V prízemí sa nachádza obývacia izba s kuchynským kútom, samostatná spálňa, záhrada s posedením a krbom, samostatné wc a šatňa s úložným priestorom. Priestranná garáž 27 m² na jedno auto a motorku. Na poschodí sú 4 samostatné izby a kúpeľňa. Za domom sa nachádza príjemná záhrada s posedením pod pergolou a bazén. Novostavba je situovaná v kludnej časti obce. Zastávka mestskej hromadnej dopravy cca 4 min chôdze od domu, cesta autom do Brna za 15 minút. Mesto Rosice disponuje dobrou občianskou vybavenosťou (škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie, supermarkety).</p>  <p>Zastavaná plocha: 112 m² Úžitková plocha: 255 m² Plocha pozemku: 253 m² PENB: C</p>	7 700 000 Kč
5	<p>Rosice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom o dispozícii 4+1 v žiadanej časti mesta Rosice. Jedná sa o samostatne stojaci, poschodový dom s veľkou záhradou. K dispozícii je chodba, priestranná hala, obývacia izba, kuchyňa, spálňa, dve izby, kúpeľňa s vňaňou, sprchový kútom a WC, samostatné WC, komora. Dom je napojený na vodovod, elektrinu, plyn, verejnú kanalizáciu. K dispozícii je aj vlastná studňa. Vykurovanie domu zaisťuje plynový kotol. Je možné využiť aj krbové kachle. Celková plocha pozemku je 1169 m².</p>  <p>Zastavaná plocha: 121 m² Úžitková plocha: 169 m² Plocha pozemku: 1169 m² PENB: G</p>	8 490 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
6	<p>Veverské Knínice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný domček o dispozícii 3+kk neďaleko Brna, v obci Veverské Knínice, okr. Brno-venkov. Jedná sa o trojpodlažnú stavbu na pozemku so zastavanou plochou 39 m². K domu neprináleží žiadny dvor či záhrada, len predzáhradka v šírke domu a dĺžke cca 2,5 m. V 1.NP sa nachádza kuchynský kút, jedálenský priestor a obývacia izba. V 2.NP sa nachádza sprchový kút, samostatné WC a obývacia izba. V podkroví sa nachádza spálňa. Stavba je napojená na verejnú kanalizáciu. Vykurovanie je zaistené klimatizačnou jednotkou a je možné aj krbovými kachlami či priamotopom. Vykonaná čiastočná vnútorná rekonštrukcia.</p>  <p>Úžitková plocha: 55 m² Plocha pozemku: 39 m² PENB: G</p>	2 600 000 Kč
7	<p>Zakřany, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom v kludnej obci Zakřany s dobrým občianskym vybavením. Dom o dispozícii 4+1 so zastavanou plochou 136 m² a pozemkom o rozlohe 350 m², ktorého súčasťou je garáž pre jeden osobný automobil. Dom bol priebežne rekonštruovaný a renovovaný v období 2-5 rokov späť (nová strecha, komín, plynový kotol, bojler, elektroinštalácie, plastové okná, atd).</p> <p>Pitná voda je zaistená obecným vodovodom + vlastná studňa s úžitkovou vodou na záhrade. Záhrada je orientovaná na juh. Pozemok je chránený vysokým murovaným plotom a poskytuje veľkú mieru súkromia a klud.</p>  <p>Zastavaná plocha: 136 m² Úžitková plocha: 136 m² Plocha pozemku: 350 m² PENB: G</p>	4 490 000 Kč



Č.	POPIS	CENA
8	<p>Zakřany, okres Brno-venkov</p> <p>Priestranný tehlový rodinný dom v atraktívnej lokalite v blízkosti Brna s dobrou dopravnou dostupnosťou. Samostatne stojaci rodinný dom 5+1 s garážou a záhradou. Dom je po kompletnej rekonštrukcii vrátane zateplenia, fasády, plastových okien. Parkovanie je možné v garáži a tiež pred domom.</p> <p>V obci sa nachádza základná občianska aj spoločenská vybavenosť.</p>  <p>Zastavaná plocha: 202 m² Úžitková plocha: 202 m² Plocha pozemku: 672 m² PENB: D</p>	4 490 000 Kč
9	<p>Zbraslav, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom v Zbraslavi u Brna. Dom v udržovanom stave na menšej parcele v centre obce. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Dispozične je dom riešený ako poschodový. Na prízemí sa nachádza chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa a obývacia izba. Na poschodí sa nachádza šatna, podesta schodiska, terasa a 3 samostatné izby. K rodinnému domu patrí aj malá predzáhradka a garáž.</p>  <p>Zastavaná plocha: 80 m² Úžitková plocha: 90 m² Plocha pozemku: 150 m² PENB: G</p>	1 950 000 Kč


Č.	POPIS	CENA
1	<p>Hajany, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba samostatne stojaceho rodinného domu 5+kk v Hajanoch, v tesnej blízkosti Brna. Dispozície: zádverie 5,4 m², chodba 9,3 m², kuchyňa 14,6 m² s komorou 2,1 m², jedáleň a obývacia izba 32,7 m² so vstupom na krytú terasu, spálňa 14,2 m², kúpeľňa 7,2 m² (vaňa, dvojumývadlo, sprchový kút) a WC 2 m², chodba 3,4 m², 2 detské izby, z nich má každý 13,4 m² a kúpeľňa 5,4 m² (sprchový kút, WC, umývadlo), izba 15 m², terasa 15,1 m². Súčasťou domu je garáž 19,9 m², ktorá je prepojená s domom cez zádverie.</p>  <p>Zastavaná plocha: 170 m² Úžitková plocha: 156 m² Plocha pozemku: 748 m² PENB: B</p>	9 990 000 Kč


Č.	POPIS	CENA
2	<p>Hostějnice, okres Brno-venkov</p> <p>Murovaný bungalov o veľkosti 5+kk v obci Hostějnice, Brno-venkov. Dom sa nachádza v kludnej lokalite s dobrou dostupnosťou do Brna.</p> <p>Pri vstupe do domu sa nachádza priestranná predsieň (12 m²), z ktorej je vstup do dvojgaráže (42 m²) a do chodby (17 m²), ktorá rozdeľuje dom na obytnú a relaxačnú časť. Dominantou domu je priestranná obývacia izba (48,5 m²) s jedálňou a kuchyňou (20 m²), ktorá je opticky oddelená krbom. Z obývacej izby je vstup na zastrešenú terasu (50 m²) a tiež do technickej miestnosti (10 m²) a špajze (3,4 m²). V ďalšej časti domu sa nachádzajú 4 izby (21,4 m², 16 m², 16,2 m² a 20 m²), z ktorých je jeden plne využitý ako šatňa (16,2 m²), ďalej kúpeľňa s vaňou, sprchovým kútom, toaletou a bidetom (11 m²) a druhá samostatná toaleta (1,5 m²). Ohrev TUV je riešený bojerom a vykurovanie radiátormi. Dom bol skolaudovaný v roku 2014.</p>  <p>Zastavaná plocha: 301 m² Úžitková plocha: 240 m² Plocha pozemku: 2652 m² PENB: C</p>	13 950 000 Kč
3	<p>Kanice, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba rodinného dvojpodlažného domu. Dispozície sú 4+kk a užitná plocha domu činí 96 m². V prízemí sa nachádza vstupná hala, obytný priestor s kuchynským kútom, kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou, ďalej sa v prízemí nachádza technická miestnosť na odkladanie vecí. V druhom podlaží sa nachádzajú 3 izby a kúpeľňa s vaňou a toaletou.</p>  <p>Úžitková plocha: 96 m² Plocha pozemku: 500 m² PENB: B</p>	5 998 000 Kč


Č.	POPIS	CENA
4	<p>Modřice, okres Brno-venkov</p> <p>Jedná sa o novo zrekonštruovaný samostatne stojací rodinný dom 4+1 s garážou, zimnou záhradou a krytým bazénom. Dom prešiel rekonštrukciou v roku 2019.</p> <p>Rodinný dom sa nachádza v mestskej časti Modříc v Bobrave neďaleko Brna, cca 10 minút autom.</p>  <p>Zastavaná plocha: 138 m² Úžitková plocha: 138 m² Plocha pozemku: 535 m² PENB: G</p>	7 490 000 Kč
5	<p>Moravany, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom s dispozíciou 4+kk (77 m²) s krytou terasou a záhradou o výmere 290 m², nachádzajúci sa vo vyhľadávanej lokalite Moravany pri Brne. Dom (novostavba z r. 2009) je vo výbornom stave. Parkovanie je možné pred domom, prípadne zo stranu domu za bránou.</p> <p>Dispozície: 1.NP – predsieň (5,3 m²), kúpeľňa (5 m²), WC (1,5 m²), technická miestnosť (5,1 m²), obývacia izba s kuchyňou (27,6 m²), chodba (9,8 m²), spálňa (9,8 m²), pracovňa (8,5 m²), chodba (4,8 m²).</p> <p>Nehnuteľnosť je vykurovaná plynovým kotlom, podlahy sú laminátové v kombinácií s dlažbou, podlahové vykurovanie v kúpeľni, napojenie na všetky IS.</p>  <p>Zastavaná plocha: 93 m² Úžitková plocha: 77 m² Plocha pozemku: 383 m² PENB: G</p>	6 990 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
6	<p>Omice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom so sedlovou strechou, ktorý sa nachádza v kludnej, okrajovej časti obce Omice. Dom bol skolaudovaný a užívaný od roku 2009. Jedná sa o dvojposchodový dom s dispozíciou 5+kk, s terasou 50 m² a garážou pre 2 autá.</p> <p>Dispozície: 1.NP – vstup-zádvrie, vstupná chodba + schodisko, pracovňa, izba, garáž, technická miestnosť, kúpeľňa</p> <p>Prízemie: vstup na galériu – schodisko, hlavný obytný priestor, ktorý tvorí kuchynský kút s obývacou izbou a s jedálňou so vstupom na terasu, spálňa so šatňou a so vstupom na terasu, kúpeľňa s vaňou a sprchovým kútom, WC, terasa.</p> <p>Objekt je vo veľmi dobrom technickom stave.</p>  <p>Zastavaná plocha: 144 m² Úžitková plocha: 180 m² Plocha pozemku: 914 m² PENB: G</p>	8 900 000 Kč
7	<p>Silůvky, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom s dispozíciou 3+kk v kludnej lokalite obce Silůvky. Jedná sa o tehlový poschodový dom s priestrannou záhradou. Dom prešiel rekonštrukciou. Vykurovanie aj ohrev vody sú riešené tepelným čerpadlom na princípe vzduch-voda. K domu náležia garáž a vŕtaná studňa.</p> <p>Tento dom sa nachádza v úplnom súkromí a zároveň vo veľmi dobrej dostupnosti do Brna, ktoré je vzdialené približne 15 km.</p>  <p>Úžitková plocha: 150 m² Plocha pozemku: 4754 m² PENB: G</p>	5 490 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
8	<p>Sokolnice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom 4+1 v kludnej časti obce Sokolnice. Vzdialenosť od Brna činí 14 km.</p> <p>Priestranný dom je tvorený:</p> <p>1.NP: vstupný priestor, wc, kuchyňa, obývacia izba, komora, vstup na terasu</p> <p>2.NP: 2x spálňa, kúpeľňa s toaletou, izba-šatňa/menšia pracovňa</p> <p>K domu patria 2 parkovacie miesta. Obec Sokolnice má plnú občiansku vybavenosť.</p>  <p>Úžitková plocha: 107 m² Plocha pozemku: 260 m² PENB: G</p>	6 790 000 Kč
9	<p>Troubsko, okres Brno-venkov</p> <p>Poschodový rodinný dom 4+kk, kolaudovaný v roku 2005. K domu patrí garáž a 2 parkovacie mieste. V záhrade sa nachádza vydláždená terasa.</p> <p>Dispozície: 1.NP: Garáž 18m², vstupná chodba 7,3 m², WC s umývadlom 1,8 m², technická miestnosť pod schodiskom s kombi plynovým kotlom, obývacia izba s kuchynským kútom a priamym vstupom na terasu.</p> <p>2.NP: chodba + schody 7,6 m², 3 samostatné izby o veľkosti 15,7 m², 15,2 m², 12,3 m², priestranná kúpeľňa s rohovou vaňou, umývadlom, WC a praktickou šatňou 2 m². Dom je vykurovaný plynovým kotlom, ktorý tiež slúži k ohrevu vody.</p>  <p>Úžitková plocha: 130 m² Plocha pozemku: 210 m² PENB: C</p>	8 490 000 Kč



Č.	POPIS	CENA
10	<p>Želešice, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu s plochou strechou o veľkosti 5+kk.</p> <p>Dispozície:</p> <p>V 1.NP sa nachádza dvojgaráž, vstupné priestory so šatňou, toaletou a hlavný obytný priestor s kuchynským kútom a výstupom na terasu a záhradu. V 2.NP sú umiestnené celkom 3 izby so spoločnou kúpeľňou a spálňa s vlastnou kúpeľňou a výstupom na menšiu terasu. Na tomto podlaží sa tiež nachádza technická miestnosť.</p> <p>Pri dome sa nachádza parkovacie státie pre 2 autá</p> <p>Obec Želešice sa nachádza juhovýchodne od Brna s vynikajúcim dopravným spojením.</p>  <p>Úžitková plocha: 246 m² Plocha pozemku: 481 m² PENB: B</p>	13 490 000 Kč


Č.	POPIS	CENA
1	<p>Holasice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom 4+kk so záhradou v novej zástavbe v obvi Holasice s výbornou dostupnosťou do centra Brna 10 km.</p> <p>Dispozície domu:</p> <p>Prízemie: vstupná chodba 2,9 m², toaleta s kotelňou a sprchovým kútom 4,8 m², komora 2,1 m², obývacia izba s jedálenským kútom a vstupom na záhradu 38,1 m², kuchynský kút 8,4 m²</p> <p>Poschodie: izba 11,9 m², izba 11,3 m², izba 11,7 m², šatňa 3,8 m², kúpeľňa s toaletou 9,9 m²</p> <p>Ohrev vody zaistený pomocou bojleru.</p>  <p>Zastavaná plocha: 75 m² Úžitková plocha: 111 m² Plocha pozemku: 216 m² PENB: B</p>	7 500 000 Kč
2	<p>Holasice, okres Brno-venkov</p> <p>Poschodový samostatne stojaci murovaný rodinný dom s dispozíciou 4+1. Na prízemí sa nachádza Kuchyňa, špajza, Obývacia izba, Kúpeľňa a WC. Na poschodí sa nachádza Kúpeľňa s WC, 2 samostatné izby a spáľňa so vstupom na balkón.</p> <p>Rodinný dom sa nachádza v kludnej časti obce Holasice.</p>  <p>Zastavaná plocha: 79 m² Úžitková plocha: 111 m² Plocha pozemku: 227 m² PENB: G</p>	6 700 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
3	<p>Ledce, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba rodinného domu o veľkosti 4+kk s krytým parkovacím stáním pre 2 automobily a terasou.</p> <p>V 1.NP sa nachádza priestraná obývacia izba s kuchyňou 46 m², samostatná špajza 1,7 m², komora 3,3 m², zádverie 6 m², prvá šatňa 3,4 m² a prvá kúpeľňa so sprchovým kútom 5 m². Obývacia izba je vybavená krbovými kachlami a klimatizáciou. Veľkými posuvnými oknami sa z nej dá dostať na terasu do záhrady.</p> <p>V 2.NP sa nachádza kludová časť domu s 3 izbami: spálňa so šatňou 18,5 m², izba1 14 m² a izba2 13 m² s výhľadom do záhrady. Ďalej sa tu nachádza druhá kúpeľňa s vaňou a samostatné WC.</p>  <p>Úžitková plocha: 130 m² Plocha pozemku: 505 m² PENB: B</p>	7 470 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
4	<p>Ledce, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba rodinného domu o veľkosti 4+kk s krytým parkovacím stánim pre 2 automobily a terasou.</p> <p>V 1.NP sa nachádza priestraná obývacia izba s kuchyňou 46 m², samostatná špajza 1,7 m², komora 3,3 m², zádverie 6 m², prvá šatňa 3,4 m² a prvá kúpeľňa so sprchovým kútom 5,5 m². Obývacia izba je vybavená krbovými kachlami a klimatizáciou. Veľkými posuvnými oknami sa z nej dá dostať na terasu do záhrady.</p> <p>V 2.NP sa nachádza kľudová časť domu s 3 izbami: spálňa so šatňou 18,5 m², izba1 15 m² a izba2 13 m² s výhľadom do záhrady. Ďalej sa tu nachádza druhá kúpeľňa s vaňou a samostatné WC.</p>  <p>Úžitková plocha: 133 m² Plocha pozemku: 511 m² PENB: B</p>	7 200 000 Kč
5	<p>Otmarov, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba murovaného dvojpodlažného rodinného domu so sedlovou strechou v obci Otmarov. V prízemí domu sa nachádza priestraná garáž pre 2 automobily s technickou miestnosťou, vstupná chodba so šatňou, wc a veľká obývacia izba s kuchynským kútom s výstupom na terasu, do pracovne a otvoreným schodiskom do 2.NP. Tam sa nachádzajú 4 priestrané izby, oddelené WC a kúpeľňa.</p>  <p>Úžitková plocha: 194 m² Plocha pozemku: 477 m² PENB: C</p>	6 500 000 Kč

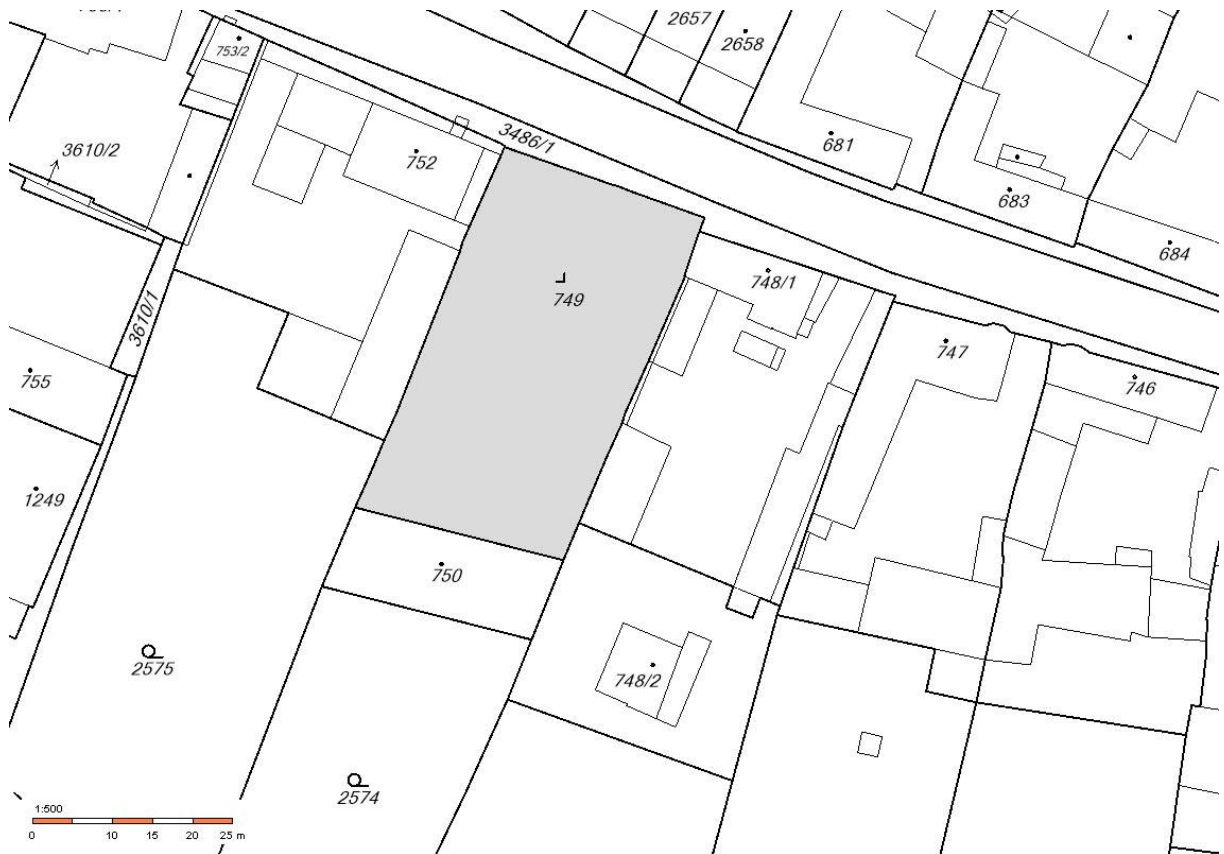
Č.	POPIS	CENA
6	<p>Rajhrad, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba tehlového rodinného domu 4+kk s garážou, terasou a záhradou v kludnej a žiadanej obci Rajhrad.</p> <p>Dispozície domu: garáž 22,84 m², technická miestnosť s plynovým kotlom 1,60 m², chodba domu 15,33 m², obytný priestor s kuchyňou 45,31 m², z ktorého sa vchádza na terasu 16,50 m². V zadnej časti domu sa nachádza spálňa 12,38 m² so šatňou 4,21 m², z ktorej sa tiež vychádza na terasu. Ďalej sa tu nachádzajú 2 detské izby 9,70 m² + 10,90 m² a kúpeľňa s vaňou, sprchovým kútom, umývadlom, WC a bidetom 8,41 m². Vedľa kúpeľne je umiestnená samostatná toaleta s umývadlom 1,96 m².</p>  <p>Zastavaná plocha: 165 m² Úžitková plocha: 164 m² Plocha pozemku: 591 m² PENB: B</p>	8 990 000 Kč
7	<p>Sobotovice, okres Brno-venkov</p> <p>Tehlový rodinný dom s dispozíciou 6+kk s garážou, zastrešeným posedením a bazénom. Dom bol v priebehu posledných 20 rokov postupne kompletne rekonštruovaný vrátane strechy, krovu a okien.</p> <p>Dom je napojený na všetky IS.</p>  <p>Zastavaná plocha: 440 m² Úžitková plocha: 360 m² Plocha pozemku: 1092 m² PENB: G</p>	7 500 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
8	<p>Syrovice, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba murovaného dvojpodlažného rodinného domu so záhradou a parkovacím stánim pre 2 autá.</p> <p>Do domu sa vchádza predsieňou, kde sa nachádza elektrokotol a boiler. Z predsieni je vstup do detskej izby, do kúpeľne so sprchovým kútom, umývadlom a WC a ďalej tiež do priestranej obývacej izby s kuchyňou.</p> <p>Na poschodí sa nachádzajú 3 samostatné izby a hlavná kúpeľňa s vaňou, sprchovým kútom, WC, bidetom a 2 umývadlami.</p>  <p>Zastavaná plocha: 103 m² Úžitková plocha: 165 m² Plocha pozemku: 432 m² PENB: C</p>	7 950 000 Kč
9	<p>Syrovice, okres Brno-venkov</p> <p>Novostavba RD s dispozíciou 4+kk. Dom je jednopodlažný, tehlový.</p> <p>Vstup cez predsieň do priestranej obývacej izby s kuchyňou a východom na záhradu(45,5 m²), kúpeľňa, WC, 2x izba po 11 m² a spálňa 16,5 m².</p> <p>Garáž s priechodom na záhradu.</p> <p>Perfektná dostupnosť do Brna.</p>  <p>Zastavaná plocha: 100 m² Úžitková plocha: 100 m² Plocha pozemku: 400 m² PENB: G</p>	4 999 000 Kč

Č.	POPIS	CENA
10	<p>Žabčice, okres Brno-venkov</p> <p>Rodinný dom 2+1 po rekonštrukcii v obci Žabčice.</p> <p>Dispozície domu: vstupná predsieň, dve izby, veranda, špajza, kuchyňa, kúpeľňa so sprchovým kútom. Z verandy je vstup na malý dvor.</p> <p>Rekonštrukcie: nové plávajúce podlahy, nové omietky, nová kúpeľňa s WC.</p> <p>Dom je zateplený.</p> <p>Ohrev vody zaisťuje elektrický ohrievač umiestnený v kúpeľni.</p>  <p>Úžitková plocha: 58 m²</p> <p>Plocha pozemku: 134 m²</p> <p>PENB: B</p>	2 300 000 Kč

Príloha č. 4 - Informácie o vybranom pozemku v ORP Rosice [archív autora]

INFORMÁCIE O POZEMKU	
Parcelné číslo	st. 749
Obec	Rosice [583782]
Katastrálne územie	Rosice u Brna [741221]
Ulica	1. Května
Výmera	1264 m ²
Druh pozemku	zastavaná plocha a nádvorie
Číslo listu vlastníctva	149



Príloha č. 5 - Informácie o vybranom pozemku v ORP Šlapanice [archív autora]

INFORMÁCIE O POZEMKU	
Parcelné číslo	3000/27
Obec	Šlapanice [583952]
Katastrálne územie	Šlapanice u Brna [762792]
Ulica	Akátová
Výmera	375 m ²
Druh pozemku	ostatná plocha
Číslo listu vlastníctva	3995

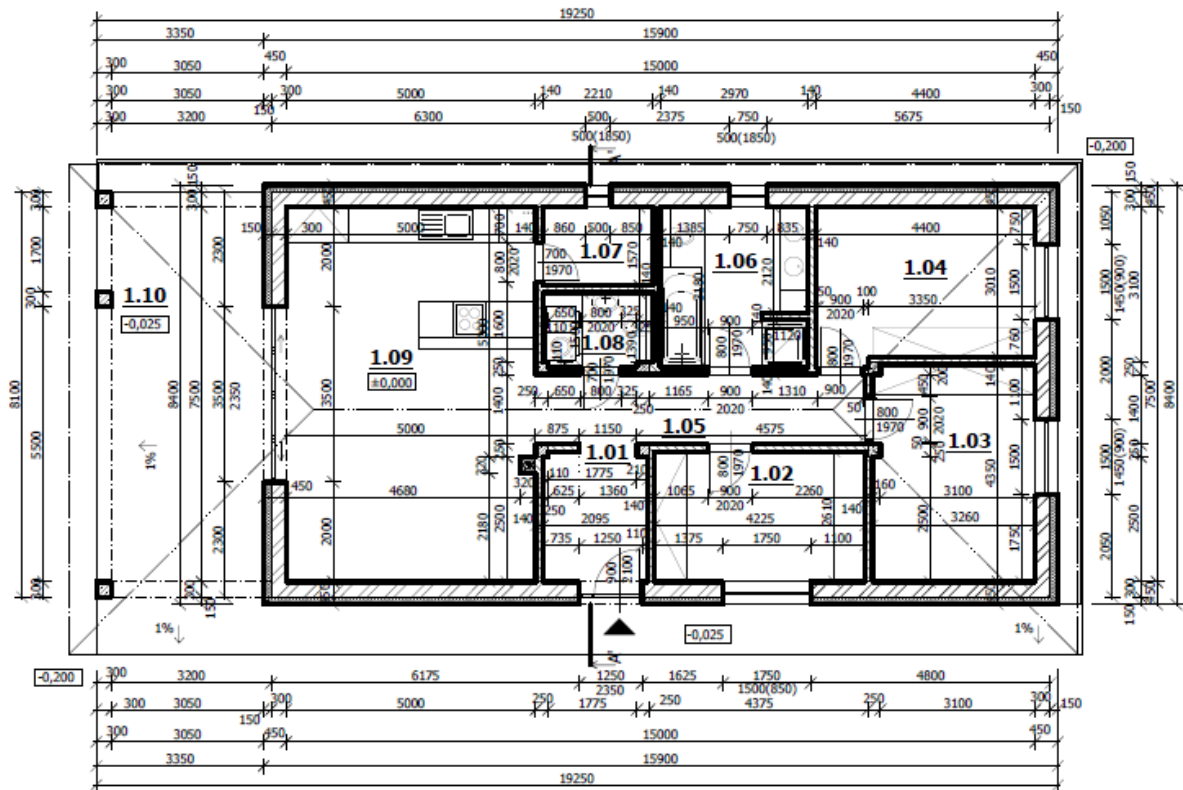


Príloha č. 6 – Informácie o vybranom pozemku v ORP Židlochovice [archív autora]

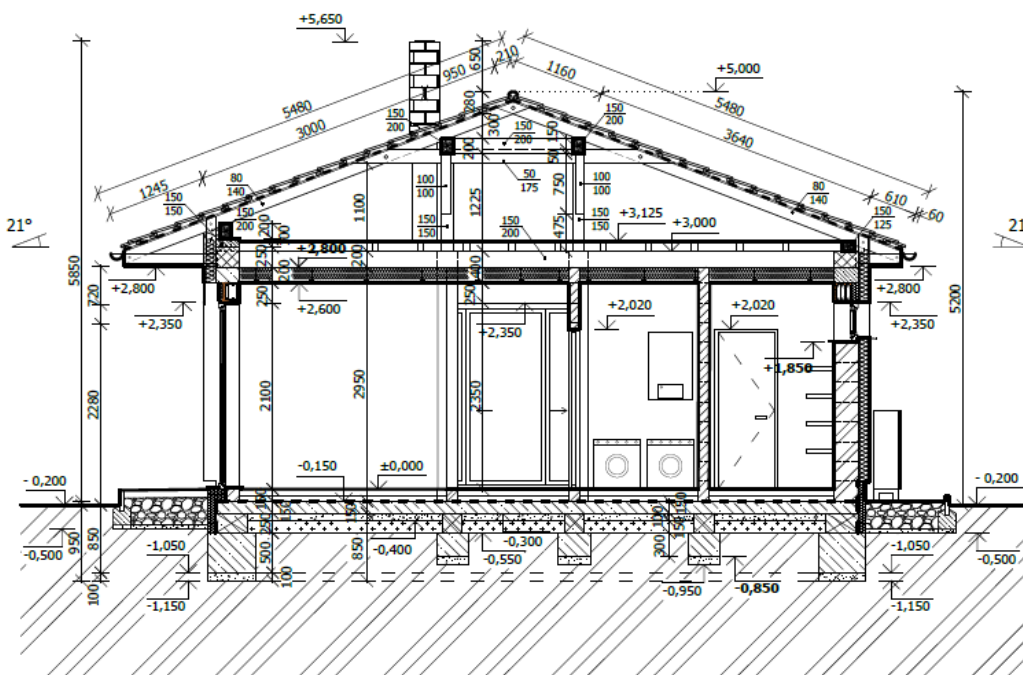
INFORMÁCIE O POZEMKU	
Parcelné číslo	66
Obec	Židlochovice [584282]
Katastrálne územie	Židlochovice [796701]
Ulica	Malinovského
Výmera	324 m ²
Druh pozemku	zastavaná plocha a nádvorie
Číslo listu vlastníctva	40



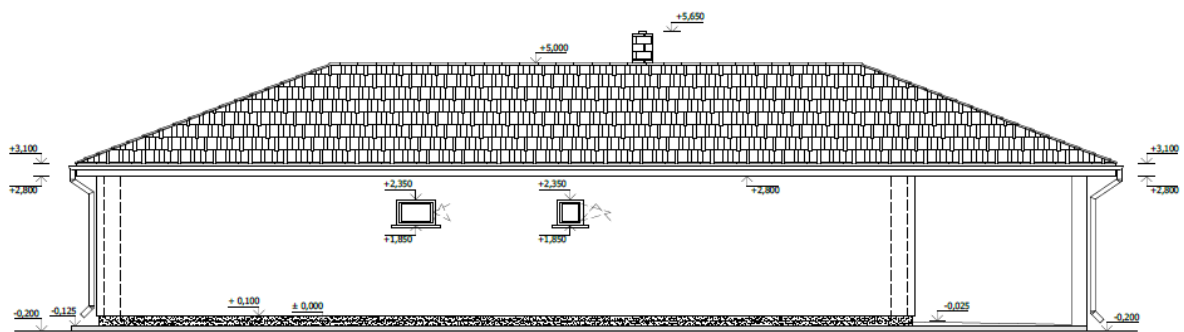
Príloha č. 7 – Pôdorys 1.NP oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]



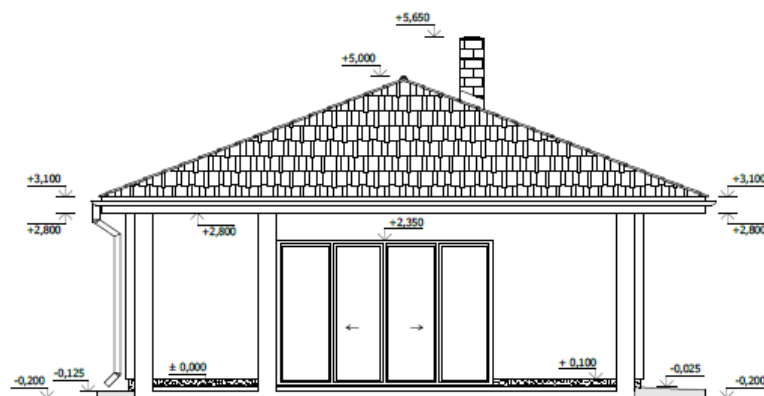
Príloha č. 8 – Rez oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]



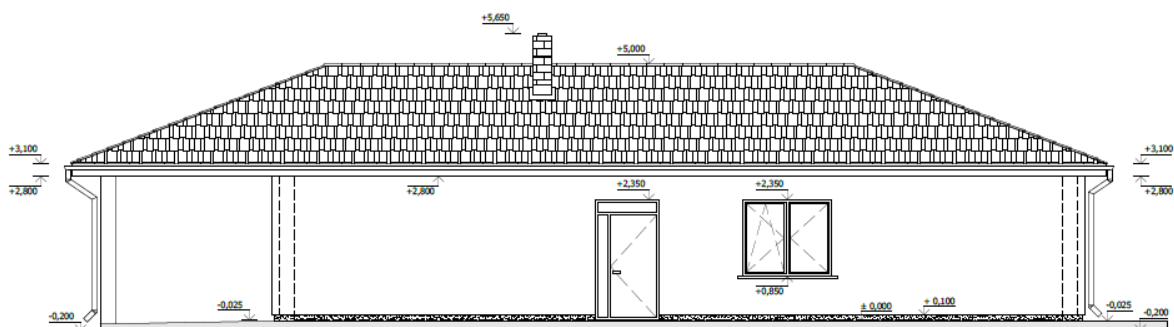
Príloha č. 9 – Severozápadný pohľad oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]



Príloha č. 10 – Juhozápadný pohľad oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]



Príloha č. 11 – Juhoovýchodný pohľad oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]



Príloha č. 12 – Severovýchodný pohľad oceňovaného rodinného domu [projektová dokumentácia]

