



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

APLIKÁCIA SYSTÉMOVÉHO PRÍSTUPU NA OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ S VYUŽITÍM POROVNÁVACEJ METÓDY

APPLICATION OF A SYSTEM APPROACH TO PROPERTY VALUATION USING COMPARATIVE
METHOD

DIPLOMOVÁ PRÁCA
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE BC.SIMONA KUMPANOVÁ VALACHOVIČOVÁ
AUTHOR

VEDÚCI PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. ROBERT KLEDUS, PH.D

BRNO 2014

Abstrakt

Predložená diplomová práca pojednáva o zistení tržnej hodnoty konkrétnej nehnuteľnosti na základe analýzy problémovej situácie. Súčasne sa v nej vymedzujú a popisujú potrebné činnosti pri spracovaní ocenenia, realizácii týchto činností a ich aplikácia na danej nehnuteľnosti. Pre ocenenie objektu sa vychádzalo z metódy priameho porovnania oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami v databáze a z porovnania podľa oceňovacej vyhlášky. Zároveň sa znaky z oceňovacej vyhlášky porovnali s jednotlivými systémovými podstatnými veličinami vytvorených na nehnuteľnosti. Pri metódach sa dôrazne dbalo na správne zvolené nehnuteľnosti do databázy. V neposlednom rade práca vymedzuje pojmy nielen z oboru súdneho inžinierstva, ale aj systémovej metodológie.

Abstract

This thesis deals with assessing market value of a particular real estate based on the analysis of a problematic situation. Simultaneously, the author defines and describes the necessary steps in the valuation process, the implementation of these steps, and their application to the given property valuation. The property valuation is based on the method of direct comparison of actual property with various properties in the database and on a comparison according to the law regulation for property valuation. At the same time, the characteristics of the regulation for property valuation were compared with the individual system of essential parameters created for the property. The emphasis was taken on the correct choice of properties for the database. Last but not least, the thesis defines the concepts not only in the field of forensic engineering but also in the system methodology.

Kľúčové slová

Porovnávací metóda, systém podstatných veličín, informačný tok, znalecká činnosť.

Keywords

Comparison method, the system of essential parameters, flow of information, forensic expertise

Bibliografická citácia mojej práce:

KUMPANOVÁ, S. *Aplikace systémového přístupu na ocenění nemovitosti s využitím porovnávací metody*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 83 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne, a že som uviedla všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa 30.mája 2014

.....
podpis diplomanta

Pod'akovanie

Veľká vďaka patrí doc. Ing. Robertovi Kledusovi, Ph.D., za jeho čas, pozitívny prístup a cenné rady k diplomovej práci.

Jedno Ďakujem patrí aj mojej veľkej rodine, ale najmä mojim rodičom, sestre Moničke s Janičkom a môjmu manželovi Tomovi, za tie roky pohody a pokoja pri skúškach a podpore v štúdiu.

Pod'akovanie patrí aj Kájovi, Markí, Janči s Kubou a Honzíkovi J. za ich pomocnú ruku. A v poslednej rade vlastne mojim kamarátom, čo sa aktívne zapájali do posilňovania mozgových buniek.

Obsah

1 ÚVOD.....	1
1.1 Cieľ práce	2
2 VYMEDZENIE PROBLÉMOVEJ SITUÁCIE	3
3 ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU RIEŠENIA	6
3.1 Vymedzenie pojmov v súdnom inžinierstve	6
3.1.1 <i>Nehnutel'nosť</i>	6
3.1.2 <i>Hodnota a cena</i>	6
3.1.3 <i>Úžitok</i>	9
3.1.4 <i>Metódy oceňovania</i>	9
3.1.5 <i>Porovnávacía metóda</i>	10
3.1.6 <i>Ocenenie pozemku</i>	12
3.2 Vymedzenie pojmov v systémovej metodológii	12
3.3 Atribúty systémoveho prístupu	14
3.3.1 <i>Vytváranie systému podstatných veličín</i>	18
3.4 Znalectvo ako štruktúrovaný objekt.....	20
3.5 Vymedzenie pojmu problémová situácia a procesu riešenia problémovej situácie	23
3.5.1 <i>Metodológia spracovania znaleckého spisu a znaleckého problému</i>	25
4 RIEŠENIE	27
4.1 Vymedzenie sústavy, na ktorej je realizované riešenie problémovej.....	27
4.2 Aplikované atribúty systémoveho prístupu.....	28
4.3 Konkretizácia činnosti znalca pri riešení znaleckého problému	30
4.3.1 <i>Príjem zadania ZP</i>	30
4.3.2 <i>Transformácia informácií</i>	31
4.3.3 <i>Získavanie a spracovanie informácií vrátane spracovania predbežného posudku ZP</i>	33
4.3.4 <i>Spracovanie informácií – časť posudok</i>	33

4.3.5	<i>Realizácia riešenia</i>	42
4.3.6	<i>Predanie znaleckého posudku</i>	43
5	APLIKÁCIA V ZNALECKOM POSUDKU	44
5.1	Nález.....	45
5.2	Predmet ocenenia	45
5.3	Doklady z katastru nehnuteľností.....	45
5.3.1	<i>Výpis z Katastru nehnuteľností zo dňa 23.11.2013.</i>	45
5.4	Stavebne právne dokumenty	45
5.4.1	<i>Projektová dokumentácia</i>	45
5.4.2	<i>Stavebné povolenie</i>	46
5.4.3	<i>Kolaudačné rozhodnutie</i>	46
5.5	Ďalšie podklady.....	47
5.5.1	<i>Cenová mapa pozemkov</i>	47
5.5.2	<i>Porovnávacía databáza cien nehnuteľností</i>	47
5.5.3	<i>Predpisy (zákony a vyhlášky)</i>	47
5.5.4	<i>Literatúra</i>	47
5.6	Situácia oceňovanej nehnuteľnosti.....	47
5.6.1	<i>Obec a okolie nehnuteľnosti</i>	48
5.6.2	<i>Umiestnenie nehnuteľnosti v obci</i>	48
5.6.3	<i>Vlastná nehnuteľnosť</i>	48
5.6.4	<i>Možnosti ohroženia, radon, hluk, emisie ap.</i>	49
5.6.5	<i>Připojení na inženýrské sítě</i>	49
5.7	Popis situácie na trhu v danej oblasti pre 3. štvrťroku 2013	49
5.8	Miestne šetrenie.....	49
5.9	Celkový popis nehnuteľnosti.....	50
5.9.1	<i>Obytný objekt č.p. 1220</i>	50

5.9.2	<i>Popis jednotlivých podlaží</i>	51
5.10	Posudok	54
5.10.1	<i>Podklady a metodika riešenia</i>	54
5.10.2	<i>Popis nehnuteľnosti</i>	55
5.10.3	<i>Výmery pre ocenenie</i>	56
5.10.4	<i>A. Stanovenie ceny administratívnej slúžiacej ako podklad pre daň z prevodu nehnuteľnosti - ocenenie nehnuteľnosti</i>	56
5.10.5	<i>B. Stanovenie ceny obvyklej</i>	59
5.10.6	<i>C. Analýza výsledkov</i>	68
6	ZÁVER.....	69
7	POUŽITÁ LITERATÚRA	70
7.1	Právne predpisy	70
7.2	Zoznam obrázkov	71
7.3	Zoznam Tabuliek.....	71
8	PRÍLOHA.....	72

1 ÚVOD

Oceňovanie nehnuteľností na území Českej a Slovenskej republiky si prešlo dlhým vývojom od roku 1897 po súčasnosť - od oceňovania odhadom, cez štátom regulované ceny až po trhové oceňovanie, ktoré sa začalo praktizovať od roku 1991.

Prvá legislatívna forma na našom území bola až v druhej polovici 20. storočia. V tej dobe začal oficiálne vznikať aj jeden z najrozšírenejších súčasných znaleckých odborov znaleckej disciplíny súdneho inžinierstva - obor **oceňovanie nehnuteľností**, ktorý sa neskôr stal aj jednou z oblastí súdneho inžinierstva. Do tejto oblasti patrí aj problematika riešená v tejto diplomovej práci s využitím tzv. **systemovej metodológie**.

Zakladateľom oboru súdneho inžinierstva bol Ing. Jiří Smrček, ktorý vymedzil pojem nasledovne: „**Súdne inžinierstvo** je nová technická disciplína, zaoberajúca sa skúmaním príčin, priebehov a dôsledkov negatívnych technických javov všetkých odborov. Jej významným použitím v rámci hľadania materiálnej pravdy je objasňovanie týchto javov pre účely riadenia pred štátnymi orgánmi najmä v riadení trestnom a občianskoprávnom, príp. i pre potreby správnych orgánov a organizácií.“¹

Na začiatku bolo súdneho inžinierstva konštituované ako nadstavba technického zručnosti, neskôr sa súdne inžinierstvo rozšírilo o ďalšie odbory znaleckých činností a o uplatnenie poznatkov z týchto odborov. Tieto sa uplatňujú nielen v pred orgánmi verejnej moci, ale aj v rámci rozhodovacej a obchodnej činnosti podnikov a firiem - kam sa radí aj oceňovanie nehnuteľností.

V súčasnosti sa súdne inžinierstvo vymedziť nasledovne: „*Súdne inžinierstvo je vedecká disciplína, ktorá sa zaoberá znaleckým a expertným posúdením rôznorodých typov objektov v klasických inžinierskych odboroch. Je typom znaleckého a systemového inžinierstva, v ktorom sa uplatňujú z rôznych vedných odborov (technické, prírodovedné, ekonomické, právne a ďalšie), ktoré sa využívajú pre technické, technicko-ekonomické a ekonomické posúdenie reálnych a abstraktných objektov, ktoré majú predovšetkým technický, prírodný a ekonomický charakter. Výsledky sa využívajú pre rozhodovacie činnosti v oblasti súdництва,*

¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systemové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32.

*v ďalších riadeniach pred orgánmi verejnej moci, pre právne úkony, obchodnú a rozhodovacia činnosť občanov, firiem a inštitúcií.*²

Systémová metodológia vznikla vďaka rýchlemu technickému vývoju a vzniku dvoch nových vedných oborov v 50. rokoch 19. storočia. Jedným z daných oborov bola aj kybernetika, ktorá je úzko spätá so vznikom teórie systémov, ktorá bola roku 1949 definovaná ako *teoreticko-filozofická vedná disciplína, ktorá sa komplexne a na obecnej úrovni zaoberá hľadáním nad odvetvových prístupov, metód, teórií, zákonov atď., podľa nich sa chovajú rôznorodé reálne a abstraktné sústavy.*³

1.1 CIEĽ PRÁCE

Cieľom danej diplomovej práce je aplikácia systémovej metodológie na riešenie konkrétneho znaleckého posudku - ocenenia, ktorého účelom je ocenenie nehnuteľnosti s použitím porovnávacjej metódy. Cena majetku a vlastne aj jeho hodnota sa odvíja od jeho prevedenia, stavu a stavu jeho okolia. Dôležité je uvedomiť a správne vymedziť pojmy ako je napr. tržná hodnota majetku – táto hodnota musí odrážať úroveň cien dosahovaných pri predaji majetku obdobného ako je oceňovaný.

V systémovej vymedzení je trh konkrétneho spotrebného statku alebo výrobného faktoru reálnym objektom so systémovejmi vlastnosťami - hierarchickou štruktúrou, väzbami na okolie, transformačnými funkciami medzi vstupmi - výstupmi a svojím účelovým chovaním.⁴ Porovnávacja metóda je založená na vymedzení a kvantifikácii odlišností medzi danou nehnuteľnosťou, pre ktorú máme stanoviť tržnú (výmennú) hodnotu, a nehnuteľnosťami použitých pre porovnanie, u ktorých poznáme dosiahnuté predajné ceny. U tejto metódy je náročnejšie oceniť výrobok, ktorý nie je sériovo vyrábaný, kam radíme aj nehnuteľnosť.

² KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

³ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32.

⁴ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 753 s. ISBN 978-80-214-4563-5

2 VYMEDZENIE PROBLÉMOVEJ SITUÁCIE

Hlavným cieľom diplomovej práce je vypracovať znalecký posudok o výške tržnej hodnoty (ceny) nehnuteľnosti, ktorou je rodinný dom, tak aby neprišlo k pozabudnutiu skutočností, ktoré sú dôležité pre správne spracovanie ocenenia. Pre riešenie tejto problémovej situácie je využité systémovej metodológie, ktorá na obecnej úrovni vytvára teoretický základ pre riešenie zložitých problémov, za ktorý je možné považovať aj stanovenie hodnoty majetku. Systémová metodológia je využitá v pojmami predstavenom profesorom Janičkom, ktorý sa dlhodobo venuje uvedenej problematike. V tomto pojmami bude v práci rozlišované medzi pojmmami **problémová situácia** a **problém**.

Problémová situácia je taký neštandardný stav entity (objektu alebo človeka), ktorý z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov vyžaduje riešenie s určitým vymedzením cieľa, pričom proces riešenia nie je rutinný, takže riešiteľ musí využívať informačné, hodnotiace, tvorivé a rozhodovacie činnosti a hľadať metódy riešenia.⁵

Problém je subjektom naformulované to podstatné z problémovej situácie, čo je nutné zo subjektívneho alebo objektívneho dôvodu riešiť s určitým vymedzeným cieľom, pričom proces riešenia vyžaduje realizáciu informačných, tvorivých, hodnotiacich, rozhodovacích a výkonových činností a hľadá metódy riešenia. Formulácia problému zahŕňa pochopenie podstaty problémovej situácie.⁶

Problémovou situáciou v diplomovej práci predstavuje potreba ocenenia konkrétnej nehnuteľnosti pre potrebu zamýšľaného predaja. Jedná sa o rodinný dom v lokalite Brno - Žabovřesky.

V súvislosti s riešením tejto problémovej situácie je možné vymedziť tieto konkrétne problémy, ktoré musí znalec (odhadca majetku) riešiť.

⁵ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32.

⁶ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32.

1. Voľba spôsobu ocenenia (typu hodnoty resp. hodnôt), ktoré najlepšie odpovedajú účelu ocenenia.
2. Identifikácia oceňovaného objektu stavby vrátane pozemku sa ocení podľa §26a § a pozemku vrátane jeho technického zhodnotenia podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene některých zákonů (zákon o oceňovaní ve znění zákona č. 121/200 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., a zákona č. 257/2004 Sb.), ďalej v práci používaný pojem oceňovacia vyhláška.
3. Zistenie prevedenia oceňovaného objektu pre možnosť posúdenia jeho štruktúrnych vlastností, ktoré ovplyvňujú jeho inherentnú akosť.
4. Zistenie všetkých aktivácií, ktoré sú podstatné pre posúdenie stavu objektu k dátumu ocenenia.
5. posúdenie a zhodnotenie stavu okolia vo väzbe na dobu užívania ako výsledku procesov, ktoré na objekte prebiehali od okamžiku jeho obstarania.
6. Vymedzenie podstatných prvkov blízkeho okolia, ktoré podstatným spôsobom zvyšujú alebo znižujú úžitok vlastníka.
7. Analýza stavu trhu (vzdialeného okolia), ktoré má podstatný vplyv na rozhodovanie účastníkov trhu a teda aj prípadný úžitok pri realizácii výmeny.
8. Voľba vhodnej metódy (metód) ocenenia a vlastná realizácia ocenenia.
9. Jeho spracovanie do formy posudku tak, aby spĺňoval požiadavky legislatívne aj ďalšie, ktoré sú kladené na tento typ prací najmä štruktúrovanosť, cieľové chovanie, zrozumiteľnosť, správnosť, kontrolovateľnosť.⁷

S ohľadom na zložitosť oceňovacích problémov sa ako účelné javí využívať pre riešenie vyššie vymedzených problémov okrem odborových metód, aj poznatky z oblasti teórie systémov.

Prof. Ing. Janíček, DrSc., FEng. chápe znaleckú činnosť ako „*interdisciplinárny aplikačný obor, ktorý sa zaoberá spracovaním a poskytovaním informácií v súvislosti s konkrétnymi*

⁷ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

entitami pre potreby štátnych orgánov (súdy) a pre právne úkony jedincov, inštitúcií alebo organizácií."⁸

Jednotlivé operácie vytvárajú sústavu s určitými prvkami, ktoré je nutné do znaleckého posudku zaviesť. Tieto postupy budú zároveň vymedzené a spracované do konkrétneho postupu v diplomovej práci na ocenenie rodinného domu v rámci systémovej metodológie.

Z pohľadu štruktúry vymedzuje Janíček **znalectvo** „ako sústavu procesov, v ktorých je dominantný čiastkový proces, ktorý súvisí so znaleckým problémom, konkrétne s jeho formuláciou, vlastným riešením a spracovaním výsledkov riešenia.“⁹

Z toho vyplýva, že znalec musí svedomito určiť, ako správne danú nehnuteľnosť oceniť. K tomu môže napomáhať aj širšie využívanie systémovej metodológie.

⁸ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

⁹ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

3 ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU RIEŠENIA

Z pohľadu aplikácie atribútu systémového prístupu A1 - pojmová jednoznačnosť, sa javí ako účelné vymedzenie a ujasnenie pojmov súvisiacich s riešenou problematikou, a to aj s ohľadom na možnosti aplikácie systémového prístupu.

3.1 VYMEDZENIE POJMOV V SÚDNOM INŽENIERSTVE

3.1.1 Nehnutelnosť

Nehnutelnosť (nemovitost) je v právnom zmysle pozemok alebo stavba spojená so zemou pevným základom.¹⁰

Nehnutelnosť oceňovaná - nehnuteľnosť, ktorú potrebujeme oceniť.

Nehnutelnosť porovnávaná - nehnuteľnosť, u ktorej je cena a parametre ocenenia známe (obec, vybavenosť obce, infraštruktúra, poloha nehnuteľnosti v obci...)¹¹

Riešenie diplomovej práce a vypracovanie expertného posudku prebiehalo ešte pred dátumom účinnosti Nového občanského zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb., platného od 22. 3.2013, účinnosťou od 1.1. 2014 (ďalej len NOZ).

V práci sa tak vychádza zo stavu pred jeho účinnosťou. Je však nutné upozorniť, že pojem nehnuteľnosť definovaný v pôvodnom znení je v NOZ nahradený pojmom vec nemovitá – nehnuteľná vec. Poňatie nehnuteľnej veci sa oproti starému OZ mení dvojakým spôsobom. Pojem nehnuteľná vec sa rozširuje na niektoré práva, pretože NOZ označuje právo stavby ako vec nehnuteľnú. Zásadným spôsobom však NOZ zmenil poňatie nehnuteľnej veci tak, že sa stavba považuje za súčasť pozemku, pokiaľ sa nejedná o stavbu dočasnú. Vec nehnuteľná je formulovaná v § 498 NOZ.¹²

3.1.2 Hodnota a cena

Pojmy hodnota a cena sú bežne zamieňané, v skutočnosti je medzi nimi zásadný rozdiel a je účelné medzi nimi rozlišovať aj pri oceňovaní. Nutnosť rozlišovať pojmy cena (price)

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene některých zákonů (zákon o oceňovaní ve znění zákona č. 121/200 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., a zákona č. 257/2004 Sb.

¹¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹² Zákon č. 89/2014, občanský zákoník

a hodnota (value) zdôrazňujú aj Medzinárodné štandardy IVS, ktoré tieto pojmy vymedzujú takto:

„Cena je pojem, ktorý súvisí s výmenou výrobku, tovar alebo služby. Cena je suma, ktorá je požadovaná, ponúkaná alebo zaplatená za danú položku. Keď je transakcia zaplatená, cena, a už zverejnená alebo nezverejnená, sa stáva historickou skutočnosťou. Zaplatená cena predstavuje priesek ponuky a dopytu.¹³

„Hodnota nie je skutočnosťou, ale stanoviskom vyjadrujúcim: a) cenu, ktorá by bola s najväčšou pravdepodobnosťou zaplatená pri zámene daného majetku, alebo b) ekonomický prínos spojený s vlastníctvom majetku. Hodnota zámeny je hypotetická cena a hypotézy, ktoré vedú k jej odhadu, sú vytvárané za účelom ocenenia. Hodnota vlastníctva je odhad úžitku, ktorý plynie konkrétnej osobe v súvislosti s vlastníctvom majetku.“¹⁴

Česká legislatíva s pojmom hodnota vo vyššie uvedenom zmysle nepracuje, vid'. napríklad zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ktorý cenu vymedzuje takto:

- ako čiastku, ktorá je zjednaná pri nákupe a predaji zbožia (ďalej len zjednaná cena), alebo
- zistená podľa zvláštneho predpisu k iným účelom vytvorená k iným účelom ako k predaji.¹⁵

Z uvedeného vymedzenia je zrejmé, že ako pre reálne prejavy trhu v podobe napr. dosiahnutých (zjednaných) cien, tak aj pre ocenenie v podobe napr. zistenej (administratívnej) hodnoty, sa v českej legislatíve používa pojem cena a rozlíšenie vyplýva z použitia prívlastku. V niektorých prípadoch toto môže byť dostačujúce, ale v niektorých prípadoch však môže dochádzať k nejasnostiam.

¹³ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUCIL. International Valuation Standards 2011 – Framework. Ďalej je IVSC. IVS Framework 2001, s. 9, odts. 1

¹⁴ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUCIL. International Valuation Standards 2011 – Framework. Ďalej je IVSC. IVS Framework 2001, s. 9, odts. 3

¹⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene některých zákonů (zákon o oceňovaní ve znění zákona č. 121/200 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., a zákona č. 257/2004 Sb.

V diplomovej práci sa tak bude dôsledne používať pojem cena pre označenie peňažných čiastok vyjadrujúcich reálny prejav trhu v podobe ponúkaných, dopytovaných alebo skutočne zaplatených cien. Pojem hodnota sa používa pre označenie peňažných čiastok, ktoré sú výsledkom oceňovania v zmysle nižšie uvedeného vymedzenia :

„Hodnotou je peňažitá čiastka, ktorá je z ohľadom na vymedzenie záujmu o objektu (účelovo) priradená oceňovanému objektu na základe kvantifikácie úžitku, stanoveného z pohľadu konkrétneho vymedzenia subjektu alebo skupiny subjektov.“¹⁶

Pre dodržanie previazanosti na české právne predpisy je pojem hodnota, u pojmom používaných v našich právnych predpisoch, uvádzaná v zátvorke, napríklad cena zjednaná je typom ceny, preto bude označená ako zjednaná cena, cena zistená je typom hodnoty a bola by označená ako cena (hodnota) zistená.

Pre prácu je dôležité tiež správne vymedzenie, majetku ako predmetu ocenenia podľa Medzinárodných oceňovacích štandardoch, kde je majetok chápaný ako vlastnícke právo. Nehnutelná vec a nehnuteľný majetok sú chápané ako odlišné objekty. Pod pojmom nehnuteľnosť podľa IVS sa rozumie fyzická podoba nehnuteľnej veci a pod pojmom majetku vlastnícke oprávnenie k tejto veci.

Český zákon o cenách pod pojmom majetok naopak rozumie konkrétny predmet majetko - právneho vzťahu, teda vec, právo, či inú majetkovú hodnotu.

Z hľadiska možnosti aplikácie systémového prístupu je za predmet ocenenia majetku považovaný ten predmet, ku ktorému znalec (odhadca) vytvára systém podstatných veličín a to v súlade s pojatím v zákone o cenách, napr. ako vlastná vec nehnuteľná (stavba alebo pozemok).

Súčasne bude rozlišované medzi **užitočnosťou** - odvíjajúca sa od vlastností objektu a **úžitkom**, ktorý ma z nehnuteľnosti vlastník.

Cieľom práce je zistiť administratívnu cenu (cena zistená) nehnuteľnosti ako podklad pre daň z prevodu práv a zistenie ceny obvyklej (tržnej hodnoty) za účelom predaja. Typom

¹⁶ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 753 s. ISBN 978-80-214-4563-5

výmennej hodnoty je v Zákone o cenách číslo 526/1990 Zb., cena (hodnota) obvyklá, ktorá je vymedzená takto:

IVS sa pre daný používa pojem tržná hodnota, ktorý je vymedzený ako:

„ odhadnutá čiastka, za ktorú by mali byť aktíva vymenené v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nestrannej transakcii po vhodnom marketingu, kde obe strany jedajú na základe znalostí, opatrne a z vlastnej vôle.“¹⁷

Podobne tržnú hodnotu vymedzuje aj Ort, kde je **tržná hodnota** akási „ *obecná (fiktívna) cena, ktorú by bolo možné získať za oceňovaný majetok k dátumu ocenenia v bežnom obchodnom styku a za daného právneho stavu.“¹⁸*

S ohľadom na obmedzené možnosti znalca (odhadca) zistiť mimoriadne vplyvy, ktoré by oproti obvyklej výši skreslili zjednanú cenu v konkrétnom prípade pre porovnanie, nie je v práci rozlišované medzi pojmami hodnota tržná a cena (hodnota) obvyklá.

3.1.3 Úžitok

V oceňovaní nehnuteľností je úžitok vnímaný ako možnosť nehnuteľnosť užívať, mať z nej pôžitky, vlastniť ju a zaobchádzať s ňou. S tým je spojené aj to, že každý subjekt pristupuje k danej nehnuteľnosti s iným záujmom, s iným rozsahom právnej zodpovednosti a s iným úžitkom. Tento úžitok je primárne ovplyvnený od vlastností daného objektu, jeho stavu, okolia a od rozsahu oprávnenia k majetku.¹⁹

3.1.4 Metódy oceňovania

Jednou z nevýhod oceňovania nehnuteľnosti tržným oceňovaním je subjektívne zhodnotenie znalca, ktorý danú nehnuteľnosť oceňuje.

Podľa účelu ocenenia nehnuteľnosti si znalec určí niektorú z metód na vytvorenie posudku. Jednotlivé metódy majú svoje výhody a nevýhody. Všeobecne sú známe tri základné metódy (prístupy) :

¹⁷ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

¹⁸ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

¹⁹ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 753 s. ISBN 978-80-214-4563-5

1. Nákladová metóda
2. Výnosová metóda
3. Porovnávací metóda

V danej diplomovej práci sa rieši problematika spojená s porovnávacou metódou.

3.1.5 Porovnávací metóda

Porovnávací metóda určuje obvyklú cenu (hodnotu) pomocou analýzy predaja porovnateľných objektov v nedávnej dobe. Pre ocenenie nehnuteľnosti sa vychádza z analýzy podobných nehnuteľností, ktoré sú ponúkané na predaj príp. sa prednedávnom predali v súčasných tržných podmienkach.

Porovnávaciu metódu môžeme rozdeliť podľa niekoľko prístupov kritérií.²⁰

Podľa počtu porovnávacích kritérií

- metóda monokritériálna
- metóda multikritériálna

Zásadným rozdielom medzi metódou monokritériálnou a metódou multikritériálnou je v počte kritérií použitých na ocenenie nehnuteľnosti. U metódy monokritériálnej je aplikované oceňovanie na základe jedného kritéria (znalec si určí subjektívne) a u metódy multikritériálnej na základe viacerých kritérií.

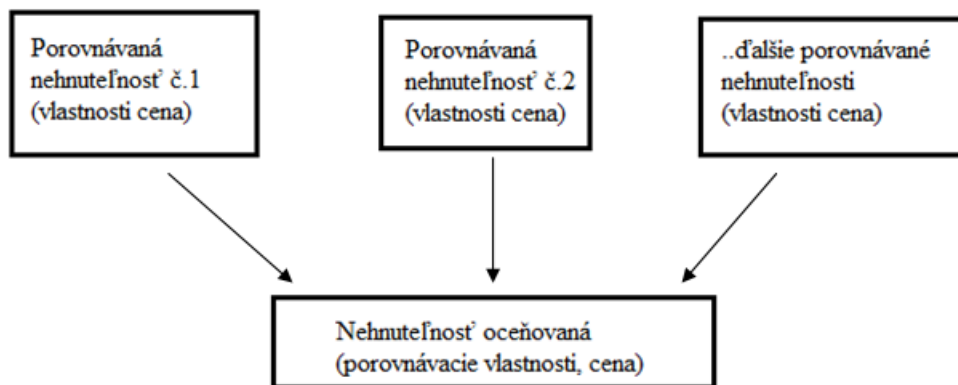
Podľa priameho porovnania

- priame porovnanie
- nepriame porovnanie

Priama metóda je porovnanie cien medzi nehnuteľnosťou porovnávanou a nehnuteľnosťou oceňovanou (viď obr.1). Princíp metódy spočíva v tom, že realizovaným, príp. inzerovaným predajom podobných nehnuteľností sa pomocou prepočítaných indexov jednotlivých objektov odvodí tržná cena oceňovanej nehnuteľnosti. Porovnávané nehnuteľnosti sa čerpajú z databázy znalca.²¹

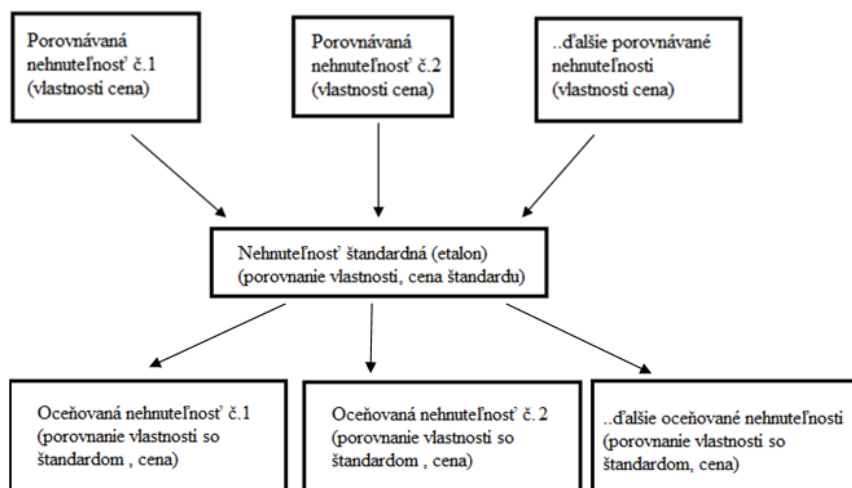
²⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.



Obr. č. 1 Priama metóda porovnania²²

Nepriamou metódou sa oceňovaná nehnuteľnosť porovná so štandardným objektom presne definovaných vlastností a jeho cenou (viď obr.č.2). Cena tohto štandardného objektu je pritom odvodená za základe spracovanej databázy nehnuteľností znalca.²³



Podľa IVSC sú za vhodné nehnuteľnosti, ktorými porovnáваме oceňovanú nehnuteľnosť tie, ktoré splňujú nasledujúce kritéria :

- cena za 1 m² celkovej podlahovej plochy (alebo za inú jednotku) sa u porovnáwanej nehnuteľnosti (zistené predbežným odhadom) príliš nelíši od oceňovanej nehnuteľnosti;

²² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- porovnávaná nehnuteľnosť by mala byť ako lepšie, tak aj horšie ako oceňovaná nehnuteľnosť, takže také, aby výsledná hodnota oceňovanej nehnuteľnosti nachádzala v intervale medzi hodnotami porovnávaných nehnuteľností;
- žiadne z porovnávaných kritérií by nemalo byť výrazne horšie alebo výrazne lepšie²⁴

Podľa oceňovacej vyhlášky musí oceňovaná nehnuteľnosť (rodinný dom) spĺňať nasledujúce požiadavky podľa § 26a:

- cena sa určuje u dokončeného rodinného domu, rekreačnej chalupy alebo rekreačného domu
- nie je súčasťou poľnohospodárskej usadlosti
- obostavaný priestor do 1100m³;
- indexová priemerná cena uvedená v prílohe č. 20 a upravená podľa odseku 6;
- nie je v jednotnom funkčnom celku ako objekt pre podnikanie²⁵

3.1.6 Ocenenie pozemku

Stavebný pozemok pod oceňovaným rodinným domom sa ocenil na základe cenovej mapy (príloha spisu č.7.), ktorá sa na danom území nachádza. Podľa oceňovacej vyhlášky sa cena stavebného pozemku určila ako

*Cena stavebného pozemku z cenovej mapy = jednotková cena za m² x plocha pozemku v m²,*²⁶

kde táto cena je už ošetrená o zrážky a prirážky a aj o koeficient Kp - koeficient predajnosti a koeficient Ki - koeficient zmeny cien stavieb.

3.2 VYMEDZENIE POJMOV V SYSTÉMOVEJ METODOLÓGII

Kapitola sa zaoberá systémovou metodológiou ako obecné, tak v jednotlivých kapitolách konkrétne.

Systémová metodológia vznikla vďaka rýchlemu technickému vývoju a vzniku dvoch nových vedných oborov v 50. rokoch 19. storočia. Jedným z daných oborov bola aj kybernetika, ktorá je úzko spätá so vznikom teórie systémov, ktorá bola roku 1949 definovaná

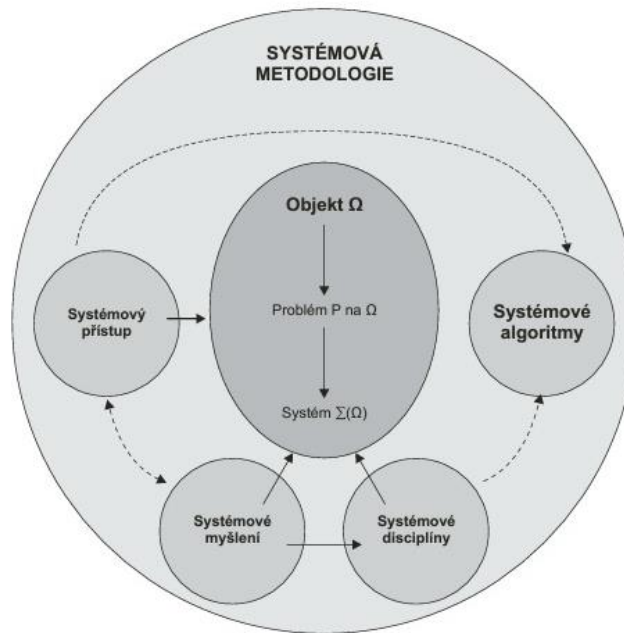
²⁴ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUCIL. International Valuation Standards 2011 – Framework. Ďalej len IVSC. IVS Framework 2001

²⁵ Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

²⁶ Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

ako teoreticko-filozofická vedná disciplína, ktorá sa komplexne a na obecnej úrovni zaoberá hľadáním nad odvetvových prístupov, metód, teórií, zákonov atď., podľa nich sa chovajú rôznorodé reálne a abstraktné sústavy.²⁷

Pre riešenie problémov bolo nutné skúmať nielen objekt ako celok, ale aj jeho jednotlivé prvky objektu ako celku. Tieto prvky, či už reálne alebo abstraktné, boli definované ako systémové objekty s vymedzenými systémovými vlastnosťami, prístupmi, algoritmami, disciplínami a systémovým myslením. (viď obr.3)²⁸



Obr.č.3 Obecné schéma systémovej metodológie²⁹

V teórii systémov rozlišujeme pojmy **systém** a **sústava** a to tak, že **systém $\Sigma(\Omega)$** je abstraktný objekt účelovo vytvoreným subjektom na primárnom objekte Ω z hľadiska riešeného problému, zatiaľ čo **sústava Ω** je na určitej úrovni rozlíšiteľnosti štruktúrovaný reálny alebo abstraktný objekt so systémovými vlastnosťami, o ktoré sa z určitého hľadiska zaujíma subjekt - reálny systém. Štruktúru systému tvoria prvky týkajúce sa objektu a jeho okolia.

²⁷ JANIČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

²⁸ JANIČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

²⁹ JANIČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

*Systémovým objekt (sústava) je reálny alebo abstraktný objekt, ktorý vykazuje tieto základné vlastnosti - štruktúrovanosť, väzby zo svojím okolím, väzby vnútorné a účelové chovanie.*³⁰

V diplomovej práci je systémovým objektom (sústava) oceňovaný rodinný dom. Oprávnenia jednotlivých subjektov sú chápané ako väzby sústav k objektu, ktoré subjektu umožňujú čerpať z nej úžitok. Na riešenie problémov na systémových objektoch slúžia ako metódy odborové, tzn. obecné akceptované metódy pre ocenenie majetku, tak ak nadodborové systémové metódy, kam radíme metódy logické, metódy štatistické, modelovanie, metódy systémové analýzy a syntézy.³¹

Využíva sa systémového prístupu a zovšeobecnených systémových postupov, ktoré sú rozpracované do konkrétneho postupu pri riešení zadaného problému.

Prvkami objektu nazývame každú časť objektu, ktorá je rozlíšiteľná, oddeliteľná a samostatná. Naopak, *veličina obecné určuje vybranú charakteristiku objektu a vzniká formalizáciou* - charakteristiku vyjadrujeme menom vlastnosti a symbolom, *a kvantifikáciou* - miera charakteristiky sa porovná s etalonom, ktorý slúži k určení hodnoty veličiny.³²

3.3 ATRIBÚTY SYSTÉMOVÉHO PRÍSTUPU

Atribúty systémového prístupu predstavujú zásady, ktoré je treba rešpektovať. Stručne ich sformuloval prof. Janíček v zdroji, z ktorého vychádza nasledujúca kapitola.³³ Podľa prof. Janíčka je možné systémové atribúty rozdeliť do piatich podskupín:

- prvá skupina obsahuje predpoklad k aplikácii systémovému prístupu,
- v druhej podskupine sa vymedzujú prístupy k analýzam entít,
- tretia podskupina odporúča, aké vlastnosti sa majú u entít posudzovať,
- štvrtá podskupina vymedzuje metodológiu analýzy entít,

³⁰ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

³¹ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

³² JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

³³ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

- piata podskupina sa zaoberá etickými aspektmi subjektov k entitám a na nich riešenie problémov.³⁴

Prvá podskupina systémových atribútov - predpoklad k aplikácii systémového prístupu

Atribút A0 - vymedzenie entity záujmu subjektu – obsahovo, logicky a lingvisticky vymedzené to, čo je predmetom nášho záujmu, nezávisle na jeho forme.

Atribút A1 - požiadavka pojmovej čistoty.

Pojmová čistota znamená významovo a obsahovo správne vymedzenie pojmov. S pojmovou čistotou súvisí zásada, že ak publikácia, článok alebo len stať pojednáva o určitej entite, ktorá nemusí byť každému známa, vždy je nutné na začiatku túto entitu vymedziť.

Atribút A2 - Správne vymedzenie a formulácia problému – určenie problémovej situácie, jej komplexná analýza, ujasnenie, čo je v nej podstatné a následná formulácia problému.³⁵

Druhá podskupina systémových atribútov - vymedzené prístupy k analýzam objektu

Atribút A3 - štruktúrne posúdenie entity. Štruktúrnosť je základnou vlastnosťou všetkých existujúcich entít, čo znamená, že je možné na nej vymedziť aspoň jednu ďalšiu časť (prvok), ktorá má charakter vyššej rozlišovacej úrovne. Pre štruktúrované entity je charakteristická štruktúra entity, vymedzenie množiny prvkov na entite na určitej rozlišovacej úrovni a množina väzieb medzi týmito prvkami.

Atribút A4 - účelové (podstatné) posúdenie entity. Významnosť entity (objekt, subjekt, proces, jav atď.), znamená, že nepochopenie či nedocenenie jej významu, zlé vymedzenie charakteristík entity, ako aj jej zanedbanie, významne ovplyvňuje okolia entity (inú entitu, iný prvok, väzbu, procesy, stavy, správanie sústavy). To môže mať nežiaduce, neprijateľné alebo negatívne dôsledky. V systémovom prístupe ide o posudzovanie podstatnosti všetkého, čo súvisí s činnosťou subjektu.

Atribút A5 - komplexné posúdenie entity. Komplexnosť znamená, že entity sú posudzované (chápané, analyzované, vytvárané) z hľadiska všetkých podstatných vonkajších a vnútorných väzieb a na nich prebiehajúcich interakciách (aktivovaných väzbách medzi dvomi entitami).

³⁴ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

³⁵ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

Atribút A6 – hierarchické posúdenie entity. Predstavuje určitú postupnosť rôznych skutočností, charakteristík, parametrov a pod. priradených k určitej entite.

Atribút A7 - orientované posúdenie entít. Orientácia znamená, že z určitého hľadiska sa vytvoria súvislé poradia pre javy, skutočnosti, udalosti a charakteristiky pre určité entity.³⁶

Tretia podskupina systémových atribútov - vhodné vlastnosti posúdenia

Atribút A8 - posúdenie entity z hľadiska otvorenosti. Otvorenosť entity je charakterizovaná existujúcimi väzbami medzi entitou a jej okolím a na týchto väzbách sa môžu realizovať interakcie. Súvisí s tým správne vymedzenie okolia entity a jeho štruktúry.

Atribút A9 - posúdenie entity z hľadiska štruktúrneho vyváženía. Úrovňová vyváženosť znamená, že sa posudzujú ako jednotlivé prvky štruktúry, tak aj ich kvalita prevedenia. U existujúcich štruktúr sa posudzuje, či jednotlivé prvky štruktúr a väzby majú takú úroveň vlastností, ktorá efektívne prispieva k cieľovému správaniu objektu. V činnosti subjektov by jednotlivé kroky mali mať potrebnú kvalitu, aby prispeli k efektívnemu výsledku činnosti.

Atribút A10 - posúdenie entity z hľadiska dynamickosti. Pri všetkých činnostiach s entitami sa musí uvažovať v časovej závislosti. Konkrétne to znamená časovú analýzu prvkov okolia entity, topológiu a geometriu entity, väzby entity na okolie, aktivácie, vlastnosti entity, procesy a stavy entity, jej prejavy a dôsledky týchto prejavov.

Atribút A11 - posúdenie entity z pohľadu stochastickosti a deterministickosti. Keď nejde na základe začiatočného stavu entity predpovedať charakter procesov spojených s entitou, a tým jej stavu a správanie entity, môžeme ju z hľadiska procesov a im odpovedajúcim entitám, pokladať za stochastické (náhodné), v našom prípade sa jedná o posúdenie stochastické (náhodné) dynamické posúdenie, kde sa interval hodnôt mení. Protikladom stochastickosti je determinističnosť. Deterministická veličina je určená jedinou hodnotou na danej úrovni rozlíšiteľnosti a s absolútnej objektívnosti.

Atribút A12 - posúdenie cieľového správania entity. Správanie entity je chápaná množina všetkých prejavov, kde prejav je každá, na príslušnej rozlišovacej úrovni rozlíšiteľná. Cieľové správanie je vlastne odpovedajúce správanie požiadavkám, ktoré sú od entity očakávané.

³⁶ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

Správanie môžeme charakterizovať aj ako prejav stavu entity, do ktorého sa entita dostala po uskutočnení na nej prebiehajúcich procesov, preto je nutné posudzovať stav entity.

Atribút A13 - posúdenie entity z hľadiska deterministického chaosu. S chaosom sú spájané pojmy ako neusporiadanosť, nepredvídateľnosť, nejednoznačnosť, nepochopiteľnosť, nezrozumiteľnosť, neprehľadnosť, nejasnosť, neporiadok apod. V súčasnosti rozlišujeme chaos subjektový a chaos objektový. U chaosu subjektového rozlišujeme priamy subjektový chaos a nepriamy subjektový chaos. Chaos objektový je chaos vznikajúci na objektoch. Najdôležitejší je tzv. deterministický chaos, ktorý je potenciálne možným javom u všetkých objektov, ktorých správanie je popísané nelineárnymi dynamickými systémami.³⁷

Štvrtá podskupina systémových atribútov - metodológia analýzy entít

Atribút A14 - využitie poznatkov súčasnej vedy a techniky. Použitie v systémovom prístupe nielen známych metód, ale aj novým a progresívnym prístupov a metód. K progresívnym metódam môžeme radiť použitie tvorivých metód myslenia, riešenie modelovania problému.

Atribút A15 – pri neštandardných situáciách používať progresívny a heuristický prístup. Neštandardná situácia nastáva, ak ju nie je možné riešiť žiadnou známou, rutinnou či v určitom programovom systéme algoritmickej činnosťou. Stáva sa situáciou problémovou a pri jej riešení musí subjekt používať práve progresívne alebo heuristické prístupy.

Atribút A16 - vytváranie algoritmu činností. Jedná sa o vedomé vytváranie postupov pre riešenie určitých tried úloh – pre ne by mala byť charakteristická hromadnosť, zovšeobecnenie a užívateľská prijateľnosť.

Atribút A17 - analýza výsledkov riešenia problémov. Nejedná sa len o samotné dosiahnuté výsledky, ale aj o to, či sa k nim dopracovalo v súlade s existujúcimi princípmi a prezentácia týchto výsledkov do záverečného hodnotenia.³⁸

³⁷ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

³⁸ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

Piata podskupina systémových atribútov - Etické aspekty

Atribút A18 - zodpovednosť za vierohodnosť predaných výsledkov riešenia. Atribút súvisí s etickou povinnosťou za zodpovednosť a vierohodnosť výsledkov riešenia predávaných užívateľovi.

Atribút A19 - dodržovanie etických noriem. Riešiteľ problému alebo účastník jednania by mal dodržiavať nielen etické normy obecné, ale aj osobnostné, spoločenské, environmentálne.

Atribút A20 - sledovanie spôsobu realizácie výsledkov. Odovzdanie vedeckej práce zadávateľovi problému je väčšinou pre riešiteľa konečným riešením. Takého riešenie je považované za štandardné, ale vzhľadom k tomu, že nie je žiada spätná väzba pre riešiteľa, môže to ovplyvniť jeho ďalšie činnosti. V prípade spätnej väzby si môže vziať poučenie z nedostatkov v riešení problému, ktoré mu môže byť zdrojom informácií pre rozvinutie poznávacie činnosti apod. Riešiteľ by mal vedieť, ako bolo vyriešenie problému využité - či v prospech alebo či nemalo negatívny dopad na ľudí, spoločnosť a iné.³⁹

Na základe týchto poznatkov sa systémové atribúty aplikovali do tvorby systému podstatných veličín.

3.3.1 Vytváranie systému podstatných veličín

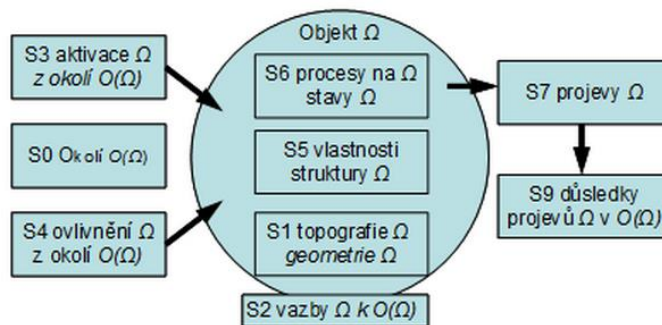
Vytváranie systému $\Sigma(\Omega)$ podstatných a problémovo orientovaných veličín na objekte je realizáciou vzťahu medzi subjektom S (riešiteľom problému) a dvomi rôznymi objektami, a to objektom (Ω) , ktorý je predmetom nášho záujmu a systémom $\Sigma(\Omega)$, ktorý je abstraktným objektom vytvoreným na objekte Ω . Systém podstatných veličín sa môže vytvárať subjektívne, podľa oborov, problémovo, účelovo alebo úrovňovo. Zložitost' štruktúry systému $\Sigma(\Omega)$ veličín je vždy menšia ako zložitost' štruktúry objektu Ω , ku ktorému je systém priradený, pretože systém obsahuje len podstatné zložky objektu Ω .⁴⁰

Pre každý objekt je charakteristické, že má určitý tvar - geometriu (objektové veličiny $S1$), určitú štruktúru s určitými vlastnosťami (štruktúrno-vlastnostné veličiny $S5$), určité okolie (veličiny okolia $S0$) a v tomto okolí zaujíma určitú polohu - topológiu (objektové veličiny $S1$).

³⁹ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí: učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

⁴⁰ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., s. 1234.

Špecifickým reálnym alebo abstraktným objektom, ktorý zaistuje spojenie aspoň medzi dvomi prvkami a ktorý umožňuje, aby sa tieto prvky vzájomne ovplyvňovali nazývame väzbou. *S okolím má objekt určité väzby a tie sa realizujú cez interakcie, ktoré objekt môže aktivovať (aktivačná veličina S3) alebo ovplyvniť (ovplyvňujúca veličina S4). Väzba objektov môže byť jednostranná, obojstranná alebo spätná. Interakcia je pôsobenie medzi prvkami prostredníctvom aktivovanej väzby, je to proces prechodu média medzi prvky prostredníctvom väzby, tá môže byť bezprostredná alebo sprostredkovaná. Aktivácia objektu je jednotlivá, na danej rozlišovacej úrovni zistiteľná, interakcia orientovaná z okolia na objekt, ktorá na objekte alebo v ňom vyvoláva procesy- tieto procesy menia stavy objektu (procesné a stavové veličiny S6). Objekt sa do svojho okolia po aktivácii nejakým spôsobom prejavuje (prejavové veličiny S7), čo má určité dôsledky (dôsledkové veličiny S8) - jedná sa o systém podstatných veličín $\Sigma(\Omega)$, ktorý tvorí sústava $\{Si\}$ a jej podmnožiny S0 až S8 (viď obr. 4), ktorý tvrdí, že všetko, čo sa okolo nás deje má prevažne príčinný charakter a riadi sa jednotným scenárom udalostí.*⁴¹



Obr. č. 4 Scéma podstatných veličín⁴²

Medzi objektom a jeho okolím dochádza k interakciám, či už z okolia do objektu - **ovplyvnenie objektu** (čo je vlastne jednotlivá, na danej rozlišovacej úrovni zistiteľná interakcia orientovaná práve z okolia na objekt, ktorá ovplyvňuje procesy prebiehajúce na objekte alebo v objekte) alebo z objektu do okolia - **prejav objektu** (jednotlivá, na danej rozlišovacej úrovni zistiteľná interakcia orientovaná z objektu do jeho okolia).⁴³

⁴¹ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32.

⁴² JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., s. 1234.

⁴³ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., s. 1234.

*Stav objektu je množina všetkých jeho vlastností, ktoré môžeme na ňom v danom čase rozpoznať. Podľa stavu môžeme sústavy členiť na statické, dynamické, determinické, stochastické, stabilné, nestabilné, nestabilné štruktúrované, nekorektné, chaotické.*⁴⁴

3.4 ZNALECTVO AKO ŠTRUKTÚROVANÝ OBJEKT

Doc. Kledus uvádza, že znalectvo je možné chápať ako objekt s týmito podstatnými prvkami (vid' ob.6)⁴⁵: znalec, znalecký objekt, znalecký problém, znalecká činnosť a znalecký posudok.

1. Znalec - všetky subjekty, ktoré sú oprávnené vykonávať znaleckú činnosť - nielen znalci, ale aj znalecké ústavy a znalci ad hoc. Znalec na základe zadania znaleckej úlohy a analýzy problémovej situácie formuluje na znaleckom objekte znalecký problém, realizuje jeho riešenie a spracováva znalecký posudok.

2. Znalecký objekt - predmet konkrétneho záujmu určitého subjektu (orgán verejnej moci, fyzické alebo právnické osoby), žiadajúci o objekte vypracovať znalecký posudok.

3. Znalecký problém - odborný problém súvisiaci s typom a stavom objektu, so stavom jeho okolia a s vymedzeným záujmom o objekt, daným záujmom subjektu, pre ktorého sa potreby sa znalecký posudok vypracováva.

4. Znalecká činnosť - proces získavania, spracovania a predávania informácií s cieľom vyriešiť znalecký problém a vypracovať znalecký posudok.

5. Znalecký posudok - výsledok znaleckej činnosti obsahujúci otázky a odpovede týkajúceho sa daného posudzovaného objektu, ktoré formuluje zadávateľ posudku, znalecký problém, ktorý formuluje riešiteľ posudku, nálezy na posudzovanom objekte, metódy riešenia, vlastné riešenie znaleckého problému, jeho výsledky, analýzu a syntézu riešenia výsledkom zhrnuté na odpovede na otázky.

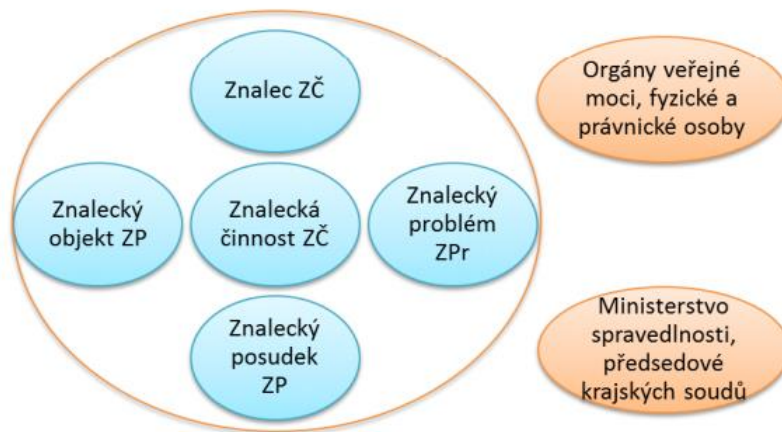
Obsahuje :

- otázky týkajúce sa oceňovaného objektu,
- znalecký problém,

⁴⁴ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., s. 1234.

⁴⁵ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

- nálezy o oceňovanom objekte,
- prístupy, metódy a výsledky riešenia znaleckého problému,
- analýzu a syntézu výsledkov riešenia, zhrnutú do odpovedí na otázky⁴⁶

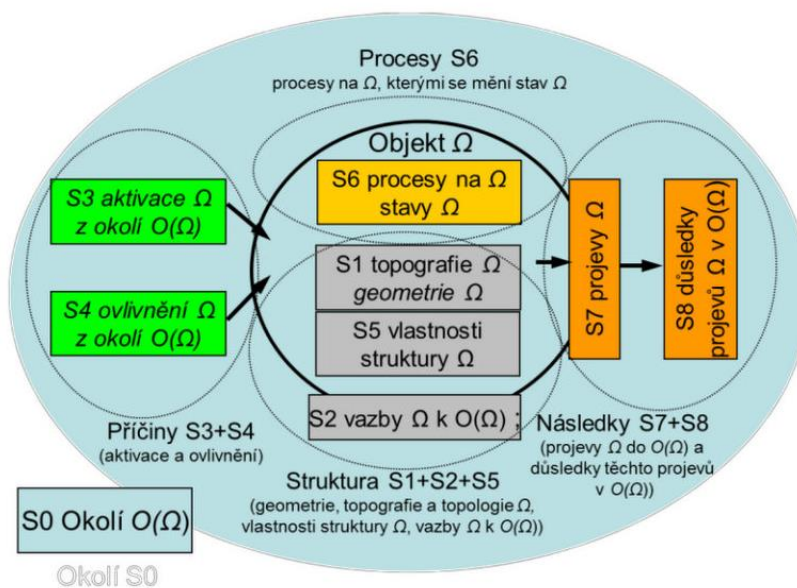


Obr.č.5 Znalectvo ako štruktúrovaný objekt⁴⁷

6. Prvky okolia – popisuje ich skupina veličín S0 – veličiny okolia. Cez väzby objektu s jeho okolím sa realizujú interakcie, ktoré objekt aktivujú (skupina aktivačné veličiny S4). Aktivácia objektu vyvoláva na objekté procesy, ktorými sa mení stav objektu (skupina procesné a stavové veličiny S6). Objekt sa do svojho okolia určitým spôsobom prejavuje (skupina prejavových veličín S5), čo má pre prvky okolia určité dôsledky (skupina dôsledkové veličiny S8) (vid'. obr.č.6).

⁴⁶ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

⁴⁷ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.



Obr. č. 6 Podmnožiny veličin systému podstatných veličin⁴⁸

Jedná sa o všeobecný prehľad zručnosti, ktorý použijeme v spojení informačného toku znaleckej činnosti v systémovej metodológii v riešení problematiky diplomovej práce.

⁴⁸ JANÍČEK, Přemysl. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., upravené KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

3.5 VYMEDZENIE POJMU PROBLÉMOVÁ SITUÁCIA A PROCESU RIEŠENIA PROBLÉMOVEJ SITUÁCIE

Problém je definovaný ako „subjektom naformulované to podstatné z problémovej situácie, čo je nutné zo subjektívneho alebo objektívneho dôvodu riešiť s určitým vymedzeným cieľom, pričom proces riešenia vyžaduje realizáciu informačných, tvorivých, hodnotiacich, rozhodovacích a výkonových činností a hľadá metódy riešenia.“⁴⁹

Z pohľadu znalca sa jedná vlastne o rozdelenie jednotlivých krokov vytvorenia znaleckého posudku od činnosti (prejavu) A po F. Jedná sa o priamy príčinný problém, ktorý svojím vstupom aktivoval zadávateľ, ktorý podrobne popísal doc. Kledus⁵⁰ (viď obr.7).

1. Príjem informácií (A) - po obdržaní zadania musí znalec vykonať tzv. prvotné znalecké úkony -skúma či daná problematika spadá do oboru a odvetvia, pre ktoré je menovaný, či nemôže byť vylúčený z prípadu z dôvodu zaujatosti, a či môže posudok spracovať v stanovenej lehote. Výsledkom činností pod bodom A je, že znalec na základe overenia oprávnenia spracovať posudok po obdržaní podkladov zaháji prácu na posudku, alebo je zbavený povinnosti vypracovať znalecký posudok.

2. Transformácia informácií (B) - znalec na základe položených otázok a štúdia podkladov sformuluje **znalecký problém**, takže položené otázky pretransformuje do znaleckých problémov. Zároveň vypracováva znalecký **prehľad spisu**, v ktorom na základe formulácie znaleckého posudku rozlišuje podklady potrebné pre spracovanie posudku a ostatné. Výsledkom činností pod bodom B je, že znalec rozumie problémovej situácii, je oboznámený s predanými podkladmi, má spracovaný prehľad podkladov a naformulované problémy, ktoré musí riešiť, aby splnil zadanie.

3. Zber informácií (C) - je procesom získavania informácií vo vzťahu ku znaleckému objektu, o ktorom vypracováva znalec posudok. Informácie znalec získava **priamo**

⁴⁹ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

⁵⁰ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

(ohliadnutie objektu), **nepriamo** (sprostredkované -vyjadrenia štátnych orgánov, fyzických a právnických osôb, z technickej dokumentácie a atď.), **experimentálnym získaním informácií** (realizácia znaleckého pokusu, experimentu znalca, simulačné experimenty) alebo **rekonštrukciou negatívneho javu**. Získané informácie sa v znaleckom posudku spracovávajú do tzv. **nálezu** a to **chronologicky** (prehľad poriadenia podkladov), **podľa účastníkov** (výpovede účastníkov riadenia na rovnakom mieste), **tematicky** (podľa riešených problémov) a v prípade viacerých objektov aj podľa **typu objektov**. Výsledkom bodu C je, že znalec doplnil podklady, získal informácie potrebné pre riešenie znaleckého problému a tieto informácie spracoval v náleze znaleckého posudku.

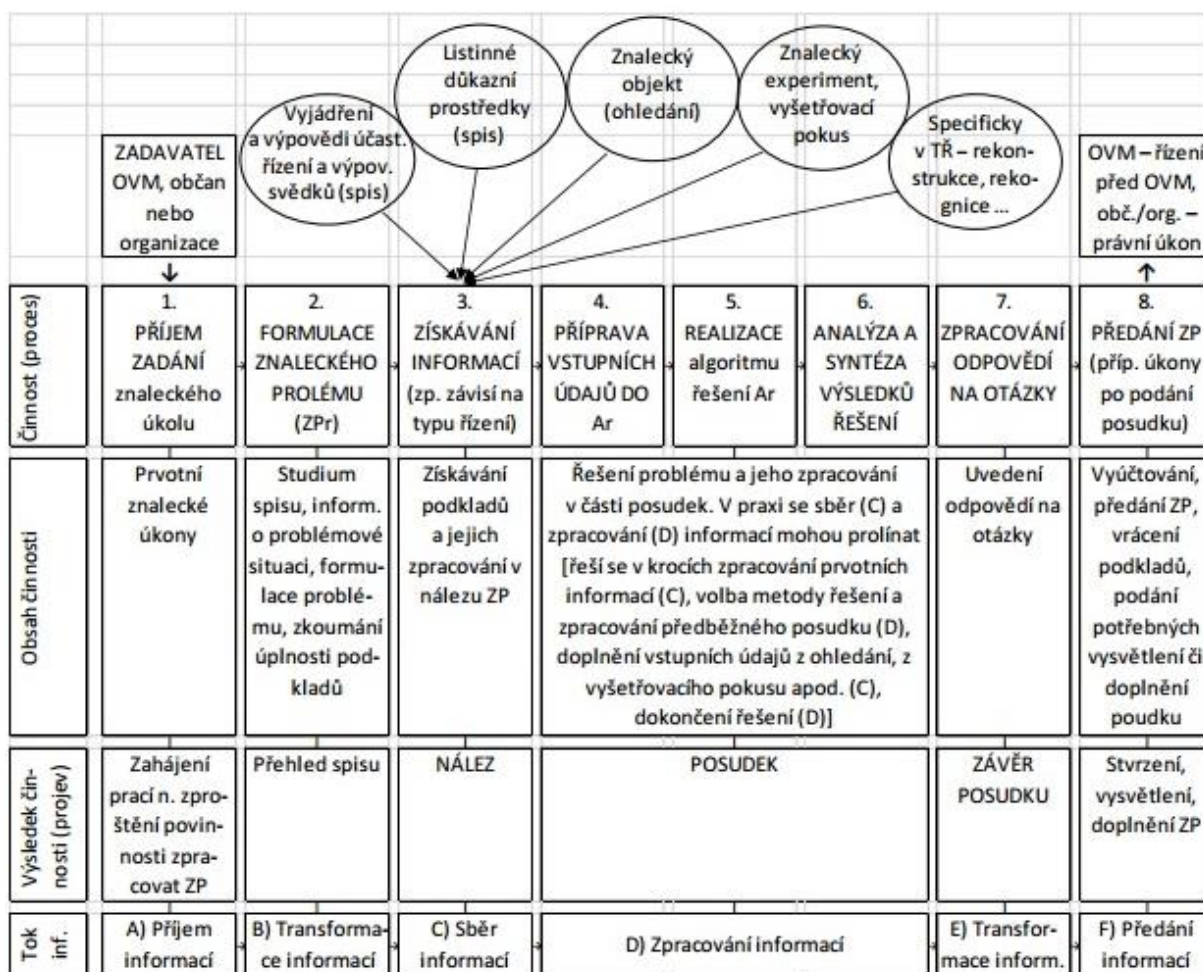
4. Spracovanie informácií (D) - je proces, ktorý znalec rieši v štyroch krokoch:

- I. voľba metódy riešenia
- II. príprava vstupných údajov do algoritmu riešenia znaleckého problému (A)
- III. proces riešenia znaleckého problému (realizácia riešenia algoritmu A)
- IV. analýza výsledkov riešenia a následná syntéza výsledkov do záverov

Výsledkom činností uvedených pod bodom D je **realizované riešenie znaleckého problému** a **spracované časti posudku** s výnimkou poslednej kapitoly posudku s odpoveďami na otázky.

5. Transformácia informácií (E) - výsledkom činnosti pod bodom E je spracovanie poslednej kapitoly v časti posudku - „**odpovede na otázky**“ podľa obsahu, vhodnosti pre daný účel a prehľadnosti. Jedná sa o preformulovanie riešenia znaleckého problému z „**reči znalca**“ do „**reči užívateľa**“ znaleckého posudku do formy zrozumiteľnej a prehľadnej nielen pre pracovníkov orgánov.

6. Predanie informácií (F) - jedná sa najmä vyúčtovanie a predaním vypracovaného posudku zadávateľovi. V prípade riadenia pred orgánmi verejnej moci je po dokončení práce na znaleckom posudku možné podanie **potrebného vysvetlenia**, príp. **doplniť posudok**.



Obr.č.7 Informačný tok znaleckej činnosti v systémovej metodológii⁵¹

3.5.1 Metodológia spracovania znaleckého spisu a znaleckého problému

Vymedzený a sformulovaný poznávací proces podľa prof. Janička, sa aplikuje na spracovanie znaleckého spisu a znaleckého problému nasledovne::

- Metodológia pri vypracovaní nálezu je akýsi návod a postupnosť pre činnosti realizované pri spracovaní nálezu:
 - vypracovanie jednoduchého znaleckého spisu, kde sú zoradené všetky dôležité dokumenty,
 - zhromaždenie spisového materiálu,

⁵¹ KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

- zhromaždenie všetkého materiálu týkajúceho sa projektovej, prevádzacej, dodávateľskej, prevádzkovej, prípadne ďalšej dokumentácie o technickom objekte,
- vypracovanie dokumentácie o výsledkoch obhliadky miesta vzniku negatívneho javu,
- príprava, realizácia a hodnotenie meraní alebo výpočtov,
- kontrola, či u všetkých získaných údajov sú uvedené zdroje.⁵²
- Metodológie pre riešenie znaleckého problému popisuje takto:
 - formulácia znaleckého problému a jeho riešenia,
 - výber efektívnych metód pre riešenie znaleckého problému,
 - realizácia procesu riešenia znaleckého problému, vrátane štatistického spracovania výsledkov riešenia,
 - overenie správnosti výsledkov znaleckého problému,
 - systémová analýza výsledkov znaleckého problému, s cieľom stanoviť možné príčiny,
 - komplexné hodnotenie analýzy možných príčin vzniku negatívnych javov,
 - formulácia záveru plynúceho z výsledkov riešenia znaleckého problému,
 - formulácia odpovedí na jednotlivé položené otázky.⁵³

⁵² JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

⁵³ JANÍČEK, Přemysl a Jiří MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.

4 RIEŠENIE

V danej kapitole použijeme prakticky jednotlivé kroky znalca pri tvorbe znaleckého posudku, ktoré sú podrobne popísané a vysvetlené v kapitole 3.4.

4.1 VYMEDZENIE SÚSTAVY, NA KTOREJ JE REALIZOVANÉ RIEŠENIE PROBLÉMOVEJ

Sústava znanectva na obecnej úrovni vymedzená v kapitole 3.4, pre daný prípad ju je možné konkretizovať nasledovne:

1. **Znalec** - Riešiteľka znaleckého problému nie je znalec, ale z dôvodu názornosti sa predpokladá jej menovanie pre znalecký obor ekonomika, odvetvie ceny a odhady, špecializácia oceňovanie nehnuteľností.

2. **Znalecký objekt** – znaleckým objektom je oceňovaná nehnuteľnosť, nachádzajúca sa v mestskej časti Brno - Žabovřesky na ulici Čajkovského, s čís. op. 1220. Jedná sa o dvojposchodový podpivničený rodinný dom s obytným podkrovím, bez garáže. Súčasťou rodinného domu je menšia záhrada bez trvalých porastov. Nehnuteľnosť leží v blízkosti zastávky do mestského centra a do prírodných parkov. Lokalita je okrem spomenutej blízkosti mestského centra a prírodných parkov, vyhľadávaná aj pre kultúrne vyžitie.

3. **Znalecký problém** – znalecký problém vychádza z analýzy problémovej situácie. V danom prípade je problémovou situáciou potreba ocenenia vyššie vymedzeného objektu. Jednotlivé riešené problémy sú vymedzené ďalej v rámci popisu činnosti znalca v kapitole 3.4.

4. **Znalecká činnosť** – predstavuje proces získavania, spracovania a predávania informácií s cieľom vyriešiť znalecký problém a vypracovať znalecký posudok. Z hľadiska riešeného problému je podrobne popísaný v kapitole 3.4.

5. **Znalecký posudok** - je výsledkom činnosti znalca (odhadca) a je prezentovaný v kapitole 3.4.

Podstatnými prvkami okolia sú v danom prípade :

Zadávatel' posudku - jedná sa o fyzickú osobu, ktorá si vyžiadala vypracovať znalecký posudok ako podklad pre dohodu o cene predajnej. Súčasne je potreba úhrady dane z prevodu nehnuteľnosti stanovená ako hodnota administratívna podľa zákona č. 357/1992 Sb., o dani dedičké, dani darovací a dani z prevodu nemovitostí.

Podstatným prvkom okolia je platná právna úprava znaleckej činnosti, ku ktorej je nutné prizerať pri spracovaní posudku.

4.2 APLIKOVANÉ ATRIBÚTY SYSTÉMOVÉHO PRÍSTUPU

Atribúty systémového prístupu sú podrobne 3.3.

V diplomovej práci sa pracuje len s atribútmi aplikovateľnými na riešenie.

Prvá podskupina systémových atribútov - predpoklad k aplikácii systémového prístupu

Atribút A0 - vymedzenie entity záujmu subjektu: V danom prípade je entitou oceňovaná nehnuteľnosť, teda stavba vrátane pozemku. Za oceňovanou entitu nemožno považovať vlastnícke oprávnenie v zmysle vymedzenie majetku v IVS, lebo k tomuto objektu znalec nevytvára SPV. Oprávnenie k objektu je preto chápané ako väzba subjektu S, od ktorého pohľadu sa ocenenie vykonáva, a ktorá mu umožňuje čerpať z objektu úžitok, teda prejavy objektu.

Atribút A1 - požiadavka pojmovej čistoty: Z pohľadu riešenej práce možno za podstatné považovať rozlíšenie pojmu cena a hodnota (podrobne vid'. rozbor vyššie v kap 3.3). Dôležitou súčasťou je potom aj správne používanie odborných pojmov a to ako z hľadiska odboru oceňovania majetku tak aj z oboru stavebníctva.

Atribúty A2 – správne vymedzenie a formuláciám problému: Správna formulácia problému je nutnou súčasťou činnosti znalca a riešené problémy tak sú formulované v rámci ďalšej kapitoly.

Ocenenie nehnuteľnosti predstavuje riešenie priameho príčinného problému, kde vstupom sú aktivácie (veličiny zo skupín S0 okolie, S3 aktivácia, S4 ovplyvňovanie) a štruktúra objektu (veličiny zo skupiny S1 topológie a geometria, S2 väzbami, S5 vlastnosti štruktúr), výstupom sú dôsledky príčiny (veličiny zo skupiny S7 Prejavy, príp. S6 procesy a stavy).

Druhá podskupina systémových atribútov - vymedzené prístupy k analýzam objektu

Atribút A3 - štruktúrne posúdenie entity: Za podstatné pre ocenenie možno považovať prevedenie jednotlivých konštrukcií stavby, od ktorých sa odvíjajú funkčné vlastnosti objektu. Za efektívnu úroveň členenia možno považovať napr. bežne zaužívané členenie podľa oceňovacieho predpisu. Atribút možno aplikovať aj na posudzovanie okolia objektu s rozdelením na okolie technické, prírodné, kultúre, sociálne a právne.

Atribút A4 - účelové (podstatné) posúdenie entity: Za podstatné pre ocenenie je nutné považovať vlastné prevedenie objektu a jeho stav k dátumu ocenenia. Podstatnými prvkami blízkeho okolia sú najmä okolie technické, okolie prírodné, okolie sociálne, okolie kultúrne a okolie právne. Opomenúť potom nemožno ani prípadné ďalšie oprávnené subjekty odlišné od vlastníka, ktoré s ohľadom na rozsah svojich právomocí môžu jeho úžitok z objektu znižovať. Podstatný z pohľadu trhového ocenenia je aj stav vzdialeného okolia, teda trhu.

Atribút A5 - komplexné posúdenie entity: Objekt je chápaný z hľadiska všetkých podstatných vonkajších a vnútorných väzieb a na nich prebiehajúcich interakciách (aktivovaných väzbách medzi dvomi entitami).

Atribút A6 – hierarchické posúdenie entity: Prázdna množina.

Atribút A7 - orientované posúdenie entít: Hodnota prejavu v závislosti na návrhu, prevedenie a prevádzke objektu (časová orientácia).

Tretia podskupina systémových atribútov - vhodné vlastnosti posúdenia

Atribút A8 - posúdenie entity z hľadiska otvorenosti: Zohľadnenie okolia objektu.

Atribút A9 - posúdenie entity z hľadiska štruktúrneho vyváženía: Posudzujú sa nielen jednotlivé prvky štruktúry objektu, ale aj kvalita ich prevedenia a aj správanie subjektu k objektu (pravidelná údržba).

Atribút A10 - posúdenie entity z hľadiska dynamickosti: Je dôležitým atribútom, najmä vzhľadom na časovú premenlivosť stavu trhu. Uplatňuje sa pri zohľadňovaní stavu trhu k dátumu ocenenia.

Atribút A11 - posúdenie entity z pohľadu stochastickosti a deterministickosti: V danom prípade sa jedná o posúdenie stochastické (náhodné), z toho dôvodu, že prvky sústavy sú trh sú ľudia (jedná sa teda o stave živú) a jej prejavy nemožno kvantifikovať jednou hodnotou.

Atribút A12 - posúdenie cieľového správania entity: V danom prípade sa jedná o nehnuteľnosť určená prebývanie. Atribút je nutné aplikovať pri hodnotení funkčných vlastností objektov a stavu jeho okolia v ohľadu požiadavkou na kvalitu bývania (funkčnosť, ekonomickosť, ekologickosť, praktickosť atď.).

Štvrtá podskupina systémových atribútov - metodológia analýzy entít

Atribút A14 - využitie poznatkov súčasnej vedy a techniky: Riešenie vyžaduje nielen použitie známych, ale aj nových prístupov a metód.

Atribút A15 – pri riešení neštandardných situácií používať progresívne a heuristické prístupy: progresívny prístup je uplatňovaný v aplikácii systémového prístupu.

Atribút A16 - vytváranie algoritmu činností: Vytváranie postupov riešenia pre podobné problémy.

Atribút A17 - analýza výsledkov riešenia problémov: Nielen samotné dosiahnuté výsledky, ale aj či sa k nim dopracovalo v súlade s existujúcimi princípmi a prezentáciou týchto výsledkov do záverečného hodnotenia.

Piata podskupina systémových atribútov - Etické aspekty

Atribút A18 - zodpovednosť za vierohodnosť predaných výsledkov riešenia – etická povinnosť zodpovednosti.

Atribút A19 - dodržovanie etických noriem – dodržiavať nielen etické normy obecné, ale aj osobnostné, spoločenské, environmentálne a normy vyplývajúce zo Zákona o znalcoch.

Atribút A20 - sledovanie spôsobu realizácie výsledkov – jedná sa o akúsi spätnú väzbu a v prípade nových skutočností sa doplnia dodatočne do riešenia.

Na základe týchto poznatkov sa systémové atribúty aplikovali do tvorby systému podstatných veličín.

4.3 KONKRETIZÁCIA ČINNOSTI ZNALCA PRI RIEŠENÍ ZNALECKÉHO PROBLÉMU

4.3.1 Príjem zadania ZP

Po obdržaní zadania musí znalec vykonať tzv. prvotné znalecké úkony – skúma či je oprávnený ZP spracovať.

1. Skúma, či daná problematika spadá do oboru a odvetvia, pre ktoré je menovaný, v danom prípade riešiteľka znalec nie je, ale menovane znalcom sa predpokladá.
2. Skúma či nemôže byť vylúčený z prípadu z dôvodu zaujatosti – v danom prípade vlastník oceňovanej nehnuteľnosti nie je pre riešiteľku osobou blízkou, ale zadávateľ a však pozná dlhšiu dobu. Pri vyžiadaniu posudku orgánom verejnej moci vy znalec na túto skutočnosť

musel upozorniť zadávateľa a vyžiadať si stanovisko, či nie je z úkonu vylúčený. V danom prípade sa však nezaujatosť predpokladá.

3. Skúma, či môže posudok vypracovať v stanovenej lehote. Pri vyžiadaniu posudku fyzickou osobou nemá znalec povinnosť posudok vypracovať, lehota sa stanoví dohodou a písomne (viď. príloha č. 1). Táto lehota sa viaže na predanie podkladov potrebných pre spracovanie posudku, ktoré s v dohode priamo špecifikované.

Pri vyžiadaniu znaleckého posudku fyzickou osobou už v tejto fázy rieši problém voľby spôsobu ocenenia pre potreby uzatvorenia dohody a vyžiadania podkladov.

4.3.2 Transformácia informácií

V konaní pre orgány verejnej moci v ďalšej fázy riešenia musí znalec na základe položených otázok, respektíve štúdia spisu, sformulovať znalecký problém a súčasne spracovať prehľad spisu. Pri vyžiadaniu posudku mimo konania môže byť postup odlišný, najmä pri ústnom vyžiadaniu, kedy nedostane podklady. V takom prípade si musí znalec na základe požiadavkou zadávateľa ujasniť problémy, ktoré bude riešiť a vyžiadať si potrebné podklady. Po ich doručení si spracuje ich prehľad vrátane poznámok k ich obsahu, zoznámi sa obsahom a prípadne upraví vymedzeniu problémov.

Úlohou bude stanovenie ceny administratívnej (ceny zistenej) ako podklad pre daň z prevodu práv a zistenie ceny obvyklej za účelom predaja.

Cena administratívna je cena zistená podľa platného oceňovacieho predpisu ku dňu 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií Českej republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb..

Cena obvyklá je definovaná podľa §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použije metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom.

V tejto súvislosti možno naformulovať tieto problémy:

1. Identifikácia oceňovaného objektu
2. Zistenie prevedenia oceňovaného objektu pre posúdenie jeho štruktúrnych vlastností.

3. Zistenie aktivácií, ktoré sú podstatné pre posúdenie stavu objektu k dátumu ocenenia (doby užívania, spôsobu užívania, spôsobu vykonávania údržby a opráv, prevedenie príp. prestavieb charakteru prístavieb, nadstavieb či vstavieb).
4. Posúdenie a zhodnotenie stavu objektu vo väzbe na dobu užívania, ako výsledok procesov, ktoré na objekte prebiehali od okamihu jeho obstarania.
5. Vymedzenie podstatných prvkov blízkeho okolia, ktoré podstatným spôsobom zvyšujú alebo znižujú úžitok vlastníka a zhodnotenie ich vplyvu z pohľadu vlastníka.
6. Analýza stavu trhu (vzdialeného okolia), ktoré má podstatný vplyv na rozhodovanie účastníkov trhu a teda aj prípadný úžitok pri realizácii zmeny.
7. Voľba vhodnej metódy (metód) ocenenie a vlastná realizácia ocenenia.
8. Spracovanie riešenia do formy posudku.

Pre potreby riešenia vymedzených problémov boli vyžiadané tieto podklady:

- Výpis z katastra nehnuteľností (zároveň pre overenie väzieb) – slúži pre potreby identifikácie objektu, zistenia, či k objektu nemajú väzbu ďalšie oprávnené subjekty a uistenie charakteru a veľkosti pozemku.
- Projektová dokumentácia skutočného prevedenia stavby – slúži pre potreby zistenia prevedenia stavby.
- Projektová dokumentácia prevedených zmien – slúži pre potreby zistenia nového prevedenia stavby.
- Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie pre potreby zistenia dátumu, od ktorého je stavba užívaná a doklady k prevádzke údržby a opravách.

Z toho boli dodané:

- projektová dokumentácia pôvodného stavu z roku 1934 (príloha č.1),
- projektová dokumentácia nového stavu z roku 2003 (príloha č. 2),
- stavebné povolenie (príloha č.3),
- kolaudačné rozhodnutie (príloha č. 4) a
- výpis z katastra nehnuteľností (príloha č. 5).

Na základe týchto podkladov sa do prílohy č. 6 vytvoril výrez z katastrálnej mapy a do prílohy č .7 výrez z cenovej mapy.

4.3.3 Získávanie a spracovanie informácií vrátane spracovania predbežného posudku ZP

Získavanie a spracovanie informácií prebiehalo tzv. „kyvadlovým spôsobom“:

- primárne boli informácie sprostredkované,
- následne sa vypracoval nález
- určila sa metóda riešenia a vypracoval sa predbežný posudok, kde sa ujasnili podklady, ktoré je potreba doplniť a vyžiadali sa,
- pri obhliadke sa overili už získané informácie a zároveň sa doplnili podklady o nové informácie,
- na záver sa zjednotili všetky získané informácie a dokončili riešením.

Pre porovnanie oceňovanej nehnuteľnosti s porovnávanými bolo dôležité zvoliť podobné porovnávané nehnuteľnosti.

4.3.4 Spracovanie informácií – časť posudok

Voľba metódy riešenia

Predmetom ocenenia je rodinný dom s pozemkom v lokalite Brno - Žabovřesky. Pre stanovenie ceny administratívnej (ceny zistenej), sa bude postupovať podľa platného oceňovacieho predpisu ku dňu 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií České republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metódou sa ocení stavba, pozemky a porasty. Cena obvyklá je definovaná podľa §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použije metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom.

Stavba sa ocení podľa oceňovacej vyhlášky § 26a – metódou porovnávacou, pre ocenenie pozemku sa postupovalo z oceňovacej vyhlášky podľa § 27.⁵⁴

⁵⁴ Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Vytvorenie SPV

Hodnota majetku sa odvíja od úžitku vlastníka. V danom prípade ocenenia rodinného domu je úžitok primárne daný jeho funkčnými vlastnosťami a dobou použiteľnosti vrátane zohľadnenia vonkajších úprav a veľkosťou pozemku. Ďalej potom stavom okolia, ktorý môže úžitok vlastníka znižovať alebo zvyšovať a to podľa veľkosti sídla, polohy v rámci obce, jej vybavenosť, faktory technické, prírodné a ďalšie.

Funkčné vlastnosti sa odvíjajú od základných vlastností, ktoré sú dané kvalitou návrhu a kvalitou montáže. Užitočnosť k dátumu ocenenia sa potom odvíja od prevádzkovej kvality, ktorá je daná zmenou kvality v priebehu užívania a odvíja sa od charakteru prevádzky, spôsobu užívania, spôsobu vykonávania údržby a opráv, prípadne zmenami stavby v priebehu jej užitočného života.

Systém podstatných veličín je tvorený 8 skupinami veličín (viď. kapitola 3.3.1.) S0 až S8:

Skupina veličín S0 (okolí) vymedzuje vzdialený trh.

Skupina veličín S1 (topografia a geometria), kde je možno zahrnúť veličiny charakterizujúce veľkosť objektu príp. vhodnosť dispozície objektu z hľadiska účelu užívania.

Skupina veličín S3 (aktivácia), ktorá zohľadňuje aktivácie, od ktorých sa odvíja zmena stavu objektu (dátum obstarania, spôsob vykonávania údržby a opráv a pod.):

- a) rozšírenie, kde sa jedná o zväčšenie celkovej plochy
 - nadstavbou alebo
 - prístavbou,
- b) zmenu užívania - jedná sa o zmenu účelu,
- c) modernizáciu - uvažujeme o nej v prípade morálneho zastarania, zaistíme technickú spôsobilosť objektu v súlade s činnosťami bez demontáže objektu, napríklad ošetrovanie podlahovej krytiny, vymalovanie objektu a pod.,
- d) rekonštrukciu.

Skupina veličín S4 (okolie) zohľadňuje ovplyvnenie okolím blízkym, teda pôsobenie prvkov okolia, ktoré majú väzby na úžitok vlastníka pri užívaní objektu. Stav okolia je primárne závislý na polohe objektu. Do blízkeho okolia je nutné zahrnúť aj ďalšie subjekty, ktoré majú väzby k objektu a môžu podstatne ovplyvniť úžitok vlastníka. Ďalej tiež zahrňuje okolie vzdialené, teda stav trhu, ktorý sa prejavuje cez rozhodovanie subjektu trhu (vlastníka), pri prípadnom predaji i potenciálneho kupujúceho (viď. obr. č. 8.).

Blízke okolie je možné členiť takto:

a) technické okolie - špecifikuje a zohľadňuje technický stav okolia, ktorý má relevantný vzťah k užívaniu objektu:

- poloha domu,
- napojenie objektu na technickú infraštruktúru objektu,
- parkovacie plochy v blízkosti objektu a dostupnosť,
- dopravná dostupnosť z pohľadu verejnej dopravy,
- dopravná dostupnosť z pohľadu súkromnej dopravy,

b) prírodné okolie - zohľadňuje environmentálne a rekreačné veličiny v danej lokalite:

- parky,
- sady,
- okolitá zeleň,

c) sociálne a kultúrne okolie - určuje nám okolie objektu veličiny týkajúce sa ako kultúrneho, tak sociálneho zázemia:

- dostupné úrady, či už mestskej časti, tak mesta samotného,
- dostupnosť škôlok, škôl a univerzít,
- ponuka služieb v okolí objektu,
- ponuka a dostatok pracovných miest,
- ponuka a dostupnosť športovísk a športových areálov,
- kultúrna vybavenosť v okolí objektu - divadlá, múzeá, kiná atď.,

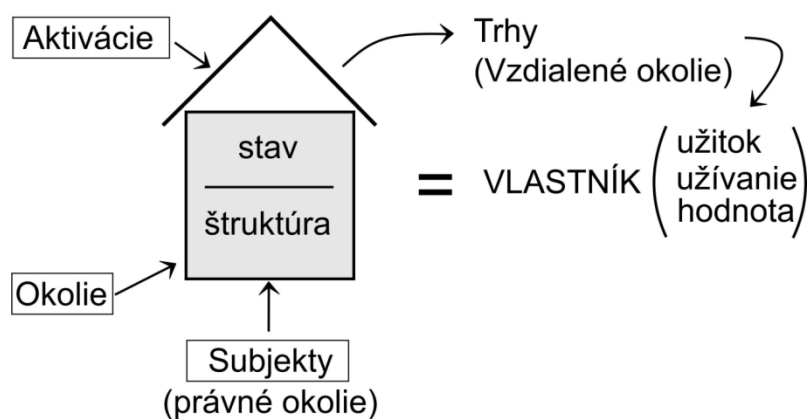
d) právne okolie - súvisí s oprávneniami týkajúcimi sa ďalších subjektov k objektu (okrem vlastníka), alebo

- typicky zníženie úžitku z dôvodu väzby oprávnenia z vecného bremena k objektu, so záväzkami zúčtovanými pri kúpnej zmluve.

Do skupiny veličín S5 (vlastnosti štruktúry), kde je možno zahrnúť veličiny charakterizujúce prevedenie objektu.

Do skupiny veličín S6 (procesy a stavy), kde je možno zahrnúť veličiny charakterizujúce stav objektu resp. stupeň jeho opotrebenia.

Skupiny veličín S2 (väzby), S7 (prejavy) a S8 (dôsledky prejavov) sú pri ocenení prázdne množiny.



Obr.č.8 Systém veličín na objekte⁵⁵

Pri oceňovaní metódou priameho porovnania bola použitá metóda koeficientov, ktorými sú, vo vzťahu k oceňovanému objektu, zohľadňované jednotlivé charakteristiky objektov použitých pre porovnanie.

V skupine veličín S1 (geometria) je zahrnutá len 1 veličina a to koeficient S1, ktorý zohľadňuje rozdiel medzi veľkosťou objektu použitého pre porovnanie vo vzťahu k objektu oceňovanému.

Skupina veličín S3 (aktivácia) je prázdna, pretože aktivácie sú zohľadnené už pri posúdení stavu.

V skupine veličín S4 (okolie) sú zahrnuté veličiny technické okolie, prírodné, sociálne, kultúrne a právne. Stav trhu (okolie vzdialené) je analyzované na základe zistených ponúkaných cien nehnuteľností použitých pre porovnanie s úpravou koeficientu zohľadňujúcim prameň ceny.

V skupine veličín S5 (vlastnosti štruktúry) je tiež len 1 veličina a to koeficient S5, ktorý z hľadiska nákladov na jednotku OP zohľadňuje rozdiel v prevedení objektu použitého pre porovnanie vo vzťahu k objektu oceňovanému.

V skupine veličín S6 (procesy a stavy) je tiež zahrnutá len 1 veličina a to koeficient S6, ktorý z hľadiska stupňa opotrebenia zohľadňuje rozdiel v stave objektu použitého pre porovnanie vo vzťahu k objektu oceňovanému.

Pri oceňovaní porovnávacou metódou podľa cenového predpisu je systém veličín daný použitou metódou.

⁵⁵ KUMPANOVÁ, S. *Aplikace systémového přístupu na ocenění nemovitosti s využitím porovnávací metody*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

U ocenenia stavby štruktúra a okolie ovplyvňujú jednotkovú cenu, ktorá je stanovená s ohľadom na prevedenie objektu a dosahovanej predajnej ceny v danej lokalite. Rozdiely v stavu okolia sú v oceňovacej vyhláške charakterizované Indexom polohy, ktorý je vyjadrený hodnotou kvalitatívneho pásma v súvislosti na účel užitia stavby. Pre správne vymedzenie účelu užitia stavby sa v cenovej vyhláške vymedzí Index konštrukcie a vybavenia, ktorý je opäť vyjadrený hodnotou kvalitatívneho pásma znakov indexu konštrukcie a vybavenia.⁵⁶

Na základe charakteristík kvantifikovaných koeficientov Indexu polohy stavby podľa tabuľky č. 1, môžeme vymedziť tieto znaky pre veličiny okolia:

Okolie vzdialené charakterizujú znaky – situácia na čiastkovom trhu.

Okolie právne charakterizujú znaky – vlastníctvo nehnuteľnosti,

– vplyv právnych vzťahov na predajnosť.

Okolie prírodné charakterizujú znaky – okolitá zástavba a životné prostredie v okolí nehnuteľnosti.

Okolie technické charakterizujú znaky – poloha nehnuteľnosti v obci,

– význam, lokality v obci, v oblasti, v okrese,

– dopravné spojenie,

– parkovacie možnosti v okolí nehnuteľnosti.

Na základe charakteristík kvantifikovaných koeficientov Indexu konštrukcie a vybavenia podľa tabuľky č. 2, môžeme vymedziť tieto znaky pre veličiny štruktúry a stavu objektu:

Prevedenie domu charakterizujú znaky – typ stavby,

– druh stavby,

– podlažnosť,

– ostatné vybavenie v RD.

Štruktúru objektu charakterizujú znaky – prevedenie obvodových stien,

– základné príslušenstvo v RD,

– vonkajšie úpravy.

Stav objektu charakterizuje znak – stavebne technický stav.

U veličín okolia v diplomovej práci sa vymedzilo v technickom okolí aj napojenie objektu na technickú infraštruktúru. Pri analýze znakov z oceňovacej vyhlášky sa nenachádza v Indexe polohy, ale v Indexe štruktúry a vybavenia.

⁵⁶ Vyhláška č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Tabuľka č.1: Vymedzenie SPV v prílohe 18a, tab.1 oceňovacej vyhlášky						
Príloha 18a) tab. 1					Systém podstatných veličín	
Znak		Kvalitatívni pásma				
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i	väzba	veľičina
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,1	Okolie vzdialené	trh
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05		
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0		
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05		
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,1		
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05	Okolie právne	väzby na objekte
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0		väzba na subjekt
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05	Okolie právne	iné väzby na objekte
		II.	Bez vlivu	0		
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05		
Tabuľka č.2.: Vymedzenie SPV v prílohe 18a, tab.6 oceňovacej vyhlášky						
Príloha č.18a) tab. 6					Systém podstatných veličín	
Znak		Kvalitatívni pásma				
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P _i	väzba	veľičina
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zastavěné území obce (odlehlá poloha)	-0,06	technické okolie	poloha objektu
		II.	Okrajová území obce	-0,03		
		III.	Souvisle zastavěné území obce	0		
2	Význam lokality, v obci, oblasti, okresu	I.*	Nepreferovaná	až -0,08	technické okolie	poloha domu
		II.	Bez vlivu	0		
		III.*	Preferovaná	až 0,10		
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby	-0,07	technické okolie	Objekty s negativným vplyvom v okolí objektu
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03	technické okolie	objekty bez vplyvu v okolí objektu

Tabuľka č.2.: Vymedzenie SPV v prílohe 18a, tab. 6 oceňovacej vyhlášky						
Príloha 20a) tab 2					Systém podstatných veličín	
Znak		Kvalitatívni pásma			väzba	veličina
Č.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi		
1	2	3	4	5		
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	III.	Převažující objekty pro bydlení	0	přírodní okolie	okolitá zeleň v blízkosti objektu
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03		
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05		
4	Dopravní spojení	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02	technické okolie	dopravná dostupnosť z pohľadu verejnej dopravy
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0		
		III.	Výborná dostupnost centra obce, výborné dopravní spojení	0,02		
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02	technické okolie	parkovacie plochy v blízkosti objektu a dostupnosť
		II.	Omezené	0		
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02		
6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40	sociálne okolie	obyvateľstvo
		II.	Bezproblémové okolí	0		
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10	technické okolie	zmeny v okolí objektu
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05		
		III.	Bez vlivu	0		
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05		
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10		
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10	vzdialený trh	vplyvy iné
		II.	Bez dalších vlivů	0		
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10		

Niektoré zo znakov uvedené v tabuľkách nie je možné správne vymedziť v systéme podstatných veličín.

Tabuľka č.3: Vymedzenie SPV v prílohe 20a, tab.2 oceňovacej vyhlášky

Príloha 20a) tab 2							Systém podstatných veličín	
Znak		Kvalitatívni pásma						
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Vi	väzba	veličina		
1	2	3	4	5				
0	Typ stavby ^{a)}	I.	Nepodsklepený alebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A;B;E;F;CH;I;L;M	prevedenie objektu	dispozícia domu		
		II.	Dtto - s plochou střechou	A;B;E;F;CH;I;L;M				
		III.	Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O				
		IV.	Dtto - s plochou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O				
1	Druh stavby	I.	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02	prevedenie objektu	dispozícia domu		
		II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01				
		III.	Samostatný rodinný dům	0				
2	Provedení obvodových stěn ^{b)}	I.	Na bázi dřevní hmoty - nezateplené, zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08	štruktúra objektu	nosné konštrukcie a typ stavby		
		II.	Železobetonová konstrukce - nezateplená	-0,01				
		III.	Zdivo cihelné nebo tvárniceové	0				
		IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04				
		V.	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,1				
3	Tloušťka	I.	méně jak 45 cm	-0,02	prevedenie objektu	murivo		
		II.	45 cm	0				
		III.	více jak 45 cm	0,03				
4	Podlažnost ^{c)}	I.	Hodnota větší než 2	0	prevedenie objektu	dispozícia domu		
		II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01				
		III.	Hodnota 1	0,02				
5	Napojení na sítě	I.	Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,1	technické okolie	napojenie objektu na technickú infraštruktúru objektu		
		II.	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05				
		III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0				
		IV.	Přípojka elektro, voda, napoj. na veřejnou kanalizaci	0,04				
		V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08				
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální tuhá paliva	-0,08	technické okolie	napojenie objektu na technickú infraštruktúru objektu		
		II.	Lokální vytápění el. nebo plynem	-0,04				
		III.	Ústřední, etážové, dálkové	0				
		IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05				
		V.	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vyt.)	0,06 až 0,10				

Tabuľka č.3: Vymedzenie SPV v prílohe 20a, tab.2 oceňovacej vyhlášky

Príloha 20a) tab 2						Systém podstatných veličín	
Znak		Kvalitatívne pásma			väzba	veľičina	
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota Vi			
1	2	3	4	5			
7	Základní příslušenství v RD ^{d)}	I.	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,1	štruktúra objektu	příslušenstvo objektu	
		II.	Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05			
		III.	Úplné - standardní provedení	0			
		IV.	Úplné nadstandard. Nebo vícec základ. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05			
		V.	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10			
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0	prevedenie objektu	vnútorný komfort dispozície v objekte	
		II.	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25			
9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05	štruktúra objektu	příslušenstvo objektu	
		II.	Minimálního rozsahu	-0,03			
		III.	Standardního rozsahu a provedení	0			
		IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. Provedení	0,04			
		V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05			
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I.	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03	štruktúra objektu	příslušenstvo objektu	
		II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0			
		III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05 až 0,10			
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300m ²	-0,01	štruktúra objektu	pozemok	
		II.	Od 300m ² do 800m ²	0			
		III.	Nad 800 m ² celkem	0,01			
12	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,06 až -0,10	vzdialený trh	iné kritéria	
		II.	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,05			
		III.	Bez vlivu na cenu	0			
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05			
		V.	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10			
13	Stavebně technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,25*	stav objektu	rekonštrukcia - údržba rekonštrukcia - oprava	
		II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*			
		III.	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*			
		IV.	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,65*			
		V.	Stavba se zanedbanou údržbou (provedení menších stavebních úprav)	0,40*			

4.3.5 Realizácia riešenia

V ďalšej fázy riešenia znalec spracuje sprostredkované informácie z predchádzajúcich podkladov do nálezu ZP. Následne sa postupuje podľa prof. Bradáča, ktorý odporúča po vykonaní prvotných znaleckých činností vypracovať si predbežný znalecký spis pre prehľadnosť. Jeho vypracovanie má viacero významov:

- primárne zoznámenie zo spisom pri jeho vypracovaní,
- dôležitá pomôcka pre vypracovanie nálezu a pri odškrtavaniu jednotlivých vykonaných úkonov sa na žiaden nezabudne,
- slúži aj ako kontrolná pomôcka v budúcnosti.⁵⁷

Následne by mal znalec vykonať miestne šetrenie. Toto šetrenie by mal znalec previesť vždy, pokiaľ je to možné. Osobne by mal oceňovaný objekt identifikovať, obhliadkou overiť súlad medzi predanými podkladmi a skutočnosťou a previesť potrebné doplnenia informácií. O miestnom šetrení si znalec vedie zápis, v ktorom vždy uvedie cieľ šetrenia, dátum, čas zahájenia a ukončenia úkonu, zoznam všetkých účastníkov a ich vzťah k pojednávanej nehnuteľnosti. Poznamená si všetky zistené údaje, dokumentuje fotograficky, prípadne merané údaje zakresľuje do nákresu.⁵⁸

Pre stanovenie ceny administratívnej (ceny zistenej), sa bude postupovať podľa platného oceňovacieho predpisu ku dni 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií České republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metódou sa ocení stavba, pozemky a porasty.

⁵⁷ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znaleství*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵⁸ KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.

Cena obvyklá je definovaná podľa §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použije metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom.

V konečnej fázy posudku sú naformulované odborné závery a spracované odpovedi na otázky.

Vzhľadom k zadaniu a vymedzeniu problémovej situácie problému, neboli položené žiadne otázky. Úlohou bolo oceniť rodinný dom za účelom zistenia administratívnej ceny nehnuteľnosti ako podklad pre daň z prevodu práv a zistenia ceny obvyklej za účelom predaja vybranými spôsobmi ocenenia.

Záverom posudku je znalecká doložka, v tom prípade neriešená.

4.3.6 Predanie znaleckého posudku

Záverečným krokom pri spracovaní posudku je kontrola správnosti údajov, následne sa posudok zviaže zošívacou šnúrkou, opečatí sa na zadnej strane posudku a u výsledku. Okrem pečate je na zadnej strane posudku a pri výsledku aj podpis zodpovednej osoby. Následne je jeho predanie zadávateľovi – v tomto prípade sa predanie neriešilo.

Okrem vypracovaného posudku zadávateľovi vrátia všetky poskytnuté podklady – projektová dokumentácia, list vlastníctva príp. poskytnuté fotografie. V prípade, že by vlastníčkovi nebola nejaká časť posudku jasná, je možné podať vysvetlenie prípadne posudok doplniť.

V štandardnom postupe sa navyše vystavuje faktúra za prevedenú prácu na posudku – v tomto opäť prípade neriešené.

5 APLIKÁCIA V ZNALECKOM POSUDKU

Znalecký posudok

č. 1-01/2013

o obvyklej cene nehnuteľnosti zapísanej na LV 1122 - rodinný dom č. p. 1220 na parcele č. 3430 vrátane parcele č.3431, zapísaných v katastru nehnuteľností, v k.ú. Žabovřesky, v okrese Brno - Žabovřesky, na ulici Čajkovského, PSČ 616 00

Objednávateľ posudku: Pán
Karel Novák
Čajkovského 1220
Brno 616 00

Účel posudku: Zistenie administratívnej ceny nehnuteľnosti ako podklad pre daň z prevodu práv a zistenie ceny obvyklej za účelom predaja

Dátum miestneho šetrenia: 23. 11. 2013

Dátum prevedenia posudku: 23.11.2013

Posudok vypracovala: Bc. Simona Kumpanová Valachovičová

Použitý oceňovací predpis:

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

V Brne dňa 23.11.2013

Znalecký posudok vrátane titulného listu obsahuje XY strán (vzhľadom k tomu, že sa jedná o súčasť diplomovej práce, je počet strán znaleckého posudku neuvedený).

5.1 NÁLEZ

5.2 PREDMET OCENENIA

Predmetom ocenenia je budova č.p. 1220 na ulici Čajkovského, rodinný dom uprostred rodinnej zástavby, stojaci na parcele č. 3430 a ďalej záhrada na parcele č. 3431, všetko v katastrálnom území Brno - Žabovřesky.

5.3 DOKLADY Z KATASTRU NEHNUTELNOSTÍ

5.3.1 Výpis z Katastru nehnuteľností zo dňa 23.11.2013.

Na výpisu z katastru nehnuteľností z LV č. 1122 (príloha spisu č. 5) zo dňa 23.11.2013, je budova zapísaná pod číslom popisným 1220 so spôsobom využitia rodinný dom, na parcele č. 3430 s výmerou 119 m², a parcela č. 3431 so spôsobom využitia ako záhrada, s výmerou 102 m² v katastrálnom území Brno – Žabovřesky. Na základe výpisu z LV č. 1122 sa vyhotovil výrez z katastrálnej mapy do prílohy č. 6.

Ako vlastníci sú uvedení:

Nováková Dagmar Ing., Čajkovského 1220, Žabovřesky, 61600 Brno,
SJM Novák Karel Ing. a Nováková Dagmar Ing., Čajkovského 1220, Žabovřesky,
61600 Brno.

5.4 STAVEBNE PRÁVNE DOKUMENTY

5.4.1 Projektová dokumentácia

Doložená dokumentácia, ktorá bola poskytnutá zadávateľom pánom Karolom Novákom, je nasledujúca:

Stavebný výkres pôvodného stavu z roku 1934 (príloha č. 1)

Výkres RD v 1:500: Pôdorys 1.PP
Pôdorys 1.NP
Pôdorys 2.NP
Zvislý rez RD
Pohľad na priečelie

Stavebný výkres nového stavu z roku 2003 (príloha č.2)

Pohľad uličný - nový 1:50
Pohľad dvorný - stávajúci 1:50

Pohľad dvorný - nový 1:50

Zameranie stavu dispozície 1.PP a 1.NP k dátumu 07/2013

Zameranie stavu dispozície 2.NP k dátumu 07/2013

Pôdorys podkrovia 1:50

Rez podkrovia A-Á - nový stav 1:50

Výkres krovu 1:50

Zameranie prebehlo v období 7/2013 opätovne z dôvodu plánovania modernizácie kuchýň.

5.4.2 Stavebné povolenie

Stavebné povolenie bolo vydané dňa 14.3.2003 kde sú podrobne uvedené a rozpísané jednotlivé zásahy do objektu - pôdna vstavba ktorá obsahuje schodisko do podkrovia, 3 izby, 2 vikiere, predsieň a sociálne zariadenie. V rámci tejto vstavby bolo vykonané aj rozšírenie rozvodov všetkých inštalácií a vykurovania - výmena ústredného kotla a výmena oceľových trubiek za medené potrubie, výmena radiátorov - z pôvodných oceľových rebrových radiátorov za oceľové doskové radiátory, výmena drevených okien za plastové okná a dverí - vstupné dvere pôvodné, ale vnútorné dvere s obložkovou zárubňou vymenené za nové dvere, a zateplenie fasády - zateplenie uličnej strany polystyrénom o hrúbke 6 cm a následne prevedená minerálna štruktúrovaná omietka s finálnym farebným nástrekom , zadná strana domu bola zateplená polystyrénom o hrúbke 8 cm a následne sa zopakoval postup ako na uličnej strane.

5.4.3 Kolaudačné rozhodnutie

Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 21.2.2005, ktoré povoľuje užívanie zmeny stavby - pôdnej vstavby, ktorá obsahuje schodisko do podkrovia, 3 izby, 2 vikiere, predsieň a sociálne zariadenie. V rámci tejto vstavby bolo vykonané aj rozšírenie rozvodov všetkých inštalácií a vykurovania - výmena ústredného kotla a výmena oceľových trubiek za medené potrubie, výmena radiátorov - z pôvodných oceľových rebrových radiátorov za oceľové doskové radiátory, výmena drevených okien za plastové okná a dverí - vstupné dvere pôvodné, ale vnútorné dvere s obložkovou zárubňou vymenené za nové dvere, a zateplenie fasády - zateplenie uličnej strany polystyrénom o hrúbke 6 cm a následne prevedený minerálna štruktúrovaná omietka s finálnym farebným nástrekom , zadná strana domu bola zateplená polystyrénom o hrúbke 8 cm a následne sa zopakoval postup ako na uličnej strane.

5.5 ĎALŠIE PODKLADY

5.5.1 Cenová mapa pozemkov

Cenová mapa stavebných pozemkov štatutárneho mesta Brna č. 9 s dátumom nabitia účinnosti 1.1. 2012 (Cenová mapa stavebných pozemkov štatutárneho mesta Brna č. 9 sa vydáva obecne záväznou vyhláškou č. 22/2011). Príslušná časť je uvedená v prílohe č.7.

5.5.2 Porovnávacía databáza cien nehnuteľností

Pre priame cenové porovnanie bola v posudku použitá databáza nehnuteľností, zostavená z údajov, získaných z realitných serverov v priebehu októbra až novembra 2013.

5.5.3 Predpisy (zákony a vyhlášky)

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- [2] Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 a vyhl.č. 364/2010 Sb., *vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb.*, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [3] Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- [4] Zákon č. 350/2012 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon).

5.5.4 Literatura

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.
- [2] *Portál Českého úřadu pro zeměměřičského a katastrálního* www.cuzk.cz [online], 2013 [cit. 2013-11-13]. Dostupné z: <nahlizenidokn.cuzk.cz>.

5.6 SITUÁCIA OCEŇOVANEJ NEHNUTEĽNOSTI

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Čajkovského, č.p. 1220, v Brne - Žabovřeskách. Príjazd k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii s obytnou zástavbou.

Nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1122:

- rodinný dom č.p. 1220 na p.č. 3430,
- pozemok p.č. 3431.

5.6.1 Obec a okolie nehnuteľnosti

Druh obce:	štatutárne mesto
Správna funkcia obce:	krajské mesto
Počet obyvateľ:	366 680
Obchod potravinami resp. zmiešaný tovar:	v mieste, v primeranej vzdialenosti
Školy:	základná, stredná, vysoká
Poštovný úrad:	v mieste
Obecný úrad:	v mieste
Stavebný úrad:	v mieste
Okresný úrad:	UMČ Brno Žabovřesky
Kultúrne zariadenie:	kino, divadlo
Športové zariadenie:	všetky
Štruktúra zamestnanosti:	priemysel, služby
Životné prostredie:	dobré, bez výraznejšieho vplyvu inverzií
Dopyt nehnuteľností:	vyšoká
Hotely ap.:	v mieste
Územný plán:	existuje

5.6.2 Umiestnenie nehnuteľnosti v obci

Poloha k centru:	štvrť obytných domov, s dobrým spojením s centrom.
Vzdialenosť k vlakovej stanici ČD:	cca 5 km, električkou
Vzdialenosť k autobusovej stanici:	cca 5 km, električkou
Vzdialenosť k zastávke MHD:	cca 2 min., električka
Dopravné podmienky:	výborné
Konfigurácia terénu:	rovinný
Prevládajúca zástavba:	rodinné domy
Parkovacie možnosti:	na chodníku
Obyvateľstvo v okolí:	bez problémových skupín
Územný plán:	existuje
Inžinierske siete v obci s možnosťou napojenia oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizácia, elektro, zemný plyn.

5.6.3 Vlastná nehnuteľnosť

Typ stavby	rodinný dom v radovej zástavbe
Počet izieb	7
Kuchyňa	2
Kúpeľne	3
WC	4
Prevádzkové miestnosti	chodba, schodisko
Pivničné miestnosti	2
Práčovňa v dome	1
Záhrada	záhrada za domom, výmera 102 m ²
Pozemky - zastavaná plocha	119 m ²
Pozemky celkom	221 m ²
Príslušenstvo	Nie je
Dostupnosť jednotlivých podlaží	dobrá
Možnosť ďalšieho rozšírenia	Bez možnosti

Údržba stavby

Po rekonštrukcii priebežná, dom vo veľmi dobrom stave

5.6.4 Možnosti ohrozenia, radón, hluk, emisie ap.

	Možnosti ohrozenia stavby
Zosuv:	neprichádza do úvahy
Kritická poloha objektu u vozovky:	Nie je Vlastník nehnuteľnosti nemá správu o meraní výskytu radonu v objekte. Zdraviu škodlivý výskyt radonu sa v Brne v danej lokalite nepredpokladá. Objekt nie je postavený z materiálu, u ktorého by bolo možné predpokladať výskyt radonu.
Výskyt radónu:	
Zdroj znečistenia v blízkom okolí:	Emisie, hluk aj. 400 m cesta 1. triedy (Žabovřeská)
Zdroj znečistenia vo vzdialenom okolí:	400 m cesta 1. triedy (Žabovřeská)
Zdroj hluku v okolí:	80 m z ulíc Minská a Horova
Iné:	nie je

5.6.5 Pripojenie na inžinierske siete

Vodovod:	prípojka z verejného vodovodu z ulice
Kanalizácie:	prípojka z verejnej kanalizačnej siete z ulice
Elektrická sieť:	zemný kábel 230/400 V z ulice, príkon dostatočný
Plyn:	je zavedený
Diaľkové vykurovanie:	nie je
Telefónna prípojka:	zavedená

5.7 POPIS SITUÁCIE NA TRHU V DANEJ OBLASTI PRE 3. ŠTVRTĽROKU 2013

V rokoch 2012 - 2013 došlo k výraznému zvýšeniu ponuky v mestskej časti Brno - Žabovřesky, pretože patrí medzi žiadané lokality k bývaniu. Cez tieto aspekty je však naďalej dopyt väčší ako samotná ponuka.

5.8 MIESTNE ŠETRENIE

Miestne šetrenie bolo prevedené dňa 23.11.2013 od 8:00 do 12:00 na predmetnej nehnuteľnosti, tzn. v Brne - Žabovřeskách, na ulici Čajkovského č.p. 1220, na pozemku p.č. 3430 a na pozemku p.č. 3431. Miestne šetrenie bolo zvolané za účelom prehliadky a posúdenia technického stavu nehnuteľnosti. Miestne šetrenie bolo prevedené za účasti pána Karla Nováka, vlastníka objektu a za Ústav súdneho inžinierstva VUT v Brne sa zúčastnila riešiteľka zadania Bc. Simona Kumpanová Valachovičová. Súčasne sa pri obhliadke zadovážila fotografická dokumentácia objektu (príloha spisu č. 8).

5.9 CELKOVÝ POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ocenenia je rodinný dom č.p. 1220, ktorý sa nachádza na ulici Čajkovského v Brne - Žabovřeskách, obci Brno

5.9.1 Obytný objekt č.p. 1220

Jedná sa o obytnú budovu, ktorá je užívaná ako rodinný dom, splňuje súčasné kritéria rodinného domu, definovaného vo vyhláske Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požiadavkách na využívanie územia (*dom má 2 nadzemní podlaží, podľa definície má rodinný dom najviac 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkrovi*). Dom je murovaný a ako základ sa predpokladajú základové pásy zo zmesou betónu a kameniva. Podľa dostupných informácií pôvodná dokumentácia pochádza z roku 1934, dom bol postavený až v roku 1935. V základoch nie je žiadna pôvodná izolácia, ta bola vložená až do pivničných podlahových konštrukcií v roku 2009. Rozsiahlejšia rekonštrukcia prebehla už v rokoch 2002 - 2003.

Pôdorys: obdĺžnikový.

Nosná konštrukcia: murovaná.

Základy: predpoklad základové pásy zo zmesou betónu a kameniva.

Izolácie: uličná i dvorná strana - obalová izolácia, podlahové konštrukcie v pivnici - izolácia.

Vonkajšie povrchy uličná strana - kontaktný zatepl'ovací systém, dvorná strana - kontaktný obvodových stien: zatepl'ovací systém.

Vonkajšie obklady: uličná strana - brizolitový sokel, dvorná strana - keramický sokel.

Strecha: sedlová, drevený krov, stojatá stolica, dva vikiere do uličnej strany, jeden vikier do dvornej strany.

Strešná krytina: keramická pálená taška dvojdrážková.

Oplechovanie: pozinkovaný plech.

Bleskozvod: nie je.

Napojenie na prípojky: kanalizácia - vodovod, plynovod, elektrina.

Okná: plastové, izolačné dvojité sklo.

Dvere: vchodové - pôvodné drevené s novým náterom, vnútorné dvere drevené s obložkovými a oceľovými zárubňami, do dvora dvere plastové presklené

Schodisko: monolitické železobetónové, povrch schodiskových ramien liate teracco, povrch podest a medzi podest keramická dlažba, zábradlie oceľové zábradlie s dreveným madlom.

5.9.2 Popis jednotlivých podlaží

1.PP (1. podzemné podlažie) - na výkresoch označené ako pivnica (sklep)

V pivničnej časti vstup do veľkej hobby miestnosti, kde steny a stropné trámy sú obložené smrekovým drevom. Na osvetlenie miestnosti slúžia veľké žiarivky a pivničné plastové okna z izolačným dvoj sklom. V rohu miestnosti je malý drez na riad zo studenou vodou a umývačka riadu. Miestnosti sa nachádzajú skrine a vyhradené úložné priestory, kde je plynomer, vodomer, a hlavná rozvodná skriňa. Z hobby miestnosti sa dá prejsť do kotolne, kde sa okrem kotla nachádza samostatné WC a umývadlo. V kotolni je tiež drevený obklad na stenách, ako zdroj svetla slúžia plastové pivničné okná s izolačným dvoj sklom. Pri odchode z hobby miestnosti sa po pravej strane nachádza malý sklad na bicykle a náradie, ktorý je tiež obložený dreveným obkladom na stenách. Naľavo pod schodiskom sa nachádza sklad na potraviny. Vo všetkých miestnostiach je dlažba, okrem skladu pod schodiskom, kde je betónová stierka ktorá je tak isto vo vyhradenom úložnom priestore v hobby miestnosti. Z pivnice po schodisku smerom do 1.NP sú plastové presklené dvere do záhrady.

1.NP (1.nadzemné podlažie)

Hlavný vstup, z ktorého sa prejde do hlavnej chodby, je schodisko a po pravej strane je vstup do bytu o dispozícii 2+1. Slúži ako bývanie pre syna vlastníka nehnuteľnosti. V bytovej jednotke sa po vstupe po ľavej strane nachádza kúpeľňa s smaltovanou vaňou a keramickým umývadlom a bojler. WC je oddelené a vstup je napravo vedľa kúpeľne z predsieni. Rovno z predsieni sa prejde do kuchyne, ktorá je vybavená štandardne - plynový sporák, elektrická rúra, chladnička, mraznička, drez na riad a klasická kuchynská linka. V kuchyni sa naľavo nachádza sklad potravín. Z predsieni napravo sa prejde do obývacej miestnosti. Obývacia miestnosť je priechodná do spálne. Zvyšné obytné miestnosti sú nepriechodné. V kúpeľni, na WC, v kuchyni a v sklade potravín je keramická dlažba a na stene v kúpeľni a za kuchynskou linkou je keramický obklad. V ostatných miestnostiach sú drevené vlysy. Okná plastové s izolačným dvoj sklom. Kúrenie je ústredné plynové a oceľové doskové radiátory.

2.NP (2.nadzemné podlažie)

V poschodí sa na chodbe nachádza úložný priestor na čistiace pomôcky. V predsieni sa na ľavej strane nachádza kúpeľňa s masážnou vaňou a keramickým umývadlom. WC je oddelené a vstup je napravo vedľa kúpeľne v predsieni. Rovno z predsieni sa prejde do kuchyne, ktorá je vybavená štandardne - plynový sporák, elektrická rúra, chladnička, mraznička, drez na riad

a klasická kuchynská linka. V kuchyni sa naľavo nachádza sklad potravín. Z kuchyne sa dá vyjsť na balkón, ktorý je orientovaný na záhradu. Balkón je ohraničený oceľovým zábradlím, podlaha je nedokončená (len asfaltová hydroizolácia). Z predsiene napravo sa prejde do obývacej miestnosti, a tá je priechodná do pracovne. Ostatné obytné miestnosti nie sú priechodné. V kúpeľni, na WC, v kuchyni a v sklade potravín je keramická dlažba a na stene v kúpeľni a za kuchynskou linkou je keramický obklad. V ostatných miestnostiach sú drevené vlysy. Okná plastové s izolačným dvoj sklom. Kúrenie je ústredné plynové a oceľové doskové radiátory.

Podkrovie

Zo schodiska sa dá ísť do detskej izby, ktorá je oproti alebo do chodby, ktorá je naľavo. V chodbe je umiestnený bojler na ohrev vody pre 2.NP a podkrovie. Naľavo na chodbe je vstup do kúpeľne, kde je rohová vaňa, keramické umývadlo, WC a bidet. Rovno z chodby je vstup do spálne a napravo je vstup do druhej detskej izby. Všetky obytné miestnosti sú nepriechodné. V kúpeľni je keramická dlažba a obklad. V ostatných miestnostiach je laminátová skladaná podlaha. V detských izbách sú vikiere a v kúpeľni je klasické okno, v oboch prípadoch sa jedná o plastové okná s izolačným dvoj sklom. V spálni je drevené strešné okno. Krov je zateplený minerálnou vlnou medzi krokvmi a krokvvá konštrukcia zo spodnej strany je obložená smrekovým drevom.

Pozemok a vedľajšie stavby

Pozemok je rovinatý, bez ďalších vedľajších stavieb.

Vonkajšie úpravy

Záhrada k nehnuteľnosti je oplotená, ale ani jeden z plotov neprináleží k danej nehnuteľnosti, preto sa táto skutočnosť do výpočtu a zistenia ceny administratívnej a ceny obvyklej neuvažuje. Ďalej sa na pozemku s p.č. 3431 sa nachádza sušiak na bielizeň a gril, ale nie sú spojené základmi zo zemou a sú ľahko odmontovateľné. Z tohto dôvodu sa o nich vo výpočte neuvažuje.

Porasty

Na oceňovanom pozemku p.č. 3431 sa k dátumu miestneho šetrenia nachádzajú okrasné stromy - jeden Jalovec obecný starý 6 rokov, a dve Borovice horské, každá stará 16 rokov. Stromy sú pravidelne ošetrované.

Technický stav - v systéme podstatných veličín Stav objektu

Objekt je starý 79 rokov, v priebehu posledných rokov došlo v objekte ku rozsiahlejším rekonštrukciám a zásahom. Vzhľadom k roku výstavby a k týmto rekonštrukciám sa dá stav objektu zhodnotiť ako lepší.

Rok výstavby:	1934
Údržba:	2009 - ležatá kanalizácia, 2011 - kotolňa 2008 - výmena dažďovej kanalizácie a s tým spojená oprava dvora
Rekonštrukcia:	2003 - výstavba podkrovia, výmena okien, zateplovanie, 2007 - výmena rozvodov vody a elektriny v kúpeľni,

V systéme podstatných veličín Okolie objektu

Technické okolie:	parkovacie plochy v blízkosti objektu a dostupnosť - parkovanie na ulici, dostupnosť do centra mesta dobrá (autom).
Prírodné okolie:	porovnania dostupnosti prírodného okolia - v blízkosti bezprostredná zeleň. výborná dostupnosť do okolitých parkov a lesov.
Sociálne okolie:	Úrad mestskej časti Žabovřesky - dostupnosť 300 m, v rozsahu cca 500 m dva supermarkety a jeden obchodný dom, ktorého súčasťou sú aj služby, a zdravotné centrum do vzdialenosti 300.
Kultúrne okolie:	porovnania dostupnosti kultúrneho okolia: Kino Lucerna - vzdialenosť od objektu cca 750 m, Kultúrny dom Rubín - vzdialenosť od objektu cca 750 m, Seleziánske centrum mládeže Žabovřesky - vzdialenosť od objektu cca 450 m.

5.10 POSUDOK

Predmetom ocenenia je budova č.p. 1220 na ulici Čajkovského, rodinný dom uprostred rodinnej zástavby, stojaci na parcele č. 3430 a ďalej záhrada na parcele č. 3431, všetko v katastrálnom území Brno - Žabovřesky.

5.10.1 Podklady a metodika riešenia

Pre vypracovanie znaleckého posudku ako podklady boli použité: výpis z katastru nehnuteľností (príloha č), projektová dokumentácia pôvodného stavu z roku 1934 (príloha č.) a projektová dokumentácia nového stavu z roku 2002 (príloha č.), stavebné povolenie (príloha č.) a kolaudačné rozhodnutie (príloha č.), ktoré poskytol zadávateľ pán Karol Novák, bytom na ulici Čajkovského, č.p. 1220, v Brne - Žabovřeskách.

Stanovenie ceny administratívnej slúžiacej ako podklad pre daň z prevodu nehnuteľnosti

Cena administratívna (cena zistená), je cena zistená podľa platného oceňovacieho predpisu ku dňu 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií Českej republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metódou je ocenená stavba, pozemky a porasty.

Stanovenie ceny obvyklej

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definovaná nasledujúcim spôsobom:

"Obvyklou cenou sa pre účely tohto zákona rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, poprípade podobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo podobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pritom sa uvažujú všetky okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv, avšak do jej výše 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 alebo iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumejú najmä vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštna obľuba sa rozumie zvláštna hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúca z osobného vzťahu k nim."

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použila metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom.

5.10.2 Popis nehnuteľnosti

Oceňovaný objekt je rodinný dom na ulici Čajkovského, č.p. 1220, v Brne - Žabovřeskách. Jedná sa o obytnú budovu, ktorá je užívaná ako rodinný dom, splňuje súčasné kritéria rodinného domu, definovaného vo vyhláske Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požiadavkách na využívanie územia (*dom má 2 nadzemné podlažia, podľa definície má rodinný dom najviac 2 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie a podkrovia*). Dom je murovaný a ako základ sa predpokladajú základové pásy zo zmesou betónu a kameniva. Podľa dostupných informácií pôvodná dokumentácia pochádza z roku 1934, dom bol postavený až v roku 1935. V základoch nie je žiadna pôvodná izolácia, ta bola vložená až do pivničných podlahových konštrukcií v roku 2009. Rozsiahlejšia rekonštrukcia prebehla už v rokoch 2002 - 2003.

Pôdorys: obdĺžnikový.

Nosná konštrukcia: murovaná.

Základy: predpoklad základové pásy zo zmesou betónu a kameniva.

Izolácie: uličná i dvorná strana - obalová izolácia, podlahové konštrukcie v pivnici - izolácia.

Vonkajšie povrchy uličná strana - kontaktný zatepl'ovací systém, dvorná strana - kontaktný obvodových stien: zatepl'ovací systém.

Vonkajšie obklady: uličná strana - brizolitový sokel , dvorná strana - keramický sokel.

Strecha: sedlová, drevený krov, stojatá stolica, dva vikiere do uličnej strany, jeden vikier do dvornej strany.

Strešná krytina: keramická pálená taška dvojdrážková.

Oplechovanie: pozinkovaný plech.

Bleskozvod: nie je.

Napojenie na prípojky: kanalizácia - vodovod, plynovod, elektrina.

Okná: plastové, izolačné dvojité sklo.

Dvere: vchodové - pôvodné drevené s novým náterom, vnútorné dvere drevené s obložkovými a oceľovými zárubňami, do dvora dvere plastové presklené

monolitické železobetónové, povrch schodiskových ramien liate teracco,

Schodisko: povrch podest a medzi podest keramická dlažba, zábradlie oceľové zábradlie s dreveným madlom.

Popis pozemku

Pozemok s p.č. 3430 je v katastru nehnuteľností evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, pozemok s p.č. 3431 je v katastru nehnuteľností evidovaný ako záhrada. Základná cena za m² bola zistená z dostupnej cenovej mapy pre mesto Brno. Výrez z cenovej mapy je v prílohe č.7.

5.10.3 Výmery pre ocenenie

Podlažie	Dĺžka (m)	Šírka (m)	Výška (m)
1.PP	9,00	10,00	2,10
1.NP	9,00	10,00	2,75
2.NP	9,00	10,00	2,75
Podkrovie	9,00	10,00	
- výška pôdnej nadmurovky			1,13
- výška hrebeňa nad nadmurovkou			3,63
- objem vikiera do ulice	3,75	1,90	1,20
- objem vikiera do ulice	3,75	1,90	1,20
- objem vikiera do záhrady - spodná časť	3,00	3,40	1,90
- objem vikiera do záhrady - strecha	3,00	3,40	1,80
- objem vikiera do záhrady - strecha	2,20	3,40	1,80

Podlažie	Výpočet	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.PP	=9*10*2,1	90	189,00
1.NP	=9*10*2,75	90	247,50
2.NP	=9*10*2,75	90	247,50
Podkrovie			
- výška pôdnej nadmurovky	=9*10*1,125		101,25
- výška hrebeňa nad nadmurovkou	=9*10*3,625/2		163,13
- objem vikiera do ulice	=3,75*1,9*1,2/2		4,28
- objem vikiera do ulice	=3,75*1,9*1,2/2		4,28
- objem vikiera do záhrady - spodná časť	=3*3,4*1,9/2		9,69
- objem vikiera do záhrady - strecha	=3*3,4*1,8/2		9,18
- objem vikiera do záhrady - strecha	=2,2*3,4*1,8/6		2,24
Celkom		360,00	978,04

5.10.4 A. Stanovenie ceny administratívnej slúžiacej ako podklad pre daň z prevodu nehnuteľnosti - ocenenie nehnuteľnosti

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem dle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Obec	Brno				
Počet obyvatel	366 680				
Katastrální území	Žabovřesky				
Oblast	Brno-3	příloha č. 39			
Základní cena	7288	příloha č. 20a, tab. 1	ZC	7288	Kč / m ³

Tabulka č.7						
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0	0	0
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0	0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0	0

Tabulka č.8						
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,03
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	III.	0	0	0
2	Význam lokality	Preferovaná	III.	0,0-0,1	0,03	0,03
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0	0
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0	0	0
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0	0	0
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0	0	0
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0	0

Tabulka č.9						
Index konstrukce a vybavení nemovitosti I_V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,838
0	Typ stavby	Podsklepený ze šikmou nebo strmou střechou				
1	Druh stavby	Řadový dům	II.	-0,01	-0,01	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné	III.	0	0	0
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.	0	0	0
4	Podlažnost	Hodnota větší než 2	I.	0	0	0
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V.	0,08	0,08	0,08
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední - dálkové	III.	0	0	0

Tabuľka č.9						
Index konstrukce a vybavení nemovitosti I_V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						
7	Zákl. příslušenství v RD	Více základního standardního provedení	II.	0,05	0,05	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	Kotelna, prádelna	II.	0,01-0,25	0,03	0,03
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III.	0	0	0
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m	II.	0	0	0
11	Výměra pozemků užívané se stavbou	Bez pozemku nebo do 300 m	I.	-0,01	-0,01	-0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0	0
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,05	1,05
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	D - pro stavby stáří nad 30 do 80 let včetně	A	-	-	0,7
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,863
Cena upravená		$CU = ZC \times I$	6289,813656	Kč/m ³		
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	6 152 000 Kč	

- ocenenie pozemku

Tabuľka č.10			
Stavební parcela			
Parcelní číslo:	3430	Katastrální území:	Brno - Žabovřesky
Číslo Lv:	1122	Vlastník:	
Výměra m ² :	119	Cenová mapa:	ANO
Rok odhadu:	2013	Základní cena Kč/m ²	3540,00
Stavení parcela pred zaokružlením		Kč	421 260,00
Stavební parcela po zaokružlení		Kč	421 300,00

Tabuľka č.11			
Jednotný funkční celek			
Parcelní číslo:	3431	Katastrální území:	Brno - Žabovřesky
Číslo Lv:	1122	Vlastník:	
Výměra m ² :	102	Cenová mapa:	ANO
Rok odhadu:	2013	Základní cena Kč/m ² :	3 540,00
Záhrada po zaokružlení		Kč	361 080,00
Stavební parcela po zaokružlení		Kč	421 300,00
Jednotný funkční celek		Kč	782 400,00

- ocenenie porastov - okrasných rastlín

Tabuľka č. 12							
Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 1, 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.							
Podle přílohy č. 37, odst. 7.3 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách (snížením ceny a polohovým koeficientem) menší než 1 % z jejich základní ceny.							
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka						0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14						1,23	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						1,00	
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
437	jalovec obecný	6	2 150	1	21,50	1 612,50	1 612,50
486	borovica horská	16	10 440	2	104,40	7 830,00	15 660,00
Celkem po zaokrouhlení						Kč	17 300

A. Rekapitulácia stanovenia ceny administratívnej nehnuteľnosti a pozemku

Administratívna cena je cena zistená podľa platného oceňovacieho predpisu ku dňu 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií Českej republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metódou je ocenená stavba, pozemky a porasty.

Cena stavby bez pozemku	6 152 000 Kč
Cena pozemkov	782 400 Kč
Cena okrasných rastlín	17 300 Kč
Cena stavby vrátane ceny pozemkov spolu	6 952 000 Kč
- uvedená cena je po zaokrouhlení	

5.10.5 B. Stanovenie ceny obvyklej

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použila metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom s oceňovanou nehnuteľnosťou. Rozhodujúcimi koeficientmi pre priame porovnanie sú:

S1: veľkosť objektu, prípadne vhodnosť dispozície objektu z hľadiska účelu užívania,

S5: prevedenie objektu,

S6: stav objektu, resp. stupeň jeho opotrebenia,

Ito: poloha objektu, napojenie na tech. infraštruktúru, dopravná dostupnosť,

Ipro: prírodná zeleň v okolí objektu,

Iso: dostupnosť úradov, škôl, športovísk, ponuka služieb, pracovných miest,


Iko: kultúrna vybavenosť v okolí objektu.

Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Čajkovského, č.p. 1220 v Brne - Žabovřeskách, je uprostred rodinnej zástavby, o vnútornej dispozícii 7+2, na pozemku p.č. 3430 o výmere 119 m² so záhradou s p.č. 3431 s výmerou 102 m².


ZP = 90 m²

PP (plocha parcely) = 221 m².


Porovnávané nehnuteľnosti

<i>Tabuľka č. 13: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 1</i>		
	Řadový rodinného domu 5+kk, Brno - Žabovřesky, ul. Puškinova. CP 184 m ² , zahrada 97 m ² , sklep 14 m ² . Dům je po kompletní rekonstrukci - zateplení, nová střecha a podlahy, rozvody elektro, vody, topení. Přízemí - obývací pokoj s kuchyňským koutem 40 m ² , pokoj 20 m ² , koupelna a WC. V patře 2 pokoje 21 + 17 m ² , pracovna/šatna 10 m ² . Plynový kotel na teplo a ohřev vody. Obytná plocha: 130 m ² . Zastavěná plocha: 87 m ² . Plocha parcely: 184 m ²	
Cena z inzercie	7 200 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	6 480 000	
<i>S1</i>	Menší veľkosť plochy parcely a zastavenej plochy	0,95
<i>S5</i>	Dispozične menší	0,98
<i>S6</i>	Po rekonštrukcii	1,00
<i>Ito</i>	Ďaleko od zastávky, problém s parkovaním	0,89
<i>Ipro</i>	Na ulici nie je zeleň, a je to ďalej do parkov	0,95
<i>Iso</i>	Vzdialenejšie služby a supermarkety	0,95
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 14: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.2

		<p>Řadového RD o dispozici 4+1, s terasou a menší zahradou v Brne - Žabovřesky, v ul. Králova. Dispozice: 1.NP: Ze vstupní chodby je přes posuvné dveře přístup do obývacího pokoje 20m². Dále je v přízemí kuchyně 12,5m², koupelna s rohovou vanou, bidetem, WC, a další samostatné WC přístupné ze zadní části chodby, kde je vchod na vydlážděný dvorek (terasa) se zahradním domkem na nářadí a venkovním posezením, skýtajícím dostatek soukromí. Na tento dvorek navazuje menší zatravněná zahrada, orientovaná na východ do klidového vnitrobloku okolních domů. 2.NP: tvoří tři pokoje (ložnice) o výměrách 14 + šatna, 13,5 a 8,5 m². Dům je zateplený, nová plastová okna, hliníkové vstupní dveře, je napojený na veškeré IS. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel, s nově vyvložkovaným komínem. Parkování je možné před domem (veřejné, neplacené stání)</p> <p>Obytná plocha: 120 m². Zastavěná plocha: 114m². Plocha parcely: 188 m²</p>
Cena z inzercie	4 950 000	
Právní cena – koef. redukce	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, práveň redukcie je jednotný u všetkých objektov	
Cena po redukcii	4 455 000	
S1	Menší veľkosť plochy parcely, menšia záhrada	0,90
S5	Bez pivnice, dispozične menší	0,95
S6	Po rekonštrukcii	1,00
Ito	Problém s parkovaním, zastávka MHD len smerom do Bystrce, polohovo rodinná zástavba tretí dom od rohového	0,90
Ipro	V bezprostrednej blízkosti zelene	1,01
Iso	Vzdialenejšie zdravotné centrum a supermarket	0,95
Iko	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 15: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.3


		<p>Patrový řadový rodinný dům 5+1 o celkové ploše 180 m² s garáží na ulici Haasova v městské části Brno - Žabovřesky. Dům je po kompletní rekonstrukci včetně zateplení. V přízemí najdeme jeden velký pokoj, druhý menší, který je možno využít jako kuchyň a koupelnu. Dále v přízemí najdeme vstup do sklepa a venkovní terasu (35 m²) se vstupem do garáže. V prvním patře najdeme kuchyni s novou kuchyňskou linkou, 3 pokoje a moderní koupelnu a WC. Dále zde najdeme přístup na půdu (80 m²). Garáž je na dálkové ovládání a dům je elektronicky zabezpečen.</p> <p>Obytná plocha: 180 m². Zastavěná plocha: 100m². Plocha parcely: 124 m²</p>
Cena z inzercie	5 690 000	
Právní cena – koef. redukce	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, práveň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	5 121 000	

<i>S1</i>	Väčšia ZP, menšia plocha parcely	1,01
<i>S5</i>	Dispozične menší, ale s garážou a pivnicou	0,98
<i>S6</i>	Po rekonštrukcii	1,00
<i>Ito</i>	Lepšie parkovanie, vzhľadom ku garáži, ale ďalej k zastávke MHD, rodinná zástavba uprostred	0,98
<i>Ipro</i>	V bezprostrednej blízkosti zelene	1,00
<i>Iso</i>	V blízkosti supermarket, ale väčšia vzdialenosť do škôl a do obchodných centier	0,95
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00


Tabuľka č. 16: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.4

		<p>Rodinný dóm 6+KK, v lokalitě Brno-Žabovřesky na ulici Kallabova. Jedná se o 3. patrový cihlový dóm ležící na pozemku o celkové ploše 246m², obytná plocha 246m². Dóm je ve velice dobrém technickém stavu, zateplení fasády, nová plastová okna, atd. Dispozice domu: v přízemí pokoj o velikosti 23m², dílna 24m², technická místnost 9m², garáž 17m², předzahrádka 15m², a dominantou přízemí je zahrada s přístřeškem o velikost 118m². Zahrada, která nabízí mnohočetná využití jako je bazén přístřešek ve spodní části ohniště je orientována na sever.</p> <p>Dispozice prvního patra: pokoj 17m², obytná kuchyň s klimatizací 19m², koupelna 6m², hala 12m², vstupní hala 3,5m², WC 1,35m², balkon 7m², terasa 16m², schodiště 6m². Dispozice druhého patra: pokoje o velikosti 16, 14, 14m², hala+schodiště 15m², WC 1,35m², balkon 10m². Možnost půdní vestavby.</p> <p>Topení plynové - ústřední. V ložnici na druhém patře původní kachlová kamna.</p> <p>Obytná plocha: 246 m². Zastavěná plocha: 100m². Plocha parcely: 124 m²</p>
Cena z inzercie	8 800 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	7 920 000	
<i>S1</i>	Zastavaná plocha väčšia, plocha pozemku väčšia	1,01
<i>S5</i>	Dispozične veľmi podobný, bez pivnice, ale má bazén a kachľové kamná	1,05
<i>S6</i>	Po rekonštrukcii	1,00
<i>Ito</i>	Porovnateľný s oceňovaným objekt - bez parkovacieho miesta, polohovo rodinná zástavba uprostred	1,00
<i>Ipro</i>	Zeleň a parky v blízkosti	0,98
<i>Iso</i>	V blízkosti supermarket, ale väčšia vzdialenosť do obchodného centra	0,98
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 17: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.5


	<p>Rodinný dům v lokalitě Brno - Žabovřesky. Dům byl nadstandardně rekonstruován v r. 2009-10. Dispozice: 1PP: pokoj (vinárna) 15m² s krbem, kterým lze vytápět díky tepelným rozvodům celý RD. Byla zde provedena hydroizolace stěny proti vlhkosti s garancí 30 let. Dále se zde nachází pracovna, sprch. kout, samostatné WC, vstup na zahrádku s posezením. 1 NP tvoří předsíň, šatna, druhé WC, obývací pokoj, jídelna a kuchyně s balkónem, vybavená linkou se spotřebiči. 2 NP: dětský pokoj, ložnice, koupelna s podlahovým topením a balkónem, WC. 3 NP: půda vhodná ke zbudování dalších místností i terasy. V domě jsou nová dřevěná eurookna, dřevěné podlahy a ošetřené parkety, nový kondenzační plynový kotel, rozvody a vysoce efektivní radiátory z hliníku. Zaveden internet TV+UPC, wifi.</p> <p>Obytná plocha: 180 m². Zastavěná plocha: 100m². Plocha parcely: 124 m²</p>	
Cena z inzercie	5 990 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	5 391 000	
S1	Plocha parcely a zastavená plocha zrovnateľná s oceňovaným objektom	1,00
S5	Dispozične menší, ale má pivnicu a krb, ktorý slúži ako alternatíva kúrenia	1,00
S6	Po rekonštrukcii, hliníkové radiátory	1,01
Ito	Parkovanie na ulici, poloha v rodinnej zástavbe	1,00
Ipro	V bezprostrednej blízkosti zelene	1,00
Iso	V blízkosti supermarket, ale ďalej na zastávku MHD	0,98
Iko	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 18: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.6


	<p>Rodinný dům 3+1 s bazénem a garáží Brno - Žabovřesky, klidná ulice, dům je velice atypicky řešený, vhodný pro ateliér nebo mladý pár. V roce 2001 byla na RD provedena kompletní rekonstrukce včetně vnitřní zděné konstrukce. Dispozice PP: garáž, sklep 1. NP: zádveří 6,10 m², předsíň 10,76 m², WC 1,72 m², obývací pokoj 25,28 m², jídelní kout 10,97 m², kuchyně 7,03 m², ložnice 14,19 m², koupelna 10,13 m², WC 3,04 m², terasa 24,84 m² podkroví: prostorná místnost se dvěma podlahovými úrovněmi 53,53 m², koupelna s WC 3,27 m², šatna 5,65 m², schodiště 6,94 m². Kompletní inženýrské sítě, topení ústřední, kotel plynový, otopná soustava teplovodní, vytápění a ohřev TUV je kotlem na plyn umístěným v PP. Na pozemku studna s užitkovou vodou napojená na závlahu zahrady. Dům nemá předzahrádku a garáž je průchozí přímo do domu. Zahrada o velikosti 375 m² s velkým bazénem, posezením a krbem.</p> <p>Obytná plocha: 202 m². Zastavěná plocha: 159m². Plocha parcely: 376 m²</p>
---	---

Cena z inzercie	7 000 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	6 300 000	
<i>S1</i>	Plocha pozemku a zastavená plocha väčšie	1,05
<i>S5</i>	Dispozične menší, ale s pivnicou, garážou, bazénom a studňou	1,05
<i>S6</i>	Po rekonštrukcii, kuchyňa zastaraná	0,98
<i>Ito</i>	Parkovanie v garáži	1,01
<i>Ipro</i>	Väčšia vzdialenosť do parkov, v okolí je zeleň	0,95
<i>Iso</i>	Zastávka MHD a supermarket sú ďalej od objektu	0,95
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00


Tabuľka č. 19: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.7

			<p>Rodinný dům se zahradou v městské části Brno – Žabovřesky, ulice Puškinova. Jedna se, o řadový dům, obytná plocha domu 150 m² + zahrada 200 m². V 1NP je kuchyň 15m², obývací pokoj 23m², ložnice 12m², koupelna s rohovou vanou, WC samostatně. Ve 2NP jsou 4 pokoje o velikosti 15m². Z kuchyně a předsíně vstup na zahradu s bazénem, krbem a malou dílnou. Vytápění domu kombinovaným plynovým kotlem a krbem. Dům je po částečné rekonstrukci, nová elektřina, kanalizace, plyn, střecha. Dům je částečně podsklepen. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, dostupnost do centra Brna 5minut.</p> <p>Obytná plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 100m². Plocha parcely: 350 m²</p>
Cena z inzercie	4 690 000		
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90	
Cena po redukcii	4 221 000		
<i>S1</i>	Plocha pozemku väčšia, zastavená plocha väčšia	1,01	
<i>S5</i>	Dispozične podobný ako oceňovaná nehnuteľnosť, ale zastarané, súčasťou je bazén, čiastočne podpivničený	0,95	
<i>S6</i>	Čiastočne po rekonštrukcii, z fotografií na portálu nutná väčšia investícia do interiéru	0,90	
<i>Ito</i>	Bez parkovacieho miesta, výborná dostupnosť k MHD a k supermarketu	1,00	
<i>Ipro</i>	Vo väčšej vzdialenosti zeleň, jedná sa o rodinnú zástavbu v blízkosti cesty I.tiedy	0,90	
<i>Iso</i>	Ďalej k úradom a k zdravotnej službe ako oceňovaný objekt	0,90	
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00	

Tabuľka č. 20: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č.8


		<p>Rodinný dům, který se nachází na ulici Bráfova v Brně, v atraktivní lokalitě KÚ Žabovřesky. Dům má 3 bytové jednotky o velikosti 2+kk o podlahové ploše 56 m² a půdu připravenou k vestavbě. Nachází se na konci řadové zástavby a přiléhá k němu parčík. Zastavěná plocha 130 m² + zahrada 130 m². Jedno parkovací místo před domem (v ulici se dá bezproblémově zaparkovat).</p> <p>Obytná plocha: 180 m². Zastavěná plocha: 130m². Plocha parcely: 260 m²</p>
Cena z inzercie	8 000 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	7 200 000	
<i>S1</i>	Väčšia plocha parcely, väčšia zastavená plocha	1,01
<i>S5</i>	Dispozične viac bytových jednotiek	1,01
<i>S6</i>	Po čiastočnej rekonštrukcii, pôdne priestory vhodné ku vstavbe	0,98
<i>Ito</i>	Parkovacie miesto pred domom - vlastné	1,01
<i>Ipro</i>	V bezprostrednej blízkosti zelene	1,00
<i>Iso</i>	Väčšia vzdialenosť na úrady, v blízkosti supermarket	0,98
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 21: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 9

		<p>Ul. Stránského. RD 5+1 s krásnou zahradou v lokalitě Brno - Žabovřesky. Před pár lety proběhlo zateplení celého domu, podřezání zdiva, rozvody vody, nová střecha, okapy a další. Dům je po zdařilé rekonstrukci a ve velice dobrém stavu s nízkými náklady. Součástí domu je zahrada tvořena v japonském stylu. K oddechu slouží zahradní chatka s terasou v zadní části zahrady. Dům je podsklepený, kde se nachází prádelna 20 m², skladovací místnost 20 m²a plynový kotel s bojlerem. Dohromady jsou v domě 2 koupelny (vana a sprchový kout), 3 toalety, 5 pokojů a kuchyně s jídelním koutem situovaným do zahrady. Dispozice domu - přízemí: obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem, WC, vstup do sklepa a zahradu. 1NP: ložnice, pokoj č.1, koupelna s vanou. Mezipatro WC, sprcha. 2NP: pokoj č.2, pokoj č.3. V domě se nachází i půdní prostor pro uložení věcí.</p> <p>Obytná plocha: 180 m². Zastavěná plocha: 80m². Plocha parcely: 240 m²</p>
Cena z inzercie	6 600 000	
Prameň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, prameň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	5 940 000	
<i>S1</i>	Zastavená plocha menšia, plocha parcely väčšia	1,01
<i>S5</i>	Dispozične podobné, s pivnicou, bez garáže, na záhrade chatka	1,00
<i>S6</i>	Po rekonštrukcii, len s pôdnym priestorom	0,98
<i>Ito</i>	Ďalej od zastávky MHD a od služieb	0,95

<i>Ipro</i>	V blízkosti parku a zelene	1,00
<i>Iso</i>	Porovnatel'ná dostupnosť do supermarketov a zdravotných centier	1,00
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

Tabuľka č. 22: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 10

		<p>Rohový, rodinný dům se zahradou, který se nachází ve vyhledávané lokalitě poblíž Masaryk. čtvrti, na ul. Tolstého, Brno - Žabovřesky. Dům je podsklepený. Celková plocha pozemku: 286 m², zastavěná plocha s nádvořím 153 m², zahrada 133 m², užitná plocha cca 110 m², s velkou půdou - 46 m², tudíž s možností přestavby na dal. půdní byt. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, pochází z r. 1920, v r. 1978 proběhla rekonstrukce fasády a okapů, v r. 1993 koupelna s WC. Nyní je RD dispozičně řešen: Sklep, v přízemí WC, 3x místnosti (13,03 m², 22,75m², 23,45m²), kuchyně s jídelnou (12,42m²) a zimní zahradou, dále v 1. patře je 1x místnost 13,69 m² a velký půdní prostor s okny 46 m². Obytná plocha: 110 m². Zastavěná plocha: 153m². Plocha parcely: 286 m²</p>
Cena z inzercie	6 000 000	
Práveň ceny – koef. redukcie	Vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponukovú cenu, práveň redukcie je jednotný u všetkých objektov	0,90
Cena po redukcii	5 400 000	
<i>S1</i>	Väčšia plocha pozemku a zastavenej plochy	1,01
<i>S5</i>	Dispozične menší, bez modernizácie	0,90
<i>S6</i>	Objekt vhodný k rekonštrukcii	0,85
<i>Ito</i>	Parkovanie na ulici, nevýhoda jedno smeroviek	0,95
<i>Ipro</i>	V bezprostrednej blízkosti parkov, supermarketov a služby sú ďalej od objektu	0,95
<i>Iso</i>	Ďalej na zastávku MHD, do zdravotného centra, škôl	0,95
<i>Iko</i>	Vzhľadom k lokalite je jednotná hodnota u porovnávaných objektov	1,00

B. Výpočet ceny obvyklej metódou priameho porovnania

Tabuľka č. 23: Výpočet ceny obvyklej metódou priameho porovnania												
Č.	Cena požadovaná	Koef. redukcie na	Cena po redukcii na pramen ceny	S1	S5	S6	Ito	Ipro	Iso	Iko	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu
	Kč	prameň ceny	Kč	prevedenie objektu S1		stav objektu	stav okolia objektu S0					Kč
				štruktúrne veličiny - geometria	štruktúrne veličiny - štruktúra a materiály	stav objektu	technické okolie	prírodné okolie	sociálne okolie	kultúrne okolie		Kč
1	7 200 000	0,90	6 480 000	0,95	0,98	1,00	0,89	1,00	0,95	1,00	0,79	8 202 532
2	4 950 000	0,90	4 455 000	0,90	0,95	1,00	0,90	1,01	0,95	1,00	0,74	6 020 270
3	5 690 000	0,90	5 121 000	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	0,95	1,00	0,91	5 627 473
4	8 800 000	0,90	7 920 000	1,01	1,05	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,94	8 425 532
5	5 990 000	0,90	5 391 000	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	5 445 455
6	7 000 000	0,90	6 300 000	1,05	1,05	0,98	1,01	0,95	0,95	1,00	0,98	6 428 571
7	4 690 000	0,90	4 221 000	1,01	0,95	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	0,70	6 030 000
8	8 000 000	0,90	7 200 000	1,01	1,01	0,98	1,01	1,00	0,98	1,00	0,99	7 272 727
9	6 600 000	0,90	5 940 000	1,01	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	1,00	0,84	7 071 429
10	6 000 000	0,90	5 400 000	1,01	0,90	0,85	0,95	0,95	0,95	1,00	0,66	8 181 818
<i>Priemer</i>											Kč	6 870 581
<i>Smerodajná odchýlka</i>											Kč	1 063 703
<i>Priemer minus smerodajná odchýlka</i>											Kč	5 806 877
<i>Priemer plus smerodajná odchýlka</i>											Kč	7 934 284
S1	Koeficient úpravy na 0,95											
S5	Koeficient úpravy na 0,98											
S6	Koeficient úpravy na 1											
Ito	Koeficient úpravy na 0,89											
Ipro	Koeficient úpravy na 1											
Iso	Koeficient úpravy na 0,95											
IO	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy : vzhľadom k lokalite objektov: Iko = 1,00											
Index odlišnosti			IO = (S1 x S5 x S6 x Ito x Ipro x Iso x Iko)									
Odhadovaná cena (podľa ODBORNÉ úvahy)											6 871 000 Kč	

B. Rekapitulácia

Pre stanovenie ceny obvyklej sa použila metóda priameho porovnania, kde sa v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom s oceňovanou nehnuteľnosťou.

Cena obvyklá celkom

6 871 000 Kč

5.10.6 C. Analýza výsledkov

Úlohou znaleckého posudku bolo zistiť administratívnu cenu nehnuteľnosti ako podklad pre daň z prevodu práv k nehnuteľnosti a zistiť cenu obvyklú za účelom predaja. Rodinný dom sa nachádza na ulici Čajkovského, č.p. 1220 v Brne - Žabovřeskách, na pozemku s p.č. 3430, ktorého súčasťou je aj záhrada s p.č. 3431. Objekt s pozemkami je v katastre nehnuteľností zapísaný v LV č. 1122.

Cena administratívna (cena zistená) bola zistená podľa platného oceňovacieho predpisu ku dňu 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií České republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metódou bola ocenená stavba, pozemky a porasty.

Pre stanovenie ceny obvyklej, ktorá je definovaná v §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, sa použila metóda priameho porovnania - v princípe jedná o vyhodnotenie cien ponúkaných nehnuteľností na trhu realít, ktoré sú porovnateľné svojou lokalitou, veľkosťou a typom. Na koeficienty v metóde priameho porovnania sa aplikovali vymedzené veličiny v systéme podstatných veličín.

A. Cena administratívna **6 952 000 Kč**

B. Cena obvyklá (tržná hodnota) **6 871 000 Kč**

- uvedené ceny sú po zaokrúhlení

Pre určenie tržnej hodnoty bol dôležitý výber porovnávaných objektov. Vďaka ponuke realitných kancelárií bolo možné vybrať vhodné porovnateľné nehnuteľnosti. Z výsledných hodnôt je zrejmé, že v dobe ocenenia je ponuka nehnuteľností vyššia ako dopyt.

V Brne 23.11.2013

podpis znalca

6 ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo aplikovať systémový prístup na ocenenie nehnuteľnosti s využitím porovnávacej metódy. Pre ocenenie nehnuteľnosti bolo potrebné zistiť administratívnu cenu nehnuteľnosti ako podklad pre daň z prevodu práv k nehnuteľnosti a zistiť cenu obvyklú za účelom predaja. Administratívna cena bola zistená podľa platného oceňovacieho predpisu ku dni 23.11.2013, podľa platnej vyhlášky Ministerstva financií České republiky č. 3/2008 Sb., ktorou sa provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Pre stanovenie ceny obvyklej, ktorá je definovaná v §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, sa použila metóda priameho porovnania.

Systémový prístup sa v diplomovej práci aplikoval na administratívnu cenu porovnaním znakov podľa oceňovacej vyhlášky a vymedzeného systému podstatných veličín. Tieto podstatné veličiny sa následne aplikovali do metódy priame porovnania - u tejto metódy bol dôležitý výber porovnávaných objektov.

V neposlednom rade bola pre určenie obvyklej ceny objektu, okrem znalosti oceňovacích metód, potrebná aj orientácia v systémovej metodológii pre správne vymedzenie systému podstatných veličín. V práci je podložené, ako je možné nehnuteľnosť vymedziť na základe týchto veličín - popísaním prevedenia, stavu a stavu okolia.

Z výsledkov vyplýva, že pri správnom vymedzení systému podstatných veličín aplikovaných na znakoch z oceňovacej vyhlášky, je možné určiť obvyklú cenu objektu z databázy - po priradení týchto znakov objektom v databázy.

Nevýhodu však takýto spôsob oceňovania má - významnosť skupín veličín a výber veličín rozhodujúcich sa bude líšiť od lokality k lokalite. Lokalita Žabovřesky je vďaka svojej obľúbenosti, dobrej dostupnosti do okolitej zelene a blízkosti do centra, jednou z vyhľadávaných lokalít mesta Brna.

7 POUŽITÁ LITERATÚRA

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUCIL. *International Valuation Standards 2011 – Framework*. Ďalej je IVSC. IVS Framework 2001, s. 3, odts. 7
- [3] JANÍČEK, P. a MAREK J. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí: hledání souvislostí : učební texty*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.
- [4] JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1.vyd. Brno: CERM, 2007, ISBN 978-80-7204-556-32., s. 1234.
- [5] KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 2012. vyd. Vysoké učení technické v Brně: Ústav soudního inženýrství, 2012. první. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [6] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 753 s. ISBN 978-80-214-4563-5
- [7] KLEIN, Š.; KESSLEROVÁ, P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3200-8., s. 9
- [8] ORT, P. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- [9] ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2009/2010. ISBN 80-86929-14-0.

7.1 PRÁVNE PREDPISY

- [1] Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 89/2014, občanský zákoník
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování ve znění zákona č. 121/200 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., a zákona č. 257/2004 Sb.
- [4] Zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

7.2 ZOZNAM OBRÁZKOV

<i>Obr. č. 1 Priama metóda porovnania</i>	11
<i>Obr. č. 2 Nepriama metóda porovnania</i>	11
<i>Obr. č. 3 Obecné schéma systémovej metodológie</i>	13
<i>Obr. č. 4 Scéma podstatných veličín</i>	19
<i>Obr. č. 5 Znalectvo ako štruktúrovaný objekt</i>	21
<i>Obr. č. 6 Podmnožiny veličín systému podstatných veličín</i>	22
<i>Obr. č. 7 Informačný tok znaleckej činnosti v systémovej metodológii</i>	25
<i>Obr. č. 8 Systém veličín na objekte</i>	36

7.3 ZOZNAM TABULIEK

<i>Tabuľka č.1: Vymedzenie SPV v prílohe 18a, tab.1 oceňovacej vyhlášky</i>	38
<i>Tabuľka č.2: Vymedzenie SPV v prílohe 18a, tab.6 oceňovacej vyhlášky</i>	38
<i>Tabuľka č.3: Vymedzenie SPV v prílohe 20a, tab.2 oceňovacej vyhlášky</i>	40
<i>Tabuľka č.4: Vstupné údaje pre výpočet ZP a OP</i>	56
<i>Tabuľka č.5: Výpočet ZP a OP</i>	56
<i>Tabuľka č.6: Ocenenie RD porovnávacím spôsobom podľa § 26a a príloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	56
<i>Tabuľka č. 7: Výpočet koeficientu cenového porovnání I</i>	57
<i>Tabuľka č.8: Index polohy I_P - príloha č. 18a, tabulka č. 6</i>	57
<i>Tabuľka č. 9: Index konstrukce a vybavení nemovitosti I_V - príloha č. 20a, tabulka č. 2</i>	57
<i>Tabuľka č. 10: Stavebný pozemok</i>	58
<i>Tabuľka č. 11: Jednotný funkční celok</i>	58
<i>Tabuľka č. 12: Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 1, 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb</i>	59
<i>Tabuľka č. 13: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 1</i>	60
<i>Tabuľka č. 14: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 2</i>	61
<i>Tabuľka č. 15: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 3</i>	61
<i>Tabuľka č. 16: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 4</i>	62
<i>Tabuľka č. 17: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 5</i>	63
<i>Tabuľka č. 18: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 6</i>	63
<i>Tabuľka č. 19: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 7</i>	64
<i>Tabuľka č. 20: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 8</i>	65
<i>Tabuľka č. 21: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 9</i>	65
<i>Tabuľka č. 22: Určenie koeficientov porovnávanému objektu z databázy č. 10</i>	66
<i>Tabuľka č. 23: Výpočet ceny obvyklej metódou priameho porovnania</i>	67

Použité skratky

IVS – Medzinárodné oceňovacie štandardy.

ZP – znalecký posudok (treba rozlišovať v texte).

ZP – zastavaná plocha.

OP – obostavaný priestor.

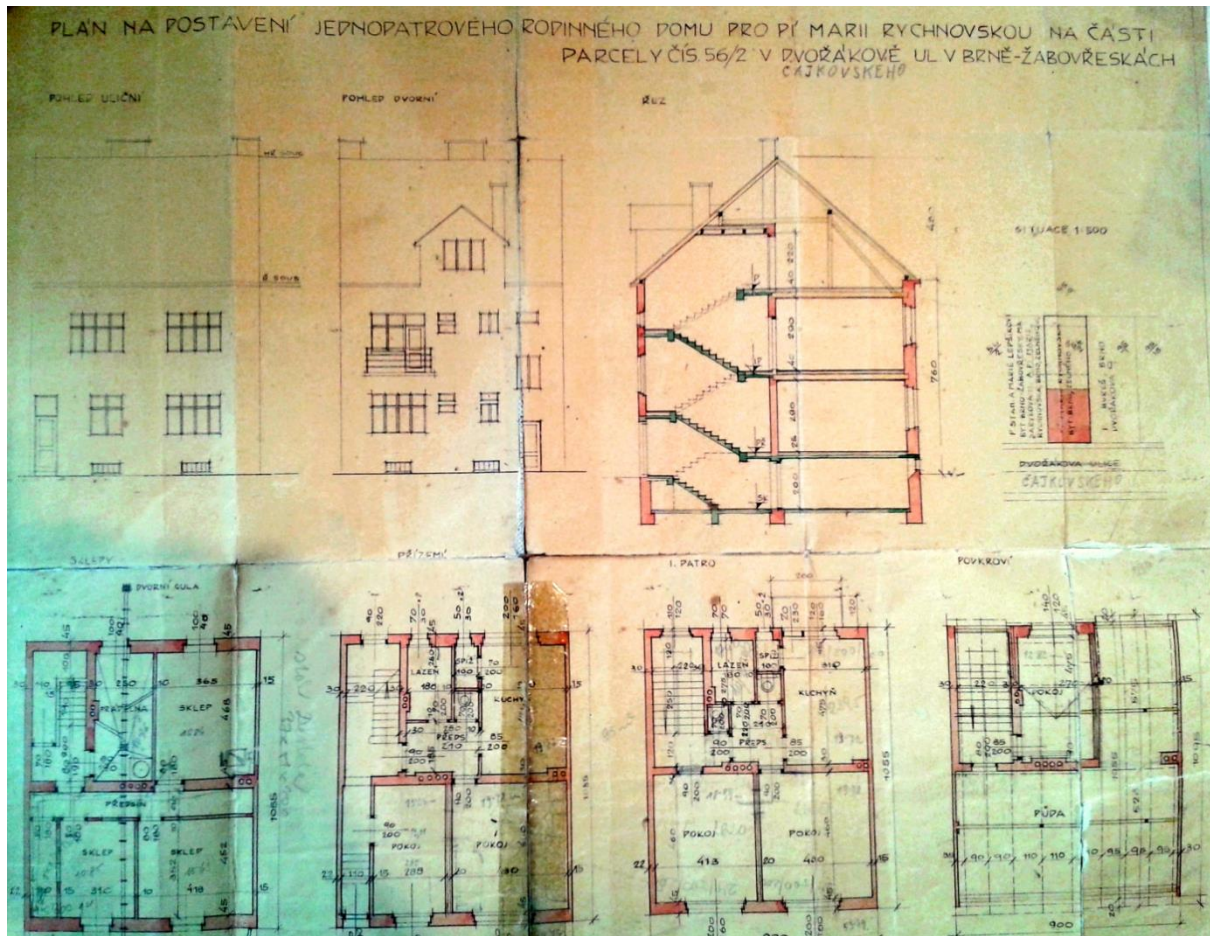
SPV – systém podstatných veličín.

8 PRÍLOHA

Príloha č.1 Projektová dokumentácia - pôvodný stav	73
Príloha č. 2 Projektová dokumentácia - nový stav	74
Príloha č. 3 Stavebné povolenie	79
Príloha č. 4 Kolaudačné rozhodnutie	80
Príloha č. 5 Výpis z katastru nehnuteľností	81
Príloha č. 6 Katastrálna Mapa - výrez	81
Príloha č. 7 Cenová mapa - výrez	82
Príloha č. 8 Fotodokumentácia	83

Príloha č.1

Projektová dokumentácia - pôvodný stav

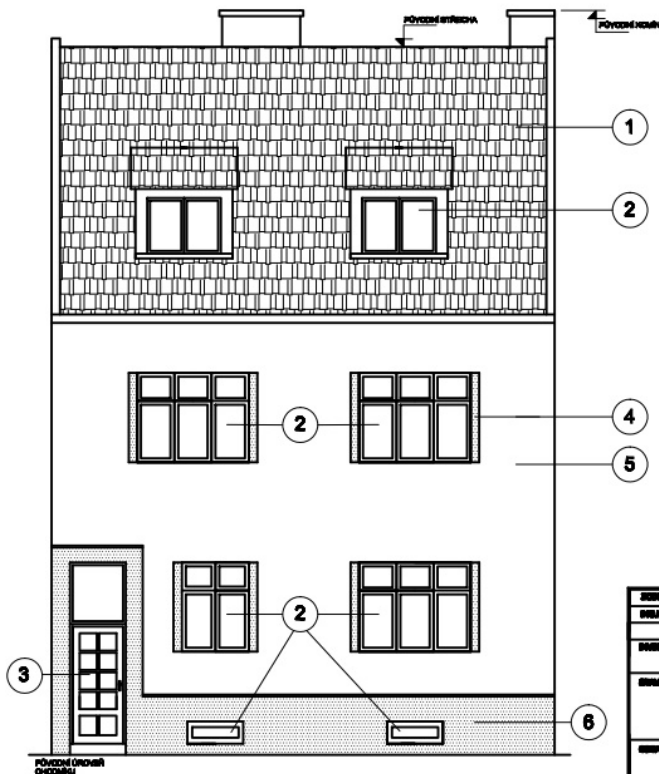


Príloha č. 2

Projektová dokumentácia - nový stav



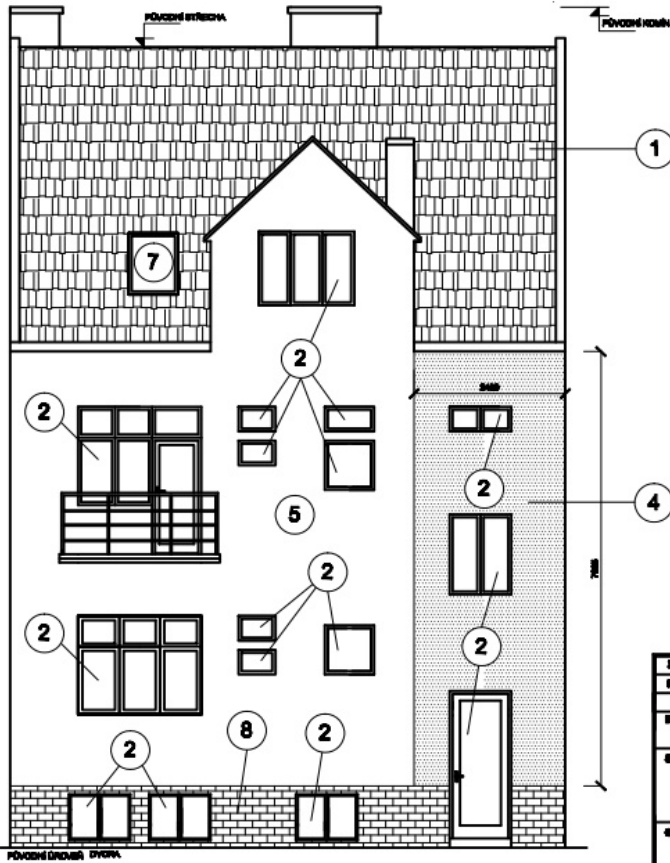
PROJEKTOVÁTOR	VÝKONKOVÁ MĚRKA	PRŮJEM MĚRKA	INGREA Ing. Ing. Ing. Ing. Ing. Ing. ČAJKOVSKÉHO 7 602 00 BRNO
OBJEKT : NOVÁ STAVBA NOVÉHO ČAJKOVSKÉHO 7, 602 00 BRNO			STAVBA : ÚPRAVA ČÍSLO VÝKRESU : 001/001 ČÍSLO : 70/01
STAVBA : PŮDNÍ VESTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			STAVBA : ÚPRAVA ČÍSLO VÝKRESU : 001/001 ČÍSLO : 70/01
OBJEKT VÝKRES : POHLED DVORNÍ - STÁVAJÍCÍ			ŠKALA : 1 : 50 LISHTA VÝKRESU : 7



LEGENDA POVRCHŮ :

- ① STÁVAJÍCÍ KRYTINA - PŘELOŽIT
- ② OKNA NOVÁ DO PŮVODNÍCH OTVORŮ
PROVEDENÍ - BÍLÝ PLÁST
- ③ VSTUPNÍ DVEŘE PŮVODNÍ - REPAŠOVANÉ
- ④ OMÍTKA NA ZATEPLENÍ FASÁDU TENKOVŘSTVÁ
BARVA STUDEJÁ MODRÁ
- ⑤ OMÍTKA NA ZATEPLENÍ FASÁDU TENKOVŘSTVÁ
BARVA BÍLÁ
- ⑥ NÁTĚR STÁVAJÍCÍHO SOKLU A OBTĚNÍ VSTUPU
BARVA STUDEJÁ MODRÁ

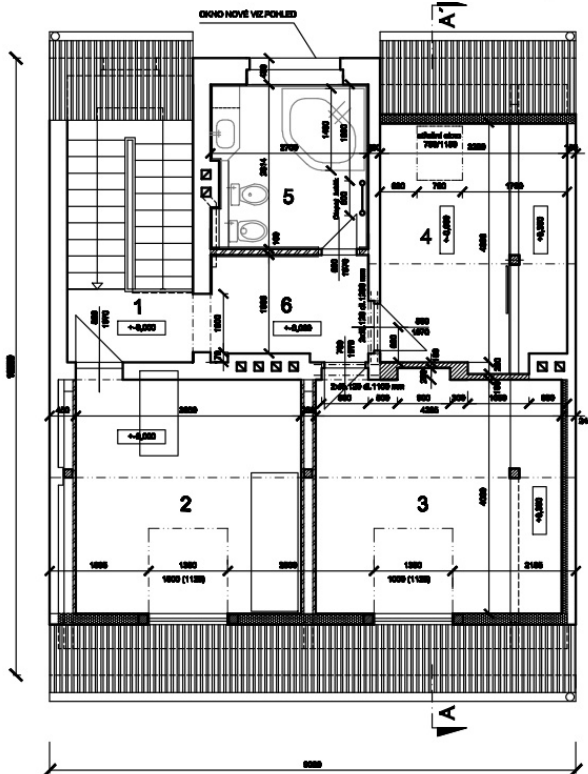
PROJEKTOVÁTOR	VÝKONKOVÁ MĚRKA	PRŮJEM MĚRKA	INGREA Ing. Ing. Ing. Ing. Ing. Ing. ČAJKOVSKÉHO 7 602 00 BRNO
OBJEKT : NOVÁ STAVBA NOVÉHO ČAJKOVSKÉHO 7, 602 00 BRNO			STAVBA : ÚPRAVA ČÍSLO VÝKRESU : 001/001 ČÍSLO : 70/01
STAVBA : PŮDNÍ VESTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			STAVBA : ÚPRAVA ČÍSLO VÝKRESU : 001/001 ČÍSLO : 70/01
OBJEKT VÝKRES : POHLED ULIČNÍ - NOVÝ			ŠKALA : 1 : 50 LISHTA VÝKRESU : 10



LEGENDA POVRCHŮ :

- 1 STÁVAJÍCÍ KRYTINA - PŘELOŽIT
- 2 OKNA A DVEŘE NOVÁ DO PŮVODNÍCH OTVORŮ PROVEDENÍ - BÍLÝ PLAST
- 4 OMÍTKA NA ZATEPLENOU FASÁDU TENKOVĚSTVÁ
- 5 OMÍTKA NA ZATEPLENOU FASÁDU TENKOVĚSTVÁ BARVA BĚLÁ
- 7 STŘEBNÍ OKNO 780/1180
- 8 KERAMICKÝ OBKLAD MRAZUJZDORNÝ

ZADAVATEL	VÝKONKAL	PROJEKT	INGREA inženýrská agentura s.r.l. KAPALÁ, UL. SV. JAROMÍŘE 7 602 00 BRNO
STAVBA	PRŮJEM	LEŽENÍ ŽEB	
ČÍSLO STAVBY	ČÍSLO ŽEB	PO ÚP	
OBJEKT : NOVÁ PŮDĚLNÍ VĚŠTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			ČÍSLO VÝKRESU : 1 : 50
DĚLNÍ VÝKRES : POHLED DVORNÍ - NOVÝ			ČÍSLO VÝKRESU : 11



LEGENDA HMOT :

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- OP.VL.NAMNO
- SÁDKOKARTON 8 VÝZUKOU
- TERMOIZOLACE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE

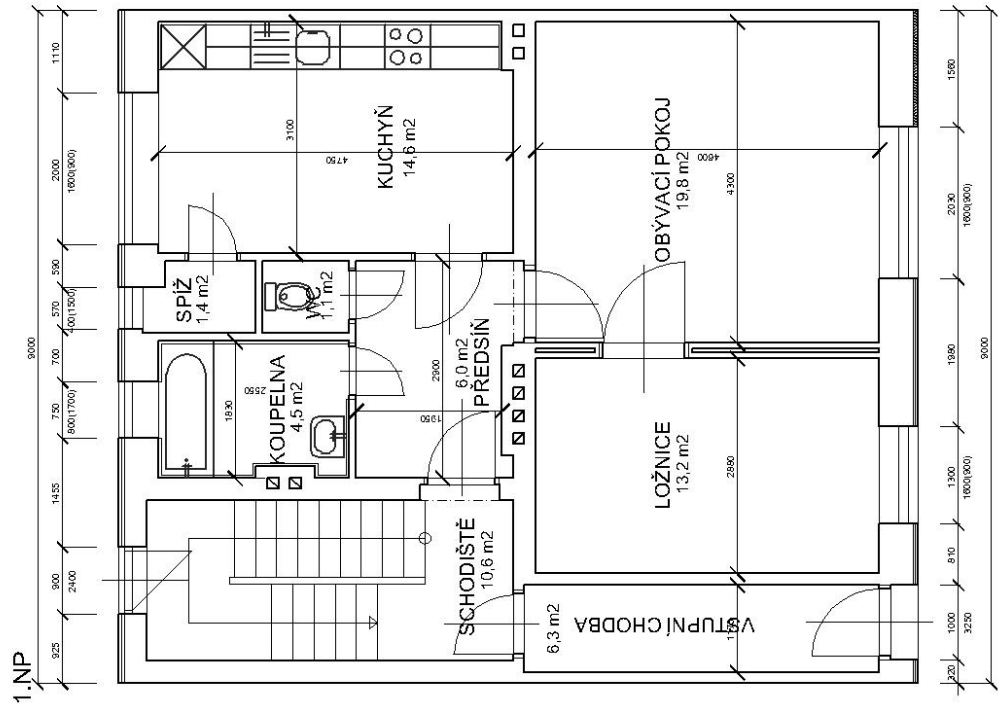
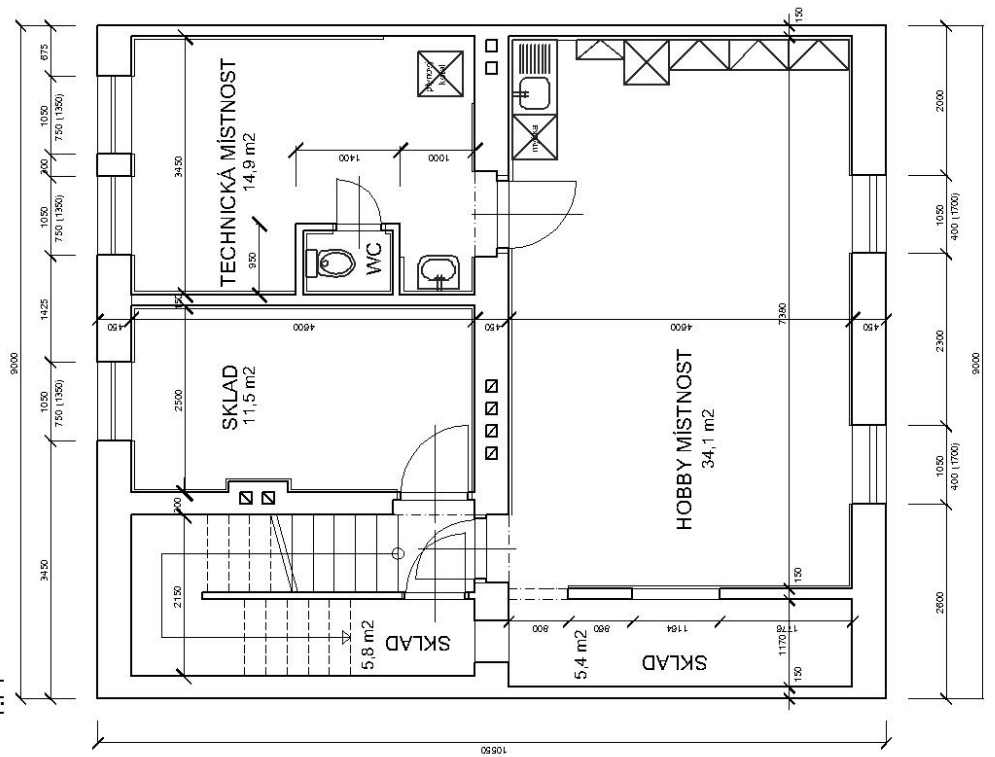
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

číslo	názov	plocha (m ²)	podlahy	poznámky
1	SCHODIŠTĚ	10,5	stěbní	
2	POKOJ	15,4	hugrum	
3	POKOJ	16,8	hugrum	
4	POKOJ	13,2	hugrum	
5	KOUPELNA	7,8	keram. dlažba	keramická dlažba
6	PŘEDSÍŇ + KK	5,1	hugrum	

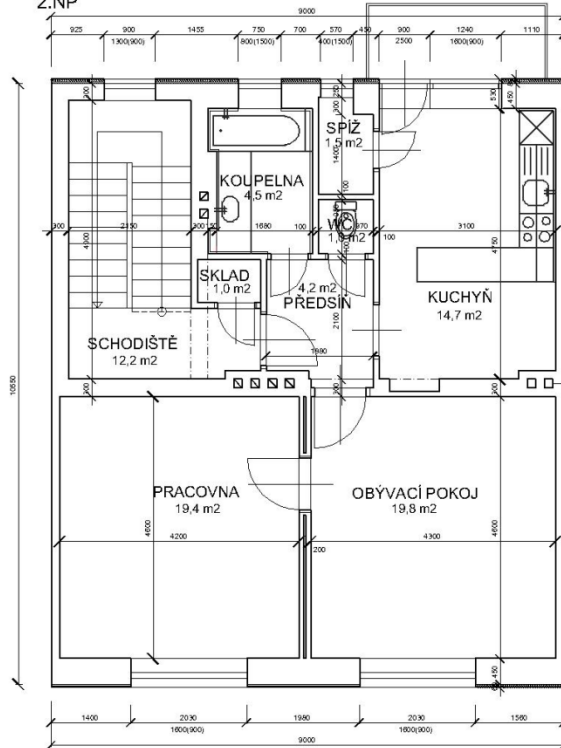
±0,000 = úroveň stěbní podlahy v úrovni příčky

ZADAVATEL	VÝKONKAL	PROJEKT	INGREA inženýrská agentura s.r.l. KAPALÁ, UL. SV. JAROMÍŘE 7 602 00 BRNO
STAVBA	PRŮJEM	LEŽENÍ ŽEB	
ČÍSLO STAVBY	ČÍSLO ŽEB	PO ÚP	
OBJEKT : NOVÁ PŮDĚLNÍ VĚŠTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			ČÍSLO VÝKRESU : 1 : 50
DĚLNÍ VÝKRES : PŮDORYS PODKROVÍ			ČÍSLO VÝKRESU : 8

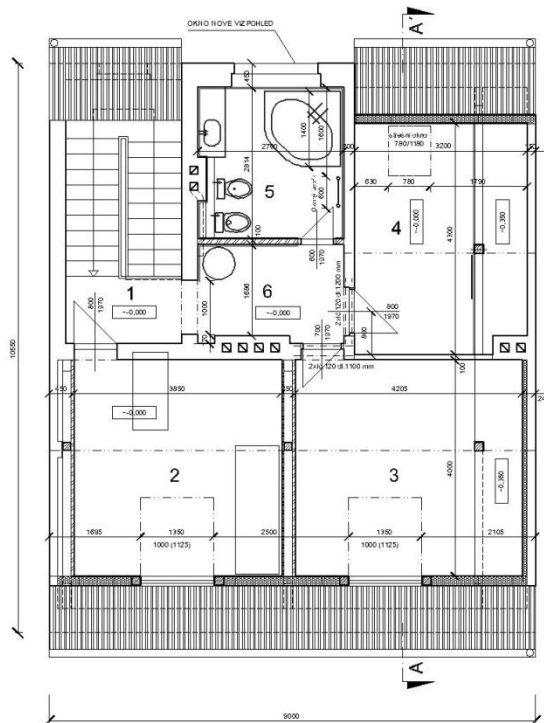
ZAMĚŘENÍ K DATU 07/2013
1.PP



ZAMĚŘENÍ K DATU 07/2013
2.NP



ODPOVÍDÁ ZAMĚŘENÍ K DATU 07/2013



LEGENDA HMOT :

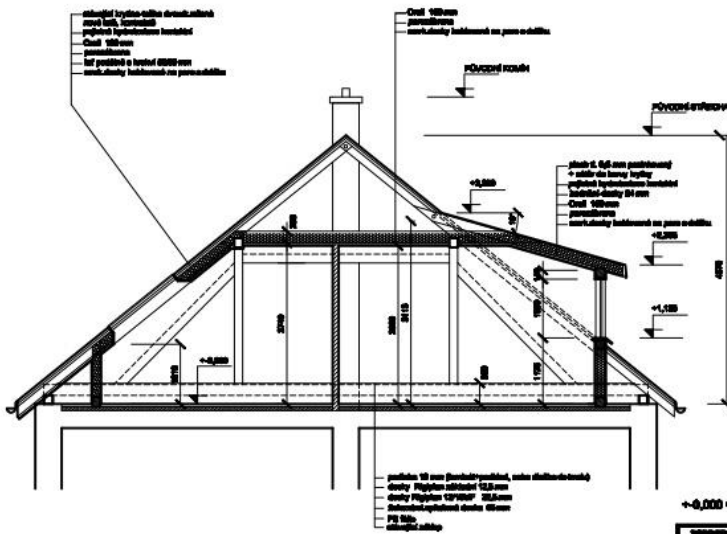
- STAVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- CP v.l. NA MVC
- SÁDROKARTON S VYZTUŽOU
- THERMOIZOLACE
- STAVAJÍCÍ KONSTRUKCE

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

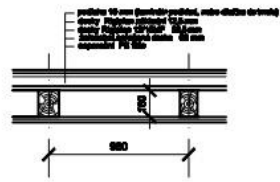
číslo	název	plocha (m²)	podlaha	poznámka
1	SCHODIŠTĚ	10,5	stávající	
2	POKOJ	15,4	laminátová skl.	
3	POKOJ	16,8	laminátová skl.	
4	POKOJ	13,2	laminátová skl.	
5	KOUPELNA	7,8	keram. dlažba	ker obklad do stropu
6	PŘEDSÍN	5,1	laminátová skl.	

+0,000 = úroveň stávající podesty v úrovni půdy

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESL	INGREA CIVILNÍ INŽENÝRING ING. KAREL ULČIČEK ČAJKOVSKÉHO 7 616 00 BRNO
ING. KAREL ULČIČEK	ING. KAREL ULČIČEK	ING. KAREL ULČIČEK	
INVESTOR : MAIŽELE CASIMIR KAREL ULČEK ČAJKOVSKÉHO 7, 616 00 BRNO			
STAVBA : PŮDNÍ VESTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			DATUM : LEDEN 2003
			ČÍSLO ZAKAZKY : 002/2003
			ÚČEL : PD SP
OBSAH VÝKRESU : PŮDORYS PODKROVÍ			MĚŘITKO : 1 : 50
			ČÍSLO VÝKRESU : 8



DETAIL STROPU NOVÝ M 1:20

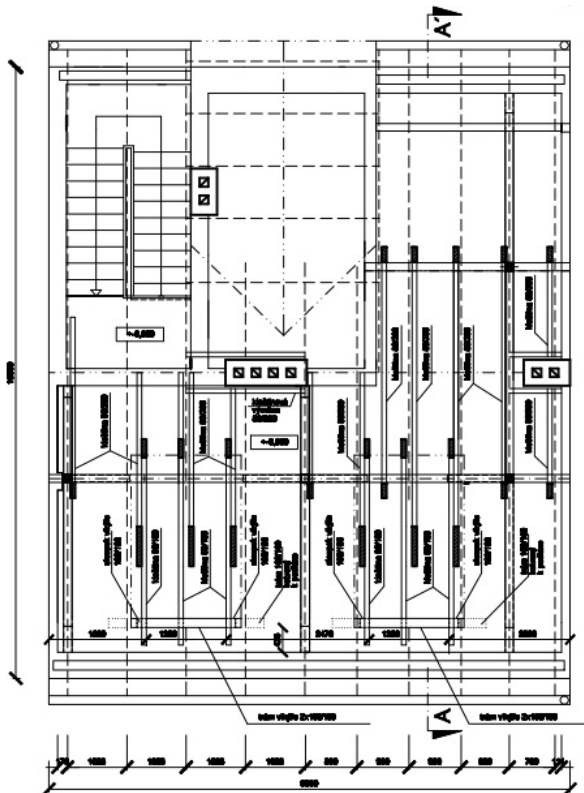


LEGENDA HMOT :

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- GP v.t. NAMC
- GIPSOKARTON S VÝZTUČNOU
- THERMOIZOLACE
- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE

+0,000 = úroveň stávající podesty v úrovni půdy

SESTAVOVATEL	VYPRACOVATEL	PROJEKTANT	INGREA Ing. Karel Bláhoš Ing. Jaroslav Štáhl Ing. Jiří Štáhl
INŽENÝR BLÁHOŠ	INŽENÝR ŠTÁHL	INŽENÝR ŠTÁHL	
ADRESA : OSVĚTLA BRNO-VEŠTEŘOVSKÉ MĚSTO ČAJKOVSKÉHO 7, 60200 BRNO			
PRŮJEM : PŮDNÍ VĚSTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			ÚROVŇ : LHM 000 ČÍSLO VÝKRESU : 007 000 ŠKALA : P3 0'
ÚROVŇ VÝKRESU : ŘEZ A-A' - NOVÝ STAV			ÚROVŇ : 1 : 50 ČÍSLO VÝKRESU : 9



POZNÁMKA :

STÁVAJÍCÍ DŘEVĚNÉ PRVKY KROVU BUDOU NAPUŠTĚNY PROTI HNILOBĚ A PLÍSNĚ. POŠÍBÁNY JBOU POZE NOVÉ PRVKY. NOVÝMI PRVKY JSOU POZE KLEŠTINY A VÍKÝŘE.

+0,000 = úroveň stávající podesty v úrovni půdy

SESTAVOVATEL	VYPRACOVATEL	PROJEKTANT	INGREA Ing. Karel Bláhoš Ing. Jaroslav Štáhl Ing. Jiří Štáhl
INŽENÝR BLÁHOŠ	INŽENÝR ŠTÁHL	INŽENÝR ŠTÁHL	
ADRESA : OSVĚTLA BRNO-VEŠTEŘOVSKÉ MĚSTO ČAJKOVSKÉHO 7, 60200 BRNO			
PRŮJEM : PŮDNÍ VĚSTAVBA A ÚDRŽBA RODINNÉHO DOMU ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO			ÚROVŇ : LHM 000 ČÍSLO VÝKRESU : 007 000 ŠKALA : P3 0'
ÚROVŇ VÝKRESU : VÝKRES KROVU			ÚROVŇ : 1 : 50 ČÍSLO VÝKRESU : 12

PŘÍLOHA Č. 01

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

STAVBA : PŮDNÍ VESTAVBA RD
ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO

INVESTOR : [REDACTED]
[REDACTED]
ČAJKOVSKÉHO 7, BRNO

PROJEKTANT : [REDACTED]



BRNO

UNOR 2003

Príloha č. 4

Kolaudačné rozhodnutie

to rozhodnutí nabylo právní moci
a je vykonatelné 21.2.2005
V Brně dne 21.2.2005

Úřad městské části města Brna, Brno-Žabovřesky

stavební úřad

616 00 BRNO, Horova 28

Číslo jednací: STU/02/0500046/000/003

Číslo došlého podání: SU/05/00203

Vyřizuje: [redacted] tel. 549523570, fax 549257422



V Brně dne 28.01.2005



Věc: kolaudace půdní vestavby

Čajkovského 7, č.p. 1220, pozemek par. čís. 3430/0, k.ú. Žabovřesky

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Brno - Žabovřesky, stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 13.01.2005 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na změnu stavby - půdní vestavby Čajkovského 7, č.p. 1220, pozemek par. čís. 3430/0, k.ú. Žabovřesky, pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 14.03.2003 pod č.j. SÚ-105/2003-327/HA.

Po přezkoumání Vašeho návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, stavební úřad podle ustanovení § 82 odst. 1 stavebního zákona

povoluje užívání

změny stavby - půdní vestavby Čajkovského 7, č.p. 1220, pozemek par. čís. 3430/0, k.ú. Žabovřesky, která obsahuje:

- půdní vestavba obsahuje schodiště do podkrovní, 3x pokoj, 2 ks vikýřů, předsiň a sociální zařízení, rozšíření rozvodů všech instalací a topení, výměnu všech radiátorů, výměnu oken a dveří, zateplení fasády.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle cit. ustanovení stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky 132/1998 Sb., tyto podmínky:

1. Vlastník je povinen udržovat stavbu formou řádné údržby v užitelném stavu.
2. Stavba bude užívána pouze k účelům stanoveným projektovou dokumentací a v rozsahu této dokumentace.

Príloha č. 5

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3430
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žabovřesky [610470]
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

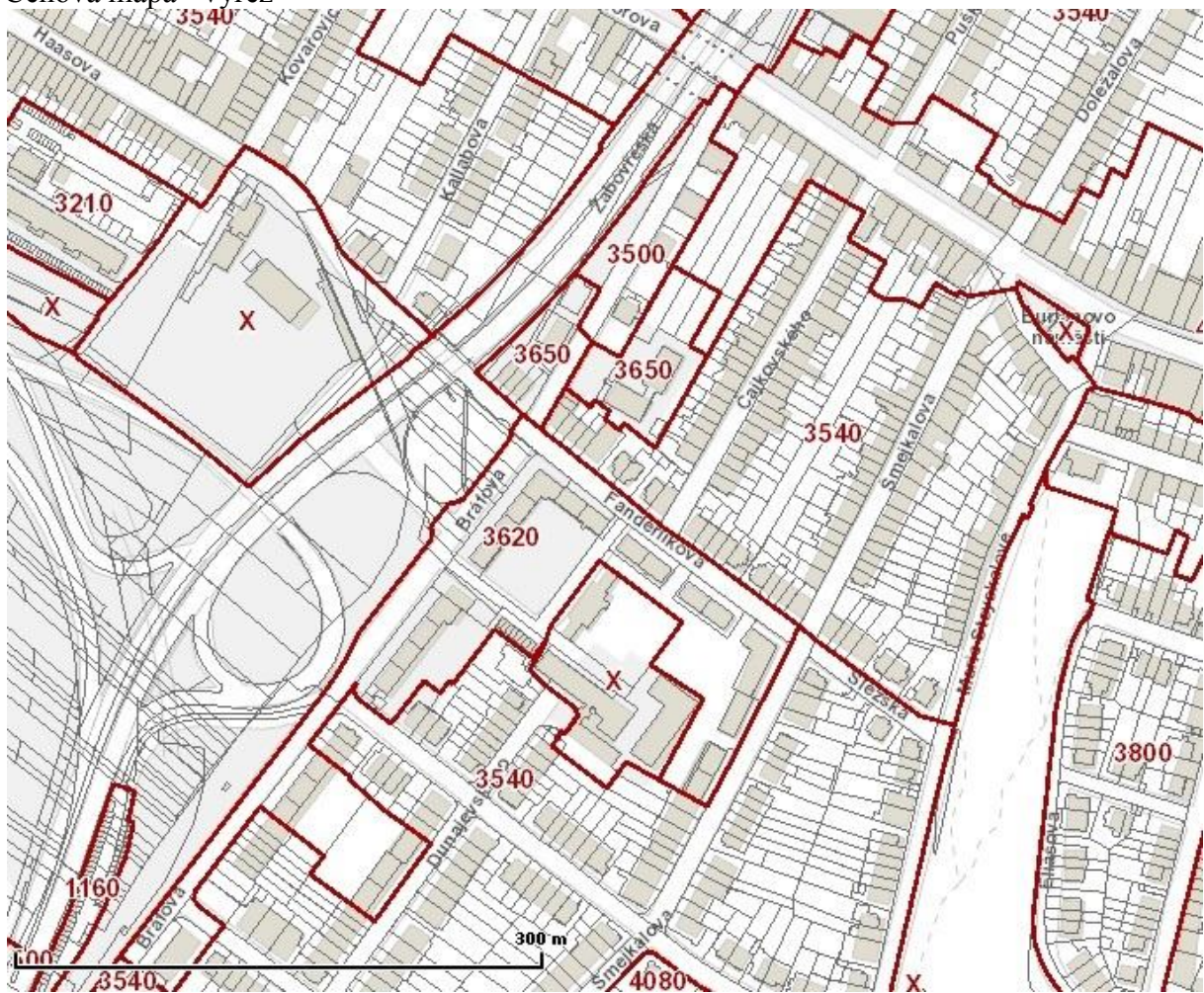
Budova s číslem popisným:	Žabovřesky [411922] ; č.p. 1220; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 3430
Stavební objekt:	č.p. 1220
Ulice:	Čajkovského
Adresní místa:	Čajkovského 1220/7

Príloha č. 6

Katastrální Mapa - výrez



Príloha č. 7
Cenová mapa - výrez



Príloha č.8

Fotodokumentácia

Pohľad z uličnej strany



Pohľad zo zadnej strany



Kuchyňa v 1.NP



Kuchyňa v 2.NP

