



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ POSTUPU OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ V
ČR A SR**

COMPARING THE VALUATION PROCEDURE FOR HOUSES IN THE CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucia Petrovičová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Lucia Petrovičová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17

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

Srovnání postupu ocenění rodinných domů v ČR a SR

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Vymezení základních pojmů pro oceňování v ČR a SR a uvedení legislativy se vztahem pro oceňování v uvedených republikách.

Ocenění vybraných rodinných domů několika metodami, a to cenou zjištěnou podle platných oceňovacích předpisů v ČR a SR a cenou časovou.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením pro ocenění metodou přímého porovnání.

Analýza realitního trhu v Praze (ČR) a Bratislavě (SR) včetně uvedení významnějších faktorů, které ovlivňují cenu rodinných domů.

Cíle diplomové práce:

Srovnání postupu ocenění rodinných domů v ČR a SR a popis rozdílů v těchto postupech mezi uvedenými republikami

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

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

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je srovnání postupu ocenění rodinných domů v ČR a SR, je uvedena legislativa se vztahem pro oceňování v uvedených republikách a jsou definovány jednotlivé termíny: rodinný dům, hodnota a cena. V práci jsou popsány základní metody oceňování nemovitého majetku, které jsou používány v ČR a SR. Důležitou součástí práce je analýza realitního trhu, na základě této analýzy byly vybrány dvě srovnatelné lokality. Postupy oceňování nemovitého majetku byly aplikovány na konkrétní případy. Vybrané rodinné domy byly oceněny obvyklou cenou, cenou časovou a cenou zjištěnou. Výstupem práce je srovnání postupů ocenění, které jsou používány v ČR a SR.

Abstract

The topic of the diploma thesis is a comparison of evaluation methods of family houses in the Czech and Slovak Republic, a legislation in relation to the evaluation in mentioned countries and a definition of particular terms: family house, value and price. There are basic methods of the evaluation of the immovable property used in Czech and Slovak Republic described in this thesis. The important part of the thesis is an analysis of the real estate market. On the basis of this analysis were chosen two comparable localities. Methods of the evaluation of the immovable property were applied on specific cases. Chosen family houses were valued at the common price, time price and ascertained price. The result of the diploma thesis is the comparison of evaluation methods used in the Czech and Slovak Republic.

Klíčová slova

Rodinný dům, hodnota, cena, oceňování nemovitého majetku, obvyklá cena, cena časová, cena zjištěná, realitní trh

Keywords

Family house, value, price, evaluation of the immovable property, common price, time price, ascertained price, real estate market

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

PETROVIČOVÁ, L. *Srovnání postupu ocenění rodinných domů v ČR a SR*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 70 s., 106 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.5.2017

.....

Podpis diplomanta

Bc. Lucia Petrovičová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za odborné a příkladné vedení při zpracování této diplomové práce.

V Brně dne 26.5.2017

.....

Podpis diplomanta

Bc. Lucia Petrovičová

OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD.....	10
2 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ V ČR A SR.....	11
2.1 Základné pojmy oceňovania nehnuteľností.....	11
2.1.1 Legislatíva.....	11
2.1.2 Vymedzenie pojmov používaných v Českej republike.....	12
2.1.3 Vymedzenie pojmov používaných v Slovenskej republike.....	14
2.2 História oceňovania.....	16
2.2.1 Historický vývoj v oceňovaní nehnuteľností.....	16
2.2.2 Československá socialistická republika – vyhl. č. 43/1969 Sb.....	17
2.2.3 Česká socialistická republika – vyhl. č. 182/1988 Sb.....	18
2.3 Základné metódy oceňovania nehnuteľného majetku používané v ČR.....	21
2.3.1 Porovnávacie (komparatívne) metódy.....	21
2.3.2 Oceňovanie nákladovým spôsobom.....	23
2.3.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom.....	24
2.3.4 Naegeliho metóda váženého priemeru.....	24
2.4 Základné metódy ohodnocovania nehnuteľného majetku používané v SR.....	25
2.4.1 Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom.....	25
2.4.2 Metóda polohovej diferenciácie.....	27
2.4.3 Ohodnocovanie výnosovým spôsobom.....	28
2.4.4 Ohodnocovanie kombinovaným spôsobom.....	29
3 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU.....	29
3.1 Analýza realitného trhu: Česká republika – Praha 5.....	32
3.2 Analýza realitného trhu: Slovenská republika – Bratislava II.....	34
4 APLIKÁCIA POSTUPOV NA KONKRÉTNÝCH PRÍPADOCH.....	37
4.1 Charakteristika vybraných RD.....	37
4.1.1 RD01 – oceňovaný rodinný dom č. 1.....	37
4.1.2 RD02 – oceňovaný rodinný dom č. 2.....	38
4.2 Ocenenie vybraných RD obvyklou cenou v ČR.....	39
4.2.1 Vylúčenie extrémnych hodnôt.....	39
4.2.2 Oceňovanie porovnávacím spôsobom pomocou indexu odlišnosti.....	39
4.2.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom.....	42
4.2.4 Naegeliho metóda váženého priemeru.....	43
4.2.5 Ocenenie cenou časovou.....	45

4.3	Ocenenie vybraných RD cenou zistenou v ČR	46
4.3.1	<i>Ocenenie porovnávacím sp. podľa vyhl. č. 441/2013 Sb. v akt. znení</i>	46
4.3.2	<i>Oceňovanie nákladovým spôsobom</i>	47
4.4	Ohodnotenie vybraných RD cenou obvyklou v SR	48
4.4.1	<i>Ohodnocovanie výnosovým spôsobom</i>	48
4.4.2	<i>Ohodnocovanie kombinovaným spôsobom</i>	50
4.4.3	<i>Ohodnotenie cenou časovou</i>	51
4.5	Ohodnotenie vybraných RD cenou zistenou v SR	53
4.5.1	<i>Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom jednoduchým porovnaním</i>	53
4.5.2	<i>Ohodnocovanie porovnávacím sp. pomocou matematickej štatistiky</i>	54
4.5.3	<i>Metóda polohovej diferenciácie</i>	55
5	VÝSLEDNÉ ZHODNOTENIE METÓD OCEŇOVANIA RODINNÝCH DOMOV	57
6	ZÁVER	64
7	POUŽITÉ ZDROJE	66
8	POUŽITÉ SKRATKY	68
9	ZOZNAM TABULIEK	68
10	ZOZNAM GRAFOV	69
11	ZOZNAM OBRÁZKOV	69
12	ZOZNAM PRÍLOH	70

1 ÚVOD

Diplomová práca sa zaoberá zrovnáním postupov ocenenia rodinných domov v ČR a SR, bolo použitých niekoľko metód ocenenia rodinných domov používaných v ČR a SR.

Úlohou diplomovej práce je vymedzenie základných pojmov pre oceňovanie v ČR a SR, uvedenie legislatívy so vzťahom pre oceňovanie v uvedených republikách. Tým nadviažeme na ocenenie vybraných rodinných domov niekoľkými metódami, a to cenou zistenou podľa platných oceňovacích predpisov v ČR a SR, a cenou časovou. Ďalej je potrebné vytvoriť databázu ponukových cien zrovnateľných objektov so štatistickým vyhodnotením pre ocenenie metódou priameho porovnania. Aby bolo možné vytvoriť databázu rodinných domov, je potrebné analyzovať realitný trh v Prahe a v Bratislave vrátane uvedenia významnejších faktorov, ktoré ovplyvňujú cenu rodinných domov.

Cieľom diplomovej práce je zrovnanie metód ocenenia rodinných domov, cenou zistenou a cenou časovou, ktoré sú používané v ČR a SR. Stanovenie základných rozdielov v oceňovaní rodinných domov medzi uvedenými republikami.

Práca je rozdelená na tri časti. Prvá časť je teoretická, sú v nej definované základné pojmy oceňovania nehnuteľností: rodinný dom, hodnota a cena, je tu uvedená legislatíva, ktorá sa používa k oceňovaniu nehnuteľností. Ďalej sa v teoretickej časti nachádza história oceňovania a základné metódy oceňovania nehnuteľného majetku používané v ČR a SR. Ďalšia časť diplomovej práce je praktická a je rozdelená do dvoch častí. Prvá časť praktickej časti je zameraná na analýzu realitného trhu v Prahe a v Bratislave, a s tým súvisiaci výber vhodnej lokality pre ocenenie rodinných domov. Druhá časť praktickej časti tvorí aplikácia postupov ocenenia na konkrétne rodinné domy cenou obvyklou, cenou časovou a cenou zistenou.

Výstupom diplomovej práce je vyhodnotenie výsledkov, zrovnanie jednotlivých oceňovacích postupov a vymedzenie rozdielov medzi oceňovacími postupmi používanými v ČR a SR.

2 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ V ČR A SR

2.1 ZÁKLADNÉ POJMY OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

2.1.1 Legislatíva

Predchádzajúce predpisy používané pre ocenenie nehnuteľností v Československej socialistickej republike:

- Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- Vyhláška č. 182/1988 Sb. o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků – novela vyhlášky č. 128/1984 Sb.
- Vyhláška Státní komise pro vědeckotechnický a investiční rozvoj o projektové přípravě staveb č. 43/1990 Sb.
- Vyhláška č. 40/1991 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb.

Zákony a vyhlášky potrebné pre ocenenie nehnuteľností v ČR v súčasnosti:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících

Zákony a vyhlášky potrebné pre ocenenie nehnuteľností v SR v súčasnosti:

- Zákon č. 382/2004 Z. z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MSSR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

2.1.2 Vymedzenie pojmov používaných v Českej republike

Rodinný dom

Podľa § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, k prevedeniu zákona o oceňovaní majetku, platí:

„(2) Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12 (budova a hala).“ (4, § 13)

Hodnota

Hodnota je odhad ceny, nie je skutočne zaplatenou, požadovanou alebo ponúkanou cenou. Jedná sa o peňažný vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, vyjadruje úžitok vlastníka tovaru alebo služby k dátumu, ku ktorému bola hodnota stanovená.

Vecná hodnota - cena časová. Jedná sa o: *„Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ (8, str. 60)*

Výnosová hodnota - kapitalizovaná miera zisku, súčet diskontovaných budúcich príjmov z nehnuteľnosti. U nehnuteľností sa stanoví pomocou dosiahnutého ročného nájomného, ktoré je znížené o ročné náklady na prevádzku, vznikne tak čistý zisk, z ktorého sa potom výnosová hodnota vypočíta podielom zisku z nájmu nehnuteľnosti za rok a úrokovou mierou za rok. Keďže je úroková miera v percentách, musíme na záver hodnotu vynásobiť stovkou aby sme získali hodnotu v Kč.

Cena

Cena je pojem používaný pre požadovanú ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastku za tovar alebo službu.

Podľa § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, k prevedeniu zákona o oceňovaní majetku, platí:

„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jinak způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledku přírodních, či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (4, § 2)

Obvyklá cena je nazývaná tiež cenou obecnou alebo tržnou. Tržná cena sa používa v prípade, keď je možné stavbu (vec) v danom mieste a čase predat' (kúpiť), zisťuje sa porovnaním s už realizovanými predajmi (kúpami) obdobných stavieb (vecí). V našom prípade budeme cenu tržnú používať v metóde:

- Porovnanie pomocou indexu odlišnosti.
- Výnosová metóda
- Kombinovaná metóda

„(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádní okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ (4, § 2)

„(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (4, § 2)

Cenu zistenú používame prípade, že oceňujeme stavbu pomocou cenového predpisu – zákon č. 151/1997 o oceňovaní majetku a pomocou vyhlášky č. 441/2013 Sb. V našom prípade budeme cenu zistenú používať v metódach:

- Porovnávací metóda podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.
- Nákladová metóda podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.

Reprodukčná cena (východisková cena), za ktorú by bolo možné rovnakú alebo zrovnateľnú vec predat' (kúpiť) v dobe ocenenia bez odpočtu opotrebenia.

2.1.3 Vymedzenie pojmov používaných v Slovenskej republike

Rodinný dom

Rozumie sa budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Zaraďuje sa do bytovej budovy. Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. (10, str. 12)

Hodnota

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z.:

„1. Všeobecná hodnota (VŠH): Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou as predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH): je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH): je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

4. Výnosová hodnota (HV): je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.“ (5; príloha č. 3)

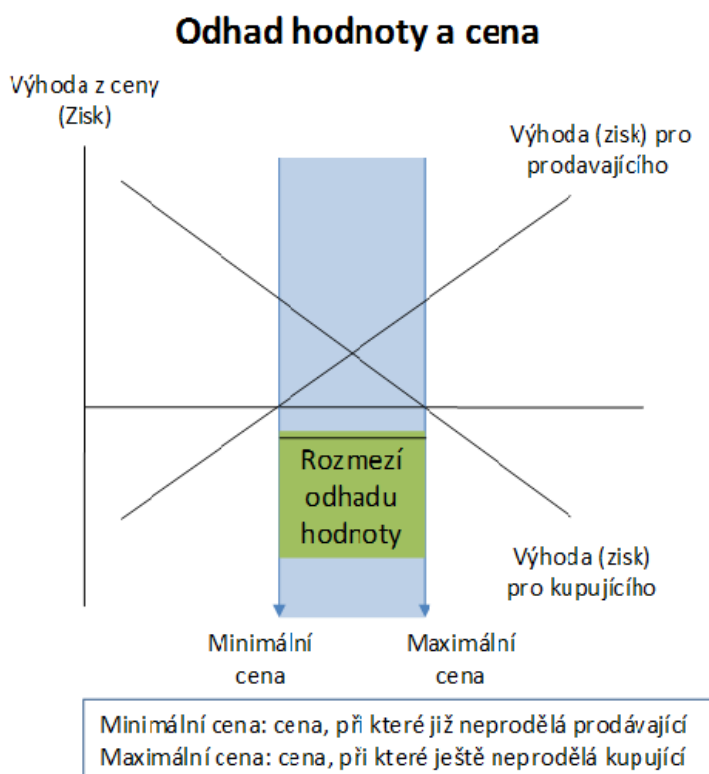
Cena

„Výraz ceny sa používa na označenie čiastky, ktorá je požadovaná, ponúkaná alebo zaplatená za tovar alebo služby. Predajná cena je historickou cenou, či už je zverejnená alebo dôverná. Vzhľadom na finančné možnosti, motiváciu alebo osobitné záujmy kupujúceho a / alebo predávajúceho, môže cena, ktorú by zaplatil za tovar alebo služby zodpovedať, ale aj nemusí, hodnote, ktorú by tomuto tovaru alebo službám prisúdili iní. Cena je však vo všeobecnosti vyjadrením relatívnej hodnoty, ktorú za určitých podmienok prisudzujú tovaru alebo službe konkrétni kupujúci a / alebo predávajúci.

V slovenskom právnom systéme je cena definovaná zákonom číslo 18/1996 Zb. (Zákon o cenách) v znení neskorších predpisov - § 2, ods. 1: Cena je peňažná suma dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru.“ (9, str. 34)

Na grafe č. 1 je znázornený vzťah medzi cenou a hodnotou na voľnom trhu. Zvyšovanie ceny má rozdielny vplyv na predávajúceho a kupujúceho. Predávajúcemu zvyšovanie ceny vyhovuje pretože mu prináša vyšší zisk, opäť ale kupujúci musí viac zaplatiť a tým príde o viac svojich finančných prostriedkov. Existuje minimálna a maximálna cena. Minimálna cena je taká, pri ktorej sa začne vyplácať predávajúcemu vec predať (keby bola cena ešte nižšia tak by prerobil) a maximálna cena určuje hranicu, pri ktorej by prerobil kupujúci.

Graf 1 Odhad hodnoty a cena

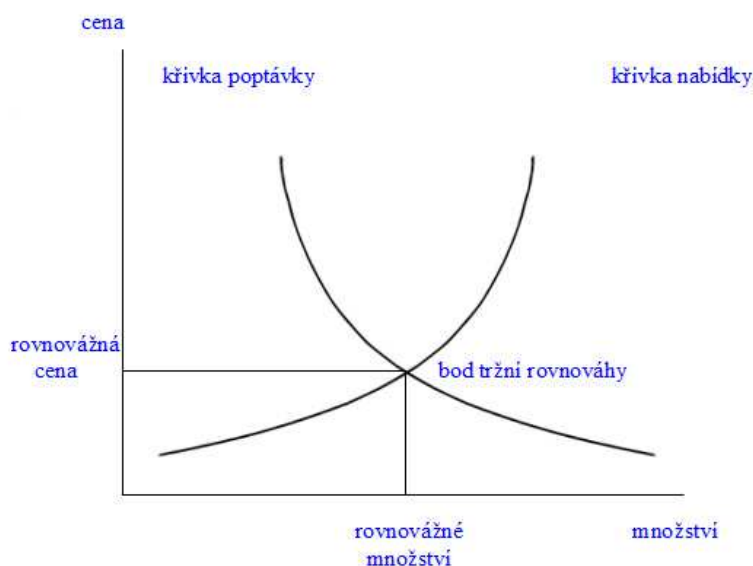


Zdroj: ILAVSKÝ, M., NIČ, M., MAJDÚCH, D. *Ohodnocovanie nehnuteľností, prvé vydanie*. Bratislava: Miloslav Ilavský – Mlpress, 2012, 468 p. ISBN 978-80-971021-0-4.; str. 36.

Na grafe č. 2 je znázornený bod tržnej rovnováhy, ktorý vyjadruje vyrovnanie ponuky s dopytom. Krivka ponuky znázorňuje závislosť ceny na objeme dopytu a krivka dopytu znázorňuje závislosť ceny na objeme ponuky. Tržná cena/ hodnota je znázornená na grafe rovnovážnou cenou a objem ponuky/ dopytu vyjadruje na grafe množstvo.

Z grafu č. 2 vyplýva: ak je na trhu nekonečne veľké množstvo ponúkaného tovaru, jeho cena (hodnota) je nulová. Naopak ak je ponúkaného tovaru málo, jeho cena (hodnota) stúpa. Rovnovážna cena je v prípade, keď je rovnaké množstvo predávajúcich a kupujúcich, to znamená že dopyt je rovnaký ako ponuka.

Graf 2 Vyrovnanie ponuky s dopytom a vplyv na cenu



Zdroj: <https://www.oalib.cz/oskola/mod/book/tool/print/index.php?id=1771>

2.2 HISTÓRIA OCEŇOVANIA

2.2.1 Historický vývoj v oceňovaní nehnuteľností

Do histórie oceňovania spadá obdobie od roku 1897 do roku 1994. V tomto období bolo používaných niekoľko metód oceňovania nehnuteľností:

- Metóda zistenia vecnej hodnoty (nákladový spôsob), pri zisťovaní ceny touto metódou vychádzame z reprodukčnej ceny k dátumu ocenenia, ktorú znížime o opotrebenie.
- Metóda výnosovej hodnoty, základom tejto metódy sú zisky, ktoré vzniknú v budúcnosti vlastníčkovi nehnuteľnosti z prenájmu nehnuteľnosti. Tieto zisky sú diskontované, prevedené na súčasnú hodnotu a sčítajú sa.
- Metóda zistenia obvyklej ceny prostým priemerom, ktorý sa vypočíta z hodnoty vecnej a hodnoty výnosovej.
- Porovnávacie metódy, zisťovanie predajnej hodnoty.
- Metóda zistenia obvyklej ceny pomocou koeficientu predajnosti, zistí sa priemerný pomer medzi cenou predajnou a cenou časovou na základe realizovaných predajov

rovnakých vecí. Týmto koeficientom sa potom roznásobí cena časová oceňovanej veci. (11)

2.2.2 Československá socialistická republika – vyhl. č. 43/1969 Sb.

Od roku 1969 do roku 1984 sa oceňoval rodinný dom podľa vyhlášky č. 43/1969 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, táto vyhláška definuje ceny stavieb v osobnom vlastníctve takto:

„(1) *Cena rodinného domku a obytné časti zemědělské usedlosti (dále jen rodinný domek) se zjistí takto:*

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m² obytné plochy</i>
<i>Třída I</i>	<i>3280 Kčs</i>
<i>Třída II</i>	<i>2350 Kčs</i>
<i>Třída III</i>	<i>1720 Kčs</i>
<i>Třída IV</i>	<i>1370 Kčs</i>

Zásady pro zařazení rodinných domků do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. I (této vyhlášky).

(2) Obytnou plochou pro výpočet ceny se rozumí podlahová plocha

- a) obytných místností podle předpisů o hospodaření s byty,*
- b) místností, které mohou svým stavebním a technickým uspořádáním sloužit jen k přechodnému ubytování a nesplňují podmínky pro trvalé bydlení podle předpisů o hospodaření s byty, snížená o 50 %,*
- c) místností určených k jiným účelům než obytným nacházejících se případně v rodinném domku.*

(3) Cena rodinného domku se přiměřeně sníží o jeho opotřebení; toto snížení činí zpravidla při běžné údržbě 1 % za každý rok stavby. U rodinného domku, na němž byla provedena modernizace nebo generální oprava, je snížení přiměřeně nižší a u rodinného domku, u něhož údržba nebo opravy byly zanedbány, nebo jde-li o rodinný domek poškozený, přiměřeně vyšší.

(4) Pro posouzení stáří rodinného domku je při pochybnostech rozhodující datum uvedení stavby do užívání.“ (6; §2)

Pre názorný príklad ocenenia podľa vyhlášky č. 43/1969 Sb. bol ocenený rodinný dom RD01. Cena bola stanovená k roku 1984.

Pre výpočet ceny RD podľa vyhlášky č. 43/1969 Sb., je potrebné vypočítať akú plochu stavby tvorí obytná plocha a akú plochu tvorí príslušenstvo. Hodnoty plôch jednotlivých miestností boli čerpané z projektovej dokumentácie – príloha č. 1. Určenie obytnej plochy RD01 sa nachádza v prílohe č. 4 tejto práce.

Podľa prílohy č.1 vyhlášky č. 43/1969 Sb. zaradíme znaky rodinného domu podľa prevedenia do tried I. – IV. Výslednú triedu kvality určíme pomocou váženého priemeru bodov (do 1,33 = I. trieda; 1,34 – 2,33 = II. trieda; 2,34 – 3,33 = III. trieda; 3,34 – 4 = IV. trieda). V prípade, že 2/3 kladných odpovedí boli dosiahnuté v súčte I. a II. triedy zaradíme stavbu do II. triedy. Na základe zaradenia RD do triedy kvality zistíme jednotkovú cenu stavby za 1m² obytnej plochy, zaradenie RD01 podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 43/1969 Sb., sa nachádza v prílohe č. 4 tejto práce.

Ak by bol RD01 uvažovaný ako novostavba ku dňu ocenenia (rok 1984) nebolo by potrebné počítať opotrebenie stavby. V takom prípade by bola cena RD01 ku dňu ocenenia (rok 1984) 164 688 Kčs.

V nasledujúcom výpočte budeme uvažovať rok kolaudácie 1970 aby bolo možné určiť cenu RD01 po odpočte opotrebenia. V takom prípade by bola cena RD01 ku dňu ocenenia (rok 1984) 141 631 Kčs.

Tab. č. 1 Cena RD01 k roku 1984

Rodinný domek RD01 - § 2				
Stáří	1984 - 1970	S	roků	14
Předpokládaná doba dalšího trvání		TT	roků	86
Předpokládaná životnost	S + TT	Z	roků	100
Procento ročního opotřebení	100 % / Z	Pr	%/rok	1,00
Opotřebení	S * Pr	O	%	14,00
Výměra (obytná plocha)		BP	m ²	70,08
Jedn. cena podle § 2 odst. 1 pro třídu II.		JC	Kčs/m ²	2 350,00
Výchozí cena	BP * JC	CN	Kčs	164 688,00
Odpočet opotřebení		14,00 %	Kčs	-23 056,32
Cena k datu ocenění			Kčs	141 631,68

Zdroj: vlastné spracovanie, na základe podkladov z vyhlášky č. 43/1969 Sb.

2.2.3 Česká socialistická republika – vyhl. č. 182/1988 Sb.

Od roku 1984 do roku 1988 sa oceňoval rodinný dom podľa vyhlášky č. 128/1984 Sb. o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Vyhláška č. 128/1984 Sb. bola novelizovaná vyhláškou 182/1988 Sb., ktorou sa oceňovali rodinné domy od roku 1988 do roku 1991, doplnila ju vyhláška č. 40/1991 Sb.

Vyhláška č. 182/1988 Sb. definuje cenu rodinného domu takto:

„(1) *Cena rodinného domku se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 1 (tejto vyhlášky) a plochou podlaží v m². Hodnota jednoho bodu činí 1 Kčs.*

(2) *Plochou podlaží se pro účel zjištění ceny rozumí:*

- a) zastavěná plocha jednotlivých podlaží, přitom z plochy podzemního podlaží a z plochy podkroví se počítá jen 80 % skutečné výměry,*
- b) podlahová plocha všech prostor podzemního podlaží, případně podzemních podlaží a podlahová plocha všech místností a prostorů podkroví, pokud je pouze v části půdního prostoru a nelze-li zjistit jejich skutečnou zastavěnou plochou.*

(3) *Do zastavěné nebo podlahové plochy se započítávají pouze ty místnosti a prostory, které dosahují minimální světlé výšky 1,6 m. V podkroví se započítává plocha místností a prostorů, které tuto minimální výšku dosahují i jen ve své části.*

(4) *Do zastavěné plochy podlaží se započítávají jen takové místnosti a prostory, které jsou do rodinného domku vestavěny, nevstavěné místnosti a prostory se oceňují samostatně podle příslušných ustanovení vyhlášky. Výjimku tvoří část bytu a příslušenství bytu, které se do zastavěné plochy podlaží zahrnují vždy, pokud jsou s rodinným domkem provozně propojeny.*

(5) *Cena rodinného domku se přiměřeně sníží o opotřebení s přihlédnutím k jeho stavu a předpokládané životnosti. Procento ročního opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností, přičemž u zděných staveb činí předpokládaná životnost zpravidla 100 roků. Opotřebení nástaveb a přístaveb se vypočítá samostatně za každý rok jejich stáří stejným způsobem, avšak ukončení předpokládané životnosti se určí vždy pro celý rodinný domek ke stejnému roku. Opotřebení může činit nejvýše 80 %.*

(6) *Stáří stavby se pro účely této vyhlášky počítá od roku, v němž nabylo právní moci kolaudačního rozhodnutí. V případech, kdy došlo k užívání dříve, vypočítá se stáří stavby tak, že od roku, ke kterému se ocenění provádí, se odečte rok, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se podle jiného dokladu, není-li ani ten, určí se odhadem.“ (7; §2)*

Príklad ocenenia podľa vyhlášky č. 182/1988 Sb. na konkrétnych príkladoch rodinných domov:

Pre názorný príklad ocenenia podľa vyhlášky č. 182/1988 Sb. bol ocenený rodinný dom RD01. Cena bola stanovená bodovým ohodnotením k roku 1988. Podľa tejto vyhlášky sa cena rodinného domku zistí súčtom ocenenia jednotlivých poschodí. Poschodie sa ocení vynásobením hodnoty jedného bodu počtom bodov zistených z prílohy č. 1 tejto vyhlášky a plochou poschodia v m². Cena rodinného domku sa zníži o opotrebenie, u murovaných stavieb je predpokladaná životnosť 100 rokov.

Pre výpočet ceny podľa vyhlášky č. 182/1988 Sb. je nutné poznať zastavanú plochu rodinného domu, výpočet zastavanej plochy RD01 je uvedený v prílohe č. 4.

- RD01 má zastavanú plochu 1.NP 107,06 m².

Podľa prílohy č. 1 tejto vyhlášky sa priradujú body k jednotlivým častiam konštrukcií a vybavenia (napr. osadenie do terénu, základy, murivo stropy, krytina...). Pre každú konkrétnu stavbu je potrebné určiť (obodovať) jednotlivé časti konštrukcie a vybavenia, neuvažujú sa tie konštrukcie, ktoré sa na stavbe nenachádzajú.

Postup ocenenia podľa vyhlášky č. 182/1988 Sb. sa nachádza v prílohe č. 7 tejto práce.

Tab. č. 2 Cena RD01 k roku 1988

Rodinný domek RD01 - § 2			
Stáří	1988 - 1970	S	roků
Předpokládaná doba dalšího trvání		TT	roků
Předpokládaná životnost	S + TT	Z	roků
Procento ročního opotřebení	100 % / Z	Pr	%/rok
Opotřebení	S * Pr	O	%
Výměra (zastavaná plocha)		BP	m ²
Počet bodov			b/m ²
Cena bodu			Kč
Výchozí cena		CN	Kčs
Odpočet opotřebení		18,00 %	Kčs
Cena k datu ocenění			Kčs
			173 383,67

Zdroj: vlastné spracovanie, na základe podkladov z vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Najväčší rozdiel v oceňovaní stavieb medzi vyhláškou č. 43/1969 Sb. a vyhláškou č. 182/1988 Sb. je vo výpočte výmer. Vo vyhláške č. 43/1969 Sb. počítame s obytnou plochou a príslušenstvom a vo vyhláške č. 182/1988 Sb. počítame so zastavanou plochou.

2.3 ZÁKLADNÉ METÓDY OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU POUŽÍVANÉ V ČR

2.3.1 Porovnávacie (komparatívne) metódy

Porovnávacím spôsobom sa ocení rodinný dom, rekreačná chalupa alebo rekreačný dom, ktorý má obstaný priestor menší ako 1100 m³, je dokončený, nejedná sa o kultúrnu pamiatku, nepatrí k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti.

V tejto časti bude popísaný metodický postup určenia ceny rodinného domu použitím porovnávacích metód používaných v ČR. Na začiatok je potrebné definovať nehnutelnosť oceňovanú – jej cenu treba zistiť a nehnutelnosť zrovnávanú – poznáme u nej cenu aj parametre.

Ďalším krokom je výber metódy monokritériálnej (porovnanie pomocou jedného kritéria) alebo multikritériálnej (porovnanie pomocou viac kritérií) a výber metódy priameho porovnania (porovnanie priamo medzi nehnuteľnosťou zrovnávanou a nehnuteľnosťou oceňovanou) alebo nepriameho porovnania (porovnanie oceňovanej nehnuteľnosti so štandardným objektom, ktorý má presne definované vlastnosti a cenu).

K použitiu porovnávacích metód je potrebné vytvoriť databázu rodinných domov, ktoré majú parametre rovnaké alebo podobné ako oceňovaný objekt (napr. lokalita, technický stav, veľkosť...). Aby bolo porovnanie objektívne a bolo možné nad cenou reálne uvažovať odporúča sa vytvoriť databázu obsahujúcu aspoň 10 objektov. Databázu vytvárame na základe realitných inzercií.

Po vytvorení databázy rodinných domov prevedieme Grubsov test a Dean – Dixonov test, ktoré slúžia k vylúčeniu extrémnych hodnôt.

Vyberieme spôsob určenia ceny stavby:

Obvyklá cena - ocenenie stavby porovnávacím sp. pomocou indexu odlišnosti:

K použitiu tejto metódy musí byť vytvorená databáza rodinných domov, oceňovaný rodinný dom je zrovnávaný z rodinnými domami z databázy. K zisteniu odborného odhadu ceny sa odporúča dodržať nasledujúci postup:

- Cena požadovaná respektíve zaplatená – potrebné sú dve ceny a to cena za celý objekt [Kč] a cena za m² stavby [Kč/m²]. Cenu za celý objekt je potrebné upraviť

koeficientom úpravy na prameň ceny $[K_{Cr}]$, kde skutočná kúpna cena predstavuje hodnotu 1,00 a tento koeficient je vždy primerane nižší u inzercie.

- Cena po redukcii na prameň ceny je zistená upravením (roznásobením) ceny požadovanej s koeficientom úpravy ceny.
- Cena oceňovaného objektu odvodená – k výpočtu je potrebné cenu po redukcii na prameň ceny upraviť koeficientom odlišnosti.

Index odlišnosti: index odlišnosti určíme pre každú nehnuteľnosť v databáze, ktorú zrovnávame s oceňovanou nehnuteľnosťou. Pre zistenie hodnoty tohto koeficientu je potrebné určiť niekoľko koeficientov (ak je hodnota zrovnávanej nehnuteľnosti vyššia ako nehnuteľnosť oceňovaná, je index vyšší ako 1,00), ktoré budú roznásobené. Jednotlivé koeficienty môžu byť napríklad koeficient úpravy na: polohu objektu, veľkosť objektu, garáž v objekte, technický stav objektu, príslušenstvo, úvahu znalca...

- Na záver urobíme priemer odvodených cien oceňovaných objektov a stanovíme odborný odhad ceny.

Celý postup určenia ceny stavby na konkrétnych rodinných domoch pomocou indexu odlišnosti je uvedený v prílohe č. 7 a v kapitole 4.2.2 Oceňovanie porovnávacím spôsobom pomocou indexu odlišnosti.

Cena zistená - ocenenie stavby porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

Pri určení ceny stavby porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky postupujeme podľa jednotlivých krokov, ktoré sú definované vo vyhláške č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

- Cena stavby určená $[CS_P]$ podľa §34 vyhl. č. 441/2013 Sb. v akt. znení:

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P$$

OP... obostavaný priestor $[m^3]$ podľa prílohy č.1 k vyhl. č. 441/2013 Sb. v akt. znení

ZCU... základná cena upravená stavby $[Kč/m^3]$

I_T ... index trhu, ktorý sa určí podľa § 4 odst. 1

I_P ... index polohy pozemku, na ktorom sa nachádza stavba podľa §4 odst. 1.

- Index trhu $[I_T]$ podľa §4 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

P_i ... hodnota kvalitatívneho pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tab. č. 1 v prílohe č. 3 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.

i... poradové číslo znaku indexu trhu

- Index polohy [I_P] podľa §4 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$$

P_i ... hodnota kvalitatívneho pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabuľke č.4 v prílohe č. 3, k vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení

i ... poradové číslo znaku indexu polohy

n ... počet znakov indexu polohy

- Koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu podľa vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

$$pp = I_T * I_P$$

I_T ... index trhu podľa §4 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení

I_P ... index polohy podľa §4 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení

- Základná cena upravená [ZCU] podľa §35 vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení

$$ZCU = ZC * I_V$$

ZCU ... základná cena upravená [$Kč/m^3$] obstaného priestoru

ZC ... základná cena [$Kč/m^3$] podľa tabuľky prílohy č.24 k vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.

I_V ... index konštrukcie a vybavenia podľa vzorca $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13}$

V_{13} ... hodnota kvalitatívneho pásma i-tého znaku indexu konštrukcie a vybavenia uvedeného v tabuľke č.2 v prílohe č.24 k vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.

Celý postup určenia ceny stavby na konkrétnych stavbách pomocou vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, je uvedený v prílohe č. 7 a v kapitole 4.3.1 Ocenenie porovnávacím spôsobom podľa vyhl. č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení.

2.3.2 Oceňovanie nákladovým spôsobom

Oceňovanie nákladovým spôsobom sa robí pomocou vyhlášky č.441/2013 Sb. v aktuálnom znení § 10 a § 13. Na základe príloh sa určuje základná cena a jednotlivé koeficienty, ktoré sú potrebné k určeniu ceny rodinného domu.

Spôsob určenia ceny nákladovým spôsobom je podrobne popísaný v kapitole 4.3.2 Oceňovanie nákladovým spôsobom.

Nákladovým spôsobom sa ocení rodinný dom, rekreačná chalupa alebo rekreačný dom, ktorý má obstaný priestor väčší ako $1100 m^3$, jeho základná cena nie je uvedená v prílohe č. 24 v tabuľke č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, jedná sa

o rozostavaný rodinný dom (rekreačnú chalupu, rekreačný dom), jedná sa o kultúrnu pamiatku, patrí k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti alebo ak na pozemku v jednotnom funkčnom celku je stavba užívaná alebo určená k podnikaniu.

2.3.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom

Stavba sa oceňuje výnosovým spôsobom v prípade, že je stavba celá alebo čiastočne prenajatá, ocení sa tak aj stavba, ktorá nie je prenajatá ale jej stavebne technický stav to umožňuje.

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ (8, str.289)

$$\text{Výpočet výnosovej hodnoty: } C_v [\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nehnuteľnosti [Kč/rok]}}{\text{úroková miera [\% p.a.]}} * 100\% ,$$

tento vzťah platí ak sú výnosy po celú dobu konštantné a predpokladaná doba výnosov je dlhá (vecná renta).

Aby sme boli schopní zistiť zisk (čistý výnos) z nehnuteľnosti musíme poznať príjmy a výdaje stavby. Príjmy sú ročné nájomné z nehnuteľnosti. Do výdajom patrí: daň z nehnuteľnosti, poistenie, ročné odpisy, náklady na bežnú údržbu a opravy, správa nehnuteľností, nájomné z pozemku a iné náklady.

Určenie výnosovej hodnoty stavieb RD01 a RD02 je uvedený v kapitole 4.2.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom.

2.3.4 Naegeliho metóda váženého priemeru

Pre ocenenie kombinovaným spôsobom sa použije Naegeliho metóda váženého priemeru. Vypočíta sa podľa vzorca: $COB = \frac{C_N * v_N + C_V * v_V}{v_N + v_V}$,

COB... odhad obvyklej (obecnej, tržnej) ceny metódou váženého priemeru,

C_N... cena stanovená nákladovým spôsobom

v_N... váha ceny stanovenej nákladovým spôsobom

C_V... cena stanovená výnosovým spôsobom

v_V... váha ceny stanovenej výnosovým spôsobom

Celý výpočet Naegeliho metódy je uvedený v kapitole 4.2.4 Oceňovanie kombinovaným spôsobom.

Tab. č. 3 Váhy vecnej a výnosovej hodnoty podľa Naegeliho

Rozdiel medzi vecnou a výnosovou hodnotou	Váha hodnoty		Súčet váh
	vecnej	výnosovej	
$R > 40\%$	1	5	6
$40\% \geq R > 30\%$	1	4	5
$30\% \geq R > 20\%$	1	3	4
$20\% \geq R > 10\%$	1	2	3
$10\% \geq R > 0\%$	1	1	2
$R < 0\%$	1	1	2

Zdroj: *vlastné spracovanie, na základe podkladov z BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, str.479.*

2.4 ZÁKLADNÉ METÓDY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU POUŽÍVANÉ V SR

2.4.1 Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom

Na úvod je potrebné spomenúť, že v tejto časti práce bude používaný termín ohodnocovanie nehnuteľností, ktorý na Slovensku nahradil termín oceňovanie nehnuteľností.

V tejto časti bude popísaný metodický postup určenia ceny rodinného domu použitím porovnávacjej metódy používaný v SR. Túto metódu definuje vyhláška č. 492/2004 Z.z. [208] nasledovne:

„Pri výpočte sa požíva transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.)

„Hlavné faktory porovnávania:

- Ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.)*
- Polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)*
- Konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)“ (9, str. 140)*

Sú dve možnosti odborného odhadu ceny nehnuteľnosti:

- Jednoduché porovnanie:

Pre jednoduché porovnanie je potrebná vytvorená databáza rodinných domov. Z tejto databázy zistíme predajnú cenu a podlahovú plochu v m², na základe týchto hodnôt zistíme

predajnú cenu nehnuteľnosti v Kč/m². Pri výpočte je potrebné zohľadniť ekonomické, polohové, konštrukčné a fyzické faktory. Faktormi upravíme predajnú cenu nehnuteľnosti v Kč/m² a vypočítame priemernú cenu. Priemernú cenu roznásobíme podlahovou plochou oceňovaného objektu a tým získame všeobecnú hodnotu stavby, na jej základe zistíme odborný odhad ceny nehnuteľnosti v Kč.

- Jednoduché porovnanie pomocou použitia matematickej štatistiky:

K použitiu matematickej štatistiky je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky. K vylúčeniu extrémnych hodnôt sa okrem Grubssovho testu a Dean – Dixonovho testu sa použije ešte Box plot test.

Z databáze rodinných domov zistíme pre všetky RD požadovanú cenu v Kč a tiež úžitkovú plochu stavby, z týchto hodnôt vypočítame cenu stavby v Kč/m², na základe toho vypočítame priemernú cenu stavby na mernú jednotku.

Z priemernou cenou stavby na mernú jednotku ďalej počítame:

- Jednotková všeobecná hodnota stavby:

$$JVHS = V\check{S}H_{\min} + (ZER * (V\check{S}H_{\max} - V\check{S}H_{\min})/100)$$

JVHS... jednotková všeobecná hodnota stavby

V $\check{S}$ H_{min}... spodná hranica (jednotková)

V $\check{S}$ H_{max}.... horná hranica (jednotková)

ZER... identifikácia v intervale V $\check{S}$ H (lokalita + poloha + stav) [%]

- Spodná a horná jednotková hranica:

$$\text{Smerodatná odchýlka } s = \sqrt{\frac{1}{n-1} * \sum_{i=1}^n (xi - x)^2}$$

Studentovo „t“ rozdelenie – hodnoty pre rôzne pravdepodobnosti náhodného rozptylu sú zisťované z tabuľky; napr. pre t_{0,05} (95%) pre (n-1) = 9 je t = 1,833.

Použitím Studentovho rozdelenia je možné určiť dolnú a hornú V $\check{S}$ H:

$$V\check{S}H_{\min} = X - (t * (s / \sqrt{n}))$$

$$V\check{S}H_{\max} = X + (t * (s / \sqrt{n}))$$

X priemer

t studentovo rozdelenie

s smerodatná odchýlka

n počet zrovn. nehnuteľností

- Všeobecná hodnota stavby: výsledok roznásobenia jednotkovej všeobecnej hodnoty stavby a výmery podlahovej plochy stavby, z tejto hodnoty sa určí odborný odhad ceny.

Celý postup určenia ceny stavby na konkrétnych prípadoch pomocou vyhl. č. 492/2004 Z. z. [208] je uvedený v prílohe č. 7 a v kapitole 4.5.1 Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom jednoduchým porovnaním a kapitola 4.5.2 Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom pomocou matematickej štatistiky.

Poznámka: ceny v slovenskej vyhláške sú uvádzané v eurách, v tejto diplomovej práci pre lepšiu prehľadnosť a pre možnosť porovnania sú ceny uvádzané v Kč. Ceny rodinných domov v databáze pre SR časť Bratislavu sú priamo z internetových inzercií v Kč.

2.4.2 Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie (metóda nepriameho porovnania) sa používa v prípade ohodnocovania stavieb (s výnimkou bytov a nebytových priestorov) a bytov/ nebytových priestorov, ktoré nie sú schopné generovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavby sa vypočíta pomocou vzťahu: $V\check{S}H_s = TH * k_{PD}$

TH... technická hodnota stavby.

„Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.“ (5, príloha č. 3)

k_{PD} ... koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom.

„Výsledný koeficient polohovej diferenciácie sa stanoví váhovým priemerom:

$$k_{PD} = \frac{\sum_{i=1}^{P_f} (t_i(j) v_i)}{\sum_{i=1}^{P_f} v_i} \quad [-]$$

$t_i(j)$... je trieda polohy j nehnuteľnosti k faktoru i

v_i ... váha faktoru

P_f ... počet faktorov triedy polohy.“ (9, str. 174)

Metóda polohovej diferenciácie má niekoľko metodík: metodika ÚSI ŽU Žilina, metodika ÚSZ SVF STU Bratislava z roku 2004, Klimešova zrovnávací metodika. Všetky tieto metodiky sú postavené na rovnakom prípadne podobnom princípe určenia koeficientu polohovej diferenciácie. Pre túto diplomovú prácu bola vybraná metodika ÚSI ŽU Žilina, táto

metodika bola východiskovým podkladom pre zostavenie prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z. z., následne aj pre zostavenie prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Určenie všeobecnej hodnoty stavby na konkrétnych prípadoch rodinných domov RD01 a RD02 sa nachádza v kapitole 3.5.3 Metóda polohovej diferenciácie.

2.4.3 Ohodnocovanie výnosovým spôsobom

„Pri výpočte výnosovej hodnoty stavby sa využívajú zákonitosti časovej hodnoty peňazí. Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré prinášajú (môžu prinášať) výnos formou prenájmu nehnuteľnosti“ (9, str. 208)

Ohodnocovanie výnosovým spôsobom má dve varianty:

- a) Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia, túto variantu použijeme pre zistenie výnosovej hodnoty stavby RD01 a RD02. Celý výpočet výnosovej hodnoty sa nachádza v praktickej časti tejto práce v kap. 4.4.1.
- b) Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Uvažujeme, že sa nehnuteľnosť nebude predávať, a preto sme vybrali pre spracovanie tejto práce variantu a.

Výnosová hodnota určená kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia sa vypočíta pomocou vzorca: $HV = OZ/k$ [Kč]

HV... výnosová hodnota stavby [Kč]

OZ... odčerpateľný zdroj, predstavuje čistý ročný výnos z prenájmu nehnuteľnosti

k... úroková miera.

Stanovenie odčerpateľného zdroja pri časovo neobmedzenom období uvažovania výnosovosti: $OZ = HRV - N - O_k - S - P_{Poz}$ [Kč/rok].

OZ... odčerpateľný zdroj [Kč/rok]

HRV... hrubý výnos pri 100% prenajatí stavby [Kč/rok]

N... náklady spojené s existenciou stavby pri zachovaní nájmu [Kč/rok]

O_k ... kapitalizovaný odpis [Kč/rok]

S... strata – odhad nevyužitého nájmu [Kč/rok]

P_{Poz} ... podiel pozemku na nájme [Kč/rok].

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu: $O_k = (VH / ZZ) * k$

VH... východisková hodnota stavby [Kč]

ZZ... základná životnosť [rok]

Výpočet východiskovej hodnoty stavby je definovaný vyhláškou č. 492/2004 Z.z. v prílohe č.3: $VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M)$ [Kč]

M... počet merných jednotiek [m², m³...]

RU... rozpočtový ukazovateľ

k_{CU}... koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_V... koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{ZP}... koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP}... koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K... koeficient konštrukčne – materiállovej charakteristiky

k_M... koeficient vyjadrujúci územný vplyv

2.4.4 Ohodnocovanie kombinovaným spôsobom

Tento spôsob ohodnotenia nehnuteľností (Naegeliho metóda) je popísaný v kapitole 2.3.4 Oceňovanie kombinovaným spôsobom a výpočet je uvedený v kapitole 4.4.2 Ohodnotenie kombinovaným spôsobom.

3 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

K spracovaniu diplomovej práce bolo potrebné vybrať vhodnú časť v Prahe a v Bratislave. Bolo potrebné vybrať z každého mesta časť takú, aby boli tieto dve časti vzájomne zrovnateľné.

Základné kritériá pri výbere vhodnej lokality boli:

- Cena RD v danej lokalite
- Vzdialenosť od centra mesta
- Rozloha a hustota zaľudnenia
- Počet inzercií rodinných domov určených k predaju
- Občianska vybavenosť, kultúra, šport, zeleň (parky a lesy) a vodné plochy

Hlavné mesto ČR - Prahu tvorí 10 hlavných častí, ktoré sú ďalej delené na 57 mestských častí. Praha 1, 2 a 7 nemala v ponuke žiadne inzercie na predaj RD. V Prahe 3 a 6 bolo málo inzercií na predaj RD, preto nebolo možné vytvoriť dostatočnú databázu RD, výsledky by mohli byť skreslené a iba informatívne, z toho dôvodu boli tieto lokality vylúčené. Vhodné lokality, z ktorých bolo možné vytvoriť databázu aspoň 10 rodinných domov s úžitkovou plochou do 200 m² boli Praha 4, 5, 8, 9 a 10.

Hlavné mesto SR - Bratislavu tvorí 5 častí, ktoré sa ďalej delia na 17 mestských častí. V Bratislave boli vyhovujúce lokality Bratislava II – V. Jedinou vylúčenou lokalitou bola Bratislava I, v tejto časti boli príliš vysoké ceny rodinných domov a rozloha pozemkov bola 500 m² a viac.

Diplomová práca je zameraná na analýzu realitného trhu v Prahe 5 a v Bratislave II. Faktory, ktoré ovplyvňujú cenu rodinných domov v daných lokalitách (súčasne boli aj rozhodujúcimi faktormi pri výbere vhodnej lokality):

- Susedia s riekou (Praha 5 – Vltava, Bratislava II – Dunaj)
- Zrovnateľná rozloha týchto lokalít
- Susedia s historickým jadrom mesta
- Obe časti sú okrajové a zároveň susedia s centrom mesta
- Majú bohatý kultúrny a spoločenský život
- Kompletná občianska vybavenosť
- Mnoho prírodných pamiatok, rezervácií a parkov
- Vzdelávacie strediská a školy
- Športové areály
- Výrobné a priemyselné oblasti
- Obytné komplexy, uličná zástavba aj menšie sídliská

Obytná zóna, šport, kultúra a občianska vybavenosť sa v Prahe aj v Bratislave rozprestiera najmä v strede mesta a ťahá sa postupne k okrajovým častiam. Zeleň a vodné plochy sa rozprestierajú v okrajových častiach oboch miest.

Z databáze vytvorenej pre túto prácu - 10 rodinných domov v Prahe 5 je predaných 7 domov a z 10 rodinných domov v Bratislave II je predaných takmer polovica rodinných domov (inzerátov na predaj rodinných domov v Bratislave II stále pribúda a aj tak sa rodinné domy predávajú). To je znakom, že Praha 5 a Bratislava II sú lukratívne a žiadané oblasti pre bývanie.

Tab. č. 4: Ceny rodinných domov vo vybraných lokalitách Prahy

		CENY RODINNÝCH DOMOV VO VYBRANÝCH LOKALITÁCH PRAHY				
		Praha 4	Praha 5	Praha 8	Praha 9	Praha 10
Ceny RK - predaj RD [Kč]	1	7 935 000	9 900 000	5 500 000	7 626 791	9 780 000
	2	7 840 000	8 500 000	5 620 000	6 973 445	7 199 000
	3	7 811 000	7 750 250	5 900 000	7 060 564	6 750 000
	4	7 866 000	6 880 000	7 500 000	3 999 001	6 950 000
	5	7 834 000	6 184 663	5 900 000	5 012 425	6 500 000
	6	7 910 000	6 911 062	5 500 000	3 899 000	7 599 446
	7	5 490 000	8 190 000	7 800 000	5 000 225	10 067 400
	8	6 624 435	9 490 000	6 950 000	7 166 331	9 780 000
	9	6 633 837	5 990 000	7 500 000	7 500 000	7 930 000
	10	6 455 000	7 990 000	7 990 000	7 439 000	6 250 000
Priemer [Kč]		7 239 927	7 778 598	6 616 000	6 167 678	7 880 585

Zdroj: vlastné spracovanie, na základe podkladov z realitných inzercií

Tab. č. 5 Ceny rodinných domov vo vybraných lokalitách Bratislavy

		CENY RODINNÝCH DOMOV VO VYBRANÝCH LOKALITÁCH BRATISLAVY				
		BA I	BA II	BA III	BA IV	BA V
Ceny RK - predaj RD [Kč]	1	11 475 000	6 477 300	7 614 000	7 020 000	6 210 000
	2	16 470 000	5 397 300	3 915 000	10 395 000	3 915 000
	3	18 360 000	8 235 000	7 209 000	7 803 000	5 562 000
	4	7 830 000	6 750 000	5 103 000	6 750 000	2 592 000
	5	14 850 000	8 640 000	8 424 000	3 915 000	3 240 000
	6	15 660 000	7 956 900	4 833 000	3 240 000	6 749 730
	7	16 470 000	5 679 000	7 560 000	4 563 000	3 645 000
	8	14 769 000	7 776 000	3 213 000	6 750 000	3 456 000
	9	13 905 000	7 830 000	5 073 300	6 480 000	5 130 000
	10	14 013 000	6 587 730	4 047 300	7 020 000	7 020 000
Priemer [Kč]		14 380 200	7 132 923	5 699 160	6 393 600	4 751 973

Zdroj: vlastné spracovanie, na základe podkladov z realitných inzercií

3.1 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU: ČESKÁ REPUBLIKA – PRAHA 5

Mestský obvod Praha 5 je jeden z 10 mestských obvodov Prahy. Praha má 57 mestských častí a pod Prahu 5 spadá 10 týchto častí (Praha 5 (Praha 5, Praha – Slivenec); Praha 13 (Praha 13, Praha – Řeporyje); Praha 16 (Praha 16, Praha – Velká Chuchle, Praha – Lochkov, Praha – Zbraslav, Praha – Lipence); Praha 17 (Praha – Zličín)).

Praha 5 spolu s jej časťami svojou rozlohou a počtom obyvateľov patrí k najväčším v Prahe, celková katastrálna výmera je 104,70 km², počet obyvateľov je 207 103 (k 1.1.2016) z toho vyplýva hustota zaľudnenia 1978 obyv./km², viď tab.č.2. Nezamestnanosť v Prahe je 3,7 % ku dňu 30. 9 2016. Systém mestskej hromadnej dopravy tvoria desiatky prestupných uzlov prepojenia liniek metra, električiek a autobusov (mestské, prímestské a mimo mestské).

Praha 5 leží na ľavom brehu Vltavy a susedí s historickým jadrom Prahy. V tomto území nájdeme obytné komplexy, vilové štvrte, uličnú zástavbu aj menšie sídliská. Sú tu tiež továrne, rôzne vzdelávacie strediská a školy (materské školy, základné školy, stredné školy aj gymnáziá, vysoké školy). Postupne sa mení centrálna časť Prahy 5 – Smíchov. Vznikli nové obchodné administratívne centrá na miestach staršej zástavby a bývalých továrenských hál. Praha 5 má kompletnú občiansku vybavenosť, má tiež bohatý kultúrny a spoločenský život, má rozmanitú krajinu a veľké množstvo prírodných pamiatok, rezervácií a parkov.

Územné plány Prahy – Praha 5

- Územie krajinné: plochy lesné, plochy nelesné, plochy poľnohospodárske
- Územie rekreačné: plochy parkové, plochy rekreácie, plochy športu
- Územie obytné: plochy verejného vybavenia, plochy pre bývanie, plochy zmiešané

Mestská časť Praha 5 sa nachádza najbližšie k centru mesta ale sú tu možnosti a priestory na jej rozširovanie. Tvorí ju prevažne územie obytné a veľkú časť tvoria tiež územia krajinné a rekreačné. K časti Praha 5 patrí mestská časť Slivenec, v tejto časti tvorí väčšinu územie krajinné, v území obytnom sa nachádzajú najmä plochy bývania.

Praha 13 susedí s Prahou 5 ale je tiež okrajovou časťou Prahy, prevláda tu územie obytné (tvoria ho hlavne plochy bývania a plochy zmiešané) a malú časť tvoria územia krajinné (lesy), a územia rekreačné (parky a šport). Mestská časť Řeporyje je okrajovou časťou Prahy, podľa územného plánu v tejto časti prevláda územie krajinné (najmä pozemky poľnohospodárske), menšou časťou je územie obytné (tu prevládajú plochy bývania).

Z piatich častí Prahy 16 je najbližšie k centru Praha – Velká Chuchle, túto časť tvoria hlavne lesy a poľnohospodárske pozemky, čo znamená, že tu prevláda územie krajinné. Určitú časť zaberá územie rekreačné a územie obytné (plochy bývanie a zmiešané). Praha – Lochkov a Praha 16 majú charakter územia takmer rovnaký, u oboch prevláda územie krajinné a v ňom hlavne poľnohospodárske a lesné plochy. Malú časť u oboch tvorí územie obytné – plochy bývania. Praha 16 má v porovnaní s časťou Lochkov viac územia rekreačného. Časť Zbraslav tvoria rovnakým dielom všetky tri územia. Územie krajinné tvoria hlavne lesy, v území rekreačnom prevládajú plochy rekreácie a v území obytnom prevládajú plochy bývania. Mestská časť Lipence je najjužnejšou časťou Prahy, tvorí okrajovú časť Prahy 16. Na juhu časti prevláda územie obytné a v severnejšej časti je územie krajinné, hlavne plochy nelesné a v nich tvorí stred územie rekreačné (plochy rekreácie).

Praha 17 a jej časť Zličín sa nachádzajú v severnej časti Prahy 5, a sú tiež okrajovou časťou mesta. V týchto častiach jednoznačne prevláda územie obytné a v ňom plochy bývania. V najzápadnejšej časti Zličína je územie krajinné a to najmä poľnohospodárske pozemky a lesy.

Najväčšou a najviac zaľudnenou lokalitou z celej Prahy 5 a jej častí je Praha 5 a Praha 13, tieto lokality majú aj najväčšiu rozlohu. Najmenšou a najmenej zaľudnenou je časť Praha 16 – Lochkov. Územné plány všetkých častí sa nachádzajú v Prílohe č.2.

Tab. č. 6 Rozloha a pohyb obyvateľov mestských častí Prahy 5.

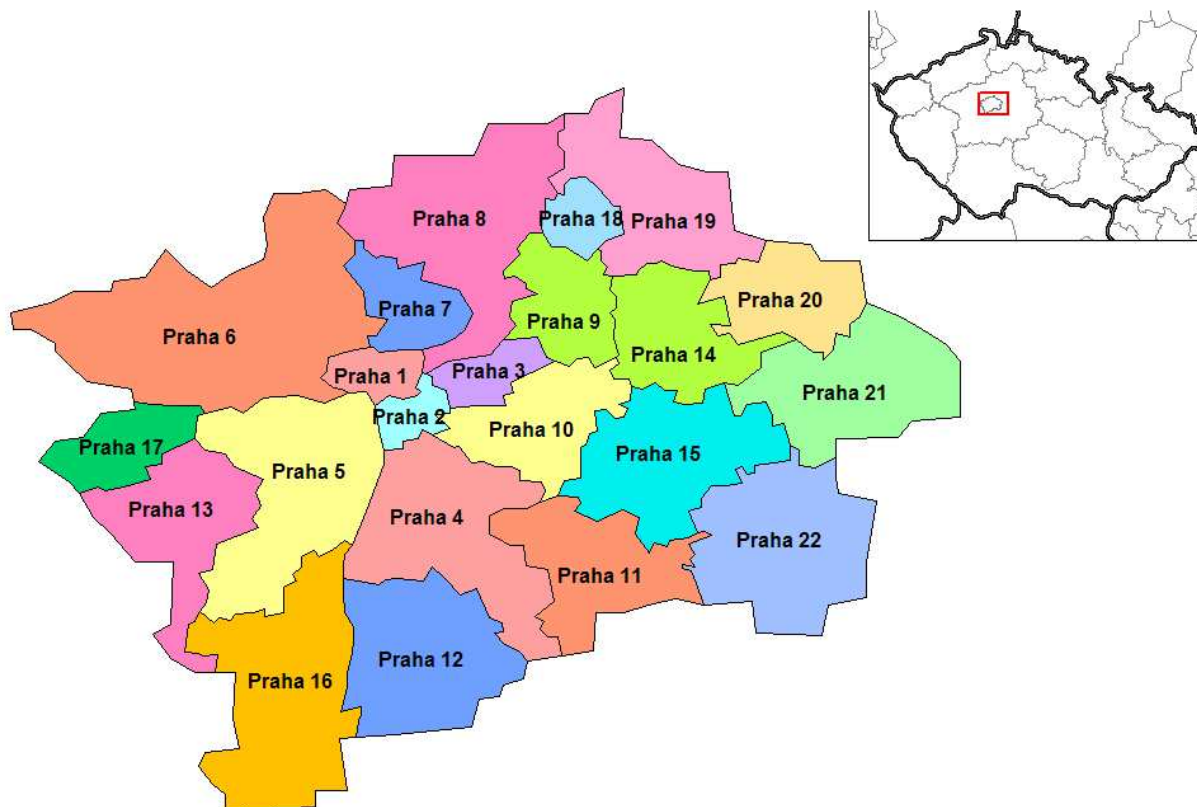
Lokalita		Rozloha [km ²]	Hustota zaľudn. [obyv./km ²]	Pohyb obyvateľov	
				k 1.1.2015	k 1.1.2016
Praha 5	Praha 5	27,50	3 004,31	82 159	82 630
	Slivenec	7,59	451,99	3 349	3 431
Praha 13	Praha 13	13,23	4 657,25	61 205	61 627
	Řeporyje	9,83	446,05	4 315	4 384
Praha 16	Praha 16	9,31	894,05	8 286	8 320
	Velká Chuchle	6,03	394,17	2 324	2 377
	Lochkov	2,72	266,92	683	725
	Zbraslav	9,85	1 009,95	9 847	9 947
	Lipence	8,21	326,55	2 632	2 681
Praha 17	Praha 17	3,26	7 576,72	24 802	24 666
	Zličín	7,18	879,70	5 923	6 315
Celkom		104,70	1 978,03	205 525	207 103

Tvorba: Vlastné spracovanie

Zdroje: rozloha: (6) http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/index.html

počet. obyv.: (7) <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvateľstva-v-hl-m-praze-v-roce-2015> a (8) <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvateľstva-v-praze-v-1-pololet-2016>

Obr. 1 – Mapa Českej republiky a mapa mestských obvodov Prahy



Zdroj: <http://www.mapa-prahy.com/img/casti-prahy.png>

3.2 ANALÝZA REALITNÉHO TRHU: SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BRATISLAVA II

Mestská časť Bratislava II je jeden z 5 mestských častí Bratislavy. Bratislava má 17 mestských častí a pod Bratislavu II spadajú 3 mestské časti: Podunajské Biskupice, Ružinov a Vrakúňa.

Bratislava II sa svojou rozlohou 92,50 km² zaraďuje na 3 miesto v Bratislave a počtom obyvateľov 110 488 km² je 2. najväčšou časťou. Hustota zaľudnenia v Bratislave II je 4 231,53 obyvateľov/km², viď. Tab.č.3. Nezamestnanosť v Bratislave je 4,58% a konkrétne v Bratislave II je to 4,79% k novembru 2016. Mestskú hromadnú dopravu v Bratislave zabezpečuje Dopravný podnik Bratislava, a.s. Tvorí ho autobusy, električky a trolejbusy. Električka spája okrajové časti s centrom mesta.

Bratislava II leží na ľavom brehu Dunaja, ktorý je druhou najväčšou riekou Európy. Bratislavský kraj je najbohatší slovenský región. Bratislava II susedí s historickým jadrom mesta, ktoré tvorí Staré Mesto a s centrom mesta, ktoré tvorí mestská časť Nové Mesto. Bratislava II má kompletnú občiansku vybavenosť, bohatý kultúrny a spoločenský život, ktorý tvoria divadlá a kiná, nákupné centrá... Nachádzajú sa tu športové areály, hokejový a futbalový štadión. Časť Bratislava II má veľa kultúrnych pamiatok. Školstvo v tejto časti tvoria základné a stredné školy.

Územný plán Bratislavy – Bratislava II

Podunajské Biskupice sú najväčšou časťou Bratislavy, majú rozlohu 42,5 km² a počet obyvateľov v tejto časti je 20 844, najväčšiu časť územia tu tvoria lesy a orná pôda. V najjužnejšej časti Podunajských Biskupíc, z pravej strany rieky Dunaj, sa nachádza zalesnená oblasť s rekreáciou v prírodnej oblasti. Východne od tejto oblasti je územie s ornou pôdou a prechádza do zmiešaného územia. Zmiešané územie tvorí bývanie a občianska vybavenosť, veľkú časť tvoria plochy so zástavbou rodinných domov, nachádzajú sa tu tiež plochy určené pre šport a parky. Na území Podunajských Biskupíc sa nachádzajú tiež distribučné centrá, sklady a stavebníctvo.

Časť Ružinov má menšiu rozlohu ale za to trojnásobný počet obyvateľov 69 017 ako majú Podunajské Biskupice. V Ružinove tvorí najväčšiu časť územia zmiešaná plocha, ktorú tvoria plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť. V mieste, kde Ružinov susedí s Vrakuňou sú územia so zástavbou rodinných domov. Nachádzajú sa tu plochy verejnej dopravy, v okrajovej severnej časti je orná pôda a v najjužnejšej časti sa nachádzajú distribučné centrá, sklady a stavebníctvo.

Najväčšiu hustotu zaľudnenia má mestská časť Vrakuňa a to 2 002,62 obyvateľov/km², na ploche 10,30 km² žije 20 627 obyvateľov. V najjužnejšej časti Vrakune (v strede časti Bratislava II) sa nachádza obytné územie s rodinnou zástavbou, východnejšie je malé zmiešané územie, ktoré tvorí bývanie a občianska vybavenosť. V najvýchodnejšej časti sa nachádza územie verejnej dopravy, ktoré nadväzuje na územie verejnej dopravy v časti Ružinov.

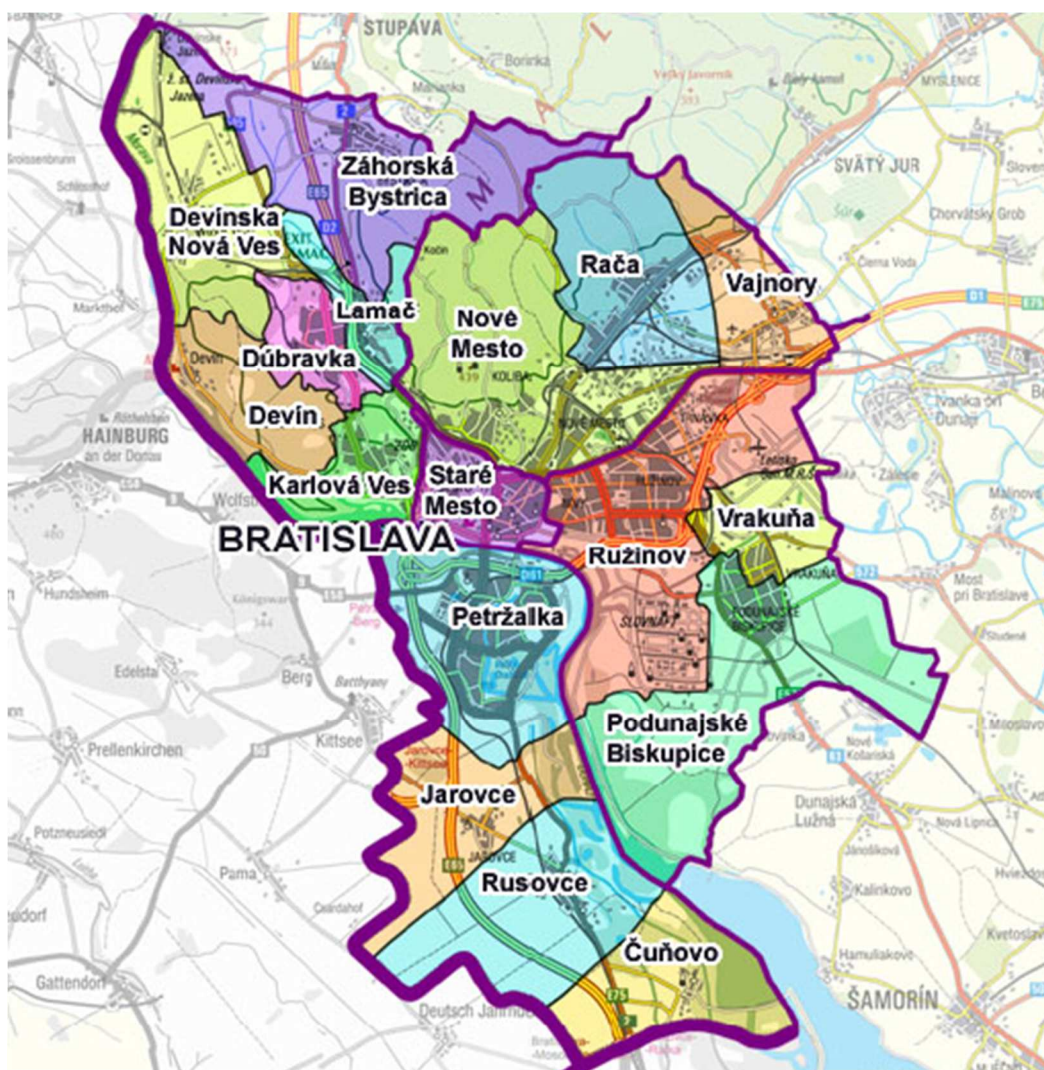
Územný plán Bratislavy sa nachádza v Prílohe č.3.

Tab. č. 7 Rozloha a počet obyvateľov mestských častí Bratislavy II

Lokalita		Rozloha [km ²]	Hustota zaľudn. [obyv./km ²]	Obyvateľstvo
Bratislava II	Ružinov	39,70	1 738,46	69 017
	Podunajské Biskupice	42,50	490,45	20 844
	Vrakuňa	10,30	2 002,62	20 627
Celkom		92,50	4 231,53	110 488

Tvorba: Vlastná práca; Zdroj: (9) <http://www.bratislava.sk/>

Obr. 2 - Mestské časti Bratislavy



Zdroj:(10) <http://www.region-bsk.sk/clanok/mesta-a-obce-99208.aspx?q=Y2hudW09Mg%3D%3D>

4 APLIKÁCIA POSTUPOV NA KONKRÉTNÝCH PRÍPADOCH

4.1 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH RD

4.1.1 RD01 – oceňovaný rodinný dom č. 1

Novostavba prízemného murovaného samostatne stojaceho nepodpivničeného RD so sedlovou strechou a podkrovím. Dispozične RD pozostáva z jednej bytovej jednotky 3+1. V 1.NP sa nachádza zádverie, oddelené WC, chodba, kúpeľňa, kotolňa, tri obytné miestnosti, obývacia miestnosť spojená s kuchyňou a technická miestnosť. Z obývacej chodby je prístup na zastrešenú terasu. Vykurovanie krbom, ktorý sa nachádza v obývacej miestnosti. V dome je tiež výsuvné schodisko, ktoré vedie do neobytného podkrovia. RD je moderne dispozične usporiadaný a vybavený.

Popis oceňovaného rodinného domu RD01 sa nachádza v *Prílohe č. 1*.

Obr. 3 – RD01



Zdroj: štúdia rodinného domu – projektová dokumentácia

Výpočet obostavaného priestoru stavby podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, k prevedeniu zákona o oceňovaní majetku:

Obostavaný priestor: 734,76 m³

Zastavaná plocha: 144 m²

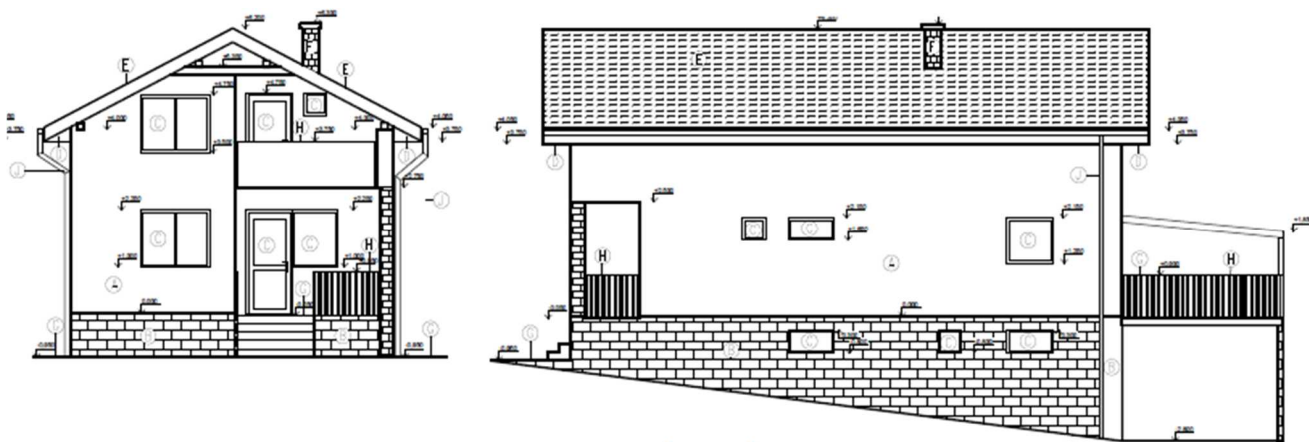
Úžitková plocha: 120,45 m²

Celý výpočet obostavaného priestoru sa nachádza v prílohe č. 7.

4.1.2 RD02 – oceňovaný rodinný dom č. 2

Novostavba murovaného samostatne stojaceho podpivničeného RD so sedlovou strechou a obytným podkrovím. Dispozične RD pozostáva z jednej bytovej jednotky 4+1. V 1.PP sa nachádza chodba, pracovňa, letná kuchyňa, schodisko, sklad, vodáreň a kotolňa. V 1.NP sa nachádza závetrie, zádverie, oddelené WC, chodba, kúpeľňa, jedna obytná miestnosť, obývacia miestnosť spojená s kuchyňou a schodisko. V podkroví sa nachádza chodba, schodisko, tri obývacie miestnosti, kúpeľňa a balkón. Vykurovanie krbom, ktorý sa nachádza v obývacej miestnosti. RD je prakticky dispozične usporiadaný a vybavený.

Obr. 4 – RD02



Zdroj: štúdia rodinného domu – projektová dokumentácia

Výpočet obostavaného priestoru stavby podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, k prevedeniu zákona o oceňovaní majetku:

Obostavaný priestor: 648,06 m³

Zastavaná plocha: 84 m² Úžitková plocha: 191,74 m²

Celý výpočet obostavaného priestoru sa nachádza v Prílohe č. 7.

4.2 OCENENIE VYBRANÝCH RD OBVYKLOU CENOU V ČR

4.2.1 Vylúčenie extrémnych hodnôt

Grubssov test

Grubssov parametrický test slúži k vylúčeniu extrémnych hodnôt v celom súbore dát. Testujeme nulovú hypotézu, či sa extrémny líšia od zvyšných hodnôt v súbore. Nulovú hypotézu zamietame ak je najmenšia alebo najväčšia hodnota väčšia alebo rovná kritickej hodnote.

Výsledok testu: Nezamietame nulovú hypotézu – nevylučujeme žiadnu hodnotu.

Grubssov test sa nachádza v Prílohe č. 7.

Dean - Dixonov test

Dean – Dixonov test je neparametrický, neoveruje rozloženie výberového súboru. Vypočítané hodnoty porovnávame s tabuľkovou kritickou hodnotou. Vypočítaná hodnota je zo súboru vylúčená ak je väčšia ako kritická hodnota, výpočet opakujeme kým nevylúčime poslednú nevhodnú hodnotu.

Výsledok testu: Nedochádza k vylúčeniu žiadnej hodnoty.

Dean – Dixonov test sa nachádza v Prílohe č. 7.

Testovanie dát na prítomnosť extrémnych hodnôt je potrebné opakovať dovtedy, kým všetky dáta vo výberovom súbore nebudú vyhovujúce. Znamená to, že opakujeme testovanie kým nevylúčime všetky extrémne hodnoty zo súboru dát.

4.2.2 Oceňovanie porovnávacím spôsobom pomocou indexu odlišnosti

Vybrané rodinné domy sú oceňované multikriteriálnou metódou, kde nehnuteľnosť porovnávame na základe viacerých kritérií a metódou priameho porovnania, kde oceňovanú nehnuteľnosť priamo porovnávame s nehnuteľnosťami rovnakými alebo podobnými.

Databáza nehnuteľností je súbor dát potrebných pre určenie tržnej ceny nehnuteľností. Databáza sa skladá z desiatich rodinných domov, ktoré sú na predaj v lokalite Praha 5. Celá databáza rodinných domov sa nachádza v prílohe č. 5.

Rodinné domy boli vybrané z realitných inzercií na základe ceny, polohy, úžitkovej plochy a technického stavu RD. Realitné inzercie sú dôležitým podkladom pre oceňovanie nehnuteľností porovnávacím spôsobom.

Do databáze RD boli v prvom rade vyberané samostatne stojace novostavby RD, realitný trh v lokalite Praha 5 má v ponuke málo samostatne stojacich RD, z toho dôvodu museli byť do databáze pridané aj radové RD. Viac o realitnom trhu je spomenuté v kapitole 3.1 Analýza realitného trhu : Česká republika – Praha 5.

Porovnanie robíme na základe porovnania oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami obdobnými. Tieto nehnuteľnosti získame z realitnej inzercie a teda s cenami skutočne realizovanými. „*Cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.*“ (8, str. 363)

Index odlišnosti, ďalej iba IO, vyjadruje ako vplývajú vlastnosti nehnuteľnosti na jej cenu. Na výpočet IO potrebujeme poznať rôzne koeficienty, napríklad poloha, pozemok, technický stav. Roznásobením týchto koeficientov získame IO. Ak má nehnuteľnosť, ktorú porovnávame vyšší IO ako oceňovaná nehnuteľnosť, je aj IO vyšší ako 1.

Na výpočet ceny vybraných rodinných domov som vybrala koeficienty K1 – K7:

K1 – Koeficient úpravy na polohu objektu (vzdialenosť v minútach k centru). Hodnota koeficientu bola určená na základe vzdialenosti lokality Praha 5 (jej časti: Řeporyje, Sobín, Zbraslav, Radotín, Slivenec, Jinonice) od centra mesta.

K2 – Koeficient úpravy na veľkosť objektu (úžitková plocha). Hodnota koeficientu bola určená porovnaním úžitkových plôch jednotlivých objektov a bola im priradená odpovedajúca hodnota.

K3 – Koeficient úpravy na garáž v objekte. Oceňovaný RD01 ani RD02 nemajú garáž, preto sa ich hodnota koeficienty rovnajú 1,0. Ostatným zrovnávaným objektom, ktoré majú garáž bola priradená hodnota 1,05.

K4 – Koeficient úpravy na samostatne stojaci/ radový objekt. Oceňované objekty RD01 a RD02 sú samostatne stojace, čo považujem za výhodu oproti radovým rodinným domom. Samostatne stojaci rodinný dom má hodnotu 1,0 a radový rodinný dom 0,9 (koeficientu K4 priradím rozdiel 10%, pretože je to podľa môjho názoru podstatný rozdiel medzi zrovnávanými objektmi).

K5 – Koeficient na technický stav objektu. Oba oceňované objekty aj väčšina zrovnávaných objektov sú novostavby, z toho vyplýva, že novostavba má hodnotu 1,0 a staršie stavby majú hodnotu nižšiu a to 0,95.

K6 – Koeficient úpravy na príslušenstvo v objekte. Koeficienty boli priradované objektom na základe ich príslušenstva (napr.: terasa, balkón, záhrada, krb, podlahové vykurovanie) v porovnaní s oceňovaným objektom.

K7 – Koeficient na úvahu znalca sú objektom stanovené na základe odborného odhadu a úsudku znalca.

K získaniu odvodenej ceny oceňovaného objektu potrebujeme index odlišnosti roznásobiť cenou po redukcii na prameň ceny. Cenu po redukcii na prameň ceny získame roznásobením ceny požadovanej resp. zaplatenej s koeficientom úpravy na prameň ceny ($K_{CR} = 1,0$ ak je to skutočná kúpna cena, u inzercie sa musí hodnota K_{CR} primerane znížiť. V mojom prípade som určila $K_{CR} = 0,95$).

Celý výpočet ceny pomocou indexu odlišnosti sa nachádza v Prílohe č. 7.

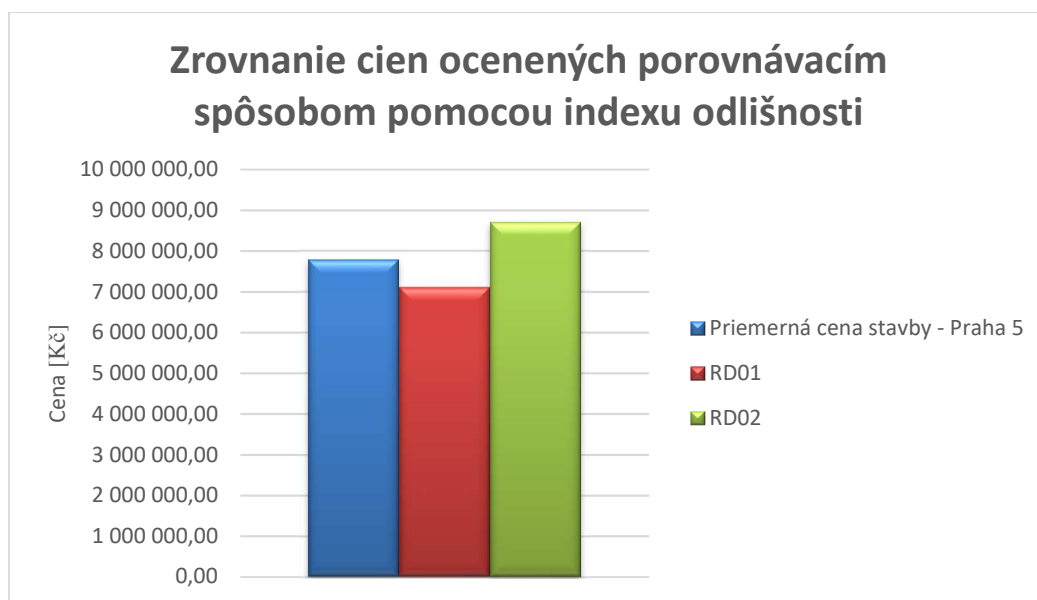
Priemerná cena vybraných nehnuteľností v lokalite Praha 5 je 7 778 598 Kč.

Výsledok porovnania pomocou indexu odlišnosti:

Odborný odhad ceny RD01 na základe porovnania IO je 7 100 000 Kč.

Odborný odhad ceny RD02 na základe porovnania IO je 8 700 000 Kč.

Graf 3 Zrovnanie cien RD ocenených porovnávacím sp. pom. IO v lokalite Praha 5



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.2.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom

Výpočet východiskovej hodnoty $VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M)$:

M – počet merných jednotiek: RD01 = 734,76 m³; RD02 = 648,06 m³.

RU – rozpočtový ukazovateľ: hodnotu stanovíme tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Pre stanovenie RU je potrebné:

- najskôr je potrebné zatriediť objekty do JKSO: RD01 a RD02 - 80316:

803 budovy pre bývanie

803 6 domy rodinné jednobytové

803 61 domy izolované

803 611 zvislá nosná konštrukcia: murovaná z tehál, tvárnic, blokov

803 611 1 obvodový plášť: murovaný z tehál, tvárnic, blokov

- po zatriedení objektu do JKSO nasleduje určenie hodnoty $RU = 5\,379 \text{ Kč/m}^3$.

k_{CU} - Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: vyjadruje vývoj cien stavebných prác, určí sa pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov pre odbor stavebníctvo ako celok. $K_{CU} \text{ 3/2017} = 1,3$.

k_V - Koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu: vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia porovnateľného a hodnoteného objektu, celý výpočet pomocou konštrukčne – materiállovej charakteristiky a zaradenia do JKSO sa nachádza v prílohe č.7.

k_{ZP} - Koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby: tento koeficient bude mať pri výpočte hodnotu rovnú 1,00, a to preto, že je tento koeficient zohľadnený vo výpočte RU.

k_{VP} - Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky poschodia hodnotenej stavby: pri použití výpočtu RU je tento koeficient pre rodinné domy rovný 1,00.

k_K - Koeficient konštrukčne – materiállovej charakteristiky: určuje sa podľa koeficientu prepočtu základnej ceny podľa druhu konštrukcie – K₁, ktorý sa určuje podľa prílohy č. 10 vo vyhláske č. 441/2013 Sb. Pre konštrukcie murované (budovy) $k_K = 0,939$.

k_M - Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: určuje sa podľa koeficientu polohového – K₅, ktorý sa nachádza v tabuľke č. 1, prílohy č.20, vyhlášky č. 441/2013 Sb., tento koeficient je v rozmedzí 1,20 – 1,25.

Po výpočte východiskovej hodnoty môžeme počítať výdaje spojené s prenajatím stavby. Získame tak čisté ročné nájomné, ktoré upravíme mierou kapitalizácie.

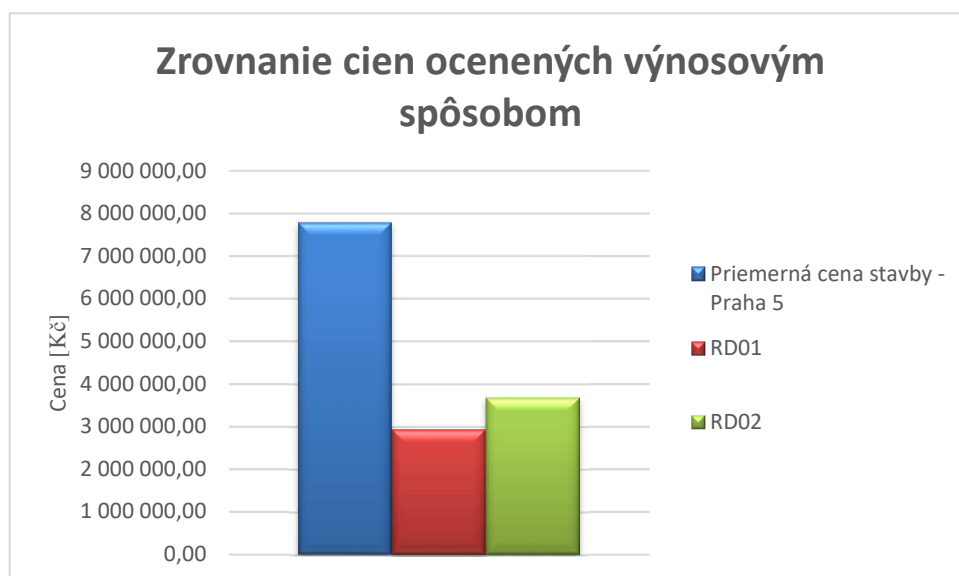
Celý postup výpočtu výnosovej hodnoty stavieb je uvedený v prílohe č.7.

Výsledok ocenenia výnosovým spôsobom:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 2 932 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 3 676 000 Kč.

Graf 4 Zrovnanie cien RD ocenených výnosovou metódou v lokalite Praha 5



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.2.4 Naegeliho metóda váženého priemeru

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Tab. č. 8 Výpočet ceny RD01 Naegeliho metódou váženého priemeru

Výpočet ceny RD01 Naegeliho metódou váženého priemeru				
Vecná hodnota nehnuteľnosti:		6 230 000	Kč	
Výnosová hodnota nehnuteľnosti:		2 979 000	Kč	
Rozdiel:		3 251 000	Kč	
Rozdiel v % (výnosová hod. = 100%)	R	109,13	%	
Výnosová hodnota je menšia ako vecná hodnota, použije sa prostý aritmetický priemer. Rozdiel je cez 40% váha výnosovej hodnoty:				5
Metóda	Zistená cena	Váha	Súčin	
Vecná hodnota	6 230 000	1	6 230 000	Kč
Výnosová hodnota	2 979 000	5	14 895 000	Kč
Súčet			21 125 000	Kč

Podiel (delené súčtom váh)	6	3 520 833,33	Kč
Odborný odhad ceny		3 521 000,00	Kč

Zdroj: BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, str.479

Tvorba: vlastné spracovanie

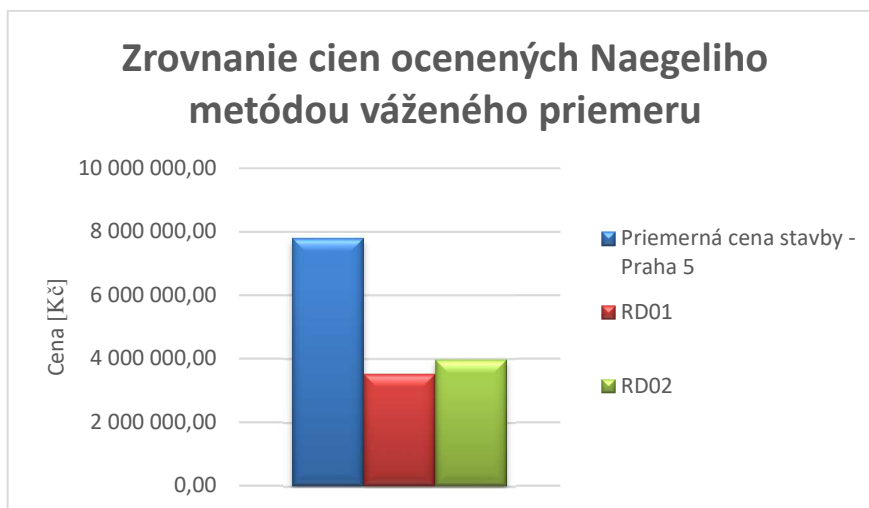
Tab. č. 9 Výpočet ceny RD02 Naegeliho metódou váženého priemeru

Výpočet ceny RD02 Naegeliho metódou váženého priemeru				
Vecná hodnota nehnuteľnosti:		5 250 000	Kč	
Výnosová hodnota nehnuteľnosti:		3 717 000	Kč	
Rozdiel:		1 533 000	Kč	
Rozdiel v % (výnosová hod. = 100%)	R	41,24	%	
Výnosová hodnota je menšia ako vecná hodnota, použije sa prostý aritmetický priemer. Rozdiel je cez 40% váha výnosovej hodnoty:				5
Metóda	Zistená cena	Váha	Súčin	
Vecná hodnota	5 250 000	1	5 250 000	Kč
Výnosová hodnota	3 717 000	5	18 585 000	Kč
Súčet			23 835 000	Kč
Podiel (delené súčtom váh)		6	3 972 500,00	Kč
Odborný odhad ceny			3 973 000,00	Kč

Zdroj: BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, str.479

Tvorba: vlastné spracovanie

Graf 5 Zrovnání cen RD oceněných Naegeliho metódou váženého priemeru



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.2.5 Ocenenie cenou časovou

Cena časová, nazývaná tiež vecná hodnota. Jedná sa o reprodukčnú cenu zníženú o primerané opotrebenie. Odpovedá jej cena zistená nákladovým spôsobom bez koeficientu predajnosti. RD01 a RD02 sú novostavby, takže v tomto prípade nepočítame opotrebenie stavieb. Celý postup výpočtu ceny časovej, ktorej výsledky sú zobrazené na nasledujúcom grafe sa nachádzajú v kap. 4.2.3 Oceňovanie výnosovým spôsobom, 4.3.2 Oceňovanie nákladovým spôsobom a v prílohe č. 7 tejto práce.

Cena rodinných domov v tejto diplomovej práci je cenou zistenou podľa cenového predpisu: vyhláška č. 441/2013 Sb. Cena určená nákladovým spôsobom, je vlastne cena časová, upravená koeficientom pre úpravu ceny stavby podľa trhu a polohy.

Časová cena, s ktorou počítame vo výnosovom spôsobe ocenenia stavby (vecná renta), je východisková hodnota stavby znížená o opotrebenie. Cena časová tu slúži ako základ pre výpočet výdajov stavby, ktoré sú potrebné pre ocenenie stavby výnosovým spôsobom.

Výsledné ceny časové:

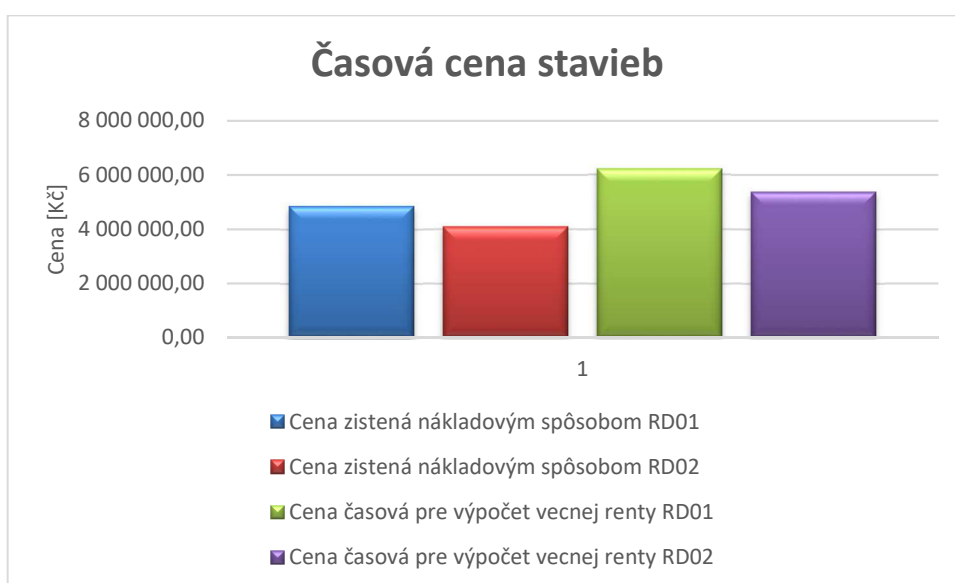
Cena časová (nákladový spôsob) RD01: 4 848 728,54 Kč

Cena časová (nákladový spôsob) RD02: 4 087 269,06 Kč

Cena časová (vecná renta) RD01: 6 208 581,10 Kč

Cena časová (vecná renta) RD02: 5 375 984,20 Kč.

Graf 6 Metódy, v ktorých počítame s cenou časovou



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.3 OCENENIE VYBRANÝCH RD CENOU ZISTENOU V ČR

4.3.1 Ocenenie porovnávacím sp. podľa vyhl. č. 441/2013 Sb. v akt. znení

Cenu stavby určíme pomocou vzťahu: $CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$

Základnú cenu upravenú určíme pomocou vzťahu: $ZCU = ZC \times I_v$

Podrobnejší postup a popis výpočtu ceny porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, je uvedený v časti tejto práce 2.3.1 Porovnávacie (komparatívne) metódy.

Celý postup výpočtu ceny porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, sa nachádza v prílohe č. 7.

Celý postup zistenia Indexu trhu (I_T) a Indexu polohy (I_p) sa nachádza v prílohe č. 7.

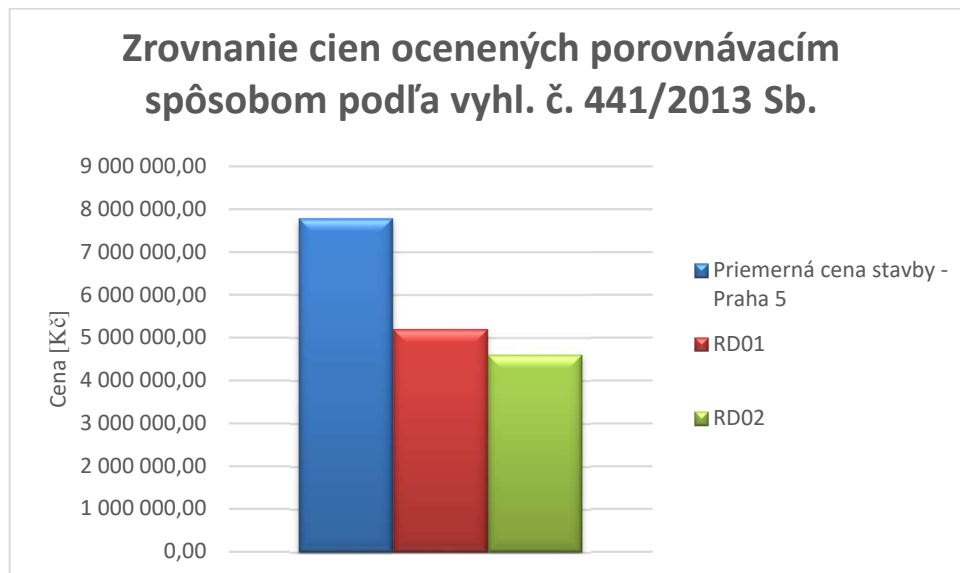
Priemerná cena vybraných nehnuteľností v lokalite Praha 5 je 7 778 598 Kč.

Výsledok ocenenia porovnávacím spôsobom podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 5 200 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 4 600 000 Kč.

Graf 7 Zrovnanie cien RD ocenených porov. sp. podľa vyhl. v lokalite Praha 5



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.3.2 Oceňovanie nákladovým spôsobom

Rodinné domy určené k oceneniu v tejto diplomovej práci by bolo možné oceniť porovnávajúcim spôsobom. Oba rodinné domy sú dokončené a majú obstavaný priestor menší ako 1100 m³. Pre lepšiu predstavu a úplnosť používaných metód ocenenia je nákladový spôsob v diplomovej práci použitý.

Oceňovanie nákladovým spôsobom sa robí pomocou vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení. Na základe príloh sa určuje základná cena a jednotlivé koeficienty, ktoré sú potrebné k určeniu ceny rodinného domu.

Základná cena sa určí pomocou prílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb., podľa typu strechy a typu zvislej konštrukcie, ďalej sa určuje podľa či je RD podpivničený alebo nie. Uvažuje sa tiež akú časť RD zaberá podkrovie – tento koeficient sa nazýva koeficient pre úpravu základnej ceny (využitie podkrovia).

Výpočet cenový podielov [n] sa určí pomocou prílohy č. 21, tab. č. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v tomto prípade je rovný nule pre oba rodinné domy RD01 aj RD02 pretože ani jeden z rodinných domov nemá nadštandardný prvok. (príloha č. 7)

Polohový koeficient sa určí pomocou prílohy č. 21, tab. č. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb. pre lokalitu Praha je rozmedzie koeficientu 1,2 – 1,25.

Koeficient zmeny cien stavieb sa určí pomocou prílohy č. 41, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v tomto prípade sa jedná u oboch RD o budovy jednobytové $K_i = 2,115$.

Podľa § 13 sa základná cena upravená pre rodinný dom vypočíta pomocou vzorca $ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$.

Výpočet obstavaného priestoru je v prílohe č. 2 časť A, index trhu a polohy sa určuje podľa § 34 príloha č. 3, výpočet indexu trhu a polohy sa nachádza v prílohe č. 7.

Výsledná cena rodinného domu sa vypočíta: $ZCU * OP * pp$.

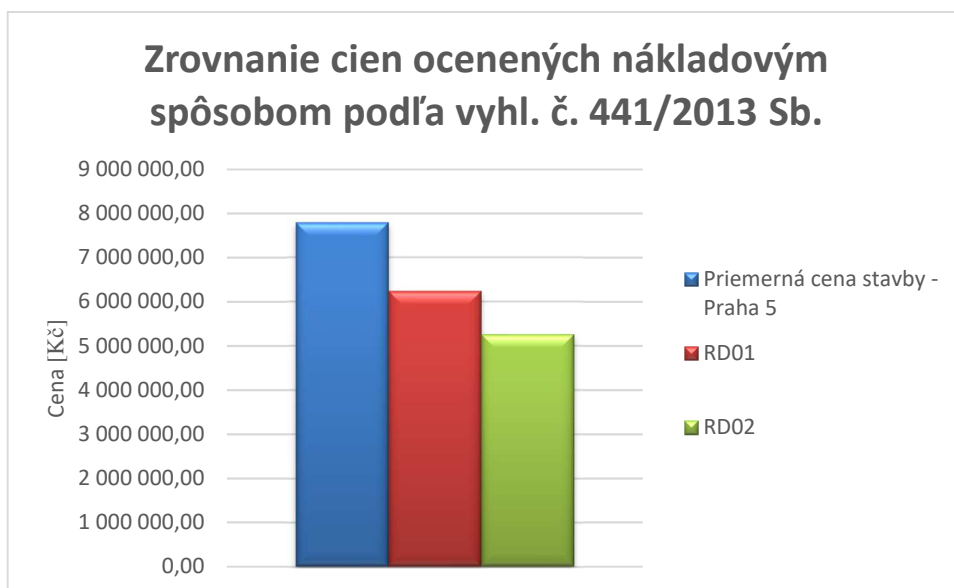
Výsledok ocenenia nákladovým spôsobom:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 6 230 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 5 250 000 Kč.

Celý výpočet ceny stavieb RD01 a RD02 sa nachádza v prílohe č.7.

Graf 8 Zrovnanie cien RD ocenených nákladovým spôsobom v lokalite Praha 5



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.4 OHODNOTENIE VYBRANÝCH RD CENOU OBVYKLOU V SR

4.4.1 Ohodnocovanie výnosovým spôsobom

Rodinné domy, určené k prenájmu, najskôr podrobíme testovacím kritériám. Použijeme Grubsov test a Dean – Dixonov test, oba tieto testy nám vylúčili jednu hodnotu, z databáze preto vylúčime jeden rodinný dom č. 6. Testovacie kritériá sa nachádzajú v prílohe č. 7.

Výpočet východiskovej hodnoty $VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M)$:

M – počet merných jednotiek: RD01 = 144,00 m²; RD02 = 84,00 m².

RU – rozpočtový ukazovateľ: hodnotu stanovíme tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Katalógy RU delíme na dve skupiny A skupina (ÚRS, ÚEOS, CENEKON) – v katalógoch sú spracované jednotlivé objekty podľa konštrukcií, B skupina (UNIKA, MŽU) – podľa triedenia Klasifikácie stavieb (KS) alebo Jednotkovej klasifikácie stavieb a objektov (JKSO).

MŽU – Metodika Žilinskej univerzity (podľa výberu spôsobu určenia RU sa odvíja aj určenie koeficientov):

- najskôr je potrebné zatriediť objekty do JKSO: RD01 a RD02 - 80316:

803	budovy pre bývanie
803 6	domy rodinné jednobytové
803 61	domy izolované
803 611	zvislá nosná konštrukcia: murovaná z tehál, tvárnic, blokov
803 611 1	obvodový plášť: murovaný z tehál, tvárnic, blokov

- po zatriedení objektu do JKSO nasleduje určenie hodnoty RU podľa prílohy č. 1 MŽU (stanovenie RU sa nachádza v prílohe č.7 tejto práce)
- RD01: $RU = 8\,300 \text{ Kč/m}^2$; RD02: $RU = 9\,792 \text{ Kč/m}^2$

k_{CU} - Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: tento koeficient vyjadruje vývoj cien stavebných prác, určí sa pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov pre odbor stavebníctvo ako celok. $K_{CU} 1/2017 = 1,013$.

k_V - Koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu: vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia porovnateľného a hodnoteného objektu, celý výpočet sa nachádza v prílohe č.7.

k_{ZP} - Koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby: tento koeficient bude mať pri výpočte hodnotu rovnú 1,00, a to preto, že je tento koeficient zohľadnený vo výpočte RU.

k_{VP} - Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky poschodia hodnotenej stavby: pri použití výpočtu RU podľa MŽU je tento koeficient pre rodinné domy rovné 1,00.

k_K - Koeficient konštrukčne - materiállovej charakteristiky: pre katalóg RU MŽU je hodnota tohto koeficientu pre budovy murované z tehiel rovný 0,939.

k_M - Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: hodnoty koeficientu pre katalóg RU MŽU pre Bratislavu je v rozmedzí 1,05 – 1,15.

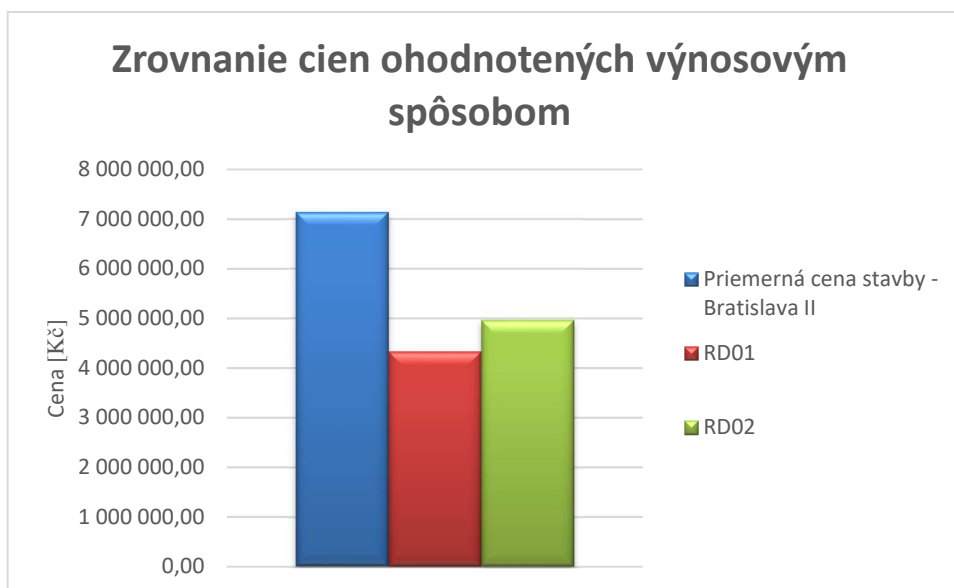
Celý postup výpočtu výnosovej hodnoty stavieb je uvedený v prílohe č.7.

Výsledok ocenenia výnosovým spôsobom:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 4 328 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 4 959 000 Kč.

Graf 9 Zrovnanie cien RD ohodnotených výnosovým spôsobom



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.4.2 Ohodnocovanie kombinovaným spôsobom

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. V kombinácii používame hodnoty vypočítané nákladovým spôsobom (vecná hodnota nehnuteľnosti) a hodnoty vypočítané výnosovým spôsobom.

Tab. č. 10 Výpočet ceny RD01 kombinovaným spôsobom

Výpočet ceny RD01 kombinovaným spôsobom				
Vecná hodnota nehnuteľnosti:		5 070 450	Kč	
Výnosová hodnota nehnuteľnosti:		4 328 000	Kč	
Rozdiel:		742 450	Kč	
Rozdiel v % (výnosová hod. = 100%)	R	17,15	%	
Výnosová hodnota je menšia ako vecná hodnota, použije sa prostý aritmetický priemer. Rozdiel je menší ako 20% váha výn. hodnoty:				2
Metóda	Zistená cena	Váha	Súčin	
Vecná hodnota	5 070 450	1	5 070 450	Kč
Výnosová hodnota	4 328 000	2	8 656 000	Kč
Súčet			13 726 450	Kč
Podiel (delené súčtom váh)		3	4 575 483,33	Kč
Odborný odhad ceny			4 575 000,00	Kč

Zdroj: BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, str.479

Tvorba: vlastné spracovanie

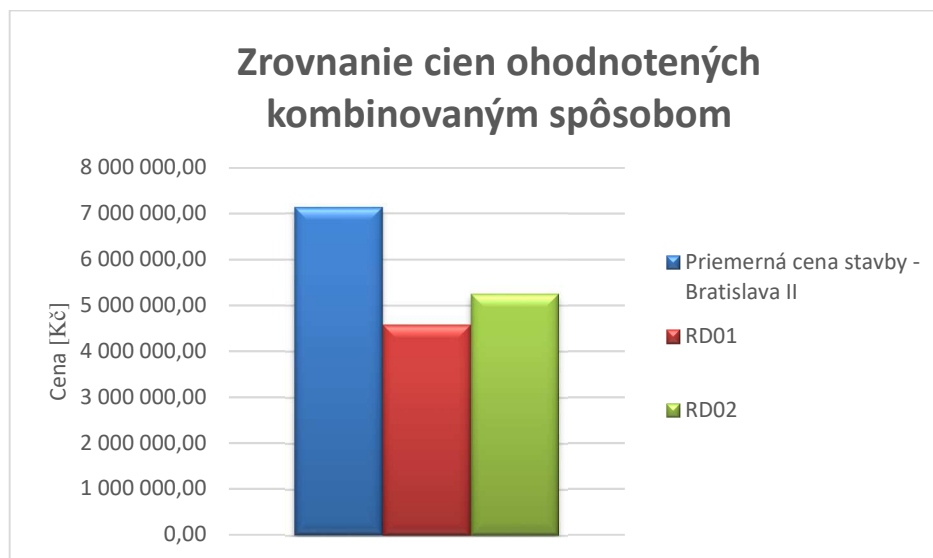
Tab. č. 11 Výpočet ceny RD02 kombinovaným spôsobom

Výpočet ceny RD02 kombinovaným spôsobom				
Vecná hodnota nehnuteľnosti:		5 531 400	Kč	
Výnosová hodnota nehnuteľnosti:		4 959 000	Kč	
Rozdiel:		572 400	Kč	
Rozdiel v % (výnosová hod. = 100%)	R	11,54	%	
Výnosová hodnota je menšia ako vecná hodnota, použije sa prostý aritmetický priemer. Rozdiel je menší ako 10% váha výn. hodnoty:				1
Metóda	Zistená cena	Váha	Súčin	
Vecná hodnota	5 531 400	1	5 531 400	Kč
Výnosová hodnota	4 959 000	1	4 959 000	Kč
Súčet			10 490 400	Kč
Podiel (delené súčtom váh)		2	5 245 200,00	Kč
Odborný odhad ceny			5 245 000,00	Kč

Zdroj: BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, str.479

Tvorba: vlastné spracovanie

Graf 10 Zrovnanie cien RD ohodnotených kombinovaným spôsobom



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.4.3 Ohodnotenie cenou časovou

Cenu časovú, reprodukčnú zostatkovú cenu a reprodukčnú zostatkovú hodnotu nahradila technická hodnota. Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o opotrebenie. Na Slovensku sa cena časová používa rovnako ako v Českej republike, tiež s ňou počítame pri výpočte ceny stavby výnosovým spôsobom a v prípade

metódy polohovej diferenciacie. Výsledky týchto metód sú zobrazené v nasledujúcom grafe a ich celý výpočet sa nachádza v kap. 4.4.1 Ohodnocovanie výnosovým spôsobom, 4.5.3 Metóda polohovej diferenciacie a v prílohe č. 7 tejto práce.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie používame cenu časovú – technickú hodnotu stavby k určeniu všeobecnej hodnoty stavby. Túto technickú hodnotu potom upravujeme koeficientom polohovej diferenciacie.

Časová cena, s ktorou počítame vo výnosovom spôsobe ocenenia stavby je východisková hodnota stavby znížená o opotrebenie, v tomto prípade opotrebenie nepočítame pretože oba rodinné domy sú novostavby. Cena časová tu slúži ako základ pre stanovenie odčerpateľných zdrojov.

Výsledné ceny časové:

Cena časová (metóda polohovej diferenciacie) RD01:	3 300 000 Kč
Cena časová (metóda polohovej diferenciacie) RD02:	3 600 000 Kč
Cena časová (výnosová hodnota stavby) RD01:	1 371 883,63 Kč
Cena časová (výnosová hodnota stavby) RD02:	937 120,31 Kč.

Graf 11 Metódy, v ktorých počítame s cenou časovou



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.5 OHODNOTENIE VYBRANÝCH RD CENOU ZISTENOU V SR

Ohodnocovanie na Slovensku sa vykonáva podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktorá v plnom rozsahu nahradila pôvodnú vyhlášku MS SR č. 86/2002 Z. z.

4.5.1 Ohodnocovanie porovnávacím spôsobom jednoduchým porovnaním

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby jednoduchým porovnaním podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

Pre ohodnotenie stavby jednoduchým porovnaním bola zostavená databáza tržných cien 10 rodinných domov v lokalite Bratislava II. Faktory pre porovnanie boli nasledovné:

Podlahová plocha, na jej základe bola vypočítaná predajná cena stavby na m².

Ekonomické faktory boli zvolené za nulové pretože nie sú známe žiadne odlišnosti v spôsobe platby za nehnuteľnosť.

Polohové faktory, ktoré zohľadňujú miesto, lokalitu a atraktivitu boli stanovené na základe vzdialenosti konkrétnej nehnuteľnosti od centra mesta. Stavby v lokalite Ružinov majú hodnotu 0,00 pretože oceňovaný objekt sa nachádza v tejto lokalite. Ostatné lokality sú od centra mesta ďalej, a preto majú zápornú hodnotu.

Konštrukčné a fyzické faktory, ktoré zohľadňujú v akom technickom stave je stavba alebo aké má príslušenstvo boli stanovené spôsobom horšia (záporná hodnota), rovnaká (nulová hodnota) a lepšia (kladná hodnota) ako oceňovaná nehnuteľnosť.

Upravená predajná cena stavby (Kč/m²) bola vypočítaná roznásobením predajnej ceny (Kč/m²) so súčtom percent faktorov a tiež koeficientom úpravy na prameň ceny, pretože všeobecná hodnota nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako ponuková cena porovnáwanej nehnuteľnosti inzerovanej na predaj.

K zisteniu ceny ohodnocovanej stavby bol vypočítaný aritmetický priemer upravenej predajnej ceny (Kč/m²) a ten bol roznásobený podlahovou plochou ohodnocovanej stavby.

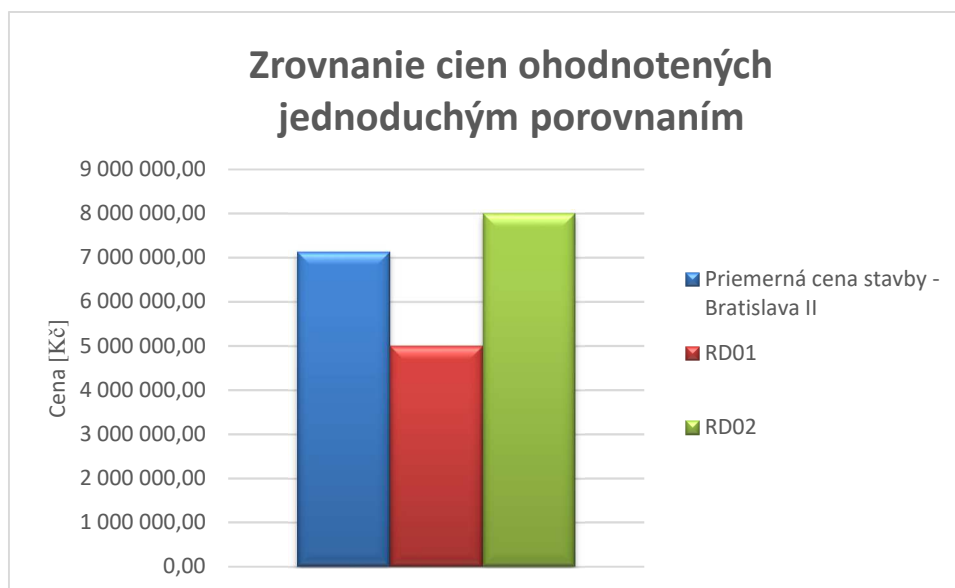
Celý postup výpočtu ceny jednoduchým porovnaním sa nachádza v prílohe č.7.

Výsledok ohodnotenia jednoduchým porovnaním:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 5 000 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 8 000 000 Kč.

Graf 12 Zrovnanie cien RD ohodnotených jednoduchým porovnaním



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.5.2 Ohodnocovanie porovnávacím sp. pomocou matematickej štatistiky

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby jednoduchým porovnaním pomocou matematickej štatistiky podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

Pre ohodnotenie stavby matematickou štatistikou bola zostavená databáza cien 10 rodinných domov v lokalite Bratislava II.

Odvođená cena stavby bola vypočítaná roznásobením predajnej ceny s koeficientom úpravy na prameň ceny. Z toho bol vytvorený aritmetický priemer.

K výpočtu bolo potrebné zistiť ďalšie hodnoty: minimum, maximum, medián, variačné rozpätie, šikmosť, špicatosť, smerodatná odchýlka výberu a variačný koeficient.

Databáza rodinných domov bola podrobená testovacím kritériám – Grubsov test a Box plot test, ani jeden test nepreukázal extrémne hodnoty, takže žiadna nehnuteľnosť nebola vylúčená.

Na záver bola stanovená všeobecná hodnota stavby a následne odborný odhad ceny stavby.

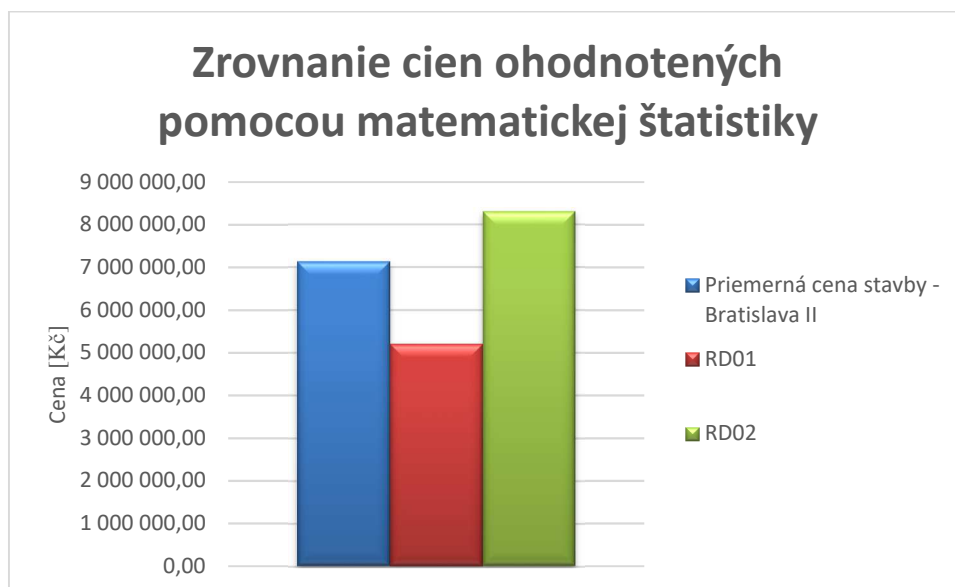
Celý postup výpočtu ceny jednoduchým sa nachádza v prílohe č.7.

Výsledok ohodnotenia matematickou štatistikou:

Odborný odhad ceny stavby RD01 je 5 200 000 Kč.

Odborný odhad ceny stavby RD02 je 8 300 000 Kč.

Graf 13 Zrovnanie cien RD ohodnotených pomocou matematickej štatistiky



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

4.5.3 Metóda polohovej diferenciacie

Túto metódu definuje vyhláška MS SR číslo 492/2004 Z.z.

Aby bolo možné určiť všeobecnú hodnotu stavieb RD01 a RD02 pomocou tejto metódy je potrebné zistiť technickú hodnotu stavby a koeficient polohovej diferenciacie.

Technická hodnota stavby je odborný odhad znalca, v tomto prípade, je technická hodnota podložená informáciami od majiteľov rodinných domov RD01 a RD02.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta na základe definície faktorov triedy polohy a ich váh pre stavby. Celý výpočet je v prílohe č.7.

Tab. č. 12 Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciacie: RD01

Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciacie: RD01 - lokalita Bratislava II		
Všeobecná hodnota stavieb ($VŠH = TH * k_{PD}$)	VŠH	5 070 450 Kč
Technická hodnota stavby	TH	3 300 000 Kč
Koeficient polohovej diferenciacie	k_{PD}	1,537

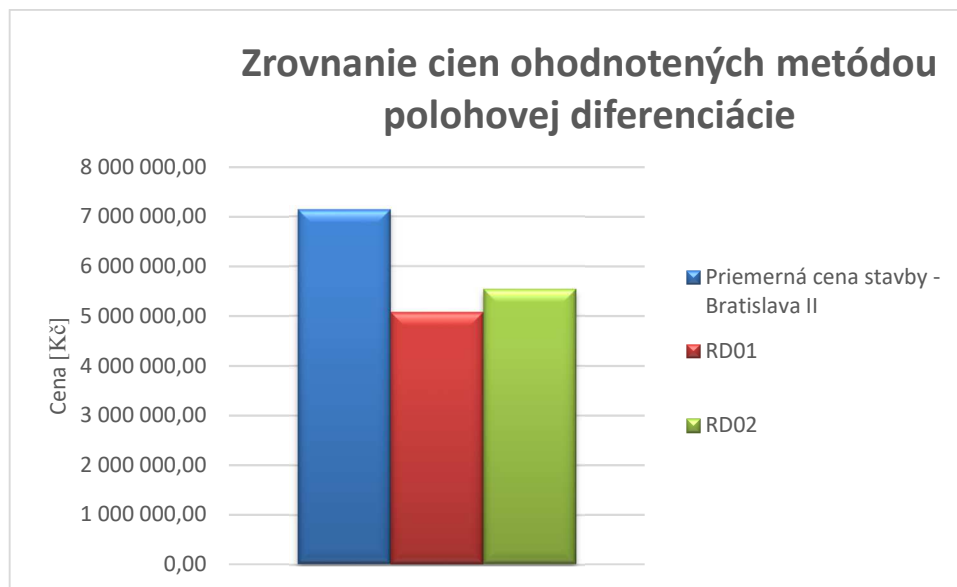
Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

Tab. č. 13 Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciácie: RD02

Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciácie: RD02 - lokalita Bratislava II		
Všeobecná hodnota stavieb ($V\check{S}H = TH * k_{PD}$)	VŠH	5 531 400 Kč
Technická hodnota stavby	TH	3 600 000 Kč
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD}	1,537

Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

Graf 14 Zrovnanie cien RD ohodnotených metódou polohovej diferenciácie



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

5 VÝSLEDNÉ ZHODNOTENIE METÓD OCEŇOVANIA RODINNÝCH DOMOV

Kapitola „Výsledné zhodnotenie metód oceňovania rodinných domov“ obsahuje porovnanie jednotlivých metód oceňovania používaných v ČR a SR, popisuje aké sú rozdiely v oceňovaní medzi uvedenými republikami a v čom je oceňovanie rovnaké.

K tomu aby bolo možné stanoviť ceny rodinných domov RD01 a RD02 niekoľkými metódami bol najskôr vypočítaný obostavaný priestor týchto stavieb. V ČR je obostavaný priestor definovaný vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, v SR nie je definovaný cenovým predpisom. V ČR sa do obostavaného priestoru nezapočítava obostavaný priestor základov na rozdiel od výpočtu v SR, kde sa do obostavaného priestoru započítava aj obostavaný priestor základov. Ďalším krokom bolo zistenie priemernej ceny rodinných domov v lokalitách Praha 5 a Bratislava II. Priemerné ceny boli stanovené na základe vytvorených databáz predaja rodinných domov, ktoré sa nachádzajú v daných lokalitách.

Následne boli ocenené rodinné domy RD01 a RD02 rôznymi metódami používanými v ČR a SR. Základné princípy oceňovania nehnuteľností sú v oboch republikách rovnaké. Pri podrobnejšom skúmaní jednotlivých metód a pri aplikovaní týchto metód na konkrétne rodinné domy boli zistené nasledujúce odlišnosti:

Porovnávacie metódy:

Pre ocenenie RD01 a RD02 v tejto diplomovej práci boli použité 4 porovnávacie metódy. Pre ČR boli použité: porovnávacía metóda podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení a porovnanie pomocou indexu odlišnosti. Pre SR boli použité: jednoduché porovnanie a jednoduché porovnanie pomocou matematickej štatistiky, obe tieto jednoduché porovnania vychádzajú z vyhlášky č. 492/2004 Z.z.

Metóda porovnania podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, je odlišná od ostatných porovnávacích metód. Jedná sa o nepriame porovnanie. Táto metóda spočíva v stanovení základnej ceny podľa §35 prílohy č. 24 tejto vyhlášky. Ostatné tri metódy spočívajú v priamom porovnaní oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami rovnakými alebo podobnými. V týchto metódach teda počítame z cenou odvodenou a upravenou koeficientami.

Metóda polohovej diferenciácie:

Táto metóda sa nazýva tiež metóda nepriameho porovnania. Pre každý faktor vplyvu triedy polohy je určená ich váha. Na základe faktorov vplyvu tried a váh jednotlivých faktorov bol stanovený rozsah orientačných priemerných koeficientov polohovej diferenciácie. Každý faktor vplyvu (19 faktorov vplyvu) je členený na triedy polohy, ktorých je 5. Trieda I. predstavuje kvalitatívne najvyššiu úroveň, trieda V. predstavuje kvalitatívne najnižšiu úroveň faktora vplyvu. Metóda polohovej diferenciácie má obdobný postup ako Klimešova zrovnávací metodika. Klimešova zrovnávací metodika je postavená na rovnakom princípe, rozdiel je v tom, že Klimešova metodika obsahuje 21 znakov (faktorov) a kvalitatívne triedy sú značné A – E, tieto kvalitatívne triedy sú vypočítavané podľa vzorcov a každej triede je priradená hodnota a váha.

Nákladová metóda:

Nákladovú metódu definuje vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, nie je ju možné porovnať so žiadnou konkrétnou metódou používanou v SR, pretože nie je definovaná v cenovom predpise. Reprodukčná cena sa v SR stanovuje pomocou rozpočtového ukazovateľa. K stanoveniu rozpočtového ukazovateľa v SR je potrebné stavbu najskôr zatriediť stavby podľa JKSO rozpočtový ukazovateľ počíta pre každú stavbu zvlášť na základe konštrukcií a vybavenia stavby [Kč/m²]. V ČR stačí rodinný dom zatriediť podľa JKSO a konštrukčne materiálovej charakteristiky, a zistíme rozpočtový ukazovateľ stavby [Kč/m³].

Rozpočtový ukazovateľ sa roznásobuje niekoľkými koeficientami. V SR je používaný koeficient konštrukčne materiálovej charakteristiky – k_K , v ČR je to koeficient prepočtu základnej ceny podľa druhu konštrukcie – K_1 stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení. Hodnoty tohto koeficientu sú pre obe republiky rovnaké. Ďalším zaujímavým koeficientom je v SR používaný koeficient vyjadrujúci územný vplyv – k_M , v ČR je to koeficient polohový – K_5 . Hodnoty koeficientu k_M sú v rozmedzí 0,95 – 1,15 (Bratislava 1,05 – 1,15) a hodnoty K_5 sú v rozmedzí 0,8 – 1,25 (Praha 1,2 – 1,25). Znamená to, že v ČR je hodnota tohto koeficientu o 10 – 15% vyššia ako v ČR.

Výnosové metódy:

Výnosové metódy používané v ČR a SR sú veľmi zrovnateľné. V oboch prípadoch bolo potrebné vytvoriť databázu rodinných domov určených na prenájom v daných lokalitách, pretože k výpočtu ceny stavby výnosovým spôsobom je potrebná priemerná výška ročného

nájomného. Medzi oceňovaním stavieb výnosovým spôsobom v ČR a SR je rozdiel v používaní merných jednotiek, v ČR sa počíta s obostavaným priestorom stavby a v SR sa počíta so zastavanou plochou. Ďalším rozdielom medzi oceňovaním výnosovým spôsobom v uvedených republikách je stanovenie rozpočtového ukazovateľa (tieto rozdiely sú popísané vyššie – nákladová metóda). V oboch republikách je podstatou výnosovej metódy stanovenie príjmov a výdavkov oceňovanej stavby.

Naegeliho metóda váženého priemeru: používa sa v ČR aj SR rovnako, rozdiel je v tom, že v SR sa táto metóda volá kombinovaná metóda. V ČR je kombinovaná metóda definovaná vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení a rodinné domy sa touto metódou v ČR neoceňujú. V oboch prípadoch je kombinovaná vecná hodnota nehnuteľností a výnosová hodnota nehnuteľností.

Výsledky sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke č. 14 a v grafoch č. 15 – 20.

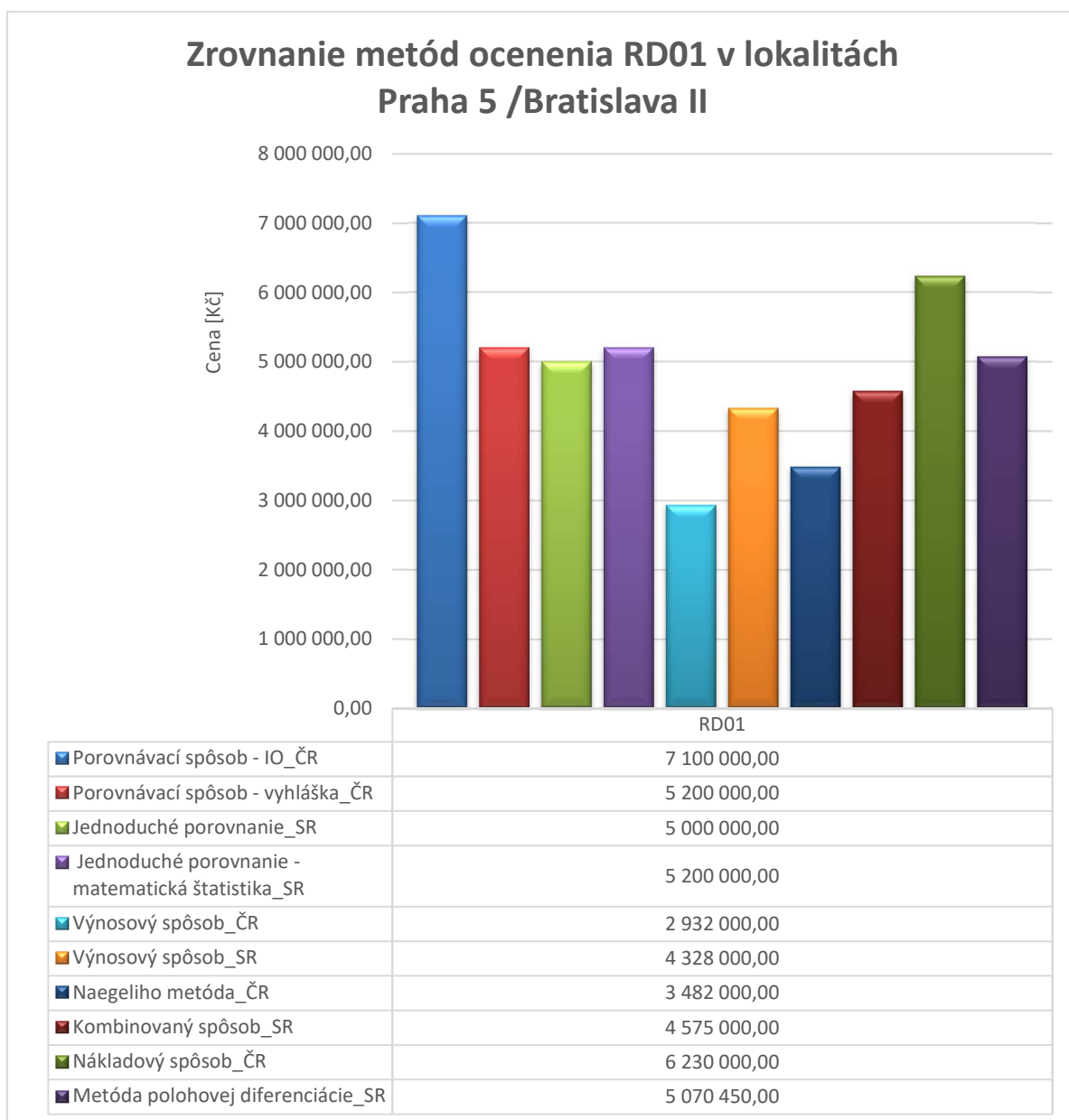
Tab. č. 14 Rekapitulácia výsledkov

Rekapitulácia výsledkov RD01		
Metóda	Cena	
Priemerná cena stavby (predaj) lokalita - Praha 5:	7 778 597,50 Kč	
Priemerná cena stavby (predaj) lokalita - Bratislava II:	7 130 493,00 Kč	
Oceňovaná stavba:	RD01	RD02
Ocenenie RD01 obvyklou cenou v ČR:		
Ocenenie porovnávacím spôsobom pomocou indexu odlišnosti:	7 100 000,00 Kč	8 700 000,00 Kč
Ocenenie výnosovým spôsobom:	2 932 000,00 Kč	3 676 000,00 Kč
Ocenenie Naegeliho metódou:	3 482 000,00 Kč	3 938 000,00 Kč
Ocenenie RD01 cenou zistenou v ČR:		
Ocenenie porovnávacím spôsobom podľa vyhl. č. 441/2013 Sb. v akt. znení:	5 200 000,00 Kč	4 600 000,00 Kč
Ocenenie nákladovým spôsobom:	6 230 000,00 Kč	5 250 000,00 Kč
Ohodnotenie RD01 obvyklou cenou v SR:		
Ohodnotenie výnosovým spôsobom:	4 328 000,00 Kč	4 959 000,00 Kč
Ohodnotenie kombinovaným spôsobom:	4 575 000,00 Kč	5 245 000,00 Kč
Ohodnotenie RD01 cenou zistenou v SR:		
Ohodnotenie jednoduchým porovnaním:	5 000 000,00 Kč	8 000 000,00 Kč
Ohodnotenie jednoduchým porovnaním pomocou matematickej štatistiky:	5 200 000,00 Kč	8 300 000,00 Kč
Metóda polohovej diferenciácie:	5 070 450,00 Kč	5 531 400,00 Kč

Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

Na nasledujúcom grafe č. 15 sú znázornené ceny rodinného domu RD01 stanovené rôznymi metódami. Cena RD01 stanovená porovnávacou metódou podľa indexu odlišnosti je v tomto prípade najvyššou stanovenou cenou v porovnaní s ostatnými metódami. Táto metóda zahŕňa najviac koeficientov, ktoré ovplyvňujú cenu stavby. V metóde porovnania pomocou indexu odlišnosti, je index odlišnosti určovaný na základe niekoľkých koeficientov, ktoré stanovuje znalec na základe vlastného uváženia, to je dôvod prečo je cena stanovená touto metódou odlišná od ostatných oceňovacích metód. Najnižšia cena rodinného domu RD01 bola stanovená výnosovým spôsobom, táto metóda počíta s ročným nájomným, ktorého výška bola stanovená ako priemer nájomov z dvanástich rodinných domov v daných lokalitách.

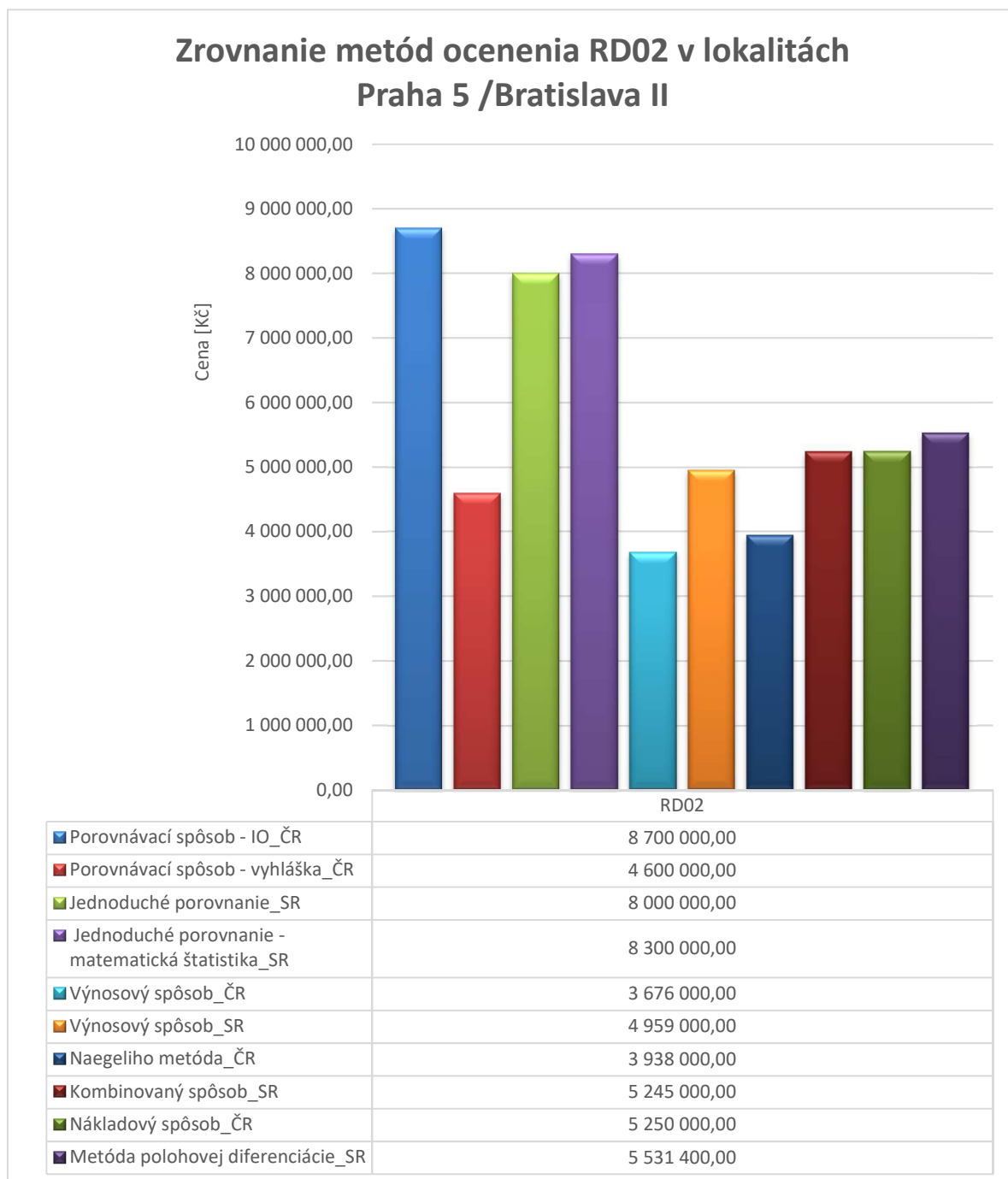
Graf 15 Zrovnanie metód ocenenia RD01 v lokalitách Praha 5 a Bratislava 2



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

Na nasledujúcom grafe č. 16 sú znázornené ceny rodinného domu RD02 stanovené rôznymi metódami. Ceny stanovené priamym porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami porovnávanými sú približne rovnaké, cena stanovená porovnaním pomocou vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení je nižšia. Cena stavby určená pomocou indexu odlišnosti je vysoká u RD01 aj u RD02. Cenu stavby RD02 stanovenú jednoduchým porovnaním a matematickou štatistikou ovplyvnila najmä podlahová plocha stavby.

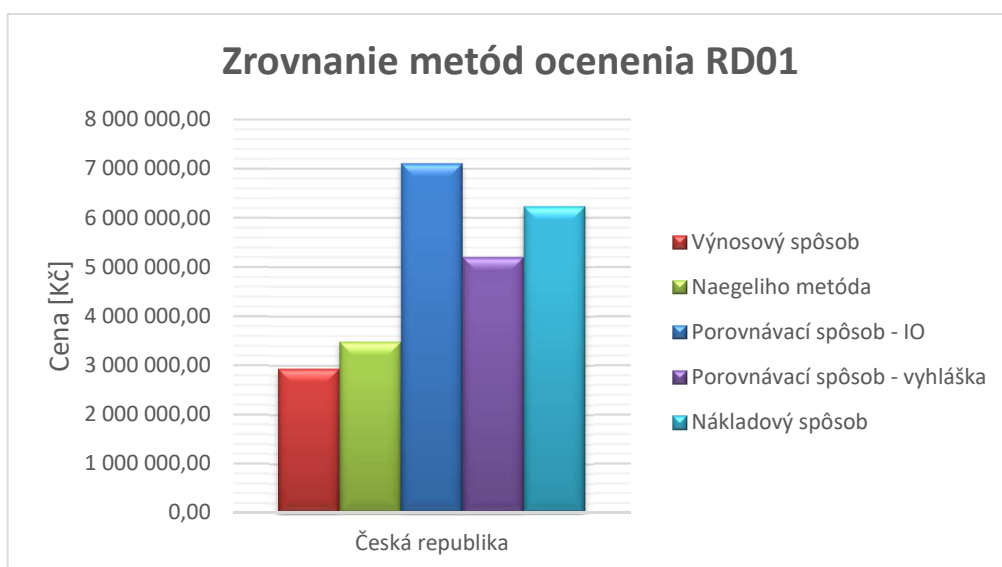
Graf 16 Zrovnanie metód ocenenia RD02 v lokalitách Praha 5 a Bratislava 2



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

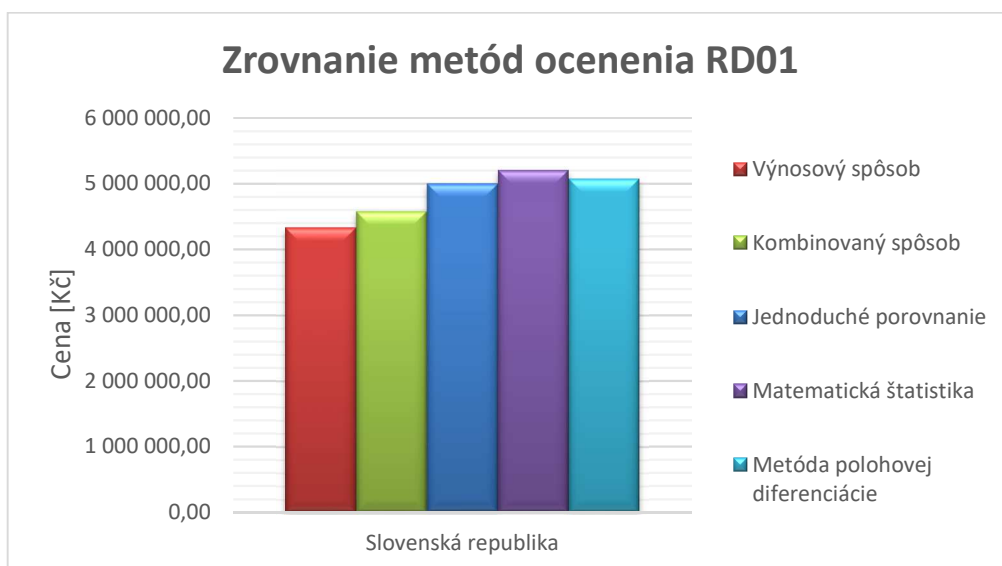
Na nasledujúcich grafoch č. 17 a 18 sú znázornené ceny RD01 stanovené rôznymi metódami graf č. 17 vyobrazuje ceny RD01 stanovené metódami používanými v ČR a graf č. 18 vyobrazuje ceny RD02 stanovené metódami používanými v SR. Z hodnôt na grafoch je zrejmé, že metódy používané v SR sú viac vyrovnané, naopak v ČR je medzi jednotlivými metódami značný rozdiel.

Graf 17 Zrovnání metod ocenění RD01 v ČR



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

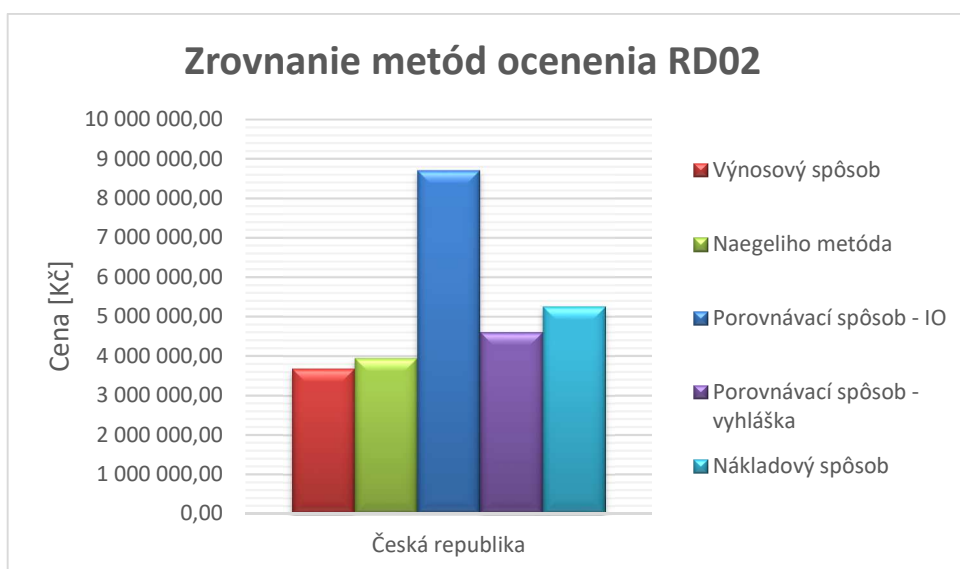
Graf 18 Zrovnání metod ocenění RD01 v SR



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

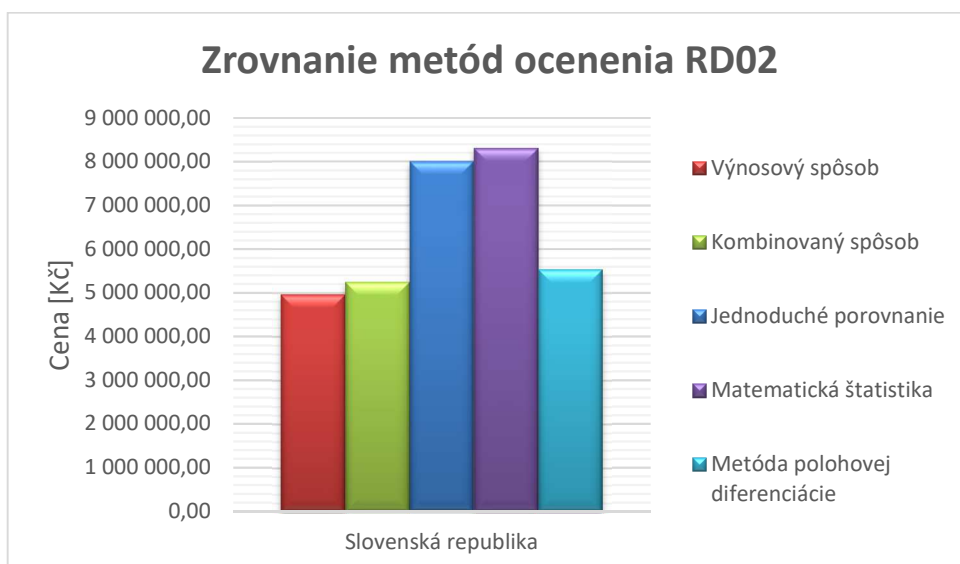
Na nasledujúcich grafoch č. 19 a 20 sú znázornené ceny RD02 stanovené rôznymi metódami graf č. 19 vyobrazuje ceny RD02 stanovené metódami používanými v ČR a graf č. 20 vyobrazuje ceny RD02 stanovené metódami používanými v SR. V ČR aj SR je najvyššia cena stanovená porovnávacími metódami. Ostatné metódy sú na grafov celkom vyrovnané.

Graf 19 Zrovnání metod ocenění RD02 v ČR



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

Graf 20 Zrovnání metod ocenění RD02 v SR



Zdroj a tvorba: vlastné spracovanie

6 ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo zrovnanie postupov ocenenia rodinných domov v ČR a SR, a popis rozdielov v týchto postupoch medzi uvedenými republikami.

Diplomová práca bola rozdelená na niekoľko častí. V prvom rade bol analyzovaný realitný trh v Prahe a v Bratislave. Praha má 10 hlavných častí a Bratislava má 5 hlavných častí. Po analýze realitného trhu boli vybrané lokality, ktoré sú spolu zrovnateľné niekoľkými faktormi, sú to lokality Praha 5 a Bratislava II. Po výbere vhodných lokalít boli vytvorené dve databáze rodinných domov, prvá je databáza rodinných domov určených k predaju a druhá je databáza rodinných domov určených na prenájom.

V teoretickej časti diplomovej práce boli popísané jednotlivé metódy oceňovania v ČR a SR, tieto metódy boli následne v praktickej časti aplikované na konkrétne prípady rodinných domov. RD01 je jednoposchodový rodinný dom a RD02 je podpivničený rodinný dom s dvoma nadzemnými poschodiami. Oba tieto rodinné domy boli ocenené niekoľkými metódami oceňovania. Metódy používané v ČR aplikované na RD01 a RD02: porovnávací metóda pomocou indexu odlišnosti, výnosová metóda, kombinovaná metóda (týmito metódami bola stanovená cena obvyklá); porovnávací metóda podľa vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, nákladová metóda (týmito metódami bola stanovená cena zistená). Metódy používané v SR aplikované na RD01 a RD02: výnosová metóda, kombinovaná metóda (týmito metódami bola stanovená cena obvyklá); metóda jednoduchého porovnania, metóda jednoduchého porovnania pomocou matematickej štatistiky, metóda polohovej diferenciácie (týmito metódami bola stanovená cena zistená).

Výpočet obostavaného priestoru stavby je odlišný v ČR a SR. V ČR sa obostavaný priestor vypočíta ako súčet obostavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia, obostavaný priestor základov sa neuvažuje. V SR sa do obostavaného priestoru započítava aj obostavaný priestor základov.

V SR sú porovnávací metódy definované vyhláškou 492/2004 Z.z. zamerané na priame porovnanie oceňovaných stavieb so stavbami porovnávanými, naopak v ČR porovnávací metóda definovaná vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení je metóda nepriameho porovnania.

Výnosové metódy sú v princípe rovnaké, v oboch republikách sa počítajú príjmy a výdaje stavby, odlišné je stanovenie rozpočtového ukazovateľa a použitie merných jednotiek.

V SR sa používa kombinovaná metóda, ktorá je aplikáciou Naegeliho metódy váženého priemeru. Kombinovaná metóda v ČR je definovaná vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení ale pre oceňovanie rodinných domov sa nepoužíva.

Nákladovú metódu v ČR definuje vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálnom znení, v SR nie je nákladová metóda definovaná cenovým predpisom, reprodukčná cena sa stanovuje pomocou rozpočtového ukazovateľa.

Rodinné domy RD01 a RD02 boli ocenené niekoľkými metódami, najvyššia cena bola stanovená v ČR porovnávacím spôsobom pomocou indexu odlišnosti a v SR bola najvyššia cena stavby stanovená porovnávacím spôsobom (obe metódy jednoduchého porovnania mali takmer rovnaké výsledky). Naopak najnižšia cena bola stanovená výnosovou metódou ocenenia RD01 a RD02 v ČR aj SR, v oboch republikách táto metóda vychádza z určenia priemernej ceny výšky nájomného v daných lokalitách.

7 POUŽITÉ ZDROJE

Zoznam knižných publikácií a legislatíva:

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- (2) Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí
- (3) Zbierka zákonov č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- (4) Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění
- (5) Vyhláška MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku
- (6) Vyhláška Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky č. 43/1969 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví.
- (7) Vyhláška ministerstva financí, cen a mezd Československé socialistické republiky č. 182/1988 Sb. o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.
- (8) BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (9) ILAVSKÝ M., NIČ M., MAJDÚCH D. Ohodnocovanie nehnuteľností, prvé vydanie. Bratislava: Miloslav Ilavský – Mlpress, 2012, 468 p. ISBN 978-80-971021-0-4.
- (10) VYPARINA M.; a kol. Metodika výpočtu všeobecné hodnoty nehnuteľností a stavieb, druhé vydanie, Žilinská univerzita v Žiline /EDIS, 2001, 45 p. ISBN 80-7100-827-3
- (11) E-learning na VUT v Brně www.moodle.vutbr.cz [online], 2017. dostupné z: <<https://moodle.vutbr.cz/course/view.php?id=173172>>

Zoznam elektronických zdrojov:

- 1) https://sk.wikipedia.org/wiki/Časti_Prahy
- 2) <http://reality.idnes.cz/s/prodej/byty/>
- 3) <http://www.praha5.cz/>
- 4) https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_5
- 5) <http://www.geoportalpraha.cz/>
- 6) http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/index.html
- 7) <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-roce-2015>

- 8) <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelstva-v-praze-v-1-pololet-2016>
- 9) <http://www.bratislava.sk/>
- 10) <http://www.region-bsk.sk/obcan.aspx>
- 11) http://www.upsvar.sk/buxus/generate_page.php?page_id=582328
- 12) <https://sk.wikipedia.org/wiki/Bratislava>
- 13) http://www.wikiwand.com/sk/Mestsk%C3%A9_%C4%8Dasti_Bratislavy
- 14) <http://www.usi.sk>
- 15) <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2004-02-95-100.pdf>
- 16) http://cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2017.html
- 17) http://komoraznalcov.sk/images/Index/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf
- 18) http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/PRIL_09.pdf
- 19) <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/index-cen-prumyslovych-vyrobcu/>
- 20) http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html
- 21) <http://www.euroekonom.sk/ekonomika/ekonomika-sr/ekonomika-slovenska-2017/>
- 22) http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/PRIL_05.pdf
- 23) <http://www.mapa-prahy.com/img/casti-prahy.png>

Realitné inzercie:

<http://www.reality.idnes.cz/s/prodej/domy/novostavby/praha-5/>

<https://www.bezrealitky.cz/vypis/nabidka-prodej/dum/praha>

<http://www.remax-czech.cz/reality/domy-a-vily/prodej/>

<http://www.realitybratislava.eu/>

<http://www.topreality.sk/bratislava/>

<http://www.prazskereality.cz/>

<http://www.nehnutelnosti.sk/bratislava/rodinne-domy/>

8 POUŽITÉ SKRATKY

RD	rodinný dom
RD01	rodinný dom č.1
RD02	rodinný dom č.2
1.PP	prvé podzemné poschodie
1.NP	prvé nadzemné poschodie
2.NP	druhé nadzemné poschodie
SR	Slovenská republika
ČR	Česká republika
ZC	základná cena
ZCU	základná cena upravená
OP	obstavaný priestor
VŠH	všeobecná hodnota stavby

9 ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1 Cena RD01 k roku 1984	18
Tab. č. 2 Cena RD01 k roku 1988	20
Tab. č. 3 Váhy vecnej a výnosovej hodnoty podľa Naegeliho	25
Tab. č. 4: Ceny rodinných domov vo vybraných lokalitách Prahy	31
Tab. č. 5 Ceny rodinných domov vo vybraných lokalitách Bratislavy	31
Tab. č. 6 Rozloha a pohyb obyvateľov mestských častí Prahy 5.	33
Tab. č. 7 Rozloha a počet obyvateľov mestských častí Bratislavy II.....	36
Tab. č. 8 Výpočet ceny RD01 Naegeliho metódou váženého priemeru.....	43
Tab. č. 9 Výpočet ceny RD02 Naegeliho metódou váženého priemeru.....	44
Tab. č. 10 Výpočet ceny RD01 kombinovaným spôsobom	50
Tab. č. 11 Výpočet ceny RD02 kombinovaným spôsobom	51
Tab. č. 12 Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciácie: RD01	55
Tab. č. 13 Stanovenie VŠH metódou polohovej diferenciácie: RD02	56
Tab. č. 14 Rekapitulácia výsledkov	59

10 ZOZNAM GRAFOV

Graf 1 Odhad hodnoty a cena	15
Graf 2 Vyrovnanie ponuky s dopytom a vplyv na cenu	16
Graf 3 Zrovnanie cien RD ocenených porovnávacím sp. pom. IO v lokalite Praha 5 ..	41
Graf 4 Zrovnanie cien RD ocenených výnosovou metódou v lokalite Praha 5	43
Graf 5 Zrovnanie cien RD ocenených Naegeliho metódou váženého priemeru	44
Graf 6 Metódy, v ktorých počítame s cenou časovou	45
Graf 7 Zrovnanie cien RD ocenených porov. sp. podľa vyhl. v lokalite Praha 5	46
Graf 8 Zrovnanie cien RD ocenených nákladovým spôsobom v lokalite Praha 5	48
Graf 9 Zrovnanie cien RD ohodnotených výnosovým spôsobom	50
Graf 10 Zrovnanie cien RD ohodnotených kombinovaným spôsobom	51
Graf 11 Metódy, v ktorých počítame s cenou časovou	52
Graf 12 Zrovnanie cien RD ohodnotených jednoduchým porovnaním	54
Graf 13 Zrovnanie cien RD ohodnotených pomocou matematickej štatistiky	55
Graf 14 Zrovnanie cien RD ohodnotených metódou polohovej diferenciácie	56
Graf 15 Zrovnanie metód ocenenia RD01 v lokalitách Praha 5 a Bratislava 2	60
Graf 16 Zrovnanie metód ocenenia RD02 v lokalitách Praha 5 a Bratislava 2	61
Graf 17 Zrovnanie metód ocenenia RD01 v ČR	62
Graf 18 Zrovnanie metód ocenenia RD01 v SR	62
Graf 19 Zrovnanie metód ocenenia RD02 v ČR	63
Graf 20 Zrovnanie metód ocenenia RD02 v SR	63

11 ZOZNAM OBRÁZKOV

Obr. 1 – Mapa Českej republiky a mapa mestských obvodov Prahy	34
Obr. 2 - Mestské časti Bratislavy	36
Obr. 3 – RD01	37
Obr. 4 – RD02	38

12 ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1: Výkresová dokumentácia (projektant: Ing. Barbora Pevalová)

Príloha č. 2: Územné plány Praha – Praha 5

Príloha č. 3: Územné plány Bratislava – Bratislava II

Príloha č. 4: Oceňovanie podľa predchádzajúcich predpisov

Príloha č. 5: Databáza rodinných domov určených na predaj

Príloha č. 6: Databáza rodinných domov určených na prenájom

Príloha č. 7: Ocenenie RD01 a RD02 v ČR a ŠR