VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN BYTU V ČESKÉ REPUBLICE A NA SLOVENSKU

COMPARING FLAT PRICES IN THE CZECH REPUBLIK AND SLOVAKIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. ĽUBOMÍRA ŠIMÁŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ALENA SUPERATOVÁ, PH.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Ľubomíra Šimášková

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

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

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

Porovnání cen bytu v České republice a na Slovensku.

v anglickém jazyce:

Comparing flat prices in the Czech Republik and Slovakia

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude prověřit cenové předpisy v České republice a na Slovensku. Stanovit ceny pro vybrané typy bytů na okraji a ve středu města Brna a Bratislavy a navzájem je porovnat. Analyzovat, které faktory ceny ovlivňují a jak se od sebe liší.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je zjistit, jak se liší ceny vybraného typu bytu v České republice a na Slovensku.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

479/ 2005 Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
520/2008 ZÁKON zo 6. novembra 2008, ktorým sa menia zákony v oblasti organizácie a riadenia súdnictva, postavenia sudcov, prokurátorov, znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v súvislosti so zavedením meny euro v Slovenskej republike
182/1993 Z.z. ZÁKON NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY z 8. júla 1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
492/2004 Z.z. VYHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
K předchozí vyhlášce (492/2004 Z.z.) jsou ešte novely:
Zbierka zákonov č. 605/2008 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
Zbierka zákonov č. 254/2010 VYHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 1. 10. 2014

L.S.

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

doc. Ing. Aleš Věmola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Cieľom diplomovej práce je zistiť, ako sa líšia ceny vybraného typu bytu v Českej republike a na Slovensku. Úlohou je preveriť cenové predpisy v Českej republike a na Slovensku. Stanoviť ceny pre vybrané typy bytov na okraji a v strede mesta Brna a Bratislavy a navzájom ich porovnať. Analyzovať, ktoré faktory ceny ovplyvňujú a ako sa od seba líšia.

Abstract

The objective of this Diploma Thesis is to benchmark prices of preselected types of flats in the Czech Republic and Slovakia. Main aim of this exercise is to examine the pricing rules in the Czech Republic and Slovakia. Other area of focus is to set prices for selected prices of flats in the suburb and in the city center of Brno and Bratislava and compare them with each other. Analyze which factors affect prices and how they differ from each other.

Klíčová slova

Bratislava, Brno, oceňovanie, cena zistená, cena obvyklá, jednotková cena, porovnanie, porovnávacia metóda, diferenciácia, tržné ocenenie.

Keywords

Bratislava, Brno, price evaluation, found price, The usual price, compare, comparison method, differentiation, market evaluation.

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

ŠIMÁŠKOVÁ, Ľ. *Porovnání cen bytu v České republice a na Slovensku.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 100 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu na tému *„Porovnání cen bytu v České republice a na Slovensku“* spracovala samostatne a že som uviedla všetky použité informačné zdroje. Elektronická forma odovzdanej práce je zhodná s odovzdanou listinnou formou.

V Brně dne 29. 5. 2015

…….

podpis diplomanta

Poďakovanie

Chcela by som poďakovať svojej vedúcej diplomovej práce, pani Ing. Alene Superatové, Ph.D. za cenné rady a odborné vedenie. Za možnosť spolupracovať so Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, konkrétne s pánom Ing. Jánom Karelom, PhD., ktorému ďakujem za konzultácie ohľadom cenových predpisov na Slovensku.

Veľké ďakujem patrí mojím rodičom za príležitosť študovať na vysokej škole, priateľovi a všetkým, ktorý ma podporovali pri mojom štúdiu.

OBSAH

1 ÚVOD 12
2 TEORETICKÁ ČASŤ 13
2.1 Základné definície a pojmy 13
2.1.1 Bytový dům 13
2.1.2 Jednotka a nebytový prostor 13
2.1.3 Podlahová plocha bytu 13
2.1.4 Příslušenství věci 14
2.1.5 Součast věci 14
2.1.6 Společné části bytového domu 14
2.1.7 Obytná místnost 15
2.2 Všeobecné definície 15
2.2.1 Cena 15
2.2.2 Cena obvyklá 15
2.2.3 Cena zjištěná 16
2.2.4 Jednotková cena 16
2.2.5 Hodnota 16
2.2.6 Výnosová hodnota (HV) 16
2.2.7 Všeobecná hodnota (VŠH) 17
2.2.8 Východisková hodnota stavieb (VH) 17
2.2.9 Technická hodnota (TH) 17
3 METÓDY OCEŇOVANIA STAVIEB NA SLOVENSKU 18
3.1 Porovnávacia metóda 18
3.2 Kombinovaná metóda 19
3.3 Metóda polohovej diferenciácie 22
3.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov 22

3.3.2 Byty a nebytové priestory ... *23*

3.3.3 Výpočet východiskovej hodnoty (VH) ... *24*

3.3.4 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO) ... *28*

3.3.5 Výpočet technickej hodnoty (TH) ... *29*

3.3.6 Všeobecná hodnota pozemkov ($VŠH_{POZ}$) ... *30*

4 OCEŇOVANIE STAVIEB A JEDNOTIEK V ČESKEJ REPUBLIKE ... 32

4.1 Metódy Oceňovania stavieb ... 33

4.2 Metódy oceňovania jednotiek ... 33

4.3 Porovnávací spôsob oceňovania podľa cenového predpisu ... 34

5 TRŽNÉ OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ ... 37

5.1 Metóda priameho porovnania ... 37

6 VYBRANÉ KATASTRÁLNE ÚZEMIA NA SLOVENSKU A V ČESKEJ REPUBLIKE ... 38

6.1 Popis vybraných katastrálných území v Bratislave ... 40

6.1.1 Bratislava – Staré Mesto ... *41*

6.1.2 Bratislava – Dúbravka ... *42*

6.2 Popis vybraných katastrálných území v Brne ... 43

6.2.1 Brno – Střed ... *44*

6.2.2 Brno – Bystrc ... *45*

7 PRAKTICKÁ ČASŤ ... 46

8 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE ... 47

8.1 Popis oceňovanej bytovej jednotky v Bratislave – Staré mesto ... 47

8.2 Popis oceňovanej bytovej jednotky v Bratislave – Dúbravka ... 57

9 POROVNÁVACI SPÔSOB OCEŇOVANIA PODĽA CENOVÉHO PREDPISU ... 65

9.1 Oceňovaná bytová jednotka v Brne – Brno Střed ... 65

9.2 Oceňovaná bytová jednotka v Brne – Bystrc ... 70

10 TRŽNÉ OCENENIE BYTOVÝCH JEDNOTIEK ... 76

10.1 Metóda priameho porovnania – Staré Mesto ... 77

10.2 Metóda priameho porovnania – Dúbravka 79
10.3 Metóda priameho porovnania – Brno – Střed 81
10.4 Metóda priameho porovnania – Bystrc 83
11 POROVNANIE CIEN – BRATILAVA VERZUS BRNO 86
11.1 Faktory ovplyvňujúce ceny bytových jednotiek 90
12 ZÁVER 94
13 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY A OSTATNÝCH ZDROJOV 95
ZOZNAM PRÍLOH 100

1 ÚVOD

Cieľom mojej diplomovej práce je zistiť, ako sa líšia ceny vybraného typu bytu v Českej republike a na Slovensku. Chcela som sa dozvedieť fungovanie cenových predpisov na Slovensku a v Čechách. Zaujímalo ma, ako moc sa líšia ceny bytov v centre mesta Bratislavy a Brna, a to isté na okraji spomínaných miest.

Dôvodom prečo som si zvolila túto tému bolo najmä naučiť sa, pomocou akých cenových predpisov sa oceňuje na Slovensku zo zameraním na byty. Úlohou je popísať metódy a postupy oceňovania na Slovensku a v Čechách, stanoviť ceny bytov a navzájom ich porovnať. Analyzovať, ktoré faktory ceny ovplyvňujú a ako sa od seba líšia.

Základnými definíciami oceňovania nehnuteľností, jednotlivými oceňovacími metódami a popisom vybraných katastrálnych území sa zaoberám v teoretickej časti. V praktickej časti sa zaoberám popisom vybraných typov bytových jednotiek, použitím cenových predpisov na Slovenku i v Čechách a následným porovnaním cien zistených s cenami obvyklými medzi jednotlivými katastrálnymi územiami a medzi mestami.

Posledná kapitola je venovaná analýze a faktorom, ktoré ceny ovplyvňujú a ako sa od seba líšia.

2 TEORETICKÁ ČASŤ

2.1 ZÁKLADNÉ DEFINÍCIE A POJMY

Pre lepšiu orientáciu v texte a porozumenie problematiky v oceňovaní sú v tejto kapitole popísané definície a pojmy podľa legislatívy Českej republiky.

2.1.1 Bytový dům

Pojem bytový dům vychádza z §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

„Bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“

2.1.2 Jednotka a nebytový prostor

Keďže je moja práca zameraná na byty je dobré vedieť ako je tento pojem vysvetlený v zákone č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), konkrétne v §8 o oceňování jednotek odstavec 1 a odstavec 2:

(1) „Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“

(2) „Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“ [1]

2.1.3 Podlahová plocha bytu

Podľa už spomínaného zákonu o oceňovaní majetku č. 151/1997 Sb., konkrétne v §8 v odstavci 5 je podlahová plocha bytu definovaná nasledovne:

(5) „Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých

místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.“ [1]

2.1.4 Příslušenství věci

Podľa NOZ č. 89/2012 Sb., je přílušenství věci v §510 odstavec 1, 2 definované:

(1) „Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“

(2) „Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“ [4]

2.1.5 Součast věci

NOZ č. 89/2012 Sb., definuje součast věci v §505 ako:

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [4]

2.1.6 Společné části bytového domu

Podľa NOZ č. 89/2012 Sb., sú společné části bytového domu podľa §1160 odstavec 1, 2 definované nasledovne:

(1) „Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“

(2) „Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“ [4]

2.1.7 Obytná místnost

Vo vyhláške č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby je obytná místnost charakterizovaná v §3 odstavec i) takto:

i) „Obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m^2. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m^2 a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m^2; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“

2.2 VŠEOBECNÉ DEFINÍCIE

2.2.1 Cena

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou, nebo skutočně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.“ [2]

Podľa zákonu o cenách č. 526/1990 Sb., §1 odstavec 2 je cena definovaná nasledovne:

(2) „Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až §13 nebo,

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“

2.2.2 Cena obvyklá

Zákon 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* definuje cenu obvyklú v §2, odstavci 1 takto:

(1) „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.“ [1]

Do ceny obvyklej sa však nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolností trhu, osobné pomery predávajúceho alebo kupujúceho, ani vplyv zvláštnej obľuby. Obvyklú cenu určujeme porovnaním a udáva nám hodnotu veci.

2.2.3 Cena zjištěná

Cenu zjištěnú určujeme podľa zvláštnych predpisov, ide o zákon *151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).* Podľa tohto zákonu §2 odstavec 3 je cena zjištěná definovaná ako:

(3) „Cena určená podle tohto zákona jinak než je obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ [1]

2.2.4 Jednotková cena

„Cena za jednotku (m^3, m^2, m, ks, ha, t).

ZC – základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU – základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přirážek apod.“ [2]

2.2.5 Hodnota

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.“ [2]

Na trhu existuje veľa hodnôt, a preto ich pri oceňovaní musíme správne definovať. Musíme vedieť, ktorú hodnotu zisťujeme.

2.2.6 Výnosová hodnota (HV)

„Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmu z nemovitosti.“ [2]

Podľa predpisu č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je výnosová hodnota charakterizovaná nasledovne:

„Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.“ [3]

2.2.7 Všeobecná hodnota (VŠH)

(1) „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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“ [3]

2.2.8 Východisková hodnota stavieb (VH)

(2) „Východisková hodnota 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]

2.2.9 Technická hodnota (TH)

(3) „Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.“ [3]

3 METÓDY OCEŇOVANIA STAVIEB NA SLOVENSKU

Súčasne sa na Slovensku oceňuje podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. 08. 2004. Tento predpis bol však veľa krát novelizovaný. Posledná zmena nastala na základe vyhlášky č. 254/2010 Z. z.

„Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb:

a) *porovnávacia metóda,*
b) *kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),*
c) *výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),*
d) *metóda polohovej diferenciácie.“*

„Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.“ [3]

3.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávacia metóda je určená na porovnávanie oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, ktorých parametre sú porovnateľné.

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

„Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.“ [3]

3.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda je používaná pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. [3]

Vypočíta sa podľa nasledovného vzorca, výsledok je v [€]:

$$V\check{S}H = \frac{\mathrm{a.HV} + \mathrm{b.TH}}{\mathrm{a} + \mathrm{b}} \quad ,$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b. [3]

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

a) Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu v [€]:

$$HV = \frac{OZ}{k}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Kapitalizovaný odpis sa spravidla vypočíta podľa vzťahu v [€]:

$$O_k = \frac{VH}{ZZ}.k$$

kde

O_K – kapitalizovaný odpis [€/rok],

ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu v [€]:

$$HV = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad ,$$

kde

OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok],

n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

HL = VŠH – NL [€],

kde

VŠH – všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],

NL – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100% prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m^2 podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných

výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poistnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu. [3]

3.3 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre: [3]

a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,

b) byty a nebytové priestory.

3.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$VŠH_S = TH \cdot k_{PD}$ [€],

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom. [3]

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

– trh s nehnuteľnosťami,

– kúpna sila obyvateľstva,

– poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,

– súčasný technický stav nehnuteľnosti,

– prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,

– príslušenstvo nehnuteľnosti,

– typ nehnuteľnosti,

– pracovné možnosti obyvateľstva,

– skladba obyvateľstva v mieste stavby,

– orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,

– konfigurácia terénu,

– pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,

– doprava v okolí nehnuteľnosti,

– občianska vybavenosť,

– prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,

– kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,

– možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,

– možnosti ďalšieho rozšírenia,

– dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,

– názor znalca,

– iné faktory. [3]

3.3.2 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$VŠH_B = TH . k_{PD}$ [€],

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–]. [3]

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

– trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,

– poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,

– súčasný technický stav bytu a bytového domu,

– prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,

– príslušenstvo bytového domu,

– vybavenosť a príslušenstvo bytu,

– pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,

– skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,

– orientácia obytných miestností k svetovým stranám,

– umiestnenie bytu v bytovom dome,

– počet bytov vo vchode – v bloku,

– doprava v okolí bytového domu,

– občianska vybavenosť v okolí bytového domu,

– prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,

– kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,

– názor znalca,

– iné faktory. [3]

Pri použití metódy polohovej diferenciácie bude potrebné vypočítať východiskovú hodnotu (VH), technický stav (TS) a hodnoty vyjadrujúce opotrebenie stavby (HO).

3.3.3 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. [3]

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie. [3]

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu:

$VH = M . (RU . k_{CU} . k_V . k_{ZP} . k_{VP} . k_K . k_M) [€]$,

kde

M – počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátané jeho príslušenstva, bez plochy loggií, balkónov a terás),

RU – rozpočtový ukazovateľ.

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie. [3]

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe. [3]

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_V = \sum_{i=1}^{n} \frac{k_{Si} . cp_i}{100\%} + \sum_{j=1}^{n} \frac{cpn_j}{100\%} \quad [-]$$

kde

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule. V prípade, keď je hodnotená konštrukcia alebo vybavenie podštandardné, je koeficient menší ako 1,00 a v prípade, keď je nadštandardné, je väčší ako 1,00. Pri určovaní koeficientu sa zohľadňuje aj podiel hodnotenej konštrukcie alebo vybavenia na stavbe ako celku,

cp_i – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

cpn_j – cenový podiel j-tej konštrukcie alebo vybavenia navyše, ktorý sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu. [3]

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží. [3]

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

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia. [3]

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. [3]

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Ak obstavaný priestor časti stavby, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb, tvorí nevýrazný podiel z celkového obstavaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužijú. [3]

3.3.4 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu:

$$TS = 100 – O \ [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. [3]

Opotrebenie stavby sa vypočíta

a) lineárnou metódou,

b) analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch. [3]

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \text{ [rok]},$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu:

$$HO = \sum_{i=1}^{n} \frac{O_i}{100} . VH_i \ [€],$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [€],

n – počet častí stavby [–].[3]

3.3.5 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa nasledujúceho vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \ [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€]. [3]

3.3.6 Všeobecná hodnota pozemkov ($VŠH_{POZ}$)

Všeobecná hodnota pozemkov sa dá na Slovensku opäť zistiť viacerými metódami, spravidla ide o porovnávaciu metódu, výnosovú metódu a metódu polohovej diferenciácie.

Cenu pozemkov určíme metódou polohovej diferenciácie. Podľa vyhlášky č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa pozemky na účely spomínanej vyhlášky delia na :

- pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradných osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,
- poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast,
- poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradných osád,
- lesné pozemky mimo zastavaného územia obcí.

Oceňované pozemky na ktorých sa nachádzajú bytové domy a v nich oceňované bytové jednotky môžeme zaradiť do kategórie prvej a to pozemky na zastavanom území obcí.

Podľa vyhlášky č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa spomínaný pozemok oceňuje nasledovne:

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ}\ [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD}\ [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku

Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená vo vyhláške č. 492/2004 z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre územie Bratislavy je cena pozemku stanovená ako VH_{MJ} = 66,39 €/m^2

Koeficient polohovej diferenciácie počítame podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_P \,.\, k_I \,.\, k_Z \,.\, k_R\ [–],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie,

k_V – koeficient intenzity využitia,

k_D – koeficient dopravných vzťahov,

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy,

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku,

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov,

k_R – koeficient redukujúcich faktorov. [3]

4 OCEŇOVANIE STAVIEB A JEDNOTIEK V ČESKEJ REPUBLIKE

Podľa §3 zákona č. *151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* sa stavby pre účely oceňovania členia nasledovne:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí5) a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ [1]

4.1 METÓDY OCEŇOVANIA STAVIEB

Ak nestanoví zákon č. *151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* inak, tak stavba alebo jej časť bude ocenená na základe týchto spôsobov:

a) nákladový spôsob,

b) výnosový spôsob,

c) porovnávací spôsob,

d) ich kombinácia.

Metódy oceňovania stavieb sú popísané v zákone o oceňovaní majetku v §5 odstavci a, b, c takto:

Nákladový spôsob:

a) „Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ [1]

Výnosový spôsob:

b) „Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“ [1]

Porovnávací spôsob:

c) „Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ [1]

Ich použitie u jednotlivých druhoch stavieb stanoví vyhláška. [1]

4.2 METÓDY OCEŇOVANIA JEDNOTIEK

Táto diplomová práca je zameraná na porovnanie cien bytov a preto je dôležité popísať metódy oceňovania. Tieto metódy sú definované hlavne v zákone č. *151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).* Jednotky budú oceňované podľa §8, ktorý je už spomenutý v kapitole 2.1.2.

(3) „Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.“ [1]

(4) „Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.“ [1]

(6) „Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“ [1]

Byt a nebytový priestor sa oceňuje nákladovým alebo porovnávacím spôsobom. Porovnávací spôsob býva používaný u bytoch a nebytových priestoroch v bytových domoch typových a netypových. Podľa *vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)* za bytové domy typové – J môžeme uvažovať spravidla tie, ktoré sú realizované zo stavebných sústav VVÚ ETA, L + N, HK, T06B, T08B, OP 1.21, B 70, PS 69 apod. [5]

Za bytové domy netypové – K uvažujeme podľa stavebných štandardov najmä domy radové bez občianskeho vybavenia, domy izolované mimo bodových, domy bodové (domy s 1 schodiskom) a domy bytové netypové ostatné. [7]

Nákladovým spôsobom oceňujeme rozostavané byty a nebytové priestory, prípadne byty v ostatných stavbách (mimo bytové domy).

4.3 POROVNÁVACÍ SPÔSOB OCEŇOVANIA PODĽA CENOVÉHO PREDPISU

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v §38 popisuje postup oceňovania jednotiek v odstavci 1, 2 a 3 takto:

(1) „Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:“ [5]

$$CJ_P = \sum_{i=1}^{n} CB_i + pCP,$$

kde

CJ_P – cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i – cena i-tého bytu v Kč,

$_pCP$ – cena príslušného podielu jednotky na pozemku v Kč,

i – poradové číslo bytu v jednotke,

n – počet bytov v jednotke.

Cenu bytu budeme v praktickej časti počítať podľa nasledujúceho vzorca, ktorý je uvedený vo *vyhláške č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):*

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P ,$$

kde

CBP – cena bytu určená porovnávacím spôsobom v Kč,

PP – podlahová plocha v m^2, určená podľa prílohy č. 1 k tejto vyhláške,

ZCU – základná cena upravená za m^2 v Kč,

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

IP – index polohy pozemku, na ktorom sa nachádza stavba s jednotkou podľa §4 odst. 1.

Základní cena upravená sa určí podľa vzorca:

$ZCU = ZC \times I_V$,

kde

ZCU – základná cena upravená v Kč za m^2 podlahovej plochy bytu,

ZC – základná cena v Kč za m^2 podľa prílohy č. 27 tabuľky č. 1 k tejto vyhláške,

IV – index konštrukcie a vybavenia sa určí podľa vzorca:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10} \quad ,$$

kde

V_i – hodnota kvalitatívneho pásma i-tého znaku indexu konštrukcie a vybavenia z tabuľky č. 2 prílohy č. 27 k tejto vyhláške.

Popisy hodnotených znakov, charakteristík ich kvalitatívnych pásiem a ich hodnoty sú uvedené v príslušných tabuľkách uvedených príloh vo *vyhláške č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).* Index cenového porovnania sa pre ďalšie výpočty zaokrúhľujú na tri desatinné miesta.

(2) „Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.“

(3) „Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.“ [5]

5 TRŽNÉ OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ

V tejto diplomovej práci sa budeme tiež zaoberať tržným oceňovaním nehnuteľnosti, konkrétne bytov 2+1, z ktorých bola tvorená databáza (viď príloha č. 9) a to na základe internetových portáloch, najmä, www.sreality.cz, www.topreality.sk . Databáza bola tvorená pre Brno – Střed a Brno okraj (Bystrc), následne pre Bratislavu – Staré Mesto a Bratislavu okraj (Dúbravka). Tržný odhad nehnuteľnosti poukazuje na existujúcu hodnotu nehnuteľnosti na trhu. Tržný odhad teda nepracuje s danými predpismi, tabuľkami či zákonom, ale k problematike sa pristupuje objektívne. [6]

Mali by sme si uvedomiť, že inzerovaná cena nehnuteľností je spravidla vyššia, než cena za ktorú sa nehnuteľnosť predá kupujúcemu. Cena inzerovaného bytu vzhľadom k času teda klesá.

5.1 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA

Aby sme zistili obvyklé ceny bytov využijeme metódu priameho porovnania. Vychádza z porovnania predmetu oceňovaného s rovnakým, alebo podobným predmetom, ktorého cenu poznáme.

Musíme si osvojiť dva dôležité pojmy, a to nehnuteľnosť oceňovaná a nehnuteľnosť porovnávacia. Nehnuteľnosť oceňovaná je nehnuteľná vec, ktorej cenu potrebujeme zistiť, pričom nehnuteľnosť porovnávacia je nehnuteľná vec, u ktorej cenu a jej parametre poznáme – obec, poloha nehnuteľnosti v obci, vybavenosť, technický stav a podobne. Preto je nutné aby sme porovnávali nehnuteľnosť oceňovanú s veľmi podobnými nehnuteľnosťami. [2]

U nehnuteľností typu byt budú najviac podobné byty s rovnakou dispozíciou a veľkosťou. Nesmieme zabúdať, že cenu bytu nám ovplyvňuje najmä poloha, preto porovnávacie nehnuteľnosti musia byť v rovnakej, alebo aspoň obdobnej polohe. Dôležité je si uvedomiť indexy odlišnosti, tzn. koľkokrát je porovnávacia nehnuteľnosť lepšia než oceňovaná.

6 VYBRANÉ KATASTRÁLNE ÚZEMIA NA SLOVENSKU A V ČESKEJ REPUBLIKE

Cieľom diplomovej práce je zistiť, ako sa líšia ceny vybraného typu bytu v Českej republike a na Slovensku. Na začiatok bolo potrebné preskúmať, ktoré lokality sú na zisťovanie cien najvhodnejšie, aká typológia bytovej zástavby v jednotlivých katastrálnych územiach prevláda a tak isto, akú dispozíciu bytu vybrať.

Keďže študujem v Českej republike – v meste Brno, tak ma ceny bytov zaujímali najviac v tejto obci. Na Slovensku je Brnu najbližšie hlavné mesto – Bratislava . Štatistický úrad Slovenskej republiky uvádza že Bratislava mala k 31. 12. 2013 417 389 počet obyvateľov. [8]

Podľa malého lexikónu obcí k 15. 12. 2014 malo Brno 377 508 počet obyvateľov. [9]

V *Tab. č. 1 – Základné štatistické údaje* vidíme celkovú rozlohu oboch miest a tak isto aj počet obyvateľov. Rozloha je prebraná z oficiálnych webových stránok mesta Brna a Bratislavy. [10] [11]

Tab. č. 1 – Základné štatistické údaje

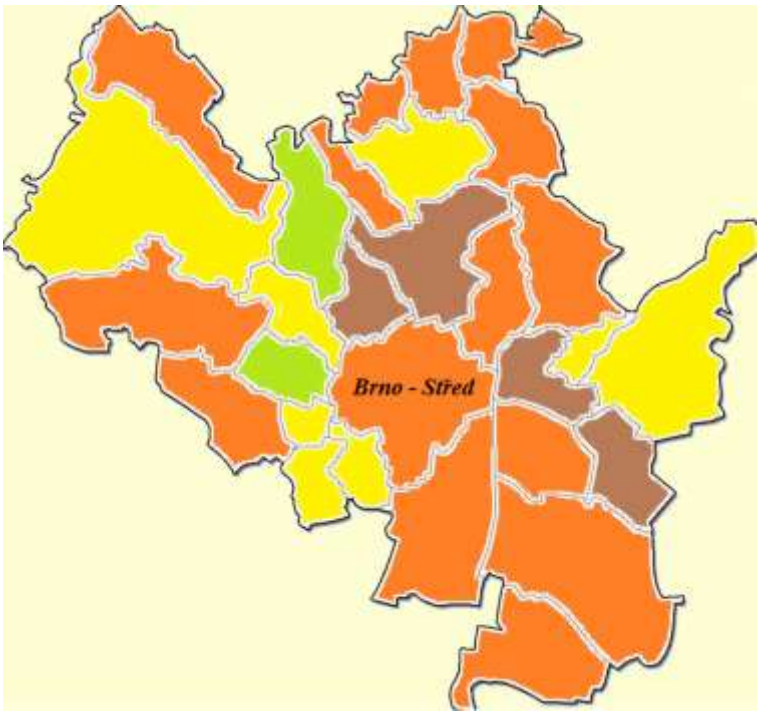
	BRATISLAVA	**BRNO**
Rozloha:	367,60 km^2	230,22 km^2
Počet obyvateľov:	417 389	377 508

Typológiu bytovej zástavby v jednotlivých katastrálnych územiach v mestách Bratislava a Brno vidíme na *obr. č. 1 – Typológia bytovej zástavby Brno* a *obr. č. 2 – Typológia bytovej zástavby Bratislava.* Mapa Bratislavy bola spracovaná na základe informácií z vývoju a priestorového rozloženia bytového fondu Bratislavy. [12] Informácie pre vytvorenie mapy Brna boli čerpané z dizertačnej práce doktorky Superatové, ktorá má v prílohe veľmi dobre spracované všetky katastrálne územia v Brne. [13]

Na základe týchto informácií boli vybrané byty o dispozícií 2+1 a nasledujúce katastrálne územia. (*Tab. č. 2 Vybrané katastrálne územia pre porovnanie cien bytov 2+1)*

Tab. č. 2 Vybrané katastrálne územia pre porovnanie cien bytov 2+1

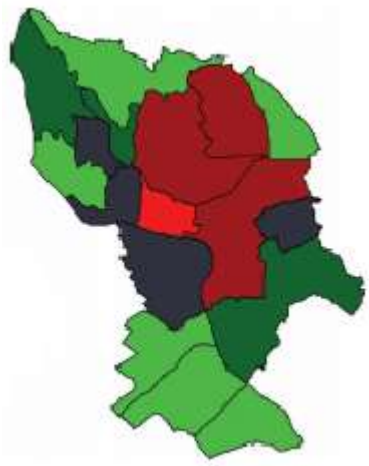
CENTRUM MESTA	**OKRAJ MESTA**
Bratislava – Staré Mesto	Bratislava – Dúbravka
Brno – Střed	Brno – Bystrc



Obr. č. 1 – Typológia bytovej zástavby Brno. Ako podklad využitý zdroj [14]

LEGENDA:

- *centrum – tehlové byty*
- *mestské časti s panelovou zástavbou*
- *mestské časti s prevládajúcou tehlovou zástavbou*
- *mestské časti s prevládajúcou panelovou zástavbou*



LEGENDA:

- *centrum – tehlové byty*
- *širšie centrum zo zónami tehlových a panelových bytov*
- *mestské časti s dominanciou panelových sídlisk*
- *bývalé vidiecke obce zahustené panelovými sídliskami*
- *bývalé vidiecke obce so stálym vidieckym charakterom*

Obr. č. 2 – Typológia bytovej zástavby Bratislava. Ako podklad využitý zdroj [12]

6.1 POPIS VYBRANÝCH KATASTRÁLNYCH ÚZEMÍ V BRATISLAVE

Vybrané katastrálne územia v Bratislave máme znázornené na *obr. č. 3 – Vybrané katastrálne územia v Bratislave.* Konkrétne ide teda o centrum, Bratislava – Staré mesto a o okraj, Bratislava – Dúbravka. Bratislava je rozdelená do V. oblastí. Staré mesto sa nachádza v oblasti č. I. a Dúbravka v oblasti č. IV.

Obr. č. 3 – Vybrané katastrálne územia v Bratislave. Ako podklad využitý zdroj [15]

6.1.1 Bratislava – Staré Mesto

Mestská časť Staré mesto leží v samotnom centre Bratislavy. Jeho rozloha je 9,6 km^2 treťou najmenšou, ale počtom 4280 obyvateľov na 1 km^2 najhustejšie osídlenou bratislavskou mestskou časťou. K 31. 12. 2010 malo Staré Mesto 41 086 obyvateľov, čo predstavuje necelých 10 % z počtu obyvateľov Bratislavy. Demografickou tendenciou je postupný pomalý úbytok obyvateľstva a zvyšovanie jeho priemerného veku.

Staré mesto môžeme rozdeliť do 4 oblastí na východnú, západnú, severnú a na Bratislavské nábrežie, kadiaľ preteká rieka Dunaj. Západná časť sa odlišuje od ostatných častí najmä vilovou zástavbou.

Na území mestskej časti je väčšina bratislavských kultúrnych pamiatok - počnúc Bratislavským hradom týčiacim sa nad Dunajom - neoficiálnym logom nielen mesta, ale celého Slovenska, cez gotický Dóm sv. Martina, Michalskú vežu, pod ktorou sa začína turistami i Bratislavčanmi vyhľadávané Korzo, až po pôvodné i nové Slovenské národné divadlo či prekrásnu Medickú záhradu. Sídlo tu má parlament, prezident i úrad vlády. Na území Starého Mesta je denne viac zamestnancov ako obyvateľov mestskej časti, čo kladie vysoké nároky na spravovanie územia. V tejto mestskej časti nájdeme tehlovú bytovú zástavbu. Pôsobenie trhu tlačí rast cien v porovnaní s ostatnými mestskými časťami výrazne nahor. [12] [16]

Obr. č. 4 – Bratislava Staré mesto: 1 Bratislavský hrad, 2 Hodžovo námestie, 3 Slovenské národné divadlo, 4 Dóm sv. Martina. Ako podklad využitý zdroj [16]

6.1.2 Bratislava – Dúbravka

Mestská časť Dúbravka leží na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Rozlohovo je veľká 8,6 km^2 a má k 31. 12. 2011 spolu 32 751 počet obyvateľov.

Obec sa spomína okolo roku 1576, keď ju osídlili chorvátski osadníci. Patrila panstvu Devín. V roku 1866 v bojoch Rakúšanov s Prusmi vyhorela. V roku 1715 mala vinice a 39 domácností, v roku 1828 mala 86 domov a 621 obyvateľov. Zaoberali sa poľnohospodárstvom a povozníctvom. Za I. ČSR to bola poľnohospodárska a ovocinárska obec. Časť obyvateľstva pracovala v lesoch a kameňolomoch. V roku 1946 bola pripojená k Bratislave. Hlavnými pamiatkami sú kaplnka na cintoríne ranorenesančná z konca 16. storočia, kostol rímskokatolícky barokový z roku 1723 na mieste staršej stavby, centrálny s jednotným slohovým vnútorným zariadením.

Nachádza sa tu hustá ulicová zástavba, najmä murované domy so sedlovou strechou.

Mestská časť Dúbravka má výbornú občiansku a technickú vybavenosť – obchody, pohostinské odbytové stredisko, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, hotely (motel, botel), banky, kúpalisko, knižnica, ihrisko, kino, pošta, školy, lekárne, ambulancie praktického lekára a pod. [18]

Obr. č. 5 – Bratislava Dúbravka: 1 Panelová zástavba na sídlisku Dúbravka, 2 Kaplnka ružencovej Panny Márie, 3 Kostol Ducha Svätého. Ako podklad využitý zdroj [18]

6.2 POPIS VYBRANÝCH KATASTRÁLNYCH ÚZEMÍ V BRNE

Štatutárne mesto Brno je druhé najväčšie v Českej republike. Nachádza sa v Juhomoravskom kraji a je rozdelené do 29 mestských časti.

Na *Obr. č. 6 – Vybrané katastrálne územia v Brne* sú vyznačené mestské časti, ktorých ceny bytov (2+1) budeme porovnávať. Konkrétne ide teda o centrum, Brno – Střed a o okraj, Brno – Bystrc. Nebudeme porovnávať ceny bytov medzi sebou v Brne, ale jednotlivé mestské časti budú porovnávané s už spomínanou Bratislavou.

Obr. č. 6 – Vybrané katastrálne územia v Brne. Ako podklad využitý zdroj [19]

6.2.1 Brno – Střed

Tak ako už názov napovedá, mestská časť Brno – Střed sa nachádza v centrálnom priestore štatutárneho mesta Brna. Je najväčšou mestskou časťou a ku dňu 15. 12. 2014 má 64 318 počet obyvateľov. Skladá sa z viacerých celých katastrálnych území a to z Město Brno, Staré Brno, Stránice, Štýrice, Veveří.

Táto časť je hlavným uzlom v oblasti vzdelávania, turizmu, kultúry a doprave. Nachádza sa tu vlakové i autobusové nádražie do ktorého smeruje nielen trolejbusová a autobusová doprava, ale i medzinárodné linky. Mestská časť leží na križovatke diaľnic D1 (Praha–Brno) a D2 (Brno–Bratislava). Taktiež tu nájdeme mnoho divadiel, reštaurácií, významné brnenské pamiatky, múzea, niekoľko nákupných centier a pod.

Verejná zeleň je dôležitou súčasťou tejto mestskej časti. Známe sú najmä parky na Moravskom námestí, Obilnom trhu a tiež najvýznamnejší brnenský park – Lužánky.

Prevláda tu hustá, rôzne stará zástavba, najmä tehlové bytové domy. Nájdeme tu však aj moderné výškové budovy. Dominantou mestskej časti je katedrála svätého Petra a Pavla na kopci Petrov a hrad Špilberk. [9] [20]

Obr. č. 7 – Brno – Střed: 1 Hrad Špilberk, 2 Katedrála svätého Petra a Pavla, 3 Mahenovo divadlo. Ako podklad využitý zdroj [20]

6.2.2 Brno – Bystrc

Mestská časť Brno – Bystrc sa nachádza na severozápadnom okraji mesta Brna. Ku dňu 15. 12. 2014 má 24 218 počet obyvateľov a svojou rozlohou 27,24 km^2 patrí k najväčším mestským častiam Brna. Ide o veľmi atraktívnu a vyhľadávanú lokalitu a to nie len pre pokojné bývanie, ale hlavne pre voľno – časové aktivity. Rekreačná oblasť nám ponúka Brnenskú priehradu, zoologickú záhradu, hrad Veveří a podobne. Funguje tu veľmi málo spoločností a firiem, preto ide najmä o obytnú mestskú časť. Vlastná obytná zástavba je prevažne tvorená panelovými sídliskami.

Obyvatelia Bystrce nie sú ukrátený o kultúru či šport. Kultúrny život prebieha na Odbojářské ulici v Spoločenskom centre, kde sa konajú koncerty, výstavy, divadelné predstavenia. Existujú tu rôzne športové kluby – rugby, šach, veslovanie a iné.

Doprava je pokrytá mestskou hromadnou dopravou – autobusovou, električkovou trolejbusovou a dokonca i lodnou, ktorá začína v prístave Bystrc a končí vo Veverskej Bitýške. [9] [21]

Obr. č. 8 – Brno – Bystrc: 1 Obytná zástavba, 2 Lodná doprava na Brnenskej priehrade, 3 Hrad Veveří. Ako podklad využitý zdroj [22]

7 PRAKTICKÁ ČASŤ

V praktickej časti budeme preverovať cenové predpisy v Českej republike a na Slovensku. Stanovíme obvyklé ceny pre byty 2+1 na okraji a v strede mesta Brna a Bratislavy a navzájom ich porovnáme. Analyzujeme, ktoré faktory ceny ovplyvňujú a ako sa od seba odlišujú.

8 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Metódou polohovej diferenciácie stanovíme všeobecnú hodnotu bytovej jednotky podľa prílohy č. 3 k predpisu č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Čo sa týka kombinovanej metódy je tiež nevhodná, pretože byt neslúži k prenajímaniu, čiže nie je z neho žiaden výnos. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). [23]

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre posledný štvrťrok 2014. [25]

8.1 POPIS OCEŇOVANEJ BYTOVEJ JEDNOTKY V BRATISLAVE – STARÉ MESTO

Oceňovaná bytová jednotka číslo 7 je umiestnená v 3.NP bytového domu na Zochovej ulici č. 18 v Bratislave. Nachádza sa v radovej zástavbe. Bytový dom má celkom 5.NP s bežným osobným výťahom. V 1.NP sa nachádzajú pivničné kóje, kočikáreň alebo skladisko pre bicykle. Bol postavený približne v roku 1952 a v roku 2010 prebehla celková rekonštrukcii fasády – zateplenie. Pôvodné okna boli vymenené za plastové a taktiež prebehla oprava strechy. Základy sa predpokladajú betónové, zvislé nosné konštrukcie murované z plných tehál. Stropy sú s rovným podhľadom. V bytovom dome sa nachádza trojramenné schodisko s povrchom terazzo. Strecha je valbová a krytina je z pálených tašiek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov je tvorená vápennými omietkami, k vnútornej úprave povrchov prispievajú ešte keramické obklady. Povrchy podláh na chodbách sú z keramickej dlažby. Vstupné dvere do domu sú rámové s výplňou, do bytovej jednotky hladké plné, ktoré sa pred 2 rokmi menili. Vykurovanie je ústredné – plynovým kotlom, ktorý je umiestnený na chodbe I.NP. Ohrev TÚV je plynovým prietokovým ohrievačom, ktorý je umiestnený v kúpeľni. Elektroinštalácia je svetelná. Objekt je opatrený bleskozvodom.

Bytový dom je priebežne udržiavaný, základná životnosť bude stanovená na 120 rokov.

Bytová jednotka je dispozične riešená ako 2+1 bez balkónu. Celková plocha bytu je 60 m^2. Pivnica o výmere 2,80 m^2, je započítaná v celkovej ploche. Pozostáva zo vstupnej haly, dvoch izieb a kuchyne, zariadenej kuchynskou linkou so vstavanými spotrebičmi a digestorom. Ku kuchyni prináleží aj špajza. Bytové jadro je murované. Kúpeľňa má rohovú vaňu s keramickým umývadlom a WC je samostatné. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú oceľové vykurovacie panely. V byte je rozvod studenej a teplej vody, plynu, kanalizácie. Obytné miestnosti majú nové plávajúce podlahy, v ostatných miestnostiach nájdeme keramickú dlažbu. Poloha bytovej jednotky je uvedená v *prílohe č. 1 Poloha bytovej jednotky na Zochovej ulici č. 18 v Bratislave – Staré Mesto*.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO	803 4	DOMY BYTOVÉ TYPOVÉ S UNIFIKOVANÝMI KONŠTRUKČNÝMI SÚSTAVAMI, INÉ AKO PANELOVÉ
KS	112 2	Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov:	Podlahová plocha [m^2]
Bytová jednotka č. 7 - Bratislava, Staré Mesto, Zochova ul.	**60**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800/30,1260 = 325,30 €/m^2

Koeficient konštrukcie: K_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CU} = 2,255
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: K_M = 1,15

Tab. č. 3 Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu – Staré Mesto

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU					
Číslo	**Názov**	**Cenový podiel RU [%] cp_i**	**Koef. štand. ks_i**	**Úprava podielu cp_i * ksi**	**Cenový podiel hodnotenej stavby [%]**
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,48
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,68
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,43
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,65
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,87
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87

Tab. č. 3 Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu – Staré Mesto, pokračovanie

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU					
Zariadenie bytu		**Cenový podiel RU [%] cp_i**	**Koef. štand. ks_i**	**Úprava podielu cp_i * ksi**	**Cenový podiel hodnotenej stavby [%]**
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,74
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,04
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,25
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,12
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,86
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,81
	Spolu	**100,00**		**106,90**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_V = 106,90/100 = 1,069$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * K_{CU} * K_K * K_V * K_M \quad [€/m^2]$

$VH = 325,30 * 2,255 * 0,939 * 1,069 * 1,15$

$VH = 846,78 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti – odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt. jed. č.7, k.ú. Staré Mesto	1952	63	57	120	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Tab. č. 4 Výpočet východiskovej a technickej hodnoty – Staré Mesto

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota:	846,78 €/m2 * 60 m^2	**50 806,80 €**
Technická hodnota:	47,50 % z 50 806,80 €	**24 133,29 €**

Po výpočte východiskovej a technickej hodnoty nasleduje stanovenie všeobecnej hodnoty. Potrebujeme analyzovať polohu nehnuteľnosti, využitie nehnuteľnosti, prípadné rizika spojené s využívaním nehnuteľnosti.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená bytová jednotka číslo 7 sa nachádza v okrese Bratislava I, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto na Zochovej ulici číslo 18 v Bratislave, v 3.NP. Ulica je situovaná v centre mesta, v okolí sa nachádzajú bytové domy, obchodné a administratívne priestory. Lokalita je s kompletnou občianskou vybavenosťou, výborná dostupnosť MHD. Vlaková, autobusová, letecká a lodná doprava je tesne v dosahu. K dispozícii sú základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. V danom mieste je hustota obyvateľstva veľmi vysoká. Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, parkovacie možnosti sú obmedzené. Objekt je napojený na vodu, kanalizáciu, plyn, elektriku, telefón, káblovú televíziu. Pracovné možnosti sú v hlavnom meste najlepšie z celého Slovenska. Obytné miestnosti sú orientované na JZ do vnútro bloku. Prašnosť z dopravy a zvýšený hluk neprispieva na kvalitu životného prostredia v okolí. Bytový dom je priebežne udržiavaný, byt je po čiastočnej rekonštrukcii (podlahy, dvere).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná ako nehnuteľnosť na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Žiadne neboli zistené okrem tiarch uvedených na LV č. 2907. V*iď príloha č. 2 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2907 – Staré Mes*to.

Predchádzajúce analýzy sú potrebné k vlastnému využitiu metódy polohovej diferenciácie, hlavne k stanoveniu koeficientu polohovej diferenciácie k_{PD}. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie sa stanovuje v súlade s metodikou výpočtu všeobecne hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline z roku 2001. Vzhľadom k tomu že metodika je z roku 2001, tak uvedené koeficienty je nutné brať len ako orientačný údaj. Znalec stanovuje k_{PD} vzhľadom na polohu, veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, občiansku vybavenosť a podobne. Vo výpočte je uvažované s priemerným polohovým koeficientom k_{PD} = 2,100. Na základe tohto koeficientu sú zohľadnené faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Podľa metodiky sa koeficient počíta tak, že priemerný koeficient predajnosti (III. trieda) sa lineárne interpoluje v rozsahu +200% (I. trieda) do -90% (V. trieda) do 5 tried. [23]

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,100

Tab. č. 5 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy – Staré Mesto

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. Trieda	III. Trieda + 200 % = (2,100 + 4,200)	6,300
II. Trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,200
III. Trieda	Priemerný koeficient	2,100
IV. Trieda	Aritmetický priemer V. a III. Triedy	1,155
V. Trieda	III. Trieda - 90 % = (2,100 – 1,890)	0,210

VÝPOČET KOEFICIENTU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Tab. č. 6 Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie – Staré Mesto

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $K_{PDI} * v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku** *dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší*	II.	4,200	10	42,0000
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** *obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách*	I.	6,300	30	189,0000
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu** *nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu*	II.	4,200	7	29,4000
4	**Prevládajúca zástavba v besprostr. okolí bytového domu** *objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.*	I.	6,300	5	31,5000
5	**Príslušenstvo bytového domu** *práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah*	III.	2,100	6	12,6000
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu** *byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením*	IV.	1,155	10	11,5500
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** *dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %*	I.	6,300	8	50,4000
8	**Skladba obyvateľstva v obyt. dome - sídlisku** *vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov*	III.	2,100	6	12,6000
9	**Orientácia obytných miestností k SV stranám** *orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná*	III.	2,100	5	10,5000
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome** *byt v stredovej sekcii na 2-6 NP*	I.	6,300	9	56,7000

Tab. č. 6 Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie – Staré Mesto, pokračovanie

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $K_{PDI} * v_I$
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku** *do 48 bytov*	IV.	1,155	7	8,0850
12	**Doprava v okolí bytového domu** *železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút*	I.	6,300	7	44,1000
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** *pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb*	I.	6,300	6	37,8000
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** *les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m*	IV.	1,155	4	4,6200
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí bytového domu** *bežný hluk a prašnosť od dopravy*	II.	4,200	5	21,0000
16	**Názor znalca** *priemerný byt*	III.	2,100	20	42,0000
			Spolu:	145	603,8550

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOVEJ JEDNOTKY č. 7 – STARÉ MESTO

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Koeficient polohovej diferenciácie:	K_{PD} = 603,8550 / 145	4,165
Všeobecná hodnota:	$VŠH_B = TH * K_{PD}$ = 24 133,29 * 4,165	100 503,520 €
Všeobecná hodnota zaokrúhlená:		**$VŠH_B$ = 100 500,000 €**

VŠEOBECNÁ HODNOTA PODIELU NA POZEMKU

Bytový dom sa nachádza na pozemku s p.č. 757, 758, k.ú. Staré Mesto. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku činní 11790/91151 (viď príloha č. 2). Všetky parcelné čísla sú evidované v katastri nehnuteľnosti pre okres Bratislava I, k.ú. Staré Mesto na liste vlastníctva číslo 2907. Bytový dom so súpisným číslom 761 je na rovinatom pozemku. V okolí nájdeme bežné bytové domy. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Tab. č. 7 Údaje z listu vlastníctva – Staré Mesto, viď príloha č. 2

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu[m^2]
757	Zastavané plochy a nádvoria	144,00	11790/91151	18,63
758	Zastavané plochy a nádvoria	193,00	11790/91151	24,96
	Spolu:	**337,00**		**43,59**

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39$ €/m^2

Tab. č. 8 Hodnotenie jednotlivých koeficientov k – Staré Mesto

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,10
k_I koeficient druhu pozemku	Zastavané plochy a nádvoria - d - veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov	Neboli zistené	1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z$ 2,145

Jednotková hodnota pozemku: $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 * 2,145$ 142,41 €/m^2

Všeobecná hodnota pozemku: $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 337,00 * 142,41$ 47991,01€/m^2

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Tab. č. 9 Výsledná všeobecná hodnota podielu na pozemku – Staré Mesto

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 757	20 506,54	11790/91151	2 652,44
parcela č. 758	27 484,46	11790/91151	3 555,00
Spolu	47 991,01	-	**6 207,44**

REKAPITULÁCIA:

Tab. č. 10 Rekapitulácia vypočítaných hodnôt, Bratislava – Staré Mesto

Technická hodnota bytu	24 133,29 €
Všeobecná hodnota bytu	100 503,52 €
Všeobecná hodnota podielu na pozemku	6 207,44 €
Všeobecná hodnota celková	106 710,96 €
Všeobecná hodnota bytu zaokrúhlená	**106 710,00 €**
Jednotková hodnota bytu (1m^2/€)	1 778,516 €
Jednotková hodnota bytu (1m^2/€) zaokrúhlená	**1 780,000 €**

8.2 POPIS OCEŇOVANEJ BYTOVEJ JEDNOTKY V BRATISLAVE – DÚBRAVKA

Oceňovaná bytová jednotka číslo 3 sa nachádza v 2.NP z 8.NP v panelovom zateplenom dome na ulici Repašského č. 4 v Dúbravke. Bytový dom bol postavený približne v roku 1972 a v roku 2009 prebehla jeho rekonštrukcia. Rekonštrukcia zahrňovala zateplenie obvodového plášťa, výmenu okien (plastové), nové vchodové dvere na čip, zvončeky, zateplenie strechy a nová krytina. V bytovom dome nájdeme osobný výťah a jedno podzemné podlažie, kde sa nachádza latková pivnica o výmere 1,5 m^2, kočikáreň, miestnosť pre bicykle. Bytový dom má 3 vchody. Základy sa predpokladajú betónové a zvislé nosné konštrukcie sú montované panelové steny. Stropy sú s rovným podhľadom. Schodisko je železobetónové a prechádza všetkými podlažiami. Strecha je plochá, zateplená. Vnútorná úprava povrchov je tvorená omietkami a keramickými obkladmi. Vonkajšiu úpravu tvoria vápenné omietky. Vchodové dvere, ktoré vedú do bytového domu sú plastové so sklenenou výplňou, fungujú na čip a tak zabezpečujú vysokú bezpečnosť. Povrchy podláh na chodbách sú z keramickej dlažby, v 1.PP betónové. Vykurovanie je ústredné, elektroinštalácia svetelná. Vnútorný vodovod je zabezpečený stúpacími rozvodmi pre teplú aj studenú vodu.

Bytová jednotka 2+1 je zložená z dvoch izieb, kuchyne, chodby, kúpeľne a samostatného WC s hornou splachovacou nádržkou. Zo spálne vedie vstup na lodžiu o veľkosti 5m^2. Záchod, kúpeľňa a kuchyňa má keramické obklady a bežnú keramickú dlažbu, ostatné miestnosti majú dvojvrstvé vápenné omietky. Podlahy v každej obytnej miestnosti sú z PVC. Dvere v byte nájdeme hladké plné. Kuchyňa je vybavená bežným elektrickým sporákom s digestorom a kuchynskou linkou s oceľovým smaltovaným drezovým umývadlom. Kúpeľňa pozostáva z nového sprchovacieho kútu a keramického umývadla. Na chodbe sú zabudované vstavané skrine a tiež telefónna prípojka. Celková plocha bytu je 54 m^2. Plocha loggií sa do celkovej plochy bytu nezapočítava. Plocha pivnice je započítaná.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO	803 3	DOMY BYTOVÉ TYPOVÉ S UNIFIKOVANÝMI KONŠTRUKČNÝMI SÚSTAVAMI PANELOVÝMI
KS	112 2	Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov:	Podlahová plocha [m^2]
Bytová jednotka č. 3 - Bratislava, Dúbravka, Repašského 4	**54**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800/30,1260 = 325,30 €/m^2

Koeficient konštrukcie: K_K = 1,037 (mont. z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CU} = 2,255
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: K_M = 1,15

Tab. č. 11 Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu – Dúbravka

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU					
Číslo	**Názov**	**Cenový podiel RU [%] cpi**	**Koef. štand. ks_i**	**Úprava podielu cpi * ksi**	**Cenový podiel hodnotenej stavby [%]**
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,60	3,20	3,03
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,69
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,76
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,15
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89

Tab. č. 11 Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu – Dúbravka, pokračovanie

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU					
Zariadenie bytu		**Cenový podiel RU [%] cpi**	**Koef. štand. ksi**	**Úprava podielu cpi * ksi**	**Cenový podiel hodnotenej stavby [%]**
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,78
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,37
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,92
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,78
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,84
	Spolu	**100,00**		**105,70**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_V = 105,70/100 = 1,057$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * K_{CU} * K_K * K_V * K_M \quad [€/m^2]$

$VH = 325,30 * 2,255 * 1,037 * 1,057 * 1,15$

$VH = 924,66 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti – odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt. jed. č. 3, k.ú. Bratislava, Dúbravka	1972	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Tab. č. 12 Výpočet východiskovej a technickej hodnoty – Dúbravka

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota:	924,66 €/m2 * 54 m^2	**49 931,65 €**
Technická hodnota:	57,00 % z 49 931,65 €	**28 461,04 €**

Potrebujeme analyzovať polohu nehnuteľnosti, využitie nehnuteľnosti, prípadné rizika spojené s využívaním nehnuteľnosti k stanoveniu všeobecnej hodnoty.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť, bytová jednotka č. 3 sa nachádza v okrese Bratislava IV v mestskej časti Dúbravka, v bytovom dome na ulici Repašského č. 4, v rovinatom teréne. V okolí sa nachádzajú hlavne bytové domy pre bývanie. V okolí sa nachádza prevažne všetka občianska vybavenosť: obchody, prevádzky služieb, školy, pošta, cez ulicu sú 3 betónové ihriska. Dopyt v lokalite Dúbravka je najmä kvôli častému dopravnému spojeniu s centrom mesta. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti 5 minút chôdze od bytového domu, do centra mesta je to približne 30 minút mestskou hromadnou dopravou. Parkovanie je verejné pred objektom. Obytné miestnosti sú orientované na juh a do ulice. Kvalita životného prostredia je ovplyvnená bežným hlukom a prašnosťou z dopravy. Byt prešiel rekonštrukciou kúpeľne a bytový dom je v udržiavanom stave. Poloha bytovej jednotky je uvedená v *prílohe č. 3 Poloha bytovej jednotky na ulici Repašského č. 4 – Dúbravka.*

Analýza využitia nehnuteľností:

Byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome slúži k bývaniu, bez obmedzení. Iné využitie toho priestoru sa nepredpokladá

b) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Žiadne neboli zistené okrem tiarch uvedených na LV č. 2856. V*iď príloha č. 4 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2856 – Dúbravka*.

V predchádzajúcej kapitole bol spomenutý koeficient polohovej diferenciácie k_{PD}, ktorý bude potrebný pre výpočet všeobecnej hodnoty bytovej jednotky na ulici Repašského aj v tomto prípade. Keďže v metodike výpočtu všeobecne hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline z roku 2001 je k_{PD} len orientačný údaj budeme musieť zvoliť vhodný k_{PD}. Poloha bytu je vhodná pre bývanie, dostupná všetka občianska vybavenosť, v blízkosti bytového domu je zastávka MHD, byt má dobré dispozičné riešenie a celkovo sa dá charakterizovať ako priemerný. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je vo výpočtoch uvažovaný ako $k_{PD} = 1{,}700$.

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,700

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Tab. č. 13 Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy – Dúbravka

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. Trieda	III. Trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. Trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. Trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. Trieda	Aritmetický priemer V. a III. Triedy	0,935
V. Trieda	III. Trieda - 90 % = (1,700 – 1,530)	0,170

Tab. č. 14 Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie – Dúbravka

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $K_{PDI} * v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku** *dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe*	III.	1,700	10	17,0000
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** *časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská*	III.	1,700	30	51,0000
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu** *nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu*	II.	3,400	7	23,8000
4	**Prevládajúca zástavba v besprostr. okolí bytového domu** *objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.*	I.	5,100	5	25,5000
5	**Príslušenstvo bytového domu** *práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah*	III.	1,700	6	10,2000
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu** *byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením*	IV.	0,935	10	9,3500
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** *dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %*	I.	5,100	8	40,8000
8	**Skladba obyvateľstva v obyt. dome - sídlisku** *vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov*	III.	1,700	6	10,2000
9	**Orientácia obytných miestností k SV stranám** *orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná*	III.	1,700	5	8,5000
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome** *byt v stredovej sekcii na 2-6 NP*	I.	5,100	9	45,9000

Tab. č. 14 Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie – Dúbravka, pokračovanie

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $K_{PDI} * v_I$
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku** *do 48 bytov*	IV.	0,935	7	6,5450
12	**Doprava v okolí bytového domu** *železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút*	I.	5,100	7	35,7000
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** *pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby*	II.	3,400	6	20,4000
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** *les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m*	IV.	0,935	4	3,7400
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí bytového domu** *bežný hluk a prašnosť od dopravy*	II.	3,400	5	17,0000
16	**Názor znalca** *priemerný byt*	III.	1,700	20	34,0000
			Spolu:	145	359,6350

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOVEJ JEDNOTKY č. 3 – DÚBRAVKA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Koeficient polohovej diferenciácie:	K_{PD} = 359,6350 / 145	2,480
Všeobecná hodnota:	$VŠH_B = TH * K_{PD}$ = 28 461,04 * 2,480	70 590,256 €
Všeobecná hodnota zaokrúhlená:		**$VŠH_B$ = 70 590,000 €**

VŠEOBECNÁ HODNOTA PODIELU NA POZEMKU

Pozemok viazaný k ohodnocovanému bytu je v celosti zastavaný bytovým domom súpisné číslo 1945 na ulici Repašského číslo 2, 4, 6 v ktorom je ohodnocovaný byt číslo 3 umiestnený. Pozemok sa nachádza na parcelách 1393, 1394, 1395, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľnosti ako zastavané plochy a nádvoria, k.ú. Dúbravka, na liste vlastníctva číslo 2856. Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne, na bežnom sídlisku a je napojený na všetky inžinierske siete. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácií. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Tab. č. 15 Údaje z listu vlastníctva – Dúbravka viď príloha č. 4

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu[m^2]
1393	Zastavané plochy a nádvoria	191	1915/100000	3,66
1394	Zastavané plochy a nádvoria	198	1915/100000	3,79
1395	Zastavané plochy a nádvoria	201	1915/100000	3,85
	Spolu:	**590**		**11,30**

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m^2

Tab. č. 16 Hodnotenie jednotlivých koeficientov k – Dúbravka

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	3. bežné bytové domy	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	3. obytná poloha	1,20
k_i koeficient druhu pozemku	Zastavané plochy a nádvoria - d - veľmi dobrá vybavenosť	1,50
k_z koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov	Neboli zistené	1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_P * k_I * k_Z$ 2,880

Jednotková hodnota pozemku: $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 * 2,880$ 191,20 €/m^2

Všeobecná hodnota pozemku: $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 590,00 * 191,20$ 112 809,89 €/m^2

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Tab. č. 17 Výsledná všeobecná hodnota podielu na pozemku – Dúbravka

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 1393	36 519,81	1915/100000	699,35
parcela č. 1394	37 858,23	1915/100000	724,99
parcela č. 1395	38 431,84	1915/100000	735,97
Spolu	112 809,89	-	**2 160,31**

REKAPITULÁCIA:

Tab. č. 18 Rekapitulácia vypočítaných hodnôt, Bratislava – Dúbravka

Technická hodnota bytu	28 461,04 €
Všeobecná hodnota bytu	70 590,26 €
Všeobecná hodnota podielu na pozemku	2 160,31 €
Všeobecná hodnota celková	72 750,57 €
Všeobecná hodnota bytu zaokrúhlená	**72 750,00 €**
Jednotková hodnota bytu (1m^2/€)	1 347,23 €
Jednotková hodnota bytu (1m^2/€) zaokrúhlená	**1 350,000 €**

9 POROVNÁVACI SPÔSOB OCEŇOVANIA PODĽA CENOVÉHO PREDPISU

Porovnávacím spôsobom oceňovania, podľa zákona č. *151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* a podľa predpisu *č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)* budú určené ceny zistené bytov v Brne. Aby boli ceny v závere čo najlepšie porovnateľné budeme oceňovať rovnaké byty ako v Bratislave, ich popis bude totožný (viď kapitola č. 8.1 a 8.2). Bytové jednotky sa nachádzajú vo zvolených bytových domoch na konkrétnych uliciach.

9.1 OCEŇOVANÁ BYTOVÁ JEDNOTKA V BRNE – BRNO STŘED

Oceňovaná bytová jednotka č. 29/3 je umiestnená v 3.NP bytového domu na Čápkovej ulici č. 29/22 v Brne, katastrálne územie Veveří. Nachádza sa v radovej zástavbe. Bytový dom má celkom 6.NP s bežným osobným výťahom. V 1.NP sa nachádzajú pivničné kóje, kočikáreň alebo skladisko pre bicykle. Bol postavený približne v roku 1938 a v roku 2008 prebehla celková rekonštrukcii fasády – zateplenie. Pôvodné okna boli vymenené za plastové a taktiež prebehla oprava strechy. Základy sa predpokladajú betónové, zvislé nosné konštrukcie murované z plných tehál. Stropy sú s rovným podhľadom. V bytovom dome sa nachádza trojramenné schodisko s povrchom terazzo. Strecha je valbová a krytina je z pálených tašiek. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov je tvorená vápennými omietkami, k vnútornej úprave povrchov prispievajú ešte keramické obklady. Povrchy podláh na chodbách sú z keramickej dlažby. Vstupné dvere do domu sú rámové s výplňou, do bytovej jednotky hladké plné, ktoré sa pred 2 rokmi menili. Vykurovanie je ústredné – plynovým kotlom, ktorý je umiestnený na chodbe I.NP. Ohrev TÚV je plynovým prietokovým ohrievačom, ktorý je umiestnený v kúpeľni. Elektroinštalácia je svetelná. Objekt je opatrený bleskozvodom.

Bytová jednotka je kompletne popísaná v kapitole 8.1.

K bytovej jednotke č. 29/3 patrí spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach bytového domu č. p. 29 o veľkosti 1072/13248. Vzdialenosť od bytového domu na hlavné vlakové nádražie je približne 3 km, na hlavné autobusové nádražie 3,5 km. Cesta k najbližšej MHD zastávke je 300 m. V lokalite sa nachádza všetka občianska vybavenosť.

Príjazd k bytovému domu je po mestskej komunikácii zo spevneným povrchom. Parkovacie možnosti sú obmedzené. Obyvateľstvo v okolí je bezkonfliktné. Bytový dom je napojený a všetky inžinierske siete a to na vodu, kanalizáciu, plyn a elektrickú energiu. Obytné miestnosti bytovej jednotky sú orientované na JZ a východ. Poloha bytovej jednotky je uvedená v *prílohe č. 5 Poloha bytovej jednotky na Čápkovej ulici č. 29/22 – Veveří.*

Ocenenie stavebného pozemku bude podľa §10 zákona č. 151/1997 Sb. a § 2 oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. - cenová mapa. Výrez pozemku z cenovej mapy viď kapitola č. 11.

Tab. č. 19 Výpočet indexu trhu I_T – Veveří

Index trhu I_T - príloha č. 3, tabuľka č. 1				$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$	
Výpočet indexu trhu podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabuľka č. 1					
Znak č.	Názov znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,03
2	Vlastnicke vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součatí je stavba, nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastníckym podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez daších vlivu	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (viď príloha č. 6)	IV.	1,00	1,00
Súčet znakov č. 1 až 5 = 0,03			**Index I_T =**		**1,030**

Tab. č. 20 Výpočet indexu polohy I_P – Veveří

Index polohy I_P - príloha č. 3, tabuľka č. 3				$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	
Pre pozemky zastavené alebo určené pre stavby rezidenčné					
Rezidenčné stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obciach nad 2000 obyvateľov					
Výpočet indexu polohy podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabuľka č. 3					
Znak č.	Názov znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazujíci na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava	MHD - centrum obce	IV.	0,03	0,03
8	Poloha pozemku, nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivu	II.	0,00	0,00
Súčet znakov č. 2 až 11					0,09
Povolené maximum (príloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,80
Index polohy I_P					**1,090**

Tab. č. 21 Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V – Veveří

Index konstrukce a vybavení Iv - príloha č. 27, tabuľka č. 2					
V_i	**Názov znaku**	**Popis kvalitativního pásma**	**Číslo kval. pásma**	**Doporučená hodnota**	**Použitá hodnota**
1	Typ stavby	Budova - zděná	IV.	0,10	0,10
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	2. - 4.NP s výtahem	III.	0,05	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany – s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkón nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Súčet znakov č. 1 až 9				**0,17**
10	Stavebně- technický stav	Byt ve výborném stavu	I.	1,05	1,05
s	Koeficient stáři (min. 0,600)	Stáří y = 77 rokov	s = 1 – 0,005*y	0,615	
		Rok výstavby 1938 [33]	V_{10} = stavebně tech. stav*s	0,646	
Index konstrukce a vybavení Iv - príloha č. 27, tabuľka č. 2			$I_V = (1+\sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10}$		**0,756**

Tab. č. 22 Ocenenie bytu porovnávacím spôsobom – Veveří

Ocenenie bytu J, K porovnávacím spôsobom podľa § 38 a príloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec			Brno
Počet obyv. podľa Malého lexikonu obcí ČR			377 508
Okres			Brno
Kraj			Jihomoravský
Katastrálne územie			Veveří
Príloha č. 2			Veveří oblasť č. 2
Položka z prílohy č. 27, tabuľka 1			Oblast 2
Základná cena príloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m^2	31 713
Výpočet základnej ceny upravenej podle § 38			
Index konstrukce a vybavení I_V - príloha č. 27, tabuľka č. 2	*Iv*		0,756
Základná cena upravená = ZC × Iv	*ZCU*	Kč / m^2	23 960,04
Index trhu - príloha č. 3, tabuľka č. 3	I_T		1,030
Index polohy - príloha č. 3, tabuľka č. 3	*Ip*		1,090
Základná cena upravená po úprave indexy IT a IP		Kč / m^2	**26 899,94**
Základná cena upravená po úprave indexy IT a IP -zaokrúhlene		Kč / m^2	**26 900,00**
Výmera		m^2	60,00
Cena bytu bez pozemku		**Kč**	**1 613 996,46**
Cena bytu bez pozemku zaokrúhlene		**Kč**	**1 614 000,00**

Tab. č. 23 Ocenenie stavebného pozemku – Veveří

Ocenenie stavebného pozemku podľa § 10 zákona č. 151/1997 Sb. a § 2 oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. - cenová mapa					
Cenová mapa mesta Brna č.		**10**	**platná od:**		**1.1.2014**
Parcela číslo	Druh pozemku	Katastrálne územie	Výmera m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
126	zstavaná plocha a nádvorie	Brno - Veveří	398	7 890,00	3 140 220,00
Celková cena parcely					**3 140 220,00**
Spoluvlastnický podiel na pozemku				-	1072/13248
Cena spoluvlastnického podielu na pozemku				Kč	254 099,93
Cena spoluvlastnického podielu na pozemku -zaokrúhlene				Kč	254 100,00

REKAPITULÁCIA:

Tab. č. 24 Rekapitulácia vypočítaných hodnôt, Brno – Veveří

Cena zistená bytu č. 29/3 v k.ú. Veveří	
Cena bytu (bez pozemku)	1 613 996,46 Kč
Cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku	254 099,93 Kč
Celkom	1 868 096,39 Kč
Celkom po zaokrúhlení	**1 868 100,00 Kč**
Jednotková hodnota bytu (1m^2/Kč)	31 134,94 Kč
Jednotková hodnota bytu (1m^2/Kč) zaokrúhlená	**31 130,00 Kč**

9.2 OCEŇOVANÁ BYTOVÁ JEDNOTKA V BRNE – BYSTRC

Oceňovaná bytová jednotka číslo 927/18 sa nachádza v 2.NP z 8.NP v panelovom zateplenom dome na ulici Fleischnerova č. 1, katastrálne územie Bystrc. Bytový dom bol postavený približne v roku 1985 a v roku 2010 prebehla jeho rekonštrukcia. Rekonštrukcia zahrňovala zateplenie obvodového plášťa, výmenu okien za plastové, nové vchodové dvere, zvončeky a opravu strechy. V bytovom dome nájdeme osobný výťah a jedno podzemné podlažie, kde sa nachádza latková pivnica o výmere 1,5 m^2, kočikáreň, miestnosť pre bicykle. Základy sa predpokladajú betónové a zvislé nosné konštrukcie sú montované panelové steny. Stropy sú s rovným podhľadom. Schodisko je železobetónové a prechádza všetkými podlažiami. Strecha je plochá. Vnútorná úprava povrchov je tvorená omietkami a keramickými obkladmi. Vonkajšiu úpravu tvoria vápenné omietky. Vchodové dvere, ktoré vedú do bytového domu sú plastové so sklenenou výplňou. Povrchy podláh na chodbách sú z keramickej dlažby, v 1.PP betónové. Vykurovanie je ústredné, elektroinštalácia svetelná. Vnútorný vodovod je zabezpečený stúpacími rozvodmi pre teplú aj studenú vodu.

Bytová jednotka je kompletne popísaná v kapitole 8.2.

K bytovej jednotke č. 927/18 patrí spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach bytového domu č. p. 927, 928, 929 o veľkosti 7850/438448. V okolí nehnuteľnosti je dostupná občianska vybavenosť. Zastávka sa nachádza do 200 m s MHD - dobrá dostupnosť centra obce. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete. Príjazd k bytovému domu je po spevnenej komunikácií s dobrými parkovacími možnostiam. Obytné miestnosti sú orientované na východ a čiastočne na juh. Obyvateľstvo v okolí je bezkonfliktné.

Poloha bytovej jednotky je uvedená v *prílohe č. 7 Poloha bytovej jednotky na ulici Fleischnerova č. 1 – Bystrc.*

Ocenenie stavebného pozemku bude podľa §10 zákona č. 151/1997 Sb. a §2 oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. – cenová mapa. Výrez pozemku z cenovej mapy viď kapitola č. 11.

Tab. č. 25 Výpočet indexu trhu I_T – Bystrc

Index trhu I_T - príloha č. 3, tabuľka č. 1				$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$	
Výpočet indexu trhu podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Názov znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnicke vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součatí je stavba, nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastníckym podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez daších vlivu	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (příloha č. 8)	IV.	1,00	1,00
Súčet znakov č. 1 až 5 = -0,03			**Index I_T =**		**0,970**

Tab. č. 26 Výpočet indexu polohy I_P – Bystrc

Index polohy I_P - príloha č. 3, tabuľka č. 3				$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	
Pre pozemky zastavené alebo určené pre stavby rezidenčné					
Rezidenčné stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obciach nad 2000 obyvatel					
Výpočet indexu polohy podle prílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabuľka č. 3					
Znak č.	Názov znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,05	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenosť obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava	Zatávka do 200 m včetne MHD - dobrá dostupnot centra obce	III.	0,00 - 0,02	0,00
8	Poloha pozemku, nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivu	II.	0,00	0,00
Súčet znakov č. 2 až 11					-0,01
Povolené maximum (príloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,80
Index polohy I_P					**0,990**

Tab. č. 27 Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V – Bystrc

Index konstrukce a vybavení Iv - príloha č. 27, tabuľka č. 2					
V_i	**Názov znaku**	**Popis kvalitativního pásma**	**Číslo kval. pásma**	**Doporučená hodnota**	**Použitá hodnota**
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočarkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	0,00
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP výtahem	III.	0,05	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany – s výhledem	III.	0,03	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušentví úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkón nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Súčet znakov č. 1 až 9				**0,08**
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00	1,00
s	Koeficient stáři (min. 0,600)	Stáří y = 30 rokov	s = 1 – 0,005*y	0,850	
		Rok výstavby 1985 [34]	V_{10} = stavebně tech. stav*s	0,850	
Index konstrukce a vybavení Iv - príloha č. 27, tabuľka č. 2			$I_V = (1+\sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10}$		**0,918**

Tab. č. 28 Ocenenie bytu porovnávacím spôsobom – Bystrc

Ocenenie bytu J, K porovnávacím spôsobom podľa § 38 a príloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec			Brno
Počet obyvateľov podľa Malého lexikonu obcí ČR			377 508
Okres			Brno
Kraj			Jihomoravský
Katastrálne územie			Bystrc
Ak je obec rozdelana, oblasť - príloha č. 2			Bytrc oblasť č. 4
Položka z prílohy č. 27, tabuľka 1			Oblast 4
Základná cena príloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m^2	32 128
Výpočet základnej ceny upravenej podle § 38			
Index konstrukce a vybavení I_V - príloha č. 27, tabuľka č. 2	*Iv*		0,918
Základná cena upravená = ZC × Iv	*ZCU*	Kč / m^2	29 493,50
Index trhu - príloha č. 3, tabuľka č. 3	I_T		0,970
Index polohy - príloha č. 3, tabuľka č. 3	*Ip*		0,990
Základná cena upravená po úprave indexy IT a IP		Kč / m^2	**28 322,61**
Základná cena upravená po úprave indexy IT a IP - zaokrúhlene		Kč / m^2	**28 320,00**
Výměra		m^2	54,00
Cena bytu bez pozemku		**Kč**	**1 529 421,04**
Cena bytu bez pozemku zaokrúhlene		**Kč**	**1 529 420,00**

Tab. č. 29 Ocenenie stavebného pozemku – Bystrc

Ocenenie stavebného pozemku podľa § 10 zákona č. 151/1997 Sb. a § 2 oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb. - cenová mapa					
Cenová mapa mesta Brna č.		**10**	**platná od:**		**1.1.2014**
Parcela číslo	Druh pozemku	Katastrálne územie	Výmera m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
6001	zastavěná plocha a nádvoří	Brno - Bytrc	223	2 270,00	506 210,00
6002	zastavěná plocha a nádvoří	Brno - Bytrc	222	2 270,00	503 940,00
6003	zastavěná plocha a nádvoří	Brno - Bytrc	233	2 270,00	528 910,00
Celková cena parcely					**1 539 060,00**
Spoluvlastnický podiel na pozemku				-	7850/438448
Cena spoluvlastnického podielu na pozemku				Kč	27 555,43
Cena spoluvlastnického podielu na pozemku -zaokrúhlene				Kč	27 600,00

REKAPITULÁCIA:

Tab. č. 30 Rekapitulácia vypočítaných hodnôt, Brno – Bystrc

Cena zistená bytu č. 927/18 v k.ú. Bystrc	
Cena bytu (bez pozemku)	1 529 421,04 Kč
Cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku	27 555,43 Kč
Celkom	1 556 976,47 Kč
Celkom po zaokrúhlení	**1 556 980,00 Kč**
Jednotková hodnota bytu (1m^2/Kč)	28 832,90 Kč
Jednotková hodnota bytu (1m^2/Kč) zaokrúhlená	**28 830,00 Kč**

10 TRŽNÉ OCENENIE BYTOVÝCH JEDNOTIEK

Tržné ocenenie bytových jednotiek bolo uskutočnené metódou priameho porovnania. Aby boli obvyklé ceny bytov porovnateľné, tak spomínaná metóda bola uplatnená v oboch štátoch. Porovnávacie objekty, ktoré sú uvedené v databáze (príloha č. 9) sú čo najpodobnejšie oceňovanej bytovej jednotke. Databáza bola tvorená najmä pomocou internetového portálu topreality.sk (Slovensko) a sreality.cz (Česká republika). V databáze sa nachádza v priemere 15 bytových jednotiek 2+1 pre každé katastrálne územie. Databáza bola tvorená najmä v mesiacoch január až marec 2015.

Údaje, ktoré sú pre zistenie ceny obvyklej potrebné musíme spoľahlivo určiť. Ide najmä o lokalitu, vybavenie, technický stav bytovej jednotky a podobne. U každého bytu určujeme koeficient na prameň zistenej ceny, čiže pomer tržnej ceny a ceny ponúkanej. Ak poznáme skutočnú kúpnu cenu nehnuteľnosti používame koeficient rovný 1. Vychádzame však z inzerátoch uvedených na internetovom portáli a preto sa skoro vždy predpokladá, že cena bytovej jednotky, ktorá sa bude na webe ponúkať je nadsadená vyššie a tiež musíme zohľadniť, že cena v čase klesá. Koeficient teda primerane znížime. Aby sme tento koeficient určili čo najlepšie, tak je ideálne sledovať inzerovanú nehnuteľnosť na webe až kým úplne nezmizne. Ide však o variantu, ktorá je časovo náročná.

Pre zistenie obvyklých cien bytov pre všetky katastrálne územia boli použité nasledujúce koeficienty:

K1 – koeficient úpravy na lokalitu,

K2 – koeficient úpravy na technický stav,

K3 – koeficient úpravy na vybavenosť,

K4 – koeficient úpravy na príslušenstvo (balkón/loggia, pivnica),

K5 – koeficient úpravy na orientáciu bytu (svetové strany, tichá alebo rušivá lokalita),

K6 – koeficient úpravy na úvahu znalca (uvažujeme či je oceňovaná nehnuteľnosť lepšia, alebo horšia ako porovnávacie bytové jednotky).

Index odlišnosti IO zahrňuje v sebe vplyv koeficientov K1 – K6, ktoré majú podiel na zmenu v cene. Vypočíta sa tak, že vynásobíme koeficienty K1 – K6.

10.1 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA – STARÉ MESTO

Tab. č. 31 Porovnávacie objekty z databázy – Staré Mesto (príloha č. 9)

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 7 - Bratislava, Staré Mesto			
Oceň. objekt	**Bytová jednotka č. 7 - Bratislava, Staré Mesto, Zochova ulica č. 18, 60 m^2**		
č. Porov. objektu	*Lokalita*	*Dispozícia*	*Užitná plocha (m^2)*
1	Továrenská	2+1	60
2	Cintorínska	2+1	53
3	Gajova	2+1	60
4	Drotárska cesta	2+1	56
5	Karadžičova	2+1	60
6	Michalská	2+1	55
7	Belehradská	2+1	56
8	Lazaretská	2+1	54
9	Nám. Martina Benku	2+1	60
10	Nábr.arm. gen.L.Svobodu	2+1	55
11	Wilsonova	2+1	52
12	Vysoká	2+1	50
13	Štefánikova	2+1	58
14	Francisciho	2+1	57

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 7 - Bratislava, Staré Mesto											
Č.	*Cena požadovaná resp. zaplatená* EUR / m²	K_{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny EUR / m²	*K1* *LOKALITA*	*K2* *TECH. STAV*	*K3* *VYBAVENOSŤ*	*K4* *PRÍSLUŠENSTVO*	*K5* *ORIENTÁCIA BYTU*	*K6* *ÚVAHA ZNALCA*	*IO* *K1 × ... × K6*	Cena oceňovaného objektu odvodená EUR / m²
1	2 166,67	0,95	2 058	0,95	1,10	1,00	0,98	0,98	0,98	*0,98*	2 093
2	2 545,28	0,95	2 418	0,98	1,05	1,05	1,05	0,98	0,95	*1,06*	2 289
3	2 416,66	0,95	2 296	0,98	0,98	1,05	1,05	0,98	0,98	*1,02*	2 258
4	2 375,00	0,95	2 256	0,95	1,10	1,10	1,05	1,00	0,98	*1,18*	1 907
5	2 050,00	0,95	1 948	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	*1,00*	1 952
6	2 454,54	0,95	2 332	1,00	0,98	1,05	1,05	0,98	0,98	*1,04*	2 247
7	2 178,57	0,95	2 070	0,95	1,00	0,98	1,00	0,98	0,98	*0,89*	2 315
8	2 222,22	0,95	2 111	0,98	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	*1,13*	1 865
9	2 200,00	0,95	2 090	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	*1,10*	1 905
10	2 218,18	0,95	2 107	0,95	1,00	1,00	1,05	0,98	0,95	*0,93*	2 269
11	2 442,31	0,95	2 320	0,95	1,10	1,05	1,05	1,00	0,95	*1,09*	2 120
12	2 300,00	0,95	2 185	1,00	0,98	1,05	1,03	1,00	0,95	*1,01*	2 170
13	1 982,58	0,95	1 883	1,00	1,05	1,00	0,98	1,00	0,98	*1,01*	1 868
14	2 308,77	0,95	2 193	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	*0,91*	2 404
Celkový priemer										EUR / m²	2 119
Celkový priemer zaokrúhlene										**EUR / m²**	**2 120**
Minimum										EUR / m²	1 870
Maximum										EUR / m²	2 400
Smerodatná výberová odchylka										s	190
Pravdepodobná spodná hranica										Celkový priemer – s	1 930
Pravdepodobná horná hranica										Celkový priemer + s	2 310
Cena za bytovú jednotku č. 7 - Bratislava, Staré Mesto, Zochova ulica č. 18, 60 m²										**EUR**	**127 200,00**

K_{CR} Koeficient redukce na prameň zistenej ceny: skutočná kúpna cena: K_{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší
K1 Koeficient úpravy na lokalitu
K2 Koeficient úpravy na technický stav
K3 Koeficient úpravy na vybavenosť
K4 Koeficient úpravy na príslušenstvo
K5 Koeficient úpravy na orientáciu bytu
K6 Koeficient úpravy na úvahu znalca

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

IO Index odlišnosti *IO* = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

10.2 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA – DÚBRAVKA

Tab. č. 33 Porovnávacie objekty z databázy – Dúbravka (príloha č. 9)

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 3 - Bratislava, Dúbravka			
Oceň. objekt	**Bytová jednotka č. 3 - Bratislava, Dúbravka, Repašského ulica č. 4, 54 m^2**		
č. Porov. objektu	*Lokalita*	*Dispozícia*	*Užitná plocha (m^2)*
1	Nejedlého	2+1	53
2	Tranovského	2+1	52
3	Fedáková	2+1	52
4	Kapitána Jána Rašu	2+1	54
5	Galbavého	2+1	54
6	Hanulova	2+1	56
7	Považanova	2+1	56
8	Saratovská	2+1	54
9	Pri kríži	2+1	50
10	Fedáková	2+1	52
11	Gallayova	2+1	50
12	Považanova	2+1	55
13	Saratovká	2+1	51
14	Klimkovičova	2+1	57
15	Sekurisova	2+1	53

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 3 - Bratislava, Dúbravka											
Č.	*Cena požadovaná resp. zaplatená*	K_{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny	*K1*	*K2*	*K3*	*K4*	*K5*	*K6*	*IO*	Cena oceňovaného objektu odvodená
	EUR / m²		EUR / m²	*LOKALITA*	*TECH. STAV*	*VYBAVENOSŤ*	*PRÍSLUŠENSTVO*	*ORIENTÁCIA BYTU*	*ÚVAHA ZNALCA*	*K1× ... × K6*	EUR / m²
1	1 641,51	0,95	1 559	1,00	1,05	1,05	0,97	1,05	1,05	*1,18*	1 323
2	1 690,38	0,95	1 606	0,98	1,05	1,05	0,97	1,05	0,95	*1,05*	1 536
3	1 671,15	0,95	1 588	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	*1,05*	1 512
4	1 518,52	0,95	1 443	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	*0,94*	1 533
5	1 425,92	0,95	1 355	0,98	0,95	1,00	0,97	1,00	0,98	*0,89*	1 531
6	1 732,14	0,95	1 646	0,95	0,98	0,98	0,95	1,00	0,98	*0,85*	1 937
7	1 464,29	0,95	1 391	0,98	1,00	1,00	0,97	1,05	1,05	*1,05*	1 327
8	1 572,22	0,95	1 494	1,00	1,00	1,05	0,97	1,00	1,00	*1,02*	1 466
9	1 600,00	0,95	1 520	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,05	*1,01*	1 507
10	1 555,77	0,95	1 478	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,98	*0,91*	1 620
11	1 740,00	0,95	1 653	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	0,98	*1,03*	1 610
12	1 672,73	0,95	1 589	0,98	1,00	1,00	0,95	0,98	1,05	*0,96*	1 659
13	1 725,49	0,95	1 639	1,00	1,10	0,98	0,95	0,98	0,98	*0,98*	1 667
14	1 696,49	0,95	1 612	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	0,95	*1,00*	1 620
15	1 600,94	0,95	1 521	1,00	1,05	1,05	0,97	1,00	0,98	*1,05*	1 451
Celkový priemer										EUR / m²	1 553
Celkový priemer zaokrúhlene										**EUR / m²**	**1 560**
Minimum										EUR / m²	1 320
Maximum										EUR / m²	1 940
Smerodatná výberová odchylka										s	150
Pravdepodobná spodná hranica										Celkový priemer – s	1 410
Pravdepodobná horná hranica										Celkový priemer + s	1 710
Cena za Bytovú jednotku č. 3 - Bratislava, Dúbravka, Repašského ulica č. 4, 54 m²										**EUR**	**84 240,00**

K_{CR} Koeficient redukce na prameň zistenej ceny: skutočná kúpna cena: K_{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší
K1 Koeficient úpravy na lokalitu
K2 Koeficient úpravy na technický stav
K3 Koeficient úpravy na vybavenosť
K4 Koeficient úpravy na príslušenstvo
K5 Koeficient úpravy na orientáciu bytu
K6 Koeficient úpravy na úvahu znalca

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

IO Index odlišnosti *IO* = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

10.3 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA – BRNO – STŘED

Tab. č. 35 Porovnávacie objekty z databázy – Veveří (príloha č. 9)

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 29/3 - Brno, Veveří			
Oceň. objekt	**Bytová jednotka č. 29/3 - Brno, Veveří, Čápkova ulica č. 29/22, 60 m^2**		
č. Porov. objektu	*Lokalita*	*Dispozícia*	*Užitná plocha (m^2)*
1	Štefánikova	2+1	60
2	Nové Sady	2+1	55
3	Úvoz	2+1	55
4	Nové Sady	2+1	54
5	Kotlářská	2+1	54
6	Bayerova	2+1	57
7	Výstavní	2+1	47
8	Trýbova	2+1	56
9	Křížová	2+1	53
10	Grohova	2+1	50
11	Úvoz	2+1	54
12	Údolní	2+1	54
13	Kopečná	2+1	52
14	Zahradnická	2+1	57

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 29/3 - Brno, Veveří											
Č.	*Cena požadovaná resp. zaplatená* CZK / m²	K_{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny CZK / m²	*K1* *LOKALITA*	*K2* *TECH. STAV*	*K3* *VYBAVENOSŤ*	*K4* *PRÍSLUŠENSTVO*	*K5* *ORIENTÁCIA BYTU*	*K6* *ÚVAHA ZNALCA*	*IO* *K1× ... × K6*	Cena oceňovaného objektu odvodená CZK / m²
1	40 000,00	0,93	37 200,00	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,07	37 488
2	42 727,73	0,93	39 736,79	0,95	1,05	1,00	1,00	0,98	0,98	0,96	44 601
3	42 727,73	0,93	39 736,79	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94	45 397
4	44 444,44	0,93	41 333,33	0,96	1,00	1,03	1,10	0,98	1,00	1,07	41 696
5	46 296,30	0,93	43 055,56	0,98	1,10	1,10	1,10	0,98	0,98	1,25	36 956
6	41 052,63	0,93	38 178,95	1,00	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00	0,94	43 618
7	46 595,75	0,93	43 334,05	0,98	1,10	1,00	1,00	1,05	0,98	1,11	42 006
8	42 857,14	0,93	39 857,14	1,03	1,00	1,00	1,05	0,97	1,00	1,05	40 853
9	39 980,25	0,93	37 181,63	0,98	0,97	1,00	1,10	0,98	1,05	1,08	37 157
10	48 700,00	0,93	45 291,00	1,00	1,10	1,03	1,05	1,00	1,05	1,25	38 987
11	44 425,93	0,93	41 316,11	0,98	1,10	1,03	1,10	1,00	1,00	1,22	36 374
12	42 592,59	0,93	39 611,11	1,00	0,98	1,00	1,10	1,00	0,98	1,06	40 317
13	44 230,77	0,93	41 134,62	1,05	1,00	1,00	1,12	0,98	0,98	1,13	39 162
14	43 684,21	0,93	40 626,32	0,98	1,05	0,98	1,00	1,00	0,98	0,99	44 204
Celkový priemer										CZK / m²	40 629
Celkový priemer zaokrúhlene										**CZK / m²**	**40 630**
Minimum										CZK / m²	36 370
Maximum										CZK / m²	45 400
Smerodatná výberová odchylka										s	3 060
Pravdepodobná spodná hranica										Celkový priemer – s	37 570
Pravdepodobná horná hranica										Celkový priemer + s	43 690
Cena za bytovú jednotku č. 29/3 - Brno, Veveří, Čápkova ulica č. 29/22, 60 m2										**CZK**	**2 437 800,00**

K_{CR} Koeficient redukce na prameň zistenej ceny: skutočná kúpna cena: K_{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší
K1 Koeficient úpravy na lokalitu
K2 Koeficient úpravy na technický stav
K3 Koeficient úpravy na vybavenosť
K4 Koeficient úpravy na príslušenstvo
K5 Koeficient úpravy na orientáciu bytu
K6 Koeficient úpravy na úvahu znalca

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

IO Index odlišnosti *IO* = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

10.4 METÓDA PRIAMEHO POROVNANIA – BYSTRC

Tab. č. 37 Porovnávacie objekty z databázy – Bystrc (príloha č. 9)

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 927/18 - Brno, Bystrc			
Oceň. objekt	**Bytová jednotka č. 927/18 - Brno, Bystrc, Fleischnerova ulica č. 1, 54 m^2**		
č. Porov. objektu	*Lokalita*	*Dispozícia*	*Užitná plocha (m^2)*
1	Opálkova	2+1	60
2	Ečerova	2+1	58
3	Štouračova	2+1	60
4	Valouškova	2+1	55
5	Černého	2+1	60
6	Obvodová	2+1	56
7	Laštůvkova	2+1	58
8	Lýskova	2+1	59
9	Teyschlova	2+1	62
10	Vondrákova	2+1	54
11	Valouškova	2+1	58
12	Vondrákova	2+1	58
13	Lýskova	2+1	54
14	Kuršova	2+1	62

Priame porovnanie - Bytová jednotka č. 927/18 - Brno, Bystrc											
Č.	*Cena požadovaná resp. zaplatená* CZK / m²	K_{CR}	Cena po redukcii na prameň ceny CZK / m²	*K1* *LOKALITA*	*K2* *TECH. STAV*	*K3* *VYBAVENOSŤ*	*K4* *PRÍSLUŠENSTVO*	*K5* *ORIENTÁCIA BYTU*	*K6* *ÚVAHA ZNALCA*	*IO* *K1 × ... × K6*	Cena oceňovaného objektu odvodená CZK / m²
1	31 666,67	0,93	29 450,00	1,03	0,95	0,95	1,00	0,98	0,98	*0,89*	32 987
2	37 241,38	0,93	34 634,48	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	*0,98*	35 341
3	34 833,33	0,93	32 395,00	1,00	1,05	1,10	0,98	1,05	1,00	*1,19*	27 257
4	40 000,00	0,93	37 200,00	1,05	1,05	1,10	1,00	0,98	0,98	*1,16*	31 939
5	33 250,00	0,93	30 922,50	0,96	0,95	1,00	0,97	1,05	1,00	*0,93*	33 290
6	33 035,71	0,93	30 723,21	1,05	0,95	0,98	1,00	0,95	0,90	*0,84*	36 759
7	31 034,48	0,93	28 862,07	1,03	1,00	1,00	0,98	1,05	0,98	*1,04*	27 787
8	33 050,85	0,93	30 737,29	0,98	1,00	0,98	1,00	1,05	0,90	*0,91*	33 867
9	30 645,16	0,93	28 500,00	0,97	0,95	0,98	1,00	1,05	0,90	*0,85*	33 396
10	39 814,81	0,93	37 027,77	1,03	1,00	1,00	0,97	1,00	0,98	*0,98*	37 817
11	41 379,31	0,93	38 482,76	1,05	1,10	1,10	1,00	0,98	0,95	*1,18*	32 534
12	34 137,93	0,93	31 748,27	1,03	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	*1,08*	29 356
13	34 259,26	0,93	31 861,11	0,98	0,95	0,98	1,00	0,98	1,00	*0,89*	35 634
14	32 258,06	0,93	30 000,00	0,98	0,98	1,00	1,00	1,05	0,98	*0,99*	30 357
Celkový priemer										CZK / m²	32 737
Celkový priemer zaokrúhlene										**CZK / m²**	**32 740**
Minimum										CZK / m²	27 260
Maximum										CZK / m²	37 820
Smerodatná výberová odchylka										s	3 180
Pravdepodobná spodná hranica										Celkový priemer – s	29 560
Pravdepodobná horná hranica										Celkový priemer + s	35 920
Cena za bytovú jednotku č. 29/3 - Brno, Bystrc, Fleischnerova ulica č. 1, 54 m²										**CZK**	**1 964 400,00**

K_{CR} Koeficient redukce na prameň zistenej ceny: skutočná kúpna cena: K_{CR} = 1,00, u inzercie primerane nižší
K1 Koeficient úpravy na lokalitu
K2 Koeficient úpravy na technický stav
K3 Koeficient úpravy na vybavenosť
K4 Koeficient úpravy na príslušenstvo
K5 Koeficient úpravy na orientáciu bytu
K6 Koeficient úpravy na úvahu znalca

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

IO Index odlišnosti *IO* = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

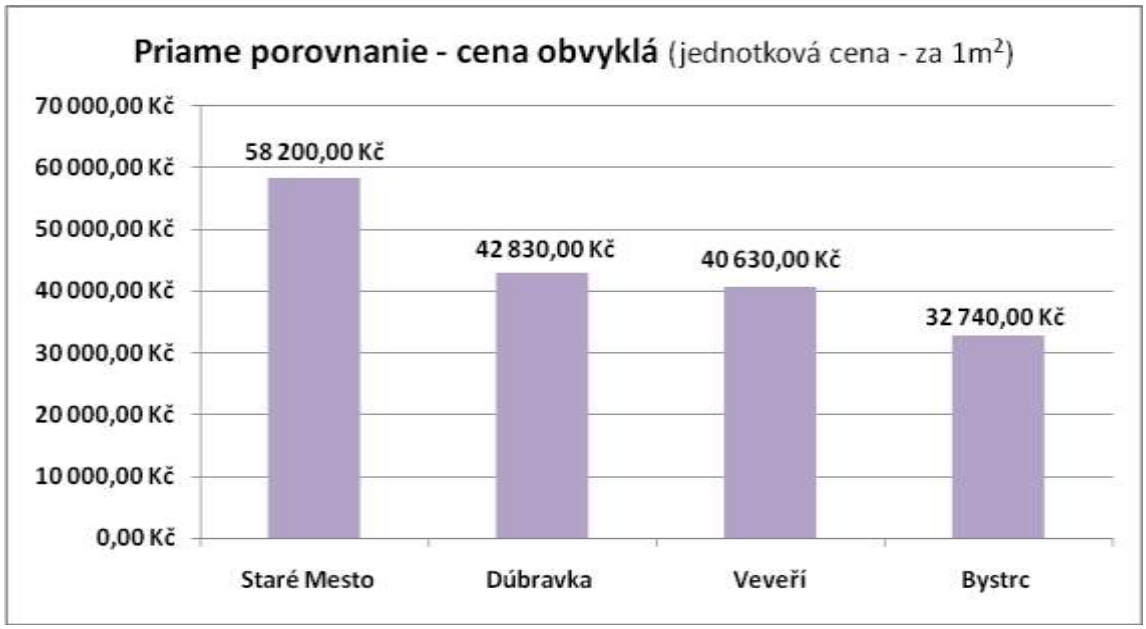
Tab. č. 39 – Rekapitulácia cien obvyklých metódou priameho porovnania

Názov bytovej jednotky	**Cena obvyklá za 1 m^2**	**Cena obvyklá za 1 m^2 – zaokrúhlene**
Bratislava, Staré Mesto, Zochova ulica č. 18	2 119,00 EUR	2 120,00 EUR
Bratislava, Bystrc, Repašského ulica č. 4	1 553,00 EUR	1 560,00 EUR
Brno, Veveří, Čápkova ulica č. 29/22	40 629,00 CZK	40 630,00 CZK
Brno, Bystrc, Fleischnerova ulica č. 1	32 737,00 CZK	32 740,00 CZK

11 POROVNANIE CIEN – BRATILAVA VERZUS BRNO

Na základe metód oceňovania podľa cenových predpisov a podľa priameho porovnania, boli určené výsledné ceny zistené a ceny obvyklé pre Bratislavu a pre Brno. Aby boli ceny porovnateľné je potreba prepočítať české koruny na eurá alebo naopak. V tomto prípade bol zvolený prepočet eura na českú korunu. Kurz je stanovený ku dňu 24. 4. 2015 podľa Českej Národnej banky na 27,455 CZK. Ako môžeme vidieť na nižšie uvedených grafoch ceny sa diametrálne odlišujú. [27]

Na nasledujúcom grafe môžeme vidieť rozdiel v cenách obvyklých medzi jednotlivými časťami. Najvyššia cena za bytovú jednotku 2+1 je v centre Bratislavy a naopak najnižšia cena je v Bystrci. Ceny sú uvedené za 1m^2 a sú uvažované aj so spoluvlastníckym podielom na pozemku.

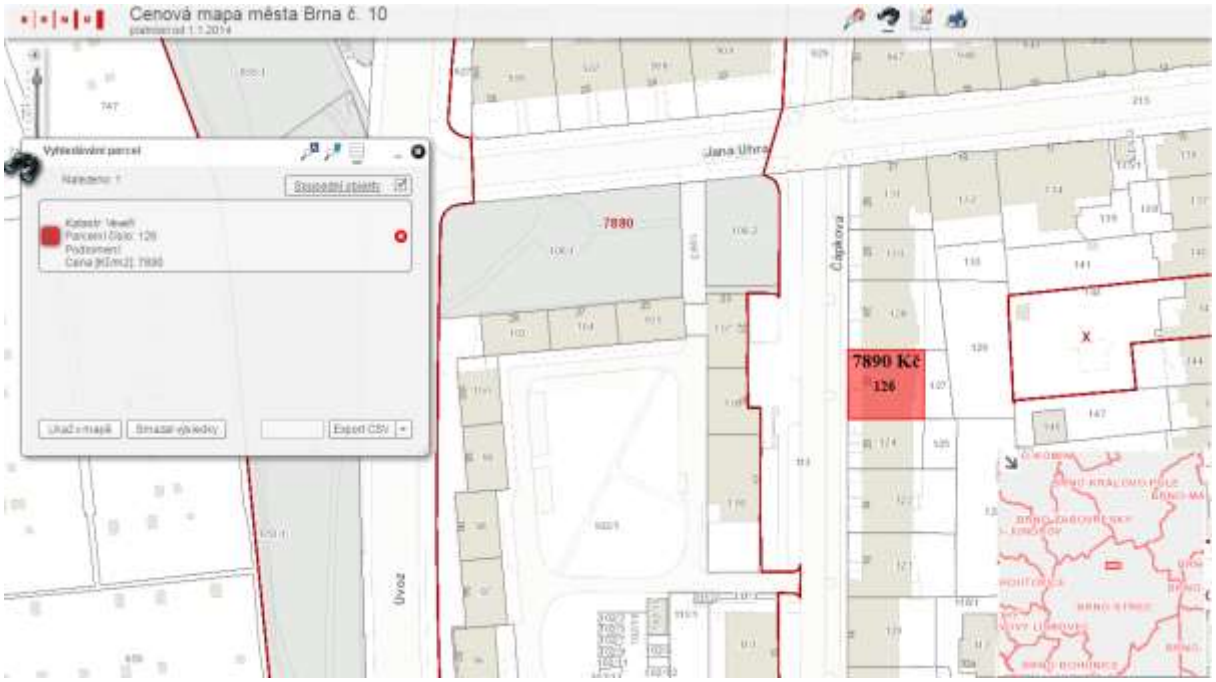


Graf č. 1 – Priame porovnanie – cena obvyklá [vlastní zdroj]

Ceny zistené podľa cenových predpisov ovplyvňuje aj cena za pozemok. Zatiaľ čo Bratislava má východiskovú cenu stanovenú podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku na 66,39 €/m^2, Brno čerpá ceny za 1m^2 pozemku z cenovej mapy. Cenová mapa nám poskytuje informácie o cenách všetkých druhov nehnuteľnosti.

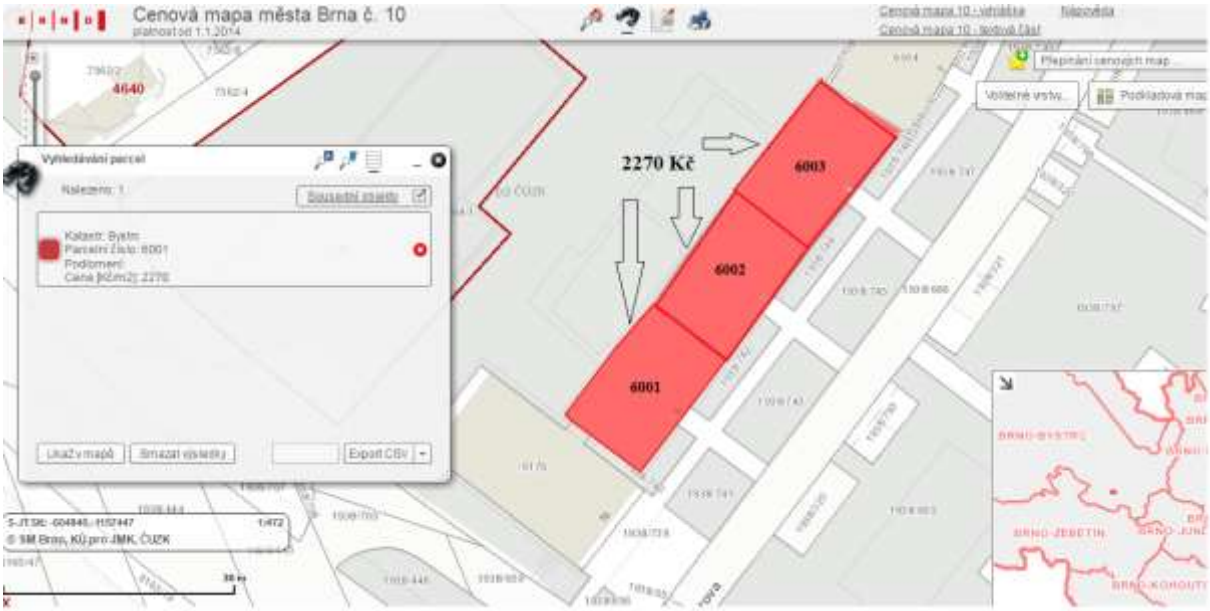
Slovensko cenovú mapu pripravuje, dnes je dostupná, ale iba pre autentifikovaných užívateľov.

Na nasledujúcich obrázkoch vidíme výrezy z cenovej mapy v obci Brno. Cena za 1m^2 v katastrálnom území Veveří je 7 890,00 Kč. [32]



Obr. č. 9 – Brno – Veveří, výrez z cenovej mapy mesta Brna. Ako podklad využitý zdroj [32]

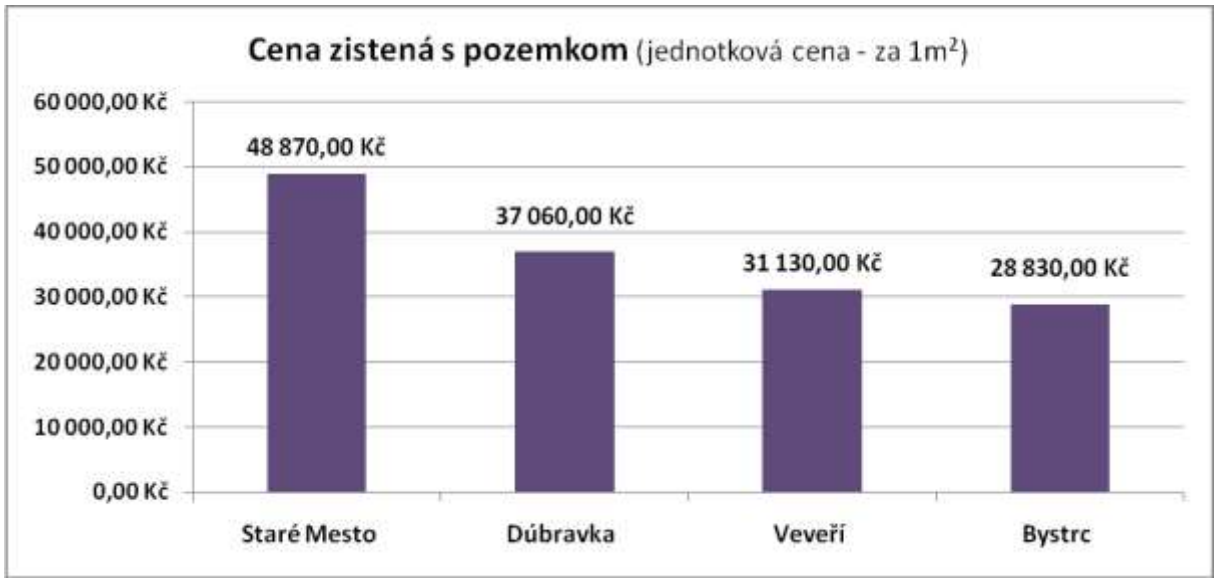
Cena v katastrálnom území Bytrc je viac ako o tretinu nižšia. Parcelné čísla 6001, 6002 a 6003 majú cenu 2 270, 00 Kč/1m^2. [32]



Obr. č. 10 – Brno – Bytrc, výrez z cenovej mapy mesta Brna. Ako podklad využitý zdroj [32]

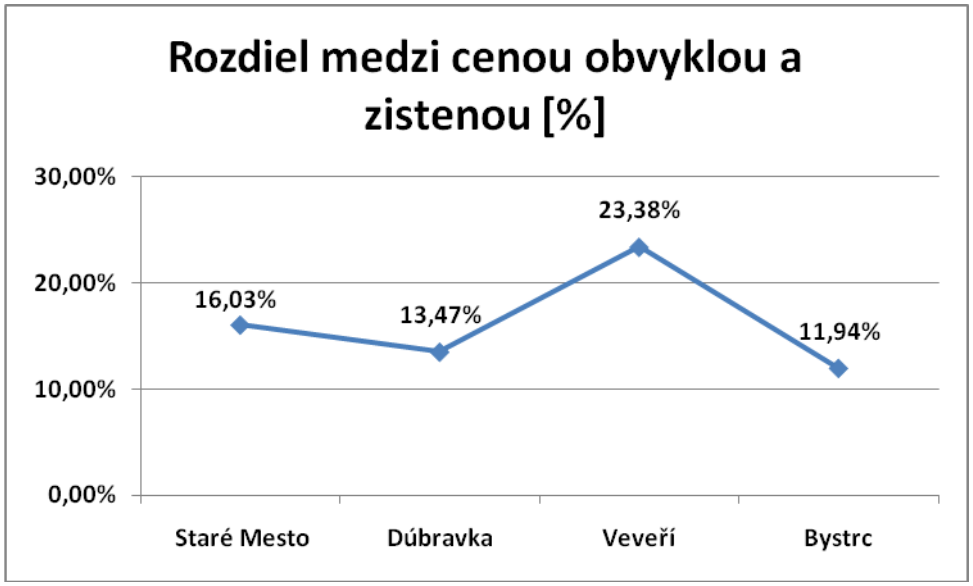
Ceny zistené bytov 2+1 v Bratislave a v Brne vidíme na ďalších grafoch. Na prvom sú ceny uvedené bez príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemku, naopak na druhom sú uvedené ceny s ním.

Graf č. 2 – Cena zistená bez pozemku [vlastní zdroj]

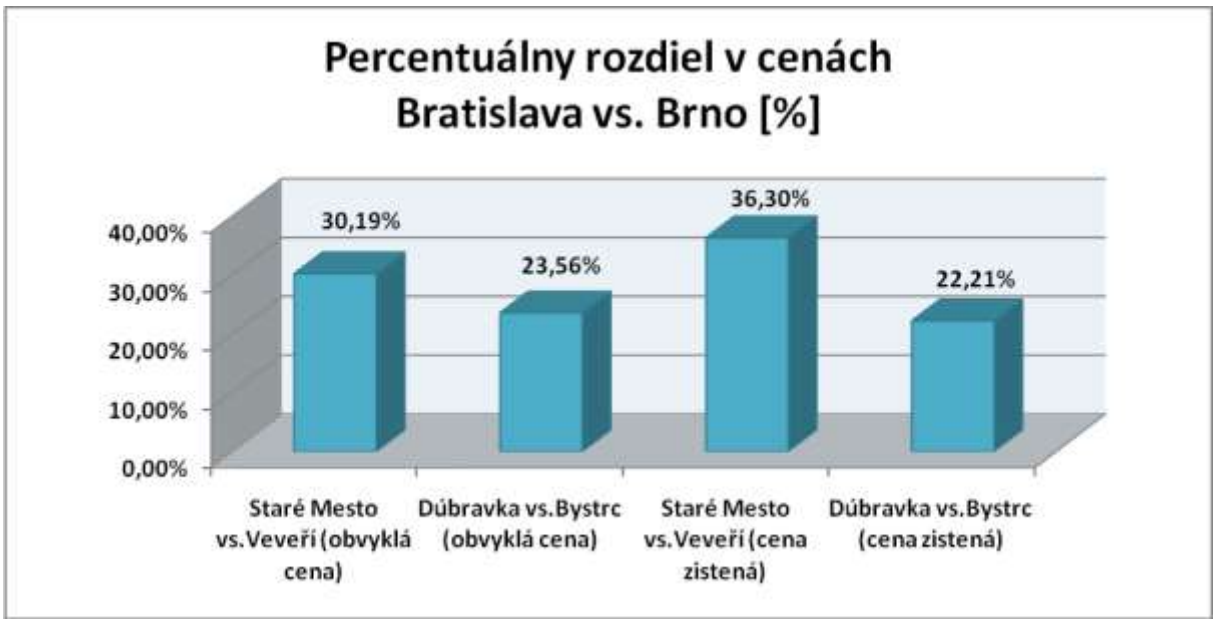


Graf č. 3 – Cena zistená s pozemkom [vlastní zdroj]

Dostávame sa k porovnaniu cien medzi jednotlivými obcami. Pre lepšiu predstavu rozdielu medzi cenami nám budú slúžiť nasledovné grafy. Najväčší rozdiel medzi cenou obvyklou a cenou zistenou je v katastrálnom území Veveří presne o 23,38%. Ceny obvyklé ovplyvňuje v prvom rade lokalita, veľkosť, stav bytovej jednotky a podobne. U vyhláškovej ceny, tzv ceny zistenej je v českej legislatíve pevne stanovená základná cena, ktorá je upravená o index trhu (rozoberá najmä ponuku a dopyt na trhu), index polohy (skúma lokalitu, obyvateľstvo, dopravu...) a index konštrukcie a vybavenia (informácie, ktoré sa týkajú konkrétneho bytu, prípadne bytového domu). Cenu zistenú na Slovensku ovplyvňuje najmä koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa volí na základe dispozície bytovej jednotky a stavu bytovej jednotky. Novostavby majú koeficient polohovej diferenciácie vyšší než byty s čiastočnou rekonštrukciu. Najnižší koeficient bude logicky u bytov bez rekonštrukcie, v pôvodnom stave. Rozdiely sú v grafoch uvedené v percentách medzi jednotkovými cenami, čiže za $1m^2$.



Graf č. 4 – Rozdiel medzi cenou obvyklou a zistenou v jednotlivých katastrálnych územiach [vlastní zdroj]



Graf č. 5 – Percentuálny rozdiel v cenách Bratislava vs. Brno [vlastní zdroj]

Cena obvyklá i cena zistená je vyššia v Bratislave a to ako v centre mesta, tak i na okraji. Graf č. 5 – *Percentuálny rozdiel v cenách Bratislava vs. Brno* nám znázorňuje o koľko percent je cena v Bratislave vyššia oproti Brnu.

Jednou z úloh tejto diplomovej práce bolo analyzovať, ktoré faktory ceny ovplyvňujú a ako sa od seba líšia. Túto analýzu si rozoberieme v nasledujúcej kapitole.

11.1 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE CENY BYTOVÝCH JEDNOTIEK

Faktorov, ktoré ovplyvňujú ceny v jednotlivých mestách je veľa. Ako môžeme vidieť v grafe č. 5, tak byty 2+1 v Bratislave sú približne o 30% drahšie než v Brne (za $1m^2$). Dôležité je upozorniť hlavne na to, že Bratislava je hlavné mesto Slovenskej republiky. Množstvo ľudí sa sťahuje za prácou práve tam. Bratislavu taktiež ovplyvňujú aj vysoké školy. Študenti namiesto toho aby sa vracali, ostávajú v hlavnom meste. Dôvodom sú nie len lepšie a množstvo pracovných podmienok, ale aj priemerný plat. Štatistický úrad Slovenskej republiky uvádza k roku 2013 priemernú hrubú mesačnú mzdu pre Bratislavský kraj 1 205,00 EUR čo v prepočte na CZK kurzom 27,455 ku dňu 24. 4. 2015 činí 33 083,28 CZK. Český štatistický úrad uvádza priemernú hrubú mesačnú mzdu za rok 2013 pre Jihomoravský kraj na 24 206,00 CZK. [28] [29]

Mali by sme si taktiež uvedomiť, že Bratislava sa výstavbou nemá moc kam rozrastať. Zo západnej strany na nás tlačí štátna hranica s Rakúskom. Zo severu vstupuje do

Bratislavy CHKO Malé Karpaty. Bytové domy sa teda viac stavajú na východ, alebo juh čo v konečnom dôsledku ovplyvňuje dopravu a vzdialenosť do centra mesta. Preto si myslím, že ceny bytov sú v Bratislave oproti Brnu drahšie.

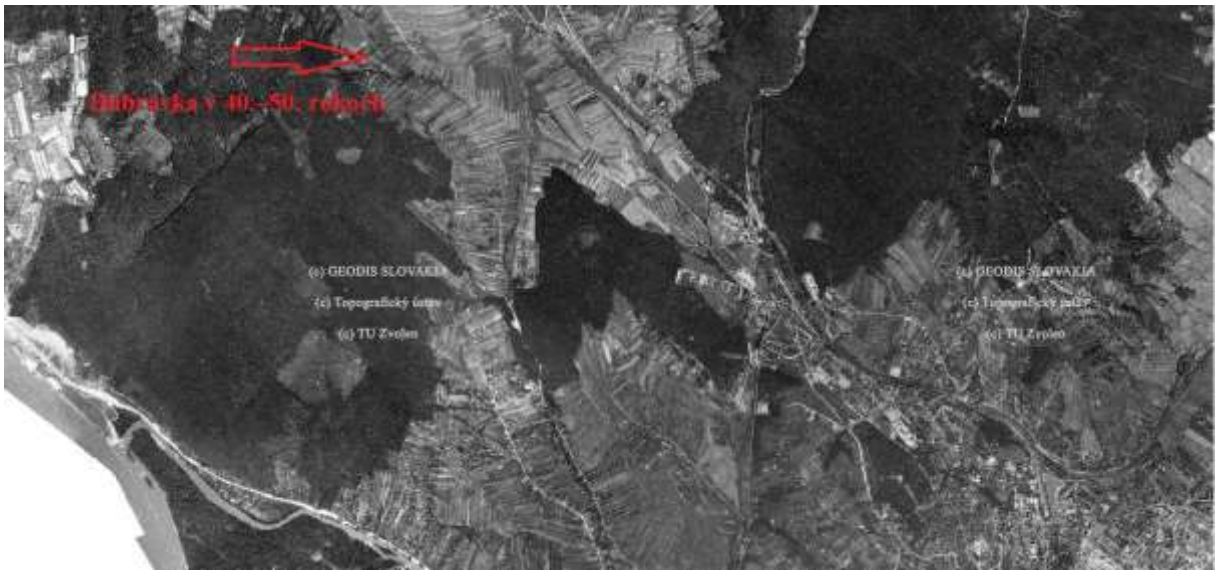
Pre zaujímavosť, ako sa Bratislava postupne výstavbovo rozrastala môže slúžiť historická ortofotomapa od firmy GEODIS SLOVAKIA, s.r.o. Bola vytvorená spracovaním čierno-bielych leteckých snímok z obdobia 40-tych a 50-tych rokov z archívu Topografického ústavu v Banskej Bystrici. Pokrýva celé územie Slovenska s rozlíšením 0,5m. [30]

Znázorňuje centrum Bratislavy, Staré Mesto v 40.–50. rokoch

Obr. č. 11 Staré mesto v 40.–50. rokoch. Ako podklad využitý zdroj [30]

Znázorňuje centrum Bratislavy, Staré Mesto k roku 2013

Obr. č. 12 Staré mesto k roku 2013. Ako podklad využitý zdroj [30]



Obr. č. 13 Dúbravka v 40.–50. rokoch. Ako podklad využitý zdroj [30]

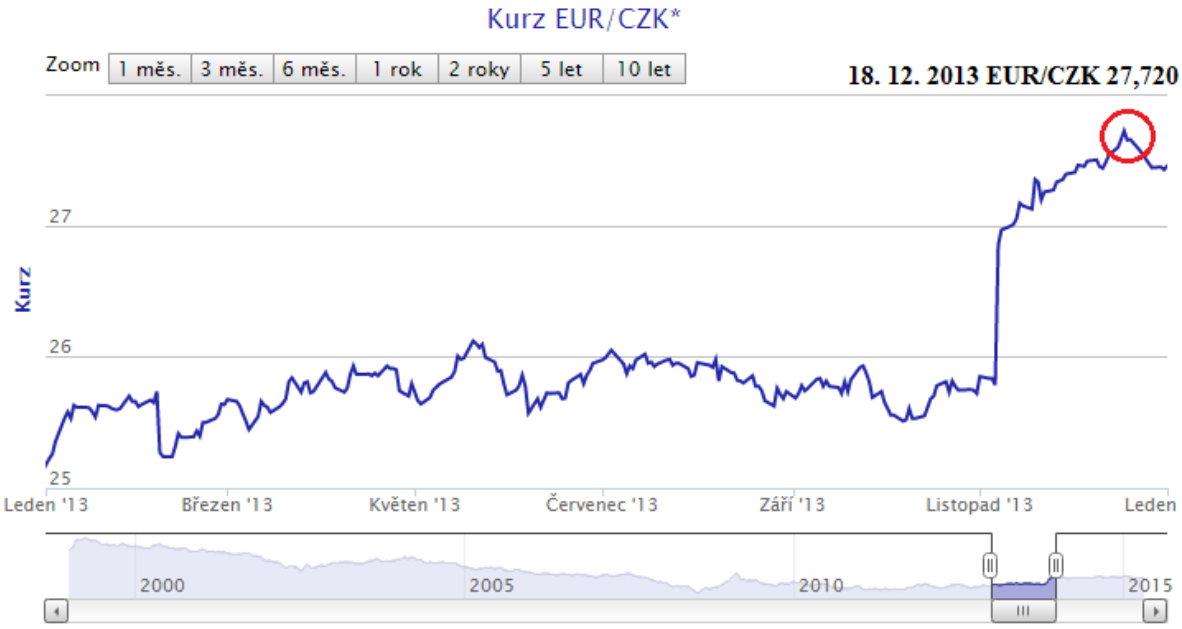
Obr. č. 14 Dúbravka k roku 2013. Ako podklad využitý zdroj [30]

Najzaujímavejšie je ako vznikali sídliska. V 40.–50. rokoch to boli holé polia a postupom času sa vybudovali nové panelové sídliska pre bývanie.

Vo veľkej miere určite ovplyvňuje cenu aj kurz. Za posledné mesiace bola česká koruna výrazne oslabená. Podľa českej národnej banky sa 1 EUR pohybovalo k roku 2013 okolo 25,700 CZK. V decembri 2013 sa kurz výrazne zvýšil a hodnota stúpla na 27,720 CZK.

V auguste 2014 vystúpil presne na 28,000 CZK. Najvyššiu hodnotu dosiahla česká koruna 13. 01. 2015 a to 28,410 CZK. Následne kurz minimálne upadol a osciluje okolo 27,50 CZK.

Ako sa kurz vyvíjal nám slúžia nasledovné grafy, ktoré sú prevzaté zo stránok Českej národnej banky. [31]



Graf č. 6 – Vývoj kurzu podľa Českej národnej banky. Ako podklad využitý zdroj [31]

Graf č. 7 – Vývoj kurzu podľa Českej národnej banky. Ako podklad využitý zdroj [31]

12 ZÁVER

Cieľom tejto diplomovej práce bolo zistiť, ako sa líšia ceny vybraného typu bytu v Českej republike a na Slovenku. Diplomová práca je rozdelená na dve časti, na teoretickú a praktickú.

V teoretickej časti sme sa venovali základným definíciám a pojmom medzi Slovenskou a Českou legislatívou. Boli popísané metódy oceňovania stavieb a vybrané tie, ktoré sa pre oceňovanie bytových jednotiek používajú. Ďalej bolo popísané tržné oceňovanie, konkrétne metóda priameho porovnania. Následne boli vybraté katastrálne územia Brna a Bratislavy, ktoré boli stručne charakterizované, a to ich občianska vybavenosť, dopravná dostupnosť, rozloha. Počtom obyvateľov sú tieto dve mestá rozdielne približne o 40 000 obyvateľov.

V praktickej časti boli popísané bytové domy a jednotlivé bytové jednotky 2+1 v centre miest a na okraji. Boli preverené cenové predpisy na Slovensku a v Českej republike. Konkrétne metóda polohovej diferenciácie na Slovensku a porovnávací spôsob oceňovania v Českej republike. Bola vytvorená databáza bytov pomocou realitných serverov. Boli stanovené ceny obvyklé pre vybrané typy bytov na okraji a v strede mesta Brna a Bratislavy. Nasledovalo porovnanie cien zistených a cien obvyklých.

V poslednej kapitole boli analyzované faktory, ktoré ceny ovplyvňujú a ako sa od seba líšia. V diplomové práci bolo preukázané, že ceny bytov v strede mesta Bratislavy a na jeho okraji sú vyššie oproti Brnu. Dôvodom je, že Bratislava je hlavné mesto Slovenska a ceny bytov sú oproti Brnu podstatne drahšie. Ďalším dôvodom je priemerná hrubá mesačná mzda, ktorá je v Bratislave vyššia, presne o 8 877,28 CZK, ďalej spomenuté výstavbové procesy a v poslednom rade i zvýšená hodnota kurzu EUR/CZK.

Diplomová práca ma obohatila o znalosti slovenskej legislatívy, o prácu s novými metódami, ale taktiež o poznatok, a dôvody prečo sú ceny bytov v Bratislave vyššie než v Brne. Bolo by dobré naďalej sledovať slovenský legislatívny vývoj a konfrontovať ho s Českou republikou. Taktiež pozorovať, aké faktory budú ceny bytov v budúcnosti ovplyvňovať a ako sa budú od seba odlišovať.

13 ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY A OSTATNÝCH ZDROJOV

Zoznam použitej literatúry:

[1] Předpis č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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

[3] Predpis č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

[4] Předpis č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník

[5] Předpis č. 441/2013 Sb.,Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

[6] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2., vyd.: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8.

[23] Ing. Marián Vyparina a kol.; Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. VYDAVATEĽSTVO ŽU, 2.vydanie 2001

Webové odkazy:

[7] *Domy bytové netypové* [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/thu/jkso.asp?jkso=803.5

[8] *Štatistický úrad Slovenskej republiky* [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: http://archiv.statistics.sk/html/showdoc.dodocid=82242.html

[9] *Malý lexikon obcí České republiky* [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1

[10] *Základné štatistické informácie* [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=75392

[11] *Informace a zajímavosti o městě Brně* [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: https://www.brno.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/

[12] *Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: http://geography.upol.cz/soubory/lide/halas/clanky/Halas,Dzupinova-UUR.pdf

Webové odkazy:

[13] *Porovnání tržních cen bytů s cenami zjištěními porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: https://dspace.vutbr.cz/handle/11012/25064

[14] *Mapa nálezu podle kraje či okresu.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: http://www.geocaching.cz/topic/14225-mapa-n%C3%A1lez%C5%AF-podle-kraje-%C4%8Di-okresu/page-9

[15] *Katalóg nehnuteľností.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: http://www.hradnyvrch.sk/

[16] *Fotografie Slovenska.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: http://www.kamim.sk/foto/mesta/bratislava/bratislava_1.php#ba

[17] *O mestskej časti.* [online]. [cit. 2015-01-29]. Dostupné z: http://www.staremesto.sk/sk/content/o-mestskej-casti/section:city

[18] *Bratislava-Dúbravka-Mestská časť* [online]. [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: http://www.e-obce.sk/obec/bratislavadubravka/1-sucasnost_mestskej_casti.html

[19] *Brno Bystrc* [online]. [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: http://autoskola.brno.org.uk/?brno-bystrc,23

[20] *Městská část* [online]. [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: http://www.stred.brno.cz/mestska-cast

[21] *Městská část Brno-Bystrc* [online]. [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: http://www.bystrc.cz/

[22] *Bystrc, Brno* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: http://www.panoramio.com/

[24] *Jednotná klasifikácia stavebných objektov (JKSO)* [online]. [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: http://svf.uniza.sk/kpsu/pages/jakubcik/naklady_a_ceny/prednasky/JKSO.pdf

[25] *Koeficienty cenovej úrovne* [online]. [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: http://www.usi.sk/index.php?id=79

[26] *Popis štandardného vyhotovenia bytov a nebytových priestorov v bytových domoch* [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/PRIL_05.pdf

[27] *Kurz ČNB*. [online]. [cit. 2015-04-26]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/index.html

[28] *Priemerná hrubá mesačná mzda Bratislavský kraj.* [online]. [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: http://statdat.statistics.sk/

[29] *Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihomoravském kraji.* [online]. [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: www.czso.cz

[30] *Historická ortofotomapa Slovenska.* [online]. [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: http://mapy.tuzvo.sk/HOFM/Default2.aspx

[31] *Vybrané devizové kurzy – grafy.* [online]. [cit. 2015-05-01]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/

[32] *Cenová mapa*. [online]. [cit. 2015-05-06]. Dostupné z: http://www.brno.cz/mapy/

[33] *Rok výstavby, Veveří.* [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: http://www.bam.brno.cz/stezka/9-veveri

[34] *Stavební vývoj [*online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_domu&load=487

ZOZNAM POUŽITÝCH SKRATIEK A SYMBOLOV

§	Paragraf zákona
č.	Číslo
Sb.	Sbírka
NOZ	Nový občiansky zákonník
m^3	Meter kubický
m^2	Meter štvorcový
m	Meter
ks	Kus
ha	Hektár
t	Tona
Z. z.	Zbierka zákonov
€	Euro
VŠH	Všeobecná hodnota
%	Percento
napr.	Napríklad
a pod.	A podobne
príp.	Prípadne
–	Bez príslušnej jednotky
t. j.	To je
odst.	Odstavec
Tab.	Tabuľka
Obr.	Obrázok
Tzn.	To znamená
km^2	Kilometer štvorcový
NP	Nadzemné podlažie

JKSO	Jednotná klasifikácia stavebných objektov
KS	Klasifikácia stavby
Koef. štand.	Koeficient štandardu
JZ	Juhozápad
LV	List vlastníctva
ÚSI ŽU	Ústav súdneho inžinierstva, Žilinská univerzita
život. prostr.	Životné prostredie
obyt.	Obytný
besprostr.	Bezprostredný
p.č.	Parcelné číslo
k.ú.	Katastrálne územie
EUR	Euro
Kč	Koruna Česká
MHD	Mestská hromadná doprava
Viď	Viďte
č. p.	Číslo popisné
km	Kilometer
JZ	Juhozápad
kval.	Kvalitatívny
tech.	Technický
r.	Rok
CZK	Českých korún
Tzv	Tak zvane
vs.	Verzus
CHKO	Chránená krajinná oblasť

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1 Poloha bytovej jednotky na Zochovej ulici č. 18 v Bratislave–Staré Mesto, *3 listy.*

Príloha č. 2 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2907 – Staré Mesto, *2 listy.*

Príloha č. 3 Poloha bytovej jednotky na ulici Repašského č. 4 – Dúbravka, *3 listy.*

Príloha č. 4 Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2856 – Dúbravka, *2 listy.*

Príloha č. 5 Poloha bytovej jednotky na Čápkovej ulici č. 2922 – Veveří, *3 listy.*

Príloha č. 6 Podklady pre stanovenie ceny zistenej – Veveří, *6 listov.*

Príloha č. 7 Poloha bytovej jednotky na ulici Fleischnerova č. 1 – Bystrc, *3 listy.*

Príloha č. 8 Podklady pre stanovenie ceny zistenej – Bystrc, *17 listov.*

Príloha č. 9 Databáza bytových jednotiek, *29 listov.*