



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV STAVEBNĚ-TECHNICKÉHO STAVU NA CENU STAVBY

THE INFLUENCE OF STRUCTURAL AND TECHNICAL CONDITION ON THE COST
OF CONSTRUCTION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

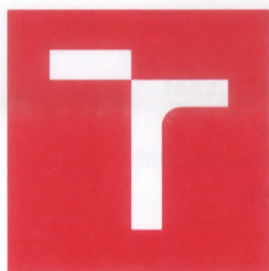
Bc. Marián Gad

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

STUDIJNÍ PROGRAM	N3607 Stavební inženýrství
TYP STUDIJNÍHO PROGRAMU	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
STUDIJNÍ OBOR	3607T038 Management stavebnictví (N)
PRACOVISŤE	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

DIPLOMANT	Bc. Marián Gad
NÁZEV	Vliv stavebně-technického stavu na cenu stavby
VEDOUCÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE	Ing. Roman Staněk
DATUM ZADÁNÍ	31. 3. 2016
DATUM ODEVZDÁNÍ	13. 1. 2017

V Brně dne 31. 3. 2016


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA

Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností
Související vyhlášky s regionální platností
Periodikum : Soudní inženýrství, CERM
Informace publikované na internetu

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ (ZADÁNÍ, CÍLE PRÁCE, POŽADOVANÉ VÝSTUPY)

Práce bude zpracována s následujícími částmi:

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zatřídění staveb
4. Stavebně-technický stav staveb
5. Metody stanovení opotřebení
6. Druhy cen
7. Metody stanovení cen staveb
8. Analýza trhu s nemovitostmi
9. Případová studie
10. Vyhodnocení
11. Závěr

Cílem diplomové práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitých věcí, se zaměřením na tvorbu cen u staveb dle jejich stavebně-technického stavu.

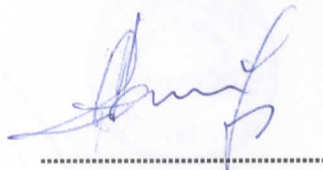
Součástí práce bude i analýza trhu s nemovitostmi ve vybraném regionu. V práci bude posouzena i vhodnost, resp. použitelnost různých způsobů ocenění staveb, resp. použitelnost různých metod stanovení opotřebení staveb.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny konkrétní stavby za různého stavebně-technického stavu.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Roman Staněk

Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Úvod diplomovej práce je venovaný základným pojmom, pomocou ktorých je stručne vysvetlená daná problematika nehnuteľností, stavieb, pozemkov, vlastníctva a spoluvlastníctva, cien a ich tvorby, životnosť a opotrebenie, a možný výskyt rizík. V praktickej časti diplomovej práce prostredníctvom obecnej ceny – porovnávacím spôsobom odhadnem cenu nehnuteľnosti. V ďalšom štádiu práce priblížim vplyv stavebne-technického stavu stavby (postupného opotrebenia a chátrania objektu) na cenu nehnuteľnosti. Záver diplomovej práce bude patriť môjmu prehl'adanému súhrnu stavebne-technických vplyvov pôsobiacich na cenu stavby a kedy je podľa môjho názoru najvhodnejšie predat' nehnuteľnosť.

Kľúčové slová

Nehnutel'nosť, oceňovanie nehnuteľnosti, stavba, cena, stavebne-technický stav, rekonštrukcia, riziká

Abstract

The beginning of the master thesis includes basic terms, which explain issues of properties, structures, building plot, ownership and co-ownership, prices and its creation, operation life and use, and probability of occurrence of risks. I estimate the price of property through general price – comparative method, in the practical part of thesis. In the next part, I bring how structural and technical condition of construction influences the price of property. The conclusion of the master thesis focuses on summary of structural and technical effects, which influence the price of building and when is the best time to sell the property, according to my opinion.

Keywords

Property, valuation, building, price, structural and technical condition, reconstruction, risks

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Marián Gad *Vliv stavebně-technického stavu na cenu stavby*. Brno, 2017. 66 s., 0 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 12. 1. 2017

Bc. Marián Gad
autor práce

Pod'akovanie

Veľmi rád by som týmto spôsobom poďakoval môjmu vedúcemu diplomovej práce, pánovi Ing. Romanu Staňkovi, za poskytnuté odborné rady pri spracovaní diplomovej práce a cenné rady do budúcej praxe. Zároveň by som chcel poďakovať mojim rodičom a priateľke za neustálu podporu.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÉ POJMY	11
2.1	Nehnutelnosť	11
2.2	Stavba	11
2.2.1	Zmeny, údržba a demolácia stavieb	12
2.2.2	Druhy stavieb podľa využitia plochy	13
2.3	Pozemok	14
2.3.1	Podľa katastrálneho zákona	14
2.3.2	Podľa stavebného zákona	15
2.3.3	Podľa zákona o oceňovaní	15
2.4	Parcela	16
2.5	Súčasť veci a príslušenstvo veci	16
2.5.1	Súčasť veci	16
2.5.2	Príslušenstvo veci	17
2.6	Vlastníctvo a spoluvlastníctvo	17
2.6.1	Vlastníctvo	17
2.6.2	Spoluvlastníctvo	17
2.7	Podlažie a podlahová plocha	17
2.8	Obostavaný priestor pre účel ocenenia (OP)	18
2.9	Cena a hodnota	19
2.9.1	Obecne	19
2.9.2	Cena zistená	19
2.9.3	Cena obstarávacia	19
2.9.4	Cena reprodukčná	20
2.9.5	Jednotková cena	20
2.9.6	Cena obvyklá	20
2.9.7	Mimoriadna cena	20
2.9.8	Východisková cena	20
2.9.9	Vecná hodnota	21
2.9.10	Výnosová hodnota	21
2.10	Podklady pre ocenenie nehnuteľnosti	21

2.11	Životnosť a opotrebenie stavieb	21
2.11.1	Životnosť stavby	21
2.11.2	Opotrebenie stavby.....	22
2.12	Metódy oceňovania nehnuteľného majetku.....	24
2.12.1	Nákladový spôsob	24
2.12.2	Porovnávací spôsob.....	29
2.12.3	Výnosový spôsob	32
2.13	Riziká pri oceňovaní nehnuteľných vecí	35
2.13.1	Technické riziká	36
2.13.2	Environmentálne riziká	36
2.13.3	Právne riziká.....	37
2.13.4	Mikro a makroekonomické riziká	37
2.13.5	Ostatné riziká	38
3	POPIS LOKALITY A CHARAKTERISTIKA OBJEKTU	39
3.1	Popis lokality	39
3.2	Celková charakteristika objektu	39
3.2.1	Konštrukčné riešenie rodinného domu:	40
3.2.2	Dispozičné riešenie rodinného domu	41
4	STANOVENIE CENY OBJEKTU	42
4.1	Stanovenie ceny objektu podľa THU	42
4.2	Ocenenie tržnou cenou – porovnávací spôsob	42
4.2.1	Redukcia ceny objektov	43
4.2.2	Koeficienty odlišnosti	43
4.2.3	Odhad koeficientov a stanovenie ceny oceňovaného objektu.....	46
4.2.4	Pôsobenie koeficientu K6 na cenu	58
4.3	Súhrn stavebne technických vplyvov pôsobiacich na cenu stavby	61
5	ZÁVER	64
	ZOZNÁM POUŽITÝCH ZDROJOV	65

1 ÚVOD

Cieľom diplomovej práce je priblížiť problematiku vývoja ceny nehnuteľnosti v závislosti od stavebne technického stavu objektu. Je všeobecne známe, že na cenu nehnuteľnosti má vplyv mnoho faktorov. Keďže na trhu s nehnuteľnosťami sa pohybuje široké spektrum nehnuteľností na predaj, od starších nezrekonštruovaných objektov cez zrekonštruované objekty až po novostavby, tak som sa rozhodol priblížiť vývoj ich ceny v jednotlivých štádiách životnosti, a aký má vplyv na cenu samotnej nehnuteľnosti postupné opotrebenie a chátranie objektu.

V úvode diplomovej práce sa budem venovať základným pojmom, pomocou ktorých stručne vysvetlím danú problematiku, čo nám posluži ako teoretický základ pre samotnú diplomovú prácu.

Praktickú časť diplomovej práce som sa rozhodol vypracovať na príklade rodinného domu, takže úvod praktickej časti bude patriť stručnej, ale výstižnej charakteristike objektu a polohe jeho umiestnenia. Pre približnú predstavu hodnoty objektu vyhotovím výpočet ceny objektu podľa THU v najaktuálnejšej cenovej úrovni v čase písania diplomovej práce.

Keďže samotnú problematiku vývoja ceny nehnuteľnosti v závislosti od stavebne-technického stavu objektu budem vypracovávať pomocou obecnej ceny – porovnávacím spôsobom, bolo potrebné zostaviť databázu viacerých nehnuteľností v približne podobnom stave ako oceňovaný objekt a správne zvoliť koeficienty odlišnosti. Pár slov teda bude patriť zostavovaniu databázy a podrobnému popisu zvolených koeficientov, za pomoci ktorých odhadnem cenu mnou zvolenej nehnuteľnosti.

Stavebne-technický stav objektu zakomponujem priamo do jedného z koeficientov, pomocou ktorého budem simulovať opotrebenie objektu užívaním. Využitie koeficientu bude prebiehať v dvoch fázach. V prvej fáze bude použitý na odhad ceny oceňovaného objektu. V druhej fáze bude využitý pri samotnej simulácii chátrania objektu, ktoré bude premietnuté vo vývoji cien a názornom grafe.

Samotný záver diplomovej práce bude patriť môjmu prehľadnému súhrnu stavebne-technických vplyvov pôsobiacich na cenu stavby, a kedy je podľa môjho názoru najvhodnejšie predat' nehnuteľnosť. Posledné riadky mojej diplomovej práce patria jednoduchej ankete na základe, ktorej potvrdím moje zhodnotenie prostredníctvom opýtaných respondentov.

2 ZÁKLADNÉ POJMY

2.1 Nehnutelnosť

V novom občianskom zákonníku č. 89/2012 Sb. s účinnosťou od prvého januára 2014 nenájdeme pojem nehnuteľnosť, ako to bolo definované v starom občianskom zákonníku č. 40/1964 Sb. platným do 31. decembra 2013. V § 498 aktuálnom znení občianskeho zákonníka nájdeme pojem vec nehnuteľná, kde je definované, že medzi nehnuteľné veci patria pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením spolu s vecnými právami k nim, a práva, ktoré sú zákonom vyhlásené za nehnuteľné veci. Ak iným právnym predpisom je ustanovené, že určitá vec nie je súčasťou pozemku, ale nemôžeme ju preniesť z jedného miesta na druhé bez toho, aby sa porušila, tak je aj táto vec nehnuteľná.

Podľa § 1242 patrí k nehnuteľnej veci aj takzvané právo stavby. V praxi to znamená, že pozemok môže byť zaťažený vecným právom osoby, ktoré umožňuje tejto osobe mať na povrchu alebo pod povrchom pozemku stavbu. Nezáleží na tom, či už stavba existuje alebo sa stavba ešte len bude stavať.

Stavebné právo môže byť nadobudnuté zmluvou, vydržaním alebo je stanovené zákonom prostredníctvom rozhodnutia orgánu verejnej moci. Toto právo sa stanovuje len na dobu dočasnú a to maximálne 99 rokov.

Ďalej v § 499 je definovaná hnutelná vec, ako vec ktorá môže byť nahradená alebo zastupiteľná inou vecou toho istého druhu.[1]

2.2 Stavba

Stavba je podľa § 2 odstavca (3) zákona č. 183/2006 Sb. stavebného zákona definovaná ako stavebné dielo, ktoré vzniká stavebnou alebo montážnou činnosťou, bez určenia na jeho stavebno-technické prevedenie, materiál, konštrukcie, účel využitia a dobu trvania.[2]

Dočasná stavba je taká, u ktorej je dopredu vymedzená doba trvania stavebným úradom. Stavbou môže byť aj výrobok, ktorý plní funkciu stavby. Stavba, ktorá plní reklamný účel sa nazýva reklamná stavba.[2]

Podľa stavebného zákona sa ďalej v odstavoch č. (4) a (5) pod pojmom stavba rozumie v závislosti od okolnosti aj časť stavby alebo vykonaná zmena dokončenej stavby. Zmenou dokončenej stavby môže byť nadstavba (ktorou sa stavba zvyšuje do výšky), prístavba (ktorou sa stavba rozširuje pôdorysne, ale nová časť musí plniť jeden funkčný celok s doterajšou stavbou) alebo stavebná úprava (pri ktorej sa zachovávajú pôvodne rozmery stavby pôdorysné aj výškové).[2]

Za účelom oceňovania sa stavby podľa § 3 odstavca (1) v zákone o oceňovaní majetku člena nasledovne:

– **Stavby pozemné**

Patria tu budovy (stavby pôsobia navonok ako prevažne priestorovo uzavreté obvodovými stenami a strešnou konštrukciou, s jedným alebo viacerými úžitkovými priestormi), jednotky a vonkajšie úpravy.

– **Stavby inžinierske a špeciálne pozemné**

Sú to napríklad dopravné stavby, vodné, stavby pre rozvod energie a vody, kanalizácie, veže, komíny a stožiare, plochy a úpravy územia, studne a podobné stavby špeciálneho charakteru.

– **Vodné nádrže a rybníky**

– **Iné stavby** [3]

Konkrétne členenie stavieb na jednotlivé druhy a parametre stanovuje vykonávacia vyhláška č. 441/2013 Sb. k zákonu o oceňovaní majetku.[3]

Drobná stavba je v katastrálnom zákone popísaná ako stavba s jedným nadzemným podlažím, pokiaľ jej zastavaná plocha činí maximálne 16m² a dosahuje výšku maximálne 4,5m, pritom plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe. Za drobnú stavbu sú tiež považované stavby plniace funkciu lesa, poľovníctva a chod lesných škôlok, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a má maximálnu výšku 5m. Medzi drobné stavby nezaraďujeme stavbu garáže, sklad horľavín a výbušnín, stavby pre civilnú ochranu, požiaru ochranu, uránového priemyslu a jadrového zariadenia, sklad a skládku nebezpečného odpadu, stavbu vodného diela.[4]

2.2.1 Zmeny, údržba a demolácia stavieb

Novostavba je novo vybudovaný stavebný objekt, ktorý tvorí priestorovo ucelenú alebo technicky samostatnú časť stavby.[5]

Rekonštrukcia sú také stavebné úpravy, pri ktorých sa zasahuje do stavebných konštrukcií, ale zachovávajú sa pôvodné vonkajšie pôdorysné a výškové parametre objektu. Tieto stavebné úpravy majú za následok zmenu technických parametrov ale taktiež môžu zmeniť účel stavebného objektu.[5]

Modernizácia sú stavebné úpravy, prostredníctvom ktorých sa nahradia opotrebené a zastarané časti stavebného objektu. Pomocou technického pokroku tieto zásahy zvyšujú vybavenosť a využiteľnosť stavebného objektu.[6]

Rozšírenie objektu sú stavebné práce výsledkom ktorých dochádza k zväčšeniu obostavaného priestoru objektu a to týmto spôsobom:

- zväčšením pôdorysnej plochy objektu pri zachovaní pôvodnej výšky objektu prostredníctvom prístavby pri súčasnom technickom a spravidla i prevádzkovom spojení prístavovanej časti.
- zvýšením výšky pôvodného objektu a to buď v niektorej časti alebo aj po celej pôdorysnej ploche objektu prostredníctvom nadstavby bez nejakého hlbšieho zásahu do pôvodnej konštrukcie stavebného objektu.
- kombináciou predošlých dvoch spôsobov, čiže zväčšenie obostavaného priestoru a súčasne prístavbou a nadstavbou.[6]

Údržba sú pravidelne vykonávané kontroly, taktiež realizované práce, prostredníctvom ktorých sa vykonávajú plánované výmeny opotrebovaných častí stavebného objektu (obnova náterov, výmena klampiarskych výrobkov atď.), ale aj odstránenie drobných závad, čím chceme doceliť jeho dobrý stavebný stav (znižiť riziko znehodnotenia stavby a predĺžiť dobu užívateľnosti).[2],[5],[6]

Opravy sú stavebno-montážne práce, prostredníctvom ktorých dochádza k obnoveniu funkcie určitých častí stavebného diela. Podľa rozsahu vykonaných stavebných prác sa zvyčajne člení na malé, stredné a generálne opravy.[6]

Demolácia je pojem, pod ktorým sa väčšinou rozumie odstránenie už postaveného stavebného objektu.[5]

Zásadná prestavba je súbor prác, pri ktorých sa mení stavebno-technický charakter objektu.[5]

Porucha je zmena stavu konštrukcie oproti pôvodnému stavu konštrukcie, ktorá ma za následok zhoršenie jej spoľahlivosti a bezpečnosti, taktiež môže znižovať predpokladanú ekonomickú životnosť a kvalitu konštrukcie, zhoršenie celkového stavu budovy alebo môže aj užívanie budovy celkom zastaviť. Za pôvodný stav sa považuje stav, v akom bola konštrukcia, prvok alebo objekt uvedená do užívania.[7]

Závada sa definuje ako nedostatok konštrukcie spôsobený nevhodným návrhom konštrukcie poprípade jej zlým a neodborným realizovaním. Tento stav konštrukcie nemá vplyv na plnenie požadovanej funkcie objektu. Závada môže byť zjavná alebo skrytá.[5],[7]

Zjavná závada je hneď viditeľná a objavená kupujúcim pri dôslednej prehliadke tovaru. Prehliadku je kupujúci povinný vykonať v čo najkratšom čase a zistené vady má oznámiť predávajúcemu, inak stráca práva a povinnosti za vady.

Skrytá závada je tá, ktorá už existuje v dobe prehliadky, ale neprejavila sa natoľko aby sa podarilo ju odhaliť. Táto závada sa prejaví až uplynie určitá doba od prehliadky. Zodpovednosť predajcu za skryté vady výrobku trvá 2 roky od predania výrobku kupujúcemu.[7]

Nedodělkem (nepodarok) sa nazýva stavebná konštrukcia alebo práca, ktorá nie je dokončená v rozsahu, v akom bola stanovená v projektovej dokumentácii a v zmluve s definovaným predmetom plnenia.[8]

2.2.2 Druhy stavieb podľa využitia plochy

Stavby pre bývanie, ktoré sú svojím účelom navrhnuté k bývaniu a viac než polovica podlahovej plochy odpovedá požiadavkám na trvalé bývanie. Patria tu bytový dom a rodinný dom. Rodinný dom, vrátane predošlej požiadavky, môže mať maximálne tri samostatné byty, maximálne dve nadzemné podlažia, plus jedno podkrovie a jedno podzemné podlažie.[9]

Stavby pre rodinnú rekreáciu sú stavby, ktorých objemové parametre a vzhľad odpovedajú požadovaným požiadavkám na rodinnú rekreáciu a sú k tomuto účelu navrhnuté. Tieto stavby môžu mať najviac jedno nadzemné podlažie, plus jedno podkrovie a jedno podzemné podlažie.[9]

Stavba ubytovacieho zariadenia je stavba, kde je poskytované ubytovanie a služby s ubytovaním spojené. Podľa druhu sa tieto stavby kategorizujú na hotel (najmenej 10 izieb pre hostí vybavené pre poskytnutie spomenutých služieb), motel (najmenej 10 izieb pre hostí, motoristov, vybavené pre poskytnutie spomenutých služieb), penzión (najmenej 5 izieb pre hostí s obmedzeným rozsahom spoločenských a doplnkových služieb, ale čo sa týka ubytovacích služieb, tak sú zrovnateľné so službami hotela) a ostatné ubytovacie zariadenie (ubytovne, internáty, slobodárne, kempy, chaty a bungalovy, ktoré poskytujú prechodné ubytovanie).[9]

2.3 Pozemok

2.3.1 Podľa katastrálneho zákona

Pozemok môžeme podľa katastrálneho zákona charakterizovať, ako časť zemského povrchu oddeleného od susedných častí zemského povrchu hranicou územnej jednotky, hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou stanovenou regulačným plánom, územným rozhodnutím, územným súhlasom, iného práva, ktoré je vymedzené § 19, hranicou rozsahu záložného práva, hranicou rozsahu práva stavby, hranicou druhov pozemkov, prípadne rozhraním spôsobu využitia pozemkov.[4]

Z hľadiska druhu nám katastrálny zákon člení pozemky na ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvorcia, ostatné pozemky. V prílohe vyhlášky o katastru nehnuteľnosti č. 357/2013 sú definované charakteristiky pozemkov:

– Záhrada

Pozemok na ktorom sa trvalo pestuje prevažne zelenina, kvety, iné záhradné plody pre vlastnú potrebu alebo sú tam súvisle osadené ovocné stromy, kríky, ktoré spravidla tvoria súvislý celok s obytnými a hospodárskymi budovami.[10]

– Lesní pozemok

Pozemok s lesným porastom a pozemok, u ktorého bol lesný porast odstránený za účelom jeho obnovy. Taktiež k lesnému pozemku patrí lesný priesek, nespevnená lesná cesta, ktorej šírka nepresahuje 4m a pozemky, na ktorých bol lesný porast dočasne odstránený na základe rozhodnutia orgánu štátnej správy lesov.[10]

– Vodná plocha

Pozemok, na ktorom sa nachádza koryto vodného toku, vodnej nádrže, močiar alebo mokrad'.[10]

– Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom sa nachádza budova vrátane nádvoria (to je časť zastavanej plochy pozemku obsahujúca dvor, vjazd, drobnú stavbu, bazén, zatrávenú plochu, ktorá by mala predovšetkým slúžiť k lepšiemu užívaniu stavby). Nepatrí tu skleník, ktorý je evidovaný v katastri ako bodová postavená na poľnohospodárskom alebo lesnom pozemku, budovy postavené na lesnom pozemku a budovy evidované na pozemku vodná plocha. Ďalej tu patrí spoločný dvor, ruiny a vodné dielo.[10]

– **Ostatná plocha**

Pozemky, ktoré neboli uvedené medzi uvedenými druhmi.[10]

Ostatné pozemky ako orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvale trávnaté porasty sú určené ako poľnohospodárske pozemky.[4]

2.3.2 Podľa stavebného zákona

Stavebný pozemok je definovaný ako pozemok, časť pozemku alebo súbor viacerých pozemkov, vyhradený a zároveň určený územným rozhodnutím alebo regulačným plánom k možnému umiestneniu stavby.[2]

Nezastavateľným pozemkom je pozemok, na ktorom nie je možné stavať zástavbu na území obce, ktorá nemá vydaný územný plán, a to na pozemkoch verejnej zelene, parkoch alebo lesných pozemkoch.[2]

Zastavaná plocha pozemku je súčet všetkých pôdorysných plôch stavieb na pozemku. Plochy arkierov a lodží sa taktiež započítavajú. U poloodkrytých objektoch (objekty, u ktorých sa nenachádza na každej strane obvodová stena) sa zastavaná plocha ohraničuje obalovými čiarami vedenými vonkajším lícom zvislých konštrukcií do vodorovnej roviny. U stavieb zastrešených alebo ich časti bez obvodových zvislých konštrukcií sa zastavaná plocha ohraničuje pôdorysnou plochou strešnej konštrukcie.[2]

2.3.3 Podľa zákona o oceňovaní

Pre účely oceňovania sa pozemky v zákone o oceňovaní členia na:

- **Stavebné pozemky**
- **Poľnohospodárske pozemky**
Patria tu orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrada, ovocný sad, lúka a pastvina, trvalý trávnatý porast
- **Lesné pozemky** (definované v kap. 2.3.1)
- **Vodné plochy** (definované v kap. 2.3.1)
- **Iné pozemky**, ktoré neboli uvedené vyššie.[3]

Ďalej môžeme stavebné pozemky ešte deliť na:

- **Nezastavané pozemky**
 - sú pozemky evidované v katastri nehnuteľností, ako zastavané plochy a nádvorcia,
 - evidované v katastri nehnuteľností, ako jednotlivé druhy pozemkov, ktoré boli určené k zastavaniu prostredníctvom územného rozhodnutia, regulačného plánu, verejnoprávnej zmluvy, ktorá nahrádza územné rozhodnutie alebo územným súhlasom,

- evidované v katastri nehnuteľností, ako záhrady alebo ostatné plochy v jednotnom funkčnom celku. Pojmom jednotný funkčný celok sa označujú pozemky záhrady a ostatné plochy, ktoré súvisle nadväzujú na pozemky zapísané v katastri nehnuteľnosti pod názvom zastavaná plocha a nádvorie so stavbou a majú spoločný účel využitia,
- sú zapísané v katastri nehnuteľností s právom stavby[3]
- **Zastavané pozemky**
 - Sú pozemky evidované v katastri nehnuteľnosti pod názvom zastavané plochy a nádvorie alebo ostatné plochy, ktoré sú už zastavané[3]
- **Plochy pozemkov skutočne zastavane stavbami** bez ohľadu na to, ako sú evidované v katastri nehnuteľností.[3]

Stavebným pozemkom pre účely oceňovania nie je pozemok, ktorý je len zastavaný podzemným alebo nadzemným vedením, podzemnými stavbami, ktoré nedosahujú zemského povrchu, podzemnými časťami a príslušenstvom stavieb pre dopravu a vodné hospodárstvo, ktoré nie sú súčasťou pozemných stavieb. Pozemok, ktorý je zastavaný stavbami bez základov, studňami, plotmi, opornými stenami, pomníkmi, sochami a pod., taktiež nie je definovaný ako stavebný pozemkom pre účely oceňovania.[3]

Stavebný pozemok sa posudzuje pre účely oceňovania podľa katastra nehnuteľnosti. Ak vznikne nesúlad medzi stavom uvedeným v katastri nehnuteľnosti a skutočným stavom, tak sa pri oceňovaní bude vychádzať zo skutočného stavu.[3]

2.4 Parcela

Parcela je pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a má pridelené parcelné číslo. Sú definované dva druhy rozdelenia parcely, a to parcela stavebná a parcela pozemková. Parcela stavebná je pozemok, ktorý je v katastri nehnuteľnosti zapísaný ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemkovou parcelou je pozemok, ktorý nie je stavebnou parcelou.

S parcelou súvisí aj jej výmera, ktorá je vyjadrená plošným obsahom priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických jednotkách. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia pozemku a výsledná hodnota sa zaokrúhľuje na cele štvorcové metre. Tieto informácie o parcele sú definované v katastrálnom zákone.[4]

2.5 Súčasť veci a príslušenstvo veci

Tieto dva pojmy nájdeme definované v občianskom zákonníku.

2.5.1 Súčasť veci

Súčasťou veci je všetko to, čo k veci patrí a je nemožné to od veci oddeliť bez toho aby sa vec nepoškodila, neznehodnotila a pod.[1]

Súčasťou pozemku je priestor nad aj pod povrchom pozemku, stavby a iné zariadenia ktoré boli zriadené na pozemku a taktiež rastlinstvo, ktoré na pozemku vyrástlo. **Súčasťou pozemku nie sú** stavby dočasné vrátane toho, čo je zapustené v pozemku alebo upevnené na stenách, taktiež inžinierske siete (vodovody, kanalizácia, energetické alebo iné vedenie) nie sú súčasťou pozemku, pretože súčasťou inžinierskych sietí sú aj stavby a technické zariadenia, ktoré s nimi prevádzkovo súvisia.[1]

2.5.2 Príslušenstvo veci

Príslušenstvo veci je vedľajšia vec, ktorá patrí vlastníkovi hlavnej veci a slúži k spoločnému užívaniu s vecou hlavnou v rámci ich hospodárskeho určenia. Keď bola vedľajšia vec na nejaký čas oddelená od hlavnej veci, neprestáva byť jej príslušenstvom. Príslušenstvom pozemku je stavba, ktorej účelom je aby sa spoločne s pozemkom trvale užívali.[1]

2.6 Vlastníctvo a spoluvlastníctvo

2.6.1 Vlastníctvo

Pod pojmom vlastníctvo si môžeme predstaviť veci hmotné a nehmotné, ktoré niekomu patria. Samotný vlastník má so svojím vlastníctvom v medziach právneho poriadku právo ľubovoľne zaobchádzať a iné osoby z toho vylúčiť. Vlastníkovi sa zakazuje vykonávať také úkony, s ktorými môže závažne rušiť práva iných osôb, alebo cieľom úkonu je iné osoby obťažovať alebo poškodiť.[1]

2.6.2 Spoluvlastníctvo

Spoluvlastníkmi sa stavajú osoby, ktoré majú rovnaké vlastnícke právo k spoločnej veci. Ustanovenia o spoluvlastníctve sa použijú primerane aj pre spoločenstva iných vecných práv.

Každý zo spoluvlastníkov je úplným vlastníkom svojho podielu a tento podiel sa nazýva spoluvlastnícky podiel. Podiel vyjadruje mieru účasti každého spoluvlastníka na vytváraní spoločnej vôle a na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva veci. Veľkosť podielu závisí z právnej skutočnosti, na ktorej sa zakladá spoluvlastníctvo alebo účasť spoluvlastníka v spoluvlastníctve. Má sa za to, že veľkosti podielu sú rovnaké, ale taktiež spoluvlastníkom nebráni, aby si veľkosti podielov zjednali inak. Avšak takáto dohoda musí spĺňať náležitosti stanovené pre prevod podielu.[1]

2.7 Podlažie a podlahová plocha

Podlažie je časť budovy vymedzená horným povrchom dvoch navzájom po sebe idúcich vodorovných nosných konštrukcií. Vymedzujúca rovina podlažia, ktoré je založené na zemine alebo násype sa nachádza na hornej úrovni podkladu pod podlahou. Podlažím sa taktiež nazýva aj podkrovie, čo je vlastne priestor alebo časť priestoru pod

strechou s minimálnou svetlu výškou 1700mm určený k užívaniu (napr. byt, ateliér a pod.). V budove sa môžu nachádzať dva druhy podlažia a to nadzemné podlažie a suterén (staršie nazývané podzemné podlažie). Za suterén sa považuje každé podlažie, ktorého líce nášľapnej vrstvy podlahy sa nachádza aspoň 800mm pod úrovňou okolitého terénu v styku s lícom budovy.[5],[11]

Podlahová plocha je pôdorysná plocha miestnosti ohraničená vnútorným lícom zvislých stien v rátane ich povrchových úprav (omietka, obklad).[5],[11]

2.8 Obostavaný priestor pre účel ocenenia (OP)

Obostavaný priestor sa stanoví, ako súčet obostavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia. Pre účely ocenenia sa obostavaný priestor základov neuvažuje.[11]

$$OP = Os + Ov + Ot$$

Os obostavaný priestor spodnej stavby

Ov obostavaný priestor vrchnej stavby

Ot obostavaný priestor zastrešenia

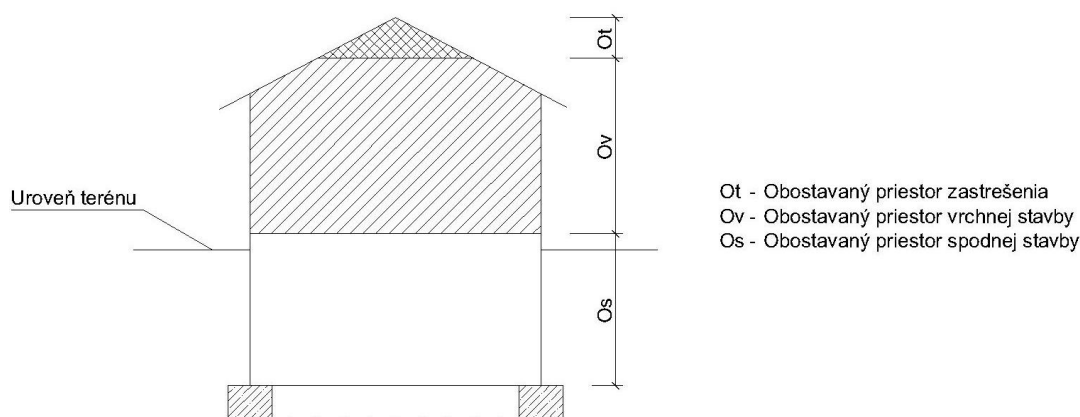
Obostavaný priestor spodnej stavby je vymedzený po stranách vonkajším plášťom budovy bez izolačných primuroviek. Zo spodku je vymedzený lícom podlahy suterénu alebo priestoru, ktorý nie je podlažím a z vrchu je ohraničený spodným lícom podlahy 1NP.[11]

Obostavaný priestor vrchnej stavby po stranách je vymedzený vonkajšou plochou stavby. Zo spodku je vymedzený spodným lícom podlahy 1NP a hore je uzatvorený tento priestor horným lícom pôjdu, alebo ak sa tam nachádza plochá strecha alebo sklonitá strecha bez pôjdu, je uzatvorený tento priestor vonkajším lícom strešného plášťa.[11]

Obostavaný priestor zastrešenia sa počíta len pri strechách šikmých a strmých v rátane podkrovia. Vypočíta sa vynásobením plochy pôjdu a podkrovia, súčtom priemernej výšky pôdnej nadmurovky a polovice výšky hrebeňa nad priemernou výškou pôdnej nadmurovky. Ak prevažujú iné tvary strešnej konštrukcie, tak sa obostavaný priestor vypočíta ako objem geometrického telesa.[11]

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

Pri výpočte taktiež neuvažujeme s balkónmi a prístreškami, ktoré vyčnievajú nad líce obvodovej steny do 0,5m, ďalej rímsy, pilastre, polostĺpy, vikiere (s pohľadovou plochou do 1,5m²), atiky, komíny, ventilácie, presahujúce požiarne a štítové steny.[11]



Obr. 1 - Príklad schémy rozdelenia objektu pre výpočet OP [Vlastní]

2.9 Cena a hodnota

2.9.1 Obecné

Cena je finančné ohodnotenie majetku alebo služby a to požadovanou, ponúkanou alebo skutočne zaplatenou čiastkou. Cena môže, ale taktiež nemusí, byť zverejnená, no zostáva však historickým faktom. Osoby prisudzujú veciam určitú hodnotu, avšak cena môže, ale nemusí mať vzťah k tejto hodnote.[5],[12]

Hodnota nie je skutočne zaplatenou, požadovanou, ani ponúkanou cenou, jedná sa len o odhad. Jedná sa o ekonomickú kategóriu, vyjadrujúcu peňažný vzťah medzi zbožím a službami, ktoré môžu byť kupované buď stranou predávajúcou alebo stranou kupujúcou. Podľa ekonomickej koncepcie sa hodnotou vyjadruje úžitok, prospech vlastníka zboží, alebo služby v dobe, kedy sa odhad hodnoty stanovuje. Existujú rôzne druhy hodnôt (ako sú napr. vecná hodnota, výnosová hodnota, stredná hodnota, tržná hodnota a pod.) , pritom každá z nich môže mať inú hodnotu. Preto treba pri oceňovaní vždy definovať, o akú hodnotu sa jedná.[5]

2.9.2 Cena zistená

Je cena zistená podľa aktuálneho cenového predpisu. Aktuálny cenový predpis v dobe písania diplomovej práce je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a oceňovacia vyhláška č. 441/2013 Sb. v platnom znení ku dňu, ku ktorému je cena zistená.[5]

2.9.3 Cena obstarávacia

Tiež sa inak nazýva aj cena historická. Je to cena, za ktorú bol tovar získaný v dobe jeho obstarania. Napríklad u stavieb je to cena v dobe jej postavenia bez odpočtu opotrebenia.[5]

2.9.4 Cena reprodukčná

Inak nazývaná tiež cena reprodukčná obstarávacia cena. Je cena, za ktorú je možné rovnakú alebo obdobnú vec obstarat' v dobe ocenenia, bez toho aby sa odpočítalo opotrebenie.[5]

2.9.5 Jednotková cena

Cena stanovená na jednotku určenej výmery (m^3 – meter obostavaného priestoru; m^2 – meter podlahovej, zastavanej, úžitkovej plochy; m – meter dĺžky a pod.).[5]

2.9.6 Cena obvyklá

Taktiež cena obecná alebo tržná. Je cena, za ktorú môžeme danú vec alebo službu, popřípade obdobnú vec alebo službu na danom mieste a čase predat' alebo kúpiť. Do ceny sa pritom premietajú všetky okolnosti, ktoré môžu cenu ovplyvniť.[3],[5]

Do ceny sa nepremietajú mimoriadne okolnosti trhu (stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít), osobné pomery predávajúceho alebo kupujúceho (sú vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné vzťahy medzi predajúcim a kupujúcim) a vplyv zvláštnej obľuby (na základe citového alebo iného vzťahu k danej veci je prikladaná zvláštna hodnota). [3],[5]

Obecná cena sa zvyčajne zisťuje porovnaním z už realizovanými predajmi a kúpami podobných vecí v danom mieste a čase, za predpokladu, že sú dostupné všetky potrebné informácie. Pokiaľ sú tieto informácie od štatisticky významného subjektu nedostačujúce je nutné použiť náhradnú metódu zisťovania obecnej ceny.[3],[5]

2.9.7 Mimoriadna cena

Za mimoriadnu cenu sa považujú mimoriadne (neplánované, netradičné, výnimočné) vplyvy pôsobiace na výšku ceny, ako sú napríklad mimoriadne okolnosti trhu, osobné pomery predávajúceho alebo kupujúceho alebo vplyv zvláštnej obľuby. S témou tejto diplomovej práce obzvlášť súvisia termíny ako tržná cena v tiesni a cena zvláštnej obľuby.[3]

Tržná cena v tiesni je pojem využívaný prevažne bankami a je to pojem pre cenu nehnuteľnosti, za ktorú bude takmer určite nehnuteľnosť predaná v čo najkratšom čase.[5]

Cena zvláštnej obľuby, ako som už definoval vyššie. Jedná sa o cenu, ktorej výška sa odvíja na základe citového alebo iného vzťahu k danej veci, čiže stručnejšie povedané tejto veci je prikladaná zvláštna hodnota.[3]

2.9.8 Východisková cena

Je to cena, z ktorej sa vychádza pri zisťovaní ceny z niektorých z vyššie uvedených cien. V podstate jedná sa o cenu novej stavby bez započítaného opotrebenia.[5]

2.9.9 Vecná hodnota

Vecná hodnota je definovaná ako reprodukčná cena veci znížená o príslušné opotrebenie, ktoré odpovedá intenzite používania a veku veci. V celkovom výsledku je vecná hodnota ešte znížená o náklady vynaložené na nutné opravy vážnych porúch, ktoré znemožňujú okamžité užívanie veci.[5]

2.9.10 Výnosová hodnota

Je súčet diskontovaných budúcich príjmov z nehnuteľnosti. Zjednodušene povedané jedná sa o nehnuteľnosti, ktoré nám vytvárajú stály príjem, ako napríklad ročné nájomné, od ktorého sa odpočítajú ročné náklady na prevádzku (odpisy, priemerná ročná údržba, správa nehnuteľnosti, daň z nehnuteľnosti, poistenie a pod.).[5]

2.10 Podklady pre ocenenie nehnuteľnosti

Pri oceňovaní nehnuteľnosti môžeme pracovať s týmito podkladmi:

- **Výpis z katastra nehnuteľnosti,**
- **Kopia príslušnej časti katastrálnej mapy,**
- **Výpis z pozemkovej knihy,** najmä ak sa jedná o starší objekt,
- **Cenová mapa pozemkov,** pokiaľ má príslušná obec cenovú mapu vypracovanú,
- **Výkresová dokumentácia** skutočného prevedenia stavieb,
- **Stavebne právna dokumentácia,**
- **Nájomné zmluvy,**
- **Pasporty nehnuteľnosti,**
- **Priznania k dani z nehnuteľnosti,**
- **Poistné zmluvy** na životné poistenie stavieb a poistenie zodpovednosti za škodu,
- **Zmluvy o správe nehnuteľnosti,**
- **Zmluvy o službách** spojených s údržbou, opravami a riadením nehnuteľnosti,
- **Výsledky miestneho šetrenia** vyhotovené výlučne osobou, ktorá bude vykonávať odborný odhad za pomoci poučného nestranného pomocníka, ktorý pomáha pri meraní,[5]
- **Príslušné predpisy, katalógy cien,** normy, časopisy a iná odborná literatúra,
- **Diaľkový prieskum zeme** za pomoci leteckých alebo družicových snímok, online máp a pod.
- **Nadobúdacie doklady.**[5]

2.11 Životnosť a opotrebenie stavieb

2.11.1 Životnosť stavby

Životnosť - pod pojmom životnosť stavieb (taktiež nazývaná technická životnosť), pri oceňovaní majetku, rozumieme dobu užívania stavby od jej vzniku až po jej schátranie a počas celej doby bol objekt schopný plniť požadovanú funkciu. Počas celej doby

užívania prebiehali práce vykonávajúce preventívnu údržbu, aby sa zachovával jej dobrý stav. Životnosť stavby sa uvádza v rokoch.[5]

Keďže stavba je postavená z jednotlivých prvkov, materiálu a konštrukcií, tak je priamo ovplyvnená životnosťou týchto častí. Takže každá stavba obsahuje takzvané prvky dlhodobej životnosti a prvky krátkodobej životnosti.

Prvky dlhodobej životnosti sú také prvky stavby, ktoré sa nemenia počas celej doby životnosti stavby, ako sú zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie, základy, strešná nosná konštrukcia (napr. krov) a schodište pokiaľ je súčasťou nosného systému stavby, nie je tým myslené napríklad drevené schodište.[5]

Prvky krátkodobej životnosti, ako už vyplýva z predošlej definície, jedná sa o konštrukcie, ktoré sú počas životnosti stavby aj niekoľko krát menené no minimálne jeden krát.[5]

Po definovaní prvkov životnosti nám z definícií vyplýva, že výrazný vplyv na celkovú životnosť stavby budú mať prvky dlhodobej životnosti. Každý z týchto prvkov má definovanú nejakú **predpokladanú životnosť** (inak aj nazývaná životnosť tabuľková alebo základná). Dĺžky predpokladanej životnosti v rokoch, či už jednotlivých konštrukcií alebo celých stavieb podľa druhu, uvádza viacero literatúr, ale v každej nájdeme určité rozdiely. Predpokladaná životnosť jednotlivých konštrukcií je uvedená napríklad v oceňovacej vyhláške 441/2013 Sb. v aktuálnom znení a životnosť podľa druhu stavby uvádza napríklad norma CSN EN 1990.[5]

Zvyšková životnosť je životnosť, ktorá zostáva do schátrania stavby, od doby kedy sa vyhotovilo ocenenie. Samozrejme, u tejto životnosti sa predpokladá, že je vykonávaná preventívna údržba.[5]

Ekonomická životnosť stavby je doba jej hospodárnej využiteľnosti (náklady na jej prevádzku presiahnu výnosy získané z tejto stavby). Spravidla býva táto životnosť kratšia ako technická životnosť stavby. V niektorých krajinách sa za ekonomickú životnosť považuje aj doba, kedy je výhodnejšie postavenú stavbu zlikvidovať a postaviť na jej mieste novú stavbu, ktorá bude prinášať vyšší zisk.[5]

Okamih vzniku stavby sa počíta od doby, kedy sa začala stavba skutočne užívať. Ak sa začala stavba užívať ešte pre kolaudáciu a je možné to dokladom preukázať (napríklad dokladom o zaplatení dane z nehnuteľnosti, uzatvorením poisťky na objekt a pod.), tak sa začiatok užívania datuje od tohto preukázateľného dátumu. Inak je začiatok užívania stavby uvažovaný od doby, kedy nadobudlo právnu moc kolaudačné rozhodnutie, kolaudačný súhlas alebo začalo užívanie na základe oznámenia stavebnému úradu. Ak sa dátum užívania takto zistiť nedá, počíta sa od roku užívania zisteného na základe iného dokladu a ak by nebol k dispozícii ani ten, tak sa začiatok užívania stavby určí odhadom (napríklad podľa veku okolitých stavieb, na základe čísla popisného, použitých konštrukcií, architektúry, kroniky a pod.).[5]

2.11.2 Opatrebenie stavby

Opatrebenie (v praxi sa taktiež vyskytuje aj definícia amortizácia) je pojem, ktorý vyjadruje mieru užívania a vplyv času na stavbu. Tieto dva faktory spôsobia, že stavba

sa prirodzene degraduje (znižovanie hodnoty, znehodnotenie). Vyjadruje sa v percentách z hodnoty novej stavby. Opatrebenie je možné vypočítať rôznymi metódami:[5]

Súvisiace pojmy s opotrebením stavby:

Vek stavby – uvádza sa ku dňu, kedy sa vykonáva ocenenie a uvádza sa v rokoch, bez ohľadu k mesiacom a dňom. Je to hodnota, ktorá vznikne výpočtom rozdielu hodnôt letopočtu roku ocenenia a roku vzniku stavby.[5]

Technická hodnota stavby – nám udáva okamžitý technický stav stavby k pomeru tej istej stavby, ale novej. Technická hodnota stavby sa označuje TH a hodnota sa udáva v percentách.[5]

2.11.2.1 Klasické metódy výpočtu opotrebenia

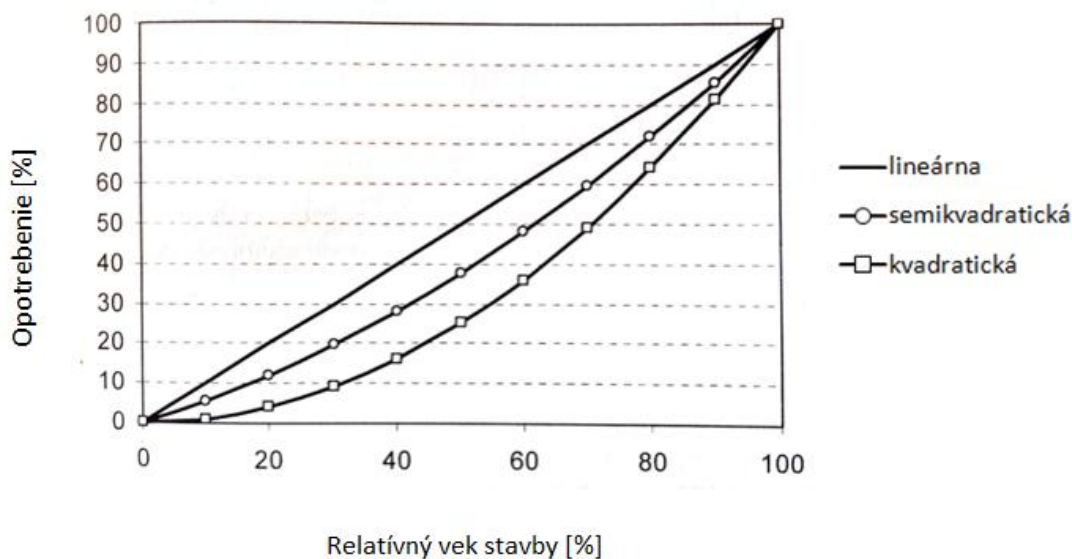
Medzi najpoužívanejšie klasické metódy výpočtu opotrebenia patrí metóda lineárna, metóda kvadratická a metóda semikvadratická.

Všetky vyššie uvedené klasické metódy výpočtu uvažujú s tým, že stavba a všetky jej prvky konštrukcie sa znehodnocujú (opotrebovávajú) úplne rovnako, alebo aspoň ich výsledná hodnota zobrazuje akýsi priemer z opotrebenia všetkých konštrukcií.

Pri stavbách neudržovaných, najmä v počiatku ich životnosti, sa odporúča použiť pre výpočet opotrebenia **metóda lineárna**, pretože opotrebenie narastá priamoúmerne s časom, od nulového opotrebenia až po úplné schátranie, teda 100%. Väčšinou býva maximálne opotrebenie ohraničené (stanovená maximálna hodnota, ktorá môže byť nadobudnutá) vyhláškou, predpisom alebo literatúrou a pritom číslo môže byť rozdielne. Hodnota s maximálne možným opotrebením je napríklad uvedená vo vyhláške č. 182/1988, kde je uvedené, že maximálne možné opotrebenie rodinného domu je 80%. [5]

Keďže u starších stavieb sa predpokladá modernizácia aspoň raz za životnosť stavby, tak použité lineárnej metódy by nebolo objektívnym. Zvýhodňovalo by to predovšetkým nadobúdajúceho. Pre stavby staršie pravidelne udržiavané a došlo u nich k modernizáciám sa odporúča použiť **metóda lineárne kvadratická**. Táto metóda je pomysleným stredom medzi metódou lineárnou a kvadratickou. [5]

Pri budovách veľmi kvalitne a nákladne vybudovaných s vysokou úrovňou údržby (napr. verejné budovy reprezentačného charakteru s dlhou životnosťou a malým opotrebením), poprípade boli vykonané rozsiahle opravy, môžeme použiť **metódu kvadratickú**. Táto metóda nám dáva u nie príliš starých budov pomerne malé znehodnotenie. [5]



Obr. 2 - Kvadratická a semikvadratická metóda výpočtu opotrebenia v porovnaní s lineárnou metódou [5]

2.11.2.2 Analytické metódy výpočtu opotrebenia

Prostredníctvom týchto metód je možné počítať opotrebenie ako vážený priemer jednotlivých konštrukcií a vybavenia. Princíp výpočtu spočíva v tom, že opotrebenie sa počíta lineárnou metódou samostatne pre každú časť s rôznym vekom, poprípade odlišným technickým stavom. Podrobný postup, ako vypočítať opotrebenie prostredníctvom analytickej metódy, je uvedený v aktuálnej vyhláške č 441/2013 Sb.[5]

2.11.2.3 Výpočet opotrebenia pri nedostatku informácií

2.12 Metódy oceňovania nehnuteľného majetku

Nehnutelnosť sa spravidla oceňuje obvyklou cenou, pokiaľ zákon nenariadi iný spôsob ocenenia.

Iné spôsoby ocenenia nehnuteľného majetku stanovené zákonom sú nákladový spôsob, porovnávací spôsob, výnosový spôsob alebo kombináciou uvedených spôsobov.[3]

Nehnutelnosť oceňovaná – je nehnuteľnosť, u ktorej je potrebné zistiť cenu.

2.12.1 Nákladový spôsob

Vychádza z nákladov, ktoré by bolo potrebné vynaložiť na zaobstaranie predmetnej nehnuteľnosti, či už ako novostavbu, alebo v stave, v akom sa nachádza v danom mieste ku dňu ocenenia.[3],[5]

Pre zistenie hodnoty nehnuteľnosti nákladovým spôsobom je možné použiť tieto metódy:

- **Reprodukčnou cenou**
 - o individuálna cenová kalkulácia,
 - o podrobný položkový rozpočet,
 - o pomocou agregovaných položiek,
 - o prepočet ceny,
- **Podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb.**
- **Bodovacou metodikou** (používaná v rozmedzí od 1.1.1985 – 31.10.1994)
- **Na základe obytnej plochy** (používaná do 31.12.1984)

Súvisiace pojmy s nákladovým ocenením:

Cenové indexy sa používajú na prepočet cien (jednotkovej alebo základnej) z jedného dátumu k dátumu inému (napr. prepočet ceny z roku 2010 na rok 2016). Cenové indexy sú spracované rôznymi autormi alebo spoločnosťami. Pre stavebníctvo vydáva cenové indexy napríklad spoločnosť ÚRS alebo aj Český štatistický úrad.[5]

Cenové podiely stavebných konštrukcií a vybavenia. Je podiel ceny určitej konštrukcie alebo vybavenia k celkovej cene stavby. Vyjadruje sa v percentách.[5]

2.12.1.1 Zistenie hodnoty reprodukčnou cenou

Individuálna cenová kalkulácia je najpodrobnejšia, najpresnejšia, ale zároveň najpracnejšia metóda. Metóda rozlišuje jednotlivé prvky stavebných konštrukcií podľa druhu a výmery pre každú stavbu. Príslušné výmery sa násobia jednotkovou cenou získanou z katalógu cien stavebných prácí a súčtom násobkov získame reprodukčnú cenu. Túto metódu je možné použiť len ak presne vieme aké konštrukcie sú použité a ako boli prevedené. Individuálnu cenovú kalkuláciu zostavujeme podľa takzvaného kalkulačného vzorca a jeho najčastejšia štruktúra vyzerá takto:[5]

- **Priame náklady**
 - o priame náklady na materiál
 - o priame náklady na mzdy
 - o priame náklady na stoje
 - o ostatné priame náklady
- **Nepriame náklady**
 - o réžie výrobné
 - o réžie správne
- **Cena vypočítaná**
 - o náklady celkom + zisk

Podrobný položkový rozpočet - pomocou tejto metódy sa dá presne stanoviť cena stavebného objektu za pomoci položiek stavebných prácí. Cena položky je zostavovaná buď prostredníctvom individuálnej kalkulácie alebo pomocou smerných orientačných cien. Pre vypracovanie položkového rozpočtu je potrebná vykonávací dokumentácia objektu.[5]

Agregovaná položka je položka, do nej je zlúčených viacero položiek stavebných prác, ktorých výsledkom je ucelená stavená konštrukcia napríklad ŽB základová doska. Táto položka v rámci agregácie obsahuje potrebné debnenie, výstuž a oddebnenie konštrukcie. Tento spôsob je používaný v prípade, kedy nie je dostupná vykonávacia dokumentácia, ale poznáme druhy použitých materiálov a stavebné konštrukcie. Takto môžeme rýchlo a pomerne presne vykonávať ocenenie. Môže slúžiť aj pre zistenie opravných koeficientov pri odlišnom vybavení oceňovaných objektov.[5]

Prepočet ceny je metóda oproti ostatným metódam jednoduchšia, ale zase menej presná. Hlavným princípom metódy je zistenie výmery celej stavby alebo jednotlivej stavebne a funkčne odlišnej stavby (obostavaný priestor, zastavaná plocha, úžitková plocha, dĺžky, hĺbky studne alebo výšky komína atď.) a následne sa výmera vynásobí jednotkovou cenou, ktorú zistíme v katalógu technicko-hospodárskych ukazovateľov. Vynásobením získame reprodukčnú cenu. Čo sa týka vybavenia, porovnávané objekty zvyčajne nebudú vybavené rovnako. Je potrebné cenu upraviť o takzvaný koeficient vybavenia.[5]

2.12.1.2 Zistenie hodnoty podľa oceňovacej vyhlášky

Nákladovým spôsobom podľa vyhlášky je možné oceňovať rodinný dom, rekreačnú chalupu a rekreačný domček (u ktorých je základná podmienka, že musia mať obostavaný priestor väčší ako 1100m³), ďalej budovu a halu, rekreačnú chatu, záhradkársku chatu, garáž, vedľajšiu stavbu, inžinierske a špeciálne pozemné stavby, vonkajšie úpravy, studňu, cintorínske stavby a cintorínske zariadenia, jednotky (byt, nebytový priestor alebo rozostavaná jednotka), rybník, malú vodnú nádrž a ostatné vodné diela, kultúrnu pamiatku, stavbu určenú k odstráneniu, rozostavanú stavbu, stavbu nespojenú so zemou pevným základom, stavbu s viacúčelovým využitím, stavbu z viacerých konštrukčných systémov a iné stavby. Podrobný popis a identifikácie týchto predmetov ocenenia a taktiež vzorce potrebné k stanoveniu základnej ceny sú uvedené v oceňovacej vyhláške 441/2013 v aktuálnom znení §10 - §29.[11]

V nasledujúcich odsekoch sa budem venovať stanoveniu ceny na predmetoch ocenenia súvisiacimi s diplomovou prácou.

Cena stavby sa podľa oceňovacej vyhlášky § 10 stanoví vynásobením počtu merných jednotiek, ktoré sa stanovia podľa prílohy č. 1 tejto vyhlášky a základnou cenou upravenou podľa príslušného ustanovenia vyhlášky v závislosti na účele využitia stavby. Základný vzorec pre výpočet ceny stavby okrem stavby rybníka a malej vodnej nádrže je:[11]

$$CS = CS_N \times pp$$

CS – cena stavby v Kč,

CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

pp – koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu.[11]

Cena stavby nákladovým spôsobom (CS_N) sa stanoví podľa vzorca:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým spôsobom,

ZCU – základná cena upravená v Kč za mernú jednotku určená podľa účelu využitia stavby (§ 11 – 21),

P_{mj} – počet merných jednotiek stavby,

o – opotrebenie stavby v %,

1 a 100 sú konštanty.[11]

Koeficient úpravy ceny pre stavbu podľa polohy a trhu (pp) sa stanoví podľa vzorca:

$$pp = I_T \times I_P$$

I_T – index trhu stanovený podľa § 4 odst. 1,

I_P – index polohy stanovený podľa § 4 odst. 1.[11]

Rodinný dom, rekreačná chalupa a rekreačný domček

Základná cena vyššie uvedených stavieb sa môže vypočítať podľa nákladového spôsobu len v prípade, že ich obostavaný priestor je väčší ako 1000 m³. Je tomu tak, základnú cenu (ZCU) stanovíme podľa daného vzorca:

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

ZCU – základná cena upravená v Kč za m³ obostavaného priestoru,

ZC – základná cena v Kč za m³ obostavaného priestoru podľa prílohy č. 11 oceňovacej vyhlášky,

K_4 – koeficient vybavenia stavby,

K_5 – koeficient polohový uvedený v prílohe č.20, tabuľka č.1 oceňovacej vyhlášky,

K_i – koeficient zmeny cien stavieb podľa prílohy č.41 oceňovacej vyhlášky.[11]

Koeficient vybavenia stavby (K_4) sa vypočíta podľa:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

1 a 0,54 sú konštanty,

N – súčet cenových podielov konštrukcií a vybavenia uvedený v prílohe č.21, tabuľka č.3 oceňovacej vyhlášky.

Výška koeficientu je obmedzená na rozpätie od 0,80 – 1,20. Toto rozpätie sa dá prekročiť len výnimočne a musí byť dobre odôvodnené.[11]

Garáž

Nákladovým spôsobom sa môže oceňovať garáž samostatná alebo radová, jednopodlažná alebo dvojpodlažná, spoločne užívaná so stavbou nehnuteľnou alebo inou, ktorá je súčasťou pozemku, rozostavané garáže, neoceňované porovnávacím spôsobom. Základná cena garáže sa stanoví podľa nasledujúceho vzorca:

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

ZCU – základná cena upravená v Kč za m³ obostavaného priestoru,

ZC – základná cena v Kč za m³ obostavaného priestoru podľa prílohy č. 13 oceňovacej vyhlášky,

Koeficienty K₄, K₅ a K_i sa stanovujú obdobne ako je to u rodinného domu, rekreačnej chalupy a rekreačnom domčeku.[11]

2.12.1.3 Zistenie hodnoty bodovacou metódou

Je to metóda, ktorá sa v súčasnosti už nepoužíva. Oceňovalo sa na základe priradených bodových hodnôt, čo v praxi znamenalo = priradený počet bodov na meter štvorcový alebo meter dĺžky. U rodinných domov sa bodovacie tabuľky zostavovali tak, že boli zistené ceny jednotlivých konštrukcií po jednotlivých podlažiach. Následne táto hodnota bola rozdelená plochou podlaží, ktorá nám dala jednotkovú cenu danej konštrukcie (Kč/m²). K tejto hodnote sa priradil určitý počet bodov.

Výhodami tejto metódy bolo napríklad veľmi detailne rozlíšenie stavby rôzneho prevedenia a vybavenia, možnosť operatívne reagovať na zmenu cien prostredníctvom iného priradenia bodov. Medzi nevýhodou patrilo nutnosť dôkladnej prehliadky budovy a spočítaním zriaďovacích predmetov. Pri neuskutočnení prehliadky jediného bytu to teoreticky znamenalo nemožnosť zrealizovať ocenenie.[5]

2.12.1.4 Oceňovanie rozostavaných stavieb

Oceňovanie rozostavaných stavieb sa vykonáva od roku 1964 postupne dvoma metódami. Prvá metóda vykonávaná podľa vyhlášky č. 178/1994Sb. a druhá vykonávaná dnes podľa zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. a následne jej kombinácií.

U prvej metódy bol postup oceňovania rozostavaných stavieb nasledovný:

- Porovná sa, ako má vyzerat' dokončený objekt podľa schválenej dokumentácie a zhodnotí sa percentuálne dokončenie postavených prvkov,
- objekt sa ocení ako by bol celý dokončený,
- spočítajú sa percentá nedokončených prvkov,
- nakoniec sa týmto percentom upraví pôvodne vykalkulovaná východisková cena nehnuteľnosti.[5]

Druhá metóda je používaná od 1.1.1985, ktorá využíva u niektorých stavieb bodové hodnotenie (v každom podlaží sa sčítajú body už hotových stavebných prvkov

a následne sa vypracuje normálne ocenenie s prípadným odpočtom opotrebenia) alebo stavby neoceňované bodovým hodnotením sú oceňované podľa prvej metódy.

V súčasnosti sa oceňujú rozostavané stavby podľa katalógu THU (cenové percentuálne podiely) a podľa oceňovacej vyhlášky, kde nájdeme v prílohe č.15 objemové podiely.

Do hodnoty rozostavenej stavby sa nezapočítava nezabudovaný materiál nachádzajúci sa v priestore stavby.[5]

2.12.1.5 Oceňovanie stavieb určených k odstráneniu

Pre účely oceňovania sa za stavbu určenú k odstráneniu považuje stavba tá, na ktorú vydal príslušný stavebný úrad rozhodnutie na odstránenie (demoláciu) stavby. Náklady, ktoré sú vynaložené na demoláciu bývajú často krát vyššie, ako je hodnota použiteľného materiálu získaného z demolácie.[5]

Cena takto určenej stavby sa zisťuje ako obvyklá cena použiteľného materiálu získaného z odstránenia stavby a zníži sa o náklady vynaložené na búranie, odvoz a poprípadne aj úpravu terénu. Ak prekročia náklady vynaložené na demoláciu obvyklú cenu použiteľného materiálu, tak sa cena stavby rovná nule.[11]

Taktiež existujú určité stavby, terénne úpravy a zariadenia nevyžadujúce povinnosť ohlásiť príslušnému stavebnému úradu budúcu likvidáciu. Presné kritéria, o ktoré druhy stavieb, terénne úpravy a zariadenia sa jedná sú rozpísané v stavebnom zákone 183/2006 Sb. v §103 a §128 aktuálneho znenia.[5]

2.12.2 Porovnávací spôsob

Princíp tohto spôsobu spočíva v porovnaní predmetu ocenenia s predmetom rovnakým alebo podobným a ich cien, ktoré boli dohodnuté pri predaji. Taktiež je to ocenenie veci odvodené z ceny inej podobnej funkčnej a hlavne súvisiacej veci.[3]

Na cenu nehnuteľnosti má vplyv viacero hľadísk. Veľmi závislá je cena od **polohy** nehnuteľnosti. Najväčší vplyv má poloha na obchodné nehnuteľnosti, niečo menej u obytných nehnuteľností a najmenší vplyv polohy je u výrobných nehnuteľností (dôležitá je dopravná dostupnosť). Taktiež veľkosť mesta, v ktorom sa nachádza, dostupnosť do centra a pod. Z toho vyplýva, že treba voliť, pri oceňovaní nehnuteľnosti v rovnakých alebo podobných polohách, pokiaľ je to možné.[5]

Podobnosť má taktiež vplyv na cenu nehnuteľnosti. Veľmi blízka podobnosť môže nastať často len pri bytových jednotkách rovnakej kategórie a veľkosti, alebo pri radových domoch s typovou výstavbou. Ostatné rodinné domy sa budú líšiť o niečo viac a to veľkosťou, tvarom, vybavením (dostupná garáž áno/nie, veľkosťou pozemku alebo záhrady, samostatne stojaci alebo radový).[5]

Určitý vplyv má aj aktuálny **technický stav** objektu. Nie je pochýb, že novostavba bude mať vyššiu hodnotu ako objekt rovnaký, ale už opotrebený, ktorý si vyžiada zvýšené náklady na údržbu, opravy, poprípadne rekonštrukciu.

Je potrebné mať na pamäti, že nakoľko sú si porovnávané nehnuteľnosti podobné, ich odlišnosti je potrebné premietnuť do ceny.[5]

Súvisiace pojmy k oceneniu porovnávacím spôsobom:

Nehnutel'nosti porovnávané – sú nehnuteľnosti, pri ktorých poznáme ich parametre (obec/mesto, vybavenie, infraštruktúra, poloha nehnuteľnosti v obci, účel využitia nehnuteľnosti, výmery, vybavenosť, technický stav, vek, rozsah, veľkosť a pod.).[5]

Koeficient odlišnosti – vyjadruje vplyv jednej vlastnosti, ktorá spôsobuje rozdiel v cene oproti inej podobnej nehnuteľnosti. Keď je hodnota porovnáwanej nehnuteľnosti vyššia ako hodnota nehnuteľnosti oceňovanej, tak je tento koeficient vyšší ako 1. Jedná sa o bezrozmerné číslo.[5]

Index odlišnosti - vyjadruje vplyv viacerých vlastností, ktoré spôsobujú rozdiel v cene oproti inej podobnej nehnuteľnosti. Keď je hodnota porovnáwanej nehnuteľnosti vyššia ako hodnota nehnuteľnosti oceňovanej, tak je tento koeficient vyšší ako 1.[5]

Indexovaná tržná cena – je upravená cena porovnávaného objektu indexom odlišnosti na cenu oceňovaného objektu.[5]

Štandardná tržná cena – cena nehnuteľnosti s definovanými vlastnosťami, ktoré sú považované pre daný typ objektu za určitý štandard konkrétnej oceňovanej nehnuteľnosti.[5]

Podklady z ktorých možno čerpať pri porovnávaní nehnuteľností:

Tržné ceny nehnuteľností sú dosiahnuté, skutočné, realizované ceny nehnuteľnosti. Žiaľ tieto podklady sú prakticky nedostupné, a ak áno, môžu podávať skreslené informácie o hodnote nehnuteľnosti (predaj medzi príbuznými, predaj medzi spriaznenými právnickými osobami, špekulatívny predaj alebo oficiálna kúpa od súkromníka za veľmi vysokú cenu).[5]

Realitné inzeráty sú jedným z dôležitých a relatívne objektívnych podkladov pre cenové porovnanie a zistenie obecnej ceny nehnuteľnosti. Ceny inzerované v inzerátoch ako požadované predajné sú spravidla vyššie, než za akú hodnotu sa nakoniec predajú. Postupom času, keď sa nehnuteľnosť nepredáva, jej cena klesá, až dôjde k zmiznutiu inzerátu, čo je pravdepodobne dôsledok predaja nehnuteľnosti za cenu poslednej blízkej požadovanej. Z toho vyplýva, že cena odhadovanej nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako cena nehnuteľnosti podobnej ponúkanej v inzeráte.[5]

Cenové mapy pozemkov sú veľmi dobrým podkladom k spracovaniu ceny pozemku. Mali by byť totiž spracované na základe skutočne dosiahnutých cien. Cenové mapy spracovávajú obce, no nie všetky obce. Na internete majú spracované mapy obce (mestá) Bilina, Brno, Dobruška, Horoměřice Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín. Pomocou máp obcí, ktoré tieto mapy majú spracované možno určiť alebo vysledovať konštanty pre stanovenie ceny pozemku u obcí podobných a podobných lokalitách v obci, kde tieto mapy nemajú spracované.[5],[13]

Vlastná databáza znalca – k objektívnemu stanoveniu ceny by si mal odhadca viesť vlastnú databázu cien a nájomného, ktorú si bude priebežne dopĺňovať.[5]

2.12.2.1 Porovnanie odbornou rozvahou

Prostredníctvom tejto metódy sa zrovnáva nehnuteľnosť s inými inzerovanými alebo skutočne realizovanými cenami nehnuteľnosti. Ako podklad k porovnaniu môže slúžiť napríklad zoradený výpis z realitnej inzercie alebo zoradený a upravený prehľad z internetu. Po zhromaždení údajov nasleduje zdôvodnenie a uvedenie ceny približne odhadnutej, alebo sa aspoň uvedie rozpätie, v ktorom by sa mala primeraná cena pohybovať. Avšak táto metóda je v súčasnosti považovaná za menej presnú.[5]

2.12.2.2 Porovnanie pomocou indexu odlišnosti

Použitie tejto metódy, nám poskytuje o niečo väčšiu vypovedaciu hodnotu ako tomu je u predošlej metódy. Metóda je založená na obdobnom princípe, ako porovnanie odbornou rozvahou. Zrovnáva nehnuteľnosť s inými inzerovanými alebo skutočne realizovanými cenami nehnuteľností za predpokladu, že sa vykoná porovnanie s minimálne troma objektmi, s čo najviac podobnými znakmi (porovnanie veľkosti, polohy, využitia, technického stavu a pod.). Hodnotené údaje musia byť v posudku podrobne uvedené, vrátane prameňa, odkiaľ boli informácie nadobudnuté. Po zhromaždení údajov určí znalec porovnávaciu cenu. Rozdiely medzi objektmi sa musia premietnuť do ceny pomocou koeficientov, z ktorých získame index odlišnosti.[5]

2.12.2.3 Porovnanie pomocou oceňovacej vyhlášky

Porovnávacím spôsobom je možné oceňovať rodinný dom, rekreačnú chalupu a rekreačný domček (u ktorých je základná podmienka, že musia mať obostavaný priestor do 1100m³), ďalej rekreačnú chatu, záhradkársku chatu, garáž, jednotky (byt a spoločné časti nehnuteľných vecí). Podrobný popis a identifikácie týchto predmetov ocenenia a taktiež vzorce potrebné k stanoveniu základnej ceny sú uvedené v oceňovacej vyhláške 441/2013 v aktuálnom znení §34 - §38.[11]

V nasledujúcich odsekoch sa budem venovať stanoveniu ceny na predmetoch ocenenia súvisiacimi s diplomovou prácou.

Základný vzorec pre výpočet ceny stavby porovnávacím spôsobom je:

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$$

CS_P – cena stavby určená porovnávacím spôsobom,

OP – obostavaný priestor v m³,

ZCU – cena upravená stavby v Kč za m³,

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

I_P – index polohy pozemku, na ktorom sa nachádza stavba určený podľa §4 odst.1.[11]

Rodinný dom, rekreačná chalupa a rekreačný domček

Základná cena upravená sa stanoví podľa vzorca:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

ZCU – základná cena upravená v Kč za m³ obostavaného priestoru,

ZC – základná cena v Kč za m³ stanovená podľa prílohy č.24, tabuľky č.1 oceňovacej vyhlášky,

I_V – index konštrukcie a vybavenia.

Index konštrukcie a vybavenia (I_V) sa vypočíta podľa nasledujúceho vzorca:

$$I_V = 1 + \sum_{i=1}^{12} Vi \times V_{13}$$

Vi – hodnota kvalitatívneho pásma indexu konštrukcia a vybavenia objektu uvedeného v prílohe č.24, tabuľke č.2.[11]

Garáž

Základnou podmienkou pre určenie ceny garáží porovnávacím spôsobom je, že musí byť dokončená jednopodlažná alebo dvojpodlažná, samostatne stojaca alebo radová a nemôže byť spoločne užívaná s inými stavbami mimo stavieb oceňovaných podľa § 35 a 36 oceňovacej vyhlášky. Základná cena upravená sa vypočíta podľa vzorca:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

ZCU – základná cena upravená v Kč za m³ obostavaného priestoru,

ZC – základná cena v Kč za m³ stanovená podľa prílohy č.26, tabuľky č.1 oceňovacej vyhlášky,

I_V – index konštrukcie a vybavenia, ktorý sa stanoví obdobne ako u predošlého odstavca rodinné domy, rekreačné chalupy a rekreačné domčeky.[11]

2.12.3 Výnosový spôsob

Výnosovým spôsobom sa oceňujú predmety, z ktorých môžeme získať určité výnosy, a to buď výnosy už skutočne dosiahnuté alebo výnosy, ktoré ide za daných podmienok zvyčajne z predmetu ocenia získať. Nadobudnutý výnos je skapitalizovaný.[3]

Výnosovým spôsobom môžeme oceňovať stavbu, ktorá už bola ocenená nákladovým spôsobom, tak ako to je popísané v §31 oceňovacej vyhlášky 441/2013 v aktuálnom znení.[11]

2.12.3.1 Výnosy z nehnuteľností

Výnosy z nehnuteľností je potrebné počítať z nájmu za prenájom všetkých dostupných priestorov nehnuteľností určených k prenájomu. Prakticky je ale potrebné počítať s tým, že nebudeme mať vždy 100% obsadenosť nehnuteľnosti po celý rok. Môžu nastať napríklad prípady, ako je výmena nájomníkov alebo nízky dopyt po priestoroch. Tieto prípady sa zohľadňujú buď priamo vo výnosoch, alebo ak vieme presnú obsadenosť priestorov môžeme zohľadniť percentom z výnosov v nákladoch.

Pre priehľadnosť by mali byť výnosy detailne popísané a rozčlenené napríklad do tabuliek s popisom plochy a prislúchajúceho nájmu.[5]

Pre stanovenie výšky primerane dosiahnuteľného nájmu je potrebné zvážiť všetky pôsobiacie vplyvy:

U bytov, bytových respektíve rodinných domov nám predovšetkým pôsobia najmä tieto vplyvy:

- Obec:
 - o veľkosť a význam obce,
 - o úroveň výnosov a cien v obci
 - o pracovná príležitosť respektíve percento nezamestnanosti v obci;
- Časť obce, v ktorej sa byt nachádza:
 - o poloha k centru obce, respektíve odlišnosti štvrte,
 - o zloženie obyvateľstva v štvrti, na ulici, úroveň kriminality,
 - o hluk alebo pokojná zóna, obytná alebo priemyselná zóna,
 - o vybavenosť (obchody, úrady, školy a pod.);
- Vlastný objekt:
 - o poloha budovy v obci, hluk alebo pokojná zóna, obytná alebo priemyselná zóna,
 - o zloženie obyvateľstva,
 - o spojenie verejnou dopravou, vzdialenosť zástaviek MHD,
 - o prístup a prízjazd k objektu,
 - o možnosti parkovania vozidiel;
- Vlastný prenajímaný byt:
 - o podlažie, v ktorom sa byt nachádza, výťah,
 - o kategória bytu, jeho vybavenie a stav,
 - o poloha bytu k svetovým stranám,
 - o príslušenstvo bytu (pivnica, balkón, terasa, lodžia),
 - o výhľad.[5]

U nebytových priestoroch rozlišujeme tieto druhy priestorov:

- U **maloobchodných predajných priestorov** sa kladie vysoká dôležitosť na umiestnenie priestoru do miest s vysokou koncentráciou ľudí ako napríklad prestupné miesta MHD alebo verejnej dopravy. Taktiež možnosť bezproblémového parkovania pri prevádzke zohráva svoju úlohu. Atraktívnejšie sú napríklad priestory na prízemí objektu ako priestory vo vyšších podlažiach. Nemenej dôležité je umiestnenie plochy od uličnej fronty (väčšia vzdialenosť plochy stráca na

atraktivite). Rozdiel nájdeme aj u obchodných pasážach, napríklad či je pasáž slepá alebo priechodná. Cez priechodnú pasáž sa pohybuje väčšie množstvo ľudí čo má priamy dopad na vyššie tržby. Podobne je to aj u ulíc. Ulice kde sa nachádza vyšší počet obchodov sa dosahujú aj vyššie tržby a z toho vyplýva aj možnosť dosiahnutia vyššieho nájmu. Naopak ak sa priestor nachádza v izolovanej ulici, kde sa nevyskytujú obchody, je to s výškou najmu podstatne horšie. Skladové priestory prislúchajúce k priestorom obchodu sa prenajímajú spravidla za nižšie nájomné.[5]

- **U veľkoobchodných predajných priestorov a skladov** je najdôležitejším faktorom prízjazd vozidiel s dostatočnou kapacitou, aby bol zabezpečený plynulý chod a nedochádzalo, tak k časovým stratám čakaním na uvoľnenie miesta. S tým súvisí aj plynulosť dopravných ciest vnútri objektu vrátane výťahu, aby tu taktiež nedochádzalo k čakaniu a zbytočnému zdržaniu prevádzky. Ďalším hodnotiacim kritériom je dostupná kancelária s napojením na telefón, počítačovú sieť a pod.[5]
- **U samostatných administratívnych priestorov**, ktoré nie sú viazané na určitú výrobu, budú požadované kritéria niečo medzi bytmi a obchodnými priestormi.[5]
- Kritéria pre **výrobné priestory** sú obdobné ako u veľkoobchodných predajní, kde sa kladie vysoký dôraz na dopravnú obslužnosť. Ďalšími požadovanými podmienkami môže byť vhodnosť pre univerzálnu výrobu, možnosť zvýšeného zaťaženia podláh alebo v niektorých prípadoch aj dostatok voľných pracovných miest.[5]

Pri oceňovaní nehnuteľnosti sa vždy uvažuje s čistými výnosmi pred zdanením. Uvediem aj pár konkrétnych prípadov prečo. Napríklad pri zdanení môžu byť sadzby zdanenia rozdielne pre každú rôznu osobu. Ďalej hospodárenie s výnosmi môže byť také, že dosiahnuté výnosy sú použité k ďalšiemu rozvoju podnikania a nie k osobnej spotrebe. Ak vychádza hospodárenie zo stratou, potom nenastáva žiadne zdanenie.[5]

Nájomné sa neuvádza v Kč/m², ale skôr za prenájom ako celku (celý dom, poprípade aj zo záhradou, garážou a pod.). Taktiež je potrebné zvážiť, či udávať nájomné vrátane DPH alebo bez DPH. S pravidla sa väčšinou uvádza s DPH.[5]

2.12.3.2 Náklady z nájomného (straty nájomného)

- Daň z nehnuteľnej veci
- **Poistenie stavby** živelné a poistenie voči zodpovednosti vlastníka nehnuteľnosti za prípadné škody.
- **Opravy a údržba** spojené s užívaním stavieb.
- **Rezervy**, ktoré si vlastník odkladá na budúce opravy.
- **Osvetlenie, vykurovanie a upratovanie spoločných priestorov** (spoločných priestorov, priestory správcu domu, sklad materiálu pre údržbu a pod.).[5]

- **Správa nehnuteľností**
 - o zjednanie nájomných zmlúv, resp. ich výpovedí, jednanie s nájomcami
 - o prehliadky nehnuteľností, zaistovanie firiem pre údržbu a opravy
 - o vyberanie a vymáhanie nájomného
 - o jednanie s úradmi, poisťovňou atď.
 - o vyplňovanie daňových priznaní, zaistovanie úhrad daní
 - o rozúčtovanie služieb poskytovaných s užívaním bytu

Tieto činnosti (alebo túto prácu) musí vykonávať zodpovedná osoba. Preto treba počítať s vyčíslenými nákladmi ako sú mzda pracovníka alebo dohodnutým percentom z vybraného nájmu prípadne fixnými čiastkami.

- **Amortizácia** je určitá peňažná čiastka vkladaná každoročne vlastníkom nehnuteľnosti na účet v peňažnom ústave. Táto čiastka by mala byť tak veľká, aby na konci životnosti stavby výsledná čiastka pokryla novú realizáciu (znovu postavenie alebo kúpa obdobnej nehnuteľnosti alebo celková oprava, ktorej náklady sú spravidla s cenou stavby zrovnateľné). Počíta sa s pripisovaním úrokov a žiadna čiastka sa z účtu nevyberá.[5]
- **Provízia za prenájom** môže byť vyplatená realitnej kancelárie za zaistenie nájomcu alebo môže byť forma poskytnutej zľavy na nájmomnom.
- **Neúplné prenajatie** – Pri nehnuteľnostiach s viacerými prenajímateľnými jednotkami je potrebné počítať s tým, že nebudeme mať vždy 100% obsadenosť nehnuteľnosti po celý rok. Môžu nastať napríklad prípady ako je výmena nájomníkov alebo nízky dopyt po priestoroch. Následne je rozumné sumu očakávaného nájmu primerane znížiť.
- **Oneskorenie v platbách nájomného**
- **Prenajatie pozemku** – výnosová hodnota odzrkadľuje hodnotu celej nehnuteľnosti (stavby + pozemku). Keby sme chceli vypočítať výnosovú hodnotu stavby, je potrebné do nákladov započítať aj primeraný nájom za pozemok.[5]

2.13 Riziká pri oceňovaní nehnuteľných vecí

Pojem riziko je v spoločnosti chápaný, ako určitá hrozba, nebezpečenstvo alebo možný vznik problému a inak to nie je ani pri oceňovaní nehnuteľných vecí. Riziko nám znehodnocuje našu nehnuteľnosť. Pri oceňovaní nehnuteľných vecí sa môžu vyskytovať tieto druhy rizík:

- Technické riziká
- Environmentálne riziká
- Právne riziká
- Mikro a makro ekonomické riziká
- Ostatné riziká[14]

2.13.1 Technické riziká

Technické riziko je riziko súvisiace s nákladmi, ktoré môžu byť vynaložené na opravu porúch, lepšiu funkčnú schopnosť a užívanie objektu. Jedná sa predovšetkým o náklady vznikajúce nedodržaním technologického postupu, neodborným prevedením stavebných prác, dodatočnými zmenami v projektovej dokumentácii, nedodržaním projektovej dokumentácie, ale taktiež sem patria riziká spojené so životnosťou a opotrebením stavby.[14]

2.13.2 Environmentálne riziká

Tieto riziká sú spojené so životným prostredím, v ktorom sa daná nehnuteľnosť nachádza. Sú to riziká, ktoré vznikajú pôsobením čisto prírodných procesov, ako sú sneh, vietor, zemetrasenie, víchrica, povodeň atď., ale taktiež riziká vznikajúce pôsobením činností človeka a to môže byť napríklad zosuv pôdy dôsledkom výbuchu, znečistenie ovzdušia a pod.

Cena nehnuteľnej veci sa bude preto odvíjať aj od vynaložených nákladov spojených s plnohodnotným užívaním v tejto lokalite. Cena nehnuteľnosti bude znížená o tieto náklady.[14]

Ďalej niečo málo napíšem k najčastejšie sa vyskytujúcim environmentálnym rizikám:

- Riziká zaplavovaného územia

Patria sem územia, ktoré boli v minulosti povodňami zasiahnuté. Tieto územia sa historicky zaznamenávajú a sú uvedené na stránkach Českej asociácie poisťovní alebo na stránkach Výskumného ústavu vodohospodárskeho T.G. Masaryka.

U stavieb môže prítomnosť vody rapídne zhoršiť mechanicko-fyzikálne vlastnosti materiálu, čo môže viesť k zmenšeniu životnosti objektu a trvanlivosti konštrukcií.

U pozemkov poľnohospodárskych (nestavebného charakteru) môže dôjsť k zničeniu vypestovanej úrody, poničeniu porastov alebo vyplaveniu úrodnej pôdy.

Najčastejšie vynaloženými finančnými prostriedkami pri užívaní týchto pozemkov sú obnova objektu po zasiahnutí záplavami, stavebné úpravy alebo použitie hydroizolačných metód poskytujúce ochranu pred prípadným zaplavením.[14]

- Klimatické riziká

Klimatické riziká môžu byť rôzne, a to samozrejme v závislosti od toho, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Každá oblasť, pásmo v krajine má rôzne špecifické klimatické podmienky a s tým spojené aj riziká.

U poľnohospodárskych (nestavebných pozemkov) je tomu obdobne ako pri zaplavovaných územiach, čiže môže dôjsť k zničeniu vypestovanej úrody, poničeniu porastov dôsledkom vetra, mrazu a podobne.

U stavieb je treba predpokladať, že najväčší dopad rizika je na investičné náklady, ktoré nám vzniknú s novou výstavbou objektu alebo adaptáciou už postavenej stavby. Najväčšími klimatickými rizikami pre stavbu sú sneh a vietor. Mapy s vyznačením zaťaženia snehu môžeme nájsť na stránkach Českého hydrometeorologického ústavu alebo v Českej štátnej norme a mapy zaťaženia

vetrom nájdeme na stránkach Ústavu fyziky atmosféry alebo v Českej štátnej norme. Na tieto vplyvy je potrebné stavbu prispôbiť, aby vyhovela po statickej stránke a nedošlo ku neočakávanej kolízií.[14]

– **Seizmické riziko**

Seizmicita, inak povedané zemetrasenie, ohrozuje predovšetkým budovy, a to otrasmi, vibráciami či náhlymi pohybmi zemskej kôry. Rozlišujeme seizmicitu prírodnú a seizmicitu antropogénnú (vyvolanú činnosťou človeka predovšetkým dopravou, priemyslovou činnosťou, odstrelmi stavieb, činnosťou vodných diel a pod.). Oba druhy zemetrasenia budú mať vždy negatívny vplyv na nehnuteľnosť a jej okolie, čo sa pravdepodobne prejaví na vyššej konštrukčnej cene objektu, vyvolané časté opravy, nízkou tržnou cenou nehnuteľnosti, nízkou likviditou nehnuteľnosti, ničením hnutel'ného majetku a pod.[14]

– **Pôdne riziká**

Vyskytujú sa tu dve hlavné kategórie rizík. Prvá kategória rizík sa týka predovšetkým nesúdržnosti podlažia, to znamená poddolované územia, či pórovitosť podlažia. Druhou kategóriou rizika je zdravotná nezávadnosť, ktorá môže byť ovplyvňovaná výskytom radónu alebo ekologickej záťaži z minulosti.

Stanoviť index radónu pozemku a výsledok predložiť stavebnému úradu je povinné zo zákona. Spôsoby ako chrániť stavbu pred vplyvom radónu sú uvedené v norme o ochrane stavieb proti radónu z podlažia. Miesta, kde sa vyskytuje radón v podlaží sú zaznamenané v mapách uvedených na stránkach Českej geologickej služby.

Určenie ceny pozemku s výskytom radónu prebieha korekciou (náklady potrebné na odstránenie záťaže). Cena pozemku môže mať aj zápornú hodnotu.[14]

2.13.3 Právne riziká

Právne riziká sú pojem, ktorý je možné jednoducho vysvetliť, ako určité obmedzenie v užívaní nehnuteľnosti, nevyrovnané záväzky na strane predávajúceho, či iné nejasné právne okolnosti k nehnuteľnosti. Vlastník nehnuteľnosti je povinný podľa katastrálneho zákona nahlásiť vznik, zánik, premlčanie, zmenu, uznanie existencie alebo neexistencie takých práv.[14]

2.13.4 Mikro a makroekonomické riziká

– **Mikroekonómia** sa zaoberá vzájomnými vzťahmi medzi ponukou a dopytom. Zjednodušene môžeme povedať, že každý predávajúci sa snaží predat' alebo prenajať svoju nehnuteľnosť s čo najvyšším ziskom a naopak, či je kupujúci ochotný požadovanú cenu zaplatiť, keďže každý kupujúci sa snaží kúpiť nehnuteľnosť za čo najmenšiu čiastku peňazí.[14]

– **Makroekonómia** skúma ekonomické prostredie, ktoré nám ovplyvňuje život dennodenne (agregátna ponuka a dopyt, HDP, inflácia, nezamestnanosť, menový kurz, úroková miera, ekonomická rovnováha a pod.).[14]

2.13.5 Ostatné riziká

- **Operačné riziko** alebo inak nazývané prevádzkové riziko môžeme definovať ako riziko, ktoré je výsledkom omylu, zlého postupu, výpadku alebo zlyhania. Toto riziko môže nastať pri kúpe akejkoľvek nehnuteľnej ale aj hnutelnej veci, či služby. Príkladmi takýchto rizík môžu byť napríklad zle vyplnené údaje na kúpnej zmluve, nevýhodne podmienky, prevedenie peňazí na zlý účet pri kúpe nehnuteľnosti apod.
- **Sociálne riziko** môže mať negatívny dopad na cenu nehnuteľnosti, niektoré dlhodobu a niektoré krátkodobu. Najčastejšími sociálnymi rizikami sú:
 - Nekontrolovateľná migrácia
 - Etnická populácia
 - Organizovaný zločin a terorizmus
 - Kriminalita
 - Vojenské riziká
 - Zdravotné riziká
- **Poistné riziká** – keďže nikdy neviem, čo sa môže prihodiť je možné nehnuteľnosť poistiť proti všetkým možným škodám. Na portáli Srovávač.cz, v dobe písania diplomovej práce, som našiel tieto súčasne možné poistenia nehnuteľnosti:

Proti požiarom, výbuchom, úderom blesku alebo zrútením betónu, poškodeniu vodou z vodovodného zariadenia, víchrinou alebo krupobitím, vystúpeniu vody z odpadného potrubia, krádeži vlámaním, lúpeži, povodniam alebo záplavou, náhlým zosuvom hornín a zemín alebo zrútením lavín, poškodeniu váhou snehu, pádom stromu a stožiarov alebo iných predmetov, nárazom vozidla alebo jeho nákladu, zemetrasením, mrazom na vykurovacom systéme a vodovodnom zariadení, rázovou vlnou spôsobenou nadzvukovými lietadlami, dymom, vandalizmom, rozbitím skla z inej príčiny než poisteným rizikom.[15]

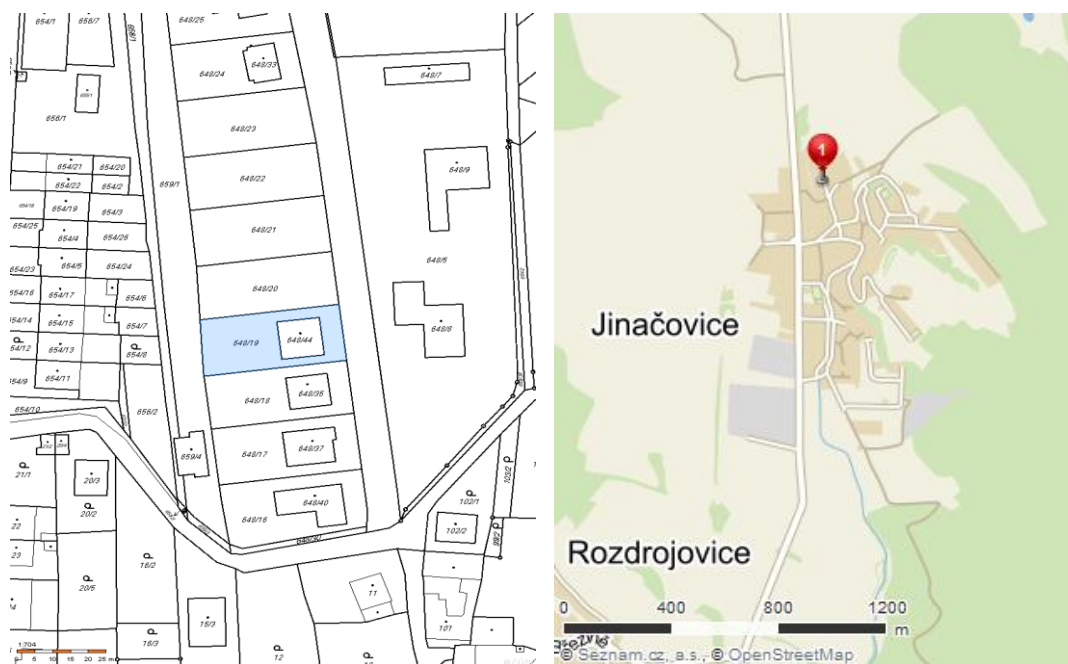
Cena poistného sa logicky odvíja od lokality (čiže aká je veľká miera pravdepodobnosti výskytu nejakého rizika), veku nehnuteľnosti a podmienok plnenia.[14]

3 POPIS LOKALITY A CHARAKTERISTIKA OBJEKTU

3.1 Popis lokality

Objekt (rodinný dom), ktorý je v diplomovej práci použitý ako predmet ocenenia sa nachádza na území Slovenskej republiky. Pre účel diplomovej práce som potreboval umiestniť objekt virtuálne na územie Českej republiky.

Objekt som teda situoval na pozemok s parcelným číslom 648/19 o celkovej výmere 554 m², katastrálne územie Jinačovice, okres Brno-venkov. V okolí objektu sa nachádza predovšetkým zmiešaná výstavba určená k rodinnému bývaniu. Prijazd k pozemku je po miestnej komunikácii s okolitou zástavbou. Zastavaná časť pozemku je 167 m² a to rodinným domom, terasou a zimnou záhradou. Zvyšná výmera pozemku slúži prevažne ako okrasná záhrada tvorená trávnatým porastom, okrasnými rastlinami, či stromami. Súčasťou pozemku je prístupový chodník do domu a spevnená vydláždená parkovacia plocha pred domom, ktorá zároveň slúži aj ako prístupová cesta do garáže. Pozemok je oplotený plotom v kombinácii oceľ, drevo. Je napojený na všetky druhy inžinierskych sietí (plyn, voda, električka, kanalizácia a kábel komunikačných sietí). Umiestnenie a tvar pozemku je možné vidieť na priložených obrázkoch nižšie:



Obr. 3 - Umiestnenie a detail pozemku [16],[17]

3.2 Celková charakteristika objektu

Jedná sa o samostatne stojaci, dvojpodlažný, nepodpivničený, rodinný dom s jednoduchým obdĺžnikovým pôdorysom. Dom bol postavený v roku 2006. Oceňovaný objekt je napojený na všetky inžinierske siete a to vodovod, kanalizácia, električka, plyn a kábel komunikačných sietí. Súčasťou rodinného domu je prístavba garáže a zimnej záhrady. Rodinný dom sa nachádza vo veľmi dobrom technickom stave, je pravidelne

majiteľom udržiavaný. Pre úplnú a detailnú predstavu prikladám aj fotografiu oceňovaného objektu:



Obr. 4 - Pohľad čelný – uličný [Vlastný]

3.2.1 Konštrukčné riešenie rodinného domu:

Zvislé konštrukcie:

Celý objekt vrátane prekladov bol vymurovaný za použitia presných dielcov od firmy Porotherm. Obvodové murivo tvoria tehly hrúbky 380 mm bez prídavnej tepelnej izolácie. Vnútorne nosné steny sú vymurované z tehly hrubej 250 mm a deliace priečky sú hrúbky 120 mm.

Celým objektom prechádza komín s napojením na krb v obytnej miestnosti nachádzajúcej sa v 1. NP.

Vodorovné konštrukcie:

Strop je tvorený keramickým stropným systémom Porotherm v celkovej hrúbke stropnej konštrukcie 210 mm.

Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečuje dvojramenné železobetónové trámové schodisko.

Zastrešenie objektu:

Hlavný objekt je zastrešený sedlovou hambáľkovou strechou. Prístavba garáže a zimnej záhrady je zastrešená takzvanou pultovou hambáľkovou strechou. Voda zo striech je odvádzaná vonkajším strešným systémom zvodov a žľabov. Všetky strechy sú zastrešené betónovou škridlou s drobným posypom.

Povrchové úpravy a výplne otvorov:

V interiéri celého objektu sú vyhotovené vápenno-cementové omietky stropov (stropy iba v 1. NP) a stien s výnimkou stien v kúpeľniach na 1. a 2. NP, kde sú steny obložené

keramickým obkladom až do výšky stropu. V 2. NP sú vyhotovené sadrokartónové pohľady. Fasáda objektu je vyhotovená na vápenno-cementovej báze, vrchná vrstva je zo silikátovej omietky.

V kúpeľniach na oboch poschodiach, v kotolni s práčovňou, v zádverí a v komore sú podlahy vyhotovené z keramickej dlažby. V ostatných miestnostiach je laminátová podlaha. V garáži a zimnej záhrade sa nachádza len betónová mazanina. Povrchová úprava stupňov je realizovaná dreveným obkladom.

Okna v celom objekte, okrem zimnej záhrady, sú plastové s izolačným dvojsklom. V zimnej záhrade sa nachádzajú plastové okna s izolačným trojsklom.

3.2.2 Dispozičné riešenie rodinného domu

Hlavný vstup do objektu sa nachádza na 1. NP, kde sú umiestnené nasledovné miestnosti: kotolňa s práčovňou, kúpeľňa s WC, izba, kuchyňa spojená s obytnou miestnosťou, zimná záhrada, schodisko, pod ktorým sa nachádza komora, a taktiež súčasťou prvého podlažia je garáž, do ktorej je umožnený vstup z uličnej strany cez garážové dvere, a taktiež cez dvere zo záhrady za domom. 2. NP je riešené ako obytné podkrovie, kde sa nachádzajú 3 obytné miestnosti a kúpeľňa s WC. Z jednej obytnej miestnosti na druhom podlaží je prístup na lodžiu, ktorá sa nachádza na severnej strane objektu. Nad obytným podkrovím sa nachádza ešte povala na odkladanie vecí. Po celkovom súčte podlahových plôch jednotlivých miestností je v objekte k dispozícii 176 m² užitej plochy.

4 STANOVENIE CENY OBJEKTU

4.1 Stanovenie ceny objektu podľa THU

Pre úspešné stanovenie ceny objektu podľa THU som potreboval zistiť odpovedajúcu cenu objektu na meter kubický (m³) obostavaného priestoru a zároveň vypočítať veľkosť výmery objektu podľa stavebnej dokumentácie.

Ako prvé som vypočítal výmeru obostavaného priestoru a výsledné hodnoty som zapísal do nasledovnej tabuľky:

Špecifikácia priestoru		Výmera [m ³]
1NP	Os	301,78
Zimná záhrada		73,43
Garáž		68,39
Podkrovie	Ov	259,75
Pôjd	Ot	57,93
Súčet	OP	Σ 761,28

Tab. 1 - Výmera obostavaného priestoru (OP) [Vlastný]

Zatriedenie objektu podľa JKSO (Jednotná klasifikácia stavebných objektov) a pridelenie odpovedajúcej ceny objektu som stanovil v nasledujúcej tabuľke:

Číslo	Popis	Konštrukčná charakteristika	Cenová úroveň	Cena / m ³
80361	Domy rodinné jednobytové	Zvislá nosná konštrukcia murovaná z tehál, tvárnic, blokov	RTS 16/I	5 170,00 Kč

Tab. 2 - Príslušná odpovedajúca cena podľa JKSO [Vlastný]

Výsledná vykalkulovaná cena objektu bez pozemku po vynásobení hodnôt je:

$$VC = 761,28 \times 5170,0 = \underline{\underline{3\,935\,821\text{ Kč bez DPH}}}$$

4.2 Ocenenie tržnou cenou – porovnávací spôsob

Databáza cien nehnuteľnosti:

Pre účel ocenenia som spracoval databázu nehnuteľností, ktoré som vyhľadal na rôznych realitných serveroch (prevažne na Sreality.cz, ktorý zahrňuje ponuky viacerých realitných kancelárií), zdieľané prostredníctvom internetu. Do preskúmvanej oblasti som zahrnul oblasť v okolí mesta Brno. Všetky nehnuteľnosti, ktoré som zahrnul do databázy sa nachádzajú v okrese Brno-venkov. Výnimkou je jedna nehnuteľnosť nachádzajúca sa v odľahlej mestskej časti mesta Brno-Útěchov. Mojm cieľom bolo,

aby nehnuteľnosti zaradené do databázy obsahovali čo možno najobsiahlejšie, najpresnejšie, najdôveryhodnejšie informácie a hlavne, aby odpovedali mojím zvoleným požiadavkám (v prevažnej miere odpovedajú nižšie popísaným koeficientom odlišnosti).

4.2.1 Redukcia ceny objektov

Ako som spomínal vyššie, všetky objekty, ktoré som zahrnul do databázy boli vytiahnuté (nájdene) na internetových realitných serveroch. Tieto ceny je potrebné znížiť o 15%, pretože vychádzam z predpokladu, že realitné kancelárie cenu nehnuteľnosti dopredu navýšia a tým požadujú cenu, ktorá reálne neodpovedá hodnote ponúkanej nehnuteľnosti. V skutočnosti sa ponúkaný objekt predá za nižšiu hodnotu.

Ceny objektov po redukcii je možno vidieť v tabuľke uvedenej nižšie. Pre ďalší výpočet, už budem uvažovať s cenami po redukcii.

Postup výpočtu Tabuľky 3: Hodnota v stĺpci (I) vynásobená hodnotou v stĺpci (II) nám dáva výslednú hodnotu v stĺpci (III).

Č.o.	Cena požadovaná [Kč]	Koeficient redukcie ceny	Cena po redukcii [Kč]
	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>
1	5 500 000	0,85	4 675 000
2	6 500 000	0,85	5 525 000
3	4 125 000	0,85	3 506 250
4	5 150 000	0,85	4 377 500
5	8 250 000	0,85	7 012 500
6	5 990 000	0,85	5 091 500
7	5 990 000	0,85	5 091 500
8	4 800 000	0,85	4 080 000
9	4 700 000	0,85	3 995 000
10	7 990 000	0,85	6 791 500
11	7 500 000	0,85	6 375 000

Tab. 3 - Redukcia cien [Vlastný]

4.2.2 Koeficienty odlišnosti

K porovnaniu oceňovaného objektu s objektmi porovnávanými v databáze slúžia koeficienty odlišnosti K1 až K6. Každý z koeficientov vyjadruje jednu charakteristiku, ktorá výrazným spôsobom ovplyvňuje cenu nehnuteľnosti.

Koeficient je vyjadrenie určitej percentuálnej sadzby odpovedajúcej hodnote hodnoteného kritéria oceňovaného objektu (napríklad zastavaná plocha, hodnota pozemku, veľkosť užitej plochy a pod).

Základná hodnota koeficientu je 1,00 teda 100%, ktorá je vždy pridelená oceňovanej nehnuteľnosti. U ostatných porovnávaných nehnuteľnosti sa tento koeficient pohybuje. Buď je hodnota koeficientu vyššia, nižšia alebo rovná hodnote 1,00, v závislosti od toho, ako sa daná nehnuteľnosť v charakteristike líši od tej oceňovanej. V mojom prípade (teda v diplomovej práci) som si zvolil alternatívu, že ak je hodnota vyššia ako 1,00 (čiže napr. 1,05) je porovnávaná nehnuteľnosť v danej charakteristike horšia a naopak, ak je hodnota nižšia ako 1,00 (teda napr. 0,95) je porovnávaná nehnuteľnosť v danej charakteristike lepšia. Čím bližšie sa táto hodnota koeficientu pohybuje pri hodnote 1,00 tým je porovnávaná a oceňovaná nehnuteľnosť podobná po obchodovateľnej stránke.

Mnou zvolené koeficienty K1 - K6 v diplomovej práci sú:

Koeficient K1 – Veľkosť užitej plochy

Odhad koeficientu K1 sa odvíja od veľkosti užitej plochy objektu. Kladnú hodnotu (teda nižšiu ako 1,00) dostaneme pri vyššej užitej ploche objektu. Veľkosť užitej plochy som uprednostnil pred počtom obytných miestností, keďže podľa môjho názoru je tento údaj jednoznačnejší a jednoduchší pre realizáciu.

Koeficient K2 – Hodnota stavebného pozemku

V odhade koeficientu K2 som sa snažil premietnuť hodnotu pozemku ako možnosť ďalšej investície na pozemku. Presnejšie povedané, bral som do úvahy možnosť zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti prostredníctvom akejkoľvek investície v podobe novej stavby, umiestnenie nejakého zariadenia, vecí atď. na pozemku, ktoré by mohlo zvýšiť obchodovateľnú hodnotu nehnuteľnosti. Z toho vyplýva, že som predovšetkým pozeral na veľkosť jednotlivých pozemkov a porovnával zo zastavanou plochou pozemku. Jednoducho povedané, koľko priestoru je ešte k dispozícii na zastavanie, a podľa toho som prideloval jednotlivé koeficienty. Ak bolo na pozemku k dispozícii viac priestoru koeficient bol ovplyvňovaný kladne, ak menej záporne.

Koeficient K3 – Prevedenie a vybavenie objektu

Pri odhade tohto koeficientu som zhodnotil vybavenie samotného objektu, ako aj umiestnenie rôzneho vybavenia, vecí a stavieb na pozemku. Zhodnocoval som, či je vybavenie a prevedenie na úrovni štandardného (bežného) vybavenia, ktoré sa v dnešnej dobe podľa môjho úsudku buduje do objektu, alebo umiestňuje na pozemok, alebo či sa jedná o určitý nadštandard v podobe drahších materiálov použitých pri stavbe objektu, moderného vybavenia, sauny, bazénu a vytváral tak dojem určitého luxusu alebo naopak, kde sú už zabudované staršie spotrebiče, staršie alebo menej kvalitné materiály a pod., ktoré pre dnešnú dobu už nepokryjú určitý štandard pri užívaní objektu. Samozrejme, všetko som to zrovnával s oceňovanou nehnuteľnosťou a podľa toho som priradil určitú hodnotu koeficientu jednotlivým porovnávaným nehnuteľnostiam.

Koeficient K4 – Počet parkovacích miest

Pri odhade koeficientu K4 zohľadňujem počet parkovacích miest pre auto, ktoré má majiteľ objektu vždy k dispozícii. Jedná sa o parkovacie miesta ako je garáž, vonkajšie státie v okolí objektu alebo na pozemku.

Koeficient K5 – Poloha k centru Brna

Koeficientom K6 zvýhodňujem, ale tak aj znevýhodňujem nehnuteľnosti podľa toho, ako dlho potrvá cesta z danej obce, kde je nehnuteľnosť umiestená, do centra Brna. Hodnotím tu ako dostupnosť autom, tak aj dostupnosť a intenzitu hromadnej dopravy. Ako jednotku pre stanovenie polohy a dostupnosti som zvolil dĺžku času stráveného pri doprave do centra Brna. Podľa môjho názoru je to vhodnejšie zvolená jednotka ako dĺžka trasy v km, keďže napríklad 20 km môžeme prejsť aj za 15 min a môže nám to trvať aj 45 min.


Koeficient K6 – Stavebne-technický stav objektu

Tento koeficient je najdôležitejší zo všetkých koeficientov. Tvorí podstatnú časť k úspešnému naplneniu témy diplomovej práce. Použitím koeficientu simulujem technický stav objektu (opotrebenie užívaním), prostredníctvom ktorého dochádza k znižovaniu ceny nehnuteľnosti. Tento koeficient používam v dvoch fázach.


Prvou fázou je nasadenie koeficientu do samotného odhadu ceny mnou zvoleného objektu. Tu budem zhodnocovať stavebne-technický stav objektov podľa skutočnosti, čiže v akom stave sa reálne objekty nachádzajú. Keďže som do databázy zahrnul objekty veľmi podobné, tak bude táto hodnota u všetkých nehnuteľností relatívne zhodná alebo iná len s minimálnym rozdielom.

V druhej fáze bude prebiehať už samotná spomínaná simulácia. Začnem na hodnote koeficientu okolo 0,95, ktorý bude simulovať zostarnutie objektu asi tak o 10 rokov. Postupne tento koeficient budem znižovať po 10 rokoch, až na hodnotu približne 0,45, čo bude zostarnutie objektu o zhruba 85 rokov a teda bude napodobňovať stav objektu pred jeho demoláciou. Pod túto hodnotu by som nemal spadnúť, pretože objekt v stave pred demoláciou má stále určitú hodnotu uloženú v materiáli, ktorý demoláciou objektu z neho získame a v pozemku.


4.2.3 Odhad koeficientov a stanovenie ceny oceňovaného objektu

Objekt 01 - Babice nad Svitavou	
Popis objektu	Obrázok
Jednopodlažný rodinný dom 4+KK. Tehlová novostavba, rok výstavby 2014. Štandardné vybavenie vrátane elektrospotrebičov a kuchyne.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 65m ² - horšie	1,10
K2 - Plocha pozemku je takmer plne využitá, minimálna možnosť ďalšej investície	1,05
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 2 parkovacie miesta v okolí objektu	1,05
K5 - Lepšia dostupnosť	0,95
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	1,15
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. V prevažnej miere zapôsobilo na zvýšenie koeficientu výrazné menšia užitá plocha objektu. Zvýšenie koeficientu taktiež spôsobil menší pozemok, u ktorého je minimálna možnosť ďalšej investície a taktiež nemožnosť garážového parkovania.	


Tab. 4 - Odhad koeficientov na objekte číslo 01 [18],[Vlastný]

Objekt 02 - Brno - Utěchov	
Popis objektu	Obrázok
<p>Atypický samostatne stojací dvojpodlažný rodinný dom 4+KK s garážou. Jedná sa o skeletovú stavbu kolaudovanú v roku 2015. Štandardné vybavenie vrátane elektrospotrebičov a kuchyne. Napojený na všetky inžinierske siete. Kúrenie je zabezpečené plynovým kotlom.</p>	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 110m ²	1,05
K2 - Plocha pozemku je plne využitá - žiadna možnosť ďalšej investície	1,10
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 1 miestna garáž, 2 parkovacie miesta v okolí objektu - zrovnateľné	1,00
K5 - Približne zrovnateľná dostupnosť	1,00
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	1,16
Celkové zhodnotenie:	
<p>Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Zvýšenie koeficientu spôsobil najmä menší pozemok, u ktorého nie je žiadna možnosť ďalšej investície. Taktiež zvýšenie koeficientu spôsobila aj menšia užitá plocha oproti oceňovanému objektu.</p>	


Tab. 5 - Odhad koeficientov na objekte číslo 02 [19],[Vlastný]

Objekt 03 - Březina	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom 4+KK s garážou. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2007. Štandardné vybavenie vrátane elektrospotrebičov a kuchyne. Možnosť kombinovaného vykurovania plynom alebo drevom.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 166m ² - primerane zrovnateľná	1,00
K2 - Plocha pozemku je takmer plne využitá - minimálna možnosť ďalšej investície	1,05
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 1 miestna garáž, 2 parkovacie miesta v okolí objektu - zrovnateľné	1,00
K5 - Približne zrovnateľná dostupnosť	1,00
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	1,05
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú približne rovnako obchodovateľné vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Koeficient je len mierne zvýšený v dôsledku zainvestovaného pozemku, kde už nie je veľa priestoru na ďalšiu investíciu.	


Tab. 6 - Odhad koeficientov na objekte číslo 03 [17],[19],[Vlastný]

Objekt 04 - Hlína	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom 5+KK s garážou. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2015. Štandardné vybavenie vrátane elektrospotrebičov a kuchyne. Priamy vstup na terasu a do zimnej záhrady. Vlastná studňa.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 243m ² - lepšia	0,95
K2 - Plocha pozemku je takmer plne využitá - minimálna možnosť ďalšej investície	1,05
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 1 miestna garáž, 2 parkovacie miesta v okolí objektu - zrovnateľné	1,00
K5 - O niečo horšia dostupnosť	1,05
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	1,05
Celkové zhodnotenie:	
Keďže sa jedná o novostavbu, tak objekt je vo veľmi dobrom stave. Koeficient je len mierne zvýšený v dôsledku zainvestovaného pozemku, kde už nie je veľa priestoru na ďalšiu investíciu a objekt má o niečo horšiu dostupnosť do centra Brna. Oproti oceňovanému objektu je ale priestranejší.	


Tab. 7 - Odhad koeficientov na objekte číslo 04 [18],[Vlastný]

Objekt 05 - Rosice	
Popis objektu	Obrázok
<p>Samostatne stojací dvojpodlažný rodinný dom 6+KK s garážou. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2011. Dom je nadštandardne vybavený. Sú tu použité materiály imitujúce vyšší luxus. V dome sú dostupné 3 kúpeľne a vlastná sauna. Dom je vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Priestranná záhrada s automatickým zavlažovaním a záhradným domčekom.</p>	
Hodnotenie koeficientov:	
K1 - Veľkosť užitej plochy = 194m ² - primerane zrovnateľná	Koeficient 1,00
K2 - Plocha pozemku je využitá len z malej časti - možnosť ďalšej investície	0,90
K3 - Interiér objektu je vyhotovený vo vyššom štandarde, moderné vybavenie + sauna	0,90
K4 - 2 miestna garáž, 5 parkovacích miest v okolí objektu - lepšie	0,95
K5 - Približne zrovnateľná dostupnosť	1,00
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,77
Celkové zhodnotenie:	
<p>Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave, ale oproti oceňovanému objektu je koeficient o výraznejšie znížený z dôvodu nadštandardného prevedenia celého objektu a veľkého pozemku, kde sa dajú realizovať ďalšie investície, ktoré ešte môžu zvýšiť cenu nehnuteľnosti.</p>	


Tab. 8 - Odhad koeficientov na objekte číslo 05 [18],[Vlastný]

Objekt 06 - Tetčice	
Popis objektu	Obrázok
<p>Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom 4+KK s garážou. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2012. Dom je nadštandarde vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Záhrada s automatickým zavlažovaním.</p>	
Hodnotenie koeficientov:	
	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 194m ² - primerane zrovnateľná	1,00
K2 - Využitelnosť pozemku je porovnateľná s oceňovanou nehnuteľnosťou	1,00
K3 - Interiér objektu je prevedený v mierne lepšom štandarde od oceňovaného	0,95
K4 - 1 parkovacie miesto v okolí objektu - horšie	1,10
K5 - O niečo lepšia dostupnosť	0,95
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,99
Celkové zhodnotenie:	
<p>Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Porovnávaná nehnuteľnosť má o niečo lepší štandard a lepšiu dostupnosť do centra Brna, ale oproti oceňovanej nehnuteľnosti nemá dostupné parkovanie v garáži. V celkovej klasifikácii sú ale nehnuteľnosti približne rovnako obchodovateľné.</p>	


Tab. 9 - Odhad koeficientov na objekte číslo 06 [18],[Vlastný]

Objekt 07 - Vojkovice	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom 4+KK s vlastnou studňou a bazénom na pozemku. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2000. Dom je štandardne vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Vykurovanie je zaistené ústredným plynovým kotlom.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 150m ² - primerane zrovnateľná	1,00
K2 - Využitelnosť pozemku je porovnateľná s oceňovanou nehnuteľnosťou	1,00
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným + bazén	0,95
K4 - 2 miestna garáž, 1 parkovacie miesto v okolí objektu - zrovnateľné	1,00
K5 - O niečo lepšia dostupnosť	0,95
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,90
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Porovnávaná nehnuteľnosť má o niečo lepšie vybavenie a lepšiu dostupnosť do centra Brna. V celkovej klasifikácii sú nehnuteľnosti veľmi podobne obchodovateľné no rozdiel v koeficiente spôsobil predovšetkým prítomnosť vlastného bazéna.	


Tab. 10 - Odhad koeficientov na objekte číslo 07 [18],[Vlastný]

Objekt 08 - Zakřany	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom 5+KK s garážou a rozľahlou parcelou. Jedná sa o stavbu budovanú zo zmiešanej konštrukcie, kolaudovanú v roku 2011. Dom je štandardné vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Na pozemku je k dispozícii vlastná vrtaná studňa a solárne panely na streche objektu.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 160m ² - primerane zrovnateľná	1,00
K2 - Plocha pozemku je využitá len z malej časti - možnosť ďalšej investície	0,90
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 1 miestna garáž, 3 parkovacie miesta v okolí objektu - zrovnateľné	1,00
K5 - O niečo horšia dostupnosť	1,05
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,95
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Porovnávaná nehnuteľnosť má podstatne vyššiu možnosť investície na pozemku, ale oproti oceňovanej nehnuteľnosti má horšiu dostupnosť do centra Brna. V celkovej klasifikácii sú nehnuteľnosti veľmi podobné obchodovateľné, takmer zhodné, no rozdielovým faktorom, ktorý o niečo málo znížil koeficient je väčší pozemok so širokou možnosťou investície.	


Tab. 11 - Odhad koeficientov na objekte číslo 08 [18],[Vlastný]

Objekt 09 - Babice nad Svitavou	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci trojpodlažný rodinný dom so zimnou záhradou. Jedná sa o stavbu budovanú zo zmiešanej konštrukcie, kolaudovaná v roku 1998. Dom je štandardné vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Objekt je vykurovaný s elektrickými priamotopmi.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 253m ²	0,95
K2 - Pozemok je využitý len z časti svojej plochy - možnosť ďalšej investície	0,95
K3 - Štandardné prevedenie a vybavenie, staršie vybavenie - horší stav	1,05
K4 - 4 parkovacie miesta v okolí objektu - horšie	1,05
K5 - O niečo lepšia dostupnosť	0,95
K6 - Male známky opotrebenia - dobrý stav	1,05
Výsledný koeficient	0,99
Celkové zhodnotenie:	
Porovnávaná nehnuteľnosť je v dobrom udržiavanom stave, miestami vidieť malé známky opotrebenia a staršie vybavenie objektu. Oproti oceňovanej nehnuteľnosti má vyššiu možnosť investície na pozemku, lepšiu dostupnosť do centra Brna a taktiež väčšiu využiteľnú plochu. V celkovej klasifikácii sú, ale nehnuteľnosti podobné obchodovateľné.	

Tab. 12 - Odhad koeficientov na objekte číslo 09 [19],[Vlastný]

Objekt 10 - Moravany	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom s garážou, záhradným domčekom a bazénom. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2009. Dom je štandardne vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Záhrada je vybavená samozavlažovacím systémom.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 198m ² - primerane zrovnateľná	1,00
K2 - Využitelnosť pozemku je porovnateľná s oceňovanou nehnuteľnosťou	1,00
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným + bazén	0,95
K4 - 2 miestna garáž, 2 parkovacie miesta v okolí objektu - lepšie	0,95
K5 - O niečo lepšia dostupnosť	0,95
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,86
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Porovnávaná nehnuteľnosť má oproti oceňovanej nehnuteľnosti o niečo lepšie vybavenie objektu, parkovanie a lepšiu dostupnosť do centra Brna, čo ovplyvnilo aj celkový koeficient a odzrkadlilo sa to na lepšej obchodovateľnosti nehnuteľnosti.	

Tab. 13 - Odhad koeficientov na objekte číslo 10 [19],[Vlastný]

Objekt 11 - Moravany	
Popis objektu	Obrázok
Samostatne stojaci dvojpodlažný rodinný dom s garážou. Jedná sa o murovanú stavbu kolaudovanú v roku 2006. Dom je štandardne vybavený a dostupný aj s elektrospotrebičmi. Záhrada je vybavená samozavlažovacím systémom.	
Hodnotenie koeficientov:	Koeficient
K1 - Veľkosť užitej plochy = 230m ²	0,95
K2 - Pozemok je využitý len z časti svojej plochy - možnosť ďalšej investície	0,95
K3 - Vybavenie objektu je zrovnateľné s oceňovaným	1,00
K4 - 2 miestna garáž, 2 parkovacie miesta v okolí objektu - lepšie	0,95
K5 - O niečo lepšia dostupnosť	0,95
K6 – Stavebne-technický stav objektu - veľmi dobrý	1,00
Výsledný koeficient	0,81
Celkové zhodnotenie:	
Obe nehnuteľnosti sú vo veľmi dobrom a udržiavanom stave. Porovnávaná nehnuteľnosť má oproti oceňovanej nehnuteľnosti o niečo väčšiu užitú plochu, parkovanie, lepšiu dostupnosť do centra Brna a taktiež aj zvýšenú možnosť ďalšej investície na pozemku. Sčítaním týchto mierne znížených koeficientov sa odzrkadlilo aj na celkovom koeficiente, ktorého odrazom je logicky lepšia obchodovateľnosť nehnuteľnosti oproti oceňovanej.	

Tab. 14 - Odhad koeficientov na objekte číslo 11 [19],[Vlastný]

Koeficient	Popis	Rozpätie
K1	Veľkosť užitej plochy	0,95 - 1,10
K2	Veľkosť a cena stavebného pozemku	0,90 - 1,10
K3	Ďalšie vybavenie stavby	0,90 - 1,05
K4	Počet parkovacích miest	0,95 - 1,10
K5	Poloha k centru Brna	0,95 - 1,05
K6	Stavebne-technický stav objektu	1,00 - 1,05

Tab. 15 - Rozpätie koeficientov odlišnosti [Vlastný]

Odhad ceny objektu vzíde z aritmetického priemeru upravených cien porovnávaných objektov. Cenu upravenú som dostal po prenasobení indexu odlišnosti (IO) s cenou po redukcii.

Hodnota indexu odlišnosti (IO) vzíde z použitia nasledujúceho vzorca:

$$IO = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

Objekt označený číslom **0** je oceňovaný objekt.

Č. o.	Cena po redukcii	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena upravená
0		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	4 675 000	1,10	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,15	5 376 250
2	5 525 000	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	6 409 000
3	3 506 250	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	3 681 563
4	4 377 500	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	4 596 375
5	7 012 500	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	0,77	5 399 625
6	5 091 500	1,00	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00	0,99	5 040 585
7	5 091 500	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	4 582 350
8	4 080 000	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	3 876 000
9	3 995 000	0,95	0,95	1,05	1,05	0,95	1,05	0,99	3 955 050
10	6 791 500	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,86	5 840 690
11	6 375 000	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81	5 163 750
Odhad ceny objektu [Kč]									4 901 931

Tab. 16 - Rekapitulácia koeficientov a odhad ceny oceňovaného objektu [Vlastný]

Keďže výslednú cenu nehnuteľnosti nie je možné odohnúť na korunu presne, tak odhadovanú cenu nehnuteľnosti po zaokrúhlení som stanovil na hodnotu **4 900 000 Kč**.

4.2.4 Pôsobenie koeficientu K6 na cenu

V tejto časti diplomovej práce prechádzam k postupným simuláciám koeficientu K6, ktorý bude imitovať zostarnutie objektu opotrebením. V tabuľkách nižšie je vidieť ako koeficient stavebne-technického stavu pôsobí na cenu nehnuteľnosti v rôznych štádiách opotrebenia.

Č. o.	Cena po redukcii	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 10 rokoch	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 20 rokoch
0		1,00			1,00		
1	4 675 000	0,95	1,09	5 095 750	0,91	1,05	4 908 750
2	5 525 000	0,95	1,10	6 060 925	0,91	1,05	5 806 775
3	3 506 250	0,95	1,00	3 499 238	0,91	0,96	3 351 975
4	4 377 500	0,95	1,00	4 355 613	0,91	0,95	4 171 758
5	7 012 500	0,95	0,73	5 126 138	0,91	0,70	4 908 750
6	5 091 500	0,95	0,94	4 801 285	0,91	0,90	4 597 625
7	5 091 500	0,95	0,86	4 363 416	0,91	0,82	4 180 122
8	4 080 000	0,95	0,90	3 663 840	0,91	0,86	3 508 800
9	3 995 000	1,00	0,95	3 775 275	0,95	0,90	3 587 510
10	6 791 500	0,95	0,82	5 535 073	0,91	0,78	5 297 370
11	6 375 000	0,95	0,77	4 934 250	0,91	0,74	4 723 875
Odhad ceny objektu [Kč]				4 655 527			4 458 483

Tab. 17 - Odhad ceny nehnuteľnosti pri technickom stave objektu po 10 a 20 rokoch

Č. o.	Cena po redukcii	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 30 rokoch	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 40 rokoch
0		1,00			1,00		
1	4 675 000	0,86	0,99	4 628 250	0,80	0,92	4 301 000
2	5 525 000	0,86	0,99	5 469 750	0,80	0,92	5 083 000
3	3 506 250	0,86	0,90	3 155 625	0,80	0,84	2 945 250
4	4 377 500	0,86	0,90	3 939 750	0,80	0,84	3 677 100
5	7 012 500	0,86	0,66	4 628 250	0,80	0,62	4 347 750
6	5 091 500	0,86	0,85	4 327 775	0,80	0,79	4 022 285
7	5 091 500	0,86	0,78	3 971 370	0,80	0,72	3 665 880
8	4 080 000	0,86	0,81	3 304 800	0,80	0,76	3 100 800
9	3 995 000	0,91	0,86	3 435 700	0,86	0,81	3 235 950
10	6 791 500	0,86	0,74	5 025 710	0,80	0,69	4 686 135
11	6 375 000	0,86	0,70	4 462 500	0,80	0,65	4 143 750
Odhad ceny objektu [Kč]				4 213 589			3 928 082

Tab. 18 - Odhad ceny nehnuteľnosti pri technickom stave objektu po 30 a 40 rokoch

Č. o.	Cena po redukcii	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 50 rokoch	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 60 rokoch
0		1,00			1,00		
1	4 675 000	0,73	0,84	3 927 000	0,66	0,76	3 553 000
2	5 525 000	0,73	0,84	4 641 000	0,66	0,76	4 199 000
3	3 506 250	0,73	0,77	2 699 813	0,66	0,69	2 419 313
4	4 377 500	0,73	0,76	3 326 900	0,66	0,69	3 020 475
5	7 012 500	0,73	0,56	3 927 000	0,66	0,51	3 576 375
6	5 091 500	0,73	0,72	3 665 880	0,66	0,66	3 360 390
7	5 091 500	0,73	0,66	3 360 390	0,66	0,6	3 054 900
8	4 080 000	0,73	0,69	2 815 200	0,66	0,62	2 529 600
9	3 995 000	0,80	0,76	3 036 200	0,73	0,69	2 756 550
10	6 791 500	0,73	0,63	4 278 645	0,66	0,57	3 871 155
11	6 375 000	0,73	0,59	3 761 250	0,66	0,54	3 442 500
Odhad ceny objektu [Kč]				3 585 389	3 253 023		

Tab. 19 - Odhad ceny nehnuteľnosti pri technickom stave objektu po 50 a 60 rokoch

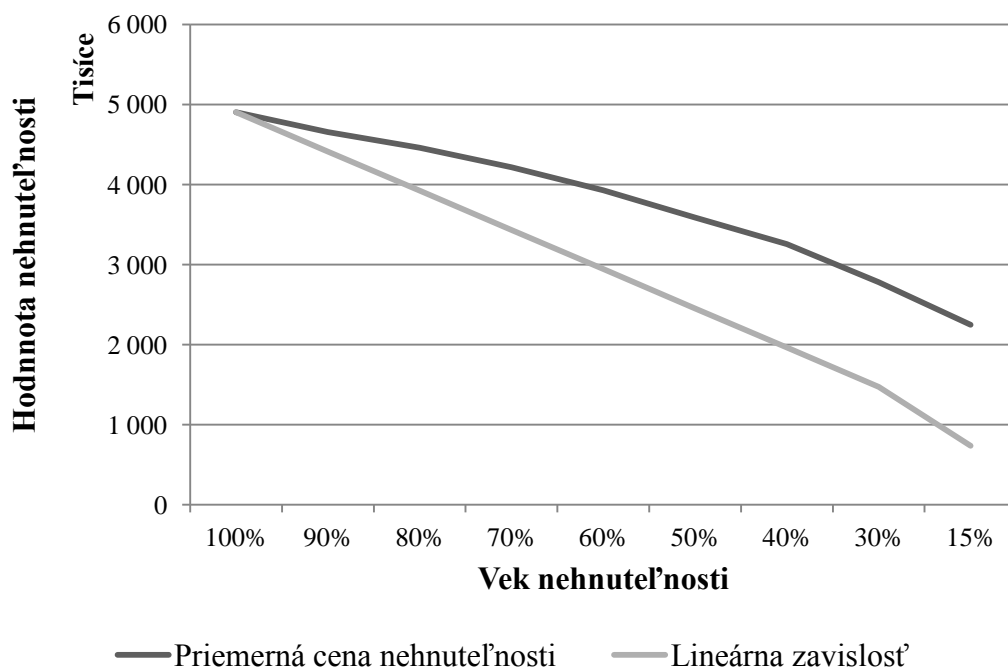
Č. o.	Cena po redukcii	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 70 rokoch	K6	IO (1-6)	Cena upravená po 85 rokoch
0		1,00			1,00		
1	4 675 000	0,56	0,65	3 038 750	0,45	0,52	2 431 000
2	5 525 000	0,56	0,65	3 591 250	0,45	0,52	2 873 000
3	3 506 250	0,56	0,59	2 068 688	0,45	0,47	1 647 938
4	4 377 500	0,56	0,59	2 582 725	0,45	0,47	2 057 425
5	7 012 500	0,56	0,43	3 015 375	0,45	0,35	2 454 375
6	5 091 500	0,56	0,56	2 851 240	0,45	0,45	2 291 175
7	5 091 500	0,56	0,51	2 596 665	0,45	0,41	2 087 515
8	4 080 000	0,56	0,53	2 162 400	0,45	0,43	1 754 400
9	3 995 000	0,66	0,62	2 476 900	0,56	0,53	2 117 350
10	6 791 500	0,56	0,48	3 259 920	0,45	0,39	2 648 685
11	6 375 000	0,56	0,46	2 932 500	0,45	0,37	2 358 750
Odhad ceny objektu [Kč]				2 779 674	2 247 419		

Tab. 20 - Odhad ceny nehnuteľnosti pri technickom stave objektu po 70 a 85 rokoch

Koeficient	Popis	Rozpätie
K6	Stavebne technický stav objektu	0,45 - 1,05

Tab. 21 - Rozpätie koeficientov odlišnosti [Vlastný]

Na hodnotách v tabuľkách 17 - 20 je názorne vidieť klesanie cien jednotlivých nehnuteľností vplyvom opotrebenia objektu. Ďalej je možné vidieť, že klesanie cien nemá lineárny charakter, čo je spôsobené tým, že objekt v prvých 30 – 40 rokoch svojej životnosti vplyvom dobrej údržby a starostlivosti nechátra tak rýchlo ako na konci svojej životnosti, kde sa začínajú prejavovať známky opotrebenia prvkov dlhodobej životnosti. Vývoj priemernej ceny nehnuteľnosti a jej nelineárnu klesajúcu tendenciu vidieť na priloženom grafe nižšie.



Graf 1 - Vývoj priemernej ceny nehnuteľnosti [Vlastný]

U všetkých nehnuteľnosti uvedených v tabuľkách vyššie má vývoj grafu veľmi podobný priebeh, z tohto dôvodu som priložil len graf vývoja priemernej ceny nehnuteľnosti.

4.3 Súhrn stavebne technických vplyvov pôsobiacich na cenu stavby

Na záver mojej diplomovej práce by som chcel priblížiť všetky možné vplyvy, ktoré majú na vývoj ceny nehnuteľnosti znamenitý podiel.

Nadviazal by som na predošlú kapitolu, kde som sa snažil simulovať zostarnutie objektu vplyvom užívania tým, že som menil koeficient stavebne technického stavu objektu a ten zrážal cenu celej nehnuteľnosti smerom dole. Táto snaha mala viesť k otázke, kedy je najvhodnejšie nehnuteľnosť predat', tak aby majiteľ nehnuteľnosti neprišiel o zbytočné peniaze.

Povedzme, že nehnuteľnosť nám zostarla o nejakých tých pár rokov a chceme nehnuteľnosť predat'. Teraz prichádza ta najčastejšia otázka majiteľa objektu. Ako najviac zatraktívniť svoju nehnuteľnosť, aby som ju čo najvýhodnejšie a čo najrýchlejšie predal? Do úvahy nám prichádza niekoľko variant. Samozrejme, vždy to záleží na stave v akom sa nehnuteľnosť nachádza. Najčastejšími variantami sú **rekonštrukcia alebo modernizácia, neurobiť nič** a nehnuteľnosť sa pokúsiť predat' alebo **objekt zdemolovať** a predat' pozemok (môže dôjsť aj na voľbu takejto možnosti, ak je dom už vo veľmi zlom stave). Skúsím ku každej z variant napísať aké možnosti by mohli nastať podľa vlastnej úvahy a teoretických znalosti, ktoré som zatiaľ dosiahol.

Z môjho pohľadu sa investícia do rekonštrukcie pred jej predajom vo väčšine prípadov nevypláca. Z niektorých zdrojov som sa dostal dokonca k informácií, ktorú sa pokúsim aj odôvodniť, že každá investovaná koruna do nehnuteľnosti sa mi v konečnom dôsledku zhodnotí od 50 – 70% z toho, čo investujem, takže v konečnom dôsledku vo väčšine prípadov rekonštrukciou nič nezískam, a ešte prídem o časť finančných prostriedkov. Realita je dokonca taká, že bankové inštitúcie uznávajú zhodnotenie nehnuteľnosti rekonštrukciou do maximálnej výšky 100%. Stručne a výstižné povedané, maximálne možné zhodnotenie investovanej čiastky sa vyrovná nákladom, ktoré sme do rekonštrukcie vložili.

Samozrejme existujú prípady kedy rekonštrukciou môžem aj získať. Ja som presvedčený, že to záleží od viacerých faktorov, ako je umiestnenie nehnuteľnosti (lukratívna oblasť ako je napr. centrum mesta alebo napríklad hlavné mesto štátu je určite atraktívnejšie miesto pre kupujúcich ako mesto v „zapadákov“), v akom stavebne-technickom stave sa nachádza nehnuteľnosť (objekt, ktorý má 25 rokov si určite vyžiada menej investovaných prostriedkov na rekonštrukciu ako objekt, ktorý má 65 rokov) a pod. Určite je týchto faktorov viacero.

Stále tu narážam na problém, že človek, ktorý investuje finančné prostriedky do rekonštrukcie objektu pred predajom bude požadovať, aby sa mu investované finančné prostriedky vrátili a úplné najlepšie by bolo, aby navýšil hodnotu svojej nehnuteľnosti tak, aby získal viac ako investoval. Čo je úplné logický krok každého takéhoto majiteľa. Lenže drvivá väčšina ľudí podľa môjho názoru nie je ochotná zaplatiť viac peňazí za nehnuteľnosť, ktorá nemusí vyhovovať ich požiadavkám a predstavám. Takže v konečnom dôsledku nastáva problém, že si budú chcieť kúpenú nehnuteľnosť trochu alebo viac upraviť.

Samozrejme vychádzam z predpokladu, že týchto ľudí netlačí nejaký čas alebo iné faktory, ktoré nútia človeka k urýchlenej kúpe toho, čo je aktuálne v ponuke. Pokojne sa môže stať, že sa nájdú kupujúci, pre ktorých bude zrekonštruovaná nehnuteľnosť presne podľa ich požiadaviek a predstáv. Ako som spomínal, ovplyvňuje to viacero hľadísk, v prvom rade finančné možnosti kupujúceho a ďalšie.

Týmto nechcem povedať, že zrekonštruované objekty sa nepredávajú, to nie. Takéto objekty budú mať len ťažšiu likviditu, keďže rekonštrukcia sa prejaví v cene, ktorá na prvý pohľad nemusí byť veľmi atraktívna. Po dlhšom ponímaní na trhu s nehnuteľnosťami nakoniec majiteľ s cenou zbehne dole, čím stráca svoje investované finančné prostriedky.

Taktiež nastávajú prípady, kedy stavebne-technický stav objektu si doslovne vyžaduje rekonštrukciu pred predajom, ak chceme, aby nehnuteľnosť mala vôbec nejakú hodnotu, keďže je vo veľmi zlom stave. Je potrebné takéto rozhodnutie prekonzultovať s odborníkmi, či sa nám do takejto nehnuteľnosti vôbec oplatí vrázať nejaké finančné prostriedky. Ak je nehnuteľnosť v havarijnom stave je podľa môjho názoru lepšie pristúpiť k možnosti demolácie objektu a predat' len voľný pozemok poprípade sa snažiť predat' nehnuteľnosť len za cenu pozemku. Rekonštrukcia môže byť v tomto prípade veľmi nákladná záležitosť a často krát vzniknuté náklady dosahujú alebo dokonca prevyšujú náklady, za ktoré by sme postavili nový objekt. Určite môže nastať aj situácia, že sa nám nepodarí správne odhadnúť výšku budúcich nákladov na rekonštrukciu a napríklad z dôvodu vykonania viacerých prác, ako sme spočiatku predpokladali, sa nám investícia ešte predraží.

Aby som postavil svoje tvrdenie aj na nejakom viditeľnom výsledku, rozhodol som sa potvrdiť svoju úvahu na základe ankety, ktorú som rozposlal prostredníctvom moderných komunikačných technológií medzi širšie spektrum ľudí. Otázku som sa snažil postaviť čo najjednoduchšie a aby vystihovala všetky dôležité fakty, ktoré by boli podľa môjho názoru potrebné pre uskutočnenie takéhoto rozhodnutia. Respondenti mali odpovedať zaškrtnutím jednej z možností na otázku v tomto znení:

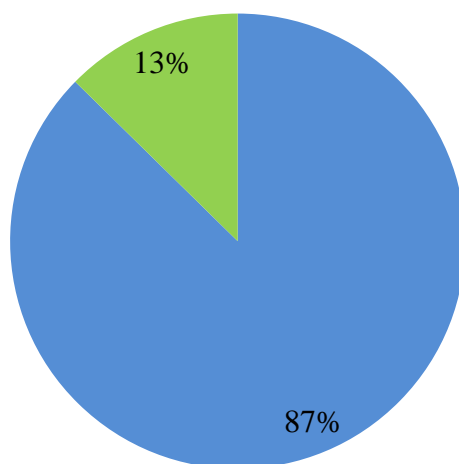
Rozhodli ste sa pre kúpu staršej nehnuteľnosti. Ktorú z variant si vyberiete?
(netlačí Vás čas ani iné faktory, ktoré nútia človeka k urýchlenej kúpe)

- 1) Investoval/-a by som do nezrekonštruovaného objektu s nižšou obstarávacou cenou a prípadnú rekonštrukciu by som si realizoval/-a podľa mojich predstáv.
- 2) Investoval/-a by som do zrekonštruovaného objektu, ale s vyššou cenou, aj keby možno nespĺňal úplne ideálne moje predstavy.

Do ankety sa zapojilo 166 respondentov. Z toho 145 hlasovalo za odpoveď označenú číslom 1 a 21 respondentov hlasovalo za odpoveď označenú číslom 2. Výsledok ankety dopadol podľa mojich očakávaní a potvrdil moje tvrdenie v tom, že zrekonštruovaná nehnuteľnosť je na trhu z nehnuteľnosťami pre kupujúcich menej atraktívna. Pre lepšiu predstavivosť prikladám aj grafické zobrazenie.

Percentuálny podiel hlasujúcich

- Investícia do nezrekonštruovaného objektu
- Investícia do zrekonštruovaného objektu



Graf 2 - Grafické zobrazenie ankety [Vlastní]

5 ZÁVER

V teoretickej časti diplomovej práce som pomocou odbornej literatúry objasnil základné pojmy a priblížil som problematiku nehnuteľností, stavieb, pozemkov, vlastníctva a spoluvlastníctva, cien a ich tvorby, životnosť a opotrebenie, a možný výskyt rizík.

Praktickú časť diplomovej práce som začal popisom lokality a charakteristikou vybraného objektu.

V ďalšej časti som prešiel už na samotné stanovenie ceny objektu. Na úvod som stanovil cenu objektu podľa obostavaného priestoru rodinného domu. Táto cena mi mala poskytnúť orientačnú cenu oceňovanej nehnuteľnosti bez pozemku.

Po zostavení databázy nehnuteľností som sa pustil do ocenenia nehnuteľnosti tržnou cenou – porovnávacím spôsobom. Prvou a najdôležitejšou úlohou bolo určiť správne druhy koeficientov, pomocou ktorých som mohol úspešne odhadnúť cenu nehnuteľnosti, ktorá vzišla z aritmetického priemeru upravených cien porovnávaných objektov. Zo všetkých zvolených koeficientov bol pre úspešné naplnenie témy diplomovej práce dôležitý koeficient K_6 – stavebne-technický stav objektu. Pomocou tohto koeficientu som simuloval opotrebenie objektu užívaním. Snažil som sa znázorniť, aký bude mať vplyv zhoršený stav objektu na jeho obchodovateľnú hodnotu. Mojm hlavným cieľom bolo znázorniť, že hodnota nehnuteľnosti nebude priamo úmerne klesať s jej vekom. Práve vplyvom dobrej údržby a starostlivosti, objekt v prvých 30 až 40 rokoch svojej životnosti nechátra, tak rýchlo ako k tomu dochádza na konci svojej životnosti, kde sa začínajú prejavovať známky opotrebenia prvkov dlhodobej životnosti, čo sa mi v konečnom dôsledku aj podarilo. Výsledné nelineárne klesanie hodnoty nehnuteľnosti je aj veľmi názorne vidieť v Grafe 1, ktorý je umiestnený v diplomovej práci.

V závere diplomovej práce som zhodnotil, kedy je najlepšie, z môjho uhla pohľadu, predat' nehnuteľnosť. Dospel som k záveru, že majiteľovi nehnuteľnosti sa neoplatí investovať finančné prostriedky do rekonštrukcie nehnuteľnosti pred jej predajom, pretože jeho očakávania, že to spôsobí navýšenie hodnoty nehnuteľnosti o viac ako do nej investoval, sa nenaplnia a opak je pravdou, v konečnom dôsledku príde o časť svojej investície. V určitých prípadoch, ako je napríklad dezolátny stav objektu, môžu vynaložené náklady na rekonštrukciu dokonca prevýšiť náklady, keby by sme na mieste starého objektu postavili novostavbu. Navýšenou cenou nehnuteľnosti a nespĺňanie ideálnych predstáv bývania sa stáva tato nehnuteľnosť málo atraktívna na trhu, čo spôsobuje jej pád ceny smerom dole. Túto ideu som v úplnom závere diplomovej práce potvrdil aj vytvorenou anketou, ktorá je súčasťou diplomovej práce.

ZOZNÁM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] ČESKO. Zákon č. 89 zo dňa 29 marca 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1368. Dostupné z: aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144
- [2] ČESKO. Zákon č. 183 zo dňa 14. Marca 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, s. 2226-2290. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4909>
- [3] ČESKO. Zákon č. 151 zo dňa 17 júna 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. Dostupné z: aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045
- [4] ČESKO. Zákon č. 256 zo dňa 8 augusta 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znení. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupné z: aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6479
- [5] BRADÁČ, A., a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.*, první vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [6] TRÁVNIK, I., a kol. *Ekonomika stavebného podnikania*. 2. prepracované vydanie. Bratislava: STU v Bratislave SvF, 2003, 127 s. ISBN 80-227-1895-5
- [7] VLČEK, M., BENEŠ, P. *Poruchy a rekonstrukce staveb. Modul 01*. Studijní opora VUT FAST Brno 2006.
- [8] RTS, a.s., *České stavební standardy* [online]. [cit. 2016-06-26]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=2&ID=2>
- [9] ČESKO. Vyhláška č. 501 zo dňa 10 novembra 2006 o obecných požadavcích na využívaní území. In: *Sbírka zákonů české republiky*. 2006, částka 163, s.6953-6960. Dostupné z: aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=5009
- [10] ČESKO. Vyhláška č. 357 zo dňa 1 novembra 2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 141, s. 6446-6524. Dostupné z: aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6540
- [11] ČESKO. Vyhláška č. 441 zo dňa 31 decembra 2013 o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7422-7612. Dostupné z:

- [12] GAD, Marián. *Vliv provedení izolací na cenu a kvalitu díla*. Brno, 2015. Bakalárska práca. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.
- [13] CenovéMapy.CZ [online] CenovéMapy.cz, © 2009 - 2016 [cit. 2016-07-10]. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz>
- [14] DOLEŽAL, Ján. *Rizika u nemovitých věcí a jejich potenciální vlivy na jejich cenu*. Praha, 2016. Bakalárska práca. Bankovní institut vysoká škola Praha. Podnikání a oceňování.
- [15] Srovnávač: Pojištění nemovitosti [online]. Praha: Srovnávač.cz s.r.o., © 2007-2016 [cit. 2016-08-01]. Dostupné z: <http://www.srovnovac.cz/pojisteni-nemovitosti>
- [16] GEOVAP, spol. s r.o., *Marushka*®. [Online mapy] [1:704] © 2001-2006 [cit. 2016-12-27]. Dostupné z : <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarExtent=-990320.44597457629%20-1239836%20-346646.55402542371%20-923033&MarWindowName=Marushka>
- [17] Seznam.cz, a.s., © *Prispievatelia OpenStreetMap* [Online mapy] © 1996–2017 [cit. 2016-12-27].
- [18] MAFRA a.s. a dodavatelé Profimedia., *reality.idnes.cz* [online]. © 1999 – 2017 [cit. 2016-12-29]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/>
- [19] Seznam.cz, a.s., *Sreality.cz* [online]. © 1996 – 2017 [cit. 2016-12-29]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>