

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Mikešová Jméno: Nikol Osobní číslo: 410934

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Projektový management a inženýring

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Ocenění standardního a pasivního rodinného domu

Název diplomové práce anglicky: Valuation of standard and passive family house

Pokyny pro vypracování:

Zpracování teoretických poznatků z oblasti administrativního a tržního oceňování.

Odhad ceny obvyklé pomocí porovnávací a nákladové metody, stanovení ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu.

Porovnání obvyklé ceny a ceny zjištěné s náklady na pořízení standardního a pasivního rodinného domu.

Seznam doporučené literatury:

Albert Bradáč a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, Brno, 2016

Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, Praha, 2012

Schneiderová Heralová R.: Oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, FINECO, Praha, 2015

Zbyněk Zazvonil: Administrativní ceny nemovitostí, Ekopress, Praha, 2013

Aktuální znění vyhl. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška)

Jméno vedoucího diplomové práce: Doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph. D.

Datum zadání diplomové práce: 4.10.2017

Termín odevzdání diplomové práce: 7.1.2018

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutně uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

4.10.2017

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

**Ocenění standardního a pasivního rodinného domu**

**Valuation of standard and passive family house**

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá oceňováním standardního a pasivního rodinného domu. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy a principy použitých metod oceňování a popsání základních znaků a pojmů z oblasti oceňování u standardního a pasivního rodinného domu. V praktické části je zpracováno ocenění konkrétních nemovitých věcí - standardního a pasivního rodinného domu. Dané výsledky oceňování standardního a pasivního rodinného domu jsou porovnávány s náklady na stavbu. Vynaložené vícenáklady na stavbu pasivního domu jsou dále porovnány s úsporami nákladů na energie. Závěrem je zpracováno vyhodnocení, která stavba se více vyplatí z ekonomického hlediska.

## **Abstract**

The thesis deals with the valuation of a standard and a passive house. The theoretical part explains both the basic terms and principles of used valuation methods as well as a description of the basic features and terms of the valuation in case of a standard and a passive house. In the practical part, the valuation of specific real estates – a standard and a passive house - is elaborated. The results of a standard and a passive house valuation are compared to the construction costs. The additional costs incurred for the construction of a passive house are further compared to the energy cost savings. The final evaluation discusses which construction is more cost-effective from an economic point of view.

**Klíčová slova:**

Oceňování nemovitostí, pasivní dům, standardní dům, tržní hodnota, cena zjištěná

**Key words:**

Valuation of real estate, passive house, standard house, market value, price determined for tax purposes

## **Poděkování**

Velmi ráda bych tímto chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za cenné rady, připomínky a odborný dohled při psaní této práce.

# Obsah

Úvod	11
1 Cíl práce	12
2 Oceňování nemovitých věcí	13
2.1 Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí	13
2.1.1 Nemovitá věc, stavba, pozemek	13
2.1.2 Cena a hodnota	14
2.1.3 Cena zjištěná (administrativní cena)	15
2.1.4 Cena pořizovací (historická cena)	15
2.1.5 Cena reprodukční	15
2.1.6 Věcná hodnota	15
2.1.7 Výnosová hodnota	15
2.1.8 Cena obvyklá	16
2.1.9 Výchozí cena	16
2.1.10 Stopcena	17
2.1.11 Jednotková cena, základní cena	17
2.1.12 Goodwill	17
2.1.13 Koeficient prodejnosti	17
2.1.14 Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení	18
2.1.15 Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	18
2.2 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitých věcí	18
2.2.1 Výpis z katastru nemovitostí	18
2.2.2 Katastrální mapa	19
2.2.3 Výpisy z pozemkové knihy	19
2.2.4 Cenová mapa pozemků	19
2.2.5 Výkresová dokumentace	19
2.2.6 Výsledky místního šetření	20

2.2.7	Příslušné předpisy, katalogy a další podklady	20
3	Základní metody oceňování nemovitostí	20
3.1	Tržní oceňování nemovitých věcí	21
3.1.1	Trh, chování účastníků	21
3.1.2	Porovnávací metoda	22
3.1.3	Výnosová metoda	23
3.1.4	Nákladová metoda	24
3.1.5	Závěrečná analýza tržní hodnoty	25
3.2	Administrativní oceňování nemovitých věcí	26
3.2.1	Nákladový způsob ocenění	26
3.2.2	Porovnávací způsob ocenění	27
3.2.3	Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění	29
3.3	Rodinné domy	29
3.3.1	Základní pojmy týkající se oceňování	29
3.3.1.1	Podlahová a obytná plocha	29
3.3.1.2	Užitková plocha a užitná plocha	29
3.3.1.3	Zastavěná plocha	30
3.3.1.4	Obestavěný prostor	30
3.3.1.5	Součást a příslušenství	30
3.3.2	Standardní rodinné domy	31
3.3.3	Pasivní rodinné domy	31
4	Oceňování standardního rodinného domu	36
4.1	Základní informace	36
4.1.1	Popis oceňované nemovitosti	36
4.1.2	Dispozice	37
4.1.3	Vybavení nemovitosti	37
4.1.4	Příslušenství	37



4.1.5	Pozemky	37
4.1.6	Výměry	38
4.1.7	Fotodokumentace	39
4.2	Tržní hodnota nemovité věci	39
4.2.1	Porovnávací metoda	39
4.2.1.1	1. Rodinný dům	39
4.2.1.2	2. Rodinný dům	41
4.2.1.3	3. Rodinný dům	42
4.2.1.4	4. Rodinný dům	43
4.2.1.5	5. Rodinný dům	45
4.2.1.6	6. Rodinný dům	46
4.2.1.7	Ceny pozemků v daných lokalitách	47
4.2.2	Nákladová metoda	52
4.2.3	Analýza hodnot	53
4.3	Cena zjištěná nemovité věci	53
4.4	Rekapitulace	58
5	Oceňování pasivního rodinného domu	59
5.1	Základní informace	59
5.1.1	Popis oceňované nemovitosti	59
5.1.2	Dispozice	60
5.1.3	Vybavení nemovitosti	60
5.1.4	Příslušenství	60
5.1.5	Pozemky	60
5.1.6	Výměry	60
5.1.7	Fotodokumentace	61
5.2	Tržní hodnota nemovité věci	62
5.2.1	Porovnávací metoda	62

5.2.1.1	1. Rodinný dům	62
5.2.1.2	2. Rodinný dům	63
5.2.1.3	3. rodinný dům	64
5.2.1.4	4. Rodinný dům	65
5.2.1.5	5. Rodinný dům	66
5.2.1.6	Ceny pozemků v daných lokalitách	67
5.2.2	Nákladová metoda	74
5.2.3	Analýza hodnot	75
5.3	Cena zjištěná nemovité věci	76
5.4	Rekapitulace	80
6	Náklady na stavbu	81
6.1	Standardní rodinný dům	81
6.2	Pasivní rodinný dům	82
7	Náklady na dodanou elektrickou energii	84
7.1	Standardní rodinný dům	84
7.2	Pasivní rodinný dům	84
8	Porovnání	84
	Závěr	86
	Seznam obrázků	88
	Seznam vzorců	89
	Seznam tabulek	90
	Použité zdroje	91

## Úvod

Znát správnou hodnotu nemovitosti je velmi důležité z mnoha důvodů. Důležitá je pro majitele, který chce nemovitost prodat za co možná nejvyšší, ale zároveň za reálnou cenu. Zároveň je důležitá i pro kupce, který vyžaduje přijatelnou cenu, aby neutrácel více, než je nezbytně nutné. Dalším subjektem, pro který může být důležitá hodnota nemovitosti, je například banka.

Správně ocenit nemovitou věc není jednoduchá záležitost, protože neustále dochází ke změně cen. Sice existuje několik metod pro určení hodnoty nemovitosti, ale všechny jsou víceméně stejně závislé na znalostech a zkušenostech odhadce.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou přiblíženy jednotlivé použité metody a pojmy týkající se oceňování nemovitých věcí u rodinných domů. Praktická část se zabývá oceňováním vybraných nemovitostí. K oceňování byly vybrány dva rodinné domy, jeden standardní a druhý pasivní. Ke stanovení hodnoty daných nemovitostí byly použity porovnávací a nákladová metoda z tržního oceňování a porovnávací metoda při ceně zjišťované dle cenového předpisu. Závěrem praktické části jsou stanovené hodnoty nemovitostí porovnávány se zjištěnými náklady na stavbu. Vynaložené vícenáklady na stavbu pasivního domu jsou dále porovnány s úsporami nákladů na energie.

Hlavními zdroji při zpracování diplomové práce byly knihy, které se věnují oceňování nemovitých věcí, dokumenty a informace přímo získané od investorů vybraných nemovitostí.

# 1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zpracování teoretických poznatků z oblasti administrativního a tržního oceňování a seznámení se základními pojmy z oblasti oceňování nemovitých věcí. Poté zpracování odhadu hodnoty nemovité věci vybranými metodami na konkrétních vybraných nemovitostech. Závěrem bude provedeno porovnání stanovené hodnoty nemovitosti s náklady na pořízení. Vynaložené vícenáklady na stavbu pasivního domu jsou dále porovnány s úsporami nákladů na energie.

## Hypotéza

Stavba standartního rodinného domu je ekonomicky výhodnější než stavba pasivního rodinného domu.

## **2 Oceňování nemovitých věcí**

Oceňování nemovitých věcí je odborná činnost, která se zabývá určením hodnoty nemovité věci podle jejích technických, právních a užitných vlastností. Oceňování se provádí dle daných oceňovacích metod, pravidel a předpisů. Mělo by být zpracováno průkazným způsobem založeným na užití relevantních metod.

V České republice se setkáváme se dvěma typy oceňování nemovitých věcí

- s oceňováním, kdy výsledkem je cena zjištěná dle daného cenového předpisu, která bývá označována jako cena administrativní nebo úřední
- s tržním oceňováním, kde výsledkem bývá tržní hodnota [1]

### **2.1 Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí**

#### **2.1.1 Nemovitá věc, stavba, pozemek**

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. zavedl do oblasti oceňování nemovitostí pojem „nemovitá věc“ místo původně používaného pojmu „nemovitost“. V současné době se za nemovitou věc považují pozemky a stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem, protože stavba se považuje pouze za součást pozemku, na kterém se nachází a není už samostatnou věcí. Dřívější předpisy definovaly stavbu jako samostatnou nemovitou věc. Dnes existují pouze výjimky, protože pokud k datu účinnosti Nového obchodního zákoníku měla stavba a pozemek jiného vlastníka není stavba považována za součást pozemku a zůstává samostatnou nemovitou věcí. [2] [3]

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem. [2]

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen katastrálním číslem. Pokud je pozemek evidovaný jako druh pozemku zastavěná plocha, je označen za stavební parcelu. Pozemek, který není stavební parcelou, je pozemkovou parcelou. [2]

Výsledkem stavební činnosti se nazývá stavba, lze ji různě individualizovat podle druhu, využití, účelu a podle využití v terénu. Jedná se o jeden stavební objekt, ne o soubor objektů, i když by tvořily funkční celek. V takovém případě by se jeden z tohoto celku nazýval hlavní

stavební objekt neboli věc hlavní (např. rodinný dům, chata,...) a zbylé objekty by byly objekty vedlejší neboli věc vedlejší (např. studna, kolna,...). [2]

Konkrétní stavba je určena číslem popisným, popř. číslem evidenčním a katastrálním územím, ve kterém je postavena. Pokud stavba nemá ani jedno z čísel, jak číslo popisné, tak evidenční je určena parcelním číslem, na kterém je postavena. [2]

Stavbou může být i objekt, který není zkolaudován nebo dokonce povolen. [2]

Za vznik stavby se považuje okamžik, když začnou být zřetelné obrysy prvního podlaží. Požadovaná bývá výška prvního podlaží alespoň jeden metr, někdy celá výška stěn prvního nadzemního podlaží. Naopak pokud se úroveň stěny sníží pod požadovanou výškovou hranici, je tento okamžik brán za zánik stavby. [2]

### **2.1.2 Cena a hodnota**

V oceňování se určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazuje peněžní ekvivalent. Je přitom nutné rozlišovat pojem hodnota a cena. Dost často se tyto termíny zaměňují. [2]

Cena je konkrétní požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za službu nebo zboží. V České republice se cena stanovuje dohodou nebo oceněním podle zvláštních předpisů. [2]

*„Cena je peněžní částka*

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) určená podle zvláštního předpisu<sup>1</sup> k jiným účelům než k prodeji.“*

Hodnota není skutečně zaplacená, nabízená nebo požadovaná cena. Jedná se o ekonomickou kategorii vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami mezi kupujícími na jedné straně a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o peněžní odhad. Hodnota vyjadřuje prospěch, užitek vlastníka zboží nebo služby k danému datu, kdy se odhad provádí. Existuje mnoho hodnot, které jsou různě definovány (např. výnosová hodnota, věcná hodnota, střední hodnota, tržní hodnota.). Každá může být vyjádřena úplně jiným číslem. Musí být dopředu přesně definováno, jakou hodnotu budeme zjišťovat. [2]

---

<sup>1</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

### **2.1.3 Cena zjištěná (administrativní cena)**

Zjištěná cena je výsledkem administrativního (úředního) oceňování podle cenového předpisu, dle zákona č. 151/97 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek.

Celý postup výpočtu zjištěné ceny je podřízen algoritmům a mechanismům příslušných právních norem. Je nutné dodržovat normou předepsaný postup. Nevýhodou metody při zjišťování administrativní ceny je, že znalec provádějící postup vůbec nemusí mít přehled o dění na trhu. Používají se pouze fakta a data, která jsou součástí cenového předpisu a jsou předpřipravena určitými institucemi na základě statisticky získaných dat. [1] [2] [4]

### **2.1.4 Cena pořizovací (historická cena)**

Cena pořizovací je taková cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. U nemovité věci se cenou pořizovací rozumí cena, za kterou byla stavba postavena. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. se pořizovací cena definuje jako cena, za kterou byl majetek pořízen včetně všech nákladů spojených s jeho pořízením. Je to takzvaná historická cena. [2]

### **2.1.5 Cena reprodukční**

Cena reprodukční je taková cena, za kterou bylo možné danou stejnou nebo porovnatelnou, novou věc pořídit v době oceňování, bez odpočtu opotřebení. Jinak také nazývaná jako věcná hodnota nebo reprodukční pořizovací cena. U staveb se dá zjistit podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek dle hospodářských ukazatelů, jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, atd.. [2]

### **2.1.6 Věcná hodnota**

Věcná hodnota nebo též substanční hodnota nebo časová cena věci je reprodukční hodnota snižená o dané opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena je ve výsledku snížena o náklady spojené s opravou závad, které znemožňují používání věci v daném okamžiku. V zákonu je obdobou této ceny cena zjištěná nákladovým způsobem. Ovšem časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. [2]

### **2.1.7 Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota je cena stanovená výnosovým způsobem. Jedná se o součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se zjišťuje z dosaženého či reálně dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto

nákladů se započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění. Je určena v daném místě a čase. U podniků se počítá většinou z čistého ročního zisku. Problematické zde může být určení výše úrokové sazby, zejména v období inflace.

Někdy se můžeme setkat s tím, že je označována jako NPV (čistá současná hodnota). [2]

### **2.1.8 Cena obvyklá**

Jinak nazývaný jako cena obecná nebo cena tržní. Jedná se o cenu, za kterou můžeme určitou nebo srovnatelnou věc v daném čase a místě koupit nebo prodat. [2]

*„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“<sup>2</sup>*

Obvyklá cena se určuje porovnáním z již realizovaných prodejů a koupí obdobných věcí v dané lokalitě a čase. Je nutné k tomu mít dostupné informace.

U nás i v zahraničí se dost často obvyklá cena určuje jako průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době je věcná hodnota vyšší než hodnota výnosová, a proto se výsledná cena určuje aritmetickým průměrem, kdy se větší váha dává hodnotě výnosové.

U pozemků se tato cena určuje pomocí využití cenových map pozemků v lokalitách, ve kterých je cenová mapa pozemků vytvořena. Cenová mapa se vytváří na základě zodpovědného srovnání z již realizovaných prodejů nemovitostí.

Pokud nejsou k dispozici cenové mapy pozemků, což není v malých obcích neobvyklé, je nejlepším způsobem ke zjištění ceny pozemku užít metodu porovnávací.

Vlastní cena se vytvoří až při konkrétním prodeji nebo koupi a dost často se od ceny zjištěné výrazně liší. Určení ceny je jen těžko přesně stanovitelné a vždy záleží na odhadci, který cenový odhad stanovuje.

Banky užívají pojmu „tržní cena v tísní“. Je to cena, za kterou je nemovitá věc ihned prodejná. [2]

### **2.1.9 Výchozí cena**

V pojistných podmínkách se užívá jako cena nová. Jedná se o cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Označuje se jako CN (cena nová). [2]

---

<sup>2</sup> Nový občanský zákoník



### **2.1.10 Stopcena**

Stopcenou se rozuměla cena, která vycházela z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Nebyla nikdy vydána oficiální metodika, jak stopceny stanovit. U pozemků se vycházelo z cenových map nebo se užívala náhradní metodika, která byla velmi propracovaná na danou dobu. Tato metodika se užívala i později pro zjišťování výchozích cen staveb, postavených po roce 1939. Stopcena platila na celém území ČR a po osvobození byla zrušena. [2]

### **2.1.11 Jednotková cena, základní cena**

Jednotková cena je cena za danou jednotku (Kč/m<sup>2</sup>, Kč/m<sup>3</sup>, Kč/m, Kč/ks, Kč/ha, Kč/t).

Základní cena je jednotková cena, která je stanovena v předpisu pro objekt standardního provedení.

Základní cena upravená je jednotková cena, která se získá ze základní ceny úpravou pomocí koeficientů, srážek nebo přírážek. [2]

### **2.1.12 Goodwill**

Používá se při oceňování podniků. Bývá definován rozdílem mezi výnosovou a věcnou hodnotou. Pokud je rozdíl záporný, bývá použit výraz badwill. [2]

### **2.1.13 Koeficient prodejnosti**

Používá se při porovnávací metodě. Označuje se jako K<sub>p</sub>. Jedná se o poměr mezi skutečnými cenami dosaženými prodejem a časovými cenami nemovitosti stejného nebo porovnatelného typu v dané době a lokalitě. [2]

Koeficient prodejnosti byl dlouhou dobu užíván při nákladovém oceňování nemovitých věcí podle oceňovací vyhlášky. V současné době se místo koeficientu prodejnosti v nákladovém ocenění používá koeficient úpravy ceny - pp, který se určuje podle polohy nemovité věci a trhu. [2]

Pro určení indexu se užívá vzorec:

**Rovnice 1: koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu [2]**

$$P_p = I_T * I_P$$

I<sub>T</sub>- index trhu

I<sub>P</sub>- index polohy.

### **2.1.14 Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení**

Konstrukční prvek (konstrukce, vybavení) je při oceňování nemovitých věcí konstrukce, která na stavbě plní určitou funkci. Jedná se například o základy, svislé nosné konstrukce, příčky, omítky, podlahy, sanitární keramika, obklady, atd.. [2]

### **2.1.15 Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti**

Prvky dlouhodobé životnosti jsou takové prvky nebo konstrukce, která charakterizují stavbu jako celek. Předpokládá se, že se za celou dobu životnosti stavby nebudou měnit a závisí na nich technická životnost stavby. Jedná se o prvky, jako jsou svislé nosné konstrukce, stropy, konstrukce základů, nosná konstrukce střechy (krov), železobetonová schodiště, která jsou brána jako součást nosného systému. [2]

Prvky krátkodobé životnosti jsou pak ostatní konstrukce, u kterých se předpokládá, že se po dobu životnosti celé stavby budou měnit. Jedná se například o obklady, podlahy, výplně vnitřních i vnějších otvorů. [2]

## **2.2 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitých věcí**

V každém posudku musí znalec, odhadce uvést přehled všech podkladů, ze kterých vycházel při oceňování. U každého použitého dokladu se uvádí název, kdo a kdy ho schválil, jedací číslo a stručný obsah.

Nejčastějšími podklady pro oceňování nemovitých věcí jsou výpis z katastru nemovitostí, kopie příslušné části katastrální mapy, výpisy z pozemkové knihy, cenová mapa pozemků, výkresová dokumentace, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouva, pasporty nemovitostí, přiznání k dani nemovité věci, pojistné smlouvy, smlouvy o správě, výsledky místního šetření, databáze nemovitostí a v krajním případě i výpovědi účastníků a svědků a fotografie dřívějšího stavu. [2]

### **2.2.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí by neměl být starší než 3 měsíce. V případě užití staršího výpisu z katastru nemovitostí je nutné, aby objednatel potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální a žádné data se nezměnila. Znalec si může některé informace ověřit sám před vzdálený přístup na stránkách katastru nemovitostí. [2]

Údaje, které není možné získat přes vzdálený přístup, je možné získat přímo na úřadě. Tyto údaje jsou poskytnuty pouze oprávněné osobě, která prokáže svoji totožnost. [2]

### **2.2.2 Katastrální mapa**

Katastrální mapa je státním mapovým dílem velkého měřítka, která obsahuje polohopis a popis. Je v ní určeno katastrální území, pozemky, rozsah věcného břemene k pozemkům, budovy i vodní díla, další prvky polohopisu. Údaje, které se musí u jednotlivých pozemků evidovat, jsou rozepsány v katastrální vyhlášce. [2]

Katastrální mapa sloužící jako podklad pro oceňování by měla mít označené oceňované pozemky. Měla by být co nejnovější. Pokud je použita mapa starší než 3 měsíce je nutné, podobně jako u výpisu z katastru nemovitostí, aby objednatel potvrdil pravdivost a úplnost údajů. [2]

### **2.2.3 Výpisy z pozemkové knihy**

Výpis z pozemkové knihy je užitečný ke zjištění údajů z bývalé pozemkové knihy. Používá se u starších staveb ke zjištění stáří staveb, roku vzniku, prvního majitele, architekta, zásadních přestaveb. Je k dispozici na pozemkovém úřadě a vydáván je katastrálním úřadem. [2]

Pokud znalec potřebuje zjistit stáří stavby má možnost oslovit příslušný městský nebo obecní úřad a získat zde informace o stáří stavby. [2]

### **2.2.4 Cenová mapa pozemků**

Cenová mapa je grafická statistika, ze které můžeme zjistit ceny pozemků. Setkáváme se z různě podrobně zpracovanými cenovými mapami. Cenové mapy mají zpracované je určité obce a města. Obce a města, která mají cenové mapy k dispozici, jsou rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky). V mapě jsou vyneseny základní ceny pozemku v každé jednotlivé zóně. V případě, že se jedná o objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítávací koeficienty. Kvalitně zpracovaná mapa je vytvořena z dat, které se získávají mnoho let. Aktualizace cenových map se provádí zhruba každé dva roky, někde každý rok. [2]

### **2.2.5 Výkresová dokumentace**

K oceňování nemovitostí je potřeba mít k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby schválenou stavebním úřadem. V případě, že není k dispozici žádná výkresová ani textová dokumentace musí stačit šetření a zápis na místě nemovité věci. [2]

## **2.2.6 Výsledky místního šetření**

Výsledkem místního šetření se rozumí ohledání nemovité věci, provedeného osobně odhadcem na místě nemovité věci, za pomoci poučeného nestranného pomocníka. Uvedené v obecné metodice soudního inženýrství. [2]

Pro provedení ohledání a prohlídky nemovité věci musíme dodržet obecné zásady uvedené v obecné metodice soudního inženýrství. Pokud se jedná o trestní řízení, úkony spojené s přípravou a provedením dokumentace místního šetření provádí orgán činný v trestním řízení, s pomocí znalce. [2]

Před samotným ohledáním je nutné prostudovat danou problematiku a příslušné předpisy. Dobré je předpis mít sebou pro případ, že by došlo k nějakým rozporům. Dobré je připravit si formulář pro ohledání, údaje o objednateli, účel posudku. Dále je potřeba seznámit se s celým areálem a určit pořadí prací. Objednatel by měl odhadce provést po celém areálu jak venku, tak uvnitř. V případě, že objednatel není ochoten vpustit odhadce do nemovité věci, šetření nemůže být dokončeno a většinou se ustupuje od provedení posudku. Během prohlídky provádíme zápisy a pořizujeme fotografie, aby nám později při vytváření posudku nic nechybělo. [2]

## **2.2.7 Příslušné předpisy, katalogy a další podklady**

V případě oceňování je nutné používat i různé příslušné předpisy a katalogy cen. Vhodné je užívat odborné literatury a časopisy.

V některých případech, hlavně v soudních sporech se užívají výpovědi účastníků a svědků a fotografie dřívějšího stavu nemovité věci. [2]

## **3 Základní metody oceňování nemovitostí**

Základní metody používané pro oceňování nemovitostí můžeme rozdělit do tří skupin. Jedná se o výnosový, nákladový a porovnávací způsob. Každý z těchto uvedených způsobů oceňování je specifický svými postupy a výpočty. Tyto tři jednotlivé metody mohou být použity dvěma různými způsoby oceňování a to podle toho, zda chceme zjistit administrativní cenu nebo tržní (obvyklou) cenu. Pokud znalec chce zjistit administrativní cenu nemovité věci, musí postupovat podle zákona č. 151/97 Sb. a na něj navazujících prováděcích, oceňovacích vyhlášek. Jinak se tento způsob oceňování nazývá ocenění vyhláškové nebo také úřední. Pokud znalec zjišťuje cenu tržní, jinak řečeno cenu obvyklou, jedná se o tržní oceňování. Znalec do určité míry nemusí postupovat podle zákona. Spojení

do určité míry znamená, že při zjišťování ceny obvyklé se cena neurčuje jen podle jednoho způsobu ocenění a znalec nemusí postupovat přesně předepsaným postupem vyhláškou či zákonem. Výsledná obvyklá cena se určuje na základě kombinace více způsobů ocenění, ze kterých se provádí aritmetický průměr, kdy se každé z metod přidá různý koeficient zohledňující váhu dané metody. [1] [2]

### **3.1 Tržní oceňování nemovitých věcí**

Jedná se o oceňování na tržních principech. Výsledkem je tržní hodnota. Tato metoda oceňování užívá k určení tržní hodnoty třech základních přístupů (nákladového, výnosového a porovnávacího). Hlavním zdrojem dat pro tyto přístupy je analýza trhu v dané lokalitě, kterou odhadce musí provést a která je součástí oceňovacího postupu. Jednotlivé výsledky jednotlivých přístupů jsou použity pro určení tržní hodnoty. Tato metoda je více než metoda administrativní zaměřena na odborný odhad či návrh. Při tržním oceňování se postupuje v souladu s Mezinárodními nebo Evropskými standardy. Pro všechny výpočty je charakteristické, že nejsou založeny na pevných algoritmech a neobsahují pevné konstanty. Tržní oceňování nelze provést cestou jednoho zaručeného výpočtu. [1]

#### **3.1.1 Trh, chování účastníků**

Tržní hodnota vzniká na trhu, což je místo, kde se střetává nabídka s poptávkou.

Účastníky na trhu s nemovitými věcmi jsou jednotlivé fyzické osoby, jinak řečeno zástupci rodin a domácností, dále právnické osoby, jako jsou podnikatelé.

Důvody vstupu účastníků na trh s nemovitými věcmi jsou různé.

Hlavními motivy prodávajících, tedy mluvíme o osobách na straně nabídky, bývají zejména nepotřebnost nebo nadbytečnost nemovité věci. Nabízející považují svoje nemovité věci za zbytečné, nepotřebné. Může jít například o vlastníky, kteří už nemají zájem se o nemovitost starat, zejména o starší lidi, kteří už nemají sílu. Může jít i o nabyté dědictví, které dědic považuje za nepotřebné. Dalším důvodem může být nevýhodnost, kdy dříve nemovitá věc přinášela vlastníkovu užitek a prospěch a nyní už ne. Dále ekonomická neúnosnost, kdy se pro vlastníka stává neúnosná údržba, drahé opravy, investice do rekonstrukce. Dále se může jednat o souvislost nuceného prodeje z důvodu potřeby likvidity. Hlavním důvodem je, že prodávající potřebuje získat rychlé peněžní prostředky, nezvládá splácet úvěry. [1]

Naopak hlavními motivy pro vstup kupujících na trh, tedy osoby na straně poptávky bývá

řešení základních životních potřeb. Jedná se například o řešení základního problému, kdy kupující má větší potřeby na velikost bydlení a podobně z důvodu růstu rodiny, sloučení. Dále zlepšení a zkvalitnění životních potřeb. Může jít například o přesunutí do lepší lokality, zajištění prostoru pro podnikatelskou činnost, nákup nemovité věci pro rekreaci jako jsou chaty. Lidé také nakupují nemovité věci i z důvodu uložení volných finančních prostředků. Zvláště v dnešní době, kdy ceny nemovitých věcí stále rostou. Dále může jít o touhu přestěhovat se do rodného kraje, vesnice, za přáteli. Dost často lidé nakupují nemovitosti z důvodu využití výhodné nabídky, jedná se o nabídky, které vyplývají z tísňe prodávajících a jsou velmi výhodné. Nebo z důvodu řešení vlastnických vztahů. Kde může jít o koupi za účelem kompenzace zrušení podílového či bezpodílového spoluvlastnictví, zabezpečení potřeb rodičů, odrůstajících dětí. [1]

### **3.1.2 Porovnávací metoda**

Tato metoda je založena na porovnání nemovitosti, kterou oceňujeme, s nemovitostmi podobných znaků, které byly prodány nebo se prodávají za podobných podmínek. [5]

Tato metoda se považuje za nejdůležitější a nejlepší pro správné a objektivní určení tržní hodnoty nemovitosti.

Prvním předpokladem pro to, abychom mohli nemovitost ocenit porovnávacím způsobem je existence databáze porovnatelných nemovitostí. Jedná se například o stránky s realitami a realitní kanceláře, které nabízejí podobné nemovitosti nebo cenové mapy. Problémem cenových map je, že se tvoří z dat, které se získávají dlouhou dobu a nejsou dostupné pro všechny lokality a dané typy nemovitostí. [5]

Prvním krokem při aplikaci porovnávací metody je výběr nejpodobnějších porovnatelných nemovitostí z dostupné a vybrané databáze. Pokud se jedná o netypickou nemovitost v odlehlé lokalitě, nemusí být tento výběr vůbec jednoduchý. V takovémto případě se musí ustoupit z požadavků na velkou podobnost parametru porovnávacích nemovitostí. Např. pokud je naše oceňovaná nemovitost v obci, ve které se nenachází žádná podobná nemovitost, kterou bychom mohli použít k porovnání, hledáme podobné nemovitosti v jiných obcích s podobnými parametry a použijeme korekční činitele. Korekční činitele jsou takové činitele, které zohledňují odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti pomocí daných koeficientů. Pomocí nich provedeme aproximaci, tzv. přiblížení, připodobnění porovnávané nemovitosti k oceňované. Vhodné je korekční činitele uspořádat

do tabulky, ze které vyjde výsledek, tzv. tržní hodnota oceňované nemovitosti porovnávacím způsobem. [5]

Pro správnou aplikaci porovnávací metody je třeba vybrat vhodné porovnávané nemovitosti tak, aby se podle předběžného odhadu cena za jednotku u porovnávané nemovitosti příliš nelišila od oceňované nemovitosti. Žádná s použitých korekcí by neměla být vyšší než 50 %. Čím vyšší odchylka, tím více klesá přesnost korekce. Dále není vhodné vybírat porovnatelné nemovitosti tak, že jsou všechny horší nebo naopak lepší než oceňovaná nemovitost. V tomto případě nám vzniká riziko, že nám vyjde jako tržní hodnota úplně nesmyslné číslo i přes to, že je vše matematicky správně. Pokud jsou nějaké porovnávané nemovitosti lepší a nějaké horší, oceňovaná nemovitost leží v intervalu mezi nimi a výsledek je daleko přesnější. [5]

Porovnávací metodu nelze použít v těch případech, kdy nedokážeme sestavit množinu porovnatelných vzorků. Při oceňování netypických staveb je vhodné zvětšit okruh vyhledávání a rozšířit vyhledávací parametry. Tato metoda je dále aplikována v praktické části této diplomové práce. [5]

### **3.1.3 Výnosová metoda**

Touto metodou se diplomová práce více nezabývá, a proto je zde pouze stručně popsán princip.

U této metody platí, že nemůže indikovat vyšší hodnotu než metoda porovnávací. Vyplývá to z tržních podmínek. Aplikace výnosové metody nám tedy může posloužit jako ověření správnosti výpočtu porovnávací metody a jako další cenový argument. [5]

Výnosová metoda je považována za rychlou metodu rámcového zjištění tržní hodnoty. Výnosová metoda vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku a je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. [5]

Výnosovou metodou se určuje tržní výnosová hodnota tak, že do některého ze vzorců pro kapitalizaci dosadíme čistý provozní výnos a kapitalizační míru.

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

U staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2 se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

**Obrázek 1: Míra kapitalizace [6]**

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Při výběru vhodného vzorce záleží na tom, zda je příjem trvalý nebo dočasný, okamžitý nebo odložený. To znamená, zda musíme budovu nejprve rekonstruovat a až poté pronajmout. A zda je příjem konstantní nebo v každém roce odlišný. [5]

Nejčastěji se pro výpočet užívá případ tzv. věčná renta, jedná se o případ, kdy uvažujeme s konstantním výnosem po velmi dlouhou dobu. Pro tento případ se používá vzorec  $V=NOI/R$ , kde NOI je čistý provozní příjem a R je kapitalizační míra. [5] [2]

Čistý provozní výnos získáme odečtením provozních nákladů, ztráty vlivem neobsazenosti a rezervy na rekonstrukce od hrubého výnosu.

Můžeme tedy definovat, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

### 3.1.4 Nákladová metoda

Základní princip nákladové metody spočívá v tom, že porovnáme známé, skutečné reprodukční náklady stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno v současné době pořídit danou nemovitost se shodnými parametry. [5]



Reprodukční cena nákladové metody bývá určována například na základě cenových ukazatelů a obestavěného prostoru a konstrukčního systému oceňované nemovitosti. Ve výpočtu se zohledňuje opotřebení nemovitosti, stáří a funkční nedostatky. Dále připočítáváme hodnotu pozemku, vedlejších objektů a přípojek. Tímto způsobem je dále provedeno oceňování nemovitostí v této diplomové práci. [5]

Dalšími způsoby, kterými můžeme určit reprodukční cenu, jsou například použití vlastní databáze reprodukčních cen. Tento způsob je velmi časově náročný, hlavně ve fázi přípravy. Musíme neustále shromažďovat relevantní informace o skutečně realizovaných nákladech na výstavbu různých typů staveb. Výstup už je stejný jako u ostatních způsobů. [5]

Dalším způsobem je rozpočtování, kdy reprodukční cenu zjistíme tím, že vytvoříme vlastní položkový rozpočet. Tento způsob je považován za nejpřesnější, ale zároveň za nejpracnější. [5]

Dále můžeme použít přepočtení pořizovací ceny na současnou hodnotu. Tento přepočtení se provádí pomocí inflačního koeficientu za dané období. Tento přepočtení je velmi problémový a bývá dost nepřesný. Hlavně u nemovitých věcí, kde proběhla rekonstrukce a technické zhodnocení. [5]

Poslední způsob je porovnání. U tohoto způsobu musíme znát reprodukční cenu identického majetku. Takový případ může nastat například u shodných řadových domků.

Prvním krokem při použití nákladové metody je popis oceňované nemovité věci včetně majetku a vybavení, výpočet obestavěného prostoru a stanovení typu. Z těchto dat určíme reprodukční cenu.

### **3.1.5 Závěrečná analýza tržní hodnoty**

Pro stanovení konečné tržní hodnoty nemovitosti se určí váhy jednotlivých výpočetních metod. Tyto váhy se různě liší podle typu oceňovaného majetku. Různá váha se stanovuje pro výsledek získaný porovnávacím způsobem, jiný výnosovým způsobem a jiný nákladovým způsobem. [5]

Prvním krokem při závěrečné analýze tržní hodnoty je kontrola všech vstupních údajů i dílčích výsledků. V případě, že jsou všechny dílčí výsledky hodně podobné, určíme konečnou tržní hodnotu aritmetickým průměrem.

Výběr vhodné metody či metod pro zjištění tržní hodnoty se liší podle typu nemovitosti. Například pro zjištění tržní hodnoty pozemku je vhodné užít porovnávací metodu, pro zjištění tržní hodnoty rodinného domu se doporučuje užít k porovnávací metodě, ještě nákladový způsob a pro ocenění bytové jednotky se jako další vhodná metoda k porovnávací jeví výnosová metoda. [5]

### **3.2 Administrativní oceňování nemovitých věcí**

Administrativní oceňování nebo jinak nazývané úřední oceňování nemovitých věcí je prováděno pomocí legislativně nařízeného postupu oceňování, to znamená, že je pevně dán postup výpočtu. Tento postup výpočtu je přesně uveden v oceňovací vyhlášce.

#### **3.2.1 Nákladový způsob ocenění**

Nákladovým způsobem oceňujeme tyto nemovitosti:

- Budovy a haly – jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze využít dle jejího účelu jako stavby oceňované podle §13 až §22.

- Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky – jsou to nemovitosti s obestavěným prostorem nad 1100 m<sup>3</sup> a nebo, které patří k původní zemědělské usedlosti a jejichž základní cena není uvedena v tabulce č. 1 v příloze 24 ve vyhlášce 441/2013 Sb..

- Rekreační a zahrádkářské chaty

- Garáže – mohou být samostatné, řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní, tvořící příslušenství jiné stavby, která není oceňovaná porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže.

- Vedlejší stavby – takové stavby, které netvoří příslušenství k jiné stavbě oceňované porovnávacím způsobem.

- Dále inženýrské a speciální pozemní stavby, venkovní úpravy, studna, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, kulturní památka, stavby z více konstrukčních systémů, stavby s víceúčelovým užitím, stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem. [6]

[4]

Postup výpočtu ceny rodinného domu nákladovým způsobem oceňování:

Základní cena rodinného domu se vypočítá pomocí vzorce:

**Rovnice 2: Základní cena rodinného domu nákladovým způsobem [6]**

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i, \text{ kde}$$

ZCU- základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC - základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k vyhlášce 441/2013 Sb.,

K<sub>4</sub>- koeficient vybavení stavby a vypočte se podle vzorce  $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ , kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce. Výše koeficientu K<sub>4</sub> je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení,

K<sub>5</sub>- koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K<sub>i</sub>- koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994. [6]

Dále ze základní ceny upravené rodinného domu zjistíme cenu nemovité věci nákladovým způsobem pomocí vzorce:

**Rovnice 3: Cena nemovitosti nákladovým způsobem [6]**

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

kde

CS<sub>N</sub> je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P<sub>mj</sub> je počet měrných jednotek stavby,

o je opotřebení stavby v %,

1 a 100 jsou konstanty. [6]

### **3.2.2 Porovnávací způsob ocenění**

Porovnávacím způsobem oceňujeme tyto nemovitosti:

- Rodinné domy, rekreační chalupy a domky dokončené- vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup> včetně,

- Garáže- dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36,

- Jednotky – cena za jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů v budově,

- Rekreační a zahrádkářské chaty dokončené. [6]

Postup výpočtu ceny rodinného domu porovnávacím způsobem ocenění:

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

**Rovnice 4: Základní cena rodinného domu porovnávacím způsobem [6]**

$$ZCU = ZC \times I_v, \text{ kde}$$

ZCU je základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestaveného prostoru,

ZC je základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I<sub>v</sub> je index konstrukce a vybavení, který se stanoví podle vzorce

**Rovnice 5: index konstrukce (6)**

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13}, \text{ kde}$$

V<sub>i</sub> je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 vyhlášky.

Poté se cena stavby porovnávacím způsobem určuje podle vzorce:

**Rovnice 6: cena stavby porovnávacím způsobem (6)**

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \text{ kde}$$

CS<sub>p</sub> je cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP je obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,

ZCU je základní cena upravená stavby v Kč za m<sup>3</sup>,

$I_T$  je index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

$I_p$  je index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1. [6]

### **3.2.3 Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění**

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění je celá stavba pronajata, je částečně pronajata. Není-li stavba pronajata, tak jde o stavbu, kdy její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje. [6]

## **3.3 Rodinné domy**

Rodinný dům je stavba určená pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Viz. § 3, odst.c, vyhl.č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu. [7]

### **3.3.1 Základní pojmy týkající se oceňování**

#### **3.3.1.1 Podlahová a obytná plocha**

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností mezi zdmi měřená u podlahy. Výsledkem je cifra v metrech čtverečních.

Obytnou plochou se rozumí plocha místností, které jsou vhodné pro trvalé bydlení. Jejich podlahová plocha musí být větší než 8 m<sup>2</sup>. Pokud má jednotka pouze jednu obytnou místnost musí být její plocha větší než 16 m<sup>2</sup>. Mezi obývací místnosti se řadí ložnice, pokoje, obývací pokoj, jídelna. Naopak se mezi ně neřadí schodiště, balkony, terasy, chodby. [2]

#### **3.3.1.2 Užitková plocha a užitná plocha**

Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu. Nepatří mezi ně plochy s domovním vybavením a sklepy. [2]

Naopak do užitné plochy započítáváme všechny plochy obytné budovy. Patří mezi ně kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. [2] [8]

### 3.3.1.3 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. Naopak plocha balkonu se nezapočítává. [2]

### 3.3.1.4 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími plochami. Základní obestavěný prostor je prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu. Zahrnut je objem základů, spodní a vrchní části stavby a zastřešení.[2]

Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet všech částí obestavěných prostorů.

Výpočet je dán vzorcem:

**Rovnice 7: výpočet obestavěného prostoru (2)**

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t, \text{ kde}$$

O<sub>z</sub>- obestavěný prostor základů

O<sub>s</sub>- obestavěný prostor spodní části objektu

O<sub>v</sub>- obestavěný prostor vrchní části objektu

O<sub>t</sub>- obestavěný prostor zastřešení

Do obestavěného prostoru se nezapočítávají římsy, atiky a nadstřešní zdivo jako jsou komíny, ventilace, požární a štítové zdi. [2]

### 3.3.1.5 Součást a příslušenství

Za součást stavby se považují konstrukce, které jsou s ní spojeny. Patří mezi ně zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína. Naopak za součást nemůžeme považovat elektrické spotřebiče, zapojené pohyblivým přívodem pouze do zásuvky ve zdi. Tyto věci jsou samotnými movitými věcmi a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky a sporáky považujeme za součást stavby, pokud jsou pevně zabudovány a jsou součástí třeba kuchyňské linky. Za součást stavby se považují i ostatní stavby, které jsou se základní budovou propojeny. [2]

Příslušenství tvoří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem. Jedná se o předsíně, komory, záchody, koupelny, půdy. [2]

### **3.3.2 Standardní rodinné domy**

Standardní rodinné domy se řadí do skupiny běžně postavených domů klasickými postupy, z běžně používaných materiálů. Tyto domy vyhovují normám, avšak vzhledem k rostoucím cenám energií i zpřísňujícím se normám se v budoucnu pravděpodobně nevyhnou rekonstrukci. Roční spotřeba tepelné energie u standardního rodinného domu je 100 až 200 KWH/m<sup>2</sup>, což je mnohonásobně více než spotřeba energie u pasivních rodinných domů. [9]

### **3.3.3 Pasivní rodinné domy**

Název pasivní dům vychází z principu využívání pasivních tepelných zisků. Pasivní dům je stavba, která se vytopí téměř sama pomocí vnitřních tepelných zisků od osob a spotřebičů a pomocí solárních zisků v důsledku slunečního záření. Pasivní dům spotřebuje ve srovnání se standardním domem až desetkrát méně tepla na vytápění. Roční spotřeba tepelné energie u pasivního domu je 5 až 15 KWH/ m<sup>2</sup>. Roční spotřeba primární energie je do 47 KWH /m<sup>2</sup>. Pasivní dům by se měl obejít bez potřeby klasické otopné soustavy. U pasivního domu postačí pouze malý zdroj tepla, který pokryje zbytkovou potřebu tepla. Vysoký stupeň zateplení s sebou přináší tepelnou pohodu. Díky vzduchotěsné obálce budovy bez tepelných mostů a nepřetržitému větrání zůstávají konstrukce suché a bezporuchové. Větrání je zajištěno větracím systémem se zpětným získáváním odpadního tepla, které neustále zajišťuje čerství vzduch. Jinak řečeno pasivní dům vyžaduje řízené větrání. [10]

Mezi základní znaky pasivního domu patří dobrý návrh s orientací prosklené fasády k jihu, kompaktní tvar bez zbytečných výčnělků, izolační okna, vynikající tepelná izolace a vzduchotěsnost domu, důsledné řešení tepelných mostů, řízené větrání s rekuperací tepla, funkčnost bez chybějícího klasického topného systému. [10]

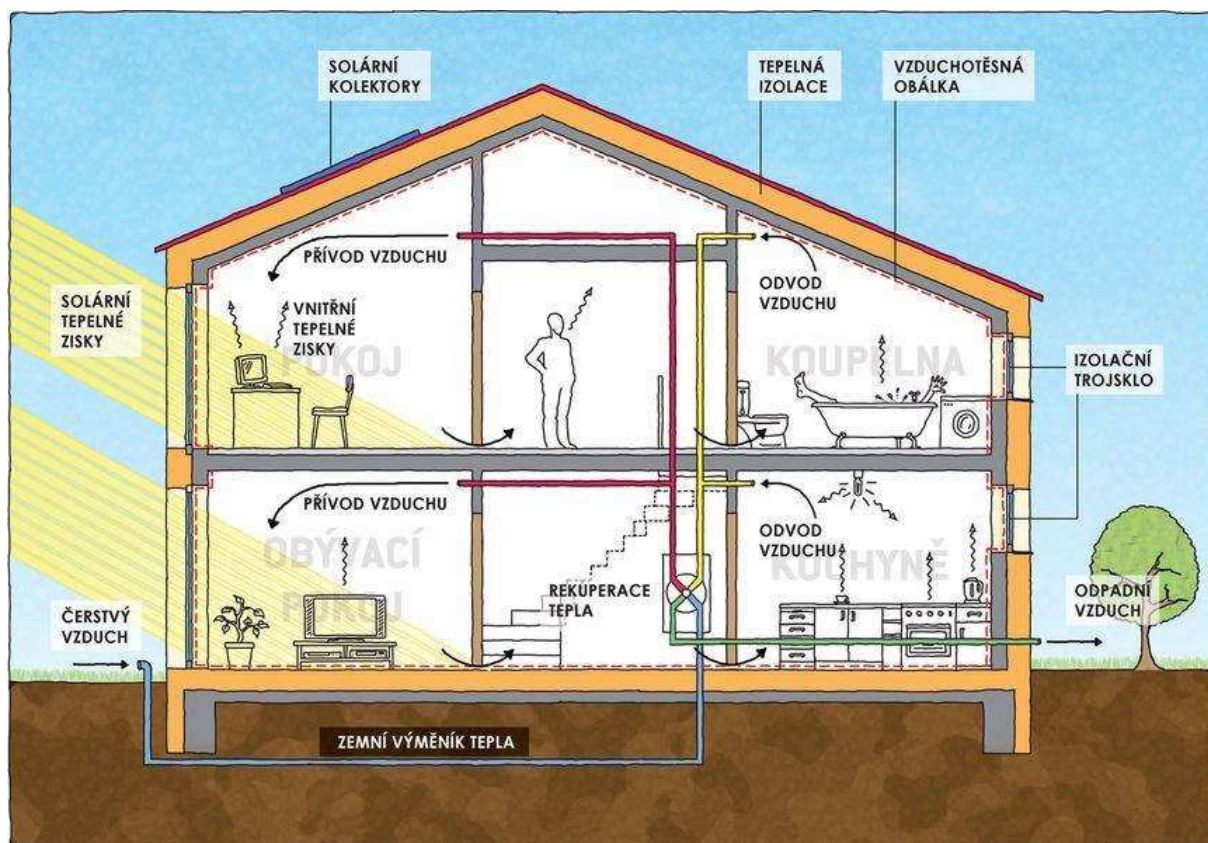


**Obrázek 2: Optimální tvar pasivního domu [12]**

zdroj: Centrum pasivního domu

Hlavní kritéria pasivního domu jsou měrná spotřeba tepla na vytápění menší nebo rovna 15 kWh/m<sup>2</sup>a, maximální topný výkon 10 W/m<sup>2</sup>, součinitel prostupu tepla u všech plných obvodových konstrukcí menší nebo rovno 0,15 W/m<sup>2</sup>K, okna s hodnotou součinitele prostupu tepla menší nebo rovno 0,8 W/m<sup>2</sup>K a se sklem o hodnotě g větší nebo rovno 50 %, celková neprůzvučnost nesmí přesáhnout 0,6 násobek výměny vzduchu za hodinu, se součinitelem vzduchové neprůzvučnosti  $n_{50} < 0,6 \text{ h}^{-1}$ , vzduchotechnická jednotka s rekuperací s účinností vyšší než 75%, celková roční spotřeba primární energie nesmí překročit 120 kWh/m<sup>2</sup>a. Do primární energie je zahrnuta energie na topení, ohřev TUV, větrání a elektrické spotřebiče. [10]





Obrázek 3: Základní schéma pasivního domu [12]

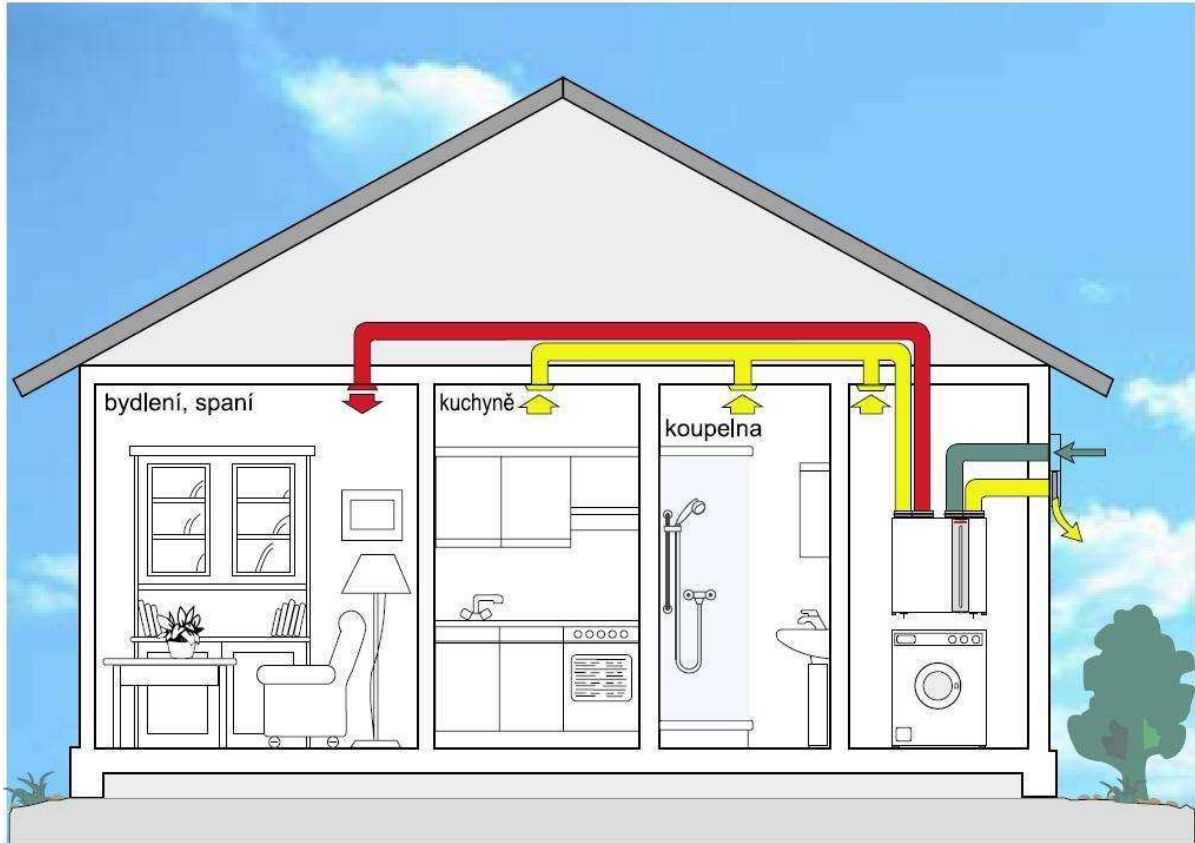
zdroj: Centrum pasivního domu

Dobře navržený pasivní dům má vyšší náklady na stavbu než standardní dům. V České republice se uvádí, že dochází ke zvýšení stavebních nákladů až o 10-15 % a více. U návrhu technologií a materiálů zabudovaných do pasivního domu řešíme návratnost zvýšených nákladů oproti standardnímu rodinnému domu. V dnešní době se při stavbě pasivního rodinného domu může využít i dotačních podpor. Je to určitě vítaná podpora, ale pořád se předpokládá, že zdaleka nepokryje zvýšení nákladů na stavbu pasivního domu. [10]

Pasivní standard je nutno dokladovat už projekčním řešením. Dokladuje se Průkazem energetické náročnosti a Energetickým štítkem obálky budovy. Aby byl dům považován za pasivní, musí být zařazen do třídy energetické náročnosti budov, která spadá do kategorie A- mimořádně úsporné budovy. Realizace stavby se pak hodnotí tlakovou zkouškou tzv. Blower-door testem. Blower-door test je test neprůvzdušnosti domu. Test je vhodné provádět dvakrát. Poprvé, po dokončení hrubé stavby a parotěsné vrstvy, kdy je poměrně jednoduché najít netěsnosti a opravit. Druhý test se provádí po dokončení stavby. [10]

Nejčastějšími technologiemi, které se využívají do pasivních domů, jsou:

Řízené větrání s rekuperací- teplý odváděný vzduch předá v protiproudovém výměníku teplo chladnému priváděnému vzduchu (aniž dojde k jejich smíchání), využít lze až 80-95 % tepla odpadního vzduchu, v letních měsících lze rekuperaci využít jako pasivní klimatizaci; [10]



Obrázek 4: Řízené větrání s rekuperací tepla [13]

zdroj: R.D.L. rodinné domy levně

Zemní výměník- jedná se o zařízení, které využívá stálého tepla ze země, teplota země se v hloubce 1,5 až 2 metry celoročně pohybuje okolo 8-14°C, používají se dva typy výměníku a to vzduchový a solankový [10];

Solární kolektory- dnes běžně dostupná technologie, vysoká cena pořízení je vyvážena minimálními provozními náklady, u pasivních domů se dimenzují cca 1-2 m<sup>2</sup> plochy kolektoru na jednu osobu, je možno na celý systém využít státní dotaci až 50 % z ceny solárního systému [10];

Fotovoltaické kolektory- fotovoltaické články umožňují přímou přeměnu sluneční energie na energii elektrickou, tato technologie umožňuje pasivnímu domu dosáhnout standardu nulového domu nebo dokonce standardu plusového domu, přebytečnou vyrobenou elektřinu je možno dodávat do sítě. [10]



Obrázek 5: Fotovoltaický solární systém [14]

zdroj: Topenáři EKOMPLEX

## 4 Oceňování standardního rodinného domu

### 4.1 Základní informace

#### 4.1.1 Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o rodinný dům, který byl dostavěn v roce 2015. Dům se nachází na pozemku č. 360/30 v katastrálním území Strakonice. Nachází se v okrajové části Strakonice v nově budované lokalitě Za stínadly. Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů pro bydlení. Výměra pozemku je 824 m<sup>2</sup>. [15]

Nemovitá věc je přístupná přímo z místní komunikace. Vjezd na pozemek, kde je umístěný objekt rodinného domu, je novým sjezdem ze stávající přílehlé místní komunikace, která přímo sousedí s pozemkem. [15]

Stavba se skládá z více objektů. Objekt rodinného domu, zpevněné plochy, oplocení, venkovní sítě. [15]

Objekt novostavby rodinného domu je jednopodlažní, nepodsklepený s obytným podkrovím. Jedná se o dům s jedním bytem. První podlaží se skládá ze vstupu, technické místnosti, chodby, ložnice, kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje, skladu a koupelny. V podkroví se nachází hala, tři pokoje, WC, koupelna a balkón. Půdorysný tvar hlavní části objektu je obdélníkový. K němu je přistavena obdélníková garáž, přístřešky za garáží, před garáží a před vstupem do objektu. Garáž je pro jeden osobní automobil. Další parkovací stání je v přístřešku před garáží. Hlavní část objektu je zastřešena šikmou sedlovou střechou o sklonu 35° se střešní krytinou BRAMAC Protector. Garáž a přístřešky jsou zastřešeny plochou střechou. Pozemek je ohraničen oplocením s vraty a vrátky. [15]

Svislé nosné konstrukce a obvodové zdivo je z cihelných bloků POROTHERM zděné na maltu pro tenké spáry. Obvodové zdivo je tloušťky 450mm a je z cihelných bloků 44Profi (P10). Vnitřní nosné zdivo je z cihelných bloků 24 Profi (P10). Příčky jsou z příčkovek 11,5 Profi (P10) a 8 Profi (P10). Schodiště z 1. NP do podkroví je železobetonové prefabrikované. Stropní konstrukce v objektu jsou ze stropního systému BS Klatovy tloušťky 250 mm. [15]

Vnější vstupní dveře, balkonové dveře a okna v celém objektu rodinného domu jsou dřevěné z profilu EURO s izolačními trojskly. Garážová sekční vrata s elektropohonem od firmy Hörmann. [15]

Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé štukové. Vnější omítky jsou také dvouvrstvé, první vrstva je z tepelně izolační omítky a druhá z tenkovrstvé silikonové omítky 2,5 mm. Klempířské konstrukce jsou měděné. [15]

Zpevněné plochy jsou provedeny z betonových dlaždic do betonového lože. Oplocení je provedené z betonové podezdívky tloušťky 200 mm, ocelových zinkovaných sloupků a poplastovaného zinkovaného pletiva. Ze strany do ulice je oplocení provedeno ze systému KB BLOK doplněného o plotovou výplň z dřevěných fošen. [15]

Dešťové a splaškové odpadní vody jsou sváděny do jednotné veřejné kanalizace. Objekt je napojen na veřejný vodovod. Vnitřní rozvody elektrické energie jsou napojeny z hlavního rozvaděče umístěného v elektroměrovém pilíři umístěném v oplocení. Elektro přípojka je stávající, napojená na podzemní kabelové vedení NN. Objekt je vytápěn ústředním topením napojeným na teplovodní rozvod. Pomocným lokálním zdrojem tepla v obývacím pokoji budou krbová kamna odkouřená samostatným komínem SCHIEDEL UNI PLUS. [15]

#### **4.1.2 Dispozice**

V rodinném domě 5+1 se nachází tři pokoje, ložnice, obývací pokoj, dvě koupelny, WC, kuchyně, sklad, technická místnost a chodby.

#### **4.1.3 Vybavení nemovitosti**

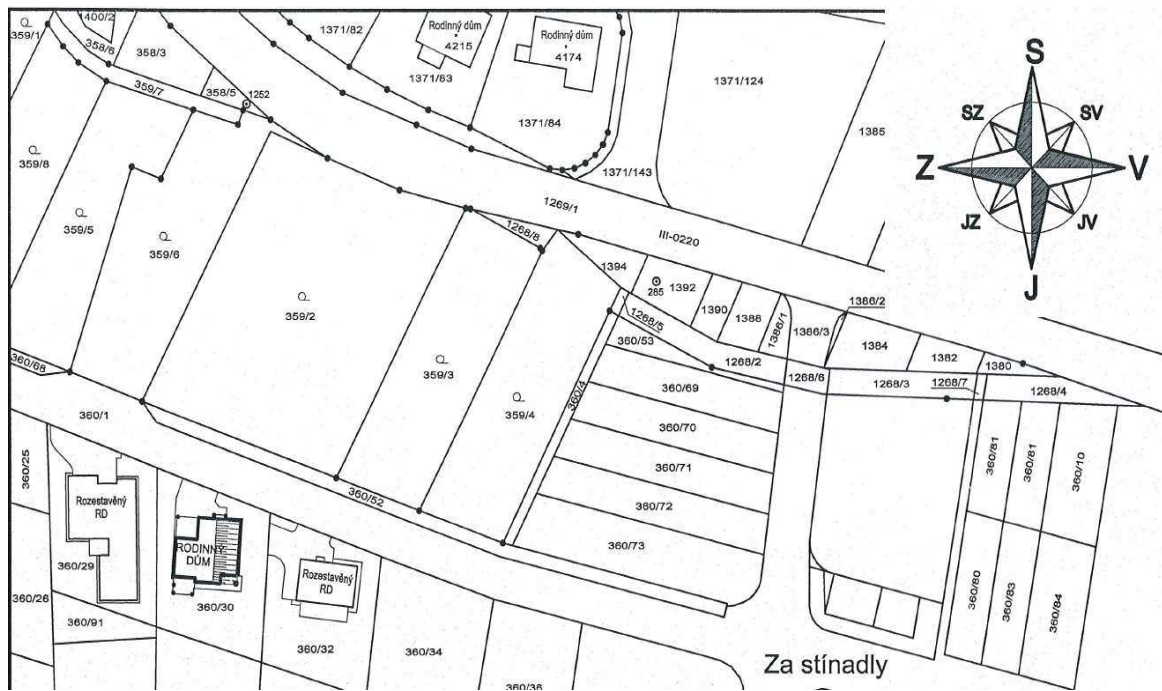
Krb, zařizovací předměty.

#### **4.1.4 Příslušenství**

Přípojky inženýrských sítí, přístřešky u domu, zpevněné plochy u domu, oplocení.

#### **4.1.5 Pozemky**

Dům se nachází na pozemku č. 360/30 v katastrálním území Strakonice, pozemek má výměru 824 m<sup>2</sup>. Část je zastavěná plocha, část zatravněná plocha, část udržovaná zeleň a část dlažba. [15]



**Obrázek 6: Pozemková mapa standartního rodinného domu [15]**

zdroj: PD rodinného domu Svobodovi

#### 4.1.6 Výměry

Zastavěná plocha: RD s garáží bez přístřešků 143 m<sup>2</sup>

RD s garáží a s přístřešků 179 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 764 m<sup>3</sup>

Součet ploch místností příslušenství bytu: 101,15 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 182 m<sup>2</sup>

Obytná plocha bytu: 81 m<sup>2</sup>

Lodžie, balkóny bez venkovní terasy: 10 m<sup>2</sup> [15]

#### 4.1.7 Fotodokumentace



Obrázek 7: Foto rodinného domu Svobodovi

Zdroj: vlastní



Obrázek 8: Foto rodinného domu Svobodovi

Zdroj: vlastní

## 4.2 Tržní hodnota nemovité věci

### 4.2.1 Porovnávací metoda

Pro určení porovnávací hodnoty bylo vybráno 6 nemovitostí z okresu Strakonice.

#### 4.2.1.1 1. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 4 823 762 Kč.



**Obrázek 9: Porovnávací metoda- rodinný dům 1 [16]**

Zdroj: Reality IDNES.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Mutěnicích, okres Strakonice. Dispozice rodinného domu je 4+1 s obytnou plochou 126 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc stojí na pozemku o výměře 975 m<sup>2</sup>. Spadá do kategorie standartních rodinných domů. Nabízí možnost bydlení optimálně čtyř až pětičlenné rodiny. Do domu se vchází přes prostorné zádveří. Před samotným vstupem do domu je kryté zádveří, které svou velikostí umožňuje parkování druhého auta. Ze zádveří se vstupuje do koupelny s wc, dále do malé komory pod schody a přímo pak do hlavního obytného prostoru – obývacího pokoje s jídelnou a kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje je pak přístupná další místnost v přízemí, a to ložnice. Tuto místnost lze alternativně připojit k obývacímu pokoji, či ji využít jako pracovnu. V přízemí je dále garáž pro parkování automobilu. Po schodišti z chodby se stoupá do patra objektu, kde se nachází velká koupelna (s wc, vanou a umyvadlem) a dvě plošně stejné ložnice. Technologicky se jedná o klasickou zděnou stavbu (cihelné bloky P+D 25/30/35/40cm) se zateplenou fasádou. Stropy jsou keramické, střecha valbová/plochá, krov dřevěný. Bílé otvorové výplně z pěti komorového profilu s izolačním trojsklem. Vytápění elektrokotel, v přízemí podlahové, v patře ocelové radiátory. [16]

Zastavěná plocha: 148 m<sup>2</sup>



Plocha parcely: 975 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 126 m<sup>2</sup>

Plocha teras: 18 m<sup>2</sup> [16]

#### 4.2.1.2 2. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 4 828 292 Kč.



**Obrázek 10: Porovnávací metoda- rodinný dům 2 [17]**

Zdroj: Reality IDNES.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Mutěnicích, okres Strakonice. Dům je o dispozici 5+1 s užitnou plochou 112 m<sup>2</sup>. Nachází se na pozemku o výměře 971 m<sup>2</sup>. [17]

Dům patří mezi standartní rodinné domy. Dům je bez garáže, s možností parkování auta na zpevněné ploše vedle objektu, kryté navazující pultovou střechou. V dispozici přízemí je prostorné zádveří s přímo napojenou koupelnou s wc, umyvadlem, sprchou a místem pro pračku (s odděleným prostorem určeným pro situování kotle). Ze zádveří se vstupuje do chodby, odkud jsou přístupné další místnosti přízemí. Jedná se o prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, pracovnu a komoru pod schody. Na prostor obývacího pokoje a jídelny přímo navazuje venkovní terasa zastíněná dřevěnou pergolou. V obývacím pokoji je umístěn krb. Z chodby se vstupuje na schodiště do podkroví. V patře jsou umístěny tři ložnice (z

nichž jedna má přímo k dispozici šatnu) a větší koupelna s vanou, wc a umyvadlem. Technologicky se jedná o klasickou zděnou stavbu (cihelné bloky P+D 25/30/35/40cm) se zateplenou fasádou. Stropy jsou keramické, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina betonová. Bílé otvorové výplně z pěti komorového profilu s izolačním trojsklem. Vytápění elektrokotel, v přízemí podlahové, v patře ocelové radiátory. [17]

Zastavěná plocha: 134 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 971 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 112 m<sup>2</sup>

Plocha teras: 20 m<sup>2</sup> [17]

#### 4.2.1.3 3. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 5 974 000 Kč.



Obrázek 11: Porovnávací metoda- rodinný dům 3 [18]

zdroj: JIHOČESKEREALITY.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Mutěnicích, okres Strakonice. Dům je o dispozici 5+1 s užitnou plochou 236 m<sup>2</sup>. Nachází se na pozemku o výměře 948 m<sup>2</sup>. [18]

V rodinném domě se nachází zádveří, chodba, 2 koupelny, 2x WC, technická místnost, garáž, 2 terasy, čtyři ložnice a obývací pokoj s kuchyní a jídelnou. Stavba byla započata v r. 2013 a její kolaudace proběhla v květnu 2017. Přízemní prostor má výměru 105 m<sup>2</sup> + 26 m<sup>2</sup> garáž. Druhé podlaží má výměru 78 m<sup>2</sup> + terasa 28 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je napojený na obecní vodu a kanalizaci. Lze vytápět elektrokotlem s možností přitopení krbovými kamny. V celém domě je teplovodní podlahové vytápění. Ohřev teplé vody je zajištěn bojlerem. Zahrada je oplocena, osázena okrasnými květinami a stromy. U nemovité věci je nádrž 4 m<sup>3</sup> pro dešťovou vodu, bazén s filtrací a dvě malá jezírka, okolo domu dlažba. Příjezd k domu po osvětlené, asfaltové komunikaci. Technologicky se jedná o klasickou zděnou stavbu se zateplenou fasádou. Střecha valbová betonová, krov dřevěný. Plastové výplně otvorů. [18]

Zastavěná plocha: neuvedeno

Plocha parcely: 948 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 236 m<sup>2</sup>

Plocha teras: 28 m<sup>2</sup> [18]

#### 4.2.1.4 4. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 6 067 189 Kč.



Obrázek 12: Porovnávací metoda- rodinný dům 4 [19]

zdroj: Reality IDNES.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Mutěnicích, okres Strakonice. Dům je o dispozici 5+1 s užitnou plochou 182 m<sup>2</sup>. Nachází se na pozemku o výměře 973 m<sup>2</sup>. [19]

Rodinný dům patří mezi velké standartní rodinné domy. V dispozici přízemí je oddělena část obytná od části provozní (garáž se skladem). Vedle garáže je ještě druhé kryté parkovací stání. Obytná část je přístupná přes prostorné zádveří, ze kterého je vstup do chodby a do technické místnosti (pro umístění kotle s rezervou na malou šatnu). Z chodby se dále vstupuje do pracovny, malé koupelny se sprchou, umyvadlem a wc a do hlavního obytného prostoru s částečně prostorově oddělenou kuchyní. Z pracovny je dále přístupný úložný prostor pod schody. Velký obývací prostor je přímo napojen na terasu s pergolou pro příjemné letní posezení. V obývacím pokoji je umístěn krb. U kuchyňského koutu je k dispozici spíž. Z chodby se pokračuje po schodišti do podkroví, kde jsou situovány tři ložnice, samostatné wc, koupelna s vanou, sprchou a dvěma umyvadly a šatna. Ze strany zahrady je na terase navržena pergola ztvárněná podobně jako kryté stání pro automobil. Technologicky se jedná o klasickou zděnou stavbu (cihelne bloky P+D 25/30/36cm) se zateplenou fasádou. Stropy jsou keramické, střecha sedlová, krov dřevěný. Otvorové výplně jsou bílé z pěti komorového profilu s izolačním trojsklem. Vytápění elektrokotel, v přízemí podlahové, v patře ocelové radiátory. [19]

Zastavěná plocha: 141 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 973 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 182 m<sup>2</sup>

Plocha teras: 26 m<sup>2</sup> [19]

#### 4.2.1.5 5. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 6 301 964 Kč.



Obrázek 13: Porovnávací metoda- rodinný dům 5 [20]

Zdroj: Reality IDNES.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Mutěnicích, okres Strakonice. Dům je o dispozici 6+1 s užitnou plochou 207 m<sup>2</sup>. Nachází se na pozemku o výměře 962 m<sup>2</sup>. [20]

Rodinný dům patří mezi velké standartní rodinné domy. V dispozici přízemí je oddělena část obytná od části provozní (garáž se skladem). Propojení je realizováno skrz technickou místnost s kotlem, odkud je zároveň přístup do úložného prostoru pod schody. Obytná část je přístupná přes prostorné zádveří, ze kterého je vstup do chodby. Z té se dále vstupuje do pracovny, wc s umývánkem, technické místnosti a do hlavního obytného prostoru s částečně prostorově oddělenou kuchyní a jídelnou. V obývacím pokoji je umístěn krb. Z obývacího pokoje se vystupuje po schodišti nejprve na mezipodestu, odkud je přístup do prostorné herny nad garáží, s přímo navazujícím hygienickým zázemím a saunou. Dále po schodišti se vystoupí až do podkroví se třemi ložnicemi, komorou a velkou koupelnou s vanou, wc, umyvadlem a místem pro pračku. Jedna z ložnic má k dispozici samostatnou šatnu, dvě zbývající ložnice jsou stejně velké. Technologicky se jedná o klasickou zděnou stavbu (cihelné bloky P+D 25/30/35/40cm) se zateplenou fasádou. Stropy jsou keramické, střecha

sedlová, krov dřevěný. Otvorové výplně jsou bílé z pěti komorového profilu s izolačním trojsklem. Vytápění elektrokotel, v přízemí podlahové, v patře ocelové radiátory. [20]

Zastavěná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 962 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 207 m<sup>2</sup>

Plocha teras: 16 m<sup>2</sup> [20]

#### 4.2.1.6 6. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 4 900 000 Kč.



Obrázek 14: Porovnávací metoda- rodinný dům 6 [21]

Zdroj: Sreality.cz

Jedná se o novostavbu rodinného domu v Radošovicích, okres Strakonice. Dům je o dispozici 5+1 s užitnou plochou 270 m<sup>2</sup>. Nachází se na pozemku o výměře 855 m<sup>2</sup>. [21]

Dům se rozkládá na 3 podlažích. Příslušenstvím domu je garáž, kolna (využitelná také jako garáž), venkovní krytý bazén, pergola a nádherná zahrada s mnoha kvetoucími keři a stromy. V podzemním podlaží se nachází kotelna s 2 možnými zdroji tepla (elektrokotel a kotel na tuhá paliva), finská sauna, malý bazén u sauny, odpočívárna a 2 sklepy. Radošovice jsou

velmi oblíbeným a vyhledávaným místem v bezprostřední blízkosti Strakonice s překrásným prostředím a čistým vzduchem, zejména pro milovníky turistiky a cykloturistiky. Radošovice jsou s vynikajícím spojením do Strakonice (vlak i autobus) a také v docházkové vzdálenosti po chodníku cca 1,5 km. Dům je bez jakéhokoliv zatížení a je připraven dle domluvy k okamžitému předání. Dům je napojen na dálkový vodovod, k dispozici je i místní zdroj (studna), a na plynovod. Konstrukce domu je cihlová. [21]

Zastavěná plocha: 146 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 855 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 270 m<sup>2</sup> [21]

#### 4.2.1.7 Ceny pozemků v daných lokalitách

##### Mutěnice



Obrázek 15: Mapa oblast Mutěnice [22]

zdroj: Google mapy

1) 1000 m<sup>2</sup>- 529 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 529 Kč

Na pozemek o velikosti 1 000 m<sup>2</sup> je přivedena elektrika, přípojka vody a kanalizace se nachází v těsné blízkosti pozemku, možnost připojení. [23]

2) 760 m<sup>2</sup>- 550 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 724 Kč

Na pozemku studna. Elektřina na hranici pozemku, též možnost napojení na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. [23]

3) 975 m<sup>2</sup>- 1 000 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1026 Kč

Parcela se prodává včetně kapličky na elektřinu (s elektroměrem). Na pozemek je zavedena voda (skruže s vodoměrem), na hranici je kanalizace. [23]

4) 975 m<sup>2</sup>- 900 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 923 Kč

Voda přivedena z veřejného řadu ze skruže (vodoměr), kanalizace u pozemku, elektřina na hranici v kapličce. Možnost vybudování i vlastní studny. [23]

Průměrná cena za m<sup>2</sup> pozemku v lokalitě Mutěnice je 800 Kč.

### Radošovice



**Obrázek 16: Mapa oblast Radošovice [24]**

Zdroj: Google maps

1) 1250 m<sup>2</sup>- 590 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 472 Kč.

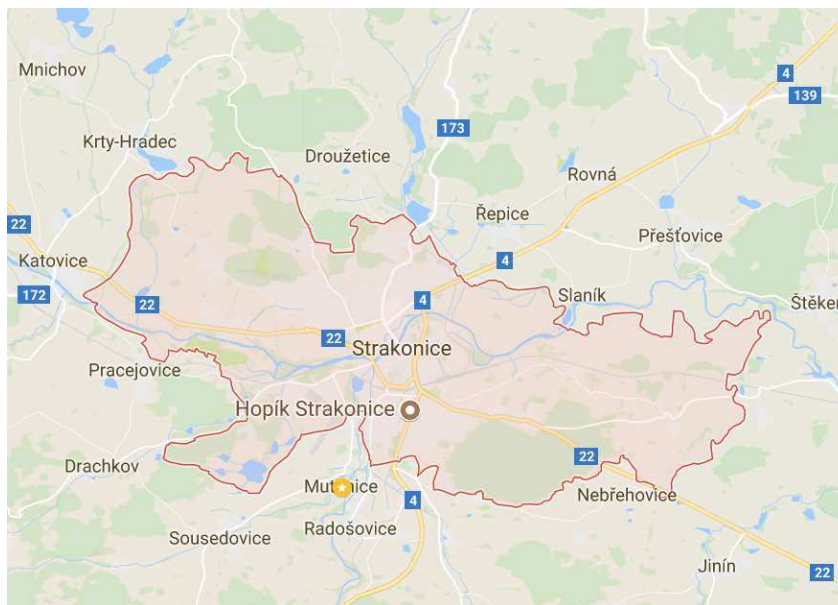
Nutno zavést sítě, elektřina v dosahu do 50 m. [25]

Nelze určit průměrnou cenu za prodej 1 m<sup>2</sup> stavebního pozemku v oblasti Radošovice, protože na všech serverech s prodejem nemovitostí byl objeven pouze jeden inzerát prodeje



stavebního pozemku v této lokalitě. Pozemek je bez sítí, proto cena za m<sup>2</sup> nalezeného pozemku byla vynásobena koeficientem 1,1. Cena za pozemek v Radošovicích je určena za 519 Kč/m<sup>2</sup>.

## Strakonice



**Obrázek 17: Mapa oblast Strakonice [26]**

Zdroj: Google maps

1) 1005 m<sup>2</sup>- 1 150 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1144 Kč

Na hranici pozemku vede kanalizace a elektřina. Voda je řešena obecním vodovodem [27]

2) 984 m<sup>2</sup>- 1 574 400 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1600 Kč

Pozemek je napojen na městský vodovodní řad, přičemž spotřebovaná voda je zjišťována podle měřidel s ročním vyúčtováním provozovatele. Kanalizace probíhá středem parcely, napojení na ni není. Na pozemek ani jeho součásti není zavedena elektrická přípojka, kabel je na hranici pozemku. [27]

3) 754 m<sup>2</sup>- 1 210 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1605 Kč

Není zasíťován, dostupné sítě: elektřina (již schváleno povolení k připojení), v dostupnosti vodovod, kanalizace. [27]

4) 1745 m<sup>2</sup>- 2 550 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1461 Kč

Není zasíťován, dostupné sítě: elektřina (již schváleno povolení k připojení), v dostupnosti vodovod, kanalizace [27]

5) 2461 m<sup>2</sup>- 1 100 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 447 Kč

Nutno zřídit vrt, elektrina v dosahu. [27]

Průměrná cena byla určena ze zasíťovaných pozemků ve Strakonících na 1372 Kč.

### Shrnutí:

**Tabulka 1: Shrnutí nemovitostí vybraných pro porovnávací metodu**

RD	Oceň. RD	1. RD	2. RD	3. RD	4. RD	5. RD	6. RD
Stavba	zděná	zděná	Zděná	Zděná	zděná	zděná	cihlová
Lokalita	Strakonice- Za Stínadly	Mutěnice	Mutěnice	Mutěnice	Mutěnice	Mutěnice	Radošovice
Stav	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba	-
Vytápění	teplovod	Elektrokotel	Elektrokotel	Elektrokotel	Elektrokotel	Elektrokotel	Elektrokotel , tuhá paliva
Typ domu	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový
Dispozice	5+1	4+1	5+1	5+1	5+1	6+1	5+1
Zastav. Plocha	179	148	134	-	141	140	146
Užit. Plocha	182	126	112	236	182	207	270
Pozemek	824	975	971	948	973	962	855
Terasa	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Sklep	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano
Kolna	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano
Bazén	Ne	Ano	Ne	Ano	Ne	Ne	Ano
Krb	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
Garáž	Ano	Ano	ne	Ne	Ano	Ano	Ano
Parkovací stání	Ano	Ano (2 auta)	Ano	Ne	Ano	Ne	Ne
2 koupelny	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne
Okna	Dřevěná	Plastová	Plastová	Plastová	Plastová	Plastová	-
Jezírko	Ne	Ne	Ne	Ano	Ne	Ne	Ne
Nádrž na dešťovou vodu	Ne	Ne	Ne	Ano	Ne	Ne	Ne
Sauna	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano	Ano
Studna	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano

Zdroj: vlastní zpracování

## Výpočet porovnávací hodnoty:

Tabulka 2: výpočet porovnávací hodnoty

korekce	Oceň. RD	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Cena (Kč)		4 823 762	4 828 292	5 974 000	6 067 189	6 301 964	4 900 000
Provize (5%) Kč		241 188	241 415	298 700	303 359	315 098	245 000
<b>Cena-provize (Kč)</b>		<b>4 582 574</b>	<b>4 586 877</b>	<b>5 675 300</b>	<b>5 763 830</b>	<b>5 986 866</b>	<b>4 655 000</b>
<b>Pozemek (m2)</b>	<b>824</b>	<b>975</b>	<b>971</b>	<b>948</b>	<b>973</b>	<b>962</b>	<b>855</b>
<b>Cena za m2 pozemku</b>	<b>1372</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>519</b>
<b>Cena pozemku (Kč)</b>	<b>1 130 528</b>	<b>780 000</b>	<b>776 800</b>	<b>758 400</b>	<b>778 400</b>	<b>769 600</b>	<b>443 745</b>
<b>Cena nemovitosti bez pozemku (Kč)</b>		<b>3 802 574</b>	<b>3 810 077</b>	<b>4 916 900</b>	<b>4 985 430</b>	<b>5 217 266</b>	<b>4 211 255</b>
Lokalita	1	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,05
Stav	1	1	1	1	1	1	1,05
Vytápění	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,01
Dispozice	1	1,01	1	1	1	0,99	1
Sklep	1	1	1	1	1	1	0,98
Kolna	1	1	1	1	1	1	0,99
Bazén	1	0,95	1	0,95	1	1	0,95
Krb	1	1,02	1	1	1	1	1,02
Garáž	1	1	0,97	0,97	1	1	1
Park. stání	1	1,01	1	0,99	1	0,99	0,99
2 koupelny	1	1	1	1	1	0,95	0,95
Jezírko	1	1	1	0,95	1	1	1
Nádrž na dešťovou vodu	1	1	1	0,97	1	1	1
Sauna	1	1	1	1	1	0,92	0,92
Studna	1	1	1	1	1	1	0,99
<b>Cena po korekci součiniteli (Kč)</b>		<b>3 948 950</b>	<b>3 882 781</b>	<b>4 342 648</b>	<b>5 237 693</b>	<b>4 695 288</b>	<b>3 776 403</b>
Užitná plocha (m2)	182	126	112	236	189	207	270
Cena za m2 užit. plochy		31 341	34 668	18 401	27 713	22 683	13 987
Rozdíl užitných ploch (m2)		+56	+70	-54	-7	-25	-88
Rozdíl ceny po zohlednění už. ploch (Kč)		1 755 096	2 426 760	-993 654	-193 991	-567 075	-1 230 856
<b>Cena po korekci užitné plochy (Kč)</b>		<b>5 724 046</b>	<b>6 309 541</b>	<b>3 348 994</b>	<b>5 043 702</b>	<b>4 128 213</b>	<b>2 545 547</b>
Průměrná cena				4 516 674 Kč			
Cena pozemku				1 130 528 Kč			
<b>Cena zjištěná porovnávací metodou</b>				<b>5 647 200 Kč</b>			

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.2.2 Nákladová metoda

Pro nákladovou metodu byla cena stanovena z JKSO z oboru 803.6 (Budovy pro bydlení-domky rodinné jednobytové), zděná svislá konstrukce z cihel, tvárnic, bloků. [28]

#### Výpočet:

Tabulka 3: Nákladová metoda standardního RD

<b><u>Nákladová metoda- ocenění nemovitosti</u></b>	
<b>Věčná hodnota RD</b>	
Domky rodinné jednobytové	803.6
Konstrukční materiálová charakteristika	Svislá konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Obestavěný prostor (m3)	764
Cena za m3 obestavěného prostoru	5 379 Kč
<b>Reprodukční náklady RD</b>	<b>4 109 556 Kč</b>
Rok kolaudace	2015
Rok ocenění	2017
Stáří objektu (roky)	2
Předpokládaná celková životnost (roky)	100
Opotřebení (vztaženo na stáří domu)	2 %
Vyjádření opotřebení z reprodukční ceny	82 191 Kč
<b>Reprodukční náklady RD po odpočtu opotřebení</b>	<b>4 027 365 Kč</b>
<b>Reprodukční náklady RD po odpočtu opotřebení a přičtení VRN (3%)</b>	<b>4 148 186 Kč</b>
Vedlejší objekty (+5%) –přístřešky, zpevněné plochy, oplocení, přípojky	207 409 Kč
<b><u>Věčná hodnota RD celkem</u></b>	<b><u>4 355 595 Kč</u></b>
Průměrná cena pozemku za m2	1 372 Kč
Plocha pozemku (m2)	824
<b><u>Celková hodnota pozemku</u></b>	<b><u>1 130 528 Kč</u></b>
<b><u>Rekapitulace</u></b>	
Věčná hodnota RD	4 355 595 Kč
Pozemek	1 130 528 Kč
<b>Hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	<b>5 486 123 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová metoda byla určena na základě cenových ukazatelů 2017 a obestavěného prostoru oceňované nemovitosti. Ve výpočtu je zohledněno minimální opotřebení nemovitosti, které je počítáno ze stáří nemovitosti. Do ceny nemovitosti byla připočítána procentuálně cena za vedlejší objekty, které jsou součástí nemovitosti a hodnota pozemku.

#### 4.2.3 Analýza hodnot

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byly stanoveny váhy jednotlivých výpočetních metod. Větší váha (70%) byla přidělena hodnotě zjištěné porovnávací metodou, protože poukazuje na aktuální tržní hodnotu. Ceny byly zjištěny z inzerátů podobných nemovitostí v současné době. Nákladové metodě byla přidělena váha 30 %.

Tabulka 4: Rekapitulace tržního ocenění standardního RD

<b><u>Rekapitulace tržního ocenění</u></b>		
<b>Metoda</b>	<b>Hodnota</b>	<b>Váha</b>
Porovnávací	5 647 200 Kč	70%
Nákladová	5 486 123 Kč	30%
<b>Tržní hodnota spočtená váženým průměrem</b>	<b>5 238 900 Kč</b>	

zdroj: vlastní

Tržní hodnota nemovitosti spočtená váženým průměrem byla stanovena na 5 238 900 Kč.

### 4.3 Cena zjištěná nemovité věci

Cena vypočtená dle Oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. - porovnávacím způsobem – obestavěný prostor rodinného domu je do 1100 m<sup>3</sup>.

#### **Výpočet indexů:**

Tabulka 5: Index trhu [6]

<b><u>Index trhu I<sub>T</sub></u></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Součástí pozemku je stavba (stejný vlastník)	0,00

3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu: <math>I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)</math></b>				<b>0,990</b>
<b>Rovnice 8: index trhu</b>				

zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

**Tabulka 6: Index polohy [6]**

<b>Index polohy <math>I_p</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	
1	Druhá účel užití stavby	I.	Druh hlavní budovy v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce	0,02

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy: <math>I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)</math></b>				<b>1,020</b>
<b>Rovnice 9: index polohy</b>				

zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

**Tabulka 7: index omezujících vlivů na pozemek [6]**

<b>Index omezujících vlivů pozemku <math>I_0</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	III.	Svažítost terénu do 15 %, orientace SV,S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index omezujících vlivů na pozemek: <math>I_0 = 1 + \sum P_i</math></b>				<b>1,00</b>
<b>Rovnice 10: index omezujících vlivů na pozemku</b>				

zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

**Tabulka 8: Index konstrukce a vybavení rodinných domů [6]**

<b>Index konstrukce a vybavení rodinných domů <math>I_v</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
V <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený, se šikmou nebo strmou střechou (do uvedeného	A

			počtu podlaží není započteno podkroví)	
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť	IV.	Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, dálkové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandartní nebo více zákl. přísl. standart proved., prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III.	Standartní příslušenství- přístřešky do 25 m <sup>2</sup>	0,08
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu (s=1-0,005*2)	1,04
<b>Index konstrukce a vybavení: <math>I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{13}</math></b>				<b>1,279</b>
<b>Rovnice 11: index konstrukce a vybavení</b>				

zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

### Výpočet:

**Tabulka 9: Ocenění RD**

<b>Ocenění RD</b>		
ZC	Základní cena 1 m <sup>3</sup> OP (Strakonice, obec nad 2000 obyv.)	2 134 Kč
I <sub>T</sub>	Index trhu	0,990
I <sub>P</sub>	Index polohy	1,020
I <sub>V</sub>	Index konstrukce vybavení	1,279



ZCU	$ZCU=ZC \cdot I_v$ <b>Rovnice 12: Základní cena upravená</b>	2 729 Kč
OP	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	764
CS	<b>Cena stavby= <math>ZCU \cdot I_T \cdot I_P \cdot OP</math></b> <b>Rovnice 13: Cena stavby</b>	<b>2 105 389 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 10: Ocenění venkovních úprav**

<b>Venkovní úpravy</b>	
5,0% z ceny RD	<b>105 270 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 11: Ocenění pozemku**

<b>Ocenění pozemku</b>		
ZC	$ZC_v=880 \text{ Kč}$ , $ZC=ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$	655 Kč
O1	Velikost obce nad 5000 obyvatel	0,85
O2	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O3	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1	1,03
O4	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Městská hromadná doprava	1,00
O6	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
I <sub>t</sub>	Index trhu	0,99
I <sub>o</sub>	Index omezujících vlivů	1,00
I <sub>p</sub>	Index polohy	1,02
I	$I=I_t \cdot I_o \cdot I_p$ <b>Rovnice 14: index</b>	1,0098
ZCU	$ZCU=ZC \cdot I$ <b>Rovnice 15: základní cena upravená</b>	661 Kč
VP	Plocha parcely	824 m <sup>2</sup>
CP	<b>Cena pozemku= <math>ZCU \cdot VP</math></b> <b>Rovnice 16: cena pozemku</b>	<b>544 664 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 12: Ocenění trvalých porostů**

<b>Ocenění trvalých porostů</b>	
Plocha okrasných porostů	113 m <sup>2</sup>
Cena pozemku	661 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient trvalých okrasných porostů	0,085
<b><u>Cena trvalých okrasných porostů</u></b>	<b><u>6 350 Kč</u></b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 13: Zjištěná cena RD**

<b>Výsledná zjištěná cena nemovitosti</b>	
Rodinný dům	2 105 389 Kč
Venkovní úpravy	105 270 Kč
Pozemek	544 664 Kč
Trvalé porosty	6 350 Kč
<b>Cena ke dni odhadu</b>	<b>2 761 673 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Zhodnocení:**

Zjištěná cena nemovitosti byla vypočtena dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zjištěná cena ke dni odhadu byla stanovena na 2 761 673 Kč.

**4.4 Rekapitulace**

Cena oceňované nemovitosti byla vypočtena stanovením tržní hodnoty a zjištěné ceny. Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena na 5 238 900 Kč a cena zjištěná byla stanovena na 2 761 673 Kč.

Rozdíl je 2 477 227 Kč.

**Tabulka 14: Rekapitulace oceňování standardního RD**

<b>Rekapitulace</b>	
Tržní hodnota	5 238 900 Kč
Zjištěná cena	2 761 673 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

## 5 Oceňování pasivního rodinného domu

### 5.1 Základní informace

#### 5.1.1 Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o pasivní rodinný dům, který byl dostavěn v roce 2016. Dům se nachází na pozemku č. 357/3 v katastrálním území Strakonice, obec Strakonice, ulice k Dražejovu. V souvislé zástavbě rodinných domů. [29]

Nemovitá věc je přístupná přímo z místní komunikace. Vjezd na pozemek, kde je umístěný objekt rodinného domu, je novým sjezdem ze stávající přilehlé místní komunikace, která přímo sousedí s pozemkem. [29]

Stavba se skládá z více objektů. Objekt rodinného domu, zpevněné plochy, oplocení, venkovní sítě. [29]

Objekt novostavby rodinného domu se skládá ze dvou částí: obytné a garážové. Obytná část má 2 nadzemní podlaží, je nepodsklepená a je půdorysně ve tvaru obdélníku a vnějších rozměrech 14 x 7,6 m. Jedná se o dům s jednou bytovou jednotkou velikosti 5+1 s příslušenstvím a dvěma sklady. Obytná část je zastřešena sedlovou střechou se skládanou krytinou se sklonem 30° a je konstrukčně navržen jako zděný. Garážová část má 1 nadzemní podlaží a je půdorysně tvaru lichoběžníku, skládá se z garáže pro jeden automobil a zastřešeného přístřešku také pro jeden automobil. Garážová část je zastřešena plochou střechou. Obytná část je zastřešena betonovou střešní krytinou BRAMAC Tegalit. U jižní a východní stěny je umístěna terasa. [29]

Svislou nosnou konstrukci 1.NP a 2.NP obytné části tvoří zdivo z tvárnic Heluz Plus tloušťky 250 mm (obvodové) a tloušťky 200 mm (vnitřní v 1.NP). Svislou nosnou konstrukci garážové části objektu tvoří zdivo z tvárnic ztraceného bednění Best tloušťky 200 nebo 250 mm prolévané betonem. Pevnostní třída zdiva z tvárnic Heluz je P12 na maltu M10. Pevnostní třída betonu je C20/25. Vodorovnou nosnou konstrukci stropu 1.NP obytné i garážové části tvoří prefamolitický strop Heluz Miako 19/50 resp. 19/62,5 o celkové tloušťce 250 mm.

Obvodový plášť je navržen jako zděná stěna s kontaktním zateplovacím systémem ETICS s tepelnou izolací z šedého polystyrenu Baumit Open Star tloušťky 240 mm s finální úpravou omítky Baumit Nanoportop. Střecha je zateplena nadkroevní izolací PIR.

Vnější vstupní dveře, balkonové dveře a okna v celém objektu rodinného domu jsou plastová značky DAFEPLAST šestikomorová s izolačním trojsklem. Interiérové dveře jsou dřevěné do obložkové zárubně. [29]

Klempířské konstrukce jsou řešeny dle zásad a požadavků systému oplechování Rheizink titanžinek tmavě šedý tloušťky 0,7 mm. [29]

Oplocení je zatím provedeno pouze ze třech stran pozemku pomocí pozinkovaného pletiva s pozinkovanými sloupky o výšce 1,0 m. V přední části chybí oplocení, které je provedeno v místě vjezdu zídka výšky 1,5 m, která je provedena z pohledových prolívaných betonových tvárnic, brána šířky 3m a branka šířky 0,9m. [29]

Zpevněné plochy jsou provedeny ze zámkové dlažby do betonového lože. [29]

Dešťové a splaškové odpadní vody jsou sváděny do jednotné veřejné kanalizace. Objekt je napojen na veřejný vodovod. Vytápění je prováděno pomocí tepelného čerpadla voda-vzduch.

Objekt je napojen na stávající pilíř E.ON. Domovní rozvaděč HR je umístěn v technické místnosti v 1.NP v příčce tak, aby nedošlo k narušení tepelně-izolačních vlastností obvodového zdiva. [29]

### **5.1.2 Dispozice**

V rodinném domě 5+1 se nachází čtyři pokoje, obývací pokoj, dvě koupelny, kuchyně s jídelnou, dva sklady, technická místnost, šatna a chodby.

### **5.1.3 Vybavení nemovitosti**

Krb, zařizovací předměty.

### **5.1.4 Příslušenství**

Přípojky inženýrských sítí, přístřešky u domu, zpevněné plochy u domu, oplocení.

### **5.1.5 Pozemky**

Dům se nachází na pozemku č. 357/3 v katastrálním území Strakonice, pozemek má výměru 1689 m<sup>2</sup>. Část je zastavěná plocha, část zatravněná plocha, část má být udržovaná zeleň, zatím je neprovedeno a část dlažba. [29]

### **5.1.6 Výměry**

Zastavěná plocha: 418 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 753 m<sup>3</sup>

Užitková plocha bytu: 179 m<sup>2</sup>

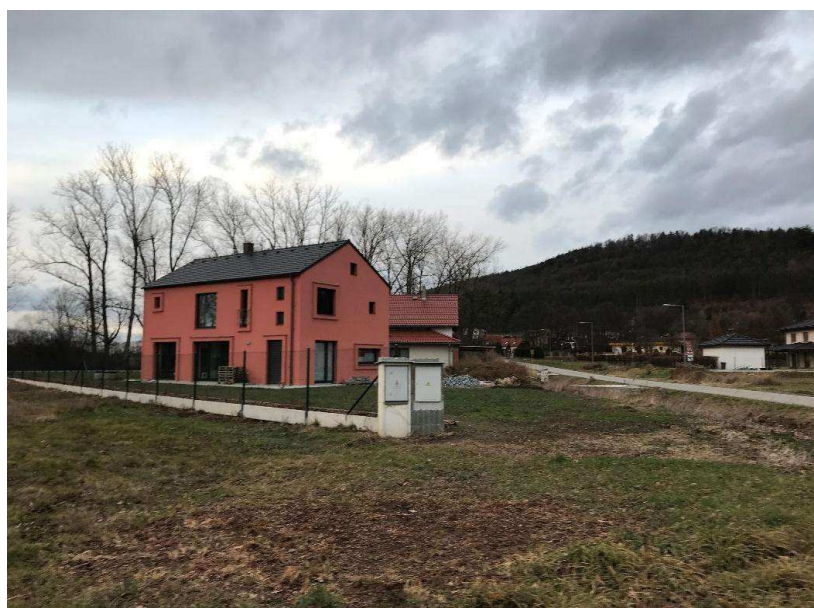
Obytná plocha bytu: 162 m<sup>2</sup> [29]

### 5.1.7 Fotodokumentace



**Obrázek 18: Foto pasivního rodinného domu Šulcovi**

Zdroj: vlastní



**Obrázek 19: Foto pasivního rodinného domu Šulcovi**

zdroj: vlastní

## 5.2 Tržní hodnota nemovité věci

### 5.2.1 Porovnávací metoda

Pro určení porovnávací hodnoty bylo vybráno 5 podobných nemovitostí z celé České republiky. Různé lokality budou zohledněny při výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů

#### 5.2.1.1 1. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 4 990 000 Kč.



**Obrázek 20: Porovnávací metoda- rodinný dům 1 [30]**

Zdroj: Sreality.cz

Nemovitost se nachází v Chomutově. Jedná se o moderně stylizovanou pasivní novostavbu s charakteristickými architektonickými prvky. Moderní ztvárnění fasády se odrazilo do interiéru, bylo tak dosaženo stylového souladu mezi exteriérem a interiérem. Novostavba byla již zkolaudována. Rodinný dům je nabízen včetně podlahových krytin, dveří, zařizovacích předmětů a kuchyňské linky od firmy Hanák, bez spotřebičů. S ohledem na komfortní, zdravé a úsporné bydlení je v rodinném domě instalován podlahový teplovodní systém vytápění zásobovaný kompaktním tepelným čerpadlem s integrovaným ohřevem

TUV a řízeným větráním s rekuperací tepla od německé značky Stiebel Eltron. Vytápění každé z místností je samostatně regulovatelné a to s ohledem na komfort, úspornost a individuální potřeby. [30]

Novostavba je provedena ze stavebnicového systému Velox s robustní tepelnou izolací a pevným betonovým jádrem. Díky štedře navržené tepelné izolaci, kvalitním oknům Vekra Komfort EVO s izolačním trojsklem a instalaci úsporného zdroje vytápění bylo dosaženo třídy „A“ energetické náročnosti budovy a to jak v hodnocení celkově dodané energie, tak v hodnocení neobnovitelné primární energie. [30]

Z důvodu instalace tepelného čerpadla se nesnižují výdaje jen na vytápění a ohřev TUV, ale také na pokrytí potřeb elektrické energie uplatněním výhodnější distribuční sazby D 57d. [30]

Zastavěná plocha: 120 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 369 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 167 m<sup>2</sup> [30]

### 5.2.1.2 2. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 7 200 000 Kč.



Obrázek 21: Porovnávací metoda- rodinný dům 2 [31]

Zdroj: Sreality.cz

Nemovitost se nachází v Hamrech nad Sázavou, v okrese Žďár nad Sázavou. Jedná se o novostavbu pasivního rodinného domu. Dům leží na pozemku o celkové výměře 786,0 m<sup>2</sup>. Jedná se o zděnou stavbu postavenou v pasivním standardu v letech 2016 – 2017, kolaudace rodinného domu proběhla v říjnu 2017. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyní, pracovna, koupelna s WC, technická místnost a zádveří. Ve 2.NP jsou umístěny dva dětské pokoje, ložnice rodičů a koupelna. Dále k domu náleží zděná garáž 25,9 m<sup>2</sup> a vydlážděné parkovací místo na pozemku pro dva osobní automobily. V domě je zaveden moderní kombinovaný systém zajišťující vytápění, ohřev TUV, řízené větrání se zpětným získáváním tepla a případným chlazením STIEBEL ELTRON LWZ 304 SOL. Přízemí je vytápěno podlahovým topením ve 2. NP jsou osazeny desková otopná tělesa. V obytných místnostech jsou položeny vinylové a laminátové podlahy (QUICK-STEP), v ostatních místnostech keramické dlažby. Schodiště je obloženo masivním dubem tl. 4 cm. Okna jsou osazena plastová s izolačním trojsklem (Ug 0,5 W.m-2.K-1). Jako krytina střechy slouží betonová taška BRAMAC. Cena zahrnuje novostavbu pasivního domu i pozemek. [31]

Zastavěná plocha: 134 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 786 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 126 m<sup>2</sup> [31]

### 5.2.1.3 3. rodinný dům

Cena nemovité věci je 4 600 000 Kč.



Obrázek 22: Porovnávací metoda- rodinný dům 3 [32]

Zdroj: Sreality.cz



Novostavba rodinného domu dokončená a zkolaudovaná v roce 2017. Jedná se o moderní pasivní, zděný rodinný dům o dispozici 5+1 ve městě Veselí nad Moravou. Třída energetické náročnosti budovy spadá do kategorie A – mimořádně úsporná, splňuje podmínky pro pasivní domy z dotačního programu Nová zelená úsporám. [32]

Okna jsou osazena plastová s izolačním trojsklem. Dům je zateplen nadstandardním zateplením fasády v tloušťce 200 mm, nadstandardním zateplením střechy v tloušťce izolace 500 mm. V domě je zaveden solární systém pro ohřev užitkové vody, centrální vytápění, kdy hlavní zdroj tepla je tepelné čerpadlo. Domem je rozvedeno podlahové vytápění. [32]

Zastavěná plocha: neuvedeno

Plocha parcely: 714 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 150 m<sup>2</sup> [32]

#### 5.2.1.4 4. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 5 069 204 Kč.



Obrázek 23: Porovnávací metoda- rodinný dům 4 [32]

Zdroj: Sreality.cz

Rodinný dům se nachází v okrese Blansko, v obci Lipůvka. Řadí se mezi pasivní rodinné domy a splňuje podmínky programu dotace Nová zelená úsporám. Nabízený samostatně stojící dům je dvoupodlažní v dispozici 4kk. Nachází se na pozemku o výměře 290 m<sup>2</sup>, kde

se nachází i parkovací stání pro dva vozy. Užitná plocha domu 102 m<sup>2</sup> + podkrovní úložný prostor 20 m<sup>2</sup>. Dům je zhotoven z moderních materiálů. Třída energetické náročnosti budovy spadá do kategorie A – mimořádně úsporná. [32]

Zastavěná plocha: neuvedeno

Plocha parcely: 290 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 102 m<sup>2</sup> [32]

#### 5.2.1.5 5. Rodinný dům

Cena nemovité věci je 5 900 000 Kč.



**Obrázek 24: Porovnávací metoda- rodinný dům 5 [33]**

Zdroj: Sreality.cz

Novostavba rodinného domu se nachází v Písku na Václavském náměstí. Dům je samostatně stojící pasivní přízemní rodinný dům o dispozici 5+kk s garáží pro dvě osobní auta. Dům je situovaný v klidné části obce Písek. Napravo od vstupní chodby domu se vchází do samostatné pracovny s výhledem ke vstupu na pozemek. Naproti hlavního vstupu je chodba, která propojuje jednotlivé místnosti domu. Z této chodby se vchází do pokojů, v domě se nachází 3 ložnice, koupelna, samostatné WC a sklad, kde je provedeno připojení pračky. Na pravé straně propojovací chodby je umístěn obývací pokoj s kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje je vstup na terasu a dále pak na zahradu za domem. Okna jsou dřevěná

z profilu Euro. Otevírání a clonění střešních oken nad obývacím pokojem jsou ovládána dálkovým ovládáním. Vytápění domu je zajištěno tepelným čerpadlem vzduch - voda s následným rozvodem pro podlahové vytápění. Zdroj teplé vody zajištěn zásobníkovým ohřívačem napojeným na tepelné čerpadlo. Dům je postaven z cihelného zdiva YTONG se zateplením. Pod střechou garáže je půda, určena pro skladování sezónního vybavení domu. [33]

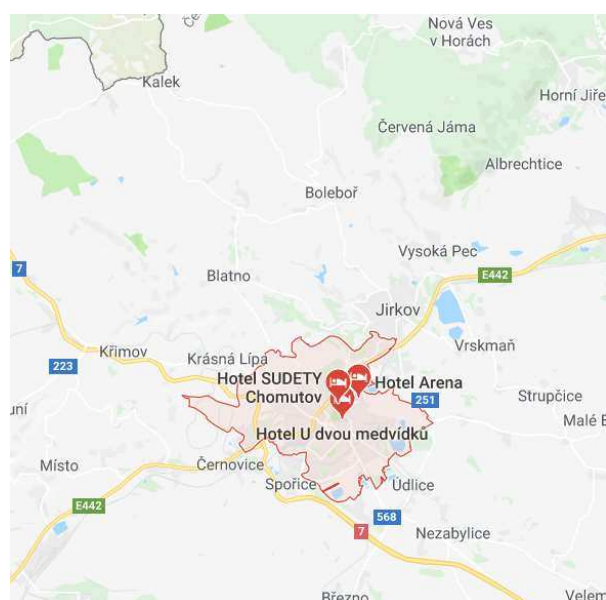
Zastavěná plocha: 181 m<sup>2</sup>

Plocha parcely: 810 m<sup>2</sup>

Užitková plocha bytu: 160 m<sup>2</sup> [33]

### 5.2.1.6 Ceny pozemků v daných lokalitách

#### Chomutov



Obrázek 25: Mapa oblast Chomutov [34]

Zdroj: Google mapy

1) 688 m<sup>2</sup>- 499 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 725 Kč

Pozemek je rohový s přístupem ze dvou stran. Elektřina již na pozemek přivedena. Veškeré ostatní inženýrské sítě jsou v cestě na hranici pozemku, tedy: kanalizace, plyn, voda. Pozemek je v územním plánu obce určen k výstavbě rodinných domů. [35]

2) 2 131 m<sup>2</sup>- 3 099 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 454 Kč

Na pozemku studna. Elektřina na hranici pozemku, též možnost napojení na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. [35]

3) 1943 m<sup>2</sup>- 2 850 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1467 Kč

Inženýrské sítě jsou přímo u paty pozemku, přístup je zajištěný po obecní cestě. [35]

4) 1341 m<sup>2</sup>- 450 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 336 Kč

Bez inženýrských sítí. [35]

5) 9435 m<sup>2</sup>- 3 180 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 337 Kč

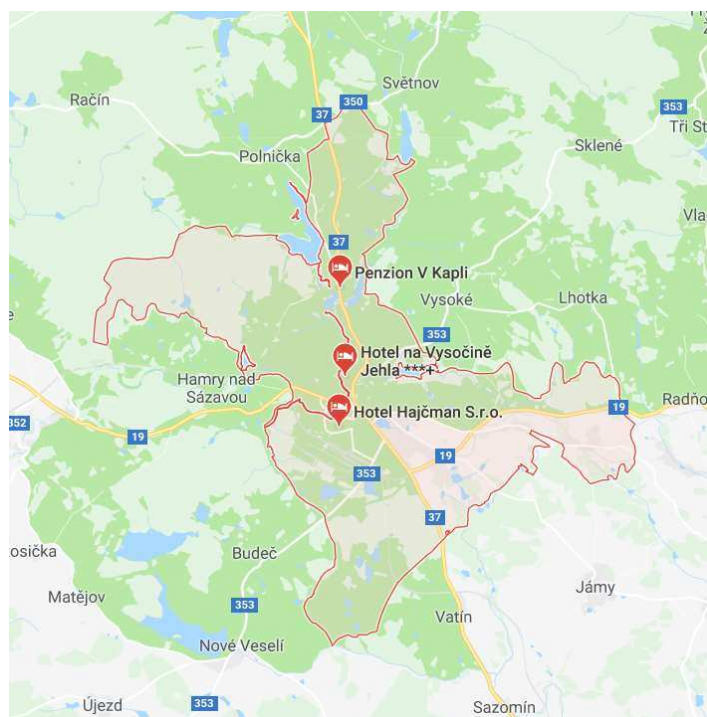
Dovedena veřejná kanalizace na kraj pozemku. [35]

6) 959 m<sup>2</sup>- 570 605 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 595 Kč

Bez inženýrských sítí. [35]

Průměrná cena za m<sup>2</sup> pozemku určená ze zasíťovaných pozemků v lokalitě Chomutov je 1215 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Hamry nad Sázavou- Žďár nad Sázavou**



**Obrázek 26: Mapa oblast Žďár nad Sázavou [36]**

Zdroj: Google mapy

1) 2807 m<sup>2</sup>- 1 300 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 463 Kč.

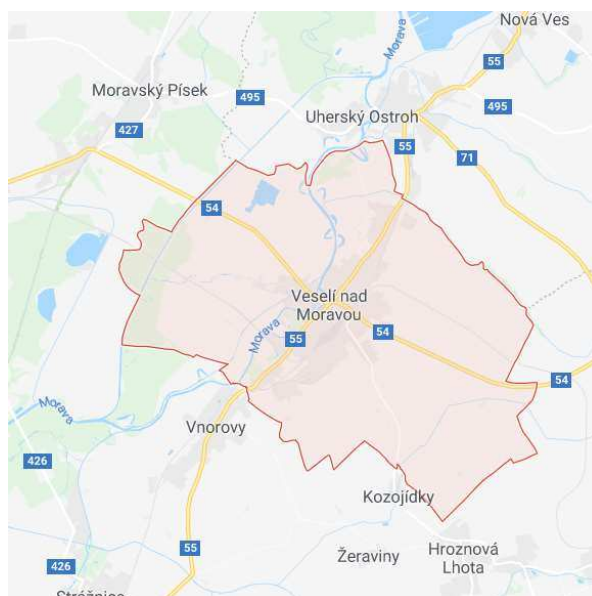
Nutno zavést inženýrské sítě. [37]

2) 4140 m<sup>2</sup>- 5 382 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1300 Kč.

Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě [37]

V lokalitě Žďár nad Sázavou, ve které se nachází obec Hamry nad Sázavou, byl nalezen v inzerátech pouze jeden zasíťovaný pozemek na prodej. Proto cena pozemku pro tuto lokalitu byla stanovena jako cena tohoto pozemku a to 1 300 Kč za m<sup>2</sup>.

### Veselí nad Moravou



**Obrázek 27: Mapa oblast Veselí nad Moravou [38]**

Zdroj: Mapy Google

1) 5223 m<sup>2</sup>- 1 664 831 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 319 Kč

Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. [39]

2) 715 m<sup>2</sup>- 970 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 357 Kč

Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě a studna. [39]

3) 4827 m<sup>2</sup>- 1 940 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 402 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku nebo vedou přes pozemek samý. [39]

4) 3527 m<sup>2</sup>- 1 290 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 366 Kč

Veškeré inženýrské sítě vedou přes sousední pozemek. [39]

5) 1300 m<sup>2</sup>- 650 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 500 Kč

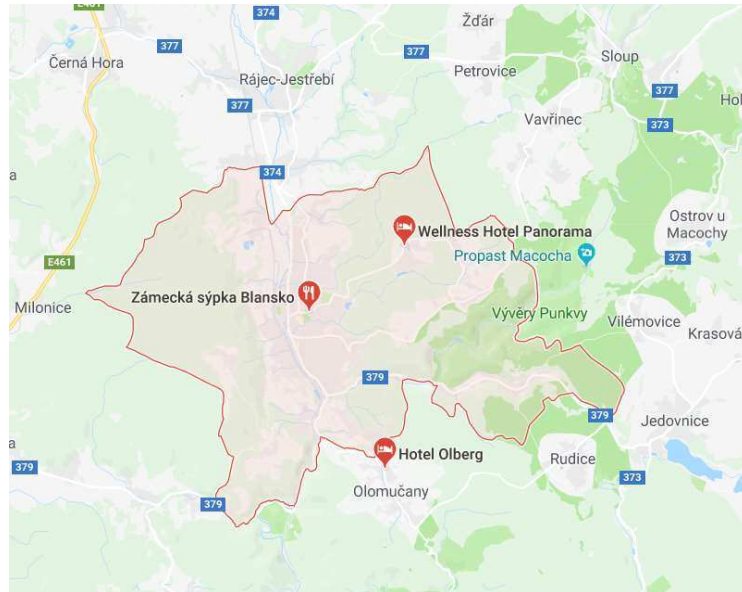
Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku nebo vedou přes pozemek samý. [39]

6) 6080 m<sup>2</sup>- 3 344 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 550 Kč

Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. [39]

Průměrná cena v lokalitě Veselí nad Moravou byla stanovena na 582 Kč/m<sup>2</sup>.

## **Blansko**



**Obrázek 28: Mapa oblast Blansko [40]**

Zdroj: Mapy Google

1) 2 224 m<sup>2</sup>- 1 742 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 783 Kč

Inženýrské sítě jsou zavedeny na pozemek. [41]

2) 612 m<sup>2</sup>- 850 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 389 Kč

Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě a studna. [41]

3) 1591 m<sup>2</sup>- 954 600 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 600 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou na pozemku. [41]

4) 1236 m<sup>2</sup>- 1 854 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1500 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou dovedeny na kraj pozemku. [41]

5) 1300 m<sup>2</sup>- 650 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 500 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku nebo vedou přes pozemek samý. [41]

6) 1248m<sup>2</sup>- 1 799 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1442 Kč

Inženýrské sítě jsou dovedeny na hranici pozemku. [41]

Průměrná cena byla určena ze zasíťovaných pozemků v lokalitě Blansko na 1 035 Kč/m<sup>2</sup>.

## Písek



**Obrázek 29: Mapa oblast Písek [42]**

Zdroj: Mapy Google

1) 3453m<sup>2</sup>- 670 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 194 Kč

Pozemek je bez zavedených inženýrských sítí. [43]

2) 1000 m<sup>2</sup>- 1 400 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 400 Kč

Inženýrské sítě na pozemku nejsou vybudovány. [43]

3) 1 051 m<sup>2</sup>- 1 890 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 798 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou na pozemku. [43]

4) 1236 m<sup>2</sup>- 1 854 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1500 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou dovedeny na kraj pozemku. [43]

5) 3 153 m<sup>2</sup>- 3 310 650 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 050 Kč

Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. [43]

6) 535 m<sup>2</sup>- 981 000 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 1 834 Kč

Inženýrské sítě jsou dovedeny na pozemek. [43]

7) 407 m<sup>2</sup>- 851 623 Kč -> cena za m<sup>2</sup> je 2 092 Kč.

Inženýrské sítě jsou dovedeny na pozemek. [43]

Průměrná cena byla určena ze zasíťovaných pozemků v lokalitě Písek na 1 655 Kč/m<sup>2</sup>.

### Strakonice

V kapitole 3.2.1.7 výše byla průměrná cena ze zasíťovaných pozemků ve Strakonických stanovena na 1372 Kč.

### Shrnutí:

Tabulka 15: Shrnutí nemovitostí vybraných pro porovnávací metodu

	Oceň. RD	1. RD	2. RD	3. RD	4. RD	5. RD
<b>Stavba</b>	Zděná	Stavebnicová s beton. jádre	Zděná	Cihlová	Cihlová	Zděná
<b>Lokalita</b>	Strakonice	Chomutov	Hamry nad Sázavou	Veselí nad Moravou	Blansko	Písek
<b>Stav</b>	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba	Novostavba
<b>Vytápění</b>	Tepelné čerpadlo	Tepelné čerpadlo	Tepelné čerpadlo	Tepelné čerpadlo	Tepelné čerpadlo	Tepelné čerpadlo
<b>Typ domu</b>	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový	Patrový	Přízemní
<b>Dispozice</b>	5+1	5+kk	5+1	5+1	4+kk	5+kk
<b>Zastav. Plocha</b>	418	120	134	-	-	181
<b>Užit. Plocha</b>	179	167	126	150	102	166
<b>Pozemek</b>	1689	369	786	714	290	810
<b>Sklep</b>	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano	Ne
<b>Sklad</b>	2	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
<b>Krb</b>	Ano	Ne	ne	ne	ne	ne
<b>Garáž</b>	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ano (2 auta)
<b>Parkovací stání</b>	Ano (2 auta)	Ano (2 auta)	Ano	Ano (4 auta)	Ano (2 auta)	Ne
<b>Okna</b>	Plastová	Plastová	Plastová	Plastová	Plastová	Dřevěná
<b>Venkovní úpravy</b>	Ne	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano
<b>Studna</b>	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne

Zdroj: vlastní zpracování



## Výpočet porovnávací hodnoty:

Tabulka 16: Výpočet porovnávací hodnoty

Korekce	Oceň. RD	1.	2.	3.	4.	5.
Cena (Kč)		4 990 000	7 200 000	4 600 000	5 069 204	5 900 000
Provize (5%) Kč		249 500	360 000	230 000	253 460	295 000
<b>Cena-provize (Kč)</b>		<b>4 740 500</b>	<b>6 840 000</b>	<b>4 370 000</b>	<b>4 815 744</b>	<b>5 605 000</b>
<b>Pozemek (m2)</b>	<b>1689</b>	<b>369</b>	<b>786</b>	<b>714</b>	<b>290</b>	<b>810</b>
<b>Cena za m2 pozemku (Kč)</b>	<b>1372</b>	<b>1215</b>	<b>1300</b>	<b>582</b>	<b>1035</b>	<b>1655</b>
<b>Cena pozemku (Kč)</b>	<b>2 317 308</b>	<b>448 335</b>	<b>1 021 800</b>	<b>415 548</b>	<b>269 100</b>	<b>1 340 550</b>
<b>Cena nemovitosti bez pozemku (Kč)</b>		<b>4 292 165</b>	<b>5 818 200</b>	<b>3 957 452</b>	<b>4 546 644</b>	<b>4 264 450</b>
Lokalita	1	0,85	1,00	0,99	0,98	0,99
Stav	1	1	0,98	1	1	1
Vytápění	1	1	1	1	1	1
Dispozice	1	1	1	1	1,02	1
Sklep	1	1	1	1	0,98	1
Sklad	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Krb	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Garáž	1	1,01	1,01	1,03	1,03	0,99
Parkovací stání	1	1	1,01	0,98	1	1,03
Okna	1	1	1	1	1	0,99
Venkovní úpravy	1	0,97	0,97	1	0,97	0,97
Studna	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
<b>Cena po korekci součiniteli (Kč)</b>		<b>3 793 053</b>	<b>5 987 282</b>	<b>4 196 765</b>	<b>4 722 291</b>	<b>4 387 106</b>
Užitná plocha (m2)	179	167	126	150	102	166
Cena za m2 užit. Plochy		22 713	47 518	27 978	46 297	26 428

Rozdíl užitných ploch (m2)		+12	+53	+29	+77	+13
Rozdíl ceny po zohlednění užitných ploch (Kč)		272 556	2 518 454	811 362	3 564 869	343 564
<b>Cena po korekci užitné plochy (Kč)</b>		<b>4 065 609</b>	<b>8 505 736</b>	<b>5 008 127</b>	<b>8 287 160</b>	<b>4 730 670</b>
Průměrná cena		5 399 460 Kč				
Cena pozemku		2 317 308 Kč				
<b>Cena stanovená porovnávací metodou</b>		<b>7 716 800 Kč</b>				

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.2 Nákladová metoda

Pro nákladovou metodu byla cena stanovena z JKSO z oboru 803.61 (Budovy pro bydlení-domky izolované), zděná svislá konstrukce z cihel, tvárnic, bloků. [28]

#### Výpočet:

Tabulka 18: Nákladová metoda ocenění pasivního rodinného domu

<b><u>Nákladová metoda- ocenění nemovitosti</u></b>	
<b>Věcná hodnota RD</b>	
Domky rodinné jednobytové	803.61
Konstrukční materiálová charakteristika	Svislá konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Obestavěný prostor (m3)	753
Cena za m3 obestavěného prostoru	5 277 Kč
<b>Reprodukční náklady RD</b>	<b>3 973 581 Kč</b>
Rok kolaudace	2016
Rok ocenění	2017
Stáří objektu (roky)	1
Předpokládaná celková životnost (roky)	100
Opotřebení (vztaženo na stáří domu)	1 %
Vyjádření opotřebení z reprodukční ceny	39 736 Kč

<b>Reprodukční náklady RD po odpočtu opotřebení</b>	<b>3 933 845 Kč</b>
<b>Reprodukční náklady RD po odpočtu opotřebení a přičtení VRN (3%)</b>	<b>4 051 860 Kč</b>
Vedlejší objekty (+3%) – přístřešky, zpevněné plochy, oplocení, přípojky	121 556 Kč
<b><u>Věčná hodnota RD celkem</u></b>	<b><u>4 173 416 Kč</u></b>
Průměrná cena pozemku za m <sup>2</sup>	1 372 Kč
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	1 689
<b><u>Celková hodnota pozemku</u></b>	<b><u>2 317 308 Kč</u></b>
<b><u>Rekapitulace</u></b>	
Věčná hodnota RD	4 173 416 Kč
Pozemek	2 317 308 Kč
<b>Hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	<b>6 490 724 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová metoda byla určena na základě cenových ukazatelů 2017 a obestavěného prostoru oceňované nemovitosti. Ve výpočtu je zohledněno minimální opotřebení nemovitosti, které je počítáno ze stáří nemovitosti. Do ceny nemovitosti byla připočítána procentuálně cena za vedlejší objekty, které jsou součástí nemovitosti a hodnota pozemku.

### 5.2.3 Analýza hodnot

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byly stanoveny váhy jednotlivých výpočetních metod. Větší váha (80%) byla přidělena hodnotě zjištěné porovnávací metodou, protože poukazuje na aktuální tržní hodnotu. Ceny byly zjištěny z inzerátů podobných nemovitostí v současné době. Nákladové metodě byla přidělena váha 20 %, protože v cenových ukazatelích není plně zohledněno, že se jedná o pasivní rodinný dům.

Tabulka 19: Rekapitulace tržního ocenění pasivního domu

<b><u>Rekapitulace tržního ocenění</u></b>		
<b>Metoda</b>	<b>Hodnota</b>	<b>Váha</b>
Porovnávací	7 716 800 Kč	70%
Nákladová	6 490 724 Kč	30%
<b>Tržní hodnota spočtená váženým průměrem</b>	<b>7 349 000 Kč</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota nemovitosti spočtená váženým průměrem byla stanovena na 7 349 000 Kč.

### 5.3 Cena zjištěná nemovité věci

Cena vypočtená dle Oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. - porovnávacím způsobem – obestavěný prostor rodinného domu je do 1100 m<sup>3</sup>.

#### Výpočet indexů:

Tabulka 20: Index trhu [6]

<b>Index trhu <math>I_T</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Součástí pozemku je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,20
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu: <math>I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)</math></b>				<b>1,190</b>
<b>Rovnice 17: index trhu</b>				

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

Tabulka 21: index polohy [6]

<b>Index polohy <math>I_P</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	
1	Druha účel užití stavby	I.	Druh hlavní budovy v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD- dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy: <math>I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)</math></b>				<b>1,020</b>
<b>Rovnice 18: index polohy</b>				

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

**Tabulka 22: Index omezujících vlivů pozemku [6]**

<b>Index omezujících vlivů pozemku <math>I_0</math></b>				
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	III.	Svažítost terénu do 15 %, orientace SV,S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index omezujících vlivů na pozemek: <math>I_0 = 1 + \sum P_i</math></b>				<b>1,00</b>
<b>Rovnice 19: index omezujících vlivů na pozemek</b>				

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

Tabulka 23: index konstrukce a vybavení RD [6]

Index konstrukce a vybavení rodinných domů $I_v$				
Znak		Kvalitativní pásma		
$V_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený, se šikmou nebo strmou střechou (do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví)	B
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	V.	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na sítě	IV.	Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci	0,04
6	Způsob vytápění stavby	V.	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,10
7	Základní příslušenství v RD	V.	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,10
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	Minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III.	Standartní příslušenství- vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu ( $s=1-0,005*1$ )	1,045
<b>Index konstrukce a vybavení: <math>I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{13}</math></b>				<b>1,421</b>
<b>Rovnice 20: index konstrukce a vybavení</b>				

Zdroj: Vyhláška 441/2013 Sb.

### Výpočet:

Tabulka 24: Ocenění RD

Ocenění RD		
ZC	Základní cena 1 m <sup>3</sup> OP (Strakonice, obec nad 2000 obyv.)	2 134 Kč
I <sub>T</sub>	Index trhu	1,190
I <sub>P</sub>	Index polohy	1,020

I <sub>v</sub>	Index konstrukce vybavení	1,421
ZCU	ZCU=ZC*I <sub>v</sub> <b>Rovnice 21: základní cena upravená</b>	3 032 Kč
OP	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	753
CS	<b>Cena stavby= ZCU*I<sub>T</sub>*I<sub>P</sub>*OP</b> <b>Rovnice 22: Cena stavby</b>	<b>2 771 222 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 25: Ocenění venkovních úprav**

<b>Venkovní úpravy</b>	
3,5 % z ceny RD- zpevněné plochy, část oplocení, úprava terénu	<b>96 993 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 26: Ocenění pozemku**

<b>Ocenění pozemku</b>		
ZC	ZC <sub>v</sub> =880 Kč, ZC=ZC <sub>v</sub> *O1*O2*O3*O4*O5*O6 <b>Rovnice 23: základní cena</b>	655 Kč
O1	Velikost obce nad 5000 obyvatel	0,85
O2	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O3	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1	1,03
O4	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Městská hromadná doprava	1,00
O6	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
I <sub>t</sub>	Index trhu	1,19
I <sub>o</sub>	Index omezujících vlivů	1,00
I <sub>p</sub>	Index polohy	1,02
I	I=I <sub>t</sub> *I <sub>o</sub> *I <sub>p</sub> <b>Rovnice 24: index</b>	1,2138
ZCU	ZCU=ZC*I <b>Rovnice 25: Základní cena upravená</b>	795 Kč
VP	Plocha parcely	1689 m <sup>2</sup>
CP	<b>Cena pozemku=ZCU*VP</b> <b>Rovnice 26: Cena pozemku</b>	<b>1 342 755 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 28: ocenění studna**

<b>Studna vrtaná</b>		
ZC	Základní cena za mb hloubky studny	3490 Kč
H	Hloubka vrtané studny (m)	30
K5	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	1,00
Ki	Koeficient změn stavby (budovy jednobytové)	2,163
Čerpadlo	1 ks- čerpadlo elektrické	12 840 Kč
O	Opotřebení (3/100)*100%	3%
<b>ZCU</b>	<b>Základní cena upravená</b> <b>(ZC*30*K5*Ki+čerpadlo*K5*Ki)*It*Ip</b> <b>Rovnice 27: základní cena upravená studna</b>	<b>308 595 Kč</b>
<b>CSn</b>	<b>ZCU*(1-o)</b> <b>Rovnice 28: Cena studny</b>	<b>299 337 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 29: Administrativní cena RD**

<b>Výsledná zjištěná cena nemovitosti</b>	
Rodinný dům	2 771 222 Kč
Venkovní úpravy	96 993 Kč
Pozemek	1 342 755 Kč
Studna vrtaná	299 337 Kč
<b>Cena ke dni odhadu</b>	<b>4 510 307 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### **Zhodnocení:**

Zjištěná cena nemovitosti byla vypočtena dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zjištěná cena ke dni odhadu byla stanovena na 4 510 307 Kč.

## **5.4 Rekapitulace**

Cena oceňované nemovitosti byla vypočtena stanovením tržní hodnoty a zjištěné ceny. Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena na 7 349 000 Kč a zjištěná cena byla stanovena na 4 510 307Kč.



Rozdíl je 2 838 693 Kč.

**Tabulka 30: Rekapitulace ocenění pasivního domu**

<b>Rekapitulace</b>	
Tržní hodnota	7 349 000 Kč
Zjištěná cena	4 510 307 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

## 6 Náklady na stavbu

Náklady na obě stavby byly zjištěny od stavební firmy, která oba domy realizovala. Jedná se tedy o skutečné náklady, za které dům investoři pořídili. Oba domy jsou ve stejné lokalitě města Strakonice a byly postaveny v přibližně stejném čase, tedy se předpokládají stejné dění na trhu, stejné ceny za stavební materiály a režie.

### 6.1 Standardní rodinný dům

Standardní rodinný dům stavební firma realizovala za celkovou cenu 4 915 146,40 Kč bez DPH, což je za 5 652 418,36 Kč s DPH. V ceně nejsou zahrnuty pouze náklady na zeleň kolem domu.

**Tabulka 31: Rekapitulace rozpočtu stavby**

<b>Rekapitulace rozpočtu</b>	
<b>HSV - Práce a dodávky HSV</b>	<b>2 365 668,30</b>
1 - Zemní práce	101 037,87
2 – Základy a zvláštní zakládání	239 117,96
3 - Svislé a kompletní konstrukce	654 052,84
4- Vodorovné konstrukce	310 133,99
43- Schodiště	57 245,00
5 - Komunikace pozemní	65 546,13
61 - Úprava povrchů vnitřních	134 531,26
62 - Úprava povrchů vnějších	141 274,40
63 – Podlahy a podlahové konstrukce	207 149,56
64 - Výplně otvorů	221 615,16
8 – Trubní vedení	16 848,00
91 – Doplnující práce na komunikaci	23 882,85
94 - Lešení a stavební výtahy	27 453,61
95 – Dokončovací práce na pozemních stavbách	15 121,47
99 – Staveništní přesun hmot	150 658,20

<b>PSV - Práce a dodávky PSV</b>	<b>2 178 424,10</b>
711 – Izolace proti vodě	63 007,83
712 – Živičné krytiny	33 085,22
713 - Izolace tepelné	129 660,34
720 - Zdravotechnika	182 000,00
730- Ústřední vytápění	278 644,00
736 – Podlahové vytápění	173 825,72
762 – Konstrukce tesařské	186 888,38
764 - Konstrukce klempířské	67 547,20
765 – Krytiny tvrdé	118 824,26
766 - Konstrukce truhlářské	521 717,20
767 - Konstrukce zámečnické	164 469,75
771 – Podlahy z dlaždic a obklady	94 749,37
775 – Podlahy vlysové a parketové	44 437,03
781 – Obklady keramické	52 311,47
783 – Nátěry	25 502,75
784 – Malby	41 753,58
<b>M- Práce a dodávky M</b>	<b>137 000</b>
M21 - Elektromontáže	137 000
<b>VRN - Vedlejší rozpočtové náklady</b>	<b>234 054</b>
VRN3 - Zařízení staveniště (3%)	140 432,00
VRN9 - Ostatní náklady (2%)	93 622,00
<b>Celkové náklady za stavbu bez DPH</b>	<b>4 915 146,40</b>
<b>DPH 15 %</b>	<b>737 271,96</b>
<b>Celkové náklady za stavbu s DPH</b>	<b>5 652 418,36</b>

Zdroj: vlastní úprava rekapitulace rozpočtu od stavební firmy

## 6.2 Pasivní rodinný dům

Pasivní rodinný dům stavební firma realizovala za celkovou cenu 6 482 397,35 Kč bez DPH, což je za 7 454 756,95 Kč s DPH. V ceně opět nejsou zahrnuty pouze náklady na zeleň kolem domu.

Tabulka 32: Rekapitulace rozpočtu stavby

<b>Rekapitulace rozpočtu</b>	
<b>HSV - Práce a dodávky HSV</b>	<b>3 404 720,93</b>
1 - Zemní práce	36 979,68
2 – Základy a zvláštní zakládání	360 989,11

3 - Svislé a kompletní konstrukce	838 171,74
4- Vodorovné konstrukce	548 939,66
5 - Komunikace pozemní	202 653,12
61 - Úprava povrchů vnitřních	123 095,90
62 - Úprava povrchů vnějších	346 863,15
63 – Podlahy a podlahové konstrukce	234 917,35
64 - Výplně otvorů	418 800,00
91 – Doplnující práce na komunikaci	88 016,80
94 - Lešení a stavební výtahy	28 500,00
99 – Staveništní přesun hmot	176 794,42
<b>PSV - Práce a dodávky PSV</b>	<b>2 462 991,42</b>
711 – Izolace proti vodě	194 849,87
713 - Izolace tepelné	199 271,60
720 - Zdravotechnika	195 000,00
730- Ústřední vytápění	292 900,00
736 – Podlahové vytápění	182 831,60
751 - Vzduchotechnika	221 500,00
762 – Konstrukce tesařské	283 097,29
763 – Dřevostavby	80 353,71
764 - Konstrukce klempířské	76 784,29
765 – Krytiny tvrdé	148 589,99
766 - Konstrukce truhlářské	196 732,00
771 – Podlahy z dlaždic a obklady	64 401,36
775 – Podlahy vlysové a parketové	246 504,91
781 – Obklady keramické	55 519,01
783 – Nátěry	4 294,08
784 – Malby	20 361,71
<b>M- Práce a dodávky M</b>	<b>306 000,00</b>
M21 - Elektromontáže	306 000,00
<b>VRN - Vedlejší rozpočtové náklady</b>	<b>308 685,00</b>
VRN3 - Zařízení staveniště (3%)	185 211,00
VRN9 - Ostatní náklady (2%)	123 474,00
<b>Celkové náklady za stavbu bez DPH</b>	<b>6 482 397,35</b>
<b>DPH 15 %</b>	<b>972 359,60</b>
<b>Celkové náklady za stavbu s DPH</b>	<b>7 454 756,95</b>

Zdroj: vlastní úprava rekapitulace rozpočtu od stavební firmy

## 7 Náklady na dodanou elektrickou energii

### 7.1 Standardní rodinný dům

Podle průkazu energetické náročnosti budov spadá tento dům do třídy energetické účinnosti B. Celková roční dodaná energie na vytápění, ohřev teplé vody a osvětlení je 49,5 GJ. Podle informací získaných přímo od uživatele domu jsou náklady na elektrickou energii 43 457 Kč s DPH ročně. V domě jsou čtyři uživatelé. Užiténá plocha domu je 182 m<sup>2</sup>. Po rozdělení ročních nákladů na dodanou energii na m<sup>2</sup> užiténé plochy, lze říci, že náklady činí 239 Kč s DPH/m<sup>2</sup>rok.

### 7.2 Pasivní rodinný dům

Tento dům musí splňovat základní podmínku pro zařazení mezi pasivní domy a to je, že se řadí to třídy energetické účinnosti A, velmi úsporné domy. Celková roční dodaná energie je 21,6 GJ. Opět podle informací získaných přímo od uživatele domu jsou známy náklady na dodanou elektrickou energii, které činí 19 368 Kč s DPH ročně. V domě jsou čtyři uživatelé. Užiténá plocha domu je 179 m<sup>2</sup>. Po rozdělení ročních nákladů na dodanou energii na m<sup>2</sup> užiténé plochy, lze říci, že náklady činí 108 Kč s DPH/m<sup>2</sup>rok.

## 8 Porovnání

Tabulka 33: porovnání výsledných hodnot

	<b><u>Standardní rodinný dům</u></b>	<b><u>Pasivní rodinný dům</u></b>
Tržní hodnota nemovitosti	5 238 900 Kč	7 349 000 Kč
Tržní hodnota pozemku	1 130 528 Kč	2 317 308 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitosti bez pozemku</b>	<b>4 108 372 Kč</b>	<b>5 031 692 Kč</b>
Cena zjištěná dané nemovitosti	2 761 673 Kč	4 510 307 Kč
Cena zjištěná pozemku	544 664 Kč	1 342 755 Kč
<b>Cena zjištěná nemovitosti bez pozemku</b>	<b>2 217 009 Kč</b>	<b>3 187 532 Kč</b>
Náklady na stavbu	5 652 418 Kč	7 454 757 Kč
<b>Rozdíl tržní hodnoty bez pozemku a nákladů na stavbu</b>	<b>-1 544 046 Kč</b>	<b>-2 423 065 Kč</b>
Rozdíl ztrát při prodeji za tržní hodnotu	879 019 Kč	

<b>Rozdíl zjištěné ceny bez pozemku a nákladů na stavbu</b>	<b>-3 435 409 Kč</b>	<b>-4 267 225 Kč</b>
Rozdíl ztrát při prodeji za zjištěnou cenu	831 816 Kč	
Náklady na dodanou energii	239 Kč/m <sup>2</sup> rok	108 Kč/m <sup>2</sup> rok
Úspora nákladů na energii za rok	---	131 Kč * 179 m <sup>2</sup> = 23 449 Kč
Doba návratnosti vyšších nákladů stavby pasivního domu při prodeji při zohlednění úspor na energie	<b>38 let</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky porovnání výsledných hodnot je jasné patrné, že doba návratnosti vyšších nákladů na realizaci pasivního domu je příliš dlouhá. Vzhledem k běžné délce životnosti jednotlivých technologických komponentů (vybavení) stavby je tedy pro valnou většinu investorů pasivní stavba nezájímavá. Z dostupných informací je známo, že zaručená nejkratší doba životnosti určitých technologických komponentů nebo jejich součástí v pasivních domech je 15 let, z toho plyne riziko, že se budou muset začít jednotlivé komponenty obměňovat dříve, než se vůbec navrátí zvýšené náklady. Této skutečnosti příliš nepomáhají ani aktuálně nabízené dotace, jejichž výše jsou v současné době příliš nízké na to, aby stavba pasivního domu oslovila (byla finančně zajímavá) pro více investorů. Je velice zajímavé, když se zaměříme na fakt, že náklady na dodanou energii do pasivního domu jsou více než o polovinu nižší než náklady na dodanou energii do standardního domu. Ani přesto nedocílíme přijatelné doby návratnosti zvýšených nákladů. Stavba pasivního domu je vhodná pro lidi, kteří tuto návratnost neřeší.

## Závěr

Cílem práce bylo na konkrétních nemovitostech určit jejich hodnotu pomocí tržního a administrativního oceňování, dané výsledky porovnat s náklady na stavbu a na energie a vyhodnotit, která stavba se více vyplatí. Otázkou tedy bylo, zda se vícenáklady vynaložené na stavbu pasivního rodinného domu oproti stavbě standardního rodinného domu navrátí v rozumném časovém intervalu či nikoli. K tomuto porovnání jsou použity hodnoty stanovené pomocí oceňování. Dalšími podklady byly získaná cena, za kterou byly dané nemovitosti pořízeny a náklady na dodanou energii zjištěné přímo od uživatelů nemovitostí.

K posouzení byl vybrán standardní i pasivní rodinný dům ve stejné lokalitě, ve městě Strakonice. Domy mají podobný obestavěný prostor, užžitnou plochu i dispozici.

Dle závěrečné tabulky porovnání standardního rodinného domu a pasivního rodinného domu je vidět, že mnohem vyšší náklady na stavbu pasivního domu se nevynahradí nižšími náklady na energie. Samozřejmě trošku jiný závěr by mohl vzniknout v případě, kdybychom u stavby pasivního domu zohlednili možnost využití dotačního programu, například Zelené úsporám. Stále se předpokládá, že by výše dotace nevynahradila o tolik zvýšené náklady na stavbu. Podle zjištěných informací se výše dotace pohybuje mezi 300 000 až 450 000 Kč při splnění předepsaných podmínek, maximálně do výše 50 % uznatelných nákladů. Naopak se při žádosti o dotaci navyšují náklady na projekční a poradenskou činnost. Musí být vypracován odborný posudek a proveden a doložen Blower- door test.

Při porovnávání byla použita hodnota dané nemovitosti stanovená vybranými metodami. V závěrečné tabulce porovnání je sice zřejmé, že i když zjištěná cena nemovitosti je mnohem nižší, než tržní hodnota nemovitosti, poměrově jsou obě ceny pro dané nemovitosti podobné. Pro další porovnání byla použita hodnota stanovená tržním oceňováním. Předpokladem je, že tržní hodnota nemovitosti vypovídá více o její skutečné hodnotě, než cena zjištěná. Z tabulky je tedy vidět, že když porovnáme tržní hodnotu nemovitosti bez pozemku s náklady na stavbu, získáme ztrátu na hodnotě v případě prodeje -1 544 046 Kč u standardního domu a -2 423 065 Kč u pasivního domu. Rozdíl těchto ztrát činí 879 019 Kč, což znamená, že při prodeji pasivního rodinného domu generujeme ztrátu o 879 019 Kč vyšší než u standardního rodinného domu. Lze konstatovat, že zvýšené náklady na stavbu pasivního domu nenavyšují pak přiměřeně hodnotu nemovitosti.

Podle mého názoru je zřejmé, že tuto ztrátu nepokryje žádná z dotací, ani úspory vzniklé nižšími náklady na dodanou energii. Stavba pasivního rodinného domu je vhodná pro lidi,

kteří mají zájem šetřit životní prostředí a nepočítají s návratností investice. Ochrana životního prostředí je v dnešní době velmi řešené a populární téma jak ve státní, tak i mezinárodní komunitě. Hlavním přínosem stavby pasivních domů by mělo být právě zlepšení v oblasti životního prostředí. Aby měli lidé větší zájem o pasivní domy, bylo by nutné zvýšit dotační prostředky tak, aby nebyly náklady na stavbu takového domu o tolik vyšší než náklady na stavbu standardního rodinného domu. Podle mého názoru by byla uspokojivá taková výše dotace, kdy by zvýšené náklady po získání dotace měly návratnost z úspor na energii do deseti až patnácti let.

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Míra kapitalizace [6]	23
Obrázek 2: Optimální tvar pasivního domu [11]	31
Obrázek 3: Základní schéma pasivního domu [12]	32
Obrázek 4: Řízené větrání s rekuperací tepla [13]	33
Obrázek 5: Fotovoltaický solární systém [14]	34
Obrázek 6: Pozemková mapa standartního rodinného domu [15]	37
Obrázek 7: Foto rodinného domu Svobodovi	38
Obrázek 8: Foto rodinného domu Svobodovi	38
Obrázek 9: Porovnávací metoda- rodinný dům 1 [16]	39
Obrázek 10: Porovnávací metoda- rodinný dům 2 [17]	40
Obrázek 11: Porovnávací metoda- rodinný dům 3 [18]	41
Obrázek 12: Porovnávací metoda- rodinný dům 4 [19]	42
Obrázek 13: Porovnávací metoda- rodinný dům 5 [20]	45
Obrázek 14: Porovnávací metoda- rodinný dům 6 [21]	45
Obrázek 15: Mapa oblast Mutěnice [22]	46
Obrázek 16: Mapa oblast Radošovice [24]	47
Obrázek 17: Mapa oblast Strakonice [26]	48
Obrázek 18: Foto pasivního rodinného domu Šulcovi	61
Obrázek 19: Foto pasivního rodinného domu Šulcovi	61
Obrázek 20: Porovnávací metoda- rodinný dům 1 [30]	62
Obrázek 21: Porovnávací metoda- rodinný dům 2 [31]	63
Obrázek 22: Porovnávací metoda- rodinný dům 3 [32]	64
Obrázek 23: Porovnávací metoda- rodinný dům 4 [32]	65
Obrázek 24: Porovnávací metoda- rodinný dům 5 [33]	66
Obrázek 25: Mapa oblast Chomutov [34]	67
Obrázek 26: Mapa oblast Žďár nad Sázavou [36]	68
Obrázek 27: Mapa oblast Veselí nad Moravou [38]	69
Obrázek 28: Mapa oblast Blansko [40]	70
Obrázek 29: Mapa oblast Písek [42]	71



## Seznam vzorců

Rovnice 1: koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu [2]	17
Rovnice 2: Základní cena rodinného domu nákladovým způsobem [6]	26
Rovnice 3: Cena nemovitosti nákladovým způsobem [6]	26
Rovnice 4: Základní cena rodinného domu porovnávacím způsobem [6]	27
Rovnice 5: index konstrukce (6)	28
Rovnice 6: cena stavby porovnávacím způsobem (6)	28
Rovnice 7: výpočet obestavěného prostoru (2)	29
Rovnice 8: index trhu (6)	53
Rovnice 9: index polohy (6)	54
Rovnice 10: index omezujících vlivů na pozemku (6)	55
Rovnice 11: index konstrukce a vybavení (6)	56
Rovnice 12: Základní cena upravená	56
Rovnice 13: Cena stavby	56
Rovnice 14: index	57
Rovnice 15: základní cena upravená	57
Rovnice 16: cena pozemku	57
Rovnice 17: index trhu (6)	76
Rovnice 18: index polohy (6)	77
Rovnice 19: index omezujících vlivů na pozemek (6)	78
Rovnice 20: index konstrukce a vybavení (6)	79
Rovnice 21: základní cena upravená	79
Rovnice 22: Cena stavby	79
Rovnice 23: základní cena	80
Rovnice 24: index	80
Rovnice 25: Základní cena upravená	80
Rovnice 26: Cena pozemku	80
Rovnice 27: základní cena upravená studna	80
Rovnice 28: Cena studny	81

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Shrnutí nemovitostí vybraných pro porovnávací metodu	49
Tabulka 2: výpočet porovnávací hodnoty	50
Tabulka 3: Nákladová metoda standardního RD	51
Tabulka 4: Rekapitulace tržního ocenění standardního RD	53
Tabulka 5: Index trhu (6)	53
Tabulka 6: Index polohy (6)	54
Tabulka 7: index omezujících vlivů na pozemek (6)	54
Tabulka 8: Index konstrukce a vybavení rodinných domů (6)	55
Tabulka 9: Ocenění RD	56
Tabulka 10: Ocenění venkovních úprav	56
Tabulka 11: Ocenění pozemku	56
Tabulka 12: Ocenění trvalých porostů	57
Tabulka 13: Zjištěná cena RD	57
Tabulka 14: Rekapitulace oceňování standardního RD	58
Tabulka 15: Shrnutí nemovitostí vybraných pro porovnávací metodu	72
Tabulka 16: Výpočet porovnávací hodnoty	73
Tabulka 18: Nákladová metoda ocenění pasivního rodinného domu	74
Tabulka 19: Rekapitulace tržního ocenění pasivního domu	76
Tabulka 20: Index trhu [6]	76
Tabulka 21: index polohy (6)	76
Tabulka 22: Index omezujících vlivů pozemku (6)	77
Tabulka 23: index konstrukce a vybavení RD (6)	78
Tabulka 24: Ocenění RD	79
Tabulka 25: Ocenění venkovních úprav	79
Tabulka 26: Ocenění pozemku	79
Tabulka 28: ocenění studna	80
Tabulka 29: Administrativní cena RD	81
Tabulka 30: Rekapitulace ocenění pasivního domu	81
Tabulka 31: Rekapitulace rozpočtu stavby	82
Tabulka 32: Rekapitulace rozpočtu stavby	83
Tabulka 33: porovnání výsledných hodnot	85

## Použité zdroje

- [1] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitosti*. 1. Praha 4: Ekopress s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [2] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-807-2049-301.
- [3] Věci movité a nemovité. In: *Zákonyvkapse.cz: Váš srozumitelný průvodce světem práva od r. 2014* [online]. Copy protect, 2014 [cit. 2017-11-01]. Dostupné z: <http://zakonyvkapse.cz/dictionary/veci-movite-a-nemovite/>
- [4] ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.
- [5] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-808-7212-779.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, s.r.o., b.r. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#cast3>
- [7] Některé základní definice a pojmy z investiční výstavby. In: *Znalec-Pavlát* [online]. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>
- [8] Definice ploch. In: *Váš domovník* [online]. 2014 [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <https://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>
- [9] Standardní dům. In: *EFEL- dřevostavby* [online]. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <http://www.efel-drevostavby.cz/standardni-nizkoenergeticke-pasivni-a-nulove-domy/>
- [10] HUDEC, Mojmír. *Pasivní rodinný dům: proč a jak stavět*. 1. vyd. Praha: Grada, 2008. ISBN 978-802-4725-550.
- [11] Jak postavit nízkoenergetický dům. In: *ČESKÉSTAVBY.cz* [online]. 2011 [cit. 2017-11-18]. Dostupné z: <https://www.ceskestavby.cz/clanky/jak-postavit-nizkoenergeticky-dum-20288.html>

- [12] *Centrum pasivního domu* [online]. b.r. [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.pasivnidomy.cz/>
- [13] Řízené větrání s rekuperací tepla. In: *R.D.L. rodinné domy levně* [online]. 2005 [cit. 2017-11-15]. Dostupné z: <http://r-d-l.webnode.cz/rizene-vetrani-s-rekuperaci-tepla/>
- [14] Solární vytápění, sluneční kolektory, topení energií slunce. In: *Topenáři EKOMPLEX* [online]. 2017 [cit. 2017-11-15]. Dostupné z: <http://www.topeni-topenari.eu/topeni/topidla-alternativni/solarni-vytapeni.php>
- [15] *Projektová dokumentace pro provedení stavby: Novostavba rodinného domu Svobodovi*. 2012.
- [16] PRODEJ: dům, samostatný Mutěnice, okres Strakonice. In: *Reality IDNES.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/mutenice/8418755?sh=4811a4d59f>
- [17] Novostavba RD 5+1. In: *Reality IDNES.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/mutenice/8418786?sh=4811a4d59>
- [18] Prodej rodinný dům Strakonice. In: *JIHOČESKEREALITY.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: [https://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=CBT29205000716&sfset=strana%253D3%257Cokres%253D19%257Coperace%253D0%257Ctyp%253D100%257Csubtyp%253D101%257Cpouze\\_kod\\_obce%253D0%257Cnegacetypu%253D0%257Crozcestnik%253D%257Csf\\_okres%253D19%257Csf\\_d\\_okres%253D0%257Csf\\_regionalni\\_oblast%253Dblatensko%257Csf\\_d\\_regionalni\\_oblast%253Dstrakonicko%25252Cvodnansko%25252Cstrakonice%257Csf\\_kde%253D0%257Cscroll-y%253D2263.199951171875](https://jiho.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=CBT29205000716&sfset=strana%253D3%257Cokres%253D19%257Coperace%253D0%257Ctyp%253D100%257Csubtyp%253D101%257Cpouze_kod_obce%253D0%257Cnegacetypu%253D0%257Crozcestnik%253D%257Csf_okres%253D19%257Csf_d_okres%253D0%257Csf_regionalni_oblast%253Dblatensko%257Csf_d_regionalni_oblast%253Dstrakonicko%25252Cvodnansko%25252Cstrakonice%257Csf_kde%253D0%257Cscroll-y%253D2263.199951171875)
- [19] Novostavba RD 5+1. In: *Reality IDNES.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/mutenice/8418730?sh=85f5244112>
- [20] Novostavba RD 6+1. In: *Reality IDNES.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z:

<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/mutenice/8418841?sh=4811a4d59f>

- [21] Prodej rodinný dům v Radošovicích. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/radosovice-radosovice-4220072284#img=0&fullscreen=false>
- [22] Oblast Mutěnice. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/386+01+Mut%C4%9Bnice/@49.2408558,13.851485,12.7z/data=!4m5!3m4!1s0x470b359359fbc953:0x400af0f66157dd0!8m2!3d49.2397104!4d13.8965404>
- [23] Pozemky na prodej Strakonice, oblast Mutěnice. In: *Sreality.cz* [online]. [cit. 2017-11-3]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/strakonice?region=obec%20Mut%C4%9Bnice&ion-id=1512&ion-typ=municipality>
- [24] Oblast Radošovice. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/Rado%C5%A1ovice/@49.219965,13.8769006,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470b4a7d10de7f67:0x400af0f6615c0d0!8m2!3d49.2335251!4d13.8985732>
- [25] Pozemky na prodej Radošovice. In: *Sreality.cz* [online]. [cit. 2017-11-3]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/radosovice-radosovice-3725066588#img=0&fullscreen=false>
- [26] Oblast Strakonice. In: *Mapy google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/386+01+Strakonice/@49.2631936,13.8810613,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470b35f5345636ff:0x535c50ff8e700220!8m2!3d49.2604043!4d13.9103085>
- [27] Pozemky na prodej Strakonice. In: *Sreality.cz* [online]. [cit. 2017-11-3]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/strakonice?region=obec%20Strakonice&ion-id=969&ion-typ=municipality>

- [28] *České stavební standardy: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017* [online]. Copyright RTS, a.s., b.r. [cit. 2017-11-01]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2017.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html)
- [29] *DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ SPOLEČNÉHO UZEMNÍHO ROZHODNUTÍ A STAVEBNÍHO POVOLENÍ: NOVOSTAVBA RD Šulcovi*. 2014.
- [30] Prodej rodinného domu 167 m<sup>2</sup>, pozemek 369 m<sup>2</sup>. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/chomutov-chomutov-u-kamencoveho-jezera/522441052#img=0&fullscreen=false>
- [31] Prodej rodinného domu, Hamry nad Sázavou. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hamry-nad-sazavou--/1153302876#img=0&fullscreen=false>
- [32] Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 714 m<sup>2</sup>. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/veseli-nad-moravou-veseli-nad-moravou-namesti-24--dubna/2882470236#img=4&fullscreen=false>
- [33] Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 810 m<sup>2</sup>. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pisek--/1723007324#img=0&fullscreen=false>
- [34] Oblast Chomutov. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/Chomutov/@50.4640158,13.3653601,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470a1b0fa8ba72c7:0x5bacbc1a9ba5d888!8m2!3d50.4634975!4d13.410737>
- [35] *Prodej pozemku v Chomutově* [online]. In: . 2017 [cit. 2017-11-3]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky>
- [36] Oblast Žďár nad Sázavou. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/%C5%BD%C4%8F%C3%A1r+nad+S%C3%A1zavou/@49.5688359,15.8724031,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470d0aab7e892409:0x400af0f661636d0!8m2!3d49.5641882!4d15.9394069>

- [37] Pozemky na prodej Žďár nad Sázavou. In: *Sreality.cz* [online]. [cit. 2017-11-3].  
Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=obec%20%C5%BD%C4%8F%C3%A1r%20nad%20S%C3%A1zavou&ion-id=5271&ion-typ=municipality>
- [38] Oblast Veselí nad Moravou. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z:  
<https://www.google.cz/maps/place/698+01+Vesel%C3%AD+nad+Moravou/@48.9478238,17.3455647,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x47133eb391fa3d69:0x400af0f661619a0!8m2!3d48.9523773!4d17.3809152>
- [39] Pozemky na prodej Veselí nad Moravou. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-11-03]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=obec%20Vesel%C3%AD%20nad%20Moravou&ion-id=5681&ion-typ=municipality>
- [40] Oblast Blansko. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z:  
<https://www.google.cz/maps/place/678+01+Blansko/@49.3608037,16.6259483,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x47128c2129bfd0a3:0x400af0f6614be20!8m2!3d49.3648502!4d16.6477552>
- [41] Pozemky na prodej Blansko. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-11-03]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=obec%20Blansko&ion-id=6131&ion-typ=municipality>
- [42] Oblast Písek. In: *Mapy Google* [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné z:  
<https://www.google.cz/maps/place/397+01+P%C3%ADsek/@49.2865193,14.0994421,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470b4ff36511c063:0x1a52a1a5ac4980f0!8m2!3d49.303454!4d14.158029>
- [43] Pozemky na prodej v Písku. In: *Sreality.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-11-03]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=obec%20P%C3%ADsek&ion-id=860&ion-typ=municipality>