

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: SEIDL Jméno: TOMÁŠ Osobní číslo: 381228

Zadávací katedra: KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNICTVÍ (K126)

Studijní program: STAVEBNÍ INŽENÝRSTVÍ

Studijní obor: STAVEBNÍ MANAGEMENT

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Oceňování nemovitých věcí

Název diplomové práce anglicky: The Appraisal of Real Estate

Pokyny pro vypracování:

Oceňování v rámci výstavbového projektu

Oceňování nemovitých věcí

Ocenění rodinného domu (propočet, rozpočet, tržní ocenění, administrativní ocenění)

Analýza - administrativní / tržní oceňování

Seznam doporučené literatury:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění

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

Schneiderová Heralová, R. - Brožová, L. - Střelcová, I. - Strnad, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu. I. vydání. Praha, České vysoké učení technické v Praze, 2013.

Bradáč, A. - kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VII. vydání. Brno, CERM, 2008.

Bradáč, A. - kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno, CERM, 2016.

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

Datum zadání diplomové práce: 4.10.2016

Termín odevzdání diplomové práce: 8.1.2017

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 nutné 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“.

13.10.2016

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne.....

.....
podpis

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Poděkování

Chtěl bych poděkovat doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za její vstřícnost, ochotu a odborné vedení při vypracování této diplomové práce.

Velké díky patří celé mé rodině a přátelům za podporu a trpělivost s mou osobou v průběhu celého studia.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceněním rodinného domu v různých fázích jeho životního cyklu. Práce je rozdělena do několika částí. V první části jsou zpracována teoretická východiska potřebná k analýze jednotlivých metod rozpočtování a oceňování. Analytická část zahrnuje praktickou aplikaci metod na posuzovaném rodinném domě. Zhodnocení a porovnání jednotlivých výsledků doplněné o objasnění rozdílů je obsaženo v závěrečné části.

Klíčová slova

oceňování, nemovitost, rozpočet, stavba, cena, tržní hodnota, oceňování na tržních principech, oceňování dle cenového předpisu, porovnávací metoda, výnosová metoda, nákladová metoda, analýza

Abstract

Diploma thesis deals with the valuation of the family house in its different life cycle phases. The thesis is divided into several parts. The theoretical part concerns in the methods of estimating and appraisal. The analytical part includes the application of these methods for the appraisal of the designed family house. The final part contents the results of valuation and the comparison of particular results. The differences in results are analysed and explained.

Keywords

valuation, real estate, estimate, building, price, market value, appraisal on market principles, appraisal for tax purposes, comparative method, income method, cost method, analysis

OBSAH

ÚVOD

1 TEORETICKÁ ČÁST	11
1.1 ROZPOČTOVÁNÍ STAVEB	12
1.1.1 Úvod do oceňování stavební produkce.....	12
1.1.2 Základní pojmy.....	13
1.1.3 Klasifikace ve stavebnictví.....	14
1.1.4 Náklady a ceny.....	15
1.1.5 Stanovení nákladů podle etapy projektu.....	19
1.1.6 Podklady pro rozpočtování.....	21
1.1.7 Podklady pro oceňování.....	21
1.1.8 Propočet celkových nákladů stavebního projektu.....	23
1.1.9 Podrobný položkový rozpočet stavebního díla.....	26
1.1.10 Počítačové programy pro rozpočtování.....	28
1.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	29
1.2.1 Úvod do oceňování.....	29
1.2.2 Základní legislativa.....	29
1.2.3 Znalecká činnost.....	30
1.2.3.1 Subjekty vykonávající oceňování.....	31
1.2.4 Základní pojmy.....	33
1.2.4.1 Nemovitá věc, stavba, pozemek, parcela, součást.....	33
1.2.4.2 Změření a výpočet výměr staveb a jejich částí.....	35
1.2.5 Cena a hodnota.....	38
1.2.6 Předmět ocenění nemovité věci.....	42
1.2.7 Podklady pro oceňování nemovitostí.....	44
1.2.8 Oceňování na tržních principech - tržní hodnota nemovité věci.....	46
1.2.8.1 Porovnávací metoda.....	47
1.2.8.2 Výnosová metoda.....	51
1.2.8.3 Nákladová metoda.....	56
1.2.8.4 Závěrečná analýza tržní hodnoty.....	59
1.2.9 Administrativní oceňování - cena zjištěná nemovité věci.....	60
1.2.9.1 Nákladový způsob.....	60
1.2.9.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	64
1.2.9.3 Porovnávací způsob.....	64
1.2.10 Oceňování pozemků.....	65
2 ANALYTICKÁ ČÁST	67
2.1 RODINNÝ DŮM HANSPAULKA	69
2.1.1 Popis rodinný dům.....	69
2.1.2 Popis pozemku.....	71
2.1.3 Popis venkovní úpravy.....	71
2.2 PROPOČET CELKOVÝCH NÁKLADŮ	73
2.3 POLOŽKOVÝ ROZPOČET	78
2.4 CHARAKTERISTIKA LOKALITY	87
2.5 ANALÝZA TRHU	87

2.6 TRŽNÍ HODNOTA.....	88
2.6.1 Porovnávací metoda.....	88
2.6.2 Výnosová metoda.....	97
2.6.3 Nákladová metoda.....	101
2.6.4 Analýza hodnot.....	103
2.7 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	104
2.7.1 Nákladový způsob.....	104
2.7.2 Porovnávací způsob.....	109
2.8 REKAPITULACE.....	112
3 ZÁVĚREČNÁ ČÁST.....	113
3.1 ZHODNOCENÍ ANALÝZY - RODINNÝ DŮM HANSPAULKA.....	114
3.2 KOMPARACE PŘÍSTUPŮ K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	116
ZÁVĚR.....	118
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	119
SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ.....	120
SEZNAM PŘÍLOH.....	122

ÚVOD

Na úvod své diplomové práce bych chtěl vysvětlit důvod, který mě vedl k výběru zvoleného tématu oceňování nemovitých věcí. V rámci diplomové práce jsem chtěl navázat na bakalářskou práci zpracovanou na katedře architektury, v jejímž rámci jsem navrhl rodinný dům v části vilové čtvrti Hanspaulka v Praze 6. Už v průběhu návrhu jsem se zajímal o ekonomickou stránku celého projektu, na kterou jsem se nyní zaměřil, tak aby výsledná práce ilustrovala více pohledů na hodnotu totožné nemovitosti a vztahy mezi nimi.

Cílem diplomové práce je ocenění rodinného domu v jeho různých fázích životního cyklu, které se promítá v rozdělení práce na rozpočtování staveb a oceňování nemovitých věcí. Ve fázi předinvestiční investor řeší otázku ekonomické efektivity a proveditelnosti stavby a rozhoduje se o realizaci projektu. Na základě studie stavby a dokumentace pro územní rozhodnutí lze sestavit propočet celkových nákladů. Ve fázi investiční, jak roste vyjasněnost projektu, roste i přesnost a podrobnost vyčíslení ceny díla. Na podkladu dokumentace pro stavební povolení nebo dokumentace pro provedení stavby je možné sestavit položkový rozpočet stavby. Ve fázi provozní se pro stanovení ceny stavby užívají metody oceňování nemovitých věcí, které je možné členit na tržní a administrativní ocenění. Tyto metody slouží k sestavení ceny pro účely prodeje, výpočtu daní, pro potřeby dědického řízení atd..

Pro celkovou orientaci je postupováno od teoretického popisu jednotlivých přístupů přes jejich následnou analýzu na řešeném rodinném domě a závěrečném zhodnocení výsledných hodnot.

Předkládaná práce je strukturována do tří hlavních částí. První teoretická část je zaměřena na vysvětlení základních pojmů, popisu tvorby cen a objasnění přístupů tržního a administrativního oceňování nemovitostí. Analytická část je zaměřena na praktickou aplikaci získaných poznatků. Jednotlivé přístupy k oceňování, které jsou popsány v první části jsou ilustrovány na příkladu ocenění rodinného domu. Porovnává pohled tržního a administrativního oceňování. Třetí závěrečná část má zhodnotit a porovnat výsledky analytické části.

Jsem si vědom, že vzhledem k danému rozsahu se práce nemůže dotknout veškeré problematiky oceňování, přesto se snaží vytvořit relativně komplexní a ucelený pohled na oceňování. Domnívám se, že zpracování této diplomové práce pro mě bude mít praktický přínos v utřídění znalostí z oceňování. Doufám, že práce osloví všechny ty, kteří se o problematiku oceňování zajímají.



Obr.č.1: Metody oceňování

1.1 ROZPOČTOVÁNÍ STAVEB

1.1.1 ÚVOD DO OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍ PRODUKCE

Základní myšlenkou rozpočtování je sestavit výčet pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností a tyto náklady strukturovat tak, aby byly přehledné a srozumitelné pro všechny uživatele rozpočtu.

Se stavebními rozpočty přijde do kontaktu každý, kdo se účastní stavebního řízení. Přestože každý účastník hledí na rozpočtování ze svého úhlu pohledu, všichni mají stejný cíl - zjistit kolik daná stavba nebo stavební činnost bude stát peněz. Investora zajímá částka, kterou bude muset za stavební objekt zaplatit, dodavatele cena, kterou bude účtovat, projektant od výše nákladů odvíjí svůj honorář. Ve stavebnictví se nejčastěji uplatňuje nákladový přístup tvorby ceny, který spočívá v kalkulaci všech vynaložených nákladů a přičtení ziskové přírážky. Nejdůležitějším podkladem pro oceňování je projektová dokumentace, která obsahuje údaje o předmětu ocenění, množství jednotlivých konstrukcí a prací.

Pokud má rozpočet sloužit jako komunikační prostředek, musí být dodržena jednotná metodika rozpočtování a vykazování nákladů. Nejedná se o žádné závazné předpisy, ale pouze o zažitou praxi, která bude popsána v následujících kapitolách.

1.1.2 ZÁKLADNÍ POJMY

V následující kapitole jsou vysvětleny základní pojmy uváděné v souvislosti s rozpočtováním staveb.

Rozpočtování

Rozpočtování je sestavený soupis pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a zařazení těchto nákladů do předem dohodnutých skupin, z důvodu srozumitelnosti a přehlednosti pro všechny účastníky stavebního řízení.

Rozpočet

Rozpočet slouží k sestavení ceny stavebního díla, jedná se o výčet nákladů, které vznikly stavební činností. Struktura rozpočtu závisí na účelu, pro který je rozpočet zpracováván, na míře podrobnosti dokumentace stavby a na použitých oceňovacích podkladech. Rozpočet je podle technické dokumentace sestavený výkaz výměr oceněný příslušnými cenami konstrukčních prvků – podrobný položkový rozpočet. V rozpočtu jsou započteny přírážky v podobě režie a zisku, které jsou součástí ceny stavební produkce.

Propočet

Propočet je předběžný odhad nákladů ceny stavebního díla. Účelem je získání představy o ceně díla, slouží k rozhodování o způsobu financování investičního záměru. Jedná se o rozpočet oceněný ukazateli na stavbu. Používá se v dokumentaci typu studie, návrh stavby.

Cena

Cena je peněžní vyjádření hodnoty, vzniká v důsledku směny na trhu. Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování k jiným účelům. Cena stavby vyjadřuje peněžní hodnotu stavby, která může být pro různé účely stanovena v jednotlivých fázích životního cyklu stavby.

Na stavebním trhu se střetává na jedné straně zadavatel, který představuje poptávku a dodavatel na straně druhé, který vytváří nabídku. Mezi těmito dvěma subjekty dochází k dohodě o ceně. Zadavatel si sestavuje orientační cenu pomocí předběžného rozpočtu, z důvodu zjištění budoucí ceny díla, neboli poptávkové ceny. Zadavatel ve výběrovém řízení předkládá slepý rozpočet stavby, který následně vybrané firmy ocení svými cenami.

Výkaz výměr

Výkaz výměr je soubor rozměrů odečtených z projektové dokumentace. Umožňuje kvantifikaci potřeb a nákladů (materiál, mzdy, stroje) v předepsaných měrných jednotkách a následné ocenění jednotlivých prvků v rozpočtu.

1.1.3 KLASIFIKACE VE STAVEBNICTVÍ

Při sestavování rozpočtu jakékoliv stavby je nutné uspořádat do určitých skupin, které by měly mít společné vlastnosti. Do určité kategorie je nutné zařadit i stavbu, která je rozpočtována. Pro třídění stavební produkce se využívají dva základní typy klasifikace a třídění:

- klasifikace závazné - vydané Českým statistickým úřadem - SKP, CZ-CC,
- klasifikace pomocné - nejsou závazné, používané - JKSO, TSKP.

Klasifikace lze dělit podle jejích předmětu:

- klasifikace a číselníky umožňující klasifikovat produkty stavební výroby v podobě dodávek stavebních děl nebo dodávek jednotlivých částí stavebních děl - třídění stavebních objektů a výkonů,
- klasifikace a číselníky umožňující klasifikovat strukturu jednotlivých stavebních dodávek a částí stavebních děl - třídění stavebních konstrukcí a prací (Cit. 1).

Jednotná klasifikace stavebních objektů - JKSO

Třídník JKSO byl již pro potřeby statistiky ve stavebnictví nahrazen (SKP, CZ-CC) a oficiálně již pozbyl platnosti. V oblasti oceňování je ale do určité míry stále využíván pro lepší přehlednost a vypovídající schopnost. Třídník JKSO je využíván v oblasti oceňování pomocí objemových ukazatelů (THU).

Klasifikace stavebních děl CZ-CC

Klasifikace CZ-CC nahradil SKP a je tedy v současné době jedinou závaznou klasifikací v ČR pro třídění stavebních objektů. Klasifikace obsahuje prostorově ucelená stavební díla s takovým vybavením či zařízením, aby mohla samostatně plnit funkci, ke které je určena.

Třídění stavebních konstrukcí a prací – TSKP

Třídník TSKP představuje podrobnější klasifikační soustavu, která definuje stavební prvky se shodnou konstrukční, technologickou nebo materiálovou charakteristikou. Základem třídění je stavební díl jako účelově a funkčně vymezená část stavebního objektu, zahrnující soubor konstrukcí a prací. Z hlediska cen a rozpočtů je důležité znát seznam skupin stavebních dílů.

- 1 zemní práce,
- 2 zakládání,
- 3 svislé a kompletní konstrukce,
- 4 vodorovné konstrukce,
- 5 komunikace pozemní,
- 6 úpravy povrchů, podlahy, osazování výplní otvorů,
- 7 konstrukce a práce PSV,
- 8 vedení dálková,
- 9 ostatní konstrukce a práce, bourání, přesun hmot.

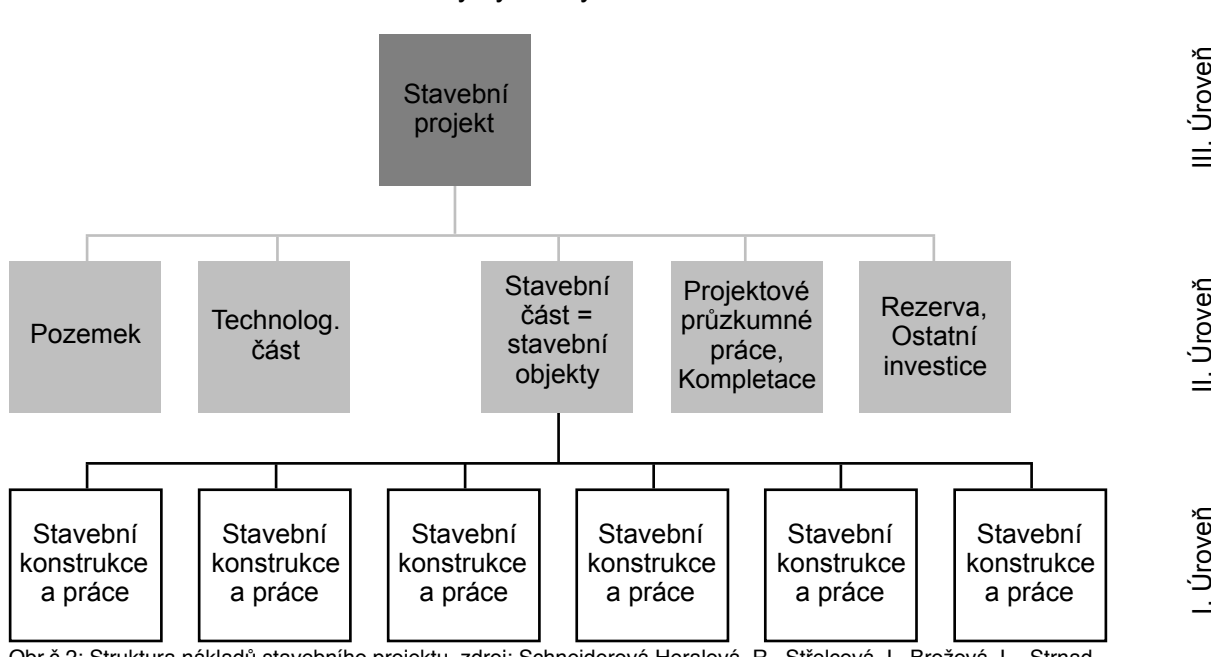
1.1.4 NÁKLADY A CENY

Při realizaci stavební zakázky vzniká mnoho různých druhů nákladů, a proto má velký význam přijetí jednotné struktury nákladů, z důvodu srozumitelnosti a přehlednosti. Důležité je, aby třídění a vykazování nákladů na stavební zakázky přijaly všechny zúčastněné subjekty stavebního řízení. Dále uváděná struktura nákladů nemusí vždy vyhovovat konkrétní stavbě, proto je možné ji měnit v závislosti na konkrétních podmínkách ocenění.

I. Úroveň - náklady na realizaci stavební činnosti (konstrukce, práce)

II. Úroveň - náklady na stavební objekt

III. Úroveň - celkové náklady výstavby



Obr.č.2: Struktura nákladů stavebního projektu, zdroj: Schneiderová Heralová, R., Střelcová, I., Brožová, L., Strnad, M.: *Oceňování v rámci výstavbového projektu*, ČVUT v Praze, 2013, str.13

Náklady na realizaci stavební činnosti

Náklady na realizaci stavební činnosti, které souvisí přímo s jejím provedením se vyčísľují na kalkulační jednici. Kalkulační jednice je definována jako výkon vymezený názvem, kvalitativními podmínkami a měrnou jednotkou. Kalkulační jednicí může být stavební objekt nebo jeho část, jednotlivá stavební práce nebo konstrukce (Cit. 2).

Náklady / cena jednotlivé stavební práce nebo konstrukce se obvykle vyčísľují podle kalkulačního vzorce v kalkulačním členění nákladů dle schématu (Obr. č.2).

Způsoby ocenění jednotlivých spotřeb, vyčíslení a popis položek nákladů dle kalkulačního vzorce:

Zdroje zabudované do stavby

Přímé mzdy

V mzdových nákladech je spotřeba lidské práce vyjádřena v hodinách nebo normohodinách a oceněna základním hodinovým mzdovým tarifem a dalšími složkami mzdy (příplatky, doplatky, pohyblivé složky mzdy) nebo hodinovou mzdovou sazbou doplněnou o pohyblivé složky (Cit. 2).

Přímý materiál

V nákladech na přímý materiál je prodejní cena materiálů, výrobku polotovarů. Materiál zabudovaný nebo spotřebovaný při provádění konstrukcí a prací. V nákladech spojených s pořízením materiálu jsou kromě ceny výrobce přímé náklady spojené s pořízením - dopravné, mzdy nakládacích a vykládacích čet. Do této položky se kalkulují i náklady na materiál, který se do stavebního díla nezabudovává, ale spotřebovává se postupně - bednicí materiál, lešení (Cit. 2).

Náklady na provoz strojů a zařízení

Náklady vynaložené na zajištění strojů a mechanismů pro vykonání určitého druhu práce. Náklady na provoz strojů oceněné podle počtu hodin stoje v provozu nebo v klidu příslušnou hodinovou cenou, nájemným. Pro zjištění nákladu na provoz strojů je možné použít normativní kalkulaci v případně nerovnoměrného využívání stoje dynamickou kalkulaci. Dále náklady na odpisy.

Ostatní přímé náklady

V ostatních přímých nákladech jsou započteny náklady, které je možné stanovit na kalkulační jednotici a nejsou nikde zahrnuty. Náklady související s mimostaveništní dopravou materiálů mezi sklady, vnitrostaveništní dopravou zejména zeminy. Dále také sociální a zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem.

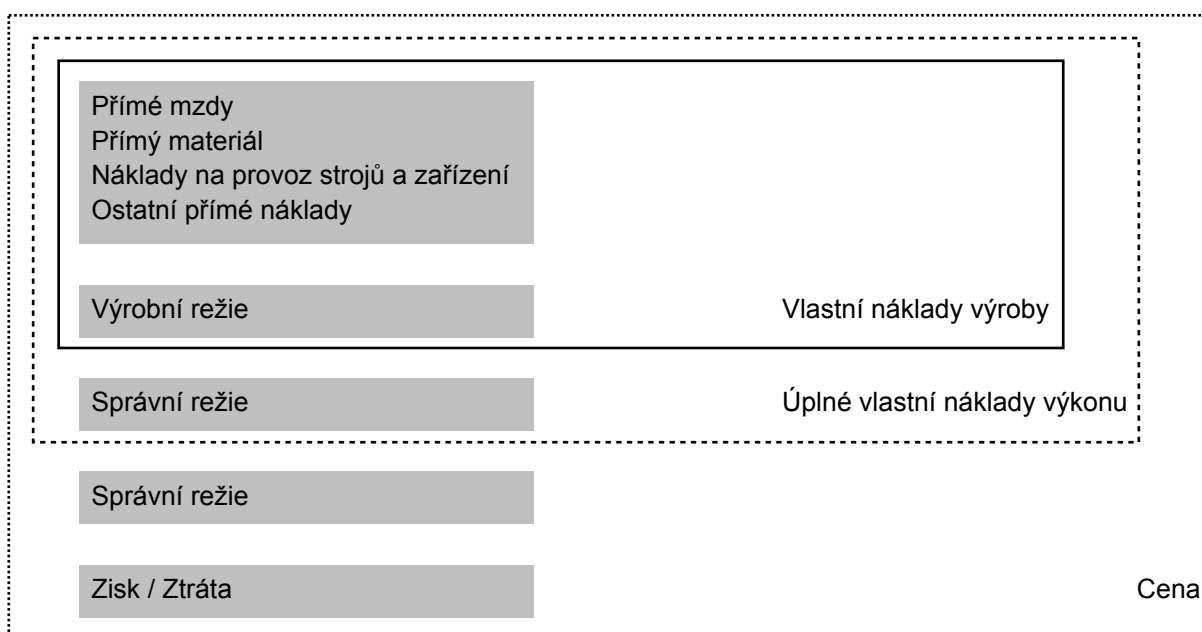
Zdroje nutné k provozu stavby a firmy

Výrobní a správní režie

Výrobní a správní režie je zpravidla kalkulována přírázkovou kalkulací pomocí režijních přírážek, sazeb nebo na základě skutečných nákladů minulých období s přihlédnutím ke změnám v předpokládaném období, pro které se náklady kalkulují.

Zisk

Stanovení výše ziskové přírážky se odvíjí od požadovaného zisku, z postavení firmy na trhu nebo konkurenceschopnosti produkce. Náklad z pohledu investora.



Obr.č.3: Kalkulační vzorec, zdroj: Schneiderová Heralová, R., Střelcová, I., Brožová, L., Strnad, M.: *Oceňování v rámci výstavbového projektu*, ČVUT v Praze, 2013, str.31

Náklady na stavební objekt

Náklady na stavební objekt jsou členěny podle následujícího schématu:

- A. Základní rozpočtové náklady - ZRN
 1. HSV - hlavní stavební výroba (dodávka, montáž)
 2. PSV - pomocná stavební výroba - řemesla (dodávka, montáž)
 3. M - montážní práce (dodávka, nosný materiál, montáž)
 4. HZS – hodinová zúčtovací sazba
- B. Náklady spojené s umístěním stavby – NUS
 1. Zařízení staveniště
 2. Mimostaveništní doprava
 3. Územní vlivy
 4. Provozní vlivy
 5. Ostatní
- C. Náklady na přípravu, realizaci a organizaci stavby
- D. Doplnkové náklady

Náklady z I. úrovně - náklady na realizaci stavební činnosti jsou zahrnuty převážně v části A - základní rozpočtové náklady. V rozpočtování je důležité rozlišovat dva druhy nákladů - základní rozpočtové náklady, vedlejší rozpočtové náklady.

Základní rozpočtové náklady - ZRN

Představují ceny zdrojů zabudovaných do stavby a náklady na jejich zabudování. Dále přímo související režijní náklady výroby a náklady na příslušný podíl výkonu určený na provoz a rozvoj firmy včetně zisku. Základní rozpočtové náklady patří na úrovni jednotlivých stavebních prací a konstrukcí k nejdůležitějším z hlediska objemu nákladů i členění. ZRN tvoří zpravidla položky rozpočtu (Cit. 3)

Jsou téměř vždy stejné pro tutéž konstrukci nebo práci bez ohledu na umístění stavby a další vlivy okolí, provozu.

Práce HSV (podle TSKP)

- 1 zemní práce
- 2 zakládání
- 3 svislé a kompletní konstrukce
- 4 vodorovné konstrukce
- 5 komunikace pozemní
- 6 úpravy povrchů, podlahy, osazování výplní otvorů
- 7 konstrukce a práce PSV
- 8 vedení dálková
- 9 ostatní konstrukce a práce, bourání, přesun hmot

Práce PSV (podle TSKP)

- 71 izolace
- 72 zdravotně technická instalace
- 73 ústřední vytápění
- 74 silnoproud
- 75 technologická zařízení
- 76 konstrukce
- 77 podlahy
- 78 dokončovací práce
- 79 ostatní konstrukce a práce PSV

Náklady spojené s umístěním stavby - NUS, vedlejší rozpočtové náklady – VRN

Všechny ostatní náklady, které se do stavby nezabudovávají, ale jsou nutné na přípravu, realizaci a dokončení stavby. Zohledňují rozdíly mezi jednotlivými stavbami, jejich výše je dopředu velmi těžko odhadnutelná. VRN jsou téměř vždy jiné pro každou stavbu, z důvodu že zohledňují velké množství různorodých faktorů, které ovlivňují výši ceny stavby (Cit. 3).

Celkové náklady výstavby

Náklady v této úrovni by měly zahrnovat všechny náklady vznikající v průběhu výstavby. Jsou rozděleny do následující struktury:

- A Projektové a průzkumné práce
- B Provozní soubory
- C Stavební objekty
- D Stroje, zařízení, inventář
- E Umělecká díla
- F Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- G Ostatní náklady
- H Rezerva
- I Ostatní investice
- J Nehmotný investiční majetek
- K Kompletační činnost

CELKOVÁ CENA STAVBY													
Základní rozpočtové náklady					Vedlejší rozpočtové náklady								
Přímé náklady			Hrubé rozpětí		Inženýrská a projektová činnost	Náklady spojené s umístěním stavby (NUS)	Finanční a ostatní náklady						
Hmoty	Zpracovací náklady				Zisk dodavatele	Průzkumné, geodetické, projektové, práce	Příprava a zařízení staveniště	Pojistné, rezerva, záruky, kauce, náklady spojené s pozemkem	DPH				
Hmoty	Přímé zpracovací náklady		Nepřímé náklady								Dozory, zkoušky revize	Přeložky konstrukcí	Územní vlivy, provozní vlivy
Hmoty	Mzdy	Stroje	Ostatní přímé náklady	Režie výrobní									
náklady na přímý materiál	náklady na přímé mzdy	náklady na provoz stav. strojů a zařízení	odvody z mezd	náklady spojené s provozem stavby							náklady spojené s správou firmy	Kompletační činnost, rozpočtování	

Tab.č.1: Přehled nákladů, zdroj: Příručka rozpočtáře, ÚRS Praha, 2016, str.12

1.1.5 STANOVENÍ NÁKLADŮ PODLE ETAPY PROJEKTU

Potřeba ocenění stavebních prací nastává ve všech fázích výstavby. Od první myšlenky na realizaci stavebního díla je důležitá cena, z důvodu plánování financí. Přesnost ceny se odvíjí od podrobnosti podkladů, zejména projektové dokumentace.

Životní cyklus výstavbového projektu

- PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE - přípravná fáze - od první investiční myšlenky do stavby přes rozhodnutí o optimální variantě projektu až do rozhodnutí, zda se v projektu bude či nebude pokračovat,
- INVESTIČNÍ FÁZE
 - investiční příprava - do zadání realizace stavby,
 - realizační příprava - do zahájení prací na staveništi,
 - realizace stavby na staveništi - do ověření všech funkcí a uvedení stavby do provozu,
- FÁZE PROVOZNÍ - fáze užívání, probíhá ověření provozní spolehlivosti stavby a vyhodnocení.

Investiční záměr

Předběžné odhady nákladů, odhad časového horizontu a potřeb.

Způsob ocenění:

- odhad pomocí cen porovnatelných staveb, přizpůsobených místu, podmínkám a době vzniku předpokládané stavby,
- při rozpracovaném záměru lze pro propočtení nákladů využít rozpočtové ukazatele na měrnou, účelovou jednotku (RUSO).

Studie stavby (STS)

Podklad pro výstavbový záměr, několik variant, analýza podkladů, výběr staveniště, dispoziční a hmotové řešení.

Způsob ocenění:

- odhad pomocí cen porovnatelných staveb, přizpůsobených místu, podmínkám a době vzniku předpokládané stavby,
- pomocí ukazatelů na měrnou nebo účelovou jednotku stavby (RUSO).

Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)

Podklad pro územní rozhodnutí, umístění stavby na pozemku a vazby na okolí, napojení na inženýrské sítě.

Způsob ocenění:

- pomocí rozpočtových ukazatelů stavebních objektů (RUSO) s přihlédnutím k dalším podmínkách zamýšlené stavby (kvalita, místo, termín výstavby),
- při podrobně zpracované dokumentaci lze oceňovat pomocí agregovaných cen.

Dokumentace pro stavební povolení, ohlášení stavby (DSP, DOS)

Podklad pro vydání povolení ke stavbě, konkrétní podmínky pro výstavbu.

Způsob ocenění:

- podle agregovaných cen (např. RYRO).

Dokumentace pro zadání stavby, výběr zhotovitele (DZS, DVZ)

Podklad pro výběrové řízení, nabídku.

Způsob ocenění:

- vlastní podnikové ceny,
- využití cenových soustav, katalog směrných cen.

Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

Podklad pro dodavatele stavby, rozpočet stavby a výkaz výměr včetně specifikace a použitých materiálů a výrobků.

Způsob ocenění:

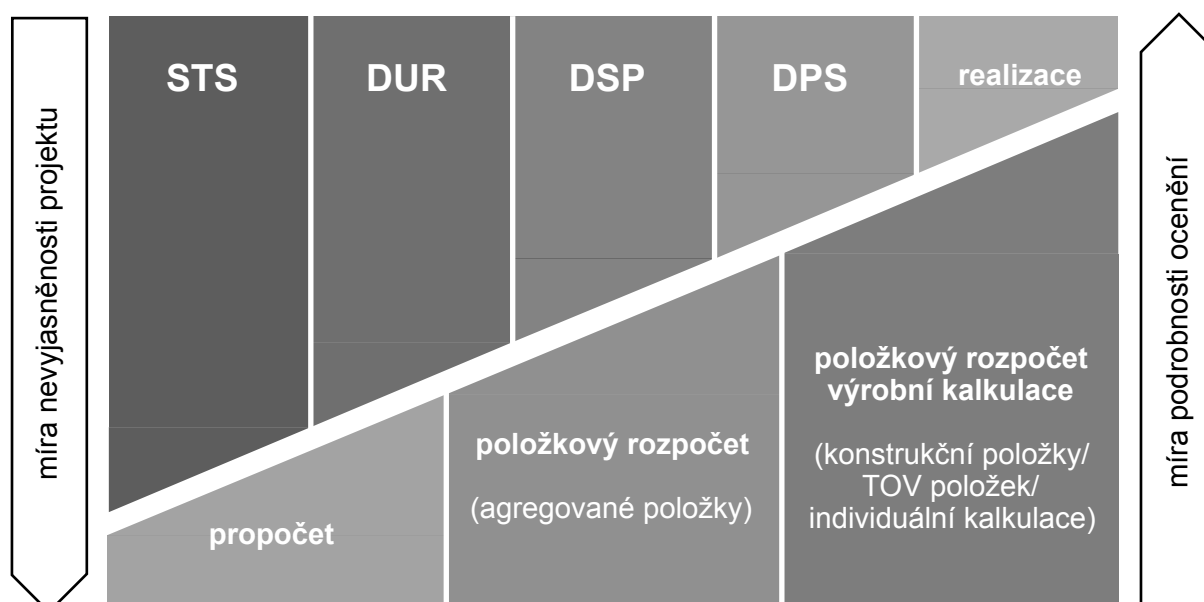
- cenová soustava,
- katalog směrných cen a popisů,
- kalkulační porovnání s existujícími položkami,
- individuální kalkulace,
- firemní ceník.

Dokumentace skutečného provedení (DSPS)

Zaznamenáno skutečné provedení stavby se všemi změnami, které nastaly během výstavby.

Způsob ocenění:

- rozpočet z položek směrných cen stavebních prací, firemních cen, individuálních cen, porovnatelných cen.



Obr.č.4: Vazba podrobnosti projektové dokumentace a etapy realizace, zdroj: Příručka rozpočtáře, ÚRS Praha, 2016, str.9

1.1.6 PODKLADY PRO ROZPOČTOVÁNÍ

Pro sestavení rozpočtu jsou důležité následující podklady:

Oceňovací podklady

Projektová dokumentace

Projektová dokumentace slouží ke zjištění předmětu a rozsahu ocenění stavebního díla. Slouží jako podklad pro sestavení a výpočet výměr prací, konstrukcí a materiálů obsažených ve stavebním díle. Důležité informace se nacházejí v dokumentech jako jsou souhrnná, průvodní a technická zpráva. Projektová dokumentace se člení dle podrobnosti v závislosti na fázi projektu - STS, DUR, DSP, DPS, DSPS.

Pro rozpočtování jsou nejdůležitější především tyto části:

- technická zpráva - skladby podlah, stropů, střech,
- výkresová dokumentace,
- výpisy výrobků - zámečnické, truhlářské,
- výkaz výměr - v případě, že zadavatel poskytl.

Smluvní dokumentace

Smluvní dokumentace především v podobě smlouvy o dílo mezi investorem a dodavatelem stavebních prací, která upřesňuje a doplňuje projektovou dokumentaci, nebo vymezuje zvláštní požadavky.

Technické normy

Technické normy jsou dokumentované dohody obsahující pravidla, směrnice pokyny k zajištění, že materiály, výroky a postupy jsou k danému účelu a bezpečné. V ČR jsou normy pojímány jako doporučení někdy i jako příkazy. Jejich používání je dobrovolné. ČSN, EN, ISO

Legislativa

Způsob ocenění stavebních prací není nijak legislativně ošetřen, přesto existuje řada právních předpisů, které rozpočtování ovlivňují nebo se ho dotýkají. (zákon o cenách, DPH, veřejných soutěžích)

1.1.7 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ

Oceňovací podklady představují zdroje informací o cenách konstrukcí, prací a dodávek. Podklady jsou obvykle ve formě katalogů dodávaných tvůrci Cenových soustav. Ve stavebnictví jsou oceňovací podklady a zejména jejich zpracování velmi důležité, z důvodu zpracování velkého množství výrobků a dlouhého výrobního cyklu, kdy se mohou ceny mnohokrát měnit. Rozpočtovat je možné na úrovni stavebních objektů – použití rozpočtových ukazatelů, na úrovni stavebních dílů – použití agregovaných položek a na úrovni jednotlivých stavebních prací.

Z hlediska původu rozlišujeme oceňovací podklady:

- VLASTNÍ - vytvořené rozpočtářem individuálně dle firemních podkladů,
- PŘEVZATÉ – soubor informací s univerzálním využitím,
- KOMBINOVANÉ - individuální úprava převzatých podkladů.

Rozpočtové ukazatele

Rozpočtové ukazatele jsou součástí soustav technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Podkladem pro zpracování THU jsou informace z již realizovaných stavebních objektů. Princip spočívá v porovnání oceňovaného stavebního objektu s již realizovanými, na základě měrné jednotky technické (m³ obestavěného prostor, m² zastavěné plochy), nebo účelové (bytová jednotka, lůžko) (Cit. 3).

Slouží především pro jednoduché a rychle sestavení orientační ceny objektu, jako orientační počep nákladů.

Agregované položky

V případě stavebních dílů se využívá rozpočtování na úrovni agregovaných cen. Agregované ceny jsou tvořeny spojováním položek jednotlivých stavebních prací, normované množství se určí dle jejich podílu na jednici stavebního dílu. Další možný způsob je seskupení všech oceňovacích podkladů potřebných k realizaci stavebního díla do jedné agregované položky.

Katalogy popisů a směrných cen

Na úrovni jednotlivých stavebních prací se pro rozpočtování nejčastěji využívají katalogy popisů a směrných cen. Směrné ceny umožňují ocenění většiny stavebních prací. Nejrozšířenějším podkladem jsou katalogy směrných cen ÚRS Praha a.s., které obsahují kompletní popisy a směrné ceny jednotlivých stavebních prací. Směrné ceny ÚRS jsou stanoveny na základě kalkulace množství potřeb stanovených k jednotlivým složkám kalkulačního vzorce. Ve směrných cenách jsou zahrnuty základní rozpočtové náklady, obsahují tedy zdroje zabudované přímo do stavby a složky nepřímých režijních nákladů a také přiměřený zisk dodavatele. Ve směrných cenách nejsou naopak zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady. Směrné ceny představují náklady na konkrétní jednotku stavební práce prováděné za určitých kvalitativních a kvantitativních podmínek, jejich spojení s popisem a podmínkami použití, umožňuje ocenění dané stavební práce. Směrné ceny jsou uvedeny v katalogích devítimístným kódem, kdy prvních pět čísel navazuje na třídnic stavebních konstrukcí a prací (TSKP). Do jednotlivých katalogů jsou směrné ceny zařazeny, dle jejich použití. Směrné ceny neobsahují náklady na ochranné záchytné konstrukce, náklady na přesun materiálů a výrobků, náklady na prostoje strojů. Dále nezahrnují zvýšení mzdových nákladů, z důvodu přesčasů.

Materiály	Mzdy	Stroje	Jednotkové ceny	Ostatní
<ul style="list-style-type: none"> - ceníky prodejců - ceníky výrobců - internet - cenové soustavy 	<ul style="list-style-type: none"> - podnikové informace - sledování trhu práce - statistický úřad - cenové soustavy 	<ul style="list-style-type: none"> - podnikové informace - sledování konkurence - ceníky pronajímatelů - cenové soustavy 	<ul style="list-style-type: none"> - individuální kalkulace - sledování konkurence - cenové soustavy 	<ul style="list-style-type: none"> - statistický úřad - věstníky - vyhlášky - realizované rozpočty - cenové soustavy

Tab.č.2: Zdroje oceňovacích podkladů, zdroj: Příručka rozpočtáře, ÚRS Praha, 2016, str.13

1.1.8 PROPOČET CELKOVÝCH NÁKLADŮ STAVEBNÍHO PROJEKTU

Propočet je předběžný odhad celkových nákladů, který se zpracovává zejména v přípravné fázi (investiční záměr, územní řízení), kdy má investor omezené množství podkladů. Zpracováván za účelem zajištění a způsobu financování, zejména z důvodu posouzení ekonomické efektivity investičního záměru.

Struktura pořizovacích nákladů:

- Náklady na projektové, inženýrské činnosti a průzkumní práce,
- Náklady na stavební objekty,
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby,
- Ostatní investice (pozemek),
- Náklady na provozní soubory,
- Náklady na stroje, zařízení a inventář,
- Ostatní náklady,
- Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby,
- Rezerva na rizika.

Náklady na projektové, inženýrské činnosti a průzkumní práce

Stanovit náklady na projektové a inženýrských činnosti lze z podkladů:

- Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA (cena dle nákladů na stavební objekty),
- Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT (% z nákladů na stavební objekt),
- individuální kalkulace,
- kalkulace hodinové zúčtovací sazby,
- expertní odhad nákladů na projektové práce jako % sazbu z předpokládaných nákladů na stavební objekty.

Cena projektových prací a inženýrských činností je ovlivněna zejména výší předpokládaných započitatelných nákladů stavby (náklady na stavební objekt), druhem a účelem stavebního objektu, druhem stavební akce (novostavba, rekonstrukce), předpokládanou náročností a podklady. Výrazně také cenu ovlivňuje situace na trhu.

Náklady na stavební objekty

Náklady na stavební objekty představují náklady na pořízení stavebních objektů včetně veškerého materiálu a nákladů spojených s předepsanými zkouškami.

Mezi použitelné oceňovací podklady lze zařadit:

- Soustava rozpočtových ukazatelů (ÚRS Praha, a.s.),
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (ÚRS Praha)
- Katalog staveb a objektů (RTS Brno, a.s.),
- Průměrné ceny (RTS Brno, a.s.),
- Základní ceny (MF ČR, Vyhláška k oceňování majetku),
- Vlastní podklady investorů.

Rozpočtové, cenové ukazatele jsou vztaženy k měrné nebo účelové jednotce objektu. Volbu ukazatele ovlivní konstrukčně materiálová charakteristika. Náklady odhadnuté na základě ukazatelů je třeba objektivizovat, upravit dle řešení, kvality, vybavení.

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby zahrnují:

- náklady na zařízení staveniště,
- náklady vyvolané územím se ztíženými výrobními podmínkami,
- náklady související s vlivem extrémních klimatických podmínek,
- náklady za zábor pozemků.

Způsob ocenění vedlejších nákladů:

- procentuální přírážka k nákladům na stavební objekty,
- expertní odhady,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Ostatní investice

Ostatní investice zahrnuje náklady na pořízení pozemku včetně staveb na pozemku určených k odstranění. Dále je možné zahrnout příspěvky jiným investorům (přeložka inženýrských sítí), konzervační, udržovací a dekonzervační práce při zastavení stavby.

Náklady na pořízení pozemku lze předběžně odhadnout pomocí:

- platná cenová mapa stavebních pozemků pro danou obec,
- porovnávací hodnota – dle realitního trhu,
- konzultace s realitním makléřem.

Náklady na provozní soubory

Náklady na provozní soubory zahrnují náklady na stroje a technologická zařízení včetně jejich montáže, které budou součástí stavby.

Možnost stanovení výše nákladů:

- expertní odhad nákladů,
- informace od potenciálních dodavatelů,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Náklady na stroje, zařízení a inventář

Stroje, zařízení a inventář představují náklady na jejich pořízení včetně nákladů na dopravu, umístění a osazení. Nejsou zahrnuty do provozních souborů.

Odhad nákladu pomocí:

- expertní odhad výše nákladů,
- procentuální přírážky,
- informace od potenciálních dodavatelů,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Ostatní náklady

Ostatní náklady zahrnují:

- administrativní poplatky (kolky),
- odměny právníka (smlouvy),
- vytyčení, zaměření stavby,
- poplatky správcům za připojení k veřejným sítím (vodovod, kanalizace, elektro).

Odhad výše nákladů:

- expertní odhady výše nákladů,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby jsou všechny náklady hrazené z provozních prostředků vynakládané v souvislosti s budovanou stavbou. Zahrnují náklady na přípravu a zabezpečení stavby. Dále náklady na kompletační činnost (strojírenských, elektrotechnických dodávek).

Pro odhad nákladů je možné použít:

- Sazebník UNIKA (cena dle nákladů na stavební objekty),
- expertní odhad výše nákladů,
- procentuální přírážka k nákladům na stavení objekty,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Rezerva na rizika

Rezerva představuje nepředvídatelné náklady.

Stanovení výše nákladů:

- expertní odhad výše rezervy,
- procentuální přírážka k nákladům na stavební objekty,
- zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

1.1.9 PODROBNÝ POLOŽKOVÝ ROZPOČET STAVEBNÍHO DÍLA

Rozpočtování se provádí nejčastěji formou kalkulace cen jednotlivých stavebních prací z výkazu výměr, postupným oceněním všech konstrukcí a materiálů, ze kterých se stavební objekt skládá jednotkovými cenami. Každá položka rozpočtu představuje konkrétní konstrukci nebo práci a je do rozpočtu přebírána z oceňovacích podkladů. Podkladem ke zpracování položkového rozpočtu je projektová dokumentace. Ve většině případů se jedná o cenovou kalkulaci před zahájením stavby. Slouží jako nástroj pro sledování a kontrolu čerpání rozpočtu v průběhu stavby.

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby se k základním rozpočtovým nákladům připočítávají pomocí:

- přírážky k základním rozpočtovým nákladům,
- dohodnuté částky ve smlouvě o dílo,
- samostatné položky rozpočtu,
- individuální kalkulace na jednotlivé druhy nákladů.

Základním pravidlem pro zpracování rozpočtu je, že musí obsahovat všechny náklady, které mají být podle projektu oceněny. Zároveň výše cen a způsob jejich použití musí splňovat kvalitativní a kvantitativní podmínky dané oceňovacími podklady, smlouvou o dílo a předepsanými legislativními a technickými normami (Cit. 3).

Rozpočet je důležitý z hlediska stanovení výše ceny stavební produkce, z důvodu komunikace mezi investorem a dodavatelem a efektivního řízení stavební výroby spojené s plánováním kapacit.

Výkaz výměr

Výkaz výměr slouží pro výpočet množství stavebních prací pro jednotlivé položky podle projektové dokumentace. Představuje výpočet množství stavebních konstrukcí a prací, které jsou jednotlivými položkami rozpočtu. Z výkresové části projektové dokumentace jsou získány výměry jednotlivých konstrukcí. Technická zpráva slouží pro získání informací o základových podmínkách, o použitých materiálech a konstrukčních prvcích, o skladbě podlah, stropů a dalších konstrukcí. Podrobná a propracovaná projektová dokumentace je předpokladem kvalitního výkazu výměr. Výkaz výměr musí být sestaven přehledně, důležitou zásadou je rozpis výpočtu, ctí se pravidlo: $Výměra = \text{délka} \times \text{šířka} \times \text{výška}$

Ztratné

Ztratné, prořez a zvýšení spotřeby představují navýšení spotřeby v rozpočtu z důvodu ztrát materiálu při dělení, ztrát vlivem poškození nebo přeložení materiálu ke správnému provedení. Ztratné je pro každou stavební práci individuální. V kompletních položkách, kde je zahrnut nosný materiál, je započítáno ztratné ve skladbě položky. Množství ztratného je nutné ověřit. Komplikované je určení ztratného u specifikací. V katalozích směrných cen jsou uvedena doporučená procenta ztratného.

Sestavení položkového rozpočtu

Sestavení rozpočtu navazuje na řazení položek ve výkazu výměr. V jednotlivých řádcích rozpočtu je zapsán kód a popis položky, množství položky, měrná jednotka, jednotková cena, jednotková hmotnost, cena celkem a hmotnost celkem. Údaj o hmotnosti je důležitý z hlediska ocenění nákladů na přepravu materiálu v rámci staveniště, které se do celkových nákladů započítávají samostatně cenami za přesun hmot. Přesun hmot se oceňuje pro celou HSV pouze jednou položkou, u PSV pro jednotlivé řemeslné obory samostatně. Cenu přesunu hmot lze stanovit jednotkovými náklady za přesun hmot v tunách nebo procentní přírážkou k výši nákladů v Kč. V případě montážních položek, kdy oceňovací podklady obsahují pouze náklady na pomocný a neobsahují náklady na zabudovaný materiál, je nutné zařadit specifikace materiálu.

Postup sestavení rozpočtu se skládá ze čtyř následujících činností opakujících se pro každou oceňovanou konstrukci nebo práci. První činností je nalezení ekvivalentu konstrukce, práce nebo materiálu z projektu v oceňovacích podkladech. Dále je nutné porovnat údaj z oceňovacích podkladů s projektovou dokumentací. Třetím krokem je stanovit počet měrných jednotek dané konstrukce nebo práce. Posledním krokem je zapsat všechny údaje dle dané struktury.

Položky se v rozpočtu do stavebních dílů. V položkovém rozpočtu jsou položky řazeny vzestupně podle kódu TSKP - první díl HSV, druhý díl PSV, třetí díl montážní práce M.

Základní typy položek rozpočtu:

- Kompletní - obsahují náklady na dodávku i montáž,
- Montážní - obsahují pouze náklady na montáž, případně náklady na pomocný materiál,
- Specifikace - náklady na dodávku nosného materiálu k montážním položkám,
- Přirážky - obsahují související náklady s provedením stavebních prací (přesun hmot),
- R položky - položky, doplněné do rozpočtu rozpočtářem, které nejsou obsaženy v cenové soustavě,
- Agregované/skupinové položky - položky s měrnou jednotkou obsahující soubor prací nebo konstrukcí.

Struktura rozpočtu:

- Krycí list rozpočtu
- Rekapitulace
- Rozpočet
- Vedlejší náklady

Rekapitulace nákladu stavby a krycí list

Rekapitulace představuje součty položek jednotlivých stavebních dílů pro přehledné rozdělení. Rekapitulace zahrnuje náklady uvedené v položkovém rozpočtu, tedy základní rozpočtové náklady. Rekapitulace neobsahuje náklady spojené s umístěním stavby, přirážky, DPH.

Krycí list je úvodním listem celého rozpočtu. Obsahuje kompletní přehled nákladů stavebního objektu, základní údaje o stavbě, údaje o účastnících stavebního řízení, náklady na měrnou a účelovou jednotku a rozepsané rozpočtové náklady.

Druhy rozpočtu

Rozpočty lze rozdělit na několik druhů:

Nabídkový rozpočet

Nabídkový rozpočet je dodavatelem předložený oceněný soupis prací a dodávek investorovi. Představuje ocenění všech konstrukcí a prací, ze kterých se stavební dílo skládá. Množství stavebních prací pro jednotlivé položky je vypočteno ve výkazu výměr. Součet jednotlivých položek představuje výslednou nabídkovou cenu. Nabídková cena musí zahrnovat veškeré náklady, které vzniknou při realizaci stavby.

Kontrolní rozpočet

Kontrolní rozpočet slouží investorovi k získání přesnější představy o ceně stavebního objektu. Pro investora ho nejčastěji zpracovává projektant na základě projektové dokumentace a databáze směrných nebo orientačních cen stavebních prací. Kontrolní rozpočet lze využít při výběru vhodného dodavatele nebo pro stanovení předpokládaní hodnoty zakázky do zadávací dokumentace.

1.1.10 POČÍTAČOVÉ PROGRAMY PRO ROZPOČTOVÁNÍ

V současné době existuje celá řada programů pro rozpočtování, které umožňují kalkulovat a oceňovat stavební konstrukce a práce. Programy vyvíjejí specializované firmy nebo stavební firmy pro své vlastní potřeby.

Mezi nejpoužívanější patří:

- KROS, KROS plus, ÚRS Praha a.s.,
- BUILD Power, RTS stavitel+, RTS a.s.,
- euroCALC, Callida s.r.o.,
- Aspe, Valbek s.r.o.

1.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.2.1 ÚVOD DO OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je odborná činnost, která se provádí za účelem zjištění hodnoty nemovitosti. Na rozdíl od sestavení ceny pomocí rozpočtu se provádí u již realizovaných staveb, ve fázi provozní.

V České republice se oceňování nemovitých věcí řídí dvěma základními metodami. Tyto metody jsou zcela odlišné, jejich použití a výsledky nelze zaměňovat. První metoda spočívá v oceňování na tržních principech jejíž výsledkem je tržní hodnota nemovité věci. Administrativním ocenění, resp. oceňováním dle cenového předpisu se určuje cena zjištěná, administrativní.

Účel a využití oceňování

Ocenění nemovitých věcí je nezbytné vyhotovit v různých situacích:

- určení daňového základu,
- úvěrové, hypotéční řízení,
- změna vlastnictví,
- dědické řízení,
- uzavírání pojistných smluv,
- vypořádání společného jmění manželů,
- ocenění aktiv v účetnictví,
- insolvenční řízení.

1.2.2 ZÁKLADNÍ LEGISLATIVA

Stěžejním předpisem týkající se oceňování nemovitých věcí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku), který schválil parlament v červnu 1997. Zákon je spjat s prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Mezi další předpisy můžeme zařadit zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí.

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

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednání cen, kde se použije zákon č. 526/1990Sb., o cenách. Dále neplatí pro oceňování přírodních zdrojů vyjma lesů, při převádění majetku podle zvláštního předpisu a v dalších případech citovaných zákonem.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška

Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

Související předpisy:

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách,
zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon,
zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí.

1.2.3 ZNALECKÁ ČINNOST

Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Při znaleckém posuzování v řízení před státními orgány tedy znalec nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon; jednoznačně se o znaleckou činnost jedná. Naproti tomu bude-li požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem. Právní úkon přitom může být zamýšlený, na základě závěrů posudku se pak může nebo i nemusí uskutečnit. Uvedená úprava ve vztahu k organizacím a občanům sleduje i význam preventivní, neboť za pomoci znaleckého posudku lze často dosáhnout smíru (Cit. 4).

Právními úkony občanů nebo organizací mohou být například:

- prodej koupě,
- převod vlastnictví,
- dělení společného jmění manželů,
- dělení nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Předpisy upravující znaleckou činnost

Právní úpravu problematiky znalců a tlumočnicků lze rozdělit na právní předpisy, které upravují obecně výkon znalecké činnosti a na právní předpisy, které upravují procesní postavení znalců a tlumočnicků.

Výkon znalecké činnosti je v současné době upraven především:

- zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění,
- prováděcí vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona č. 36/1967 Sb., v aktuálním znění.

Procesní postavení znalců upravují zvláštní procesní předpisy, zejména Občanský soudní řád (zákon č. 99/1963 Sb.), trestní řád (zákon č. 141/1964 Sb.), správní řád (zákon č. 500/2005 Sb.).

V zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, je upravena příslušnost státních orgánů ke jmenování a odvolání znalců a tlumočnicků a výkonu dohledu nad činností znalců a tlumočnicků, jsou zde stanoveny podmínky pro výkon funkce znalce, znění slibu, zákon upravuje základní povinnosti a důvody odvolání z funkce.

Prováděcí vyhláška MS ČR č. 37/1967 Sb., k zákonu č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, vymezuje příslušnost ministerstva spravedlnosti a předsedů krajských soudů pro jmenování a odvolání, postup při výběru osob pro funkci znalců, vedení seznamu znalců a tlumočníků, upravuje stanovení lhůty a náležitosti k vypracování posudku, upravuje způsob určení odměny.

1.2.3.1 SUBJEKTY PROVÁDĚJÍCÍ OCEŇOVÁNÍ

Oceňování nemovitostí v České republice mohou vykonávat soudní znalci a znalecké ústavy. Druhou skupinu představují odhadci. Poslední skupinou, která v praxi ocenění provádí, jsou zaměstnanci právnických osob podnikajících v oboru oceňování nemovitostí.

Profese znalce

Znalec je osoba, která splňuje všechny stanovené podmínky pro vykonávání znalecké činnosti. Znalec je nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá a hodnotí skutečnosti, o kterých vydává znalecký posudek. Při určení hodnoty nemovitosti vychází soudní znalec z právních předpisů, které upravují postup při zjišťování ceny nemovitosti. Jedná se o administrativní vyhláškové ocenění a výsledkem je cena zjištěná nemovité věci, která se může lišit od ceny tržní, za kterou se nemovitost na realitním trhu obchoduje. Ocenění nemovitosti soudním znalcem se provádí pro úřední potřeby - pro potřeby soudu, většinou pro daňové účely z důvodu výpočtu daně z převodu nemovitosti.

Profese odhadce

Odhadce provádí expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou nebo právní osobou pro různé účely. Odhadní činnost upravuje zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů. Je možné požádat o vydání koncesní listiny pro oceňování věcí movitých, věcí nemovitých, nehmotného majetku, finančního majetku a podniků. Zákon stanovuje požadavky na vzdělání, odbornou praxi žadatele o koncesi odhadce. Certifikaci odhadců, která osvědčuje odbornou způsobilost pro tržní oceňování, provádí několik organizací. Odhadce není způsobilý provádět znalecké posudky, posudky zpracované odhadcem nemají váhu posudku zpracovaného znalcem. Odhadce je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, znalosti a zkušenosti k provádění odhadů v příslušném oboru. Cena zjištěná odhadcem je tržní cena, za kterou se na realitním trhu nemovitost obchoduje. Odhady tržní ceny nemovitosti se provádějí většinou pro účely banky při žádání o hypotéční nebo jiný úvěr. Odhadce majetku sdružuje a jejich seznam vede Česká komora odhadců majetku.

Mezi profesemi znalce a odhadce je podstatný rozdíl. Pro obě strany je shodný objekt zkoumání tzn. typ majetku. Odhadce zpracovává tržní ocenění, zatímco soudní znalec vyhotovuje dle oceňovací vyhlášky znalecký posudek. Určuje cenu zjištěnou administrativní hodnotu nemovitosti.

Další část je podrobněji věnována profesi znalce, zaměřena na znaleckou činnost, předpisy, jmenování a odvolání znalce.

Jmenování a odvolání znalců

Jmenování znalců do funkce provádí ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu podle místa trvalého bydliště znalce. Výjimkou je Praha, kde jmenování uskutečňuje předseda Městského soudu.

Ke jmenování znalců dochází na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, dále organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu. Znalcem může být jmenován i ten, kdo sám o jmenování požádá.

Podmínky ke jmenování znalcem stanovené zákonem:

- české státní občanství,
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru; přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost,
- osobní znalosti, s předpokladem řádného výkonu,
- souhlas uchazeče se jmenování.

V případě, že žadatel o znaleckou činnost splňuje stanovené podmínky, složí slib znalce předsedovi krajského soudu nebo ministru spravedlnosti. Po složení slibu obdrží znalec listinu o jmenování a znaleckou pečeť, je zapsán do seznamu znalců příslušného krajského soudu. Znalec je dále seznámen se zněním znalecké doložky, která se uvádí vždy na konci znaleckého posudku. Znalec obdrží znalecký deník, do něhož podle návodu zapisuje všechny znalecké posudky. Dále znalci obdrží průkaz znalce.

Dohled nad výkonem znalecké činnosti provádí v rámci výkonu státní správy ministr spravedlnosti a zejména předsedové krajských soudů. Odvolání a vyškrtnutí znalce ze seznamu znalců provádí ten orgán, který znalce jmenoval. Znalec může být odvolán z funkce z těchto důvodů:

- dodatečně se ukáže, že nebyly splněny podmínky jmenování, a nebo tyto podmínky odpadly,
- po jmenování nastanou skutečnosti, pro které znalec nemůže svou činnost trvale vykonávat,
- znalec přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti,
- organizace, u níž je znalec zaměstnán prokáže, že mu znalecká činnost brání v řádném výkonu povinností vyplývajících z pracovního poměru,
- znalec požádá o odvolání.

Okamžikem doručení rozhodnutí o odvolání z funkce přestává občan být znalcem, již nemůže dokončit rozpracované posudky. Jeho povinností je vrátit spisy od rozpracovaných záležitostí, uzavřít deník a vrátit jej společně se znaleckou pečetí krajskému soudu nebo Ministerstvu spravedlnosti.

Výkon znalecké činnosti

Výkon znalecké činnosti přesně upravuje příslušná legislativa. Znalci jsou povinni vykonávat znaleckou činnost řádně a ve stanovené lhůtě. Nestranný výkon je základním rysem znalecké činnosti. Dále zákon znalci ukládá vést řádně znalecký deník a předkládat ho k pravidelné kontrole, užívat znaleckou doložku a pečeť, řádně vyúčtovat odměnu a náklady. Znalec je povinen svoji činnost vykonávat osobně. Zákon připouští možnost znalci přibrat pro

posouzení dílčí otázky konzultanta. Přitom musí postupovat tak, aby jeho odpovědnost znalce nebyla dotčena ani v té části posudku, o níž bylo konzultováno.

Posudek má ustálenou formu a náležitosti stanovené zákonem a prováděcí vyhláškou. Z hlediska obsahu by znalecký posudek měl být vždy přezkoumatelný, odborný a srozumitelný. Závěry posudku se musí opírat o zjištění uvedená v nálezové části posudku.

1.2.4 ZÁKLADNÍ POJMY

K snazšímu pochopení tématu a orientaci v dalších částech práce je nutné na začátek vymezit několik základních pojmů týkajících se oceňování nemovitých věcí, s kterými je v této práci operováno.

1.2.4.1 NEMOVITÁ VĚC, STAVBA, POZEMEK, PARCELA, SOUČÁST

Nemovitá věc

Pojem nemovitá věc je používán od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ). Dříve byl používán pojem nemovitost. NOZ přijal zásadu, že stavba je součástí pozemku (s některými výjimkami).

Podle současné platné legislativy se za nemovité věci považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitostí jsou i trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy a práva stavby. Předmětem ocenění bývá celý soubor nemovitostí - hlavní stavba, vedlejší stavba a parcela. Nemovitosti jsou veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání (Cit. 5).

Stavba

Stavba je výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor objektů, i když by tvořily funkční celek. V takovém případě zaujímá jeden objekt postavení hlavní stavby (rodinný dům, garáž) a jiný vedlejší stavby (plní doplňkovou nebo pomocnou funkci, studna). Stavba je určena druhem, číslem popisným (č.p.) nebo evidenčním (č.e.). Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Za stavbu se považují i stavby nepovolená, event. nezakladovaná. Doba vzniku stavby, je u budov spojena s okamžikem, kdy začnou být zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží – obvykle se požaduje alespoň jeden metr výšky stěn prvního nadzemního podlaží.

Pro účely oceňování (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění) se stavby člení:

- STAVBY POZEMNÍ

- budovy - stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

- jednotky - byt nebo nebytový prostor,

- venkovní úpravy - vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, čistírny odpadních vod, přípojky elektro.

- STAVBY INŽENÝRSKÉ A SPECIÁLNÍ POZEMNÍ
 - dopravní - pozemní komunikace, mosty, dráhy kolejové,
 - vodní - hráze a objekty na tocích, nádrže na tocích,
 - pro rozvod energií a vody, kanalizace - vodovody, kanalizace, plynovody,
 - věže, stožáry, komíny, studny
 - plochy a úpravy území - nástupiště, rampy,
- VODNÍ NÁDRŽE A RYBNÍKY
- JINÉ STAVBY

Stavba podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo katastrálního území, vlastnickou, stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Pro účely oceňování nemovitostí se pozemky člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky - evidované v katastru nemovitostí jak orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost,
- lesní pozemky - lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky - např. hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda.

Stavební pozemky jsou:

- Nezastavěné pozemky
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění (je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění),
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku. (Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha.),

- se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby.
- Zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství. Podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, sochami.

Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě, označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou pak pozemek, který není stavební parcelou.

Součást nemovité věci

Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží, nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila.

Za součástí stavby považujeme konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny. Za samostatnou věc považujeme studnu domácí vodárnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově.

Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně – dveřmi, společnou chodbou (Cit. 6).

Příslušenství nemovité věci

Příslušenství je samo o sobě stavbou, tzn. nemovitostí, a může existovat samostatně.

1.2.4.2 ZMĚŘENÍ A VÝPOČET VÝMĚR STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ

Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočet se provádějí v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

Délky

Délky pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny (Cit. 7).

Zastavěná plocha stavby (ZP)

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají (Cit. 7).

Podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená ve spodní části dolním lícem podlahy tohoto podlaží a v horní části dolním lícem podlahy následujícího podlaží. Podlažím je i podkroví nebo podzemní, jímž se rozumí prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží (Cit. 7).

Podlahová plocha (PP)

Plocha půdorysného řezu místnosti a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (omítky, obklady). U poloodkrytých, případně odkrytých, prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy bytů, nebytových prostorů a rodinných domů se započítává podlahová plocha arkýřů a zasklených lodžii, výklenků (jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké), místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě - vynásobená koeficientem 0,8. Dále podlahová plocha teras, balkónů a pavlačí - vynásobená koeficientem 0,17. Podlahová plocha sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) - vynásobená koeficientem 0,10. Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné EC, předsíň), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor (Cit. 5).

Obytná plocha

Obytnou plochou se uvažuje podlahová plocha obytných místností.

Obytná místnost

Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé osvětlení, přímé větrání a vytápění, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místnosti se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Užitná plocha

Užitná plocha je občas použita hlavně v inzerci rodinných domů. Zahrnuje plochu všech místností uvnitř obytné budovy včetně sklepů, balkonů nebo podkroví či půdy.

Obestavěný prostor stavby (OP)

Pro výpočet obestavěného prostoru existuje několik metodik. Nejčastěji je používán výpočet obestavěného prostoru stavby podle oceňovacího předpisu a výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů podle ČSN 73 4055.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR PODLE VYHLÁŠKY č. 441/2013 Sb.

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- Nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony a verandy, nezastřešené průduchy a světlíky. Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půlsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítávají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR ČSN 73 4055

Příslušná norma ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“ platí pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů, jejichž rozsah lze vyjádřit v m³ obestavěného prostoru, dále pro účely projektové přípravy i pro účely jejich hodnocení a porovnání.

Obestavěný prostor se určuje odděleně pro části objektu stavebně nebo účelově odlišné, a pro části objektu odlišné technologickým provedením.

Stavebně odlišné části se rozlišují:

- základy,
- spodní část objektu,
- vrchní část objektu,
- zastřešení,
- doplňující části objektu.

Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí stavebního objektu.

1.2.5 CENA A HODNOTA

Cílem činnosti subjektů při oceňování je nejčastěji stanovit, odhadnout cenu nebo hodnotu. Cena a hodnota jako pojmy se často zaměňují nebo nepřesně interpretují, je nutné je důrazně rozlišovat. Při oceňování vždy přesně specifikovat, jaká hodnota nebo cena má být zjišťována.

Cena

Cena je používána pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu, je tedy přesným číslem. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Není přesným číslem, ale optimálním rozpětím. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Do stanovení hodnoty vstupují i osobní znalosti a zkušenosti znalce či odhadce.

Existuje celá řada typů hodnot a cen podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Nejzákladnější a v praxi často vyskytující hodnoty a ceny jsou následující:

Cena zjištěná - administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.. Zákon č. 151/1997 Sb. specifikuje případy, kdy je třeba provést úřední ocenění zjištěnou

cenou. Odkazují-li zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku k jinému účelu než pro prodej, jedná se o tento zákon.

Cena pořizovací

Cena pořizovací („historická“) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb cena v době jejich postavení, tudíž bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Cena reprodukční

Jinak jako reprodukční pořizovací cena udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy

Věcná hodnota

(substanční hodnota, dle právního názvosloví časová hodnota)

Jedná se v podstatě o reprodukční cenu stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují okamžité užívání.

Výnosová hodnota

(kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena obvyklá - tržní hodnota

Cena obvyklá je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry jsou myšleny zejména vztahy majetkové, rodinné. Vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, v případě dostupných informací. Při nedostatečném množství porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

Mimořádná cena

Představuje cenu, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího.

Výchozí cena

Cena při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na znehodnocení má vliv stáří staveb, životnost i technický stav stavby (Cit. 5).

Jednotková cena, základní cena

Představuje cenu za jednotku (Kč/m³, Kč/m, Kč/ha). Základní cena je jednotková cena, stanovená v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 pro objekt standardního provedení.

Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, či koupi a může se od zjištění hodnoty výrazně lišit. Není možné ji přesně stanovit. Banky používají pojem „tržní cena v tísni“ pro cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.

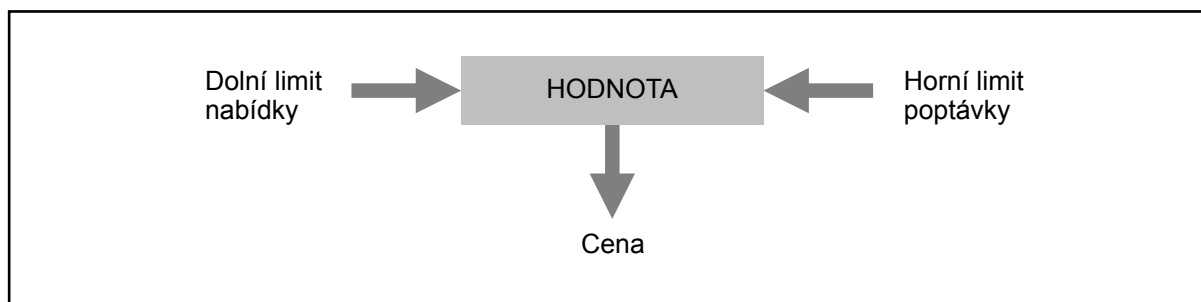
Rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou

Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Při prodeji nebo koupi může dojít mezi oběma stranami k různé představě o hodnotě nemovitosti, po procesu vyjednávání v okamžiku realizace prodeje či koupě vyústí představa v konkrétní cenu.

Tržní hodnota vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen, většinou je definována jako nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícímí stranami. Tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem a je obsažena v dohodě mezi kupujícím a prodávajícím.

Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou tržní

Základním rozdílem je, že cena tržní vznikne v případě, kdy se sejde poptávka s nabídkou a dojde k realizaci obchodu. Naproti tomu cena obvyklá může být použita i bez nutnosti realizace obchodu. Obvyklou cenu nelze stanovit, ale pouze odhadnout analýzou trhu. Podmínkou je, že se v místě obchoduje s prakticky shodnými nebo velmi podobnými nemovitostmi. Existují situace, že v daném místě a čase se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje, v takovém případě obvyklá cena neexistuje. V případě, že stanovení obvyklé ceny požaduje soud nebo jiné státní orgány může znalec stanovit odhad tržní hodnoty, avšak odhad by neměl prohlašovat za cenu obvyklou. Ve zdravé ekonomice, kde na trhu nepůsobí žádné negativní vlivy se však cena obvyklá a cena tržní setkávají na stejné hodnotě.



Obr.č.5: Cena a hodnota, zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitých věcí*, FINECO, 2015, str.15

Nabývací hodnota nemovité věci

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (Cit. 8).

Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

Nabývací hodnotou je:

- sjednaná cena,
- srovnávací daňová hodnota,
- zjištěná cena,
- zvláštní cena.

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva, tedy cena uvedená ve smlouvě. Sjednaná cena se pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí použije v případě, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě.

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty, kterou stanoví finanční úřad nebo zjištěné ceny dle vyhlášky k zákonu o oceňování majetku na základě znaleckého posudku. Poplatník daně z nabytí nemovité věci si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu. Směrnou hodnotu si poplatník sám nevypočítává, pouze v daňovém přiznání uvádí údaje nezbytné pro její výpočet. Neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo nelze-li určit směrnou hodnotu, použije se zjištěná cena podle zákona upravujícího oceňování majetku.

Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota je-li vyšší než sjednaná cena. Zjištěná cena je nabývací hodnotou nemovité věci, není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota.

Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena. Zvláštní cena je cena dosažená vydražením nebo předražkem při

- výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci podle občanského soudního řádu,
- exekuci prodejem nemovité věci podle exekučního řádu,
- daňové exekuci prodejem nemovité věci podle daňového řádu,
- prodeji nemovité věci ve veřejné dražbě podle zákona upravujícího veřejné dražby (Cit. 5).

Směrná hodnota nemovité věci

Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci (Cit. 8).

Směrná hodnota se určuje u

- pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,
- stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,

- jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,
- nemovitě věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),
- pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby (Cit. 5).

Směrná hodnota se neurčuje u

- lesního pozemku s lesním porostem,
- pozemku, který je vodní plochou,
- stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
- nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba (Cit. 5).

Směrnou hodnotu lze stanovit na základě formuláře výpočtu směrné hodnoty pro pozemek, jednotku – byt, rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek na internetových stránkách finanční správy. Tato směrná hodnota nemovitě věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro základní informaci.

1.2.6 PŘEDMĚT OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, který 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 (Cit 5).

Byt

Místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (předsíně, komory, haly, koupelny) (Cit. 5).

Společné části domu (části domu určené pro společné užívání)

Společné části domu tvoří základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schodiště, prádelny, sušárny, kočárkárny, hromosvody, společné antény,). Dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (drobné stavby) a společná zařízení domu (vybavení společné prádelny) (Cit. 5).

Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Hala

Stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky (sloupy, pilíře) a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m. Zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m² (Cit. 5).

Vedlejší stavba

Stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata. Za vedlejší stavbu se považují zejména dřevníky, kůlny (Cit. 5).

Stavba pro rodinnou rekreaci

Rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Rekreační chata může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Zahrádkářská chata může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Rekreační domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Rekreační domek může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. (Cit. 5)

Soubor staveb

Vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které tvoří příslušenství k jiným stavbám, a jejich příslušenství. (Cit. 5)

Funkční celek

Soubor nemovitostí tvořený pozemkem zastavěným nemovitou stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z minulého územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. (Cit. 5)

1.2.7 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled všech podkladů, ze kterých znalec při ocenění čerpal je povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého podkladu je nutné uvést jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím a k tomu podstatný obsah.

Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména:

- **výpis z katastru nemovitostí**; neměl by být starší 3 měsíců,
- **kopie příslušné části katastrální mapy** s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti,
- **výpisy z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb,
- **cenová mapa pozemků**, pokud jí daná obec disponuje a je k datu odhadu platná,
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace**, zejména potom územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn,
- **nájemní smlouvy a výměry nájemného** k bytům, nebytovým prostorům,
- **pasporty nemovitostí**,
- **příznání k dani u nemovitých věcí**,
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- **smlouvy o správě nemovitostí**,
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami, provozem,
- **výsledky místního šetření (ohledání) nemovitostí**, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušného poučného nestranného pomocníka při měření,
- **příslušné předpisy, katalogy cen, normy**
- **v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu**, výpovědi účastníku a svědků, fotografie dřívějšího stavu,
- **databáze informací o dosahovaných cenách** nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase,
- **informace z dálkového průzkumu Země**, leteckého a družicového.

Při oceňování je důležité zkoumat a analyzovat majetkoprávní vztahy k oceňované nemovitosti z důvodu, že mohou mít rozhodující dopad na hodnotu majetku. Nemovitosti a s nimi spojené právní vztahy jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje č.p. nebo č.e., pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- budovy kterým se č.p. ani č.e. nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Katastrální mapa je státním mapovým dílem. Obsahuje polohopis a popis. V souboru informací jsou geometricky a polohově určeny

- katastrální území,
- pozemky,
- rozsahy věcného břemene k části pozemku,
- budovy a vodní díla,
- další prvky polohopisu.

Katastrální úřad vydává doklady:

- kopie katastrální mapy,
- identifikaci parcel,
- srovnávací sestavení parcel,
- opis pozemkového archu,
- výpis z pozemkové knihy.

Pozemková kniha

Pozemkové knihy jsou k nahlédnutí na katastrálních úřadech. Výpis z pozemkové knihy se využívá při zjišťování stáří starších staveb. Informaci o stáří staveb lze získat i na příslušném obecním nebo městském úřadě či magistrátu, pokud tento úřad vede archiv základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města.

Podklady z dálkového průzkumu Země

Mezi produkty vzniklé zpracováním dat leteckého a družicového dálkového průzkumu Země vhodné pro práci znalců patří zejména:

- letecké snímky černobílé, barevné,
- ortofotomapy,
- družicové snímky.

Ohledání nemovitosti

Pro ohledání resp. místní šetření, prohlídku je třeba si posuzovanou problematiku a příslušný předpis předem nastudovat. Pro některé druhy šetření je vhodné připravit si předem formulář pro ohledání a nezapomenout na užitečné pomůcky k měření. Budovy ohledáváme systematicky od sklepa po půdu nebo obráceně. Nejprve budovu ohledáme zvenku pro získání celkové představy. Nezapomínáme na vedlejší budovy a zpevněné plochy. Záznam ohledání by měl být velmi důkladný, aby se jednalo o téměř hotový odhad, bez závěrečných výpočtů.

1.2.7 OCEŇOVÁNÍ NA TRŽNÍCH PRINCÍPECH - TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI

Tržní ocenění nejlépe reflektuje danou situaci na trhu s nemovitostmi. Pro oceňování na tržních principech nejsou dané přesné výpočty a předpisy. Existují zde pouze rámcové zásady a doporučené postupy, jejichž aplikaci je třeba přizpůsobit konkrétním podmínkám. Tržní oceňování je velice individuální tvůrčí proces, který spočívá v analýze cenotvorných argumentů. Cílem práce odhadce je zjistit tržní hodnotu majetku. Do ocenění vstupují subjektivní zkušenosti, názory a znalosti odhadce, je velice pravděpodobné, že výsledná hodnota stejné nemovitosti se může u více odhadců lišit.

Trh s nemovitostmi má určitá specifika:

- nemovitosti jsou fixovány polohou.
- menší počet účastníků trhu, relativně vysoké ceny,
- specifické způsoby financování,
- regulace – legislativa, veřejná správa,
- pomalejší nastolení rovnováhy, méně předvídatelné,
- horší informovanost účastníků trhu, složité transakce,
- složitější rozhodování,
- nemovitosti mají dlouhou životnost,
- nemovitosti jsou málo likvidní (Cit. 9).

Tržní ocenění je založeno na použití řady faktorů na trhu s nemovitostmi, které výrazně ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí. Jedná se především o:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, možnosti financování),
- sociálně-demografické vlivy (velikost rodin, standard bydlení),
- fyzikální vlivy (poloha, velikost, architektura, vybavení, využitelnost) (Cit. 9).

Odhadu tržní hodnoty nemovitosti předchází podrobná analýza trhu s nemovitostmi, která má řadu dílčích analýz:

- celkové ekonomické situace v oblasti nemovitosti,
- komerčních charakteristik nemovitosti s vymezením segmentu trhu,
- poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm (Cit. 5).

Při oceňování nemovitostí na tržních principech vycházíme ze tří základních metod:

- přístup na bázi porovnání – POROVNÁVACÍ METODA
- přístup na bázi očekávaných výnosů – VÝNOSOVÁ METODA
- přístup na bázi vynaložených nákladů – NÁKLADOVÁ METODA

Odhad tržní hodnoty nemovitosti vychází ze závěrečné analýzy, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné tržní hodnotě.

Čas :	minulost	současnost	budoucnost
Přístup :	NÁKLADOVÝ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÝ
Hodnota reprezentuje :	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota
Analýza :	TRŽNÍ HODNOTA		

Tab.č.3: Role metod tržního oceňování, zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitých věcí*, FINECO, 2015, str.17

Následující kapitoly podrobněji popisují přístupy k oceňování nemovitostí na tržních principech.

1.2.8.1 POROVNÁVACÍ METODA

Metoda je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které jsou v současnosti obchodovány nebo byly realizovány v nedávné době. Výsledkem této metody je odhad porovnávací hodnoty nemovitosti. Porovnávací hodnota se rovná ceně obdobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. V běžném tržním prostředí nejčastěji používaný přístup.

Předpokladem použitelnosti porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí, z tohoto důvodu ji nelze použít na nově vzniklých trzích. Základem porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných nemovitostí. Spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá čím více se porovnávané nemovitosti liší, čím větší jsou časové rozdíly mezi datem ocenění a oceněním, čím rozdílnější jsou podmínky a čím menší je databáze, na jejíž základě jsou porovnávací hodnoty založeny. Porovnávací přístup odráží situaci na trhu, důležitý je princip nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (volné, k prodeji, realizované, plánované). V případě nízké poptávky, ceny klesají.

Hodnotu nemovitosti při hledání porovnávací hodnoty ovlivňují vnější vlivy. Mezi které patří dopravní dostupnost a obslužnost, životní prostředí, oslunění, výhled. Dále také infrastruktura a služby, bezpečnost. Mezi vnější vlivy obecného charakteru patří ekonomický růst, ekonomická deprese. Důležité je tyto vlivy identifikovat a promítnout do porovnávací hodnoty nejen ty současné ale i potenciální hrozby a příležitosti. Mezi další prvky, které mohou zvyšovat nebo snižovat hodnotu nemovitosti patří nevhodné dispoziční řešení, nízká architektonická úroveň.

Objektivnost výsledku porovnávací metody je zaručena při uplatnění následujících podmínek:

- srovnatelnost oceňování a porovnávané nemovitosti (rozsah, kvalita),
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný počet realizovaných obchodů,
- porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách (účastníci, segment trhu, oblast)

Proces porovnávacího přístupu k odhadu tržní hodnoty nemovitosti prochází třemi fázemi.

Přípravná fáze

- sběr dat - prodejní, nabídkové a vydražené ceny, podmínky transakce, vlastnosti nemovitostí,

Porovnávací fáze

- výběr vzorků nemovitostí pro porovnání,
- volba vhodného typu a jednotky porovnání,
- nalezení cenotvorných odlišností,

Závěrečná fáze

- analýza a vyhodnocení dílčích výsledků,
- výsledná porovnávací hodnota.

Porovnání lze rozdělit:

PŘÍMÉ - oceňovaná nemovitost porovnávána jednotlivě a přímo s každou z vybraných nemovitostí,

NEPŘÍMÉ - oceňovaná nemovitost porovnávána pouze s jedním zástupným referenčním vzorkem, který je považován za standard a v němž jsou zprůměrovány typické vlastnosti všech vzorků uvažovaného souboru. Výhodou tohoto způsobu je, že u standardního vzorku jsou potlačeny extrémní vlivy.

Sběr a zdroje dat

Základem použití porovnávací metody je dostatečný soubor prodejních, nabídkových cen nemovitostí. Potřebné údaje je možné získat přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo od zprostředkovatelů, kterými jsou realitní kanceláře, realitní periodika, webové stránky realitních serverů. Ve většině případů se jedná o nabídkové ceny nemovitostí, ovlivněné představami prodávajících. Zdrojem mohou být i instituce a agentury, které se sběrem dat o obchodech s nemovitostmi zabývají. Důležitý zdroj představují katastrální úřady, které archivují kupní smlouvy. Doplnující informace o stáří využitelnosti pozemku je možné získat na příslušném stavebním úřadě.

Základní údaje pro porovnání nemovitostí:

- poloha,
- způsob a možnost využití,
- kvantitativní a kvalitativní technické charakteristiky,
- podmínky transakce,
- vlastnická práva a jejich omezení,
- nerealitní komponenty (Cit. 5).

Porovnání nemovitostí ovlivňují dva zásadní problémy:

- úplnost informací o porovnávané nemovitosti (skutečná prodejní cena),
- pravdivost informací.

Výběr nemovitostí pro porovnání

Nemovitosti se porovnávají jako celek, z důvodu že prodejní cena bývá vztažena k celku, není vymezeno jaká část prodejní ceny se týká pozemku a jaká stavby.

Prvním předpokladem správné volby nemovitostí pro porovnání je vymezení segmentu trhu, nemovitosti by měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- velikost sídla, významnost polohy (např. vesnice, předměstí, město),
- účel nemovitosti (bydlení, rekreace, administrativa, výroba),
- velikost, rozsah využití (počet bytových jednotek, nebytové prostory),
- kvalita - způsob provedení, vybavení (běžná kvalita, nadstandard),
- využitelnost (volné, obsazené, variabilní využití),
- hodnota (např. do 1 mil. Kč, do 5 mil. Kč) (Cit. 5).

Při výběru nemovitostí pro porovnání je vhodné vybrat co nejpodobnější, vyskytující se v blízkém sousedství, z důvodu co nejmenších následných korekčních úprav. Měly by být zastoupeny nemovitosti lepší i horší kvality. Upřednostňujeme co nejaktuálnější vzorky, které se neliší v podmínkách transakce.

Doporučení uvádí pro přímé porovnání použít tři až pět vzorků z blízkého okolí. V případě nepřímého porovnání by měl být referenční vzorek odvozen ze souboru alespoň o 20 prvcích.

Porovnávací jednotka

Prostřednictvím porovnávací jednotky se provádí porovnání nemovitostí. Ve většině případů je cena za nemovitost jako celek, porovnání je tedy Kč/nemovitost. Ceny pozemku jsou ve většině případů porovnávány v Kč/m². Nemovitosti mohou být porovnávány v cenách přepočítaných na m² podlahové, užité nebo pronajímatelné plochy, případně na m³ obestavěného prostoru. Porovnávací jednotkou přepočtenou na cenu mohou být v některých případech pokoj, lůžko nebo místo k sezení.

Cenotvorné odlišnosti - korekční činitelé

Cenotvorné odlišnosti jsou rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a vzorky pro porovnání, které mohou být způsobeny celou řadou faktorů. Čím větší jsou rozdíly, tím větší bude rozdíl mezi cenou porovnávaných nemovitostí a hledanou hodnotou oceňované nemovitosti. Ceny porovnávaných nemovitostí je nutné vhodně upravit podle velikosti odlišností. Pomocí korekčních činitelů dochází k přizpůsobování, vyrovnávání cen.

Cenové úpravy jsou realizovány ve formě:

- procentuální odpočtů a přípočtů,
- pomocí koeficientů (násobení, dělení),
- srážkami, přírážkami (Cit. 5).

Všechny korekční činitelé musí být podloženy relevantními dokumenty, stanoveny přesným výpočtem nebo analýzou, z důvodu že každý korekční činitel dokáže výrazně ovlivnit výpočet tržní hodnoty.

oceňovaná nemovitost shodná se vzorkem => PH = CV
oceňovaná nemovitost horší než vzorek => PH < CV
oceňovaná nemovitost lepší než vzorek => PH > CV
PH = porovnávací hodnota oceňované nemovitosti CV = známá cena vzorku

Tab.č.4: Pravidla vyrovnání cen, zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitých věcí*, FINECO, 2015, str.25

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	základ	X %	X (koeficient)	Absolutní forma v penězích
Vzorek je horší o X	CV	CV + x %	CV x (1 + x)	Přirážka k CV
Vzorek je lepší o X	CV	CV - x %	CV x (1 - x)	Srážka z CV

Tab.č.5: Úpravy cen vzorku, zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitých věcí*, FINECO, 2015, str.25

Mezi základní cenotvorné odlišnosti můžeme zařadit:

Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem

- smluvně upravená výše nájemného, která neodpovídá efektivně dosažitelnému obvyklému nájemnému, které není k datu ocenění vypověditelné,
- věcná břemena, služebnosti,

Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce

- platby předem, dodatečně,
- provize, poplatky,

Odlišnosti v obchodních podmínkách transakce

- obchod mezi spřízněnými subjekty,
- podmínky nevýhodné pro jednu stranu,
- emotivní vliv,
- snaha o dokoupení části,
- jedná se o nabídkovou cenu,

Odlišnosti v tržních podmínkách transakce

- hospodářský vývoj,
- inflace,
- změna nabídky a poptávky,
- změna úrokových sazeb,

Odlišnosti v daňových podmínkách transakce

- ceny s DPH,
- ceny bez DPH,

Pro porovnání vhodnější uvažovat s cenami bez DPH.

Odlišnosti v poloze nemovitosti

- V rámci širších geografických vztahů:
 - velikost obce,
 - poloha v rámci regionu,
 - význam obce,

- V konkrétní lokalitě:
 - umístění nemovitosti v rámci obce - centrum, klidná lokalita,
 - urbanistické vztahy k okolí - solitérní, řadové, nárožní, koncové,
 - dopravní dostupnost - vzdálenost k zastávce,
 - parkovací možnosti,
 - konfigurace terénu,
 - tvar, využití, orientace pozemku,
 - ostatní vlivy okolí - stavební činnost, hluk, prašnost, rizikový provoz,

Odlišnosti v technických charakteristikách

- kvantita - výměra pozemku, zastavěná plocha, podlahová plocha,
- kvalita - druh konstrukce, dispoziční řešení, architektura,
- stav - po rekonstrukci,
- stáří,

Odlišnosti v ekonomických charakteristikách

- velikost pronajímatelných ploch,
- provozní náklady,
- náklady na opravy,

Odlišné nerealitní faktory

- vnitřní vybavení,
- zařízení (Cit. 5).

Analýza porovnávací hodnoty

Výsledná porovnávací hodnota vychází z několika výsledků, které jsou rozdílné, a je nutné tyto dílčí výsledky sjednotit. Sjednocení lze provést třemi způsoby:

- přiklonit se k výsledku, který koresponduje s nejhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu,
- spočítat střední hodnotu dílčích výsledků (aritmetický průměr, vážený průměr),
- zvolit výslednou porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky (Cit. 5).

1.2.8.2 VÝNOSOVÁ METODA

Metoda je založena na ekonomickém pohledu na nemovitost, soustřeďuje se především na užité hledisko. Výsledkem je výnosová hodnota. Výnosová hodnota měří hodnotu nemovitosti výši očekávaného užítku. Užitek představuje čistý výnos, který je možný očekávat od nemovitosti a dobou trvání výnosu. Čím vyšší, delší a jistější je tento užitek, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího. Výnosovou hodnotu lze vyjádřit jako součet všech očekávaných budoucích výnosů kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet je založen na časové hodnotě peněz a riziku investice. Jednodušeji řečeno se jedná o porovnání vloženého kapitálu do nemovitosti s očekávanými budoucími zisky plynoucími z jejího držení. Poptávající může porovnat hodnotu nemovitosti s jinými investičními příležitostmi a akceptovat ji v případě, že mu nemovitost přinese větší výnos, užitek nebo jinou výhodu. Vhodné pro stavby, které mohou být reprezentovány očekávanou budoucí produkcí, zejména pronájmem nebo provozem.

Výnosová hodnota se mění podle situace na trhu a hlavně se změnou jeho potřeb.

Očekávané výnosy nemovitosti musí zahrnovat možné změny výnosů u kapitalizačních měr, ale také změnu hodnoty nemovitosti, která se mění v důsledku opotřebení, znehodnocení.

V případě výnosové metody má podstatný vliv na odhad budoucích výnosů a pohled na návratnost stav nabídky a poptávky. V případě srovnatelných podmínek u oceňované nemovitosti a konkurenčních nemovitostí dochází k podobným výnosům.

Prvním krokem výpočtu tržní hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem je analýza nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti. Při analýze jsou hodnocena následující kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- technická proveditelnost,
- investiční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Výnosy z nemovitostí

Předpokládaný užitek z vlastnictví nemovitosti je vyjádřen zejména v podobě výnosů z nemovitosti. Výnosy pro zjištění výnosové hodnoty představují rozdíl mezi předpokládanými příjmy z nemovitosti a náklady spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku.

Při ocenění je důležité analyzovat podmínky stávajících nájemních smluv zejména jejich změnu, vypršení z důvodu, že ovlivňují příjmy.

Výnosy lze vyjádřit třemi způsoby:

- **jediný reprezentativní výnos** - následuje přímá kapitalizace,
- **časová řada výnosů po předpokládanou dobu** – následuje diskontování jednotlivých výnosů, analýza cash-flow,
- **řada systematicky se chovajících výnosů** – konstantní, rostoucí, klesající trend (Cit. 5).

Pro výpočet rozeznáváme čtyři typy výnosů:

- potenciální hrubý výnos (PHV),
- efektivní hrubý výnos (EHV),
- čistý provozní výnos (V),
- čistý provozní výnos po odečtu splátek (V_M).

Do výpočtu vstupuje několik dalších položek:

- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN}),
- provozní náklady (PN),
- splátky půjčky (R_S).

Potenciální hrubý výnos - PHV

Potenciální hrubý výnos představuje celkový výnos z nemovitosti při jejím 100% využití, bez odpočtu provozních nákladů, obvykle za 1 rok. Výnos je vyjádřen platbami nájemného na základě existujících nebo potenciálních smluvních vztahů s nájemci nemovitosti. U nemovitostí, které mají pouze sezónní využití jsou výnosy vztaheny jen ke konkrétnímu časovému období.

Nájemné je obvykle vyjádřeno v Kč/m²/rok, Kč/m³/rok. Rozlišujeme dva druhy nájemného – tržní a smluvní.

TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Tržní nájemné je nájemné dosahované na trhu za obdobné prostory nebo plochy při obvyklých podmínkách trhu. Používá se při oceňování volných pronajimatelných ploch nebo v případě krátké výpovědní lhůty u sjednaného nájemného, které neodpovídá tržnímu. Tržní nájemné je ovlivněno:

- staveb nabídky a poptávky,
- polohou nemovitosti,
- parametry nemovitosti - kvalita, kvantita, využitelnost, okolí,
- službami poskytujícími nájemcům (Cit. 5).

SMLUVNÍ NÁJEMNÉ

Smluvní nájemné vychází z výše nájemného sjednaného v platné nájemní smlouvě, nemusí odpovídat tržnímu nájemnému. Používá se v případech, kdy je výše nájemného fixována a změna vlastníka neumožňuje použít tržní nájemné. Zvláštním typem smluvního nájemného je regulované nájemné.

Efektivní hrubý výnos - EHV

Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos snížený o výpadek nájemného a ztráty. Nepředvídatelná rizika výpadku jsou ve většině případů započítána odhadnutou procentuální srážkou, u předvídatelných rizik na základě analýzy.

Výpadek nájemného a ztráty mohou být způsobeny:

- neobsazeností části prostor,
- výměny nájemníků,
- prodlevy nájemníku s placením nájemného,
- živelné katastrofy, dlouhodobé poruchy.

Čistý provozní výnos - V

Čistý provozní výnos je efektivní hrubý výnos snížený o provozní náklady. Představuje čistý výnos z nemovitosti.

Provozní náklady jsou náklady nutné k provozu nemovitosti, které zajišťují efektivní hrubý výnos.

Provozní náklady lze členit:

FIXNÍ NÁKLADY

Fixní náklady nejsou závislé na využívání nemovitosti. Nutné vynakládat bez ohledu na příjmy z nemovitosti. Fixní náklady jsou ve většině případů neměnné a konstantní. Jejich výši lze čerpat z minulosti.

- daň z nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- ostatní fixní náklady.

VARIABILNÍ NÁKLADY

Variabilní náklady jsou náklady, které se odvíjejí od způsobu a využívání nemovitosti.

- náklady na dodávky energií,
- náklady na odvoz a likvidaci odpadů,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na správu nemovitosti.

OBNOVOVACÍ NÁKLADY

Obnovovací náklady jsou náklady související s výměnou prvku krátkodobé životnosti.

- střešní krytina,
- výplně otvorů,
- vnitřní a vnější povrchové úpravy,
- zařizovací předměty.

potenciální hrubý výnos (PHV)
- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN})
= efektivní hrubý výnos (EHV)
- provozní náklady (PN)
= čistý provozní výnos (V)
- splátky půjčky (R_s)
= čistý provozní výnos (V)

Tab.č.6: Vztah mezi jednotlivými výnosy, zdroj: Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitých věcí*, FINECO, 2015, str.34

Transformace výnosů na současnou hodnotu

Převést výnosy na současnou hodnotu lze dvěma základními způsoby:

- diskontování,
- kapitalizování.

DISKONTOVÁNÍ

Transformační proces, který je aplikován v případě, že očekávané budoucí výnosy mají podobu řady jednotlivých výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivé výnosy je třeba odúročit na jejich současné hodnoty a poté sečíst. Jejich součet představuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Tento postup je často označován jako metoda diskontovaných cash-flow.

K odúročení se používá diskontní míra. Diskontní míra měří pouze výnosnost, nepočítá s návratností investice. Diskontní míra reprezentuje míru výnosnosti, která je obvyklá pro nemovitosti v daném segmentu a zároveň obsahuje riziko spojené s naplněním předpokládaných výnosů.

KAPITALIZOVÁNÍ

Transformační proces, který je aplikován v případě, že očekávané budoucí výnosy mají podobu jediného reprezentativního výnosu.

Používá se kapitalizační míra, která zahrnuje míru výnosnosti vloženého kapitálu i jeho návratnost a míru rizika.

Kapitalizaci lze aplikovat ve dvou variantách - přímá kapitalizace nebo výnosová kapitalizace

PŘÍMÉ KAPITALIZOVÁNÍ

Princip výpočtu je založen na předpokladu, že mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou existuje v daném segmentu trhu rovnováha, tudíž lze hledanou výnosovou hodnotu zjistit jako násobek ročního výnosu. Vhodné pro rychlou orientaci výše výnosové hodnoty.

U přímé kapitalizace se nerozlišuje míra kapitalizace složky výnosnost a návratnost, je pojata kompaktně.

$$VH = V \times k \quad (1)$$

- VH výnosová hodnota nemovitosti,
 V odhadnutý roční výnos (hrubý potenciální výnos, případně efektivní),
 k koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou.

Výše koeficientu vychází z porovnání prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů porovnatelných nemovitostí. Prováděcí vyhláška udává míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí.

VÝNOSOVÉ KAPITALIZOVÁNÍ

Obdobně jako přímá kapitalizace i výnosová kapitalizace je založena na vztahu mezi jediným reprezentativním výnosem a výnosovou hodnotou, ale liší se jejich sofistikovanějším výběrem. Přihlíží k prognóze budoucích výnosů v časovém úseku, ve kterém jsou změny odhadnutelné.

Míra kapitalizace se skládá ze složek míry výnosnosti a návratnosti, která je odhadnutá na změně hodnoty a výnosů v budoucnosti.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti při použití věčné renty předpokládá, že kdykoliv bude tato renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

$$VH = V / i_v \quad (2)$$

- VH výnosová hodnota nemovitosti,
 V reprezentativní výnos z nemovitosti,
 i_v je míra výnosnosti (rovna míře kapitalizace).

1.2.8.3 NÁKLADOVÁ METODA

Metoda založená na bázi nákladů, představuje technický pohled na nemovitou věc. Jedná se o vymezení nákladů na opětovné vybudování nemovitosti. Výsledkem nákladové metody je věcná hodnota, která je vypočtena jako reprodukční hodnota stavby, se zohledněním opotřebení, k níž jsou přičteny náklady na nákup pozemku.

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na postavení nemovitosti stejné velikosti, typu, stejnými technickými a užitnými vlastnostmi jako oceňovaná nemovitost, v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení se zohledněním funkčních a ekonomických nedostatků.

Nákladový přístup vychází z předpokladu, že racionálně myslící investor by za nemovitost neplatil více, než kolik by stálo vybudování stejné nemovitosti.

Tento technický přístup je vhodný v případě, že je kalkulována určitá náhrada. Každá nemovitost sloužící jako zástava úvěru musí být pojištěna. Stanovení pojistné hodnoty není možné bez výpočtu reprodukční ceny.

Algoritmus výpočtu nákladovou metodou je následující:

- **popis nemovitosti,**
- **výpočet obestavěného prostoru** - dle ČSN EN 73 40 55, nebo prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku,
- **stanovení typu objektu,**
- **výpočet reprodukční ceny,**
- **životnost,**
- **opotřebení,**
- **funkční nedostatky,**
- **ekonomické nedostatky** (Cit. 5).

Náklady

K určení předpokládaných nákladů je možné použít tři postupy:

- **GLOBÁLNÍ ZPŮSOB STANOVENÍ NÁKLADŮ** s využitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku,
 - základní kritérium konstrukčně materiálová charakteristika,
- **STAVEBNICOVÝ ZPŮSOB STANOVENÍ NÁKLADŮ** s využitím agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů,
 - součet cen jednotlivých konstrukční a funkčních dílů,
- **PODROBNÝ POLOŽKOVÝ ROZPOČET NÁKLADŮ** s využitím směrných nebo orientačních cen stavebních a montážních prací,
 - nutná projektová dokumentace, výkaz výměr a jednotkové ceny.

Ke stanovení reprodukční ceny je možné využít podklady:

- vlastní firemní databáze cen staveb, stavebních objektů, konstrukcí a prací,
- základní ceny za měrnou jednotku (obvykle 1 m³ obestavěného prostoru) uváděné cenovým předpisem pro nákladové ocenění včetně úpravy koeficienty,
- software pro oceňování stavebních prací (agregované ceny),
- jednotkové agregované ceny stavebních prací z cenových soustav (ÚRS Praha, RTS Brno, Callida)
- přepočítání pořizovací ceny na současnou hodnotu (po roce 1990) pomocí indexů,
- porovnání (Cit. 5).

Při použití oceňovacích podkladů je důležité rozlišit jejich jednotlivé položky. Při přípravě a realizaci stavební zakázky vzniká celá řada nákladů, které jsou členěny:

- I úroveň - náklady na realizaci stavební činnosti,
- II úroveň - náklady na stavební objekt,
- III úroveň - celkové náklady výstavby.

(viz. kapitola rozpočtování staveb)

Podklady pro oceňování stavební produkce (viz. kapitola rozpočtování staveb)

Existuje celá řada podkladů pro oceňování stavební produkce. Vydavateli jsou většinou firmy nabízející softwarové nástroje pro kalkulaci a rozpočtování. Většinou se jedná o sborníky, katalogy nebo cenové soustavy s položkami v podrobnosti:

- jednotkové ceny - směrné, orientační ceny (např. 1 m³ zdiva),
- cenové ukazatele na měrnou jednotku funkčního prvku – agregované jednotkové ceny (např. 1 m³ výkopu),
- cenové ukazatele vztahované k měrné nebo účelové jednotce objektu (m³ OP).

Životnost staveb

Životností staveb rozlišujeme několik odlišných pojmů. Oceňování majetku řeší technickou, ekonomickou, morální a právní životnost.

TECHNICKÁ ŽIVOTNOST

Doba od vzniku stavby do doby jejího zchátrání, kdy ji nelze bezpečně užívat. Je daná průměrem technické životnosti jednotlivých prvků. Doporučené životnosti jednotlivých prvků lze získat z oceňovací vyhlášky. Technická životnost je ovlivněna konstrukčním systémem, údržbou, modernizací. Technická životnost je ovlivněna faktory:

- způsob založení ve vztahu k základovým podmínkám,
- návrh, konstrukční řešení prvků dlouhodobé životnosti,
- způsob a intenzita užívání stavby,
- provádění běžné údržby,
- modernizace, generální opravy.

EKONOMICKÁ ŽIVOTNOST

Doba využitelnosti od možného komerčního využití až do doby, kdy už nemovitost není schopna vytvářet výnos. Ekonomickým zánikem je situace, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat. Důležitou roli hrají provozní náklady v porovnání s výnosy z nemovitosti.

MORÁLNÍ ŽIVOTNOST

Doba od možného komerčního využití do doby jejího zastarání. Standardem jsou nemovitosti s výrazně lepšími parametry – dispoziční řešení, technologie.

PRÁVNÍ ŽIVOTNOST

Doba od vzniku nemovitosti jako věci až po zánik nemovitosti jako věci, dle definic občanského zákoníku.

Opotřebení staveb

Opotřebení vyjadřuje skutečnost, že nemovitost stárne. Vlivem používání dochází k poklesu kvality a ceny. Výše opotřebení ovlivňuje věcnou hodnotu stavby, proto by měla co nejvíce odpovídat skutenému stavu. Opotřebení se většinou udává v % z hodnoty nové stavby. Pro výpočet opotřebení se používá řada metod, které odráží různé pohledy.

- globální způsob,
- analytický způsob,
- nákladový způsob.

Základní pojmy výpočtu opotřebení:

- **opotřebení - A** - % z hodnoty nové stavby,
- **technická hodnota stavby - TH** - hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu v poměru k nové stavbě,
- **stáří stavby - S** - rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby,
- **zbývajících životnost stavby - T** - od data ocenění do zchátrání stavby,
- **životnost stavby - Z** - celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejího vzniku do zchátrání,
- **roční procento znehodnocení - p**,
- **prvky dlouhodobé životnosti - PDŽ**,
- **prvky krátkodobé životnosti - PKŽ** (Cit. 5).

GLOBALNÍ ZPŮSOB ODHADU OPOTŘEBENÍ

Vychází z odhadu celkové životnosti stavby a počítá s lineárním průběhem opotřebení po celou dobu životnosti, s lineárními průběhy dle intenzity v několika obdobích s nelineárním průběhem nebo jejich kombinací.

Existuje několik metod globálního výpočtu opotřebení:

- lineární metoda,
- Kusýnova metoda
- Kusýn-Röttingerova metoda,
- Rossova metoda,
- Kvadratická metoda.

ANALYTICKÝ ZPŮSOB VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ

Nejpřesnější, ale zároveň nejpracnější metoda. Rozkládá stavbu na jednotlivé prvky a stanovuje jejich opotřebení. Využívá váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Opotřebení je vypočteno jako součet dílčích opotřebení jednotlivých částí stavby vážených procentuálními cenovými podíly.

Jedna z metod analytického způsobu vychází z administrativního oceňování nemovitostí, dle oceňovacího předpisu. Oceňovací vyhláška udává:

- cenové podíly konstrukcí a vybavení pro jednotlivé typy staveb,
- předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení.

NÁKLADOVÝ ZPŮSOB VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ

Vychází z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu.

Funkční a ekonomické nedostatky

FUNKČNÍ NEDOSTATKY

Funkční nedostatky zohledňují morální zastarání stavby. Morální zastarání může představovat nevhodná dispozice bytu, zastaralá strojírna. Prvním krokem výpočtu je stanovení parametrů přesně vyhovující ideální stavby. Následně dochází k výpočtu objemových parametrů a reprodukční ceny oceňované a ideální nemovitosti.

Základní funkční nedostatky

Vyjadřují morální opotřebením oceňované stavby, tedy poměr mezi ideálními užitnými parametry a parametry oceňované stavby. Vyjadřují se jako rozdíl mezi reprodukční cenou stavby bez funkčních nedostatků a oceňovanou stavbou.

Provozní funkční nedostatky

Vychází z provozu - větší náklady na vytápění. Výpočet probíhá porovnáním skutečných provozních nákladů s ideálními náklady nové stavby.

EKONOMICKÉ NEDOSTATKY

Ekonomické nedostatky vyjadřují vztah mezi věcnou hodnotou a tržní hodnotou.

1.2.8.4 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA TRŽNÍ HODNOTY

Závěrečná analýza při stanovení tržní hodnoty nemovité věci je analýza přispění jednotlivých metod k výsledné hodnotě. Využívá se matematické vyjádření pomocí váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. Jak se výsledky jednotlivých metod podílejí na výsledné tržní hodnotě záleží na typu oceňované nemovitosti. Při oceňování pozemků má nejvyšší váhu porovnávací hodnota, při oceňování bytů porovnávací a výnosová, při oceňování komerčních objektů výnosová metoda.

1.2.9 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ - DLE CENOVÉHO PŘEDPISU CENA ZJIŠTĚNÁ NEMOVITÉ VĚCI

V souvislosti s fiskálními zájmy státu je nutné pro specifické účely zjistit cenu nemovitých věcí, daňový základ. Pro jednoznačné určení ceny je tedy nutná existence právních předpisů, kterými jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dále jen zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, dále jen oceňovací vyhláška. Cena zjištěná, označovaná jako cena administrativní je uměle vytvořená cena. Při její konstrukci je nutné respektovat platný právní předpis a pohybovat se dle přesně vymezených pravidel, prostor pro individuální názor je zde limitován a výsledná cena při řádném dodržení metodiky by měla být jednoznačná a pokud možno jediná. Administrativní ocenění má v porovnání s tržním velkou výhodu ve své objektivnosti, která je daná předepsaným postupem dle vyhlášky. Nevýhodou je skutečnost, že tento způsob ocenění prakticky vůbec neumožňuje zohlednění tržních vlivů.

V praxi je ocenění dle cenové předpisu používáno například při stanovení základu daně z nabytí nemovité věci, daně darovací, odměny notářů a správců dědictví, v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb.

Výše zmíněná prováděcí vyhláška rozlišuje tři způsoby ocenění staveb:

- nákladový způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu,
- porovnávací způsob.

Zpracováno dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

1.2.9.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky, základní cenou upravenou podle ustanovení této vyhlášky, v závislosti na účelu užití stavby. Cena stavby se určí jako součin ceny stavby stanovené nákladovým způsobem (CS_N) a indexu trhu (I_T) a polohy (I_P).

$$CS = CS_N \times I_T \times I_P \quad (3)$$

CS	cena stavby,
CS_N	cena stavby určená nákladovým způsobem,
I_T	index trhu, dle § 4,
I_P	index polohy, dle § 4.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - O/100) \quad (4)$$

ZCU	základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, dle § 12-21,
P_{mj}	množství měrných jednotek stavby,
O	opotřebenění stavby v %.

Stavby oceňované nákladovým způsobem

- Budova a hala, dle § 12
 - jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze podle jejího účelu zařadit mezi stavby oceňované podle § 13 až 22,
 - je-li budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, jedná se o halu,
- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, dle § 13
 - jsou stavby jejichž obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost,
 - jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,
 - jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů, a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní a podkroví a jedno podzemní podlaží,
 - rekreační chalupa je považována stavba, u níž byl původní účel užití změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci,
- Rekreační chata, zahrádkářská chata, dle § 14
 - rekreační chata je stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, může být podsklepená,
 - jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, může být podsklepená,
- Garáž, dle § 15
 - mohou být samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní, společně užívané s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo s jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem nebo rozestavěné garáže,
- Vedlejší stavba, dle § 16
 - vedlejší stavba je stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²,
- Inženýrská a speciální pozemní stavba, dle § 17
- Venkovní úpravy, dle § 18
 - vedlejší stavba je stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²,
- Studna, dle §19,
- Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, dle §20,

- Bytová jednotka, dle § 21
 - Jednotka, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách, nebo která je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka
- Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo, dle § 22
- Jiné stavby, dle § 23.
- Kulturní památka, dle § 24.
- Rozestavěná stavba, dle § 25.
- Stavba určená k odstranění, dle § 26.
- Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, dle § 27.
- Stavba s víceúčelovým užitím, dle § 28.
- Stavba z více konstrukčních systémů, dle § 29.

Jelikož je analytická část je věnována ocenění rodinného domu je obecný postup výpočtu ceny zjištěné rodinného domu popsán podrobněji.

Postup výpočtu ceny zjištěné rodinného domu nákladovým způsobem

Základní cena upravená rodinného domu, není-li pro ni v tabulce č. 1 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky stanovena základní průměrná cena určí se podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (5)$$

ZCU	základní cena upravená v Kč za m ³ obestavěného prostoru,
ZC	základní cena upravená v Kč za m ³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky,
K _i	koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky,
K ₅	koeficient polohový uvedený v tab. č.1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky,
K ₄	koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (6)$$

1 a 0,54

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek

Výše koeficientu K₄ 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.

Pro účely výpočtu K₄ dále platí, že

- není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky uvedena, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše cenových podílů nemění,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky, odečte se její cenový podíl příslušející standardního provedení jako v případě chybějící a stanoví se pro ni nový cenový podíl,
- chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení přiměřeně sníží cenu stavby vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Oceňovací vyhláška, definuje dva způsoby výpočtu opotřebení - lineární a analytická metoda.

LINEÁRNÍ METODA

Opotřebení se lineárně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti a roční opotřebení se zjistí dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Oceňovací vyhláška, stanovuje předpokládané životnosti při běžné údržbě dle typu stavby a konstrukce.

ANALYTICKÁ METODA

Analytická metoda výpočtu opotřebení se použije v případě, pokud :

- je stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- je stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- je výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- se jedná o kulturní památku,
- byla provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- je-li stavba poškozena vlivem živelné pohromy (povodeň, požár).

Výpočet vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 - 6. přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7 této vyhlášky. Výsledné opotřebení se zjistí jako vážený součet opotřebení konstrukcí a vybavení. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:

$$Opotř. = \sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right) \quad (7)$$

- n počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,
 A_i cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 – 6. přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,
 B_i skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C_i předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7 oceňovací vyhlášky, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i < C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

V případě, že nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr B_i / C_i . Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v tabulce přílohy č.21 oceňovací vyhlášky, uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, stanovuje vyhláška vzorec dle typu stavby pro zjištění objemového podílu.

1.2.9.2 KOMBINACE NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňují budovy a haly v určitých případech, pokud jsou k datu ocenění celé pronajaty nebo částečně pronajaty nebo nepronajaté, ale jejich stavebně technický stav pronajmutí umožňuje. Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Při ocenění se postupuje dle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky podle zařídění do skupiny a na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Výsledná cena je kombinací ceny zjištěné nákladovým způsobem a ceny zjištěné výnosovým způsobem dle vztahu:

$$CV = (N / p) \times 100 \quad (8)$$

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,
N roční nájemné v Kč za rok,
p míra kapitalizace procentech uvedená v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky.

Roční nájemné se určí z nájemních smluv nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Roční nájemné za celou stavbu se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného.

Stavba oceňovaná kombinací nákladového a výnosového způsobu musí být zařazena do skupiny podle analýzy jejího rozvoje dle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky. Analýza rozvoje nemovitosti posuzuje schopnost jejího přizpůsobení se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovitosti. Změnami mohou být budoucí změny charakteru okolní zástavby dle územního plánu, realizace staveb v okolí, které mají dopad na výnosnost nebo prodejnost oceňované nemovitosti.

1.2.9.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Cena stavby porovnávacím způsobem se určí jako součin základní ceny upravené, indexu trhu, indexu polohy a obestavěného prostoru.

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (9)$$

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,
OP obestavěný prostor v m³,
ZCU základní cena upravená stavby v Kč za m³,
I_T index trhu, dle § 4,
I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba, podle § 4.

Stavby oceňované porovnávacím způsobem

- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, dle § 35
 - dokončený rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek o obestavěném prostoru do 1100 m³ včetně,

- Rekreační chata a zahrádkářská chata, dle § 36
- Garáž, dle § 37
 - dokončená samostatná nebo řadová, jednopodlažní nebo dvoupodlažní,
- Bytová jednotka, dle § 38
 - jednotka, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů ve vícebytovém domě.

Postup výpočtu ceny zjištěné rodinného domu porovnávacím způsobem

Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořící jeho příslušenství a popřípadě i cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství. Je-li součet výměr zastavěných ploch vedlejších staveb užívaných s rodinným domem větší než 25 m², ocení se samostatně.

Základní cena upravená rodinného domu se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (10)$$

ZCU	základní cena upravená v Kč za m ³ obestavěného prostoru,
ZC	základní cena v Kč za m ³ dle tab. č. 1 přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky,
I _V	index konstrukce a vybavení podle vzorce tab. č. 2 oceňovací vyhlášky

Index konstrukce a vybavení pro rodinný dům zahrnuje tyto hodnocené znaky:

- typ stavby,
- druh stavby,
- provedení obvodových stěn (materiál, zateplení),
- tloušťka obvodových stěn,
- podlažnost,
- napojení na sítě (přípojky),
- způsob vytápění stavby,
- základní příslušenství v RD,
- ostatní vybavení v RD,
- venkovní úpravy,
- vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD,
- pozemky ve funkčním celku se stavbou,
- stavebně technický stav.

1.2.10 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

ADMINISTRATIVNÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ, DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty a postupy uplatnění způsobu oceňování pozemků

- Stavební pozemek,
- Zemědělský pozemek,
- Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem,
- Pozemek vodní plochy.

Stavební pozemky

Stavební pozemek v obcích s platnou cenovou mapou stavebních pozemků se oceňují podle této platné cenové mapy. V případě, že stavební pozemek není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, ocení se základní cenou podle § 3 – 5 oceňovací vyhlášky.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce s vyznačenými cenami vytvářenými na základě získaných údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků. Stavební pozemky jsou oceněny na základě skutečně sjednané ceny obsažené v kupních smlouvách, zapsaných do skupiny pozemků s podobnými vlastnostmi. Platné cenové mapy stavebních pozemků mají v současnosti (stav 30.9.2016) města Bílina, Brno, Doubravčice, Hodonín, Horoměřice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín.

Základní cena stavebního pozemku na území obce bez cenové mapy se určí dle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky. Pro vyjmenované obce v tab. č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky, je uvedena základní cena v Kč za m². Pro obce nevyjmenované se pro ocenění použije základní cena dle okresu, ve kterém se obec nachází, násobená koeficienty O₁ - O₆ dle velikosti obce, hospodářsko-správního významu, polohy obce, technické infrastruktury, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti obce.

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (11)$$

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,
ZC_v základní cena stavebního pozemku v Kč za m² dle tab. č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky, dle okresu.

Základní cena upravená stavebního pozemku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \quad (12)$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (13)$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,
ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,
I_T index trhu,
I_O index omezujících vlivů pozemku,
I_P index polohy.

Základní cena upravená se vztahuje na nezastavěný pozemek nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebního úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou.

V případě, že k hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě je nutné základní cenu vynásobit koeficientem 0,80.

Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití komunikace, dráha, silnice má odlišný výpočet, který je definován v oceňovací vyhlášce.

Oceňují-li se pozemky v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je oceňovaná stavba a součet jejich výměr je větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem dle oceňovací vyhlášky (Cit. 7).

2 ANALYTICKÁ ČÁST

Tato část diplomové práce je zaměřena na praktickou aplikaci oceňování, která čerpá a vychází z poznatků uvedených v předchozí teoretické části diplomové práce. Jednotlivé přístupy k oceňování jsou ilustrovány na příkladu ocenění rodinného domu, který byl předmětem návrhu autora v předchozím studiu. První kapitola je věnována popisu posuzovaného rodinného domu. Dále jsou jednotlivé kapitoly strukturovány dle fáze životního cyklu stavby. První část se zabývá oceňováním stavební produkce. Na základě studie rodinného domu je zpracován propočet celkových nákladů stavby rodinného domu. Dále je dle projektové dokumentace proveden položkový rozpočet pomocí programu Kross plus. Druhá část je věnována oceňování nemovité věci, v případě určení ceny stavby ve fázi provozní. Na podrobnou charakteristiku lokality a analýzu trhu navazuje ocenění nemovité věci na tržních principech. Následně je provedeno ocenění administrativní podle aktuální prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku za účelem stanovení ceny zjištěné při plnění daňových povinností. Forma ocenění nemá podobu odhadu, nebo znaleckého posudku, smyslem je prokázat schopnost autora ocenit nemovitou věc tržním a administrativním způsobem a ukázat rozdíly v postupech. Na závěr je vyhodnocen a objasněn rozdíl mezi výsledky ocenění obou základních metod.

2.1 RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

2.1.1 POPIS RODINNÝ DŮM

Novostavba rodinného domu se nachází ve čtvrti Hanspaulka v Praze 6 Dejvicích v ulici Šárecká. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Dům je provozně rozdělen do tří funkčních celků, které reagují na hmotu domu. První nadzemní podlaží v úrovni komunikace je zároveň vstupním podlažím a tvoří reprezentativní část domu, kterou podporuje velká prostorná otevřená obytná hala s kuchyní a jídelnou, která je umístěna záměrně v prvním nadzemním podlažím z důvodu atraktivních výhledů. V tomto podlaží se dále nachází zádveří s přímou vazbou na garáž pro dva automobily, šatnu a sociální zázemí. Druhé nadzemní podlaží tvoří soukromou část domu, která je určena pouze členům rodiny. Každý obyvatel domu zde má možnost soukromí a přístup na terasu. Tomuto podlaží dominuje ložnice s vlastní koupelnou, šatnou a velký dětský pokoj, který se přizpůsobuje stáří dětí. V suterénní části se nachází relaxační a společenská místnost, která nahrazuje možnost propojení domu se zahradou. Dále je zde místnost určená pro domácí práce a další doplňující provozy domu.

Architektonické a urbanistické řešení

Celé architektonické řešení vychází ze snahy respektovat charakter okolní stávající zástavby a přizpůsobit se jejímu měřítku a vzhledu. Dále využít atraktivní výhledy a svažitost pozemku. Návrh domu vychází z jednoduché formy kostky o třech podlažích z důvodu zachování výškové uliční linie s přilehlými sousedními vilami. Hmota kostky je formována na tři části. Ustoupení části druhého nadzemního podlaží podporuje postupný výškový pokles k volné navazující zeleni. Ustoupení suterénní části respektuje svažitost terénu. Spojením těchto dvou částí je tvořeno první nadzemní podlaží, které je z velké části prosklené, z důvodu podpoření atraktivních výhledů. Toto podlaží je zároveň vstupem a hlavním těžištěm celého domu. Z této myšlenky vychází i řešení fasády domu, kdy vstupní podlaží je tvořeno čistě bílou výraznou omítkou a ostatní části jsou tvořeny velkoformátovými šedými fasádními deskami. Svažitost terénu podporuje i řešení parteru, kdy v rámci vstupního podlaží vzhled povrchů a osazení stromů podporuje městský charakter oproti části zahrady v úrovni suterénu, která má více přírodní charakter.

Stavebně technické řešení objektu

Rodinný dům je umístěn v mírném svahu. Konstruktivní systém je stěnový. Podzemní podlaží je částečně zapuštěno do terénu. Založení je na základových pasech v nezámrazné hloubce. Svislé nosné konstrukce jsou monolitické železobetonové, v části prvního podlaží doplněné ocelovými sloupy. Vnitřní příčky a nenosné stěny jsou ze systému Ytong. Stropní konstrukce jsou tvořeny monolitickým železobetonovým systémem desek doplněnými průvlaky. Pochozí střecha je provedena jako konstrukce bezatíkové ploché střechy s dlažbou na terčích. Střecha je řešena jako plochá. V objektu je jedno vnitřní schodiště. Vnitřní pohledové schodiště je řešeno esteticky, z důvodu jeho zakomponování do vstupní haly. Schodiště je součástí monolitické železobetonové konstrukce, která navazuje na konstrukci monolitického betonového stropu. Podlahy obytných místností jsou provedeny jako plovoucí dřevěné. Podlahy ostatních místností jsou provedeny z dlažby. Interierové dveře jsou dýhované. Použitá okna a dveře jsou hliníková, s izolačním trojsklem. Okna jsou opatřena venkovními hliníkovými žaluziemi v tmavě šedé barvě. Žaluzie mají skrytý kastlík na fasádě. Fasáda části 1.NP bude tvořena vápenocementovou omítkou v bílé barvě. Fasáda zbylých částí je

tvořena světle šedými deskami Cembrit Cembonit. Jejich rozmístění a dělení je dáno návrhem. Interiéry domu budou opatřeny vnitřními sádrovými omítkami a obklady dle návrhu. Pěší komunikace kolem domu a bazénu budou provedeny z dlaždic dle návrhu tak, aby svým vzhledem doplňovaly hmotu domu dotvářely parter. Doprava v klidu je řešena přímo na pozemku. V 1.NP se nachází garáž pro dva automobily. Dále je možné zaparkovat na zpevněné ploše před garáží, přímo na pozemku. Řešení výškové změny terénu je řešeno pomocí schodiště na severní straně. V objektu je navrženo tepelné čerpadlo voda vzduch s akumulací nádrží a elektrickým kotlem. Jednotlivé místnosti jsou opatřeny podlahovým vytápěním. Obytná hala v prvním nadzemním podlaží je opatřena podlahovými konvektory. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, přípojku elektrické energie.

Dispoziční řešení, výměry objektu

- 1PP - chodba, domácí práce, technická místnost, koupelna a WC, relaxační společenská místnost, vinotéka, sklad
1NP - zádveří, hala, šatna, WC, sklad, obytná hala s kuchyní, garáž
2NP - chodba, šatna, koupelna a WC, ložnice s koupelnou a WC, pracovna, dětský pokoj

Zastavěná plocha (ZP)

1PP	12,4m x 6,3m = 78,12 m ²
1NP	12,4m x 12,4m = 153,76 m ²
2NP	8,9m x 12,4m = 110,36 m ²
ZP	= 342,24 m²

Podlahová plocha (PP)

1PP	60,6 m ²
1NP	130,2 m ²
2NP	88,2 m ²
PP	= 279 m²

Obestavěný prostor (OP)

Dle ČSN 73 4055

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

$$O_z = 36,83 \text{ m}^3$$

$$O_s = (12,4 \text{ m} \times 6,3 \text{ m}) \times 3,21 \text{ m} = 250,77 \text{ m}^3$$

$$O_v = (12,88 \text{ m} \times 12,88 \text{ m}) \times 3,0 \text{ m} + (9,38 \text{ m} \times 12,88 \text{ m}) \times 3,0 \text{ m} = 860,12 \text{ m}^3$$

$$O_t = (9,38 \text{ m} \times 12,88 \text{ m}) \times 0,350 \text{ m} = 42,29 \text{ m}^3$$

$$\mathbf{OP_{\text{ČSN 73 4055}} = 1\,190,01 \text{ m}^3}$$

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška

Součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení

$$\text{Spodní stavba} = (12,4 \text{ m} \times 6,3 \text{ m}) \times 3,060 \text{ m} = 239,047 \text{ m}^3$$

$$\text{Vrchní stavba} = (12,88 \text{ m} \times 12,88 \text{ m}) \times 3,0 \text{ m} + (9,38 \text{ m} \times 12,88 \text{ m}) \times 3,35 \text{ m} = 902,41 \text{ m}^3$$

$$\mathbf{OP_{\text{Vyhl. č. 441/2013 Sb.}} = 1\,141,46 \text{ m}^3}$$

Obytná plocha (OPL)

1PP	29 m ²
1NP	70 m ²
2NP	64,8 m ²
OPL	= 163,8 m²

2.1.2 POPIS POZEMKU

Jedná se o pozemek, který přísluší k oceňované nemovitosti. Pozemek se nachází v části zastavěné vilové čtvrti Hanspaulka v Praze 6. Pozemek s parcelním číslem 3083/136 o celkové výměře 1088 m². Pozemek je svažité od západu k východu s jedním větším převýšením blíže k ulici Šárecká. Pozemek se nachází v ochranném pásmu pražské památkové rezervace. Sjezd na pozemek vznikne z přilehlé obslužné komunikace. Na pozemku se také nachází zpevněná příjezdová plocha ke garážím v úrovni 1NP a terasa s bazénem v úrovni 1PP.

2.1.3 POPIS VENKOVNÍ ÚPRAVY

Oplocení objektu

Oplocení pozemku nemovitosti do ulice Šárecké tvoří hliníkový plot s podezdívkou doplněný o hliníkovou pojízdnou bránu a branku. Zbylé části oplocení k sousedním parcelám jsou tvořeny betonovými stěnami, z důvodu vysvahování terénu.

Oplocení objektu	Rozměry
Plot hliníkový s podezdívkou	d. 40 m, v. 1,5m
Monolitický beton	d. 95 m, š. 0,3 m, v. 1,5 m
Hliníková brána s brankou	1 ks

Tab.č.7: Druhy oplocení objektu

Zpevněné plochy

Komunikace a terasa v úrovni 1PP jsou řešeny ze zámkové dlažby, která má dostatečnou protiskluzovou úpravu a esteticky se hodí k celé koncepci rodinného domu. Prostor před garáží a příjezdová cesta v úrovni 1NP jsou vybetonovány.

Zpevněné plochy	Výměra
Monolitický beton	77,28+52,48 = 129,76 m ²
Zámková dlažba	97,84 m ²

Tab.č.8: Druhy zpevněné plochy

Přípojky

Přípojky	Výměra
Kanalizační přípojka DN200, materiál plast	11 m
Vodovodní přípojka DN50, materiál plast	31 m
Elektro přípojka	15 m

Tab.č.9: Přípojky objektu

Ostatní části

Ostatní části	Rozměry
Jímka na dešťovou vodu - materiál plast	8 m ³
Venkovní bazén - betonový	d. 6 m, š. 4 m, v. 1,5 m
Venkovní schodiště - betonové	d. 4,8 m

Tab.č.10: Ostatní části objektu



Obr.č.6: Západní vizualizace rodinný dům Hanspaulka



Obr.č.7: Východní vizualizace rodinný dům Hanspaulka



Obr.č.8: Jižní vizualizace rodinný dům Hanspaulka

2.2 PROPOČET CELKOVÝCH NÁKLADŮ STAVEBNÍHO PROJEKTU - RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

I. NÁKLADY NA STAVEBNÍ OBJEKTY (ZRN)

SO 01 Rodinný dům

svislá nosná konstrukce monolitická plošná, OP = 1 190,01 m³

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle JKSO	Cena za m ³	Cena bez DPH
1 190 m ³	RUSO ÚRS Praha	803.6.-8. Domky rodinné	5 664 Kč	6 740 217 Kč

Tab.č.11: Soupis rodinný dům

Struktura stavebních dílů a řemeslných oborů									
HSV				PSV					
1	Zemní práce	0,3 %	20 220 Kč	711	Izolace proti vodě a vlhkosti	0,4 %	26 961 Kč		
2	Zakládání	6,6 %	444 851 Kč	712	Izolace střech	1,3 %	87 622 Kč		
3	Svislé a kompletní konstrukce	19,2 %	1 294 111 Kč	713	Izolace tepelné	1,1 %	74 142 Kč		
4	Vodorovné konstrukce	8,6 %	579 654 Kč	714	Akustická a protiotřes. opatření				
5	Komunikace			715	Izolace proti chemickým vlivům				
6	Úpravy povrchů, podlahy	5,7 %	384 189 Kč	721	Zdrovotech. vnitřní kanalizace	0,4 %	26 961 Kč		
8	Trubní vedení			722	Zdrovotechnika vnitřní vodovod	0,8 %	53 921 Kč		
9	Ostatní konstrukce a práce	2,3 %	155 024 Kč	723	Zdrovotechnika plynovod	0,1 %	6 740 Kč		
99	Přesun hmot HSV	5,5 %	370 709 Kč	724	Zdrovotechnika strojní vybavení				
HSV celkem				48,2 %	3 248 757	725	Zdrovotechnika zařiz. předměty	1,8 %	121 323 Kč
M				726	Instalační prefabrikáty	6,2 %	417 890 Kč		
21-M	Silnoproud	4,9 %	330 268 Kč	731	Ústřední topení, kotelny				
22-M	Montáže oznam., zabezp. zařiz.	0,8 %	53 921 Kč	732	Ústřední topení, strojovny				
23-M	Montáže potrubí			733	Ústřední topení, rozvod. potrubí	1,0 %	67 402 Kč		
24-M	Montáže vzduchotech. zařízení			734	Ústřední topení, armatury	0,7 %	47 181 Kč		
33-M	Montáže dopr. zařízení a váh	3,7 %	249 386 Kč	735	Ústřední topení, vytápěcí tělesa	0,9 %	60 661 Kč		
35-M	Montáže čerpadel, komp.			761	Konstrukce sklobetonové				
36-M	Montáže měř. a regul. zařízení			762	Konstrukce tesařské	0,3 %	20 220 Kč		
43-M	Montáže ocelových konstrukcí	0,3 %	20 220 Kč	763	Konstrukce - dřevostavby				
46-M	Zemní práce pro M			764	Konstrukce klempířské	0,6 %	40 441 Kč		
99-M	Ostatní práce M	0,4 %	26 961 Kč	765	Konstrukce - krytiny tvrdé				
M celkem				10,1 %	680 756 Kč	766	Konstrukce truhlářské	7,3 %	492 032 Kč
						767	Konstrukce dopňkové kovové	9,8 %	660 536 Kč
						771	Podlahy z dlaždic	0,9 %	60 661 Kč
						772	Podlahy z přírodního kamene		
						773	Podlahy z litého teraca		
						775	Podlahy vlysové a parketové		
						776	Podlahy povlakové	2,5 %	168 504 Kč
						777	Podlahy syntetické	1,2 %	80 882 Kč
						781	Dokončovací práce a obklady	1,2 %	80 882 Kč
						782	Dokon. práce a obklady z kam.		
						783	Doončovací práce - nátěry	1,7 %	114 583 Kč
						784	Doončovací práce - malby	0,6 %	40 441 Kč
						786	Doončovací práce - čalounické	0,7 %	47 181 Kč
						787	Doončovací práce - zasklívání	0,2 %	13 480 Kč
						791	Zařízení velkokuchyňské		
						793	Zařízení prádelny a čistíren		
						795	Lokální topení		
						799	Ostatní		
						PSV celkem		41,7 %	2 810 647 Kč

SO 02 Kanalizační přípojka

potrubí plastové, DN 200 mm, d = 11 m

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m	Cena bez DPH
11 m	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 2223 2.1.4.2 přípojka kanalizace 200 mm	4 440 Kč	48 840 Kč

Tab.č.13: Soupis kanalizační přípojka

SO 03 Vodovodní přípojka

potrubí plastové, DN 50 mm, d = 31 m

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m	Cena bez DPH
31 m	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 2222 1.1.6.3 vodovodní přípojka 50 mm	1 333 Kč	41 323 Kč

Tab.č.14: Soupis vodovodní přípojka

SO 04 Elektro přípojka

3fázová přípojka NN, d = 15 m

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m	Cena bez DPH
15 m	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 2224 3.1.1 3fázová přípojka NN, kabel 16 mm ²	385 Kč	5 775 Kč

Tab.č.15: Soupis elektro přípojka

SO 05 Zpevněná plocha

v úrovni 1NP, monolitický beton, 130 m²

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ²	Cena bez DPH
129,76 m ²	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5 8.2.2 beton monolitický tl.15cm	805 Kč	104 650 Kč

Tab.č.16: Soupis zpevněná plocha

v úrovni 1PP, dlažba, 98 m²

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ²	Cena bez DPH
97,84 m ²	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5 8.3.27 zámková dlažba tl. 8 cm	1 430 Kč	140 140 Kč

Tab.č.17: Soupis zpevněná plocha

SO 06 Jímka na dešťovou vodu

materiál plast, 8 m³

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ²	Cena bez DPH
8 m ²	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 221232 SKP 46.21.64.1 2.1 nádrže a jímky	4 725 Kč	37 800 Kč

Tab.č.18: Soupis jímka na dešťovou vodu

SO 07 Oplocení

v úrovni hlavní ulice, kovové profily, d = 40 m, v = 1,5 m, 60 m²

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ²	Cena bez DPH
60 m ²	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 242091 SKP 46.21.64.4 13.3.2 kovové profily	4 680 Kč	280 800 Kč

Tab.č.19: Soupis oplocení

ostatní části, monolitický beton, d = 95 m, v = 1,5 m, š = 0,3 m, 43 m³

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ³	Cena bez DPH
43 m ³	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 242091 SKP 46.21.64.4 13.10 monolitický beton	9 927 Kč	426 861 Kč

Tab.č.20: Soupis oplocení

SO 08 Bazén venkovní

betonový, d = 6 m, š = 4 m, v = 1,5 m, 36 m³

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ³	Cena bez DPH
36 m ³	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 242 SKP 46.39.99 21.1 betonový	5 176 Kč	186 336 Kč

Tab.č.21: Soupis bazén venkovní

SO 09 Venkovní schodiště

betonové, d = 4,8 m

Výměra	Oceňovací podklad	Třídění dle CZ - CC	Cena za m ³	Cena bez DPH
4,8 m	Oceňovací vyhláška č. 441/2013	CZ-CC 242089 SKP 46.21.64.5 12.8 betonové	2 014 Kč	9 667 Kč

Tab.č.22: Soupis venkovní schodiště

CELKEM NÁKLADY NA STAVENÍ OBJEKTY

Stavební objekt	Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena s DPH
SO 01 Rodinný dům	6 740 217 Kč	15 %	7 751 250 Kč
SO 02 Kanalizační přípojka	48 840 Kč	15 %	56 166 Kč
SO 03 Vodovodní přípojka	41 323 Kč	15 %	47 521 Kč
SO 04 Elektro přípojka	5 775 Kč	15 %	6 641 Kč
SO 05 Zpevněná plocha	244 790 Kč	21 %	296 196 Kč
SO 06 Jímka - dešťová voda	37 800 Kč	21 %	45 738 Kč
SO 07 Oplocení	707 661 Kč	21 %	856 270 Kč
SO 08 Bazén venkovní	186 336 Kč	21 %	225 467 Kč
SO 09 Venkovní schodiště	9 667 Kč	21 %	11 697 Kč
Celkem ZRN	8 022 409 Kč		9 296 946 Kč

Tab.č.23: Celkové náklady na stavební objekty

II. NÁKLADY NA PROJEKTOVÉ PRÁCE

Objekt je zařazen do honorářové zóny III
Základní rozpočtové náklady 8 022 409 Kč

Výsledné rozmezí 9,2 % - 11,18 % ze započítatelných nákladů, 738 062 Kč - 896 905 Kč

VF1	Příprava zakázky	PPR	1 %	7 378 Kč
VF2	Návrh a studie stavby	STS	13 %	95 920 Kč
VF3	Vypracování dokumentace - uzemní řízení	DUR	15 %	110 677 Kč
VF4	Vypracování dokumentace - stavební řízení	DSP	22 %	162 326 Kč
VF5	Vypracování dokuntace - provedení stavby	DPS	28 %	206 597 Kč
VF6	Vypracování dokumentace - zadání dodavateli	DZS	7 %	51 649 Kč
VF7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1 %	7 378 Kč
VF8	Spolupráce při provádění stavby - dozor	ATD/ITD	11 %	81 163 Kč
VF9	Spolupráce po dokončení stavby	SKP	2 %	14 757 Kč
Projektové práce				737 845 Kč bez DPH

Tab.č.24: Náklady na projektové práce

III. OSTATNÍ INVESTICE

Nákup pozemku - katastr Dejvice, parcela 3083/136, Šárecká 89

ZC	Cena za m ² dle cenové mapy hl.m Prahy - skupina 11917	10 700 Kč/m ²
V	Výměra pozemku v m ²	1 088 m ²
Cena pozemku		11 641 600 Kč bez DPH

Tab.č.25: Ostatní investice

IV. VEDLEJŠÍ NÁKLADY SPOJENÉ S UMÍSTĚNÍM STAVBY

NUS - Náklady na umístění stavby	3 %	
ZRN - Základní rozpočtové náklady	8 022 409 Kč	
Náklady na umístění stavby		240 672 Kč bez DPH

Tab.č.26: Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

V. OSTATNÍ NÁKLADY

OS - Ostatní náklady	2 %	
ZRN - Základní rozpočtové náklady	8 022 352 Kč	
Ostatní náklady		160 448 Kč bez DPH

Tab.č.27: Ostatní náklady

VI. REZERVA NA RIZIKA

Rezerva na rizika	5 %
ZRN - Základní rozpočtové náklady	8 022 352 Kč
Rezerva na rizika	401 120 Kč bez DPH

Tab.č.28: Rezerva na rizika

SHRNUTÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ STAVBY

Náklady	Cena bez DPH	Sazba DPH	Cena s DPH
Náklady na stavební objekty	8 022 409 Kč	15, 21 %	9 296 946 Kč
Náklady na projektové práce	737 845 Kč	21 %	892 792 Kč
Ostatní investice	11 641 600 Kč	21 %	14 086 336 Kč
Náklady na umístění stavby	240 672 Kč	15 %	276 773 Kč
Ostatní náklady	160 448 Kč	21 %	194 142 Kč
Rezerva na rizika	401 120 Kč	15 %	461 288 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY	21 204 094 Kč		25 208 277 Kč

Tab.č.29: Celkové náklady na pořízení stavby

CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY RODINNÉHO DOMU JSOU 25 208 277 Kč S DPH.

2.3 POLOŽKOVÝ ROZPOČET - RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

Rozpočet byl zpracován v programu KROSS Plus. Při tvorbě jsem vycházel z cenové databáze programu. Některé položky byly získány na základě vypracované cenové nabídky firem, jiné byly převzaty procentním podílem z propočtu celkových nákladů. Následující tabulky jsou upravené výstupy tohoto programu.

Zpracováno dle programu KROSS Plus

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY

REKAPITULACE OBJEKTŮ STAVBY			
Kód	Objekt	Cena bez DPH	Cena s DPH
1. Náklady z rozpočtu			
SO1	Rodinný dům	9 130 692,65 Kč	10 500 296,55 Kč
SO2	Kanalizační přípojka	48 840 Kč	56 166 Kč
SO3	Vodovodní přípojka	41 323 Kč	47 521 Kč
SO4	Elektro přípojka	5 775 Kč	6 641 Kč
SO5	Zpevněná plocha	244 790 Kč	296 196 Kč
SO6	Jímka na dešťovou vodu	37 800 Kč	45 738 Kč
SO7	Oplocení	707 661 Kč	856 270 Kč
SO8	Bazén venkovní	186 336 Kč	225 467 Kč
SO9	Schodiště venkovní	9 667 Kč	11 697 Kč
Celkové náklady za stavbu		10 412 884,65 Kč	12 045 992,55 Kč

Tab.č.30: Rekapitulace objektů stavby

REKAPITULACE ROZPOČTU SO1 - RD

REKAPITULACE ROZPOČTU	
SO1 Rodinný dům	
1. Náklady z rozpočtu	8 864 750,15 Kč
HSV - Práce a dodávky HSV	3 597 410,48 Kč
1 - Zemní práce	108 492,79 Kč
2 - Zakládání	477 200,48 Kč
3 - Svislé a kompletní konstrukce	780 356,93 Kč
4 - Vodorovné konstrukce	812 959,26 Kč
6 - Úpravy povrchů, podlahy, osazování výplní	1 233 347,16 Kč
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání	63 995,57 Kč
998 - Přesun hmot	121 058,29 Kč
PSV - Práce a dodávky PSV	4 519 139,67 Kč
711 - Izolace proti vodě a vlhkosti a plynům	82 908,99 Kč
712 - Povlakové krytiny	80 561,63 Kč
713 - Izolace tepelné	294 870,24 Kč
720 - Zdravotechnika	505 500,00 Kč
730 - Ústřední vytápění	445 500,00 Kč
764 - Konstrukce klempířské	71 688,57 Kč
766 - Konstrukce truhlářské	371 929,92 Kč
767 - Konstrukce zámečnické	1 701 348,60 Kč
771 - Podlahy z dlaždic	341 803,78 Kč
775 - Podlahy skládané	399 348,10 Kč
781 - Dokončovací práce - obklady	163 246,74 Kč
784 - Dokončovací práce - malby a tapety	60 433,10 Kč
M - Montáže	748 200,00 Kč
M 21 - Silnoproud, ostatní práce	364 400,00 Kč
M 22 - Montáže oznam. a zabezpečovacího zařízení	135 000,00 Kč
M 24 - Montáže vzduchotechnického zařízení	249 200,00 Kč
2. Ostatní náklady	265 942,50 Kč
Zařízení staveniště	265 942,50 Kč
Celkové náklady za stavbu SO1	9 130 692,65 Kč

Tab.č.31: Rekapitulace rozpočtu SO1

ROZPOČET SO1

Stavba: Rodinný dům Hanspaulka

Objekt: SO1 - Rodinný dům

Náklady z rozpočtu

8 864 750,15

HSV - Práce a dodávky HSV

3 597 410,48

1 - Zemní práce

108 492,79

1	K	121101101	Sejmutí ornice s přemístěním na vzdálenost do 50 m	m3	69,190	28,50000	1 971,92
2	K	131201102	Hloubení jam nezapažených v hornině tř. 3 objemu do 1000 m3	m3	183,290	143,00000	26 210,47
3	K	132201101	Hloubení rýh š do 600 mm v hornině tř. 3 objemu do 100 m3	m3	14,540	522,00000	7 589,88
4	K	162201102	Vodorovné přemístění do 50 m výkopku/sypaniny z horniny tř. 1 až 4	m3	86,930	34,20000	2 973,01
5	K	162701103	Vodorovné přemístění do 8000 m výkopku/sypaniny z horniny tř. 1 až 4	m3	110,900	214,00000	23 732,60
6	K	167101101	Nakládání výkopku z hornin tř. 1 až 4 do 100 m3	m3	86,930	150,00000	13 039,50
7	K	171201201	Uložení sypaniny na skládky	m3	110,900	16,30000	1 807,67
8	K	171201211	Poplatek za uložení odpadu ze sypaniny na skládce (skládkovné)	t	188,530	130,00000	24 508,90
9	K	174101101	Zásyp jam, šachet rýh nebo kolem objektů sypaninou se zhutněním	m3	86,930	76,60000	6 658,84

2 - Zakládání

477 200,48

10	K	271572211	Podsyp pod základové konstrukce se zhutněním z netříděného šterkopisku	m3	11,910	741,00000	8 825,31
11	K	273313511	Základové desky z betonu tř. C 12/15	m3	12,380	2 320,00000	28 721,60
12	K	273321311	Základové desky ze ŽB tř. C 16/20	m3	21,240	2 470,00000	52 462,80
13	K	273351215	Zřízení bednění stěn základových desek	m2	9,450	209,00000	1 975,05
14	K	273351216	Odstranění bednění stěn základových desek	m2	9,450	49,90000	471,56
15	K	273353122	Bednění kotevnic otvorů v základových deskách průřezu do 0,05 m2 hl 1 m	kus	3,000	334,00000	1 002,00
16	K	273362021	Výztuž základových desek svařovanými sítěmi Kari	t	0,540	25 300,00000	13 662,00
17	K	274313611	Základové pásy z betonu tř. C 16/20	m3	36,830	2 450,00000	90 233,50
18	K	274351215	Zřízení bednění stěn základových pasů	m2	41,550	209,00000	8 683,95
19	K	274351216	Odstranění bednění stěn základových pasů	m2	41,550	49,90000	2 073,35
20	K	279321347	Základová zeď ze ŽB tř. C 25/30 bez výztuže	m3	19,920	2 690,00000	53 584,80
21	K	279351105	Zřízení bednění základových zdí oboustranné	m2	208,280	335,00000	69 773,80
22	K	279351106	Odstranění bednění základových zdí oboustranné	m2	208,280	117,00000	24 368,76
23	K	279361821	Výztuž základových zdí nosných betonářskou ocelí 10 505	t	3,390	35 800,00000	121 362,00

3 - Svislé a kompletní konstrukce

780 356,93

24	K	317142322	Překlady nenosné přímé z pórobetonu Ytong v příčkách tl 150 mm pro světlost otvoru do 1010 mm	kus	10,000	752,00000	7 520,00
25	K	317351107	Zřízení bednění překladů v do 4 m	m2	5,340	451,00000	2 408,34
26	K	317351108	Odstranění bednění překladů v do 4 m	m2	5,340	114,00000	608,76
27	K	330321410	Sloupy nebo piliře ze ŽB tř. C 25/30 bez výztuže	m3	0,099	3 160,00000	312,84

28	K	332351101	Zřízení bednění sloupů obých D do 30 cm v do 4 m	m2	2,640	921,00000	2 431,44
29	K	332351102	Odstranění bednění sloupů obých v do 4 m	m2	2,640	75,30000	198,79
30	K	332361821	Výztuž sloupů obých betonářskou ocelí 10 505	t	0,022	37 200,00000	818,40
31	K	341321410	Stěny nosné ze ŽB tř. C 25/30	m3	39,300	2 930,00000	115 149,00
32	K	341351105	Zřízení bednění oboustranného stěn nosných	m2	401,780	366,00000	147 051,48
33	K	341351106	Odstranění bednění oboustranného stěn nosných	m2	401,780	127,00000	51 026,06
34	K	341361821	Výztuž stěn betonářskou ocelí 10 505	t	5,900	40 300,00000	237 770,00
35	K	342272323	Příčky tl 100 mm z pórobetonových přesných hladkých příčkových objemové hmotnosti 500 kg/m3	m2	5,120	558,00000	2 856,96
36	K	342272523	Příčky tl 150 mm z pórobetonových přesných hladkých příčkových objemové hmotnosti 500 kg/m3	m2	144,200	762,00000	109 880,40
37	K	342272612	Stěny výplňové tl 200 mm z pórobetonových přesných hladkých tvárníc Ytong hmotnosti 500 kg/m3	m2	19,200	943,00000	18 105,60
38	K	345321515	Zídky atikové, parapetní, schodišťové a zábradelní ze ŽB tř. C 20/25	m3	9,950	3 000,00000	29 850,00
39	K	345351101	Zřízení bednění zídek atikových, parapetních, schodišťových a zábradelních plnostěnných	m2	3,800	357,00000	1 356,60
40	K	345351102	Odstranění bednění zídek atikových, parapetních, schodišťových a zábradelních plnostěnných	m2	3,800	77,70000	295,26
41	K	345361821	Výztuž zídek atikových, parapetních, schodišťových a zábradelních betonářskou ocelí 10 505	t	1,190	44 300,00000	52 717,00

4 - Vodorovné konstrukce

812 959,26

42	K	411321414	Stropy deskové ze ŽB tř. C 25/30	m3	44,070	2 850,00000	125 599,50
43	K	411351101	Zřízení bednění stropů deskových	m2	220,460	374,00000	82 452,04
44	K	411351102	Odstranění bednění stropů deskových	m2	220,460	113,00000	24 911,98
45	K	411354173	Zřízení podpěrné konstrukce stropů v do 4 m pro zatížení do 12 kPa	m2	197,290	171,00000	33 736,59
46	K	411354174	Odstranění podpěrné konstrukce stropů v do 4 m pro zatížení do 12 kPa	m2	197,290	36,60000	7 220,81
47	K	411361821	Výztuž stropů betonářskou ocelí 10 505	t	6,170	38 100,00000	235 077,00
48	K	430321414	Schodišťová konstrukce a rampa ze ŽB tř. C 25/30	m3	2,520	3 140,00000	7 912,80
49	K	430361821	Výztuž schodišťové konstrukce a rampy betonářskou ocelí 10 505	t	0,277	43 200,00000	11 966,40
50	K	431351125	Zřízení bednění podest schodišť a ramp křivočarých v do 4 m	m2	4,074	768,00000	3 128,83
51	K	431351126	Odstranění bednění podest schodišť a ramp křivočarých v do 4 m	m2	4,074	88,00000	358,51
52	K	434351145	Zřízení bednění stupňů křivočarých schodišť	m2	13,760	474,00000	6 522,24
53	K	434351146	Odstranění bednění stupňů křivočarých schodišť	m2	13,760	59,50000	818,72
54	K	440321414	Střešní konstrukce ze ŽB tř. C 25/30	m3	22,070	2 870,00000	63 340,90
55	K	440351203	Zřízení bednění střech šířka dna přes 250 mm	m2	108,800	345,00000	37 536,00
56	K	440351204	Odstranění bednění střech šířka dna přes 250 mm	m2	108,800	61,80000	6 723,84
57	K	440351213	Zřízení podpěrné konstrukce střech v do 4 m pro zatížení do 10 kPa	m2	100,300	326,00000	32 697,80
58	K	440351214	Odstranění podpěrné konstrukce střech v do 4 m pro zatížení do 10 kPa	m2	100,300	121,00000	12 136,30

59	K	440361821	Výztuž střešní konstrukce betonářskou ocelí 10 505	t	3,090	39 100,00000	120 819,00
----	---	-----------	--	---	-------	--------------	------------

6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní

1 233 347,16

60	K	611111001	Ubroušení výstupků betonu vnitřních neomítaných stropů po odbednění	m2	250,370	23,80000	5 958,81
61	K	611131301	Cementový postřík vnitřních stropů nanášený celoplošně strojně	m2	250,370	61,10000	15 297,61
62	K	611341321	Sádrová nebo vápenosádrová omítka hladká jednovrstvá vnitřních stropů rovných nanášená strojně	m2	250,370	205,00000	51 325,85
63	K	612142001	Potažení vnitřních stěn sklovláknitým pletivem vtlačným do tenkovrstvé hmoty	m2	160,310	161,00000	25 809,91
64	K	612321321	Vápenocementová omítka hladká jednovrstvá vnitřních stěn nanášená strojně	m2	65,750	159,00000	10 454,25
65	K	612341321	Sádrová nebo vápenosádrová omítka hladká jednovrstvá vnitřních stěn nanášená strojně	m2	606,540	176,00000	106 751,04
66	K	622211051	Montáž kontaktního zateplení vnějších stěn z polystyrénových desek tl do 240 mm	m2	91,220	572,00000	52 177,84
67	M	283760520	deska fasádní polystyrénová Isover EPS GreyWall 1000 x 500 x 240 mm	m2	93,044	614,00000	57 129,02
68	K	622212001	Montáž kontaktního zateplení vnějšího ostění hl. špalety do 200 mm z polystyrenu tl do 40 mm	m	41,720	132,00000	5 507,04
69	M	283759320	deska fasádní polystyrénová EPS 70 F 1000 x 500 x 40 mm	m2	5,957	86,50000	515,28
70	K	622252001	Montáž zakládacích soklových lišt kontaktního zateplení	m	51,520	82,90000	4 271,01
71	M	590516400	lišta soklová Al s okapničkou, zakládací U 03 cm, 0,7/200 cm	m	54,096	40,00000	2 163,84
72	K	622252002	Montáž ostatních lišt kontaktního zateplení	m	688,840	47,70000	32 857,67
73	M	590514760	profil okenní zateplovací s tkaninou - Thermospoj 9 mm/2,4 m	m	44,856	35,50000	1 592,39
74	M	590515120	profil parapetní - Thermospoj LPE plast 2 m	m	15,246	41,30000	629,66
75	M	590514820	lišta rohová Al ,10/15 cm s tkaninou bal. 2,5 m	m	12,180	21,10000	257,00
76	K	622273281	Montáž odvětrávané fasády stěn na hliníkový obousměrný rošt izolace tl. 200 mm	m2	121,510	4 570,00000	555 300,70
77	M	591551040	deska fasádní Cembrit Zenit 1192 x 3050 mm tl. 8 mm probarvená a povrchově barvená	m2	151,888	969,00000	147 179,47
78	K	622531031	Tenkovrstvá silikonová zrnitá omítka tl. 3,0 mm včetně penetrace vnějších stěn	m2	94,520	356,00000	33 649,12
79	K	622531061	Tenkovrstvá silikonová rýhovaná omítka tl. 3,0 mm včetně penetrace vnějších stěn	m2	7,680	305,00000	2 342,40
80	K	629991011	Zakrytí výplní otvorů a svislých ploch fólií přilepenou lepicí páskou	m2	174,100	29,10000	5 066,31
81	K	631311115	Mazanina tl do 80 mm z betonu prostého tř. C 20/25	m3	14,690	3 270,00000	48 036,30
82	K	631319171	Příplatek k mazanině tl do 80 mm za stržení povrchu spodní vrstvy před vložením výztuže	m3	14,690	211,00000	3 099,59
83	K	631362021	Výztuž mazanin svařovanými sítěmi Kari	t	0,924	25 300,00000	23 377,20
84	K	632481213	Separáční vrstva z PE fólie	m2	205,580	15,80000	3 248,16
85	K	634111113	Obvodová dilatace pružnou těsnicí páskou v 80 mm mezi stěnou a mazaninou	m	177,780	50,00000	8 889,00
86	K	636311122	Kladení dlažby z betonových dlaždic 50x50cm na sucho na terče z umělé hmoty o výšce do 70 mm	m2	34,450	517,00000	17 810,65
87	M	592456200	dlažba desková betonová 50x50x6 cm šedá	m2	35,139	360,00000	12 650,04

88	K	941111131	Montáž lešení řadového trubkového lehkého s podlahami zatížení do 200 kg/m ² š do 1,5 m v do 10 m	m ²	348,170	52,10000	18 139,66
89	K	941111231	Příplatek k lešení řadovému trubkovému lehkému s podlahami š 1,5 m v 10 m za první a ZKD den použití	m ²	7 311,570	1,20000	8 773,88
90	K	941111831	Demontáž lešení řadového trubkového lehkého s podlahami zatížení do 200 kg/m ² š do 1,5 m v do 10 m	m ²	382,190	31,50000	12 038,99
91	K	949101111	Lešení pomocné pro objekty pozemních staveb s lešeňovou podlahou v do 1,9 m zatížení do 150 kg/m ²	m ²	130,200	38,70000	5 038,74
92	K	952901111	Vyčištění budov bytové a občanské výstavby při výšce podlaží do 4 m	m ²	279,000	71,70000	20 004,30

998 - Přesun hmot

121 058,29

93	K	998012022	Přesun hmot pro budovy monolitické v do 12 m	t	627,245	193,00000	121 058,29
----	---	-----------	--	---	---------	-----------	------------

PSV - Práce a dodávky PSV

4 519 139,67

711 - Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům

82 908,99

94	K	711461103	Provedení izolace proti tlakové vodě vodorovné fólií přilepenou v plné ploše	m ²	153,760	147,00000	22 602,72
95	M	283220290	fólie hydroizolační druh 803 tl 2,0 mm šíře 1300 mm	m ²	176,824	219,00000	38 724,46
96	K	711491171	Provedení izolace proti tlakové vodě vodorovné z textilní vrstva podkladní	m ²	307,520	30,40000	9 348,61
97	M	693110730	geoNetex S/S07 šíře 500 cm, 300 g/m ²	m ²	322,896	29,90000	9 654,59
98	K	998711202	Přesun hmot procentní pro izolace proti vodě, vlhkosti a plynům v objektech v do 12 m	%	803,304	3,21000	2 578,61

712 - Povlakové krytiny

80 561,63

99	K	712363001	Provedení povlakové krytiny střech do 10° termoplastickou fólií PVC rozvinutím a natažením v ploše	m ²	96,340	36,40000	3 506,78
100	M	283220550	fólie střešní mPVC k přitížení ALKORPLAN 35177 1,2 mm	m ²	110,791	227,00000	25 149,56
101	K	712363001	Provedení povlakové krytiny střech do 10° termoplastickou fólií PVC rozvinutím a natažením v ploše	m ²	130,790	36,40000	4 760,76
102	M	283220400	fólie střešní mPVC ke kotvení ALKORPLAN 35176 1,2 mm	m ²	150,409	217,00000	32 638,75
103	K	712391172	Provedení povlakové krytiny střech do 10° ochranné textilní vrstvy	m ²	165,240	37,20000	6 146,93
104	M	693110030	geotextilie tkaná (polypropylen) PK-TEX PP 40 215 g/m ²	m ²	190,026	27,60000	5 244,72
105	K	712391382	Provedení povlakové krytiny střech do 10° násypem z hrubého kameniva tl 50 mm	m ²	96,340	4,83000	465,32
106	M	583439200	kamenivo drcené hrubé frakce 16-22	t	0,318	418,00000	132,92
107	K	712391482	Příplatek k povlakové krytině střech do 10° ZKD 10 mm násypu z hrubého kameniva	m ²	96,340	0,54000	52,02
108	M	583439200	kamenivo drcené hrubé frakce 16-22	t	0,013	418,00000	5,43
109	K	998712202	Přesun hmot procentní pro krytiny povlakové v objektech v do 12 m	%	780,457	3,15000	2 458,44

713 - Izolace tepelné

294 870,24

110	K	713121121	Montáž izolace tepelné podlah volně kladenými rohožemi, pásy, dílci, deskami 2 vrstvy	m ²	131,420	37,60000	4 941,39
111	M	631509830	rohož lamelová ISOVER ML3 600x5000 tl.50 mm	m ²	268,097	238,00000	63 807,09

112	M	631509840	rohož lamelová ISOVER ML3 600x4000 tl.60 mm	m2	268,097	275,00000	73 726,68
113	K	713121211	Montáž izolace tepelné podlah volně kladenými okrajovými pásky	m	280,980	12,10000	3 399,86
114	M	631402740	pásek okrajový ROCKWOOL STEP ROCK š 120 mm tl.12 mm	m	309,078	20,40000	6 305,19
115	K	713131145	Montáž izolace tepelné stěn a základů lepením bodově rohoží, pásů, dílců, desek	m2	115,760	94,50000	10 939,32
116	M	283764300	deska z extrudovaného polystyrénu BACHL XPS 500 SF 80 mm	m2	118,075	547,00000	64 587,03
117	K	713141151	Montáž izolace tepelné střeš plochých kladené volně 1 vrstva rohoží, pásů, dílců, desek	m2	261,580	24,20000	6 330,24
118	M	631667580	pás tepelný ROTAFLEX SUPER TP 01 tl.180 mm	m2	133,406	234,00000	31 217,00
119	M	631667400	pás tepelný ROTAFLEX SUPER TP 01 tl.40 mm	m2	133,406	52,00000	6 937,11
120	K	713141151	Montáž izolace tepelné střeš plochých kladené volně 1 vrstva rohoží, pásů, dílců, desek	m2	130,790	24,20000	3 165,12
121	M	631667520	pás tepelný ROTAFLEX SUPER TP 01 tl.80 mm	m2	133,406	104,00000	13 874,22
122	K	998713202	Přesun hmot procentní pro izolace tepelné v objektech v do 12 m	%	2 892,303	1,95000	5 639,99

720 - Zdravotechnika

505 500,00

123	K	720R	Vnitřní kanalizace (1,2%), vnitřní vodovod (1,4%), zařizovací předměty (4%), instalační prefabrikáty (0,9%), z propočtu	kpl	1,000	505 500,00000	505 500,00
-----	---	------	---	-----	-------	---------------	------------

730 - Ústřední vytápění

445 500,00

124	K	730R	Rozvod potrubí (1,0%), armatury (0,7%), vytápěcí tělesa (1,2%), tepelné čerpadlo, z propočtu	kpl	1,000	445 500,00000	445 500,00
-----	---	------	--	-----	-------	---------------	------------

764 - Konstrukce klempířské

71 688,57

125	K	764225407	Oplechování horních ploch a nadezdívek (atik) bez rohů z Al plechu celoplošně lepené rš 670 mm	m	19,010	857,00000	16 291,57
126	K	764225411	Oplechování horních ploch a nadezdívek (atik) bez rohů z Al plechu celoplošně lepené rš přes 800 mm	m2	38,088	1 180,00000	44 943,84
127	K	764225446	Příplatek za zvýšenou pracnost při oplechování rohů nadezdívek (atik) z Al plechu rš přes 400 mm	kus	6,000	186,00000	1 116,00
128	K	764226442	Oplechování parapetů rovných celoplošně lepené z Al plechu rš 200 mm	m	28,400	290,00000	8 236,00
129	K	998764202	Přesun hmot procentní pro konstrukce klempířské v objektech v do 12 m	%	705,874	1,56000	1 101,16

766 - Konstrukce truhlářské

371 929,92

130	K	76607R	Obklad schodiště vč. zabradlí, dub, D + M	kpl	1,000	120 000,00000	120 000,00
131	K	76608R	Dřevěná stěna vč. dveří, 1NP, D + M	kpl	2,000	28 600,00000	57 200,00
132	K	766660171	Montáž dveřních křídel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	7,000	519,00000	3 633,00
133	M	76601R	dveře interierové 70x197 cm	kus	3,000	6 500,00000	19 500,00
134	M	76602R	dveře interierové 80 x197cm	kus	4,000	7 000,00000	28 000,00
135	K	766660172	Montáž dveřních křídel otvíravých 1křídlových š přes 0,8 m do obložkové zárubně	kus	5,000	553,00000	2 765,00
136	M	76603R	dveře interierové 90 x197 cm	kus	5,000	8 000,00000	40 000,00
137	K	766660722	Montáž dveřního kování - zámku	kus	12,000	164,00000	1 968,00
138	M	76604R	dveřní kování, klika-klika	kus	12,000	2 800,00000	33 600,00

139	K	766682111	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl stěny do 170 mm	kus	10,000	921,00000	9 210,00
140	M	76605R	zárubeň obložková pro dveře 70,80,90 x197 cm, tl. 6 - 17 cm	kus	10,000	4 000,00000	40 000,00
141	K	766682112	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl stěny do 350 mm	kus	2,000	1 040,00000	2 080,00
142	M	76606R	zárubeň obložková pro dveře 70,80,90 x197 cm, tl. 18-25 cm	kus	2,000	5 000,00000	10 000,00
143	K	998766202	Přesun hmot procentní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 12 m	%	3 679,560	1,08000	3 973,92

767 - Konstrukce zámečnické

1 701 348,60

144	K	76701R	Okno hliníkové 1000 x 2450 mm, izolační trojsklo, D + M	kpl	1,000	24 400,00000	24 400,00
145	K	76702R	Okno hliníkové 2800 x 2450 mm, izolační trojsklo, D + M	kpl	2,000	80 800,00000	161 600,00
146	K	76703R	Okno hliníkové 2700 x 2700 mm, izolační trojsklo, vč zábradlí, D + M	kpl	2,000	88 100,00000	176 200,00
147	K	76704R	Okno hliníkové 1800 x 2700 mm, izolační trojsklo, D + M	kpl	5,000	50 300,00000	251 500,00
148	K	76705R	Okno hliníkové 1000 x 2400 mm, izolační trojsklo, vč. zábradlí, D + M	kpl	9,000	28 800,00000	259 200,00
149	K	76706R	Okno hliníkové 2000 x 2400 mm, izolační trojsklo, D + M	kpl	3,000	53 000,00000	159 000,00
150	K	76707R	Vstupní dveře hliníkové 2200 x 2400 mm, D + M	kpl	1,000	80 100,00000	80 100,00
151	K	76708R	Dveře exteriérové, hliníkové 1000 x 2450 mm, D + M	kpl	2,000	31 300,00000	62 600,00
152	K	76709R	Stěna hliníková kce - sklo, vč dveří, interier 1NP, 2200 x 2700 mm, D + M	kpl	2,000	24 500,00000	49 000,00
153	K	76710R	Zábradlí exteriérové, hliníková kce - sklo, vč. madla, 18,7m, D + M	kpl	1,000	183 300,00000	183 300,00
154	K	76711R	Venkovní žaluzie hliníkový profil, okno š. 2800 mm, el. pohon, D + M	kpl	2,000	12 600,00000	25 200,00
155	K	76712R	Venkovní žaluzie hliníkový profil, okno š. 1000 mm, el. pohon, D + M	kpl	10,000	7 200,00000	72 000,00
156	K	76713R	Venkovní žaluzie hliníkový profil, okno š. 2700 mm, el. pohon, D + M	kpl	2,000	12 300,00000	24 600,00
157	K	76714R	Venkovní žaluzie hliníkový profil, okno š. 1800 mm, el. pohon, D + M	kpl	5,000	9 600,00000	48 000,00
158	K	76715R	Venkovní žaluzie hliníkový profil, okno š. 2000 mm, el. pohon, D + M	kpl	3,000	10 200,00000	30 600,00
159	K	767651113	Montáž vrat garážových sekčních zajížděcích pod strop plochy do 13 m2	kus	1,000	3 830,00000	3 830,00
160	M	76716R	vrata garážová sekční, hliník, 5200x 2400 mm	kus	1,000	48 800,00000	48 800,00
161	M	553458780	příslušenství garážových vrat pohon stropní elektrický nad 6 m2 TIR 120	kus	1,000	11 500,00000	11 500,00
162	K	998767202	Přesun hmot procentní pro zámečnické konstrukce v objektech v do 12 m	%	16 714,300	1,79000	29 918,60

771 - Podlahy z dlaždic

341 803,78

163	K	771474112	Montáž soklíků z dlaždic keramických rovných flexibilním lepidlo v do 90 mm	m	91,630	71,60000	6 560,71
164	M	77101R	sokl - ostatní části, 1PP, d. 30 cm	kus	64,900	120,00000	7 788,00
165	M	77102R	sokl - obytná část. 1NP, d. 40 cm	kus	136,400	240,00000	32 736,00
166	M	77103R	sokl - garáž, sklad, d. 30 cm	kus	92,400	90,00000	8 316,00
167	K	771574112	Montáž podlah keramických režných hladkých lepených flexibilním lepidlem do 9 ks/m2	m2	40,000	274,00000	10 960,00
168	M	77106R	dlaždice keramické - garáž, sklad, 40 x 40 cm	m2	44,000	750,00000	33 000,00
169	K	771574113	Montáž podlah keramických režných hladkých lepených flexibilním lepidlem do 12 ks/m2	m2	37,700	283,00000	10 669,10

170	M	77104R	dlaždice keramické - koupelny, ostatní části, 30 x 30 cm	m ²	41,470	1 200,00000	49 764,00
171	K	771574153	Montáž podlah keramických velkoformátových lepených rozlivovým lepidlem přes 2 do 4 ks/m ²	m ²	57,100	610,00000	34 831,00
172	M	77105R	dlaždice keramické - obytná část, 50 x 50 cm	m ²	65,665	1 920,00000	126 076,80
173	K	998771202	Přesun hmot procentní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 12 m	%	3 207,016	6,58000	21 102,17

775 - Podlahy skládané

399 348,10

174	K	775413115	Montáž podlahové lišty ze dřeva tvrdého nebo měkkého lepené	m	88,650	35,00000	3 102,75
175	M	77501R	soklová lišta - obytná část 1NP,	m	21,318	90,00000	1 918,62
176	M	77502R	soklová lišta - obytná část 2NP	m	76,197	75,00000	5 714,78
177	K	775429124	Montáž podlahové lišty přechodové připevněné zaklapnutím	m	2,540	24,20000	61,47
178	M	553431100	htinikový přechodový profil Multifloor 30 stříbro	m	2,794	183,00000	511,30
179	K	775541114	Montáž podlah plovoucích z lamel dýhovaných a laminovaných lepených v drážce šířky do 190 mm	m ²	144,200	166,00000	23 937,20
180	M	77503R	podlaha dřevěná zámková - obytná část 1NP, š. 185 mm	m ²	77,000	2 500,00000	192 500,00
181	M	77504R	podlaha dřevěná zámková - obytná část 2NP, š. 185 mm	m ²	81,620	2 000,00000	163 240,00
182	K	775591191	Montáž podložky vyrovnávací a tlumící pro plovoucí podlahy	m ²	144,200	13,60000	1 961,12
183	M	611553500	podložka (Mirelon) pěnová 2 mm	m ²	158,620	10,50000	1 665,51
184	K	998775202	Přesun hmot procentní pro podlahy dřevěné v objektech v do 12 m	%	3 946,128	1,20000	4 735,35

781 - Dokončovací práce - obklady

163 246,74

185	K	781414111	Montáž obkladaček vnitřních pravoúhlých pórovinových do 22 ks/m ² lepených flexibilním lepidlem	m ²	53,030	330,00000	17 499,90
186	M	78103R	obkladačky keramické 30 x 60, 1NP, 2NP	m ²	58,333	2 000,00000	116 666,00
187	K	781414112	Montáž obkladaček vnitřních pórovinových pravoúhlých do 25 ks/m ² lepených flexibilním lepidlem	m ²	12,720	340,00000	4 324,80
188	M	78102R	obkladačky keramické 20 x 20 cm, 1PP	m ²	13,992	1 000,00000	13 992,00
189	K	78101R	Ukončovací lišta hranatá - nerez	m	31,097	175,00000	5 441,98
190	K	998781202	Přesun hmot procentní pro obklady keramické v objektech v do 12 m	%	1 579,247	3,37000	5 322,06

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

60 433,10

191	K	78401R	Malby Tikkurila - různé odstíny	m ²	929,740	65,00000	60 433,10
-----	---	--------	---------------------------------	----------------	---------	----------	-----------

M - Práce a dodávky M

748 200,00

21-M - Elektromontáže

364 000,00

192	K	M21R	Sílnoproud (4%), ostatní práce (0,5%)	kpl	1,000	364 000,00000	364 000,00
-----	---	------	---------------------------------------	-----	-------	---------------	------------

22-M - Montáže zabezpečovací techniky

135 000,00

193	K	M22R	Montáž zabezpečovací techniky (2%)	kpl	1,000	135 000,00000	135 000,00
-----	---	------	------------------------------------	-----	-------	---------------	------------

24-M - Montáže vzduchotechnických zařízení

249 200,00

194	K	M24R	Montáž vzduchotech. zařízení (3,7%)	kpl	1,000	249 200,00000	249 200,00
-----	---	------	-------------------------------------	-----	-------	---------------	------------

Tab.č.32: Rozpočet stavby SO1

2.4 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Hanspaulka je vilová čtvrť, která spadá do městské části Praha 6-Dejvice. Její území je přibližně vymezeno na severozápadě Šáreckým údolím, na východě svahem obráceným k Julisce, na jihu a západu Evropskou třídou a Horoměřickou ulicí. Patří mezi nejlepší a také nejdražší pražské adresy. Luxusní vily v této čtvrti slouží vesměs k reprezentativnímu bydlení. Bouřlivá výstavba zde propukla naplno za první republiky. Tehdy zde vyrostla řada vil od slavných architektů. V minulosti zde žilo mnoho významných osobností a najdeme zde řadu významných vil. Vzhledem ke svému umístění a členitosti svažitého terénu poskytuje čtvrť překrásný výhled na Prahu 6 a na Pražský hrad. Je zde dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou z centra. Jedná se o velmi klidnou vilovou lokalitu obklopenou zelení. S kompletní občanskou vybaveností v místě - škola, školka, mezinárodní školka, v blízkém okolí nová dětská hřiště, tenisové kurty.

2.5 ANALÝZA TRHU

Hanspaulka je vyjimečná čtvrť, která je často spojována s nejlepší adresou v rámci Prahy. Specifika charakteristiky lokality se promítají do cenové hladiny nemovitostí. Sledováním trhu Prahy byl zjištěn výrazný nárůst cen v případě podobných nemovitostí oproti okolním částem Prahy. Delším sledováním realitního trhu Prahy 6 v rámci diplomové práce je zřejmé, že u většiny nabízených nemovitostí byl jejich prodej realizován v krátkém časovém horizontu. V poslední době, v této lokalitě byly realizovány dva velké projekty rezidenčního bydlení. V roce 2008 byl dokončen komplex 45 domů, který se sestává z 13 samostatných vil a 16 dvojdomů ve funkcionalistickém stylu od architektonického ateliéru A8000. Druhý projekt byl dokončen v roce 2009 a jednalo se o 3 viladomy od architekta Lábuse. Důležité je, že většina domů těchto projektů je ve vlastnictví občanů ČR.

Prodej a pronájem rodinných domů

V dané lokalitě se nachází rodinné domy převážně k prodeji. Rodinné domy jsou zde velmi poptávaným typem nemovitostí. Jedná se především o novostavby nebo o rekonstruované starší vily. Rodinné domy mají velmi výrazný podíl na realitní produkci. Při sledování trhu byl v poslední době zaznamenán značný nárůst nabídek rezidenčních nemovitostí určených k pronájmu. Většina nabízených objektů má nadstandardní nájemné.

Stavební pozemky

Nabídka volných stavebních pozemků je velmi malá. Jedná se už o velmi zastavěné území, kde většina pozemků určených k zástavbě je již zastavěna.

Údaje charakterizující rodinný dům

ÚČEL OBJEKTU - budova pro bydlení

PLOCHA POZENKU - 1088 m²

ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU - 342,24 m²

PODLAHOVÁ PLOCHA OBJEKTU - 279 m²

OBESTAVĚNÝ PROSTOR - $OP_{\text{ČSN 73 4055}} = 1\,190,01 \text{ m}^3$, $OP_{\text{Vyhl. č. 441/2013 Sb.}} = 1\,141,46 \text{ m}^3$

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY: C

2.6 TRŽNÍ HODNOTA - RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

Pro tržní ocenění daného rodinného domu budou použity všechny tři metody - porovnávací, výnosová a nákladová. Použití více metod ověřuje správnost stanovené hodnoty. Výsledná tržní hodnota bude vážený průměr hodnot jednotlivých metod. Nemovitosti pro analýzu trhu byly vybrány na realitních portálech v kategorii nabídky domů na prodej nebo v případě výnosové metody k pronájmu a všechny splňují následující kritéria:

TYP: rodinný

LOKALITA: Praha 6

UŽITNÁ PLOCHA: od 200 m²

PLOCHA POZEMKU: od 200 m²

2.6.1 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda nejlépe odráží konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. V dané lokalitě se jedná o běžně obchodované nemovité věci. Stěžejním prvkem je vytvořená databáze nemovitostí, která představuje nabízené srovnatelné nemovitosti na trhu, nebo nedávno uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitostí. Dále jsou provedeny korekce, které zohledňují případné rozdíly. Vzhledem k tomu, že všechny nemovitosti jsou určeny k přímému prodeji, který bude zprostředkován přes realitní kancelář, nedochází k žádným odlišným podmínkám transakce. Jsou použity pouze korekční činitele týkající se odlišných vlastností nemovitostí.

POLOHA - umístění v rámci čtvrtě (města), dostupnost MHD, tvar pozemku, výhledy,

TECHNICKÉ FAKTORY - kvantita (užitná plocha, výměra pozemku), kvalita (druh konstrukce, technologie, dispoziční řešení, vnitřní vybavení, architektura), stav, stáří,

EKONOMICKÉ FAKTORY - provozní náklady, náklady na opravy a rekonstrukce,

NEREALITNÍ NÁKLADY - vnitřní vybavení a zařízení.

Nemovitost č. 1

Funkcionalistický dům, novostavba v rezidenční lokalitě Prahy 6 - Hanspaulka s panoramatickým výhledem na Prahu a Pražský hrad, v ulici Hanzelkova. Dům se nachází v exkluzivní lokalitě novostaveb - obytných vil na stráni pod Hanspaulským zámečkem. Má čtyři podlaží, v nejnižším je dvougaráž s vytápěnou místností. Ve druhém nadzemním podlaží je obývací pokoj s francouzským oknem a vstupem na venkovní terasu a zahradu, kuchyně s luxusními spotřebiči značky Miele, předsíň, WC. Ve třetím nadzemním podlaží jsou tři ložnice s dvěmi koupelnami a WC. Ve čtvrtém nadzemním podlaží je pokoj s koupelnou a velká terasa s nádherným výhledem na Prahu. Jedná se o velmi klidnou vilovou lokalitu obklopenou zelení, nedaleko Šáreckého údolí. Kompletní občanská vybavenost v místě - škola, školka, mezinárodní školka, v okolí nová dětská hřiště.

Adresa	Hanzelkova, Praha 6
ID	2193793372
Stavba	Cihlová
Stav objektu	Novostavba
Typ domu	Patrový, dvojvila
Počet podlaží	4 (1PP,3NP)
Zastavěná plocha	89 m ²
Užitná plocha	280 m ²
Podlahová plocha	280 m ²
Plocha pozemku	390 m ²
Vnitřní vybavení	Nadstand. základní
Terasa	Ano 38 m ²
Garáž	Dvougaráž
Topení	Ústřední plynové
Energ. náročnost	G

Tab.č.33: Údaje nemovitost č.1



Obr.č.9: Pohled 1 nemovitost č.1



Obr.č.10: Pohled 2 nemovitost č.1

CELKOVÁ CENA	31 500 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 1 575 000 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	29 925 000 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 748 125 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	29 176 875 Kč

Tab.č.34: Cena nemovitost č.1

Nemovitost č. 2

Moderní, nízkoenergetická vila s nádherným výhledem na město, který umožňují dvě terasy a venkovním bazénem, situovaná v prestižní vilové čtvrti Hanspaulka, pouhých deset minut chůze od krásné přírody Šáreckého údolí. Vila se skládá z celkem čtyř podlaží, včetně částečně zapuštěného obytného suterénu. Ten je tvořen pokojem pro hosty, koupelnou s toaletou, technickou místností, prádelnou, herní místností a skladem. V přízemí je umístěn obývací pokoj se vstupem na prostornou terasu, samostatná kuchyně s jídelnou, toaleta pro hosty a garáž pro dva vozy. První patro zahrnuje dva dětské pokoje, sdílenou koupelnu se sprchou, samostatnou toaletu, hlavní ložnici s en-suite koupelnou, šatnu a pracovnu. Poslední patro tvoří ložnice, obytné galerie a terasy. K vybavení patří klimatizace v nejvyšším patře, dřevěné podlahy, keramické obklady a dlažba, hliníková okna s trojskly a předokenními žaluziemi, plně vybavená kuchyně, koupelny s vytápěnou podlahou a sanitou, plynový kotel, venkovní vyhřívaný bazén s protiproudem a automatický zavlažovací systém na zahradě. V blízkosti se nachází mateřská i základní škola, několik hřišť.

Adresa	Na Míčance, Praha 6
ID	7775
Stavba	Cihlová
Stav objektu	Novostavba
Typ domu	Patrový, samostatný
Počet podlaží	4
Zastavěná plocha	170 m ²
Užitná plocha	388 m ²
Podlahová plocha	388 m ²
Plocha pozemku	747 m ²
Vnitřní vybavení	Kompl. nadstand.
Terasa	Ano
Garáž	Dvougaráž
Topení	Lokální plynové
Energ. náročnost	B

Tab.č.35: Údaje nemovitost č.2



Obr.č.11: Pohled 1 nemovitost č.2



Obr.č.12: Pohled 2 nemovitost č.2

CELKOVÁ CENA	60 000 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 3 000 000 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	57 000 000 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 1 425 000 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	55 575 000 Kč

Tab.č.36: Cena nemovitost č.2

Nemovitost č. 3

Novostavba funkcionalistického domu vedle Hvězdy o velikosti 5+1 stojí na výjimečném pozemku s dobrou orientací světových stran ve vilové zástavbě na pomezí Ruzyně a Liboce na místě bývalé prvorepublikové vilky, v urbanisticky stabilizované lokalitě, v jednosměrné ulici s minimálním provozem. Půdorysný tvar do písmene U obklopuje venkovní terasu, velká okna umožňují fascinující obrazy uklidňující zeleně a zároveň zajišťují nadstandardní světlost v interiéru po celý rok. Objekt připomínající nepravoúhlý krystal navržený renomovaným architektem Pavlem Hniličkou je trojpodlažní, částečně podsklepený, s plochými střechami a střešní nástavbou. Ústřední roli hraje v přízemí obývací pokoj, který velkými okny propojuje přední a zadní zahradu. Dále se v tomto podlaží nachází kuchyň s jídelnou, pracovna, toaleta pro hosty, hlavní ložnice se samostatnou šatnou a sociálním zázemím se saunou. První patro je vyhrazeno pro děti. Jejich tři pokoje mají výstup na střešní terasu. Výrazné materiálové řešení interiéru, užití pohledového betonu v kombinaci s dubovým dřevem, dává vyniknout přirozené kráse materiálu. Při navrhování stavby bylo dbáno na promyšlenost se zaměřením na detail.

Adresa	Ruzyňská, Praha 6
ID	158
Stavba	Smíšená
Stav objektu	Novostavba
Typ domu	Patrový, samostatný
Počet podlaží	3 (1PP,2NP)
Zastavěná plocha	214 m ²
Užitná plocha	356 m ²
Podlahová plocha	492 m ²
Plocha pozemku	1053 m ²
Vnitřní vybavení	Nadstand. základní
Terasa	Ano
Garáž	Garáž 1 stání
Topení	Plynové
Energ. náročnost	B

Tab.č.37: Údaje nemovitost č.3



Obr.č.13: Pohled 1 nemovitost č.3



Obr.č.14: Pohled 2 nemovitost č.3

CELKOVÁ CENA	42 870 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 2 143 500 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	40 726 500 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 1 018 163 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	39 708 337 Kč

Tab.č.38: Cena nemovitost č.3

Nemovitost č. 4

Prvotřídní nízkoenergetický rodinný dům se střešní terasou a výhledem na Pražský hrad je součástí nově vznikajícího projektu Truhlárna, citlivě zasazeného v půvabné lokalitě starého Břevnova. Historizující uliční fasáda se plynule prolíná s moderně stříženými prosklenými plochami na jižní straně, které se otevírají do zahrad. Veškeré nároky na nejvyšší rezidenční segment uspokojí kromě střešních teras s výhledem na hradčanské panorama také například výtahy spojující všechna podlaží nebo podzemní garáž. Dům nabídne jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. V suterénu bude umístěna wellness zóna s přípravou pro umístění sauny, koupelny a samostatné toalety, technická místnost a sklad. Z chodby se schodištěm vedoucím do vyšších pater bude přístupná také společná podzemní garáž. Dominantou přízemí bude jižně orientovaný obývací pokoj s kuchyní a velkoplošnými okny průchozími na terasu, volně přecházející v zahradu realizovanou ateliérem zahradní architektury. V přízemí se bude dále nacházet vstupní hala, samostatná toaleta a komora. První patro bude tvořeno třemi ložnicemi, šatnou, en-suite a sdílenou koupelnou, terasou, samostatnou toaletou a galerií. Ve druhém patře bude přístup na střešní terasu.

Adresa	Za Strahovem, Praha 6
ID	22266
Stavba	Cihlová
Stav objektu	Po rekonstrukci
Typ domu	Patrový, řadový
Počet podlaží	3 (3NP)
Zastavěná plocha	-
Užitná plocha	271 m ²
Podlahová plocha	271 m ²
Plocha pozemku	207 m ²
Vnitřní vybavení	Komp. nadstand.
Terasa	Ano
Garáž	2 stání
Topení	-
Energ. náročnost	A

Tab.č.39: Údaje nemovitost č.4



Obr.č.15: Pohled 1 nemovitost č.4



Obr.č.16: Pohled 2 nemovitost č.4

CELKOVÁ CENA	36 900 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 1 845 000 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	35 055 000 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 876 375 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	34 178 625 Kč

Tab.č.40: Cena nemovitost č.4

Nemovitost č. 5

Moderní rodinný dům s dispozicí 6+kk na samém okraji Suchdola s okrasnou zahradou. Nadstandardně řešená stavba s následující dispozicí: v přízemí se nachází dvougaráž, obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem, vybaveným spotřebiči Miele, technická místnost, ložnice, toaleta a komora. První patro nabízí dva pokoje s balkony a ložnici s vlastní koupelnou, komoru, šatnu, prostornou koupelnu s vanou, sprchovým koutem a s prostorem připraveným pro vestavbu sauny. Nadstandardní dřevěné masivní podlahy, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem, alarm. Nemovitost má výbornou dostupnost na metro, v blízkosti je zastávka tří linek autobusu je vzdálena pouhých 300m.

Adresa	Kosova, Praha 6
ID	RDSUCHD
Stavba	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý
Typ domu	Patrový, samostatný
Počet podlaží	2 (1NP, 2NP)
Zastavěná plocha	165 m ²
Užitná plocha	254 m ²
Podlahová plocha	254 m ²
Plocha pozemku	1694 m ²
Vnitřní vybavení	Základní
Garáž	Dvougaráž
Terasa	Ano
Topení	Lokální plynové
Energ. náročnost	D

Tab.č.41: Údaje nemovitost č.5



Obr.č.17: Pohled 1 nemovitost č.5



Obr.č.18: Pohled 2 nemovitost č.5

CELKOVÁ CENA	25 000 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 1 250 000 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	23 750 000 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 593 750 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	23 156 250 Kč

Tab.č.42: Cena nemovitost č.5

Nemovitost č. 6

Unikátní kompletně zrekonstruovaný řadový dům s jedinečnou atmosférou a interiérem inspirovaným architektem Janem Kaplickým je situován v prestižní vilové části Prahy 6 – Hanspaulka, v těsném sousedství krásného prostředí Horní Šárky. Dům se skládá celkem z jednoho podzemního a čtyř nadzemních podlaží včetně podkroví, přičemž každé podlaží lze využívat jako samostatnou bytovou jednotku. V prvním nadzemním podlaží je umístěn obytný prostor s kuchyní, zimní zahradou a přístupem na zahradu, dále ložnice, koupelna s vanou, sprchou a toaletou, sklep, technická místnost, WC pro hosty a velká hala. V druhém podlaží se nachází obývací pokoj s kuchyní, dvě ložnice a koupelna. Ve třetím podlaží jsou dvě ložnice, kuchyň, koupelna, toaleta, hala a terasa. Čtvrté podlaží, propojené s podkrovím má vlastní obytný prostor s kuchyní, ložnici, koupelnu a balkon. Podkroví se sestává z pracovny, ložnice a koupelny. Přímo k domu přiléhá kancelář se sociálním zařízením a venkovním vstupem. Vybavení domu zahrnuje masivní dřevěné podlahy, parkety, půdovky a mozaikovou dlažbu a obklady, nová dřevěná okna, centrální vysavač, plynový kotel, dvě venkovní parkovací stání na pozemku.

Adresa	Na Pískách, Praha 6
ID	19855
Stavba	Cihlová
Stav objektu	Rekonstrukce
Typ domu	Patrový, řadový
Počet podlaží	4 (4NP)
Zastavěná plocha	147 m ²
Užitná plocha	414m ² (356m ²)
Podlahová plocha	356 m ²
Plocha pozemku	381m ²
Vnitřní vybavení	Základní
Garáž	Venkovní stání
Terasa	Ano
Topení	Plynové
Energ. náročnost	G

Tab.č.43: Údaje nemovitost č.6



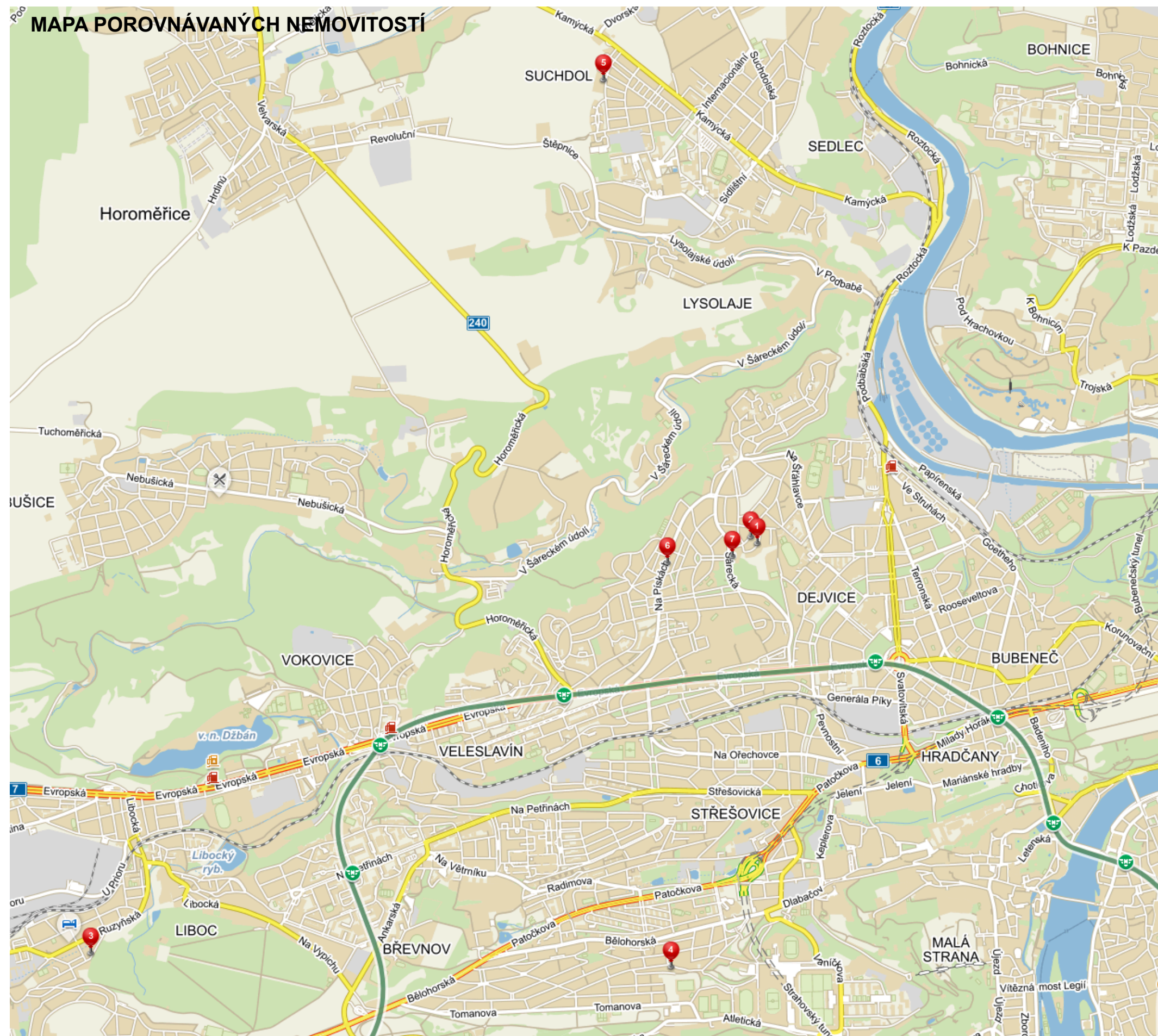
Obr.č.19: Pohled 1 nemovitost č.6

CELKOVÁ CENA	27 000 000 Kč
ODHAD KUPNÍ CENY (-5%)	- 1 350 000 Kč
NABÍDKOVÁ CENA BEZ PROVIZE RK	25 650 000 Kč
ODHAD PROVIZE RK (2,5%)	- 641 250 Kč
KONEČNÁ NABÍDKOVÁ CENA	25 008 750 Kč

Tab.č.44: Cena nemovitost č.6

DATABÁZE NEMOVITOSTÍ PRO POROVNÁNÍ	OCEŇOVANÁ NEMOVITOST	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.1	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.2	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.3	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.4	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.5	POROVNÁVANÁ NEMOVITOST č.6
							
Lokalita	Praha 6, Hanspaulka	Praha 6, Hanspaulka	Praha 6, Hanspaulka	Praha 6	Praha 6	Praha 6	Praha 6, Hanspaulka
Adresa	Šárecká	Hanzelkova	Na Míčance	Ruzyňská	Za Strahovem	Kosova	Na Pískách
Plocha pozemku (m²)	1 088 m ²	390 m ²	747 m ²	1 053 m ²	207 m ²	1 694 m ²	381 m ²
Cena za m² pozemku (Kč)	10 700 Kč	10 700 Kč	10 700 Kč	6 890 Kč	8 000 Kč	5 440 Kč	8 780 Kč
Cena pozemku (Kč)	11 641 600 Kč	4 173 000 Kč	7 992 900 Kč	7 255 170 Kč	1 656 000 Kč	9 215 360 Kč	3 345 180 Kč
Konečná nabídková cena (Kč)	-	29 176 875 Kč	55 575 000 Kč	39 708 337 Kč	34 178 625 Kč	23 156 250 Kč	25 008 750 Kč
Konečná cena (bez pozemku) (Kč)	-	25 003 875 Kč	47 582 100 Kč	32 453 167 Kč	32 522 625 Kč	13 940 890 Kč	21 663 570 Kč
Podlahová plocha (m²)	279 m ²	280 m ²	388 m ²	356 m ²	271 m ²	254 m ²	356 m ²
Cena za m² (Kč)	-	89 300 Kč	122 634 Kč	91 161 Kč	120 010 Kč	54 885 Kč	60 853 Kč
LOKALITA, POLOHA		obdobná	obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní	méně atraktivní	méně atraktivní
Koeficient polohy, lokality		1,0	1,0	1,05	1,05	1,12	1,02
TECHNICKÝ STAV OBJEKTU		novostavba	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba	rekonstrukce
Koeficient stavu objektu		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
TYP DOMU		dvojvila	samostatný	samostatný	řadový	samostatný	řadový
Koeficient typu domu		1,08	1,0	1,0	1,1	1,0	1,1
DOPRAVNÍ DOSTUPNOST		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	méně dostupná	obdobná
Koeficient dop. dostupnosti		1,0	1,0	1,0	1,0	1,05	1,0
VNITŘNÍ VYBAVENÍ, ZAŘÍZENÍ		obdobné	rozsáhlejší, kvalitnější	obdobné	kvalitnější	horší	horší
Koeficient vybavení		1,0	0,95	1,0	0,95	1,1	1,07
DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	méně propracovanější	méně propracovanější
Koeficient dispoziční řešení		1,0	1,0	1,0	1,00	1,05	1,05
ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	méně atraktivní	méně atraktivní
Koeficient architektury		1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,05
MATERIÁLY, TECHNOLOGIE		obdobné	obdobné	obdobné	kvalitnější	méně kvalitnější	méně kvalitnější
Koeficient materiálů, techn.		1,0	1,0	1,0	0,95	1,1	1,1
PŘÍSLUŠENSTVÍ RD		méně rozsáhlejší	obdobné	méně rozsáhlejší	méně rozsáhlejší	méně rozsáhlejší	méně rozsáhlejší
Koeficient příslušenství		1,02	1,0	1,02	1,02	1,02	1,02
ENERG. NÁROČNOST		G	B	B	A	D	G
Koeficient energ. náročnosti		1,05	0,98	0,98	0,95	1,02	1,05
VĚCNÁ BŘEMENA		bez	bez	bez	bez	bez	bez
Koeficient věcných břemen		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Výsledný koeficient		1,16	0,93	1,05	1,01	1,71	1,72
Upravená cena za m²		103 588 Kč	114 050 Kč	95 719 Kč	121 210 Kč	93 853 Kč	104 667 Kč
Výsledná jednotková cena	105 515 Kč						
Konečná cena (bez pozemku) (Kč)	29 438 685 Kč						
Výsledná porovnávací hodnota	41 080 285 Kč						

Tab.č.45: Databáze nemovitostí pro porovnání



- 1 Nemovitost č.1 - Hanzelkova**
ulice Hanzelkova, Praha, okres Hlavní město Praha
50.1076367N, 14.3822314E
- 2 Nemovitost č.2 - Na Míčance**
Na Míčance 2642/4, Praha, 160 00, okres Hlavní město Praha
50.1080017N, 14.3816736E
- 3 Nemovitost č.3 - Ruzyňská**
50°4'59.862"N, 14°19'14.091"E
50.0832950N, 14.3205808E
- 4 Nemovitost č.4 - Za Strahovem**
Za Strahovem 381/51, Praha, 169 00, okres Hlavní město Praha
50.0824694N, 14.3742597E
- 5 Nemovitost č.5 - Kosova**
50°8'6.465"N, 14°22'4.958"E
50.1351294N, 14.3680439E
- 6 Nemovitost č.6 - Na Pískách**
Na Pískách 1156/60, Praha, 160 00, okres Hlavní město Praha
50.1064397N, 14.3739594E
- 7 OCEŇOVANÁ NEMOVITOST - Šárecká**
50°6'24.644"N, 14°22'47.864"E
50.1068456N, 14.3799622E

Obr.č.20: Mapa porovnávaných nemovitostí

REKAPITULACE POROVNÁVACÍ HODNOTY	
Výsledná jednotková cena za m ² podlahové plochy	105 515 Kč
Hodnota nemovitosti - bez pozemku	29 438 685 Kč
Cena pozemku	11 641 600 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	41 080 285 Kč
Hodnota ke dni odhadu - porovnávací metoda	41 080 285 Kč

Tab.č.46: Rekapitulace porovnávací hodnoty

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI A POZEMKU STANOVENÁ POROVNÁVACÍ METODOU JE CELKEM 41 080 285 Kč.

2.6.2 VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet zisk. Ceny nájemného za měsíc jsou stanoveny na základě průzkumu trhu, dle údajů o obvyklé výši nájemného pro srovnatelné nemovitosti. Případné rozdíly mezi nemovitostmi jsou eliminovány pomocí korekčních činitelů. Z důvodu, že lokalita Hanspaulka má svá specifika zahrnuje databáze nemovitostí určených k pronájmu i odlišné typy domů, které se nachází v těsné blízkosti oceňované nemovitosti.

Nemovitost č.1

Adresa	Hanzelkova, Hanspaulka
Typ domu	Dvojkvíla
Podlahová plocha	240 m ²
Plocha pozemku	450 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	100 000 Kč
Koeficient	1,2 (dvojdům)



Tab.č.47: Údaje nemovitost č.1

Nemovitost č.2

Adresa	Sušická, Dejvice
Typ domu	Samostatný
Podlahová plocha	424 m ²
Plocha pozemku	1500 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	110 000 Kč
Koeficient	1,3 (stáří objektu)



Tab.č.48: Údaje nemovitost č.2

Nemovitost č.3

Adresa	Nebušická, Nebušice
Typ domu	Samostatný
Podlahová plocha	400 m ²
Plocha pozemku	1800 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	169 000 Kč
Koeficient	1,0



Tab.č.49: Údaje nemovitost č.3

Nemovitost č.4

Adresa	Ke Kulišce, Dejvice
Typ domu	Samostatný
Podlahová plocha	400 m ²
Plocha pozemku	2040 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	150 000 Kč
Koeficient	1,0



Tab.č.50: Údaje nemovitost č.4

Nemovitost č.5

Adresa	Šárecká, Haspaulka
Typ domu	Řadový
Podlahová plocha	300 m ²
Plocha pozemku	600 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	100 000 Kč
Koeficient	1,25 (řadový dům)



Tab.č.51: Údaje nemovitost č.5

Nemovitost č.6

Adresa	Hřebenova, Dejvice
Typ domu	Samostatný
Podlahová plocha	380 m ²
Plocha pozemku	1 600 m ²
Garáž	Ano
Měsíční nájem	150 000 Kč
Koeficient	1,0



Tab.č.52: Údaje nemovitost č.6

VÝPOČET PRŮMĚRNÉ CENY PRONÁJMU			
Nemovitost	Cena pronájmu (Kč/měsíc)	Užitná plocha (m ²)	Cena pronájmu (Kč/měsíc/m ²)
Rodinný dům - Hanzelkova	120 000 Kč	240 m ²	500 Kč
Rodinný dům - Sušická	143 000 Kč	424 m ²	337 Kč
Rodinný dům - Nebušická	169 000 Kč	400 m ²	423 Kč
Rodinný dům - Ke Kulišce	150 000 Kč	400 m ²	375 Kč
Rodinný dům - Šárecká	125 000 Kč	300 m ²	417 Kč
Rodinný dům - Hřebenova	150 000 Kč	380 m ²	395 Kč
Průměrná cena pronájmu Kč/měsíc/m²			408 Kč

Tab.č.53: Výpočet průměrné ceny pronájmu

PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY	
Měsíční výše nájemného za m ²	408 Kč
Roční výše nájemného za m ²	4 896 Kč
Podlahová plocha nemovitosti v m ²	279 m ²
Měsíční výše nájemného v Kč	113 832 Kč
Potenciální hrubý výnos (PHV)	1 365 984 Kč
Výpadek nájemného a ztráty v %	8,66 %
Výpadek nájemného a ztráty v Kč	118 294 Kč
Efektivní hrubý výnos (EHV)	1 247 690 Kč

Tab.č.54: Předpokládané výnosy

PROVOZNÍ NÁKLADY	
Daň z nemovitosti	10 418 Kč
Pojištění nemovitosti	11 000 Kč
Variabilní náklady	-
Obnovovací náklady	15 000 Kč
Provozní náklady (PN)	36 418 Kč

Tab.č.55: Provozní náklady

REKAPITULACE VÝNOSOVÉ HODNOTY	
Čistý provozní výnos (V)	1 211 272 Kč
Míra kapitalizace	5,6 %
Výnosová hodnota	21 629 857 Kč
Hodnota ke dni odhadu - výnosová metoda	21 629 857 Kč

Tab.č.56: Výnosová hodnota

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI STANOVENÁ VÝNOSOVOU METODOU JE CELKEM 21 629 857 Kč.

Výpadek nájemného a ztráty

Potenciální hrubý výnos - PHV	5 let x 1 365 984 Kč = 6 829 920 Kč
Výpadek nájemného (předpokládaný)	4 měsíce x 113 832 Kč/měsíc = 455 328 Kč
Výpadek nájemného v %	455 328 / 6 829 920 = 0,066 = 6,66%
Odhad nepředvídatelného rizika	2 %
Výpadek nájemného a ztráty	8,66 %

Tab.č.57: Výpadek nájemného a ztráty

Provozní náklady

Daň ze staveb a jednotek	343 m ² x 6,75 Kč/m ² = 2 315 Kč
koeficient přenášování	4,5
Daň z nemovitosti	10 418 Kč
Pojištění nemovitosti	11 000 Kč
Variabilní náklady	Věškeré variabilní náklady (elektřina, voda, odpad) budou přeúčtovány nájemci, s náklady na správu nemovitosti neuvažujeme.
Obnovovací náklady	Jedná se o novostavbu, z tohoto důvodu veškeré nezbytně nutné opravy (střecha, okna, omítky) nejsou uvažovány. Odhad nákladů 15 000 Kč

Tab.č.58: Provozní náklady

Transformace výnosů

Transformace výnosů na současnou hodnotu provedena metodou vynosového kapitalizování konkrétně použitím věčné renty, kdy je předpokládáno, že kdykoliv bude renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

Výnosová hodnota nemovitosti	V / i_v
Reprezentativní výnos z nemovitosti	$V = 1\,211\,272\text{ Kč}$
Míra výnosnosti (míra kapitalizace)	5,6 %
Výnosová hodnota	21 629 857 Kč

Tab.č.59: Transformace výnosů

2.6.3 NÁKLADOVÁ METODA

Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (funkční nedostatky). Prioritou této metody jsou pořizovací náklady bez vazby na skutečný užitek nemovitosti. Cena za měrnou jednotku je určena dle účelu využití a stavebnětechnického provedení stavby nebo venkovní úpravy. Podkladem pro zjištění základní ceny za měrnou jednotku stavby jsou ukazatele průměrné rozpočtové ceny společnosti ÚRS Praha. Ceny venkovních úprav jsou určeny dle přílohy oceňovací vyhlášky.

Postup:

1. Popis nemovitosti (viz kap.1)
2. Výpočet obestavěného prostoru (viz kap.1)
3. Stanovení typu objektu (viz kap.1)
4. Výpočet reprodukční ceny
5. Životnost
6. Opotřebení
7. Funkční nedostatky

Náklady:

Stanovení předpokládaných nákladů vychází z aktuálních cenových ukazatelů pro daný typ stavby a konstrukce dle RUSO ÚRS Praha. Náklady na venkovní úpravy jsou stanoveny na základě oceňovací vyhlášky.

Předpokládaná životnost:

Předpokládaná životnost při běžné údržbě je dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., u rodinných domů s betonovými nosnými konstrukcemi 100 let.

Opotřebení:

Z důvodu, že se jedná o novostavbu není uvažováno s opotřebením.

Funkční nedostatky:

V případě této stavby neuvažujeme žádné funkční nedostatky.

Stavební pozemek:

Cena pozemku stanovena na základě dat z platné cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy.

katastr Dejvice, parcela 3083/136, Šárecká 89

STAVEBNÍ POZEMEK	
Výměra pozemku v m ²	1088 m ²
Cena za m ² dle cenové mapy skupina 11917	10 700 Kč
Celková cena	11 641 600 Kč

Tab.č.60: Cena stavební pozemek

RODINNÝ DŮM	
Obestavěný prostor v m ³ dle ČSN 73 4055	1190,01 m ³
Cena za m ³ obestav. prostoru dle JKSO 803.6-8 RUSO ÚRS Praha	5 664 Kč
Reprodukční cena rodinného domu	6 740 217 Kč
Předpokl. celková životnost dle oceňovací vyhl. č. 441/2013 Sb.	100
Stáří v letech	0
Opotřebením nemovitosti v % - lineární metoda	-
Opotřebením nemovitosti v Kč - lineární metoda	-
Věcná hodnota rodinného domu	6 740 217 Kč

Tab.č.61: Věcná hodnota rodinný dům

VENKOVNÍ ÚPRAVY				
Kanalizační přípojka - 11 m 2.1.4.2 DN200, potrubí plastové	CZ-CC 2223	1555 Kč/m x 1,25 x 2,284 4 440 Kč/m	životnost 80 -100 let	48 840 Kč
Vodovodní přípojka - 31 m 1.1.6.3 DN50, plastové potrubí	CZ-CC 2222	465 Kč/m x 1,25 x 2,293 1 333 Kč/m	životnost 45 -55 let	41 323 Kč
Elektro přípojka - 15 m 3.1.1 3fázová, NN, AL 16 mm ²	CZ-CC 2224	140 Kč/m x 1,25 x 2,199 385 Kč/m	životnost 40 -60 let	5 775 Kč
Zpevněná plocha - 129,76m ² úroveň 1NP, 8.2.2 monol. beton, tl.15cm	CZ-CC 211	290 Kč/m ² x 1,25 x 2,221 805 Kč/m ²	životnost 40 -60 let	104 650 Kč
Zpevněná plocha - 97,84 m ² úroveň 1PP, 8.3.27 zámk. dlažba tl.8cm	CZ-CC 211	515 Kč/m ² x 1,25 x 2,221 1 430 Kč/m ²	životnost 40 -60 let	140 140 Kč
Jímka -dešťová voda - 8 m ³ materiál plast, 46.21.64.1 jímky	CZ-CC 221232	1640Kč/m ³ x 1,25 x 2,305 4 725 Kč/m ³	životnost 80 -100 let	37 800 Kč
Oplocení úrov. hl. ulice - 60m ² d.40m, v.1,5m, 13.3.2 kov. profily	CZ-CC 242091	1650Kč/m ² x 1,25 x 2,269 4 680 Kč/m ²	životnost 40 -60 let	280 800 Kč
Oplocení ostatní části - 43m ³ d.95m, v.1,5m, š.0,3m, 13.10 bet.	CZ-CC 242091	3500Kč/m ³ x 1,25 x 2,269 9 927 Kč/m ³	životnost 40 -60 let	426 861 Kč
Bazén venkovní - 36 m ³ 21.1 beton, d.6m, š.4m, v.1,5m	CZ-CC 242	1825Kč/m ³ x 1,25 x 2,269 5 176 Kč/m ³	životnost 40 -60 let	186 336 Kč
Schodiště venkovní - 4,8 m 12.8 betonové	CZ-CC 242089	710 Kč/m x 1,25 x 2,269 2 014 Kč/m	životnost 40 -60 let	9 667 Kč
Cena venkovních úprav bez opotřebením				1 282 192 Kč
Předpokládaná celková životnost v letech				-
Stáří v letech - není uvažováno - novostava				0
Opotřebením nemovitosti v % - lineární metoda				0
Opotřebením nemovitosti v Kč - lineární metoda				0
Cena venkovních úprav s opotřebením				1 282 192 Kč

Tab.č.62: Cena venkovní úpravy

REKAPITULACE NÁKLADOVÉ HODNOTY	
Stavební pozemek	11 641 600 Kč
Stavba - rodinný dům	6 740 217 Kč
Venkovní úpravy	1 282 192 Kč
Hodnota ke dni odhadu - nákladová metoda	19 664 009 Kč

Tab.č.63: Rekapitulace nákladové hodnoty

TRŽNÍ HODNOTA POZEMKU A NEMOVITOSTI STANOVENA NÁKLADOVOU METODOU JE CELKEM 19 664 009 Kč.

2.6.4 ANALÝZA HODNOT - OBJEKTIVNÍ TRŽNÍ HODNOTA

V dané lokalitě se nachází množství nemovitostí, které jsou vhodné k porovnání s posuzovaným rodinným domem. V případě rezidenční nemovitosti a specifičnosti dané lokality porovnávací hodnota nejlépe vystihuje cenu na trhu. Z tohoto důvodu je váha porovnávací hodnoty nejvyšší. K pronájmu nemovitostí dochází v menší míře, váha výnosové hodnoty je tedy nižší. Nákladová hodnota není tolik přesná, jelikož se jedná o výpočet pomocí cenových ukazatelů JKSO pro daný typ stavebního objektu, váha nákladové metody je nejnižší.

Typ ceny	Váha v %	Cena v Kč
Hodnota stanovená porovnávací metodou	80 %	41 080 285 Kč
Hodnota stanovená výnosovou metodou	15 %	21 629 857 Kč
Hodnota stanovená nákladovou metodou	5 %	19 664 009 Kč
vážený průměr		37 091 907 Kč
CENA OBVYKLÁ KE DNI OCENĚNÍ		37 091 907 Kč

Tab.č.64: Analýza hodnot

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI JE 37 091 907 Kč.

2.7 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU - RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

Administrativní oceňování dle cenových předpisů za účelem stanovení ceny zjištěné nemovité věci je provedeno metodou stanovenou za základě oceňovací vyhlášky. Vyhláška v jednotlivých paragrafech stanovuje přesný postup ocenění. Součástí vyhlášky jsou přílohy, které určují základní ceny a postupy výpočtu jednotlivých koeficientů. Jelikož se v případě nemovité věci jedná o rodinný dům o obestavěném prostoru nad 1100 m³, cena stavby bude určena nákladovým způsobem následovně:

Zpracováno dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

2.7.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

A. STAVEBNÍ POZEMEK

Cena pozemku stanovena na základě dat z platné cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy.

katastr Dejvice, parcela 3083/136, Šárecká 89

STAVEBNÍ POZEMEK		
ZC	Základní cena za m ² dle cenové mapy - skupina 11917	10 700 Kč/m ²
V	Výměra pozemku v m ²	1 088 m ²
C	$C = CZ \times V$	11 641 600 Kč
Cena zjištěná stavebního pozemku		11 641 600 Kč

Tab.č.65: Cena zjištěná stavební pozemek

B. STAVBA

$$CS = CS_N \times I_T \times I_p \quad (3)$$

- CS cena stavby v Kč,
CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp = I_T \times I_p$,
I_T index trhu,
I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba.

$$CS_N = ZCU \times p_{mj} \times (1 - o / 100) \quad (4)$$

- CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
ZCU základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,
p_{mj} počet měrných jednotek stavby,
o opotřebení stavby v %.

Výpočet ZCU

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (5)$$

- ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky,
K₄ koeficient vybavení stavby, posouzení standardu dle přílohy č. 11, objemových podílů dle tab. č. 3 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky,
K₅ koeficient polohový uvedený v tab. č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky,
K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky, vztažený k cenové úpravě roku 1994.

Dle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky, se jedná o rodinný dům typ H

- Rodinný dům- typ H - podsklepený
 - dvě nadzemní podlaží
 - monolitická konstrukce
 - plochá střecha

Posouzení standardu dle přílohy č. 11, vč. objemových podílů dle přílohy č. 21, tab. č. 3
oceňovací vyhlášky a výpočet K_4 :

P_i	Konstrukce a vybavení	S, P, CH, N	Objemový podíl	Koeficient N, S, P, CH	K_4
1	Základy vč. zemních prací	S	0,043	1,00	0,0430
2	Svislé konstrukce	S	0,243	1,00	0,2430
3	Stropy	S	0,093	1,00	0,0930
4	Zastřešení mimo krytinu	N	0,042	1,52	0,0638
5	Krytiny střech	S	0,030	1,00	0,0300
6	Klempířské kce	N	0,007	1,52	0,0106
7	Vnitřní omítky	S	0,064	1,00	0,064
8	Fasádní omítky	S	0,033	1,00	0,0330
9	Vnější obklady	N	0,004	1,52	0,0061
10	Vnitřní obklady	N	0,024	1,52	0,0365
11	Schody	N	0,039	1,52	0,0593
12	Dveře	N	0,034	1,52	0,0517
13	Okna	N	0,053	1,52	0,0806
14	Podlahy obyt. místností	N	0,023	1,52	0,0350
15	Podlahy ost. místností	N	0,014	1,52	0,0213
16	Vytápění	N	0,042	1,52	0,0638
17	Elektroinstalace	S	0,040	1,00	0,0400
18	Bleskovod	S	0,005	1,00	0,0050
19	Rozvod vody	S	0,028	1,00	0,0280
20	Zdroj teplé vody	S	0,016	1,00	0,0160
21	Instalace plynu	-	0,005	0,00	0,0000
22	Kanalizace	S	0,029	1,00	0,0290
23	Vybavení kuchyní	N	0,005	1,52	0,0076
24	Vnitřní hygien. vybavení	N	0,050	1,52	0,0760
25	Záchod	S	0,004	1,00	0,0040
26	Ostatní	N	0,030	1,52	0,0456
K_4 - koeficient vybavení stavby		1,19			
S = standardní, P = podstandardní, N = nadstandardní, CH = chybějící vybavení, neuv = neuvažuje se					

Tab.č.66: Výpočet parametru K_4 , zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č.21

Výpočet I_T - index trhu s nemovitostmi

Podle přílohy č. 3 tab. č. 1 oceňovací vyhlášky.

P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
P_1	Situace na dílčím trhu	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, součástí stavba	0,00
P_3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu, stabilizované území	0,00
P_4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezp.	1,00

Tab.č.67: Výpočet parametru I_T , zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č.3

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$$

$$I_T = 1 \times (1 + 0,00) = \underline{1,000}$$

Výpočet I_p - index polohy pozemku

Podle přílohy č. 3 tab. č. 3 oceňovací vyhlášky.

P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavba - nad 2000 ob.	1,00
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P_3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na centrum	0,02
P_4	Možnost napojení na inž. sítě	I.	Lze napojit na všechny sítě	0,00
P_5	Občanská vybavenost v okolí	I.	V okolí dostupná obč. vybavenost	0,00
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Zpevněná kom., park. na pozem.	0,01
P_7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka 500 m	-0,03
P_8	Poloha pozemku z hlediska komer.	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P_9	Obyvatelstvo	I.	Bezproblémové	0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	III.	Nižší	0,01
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Tab.č.68: Výpočet parametru I_p , zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č.3

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$$

$$I_p = 1 \times (1 + 0,04 + 0,02 + 0,01 - 0,03 + 0,01) = \underline{1,050}$$

Výpočet ceny zjištěné stavby nákladovým způsobem

STAVBA		
ZC	oceňovací vyhláška, příloha č. 11, typ H	2 250 Kč/m ³
K ₄	viz. posouzení standardu	1,19
K ₅	Praha 6, Hanspaulka - vyšší hodnota	1,25
K _i	oceňovací vyhláška, příloha č. 41	2,115
ZCU	$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$	7 078,64 Kč
ρ_{mj}	obestavěný prostor dle ČSN 73 4055	1 190,01 m ³
CN	$CN = ZCU \times OP$	8 423 652,39 Kč
o	opotřebení - novostavba - není uvažováno	0 %
CS _N	cena po odpočtu opotřebení	8 423 652,39 Kč
I _T	index trhu	1,000
I _p	index polohy	1,050
CS	$CS = CS_N \times I_T \times I_p$	8 844 835,01 Kč
Cena zjištěná stavby - rodinný dům		8 844 835,01 Kč

Tab.č.69: Výpočet ceny zjištěné nákladový způsob - rodinný dům

C. VENKOVNÍ ÚPRAVY

Příslušenstvím rodinného domu jsou venkovní úpravy - zpevněné plochy, venkovní schody, kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, přípojka elektro, jímka na dešťovou vodu, oplocení, jejichž cena se určí zjednodušeným způsobem ve výši 5 % z ceny stavby dle odst. 2 § 18 oceňovací vyhlášky. Další příslušenství tvoří venkovní bazén o rozměrech 6 x 4 x 1,5m, oceněný dle vzorce podle odst. 1 § 18 oceňovací vyhlášky. Opotřebení není uvažováno z důvodu, že se jedná o novostavbu.

VENKOVNÍ ÚPRAVY		
C	Cena zjištěná - stavba	8 844 835,01 Kč
p	5 % z C s přihlédnutím k výčtu a standardu - zpevněné plochy, venkovní schody, kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, přípojka elektro, jímka na dešťovou vodu, oplocení	442 241,75 Kč
p	Venkovní bazén $ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$, $CN = ZCU \times OP \times I_T \times I_p$ $CN = 1825 \text{Kč/m}^3 \times 1,25 \times 2,269 \times 36 \text{ m}^3 \times 1,000 \times 1,050$	195 658,85 Kč
C _{VU}	Cena zjištěná	637 900,60 Kč
Cena zjištěná venkovních úprav		637 900,60 Kč

Tab.č.70: Výpočet ceny zjištěné nákladový způsob - venkovní úpravy

D. REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ		
Stavební pozemek	§ 2	11 641 600 Kč
Stavba - rodinný dům	§ 13	8 844 835,01 Kč
Venkovní úpravy	§ 18	637 900,60 Kč
součet		21 124 335,61 Kč
zaokrouhlení		+ 4,39 Kč
Cena zjištěná ke dni 15.10.2016		21 124 340 Kč

Tab.č.71: Rekapitulace ceny zjištěné nákladový způsob

ZJIŠTĚNÁ ADMINISTRATIVNÍ CENA NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM PŘEDMĚTNÉ NEMOVITOSTI A SOUVISEJÍCÍHO STAVEBNÍHO POZEMKU JE CELKEM 21 124 340 Kč.

Výpočet obestavěného prostoru oceňované nemovitosti vychází z podrobnější metody ČSN 73 4055, která udává hodnotu 1190,01 m³, v případě zjednodušené metody dle oceňovací vyhlášky je hodnota obestavěného prostoru 1141,46 m³. Z důvodu zjištění jak ovlivní cenu hodnota obestavěného prostoru na mezní hranici, která udává volbu metody výpočtu nebo použití podrobnější hodnoty je uveden postup výpočtu ceny zjištěné porovnávacím způsobem následovně:

2.7.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

A. STAVBA

$$C_{Sp} = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (9)$$

C_{Sp} cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU základní cena upravená stavby v Kč za m³,

I_T index trhu,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba.

Výpočet ZCU

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (10)$$

ZCU základní cena upravená stavby v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tab. č.1 přílohy č.24 oceňovací vyhlášky,

I_v index konstrukce a vybavení rodinných domů, dle vzorce uvedeného v oceňovací vyhlášce.

Výpočet indexu konstrukce a vybavení

Podle přílohy č. 24 tab. č. 2 oceňovací vyhlášky.

V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
V_0	Typ stavby	IV.	Podsklepený s plochou střechou	typ H
V_1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
V_2	Provedení obvodových stěn	II.	Železobetonová kce - zateplená	0,00
V_3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45cm	-0,02
V_4	Podlažnost	III.	Větší než 2	0,02
V_5	Napojení na sítě (přípojky)	IV.	Přípojka elektro, voda, kanalizace	0,04
V_6	Způsob vytápění stavby	V.	Tepelné čerpadlo	0,08
V_7	Základní příslušenství v RD	IV.	Nadstandardní, úplné	0,05
V_8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
V_9	Venkovní úpravy	V.	Nadstandard. provedení, rozsahu	0,05
V_{10}	Vedlejší stavby - příslušenství RD	II.	Bez vedlejších staveb	0,00
V_{11}	Pozemky ve fukč. celku se stav.	III.	Nad 800 m ²	0,01
V_{12}	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
V_{13}	Stavebně technický stav	I	Stavba ve výborném stavu	1,05*1

Tab.č.72: Výpočet parametru I_V , zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, příloha č.24

$$I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$$

$$I_V = (1 - 0,02 + 0,02 + 0,04 + 0,08 + 0,05 + 0,05 + 0,01) \times 1,05 = \underline{1,292}$$

Výpočet I_T - index trhu s nemovitostmi (viz. nákladový způsob)

$$I_T = \underline{1,000}$$

Výpočet I_p - index polohy pozemku (viz. nákladový způsob)

$$I_p = \underline{1,050}$$

Výpočet ceny zjištěné stavby porovnávacím způsobem

STAVBA		
ZC	oceňovací vyhláška, příloha č. 24, tab. 1, Praha 6	9 046 Kč/m ³
I _v	index konstrukce a vybavení	1,292
ZCU	ZCU = ZC x I _v	11 687,43 Kč/m ³
I _T	index trhu	1,000
I _p	index polohy	1,050
OP	obestavěný prostor dle ČSN 73 4055	1 190,01 m ³
CSp	CSp = OP x ZCU x I _T x I _p	14 603 566,50 Kč
Cena zjištěná stavby - rodinný dům		14 603 566,50 Kč

Tab.č.73: Výpočet ceny zjištěné porovnávací způsob - rodinný dům

B. STAVEBNÍ POZEMEK

Cena stavebního pozemku stanovená na základě cenové mapy je 11 641 600 Kč. (viz. nákladová metoda)

C. REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ		
Stavební pozemek	§ 2	11 641 600 Kč
Stavba - rodinný dům	§ 35	14 603 566,50 Kč
součet		26 245 166,50 Kč
zaokrouhlení		+ 3,50 Kč
Cena zjištěná ke dni 15.10.2016		26 245 170 Kč

Tab.č.74: Rekapitulace ceny zjištěné porovnávací způsob

ZJIŠTĚNÁ ADMINISTRATIVNÍ CENA POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PŘEDMĚTNÉ NEMOVITOSTI A SOUVISEJÍCÍHO STAVEBNÍHO POZEMKU JE CELKEM 26 245 170 Kč.

2.8 REKAPITULACE

Pro oceňovanou nemovitost je stanovena tržní hodnota a administrativní cena :

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	37 091 907 Kč
CENA ZJIŠTĚNÁ NEMOVITÉ VĚCI - nákladový způsob	21 124 340 Kč

Tab.č.75: Rekapitulace metod oceňování

Tržní hodnota nemovité věci stanovená na základě porovnávací, výnosové a nákladové metody je 37 091 907 Kč. Administrativní cena nemovité věci zjištěná nákladovým způsobem je 21 124 340 Kč. Na první pohled je zřejmý významný rozdíl, který činí 15 967 567 Kč. Vzhledem k současnému trhu s nemovitostmi a atraktivitě lokality stavby je reálná i vyšší tržní hodnota, která více vystihuje skutečný stav na trhu v dané lokalitě a čase.

3 ZÁVĚREČNÁ ČÁST

Závěrečná kapitola slouží ke zhodnocení analytické části, která se věnuje oceňování rodinného domu v různých fázích životního cyklu. V první části jsou porovnány výsledky jednotlivých metod v rámci oceňování stavební produkce a výsledky oceňování nemovitých věcí. Vyhodnocené rozdíly rozpočtování a oceňování při použití jednotlivých metod jsou objasněny. Další část porovnává jednotlivé přístupy k oceňování nemovitých věcí doplněné o problémové faktory, které byly zjištěny v rámci analýzy. Na závěr jsou shrnuty základní poznatky teoretické části, které byly aplikovány v analýze metod.

3.1 ZHODNOCENÍ ANALÝZY RODINNÝ DŮM HANSPAULKA

V rámci analýzy, která byla provedena v předchozí části, byly nejdříve porovnány metody rozpočtování staveb. Byl zpracován propočet celkových nákladů a položkový rozpočet řešeného rodinného domu. V následující tabulce jsou zrekapitulovány zjištěné výsledky :

PROPOČET		
Kompletní propočet	21 204 094 Kč bez DPH	25 208 277 Kč s DPH
Celkově stavební objekty	8 022 409 Kč bez DPH	9 296 946 Kč s DPH
Stavební objekt SO1 - RD	6 740 217 Kč bez DPH	7 751 250 Kč s DPH

Tab.č.76: Výsledky propočet

POLOŽKOVÝ ROZPOČET		
Kompletní rozpočet SO	10 412 884,65 Kč bez DPH	12 045 992,55 Kč s DPH
Celkově stavební objekty	10 146 942,15 Kč bez DPH	11 740 158,67 Kč s DPH
Stavební objekt SO1 - RD	8 864 750,15 Kč bez DPH	10 194 462,67 Kč s DPH

Tab.č.77: Výsledky položkový rozpočet

Porovnání výsledků propočtu a rozpočtu je zaměřeno především na část stavebního objektu rodinného domu. Z důvodu, že v ostatních výsledcích mohou být započítány odlišné položky. Zjištěné výsledky metod se výrazně rozcházejí. Cena stanovená na základě položkového rozpočtu je téměř o 32 % vyšší než v případě ceny stanovené v rámci propočtu. Rozdíl ve výsledcích je způsoben zejména použitím metod v odlišných fázích výstavbového projektu. Propočet celkových nákladů stavby je zpracováván na základě studie stavby, položkový rozpočet je sestavován na podkladě dokumentace pro stavební povolení nebo provedení stavby.

Cena vypočtená v rámci propočtu rodinného domu je orientační, jelikož se jedná o výpočet pomocí cenových ukazatelů RUSO ÚRS Praha pro daný typ stavebního objektu. Nepřesnost ceny propočtu ovlivňuje druh stavby, v tomto případě nadstandardní provedení rodinného domu. Pro dosažení přesnější ceny v rámci propočtu by bylo nutné použít vlastní oceňovací podklady vytvořené firmou zabývající se podobným typem staveb.

Nejpřesnější metodu stanovení ceny nákladů stavby představuje položkový rozpočet. V našem případě nekompletní dokumentace rodinného domu ovlivňuje přesnost výsledné ceny rozpočtu rodinného domu. Chybějící části projektové dokumentace jsou oceněny cenami z propočtu.

Další část analýzy byla zaměřena na komparaci tržního a administrativního ocenění. Rozdíl byl dokazován oceněním řešeného rodinného domu. Výsledky stanovené jednotlivými metodami ocenění jsou následující :

TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ			
POROVNÁVACÍ METODA	Pozemek	11 641 600 Kč	41 080 285 Kč
	Stavba - RD	29 438 685 Kč	
VÝNOSOVÁ METODA	Rodinný dům	21 629 857 Kč	21 629 857 Kč
NÁKLADOVÁ METODA	Pozemek	11 641 600 Kč	19 664 009 Kč
	Stavba - RD	6 740 217 Kč	
	Venkovní úpravy	1 282 192 Kč	
VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA - vážený průměr			37 091 907 Kč

Tab.č.78: Výsledky metod tržního oceňování

ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ - cena zjištěná dle cenového předpisu			
NÁKLADOVÁ METODA	Pozemek	11 641 600 Kč	21 124 340 Kč
	Stavba - RD	8 844 835,01 Kč	
	Venkovní úpravy	637 900,60 Kč	
POROVNÁVACÍ METODA	Pozemek	11 641 600 Kč	26 245 170 Kč
	Stavba - RD	14 603 566,50 Kč	
CENA ZJIŠTĚNÁ - nákladová metoda			21 124 340 Kč

Tab.č.79: Výsledky metod administrativního oceňování

Výsledné hodnoty prokazují, že výsledek ocenění na tržních principech přesahuje výsledek zjištěný administrativním způsobem. Administrativní cena zjištěná nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu Ministerstva financí činí 21 124 340 Kč, tržní hodnota nemovité věci je stanovena na 37 091 907 Kč. V rámci řešeného nadstandardního rodinného domu je rozdíl v hodnotách téměř 16 mil. Kč. Delší sledování realitního trhu Prahy 6 a především čtvrti Hanspaulka v rámci diplomové práce potvrzuje vyšší výsledné tržní hodnoty. Vzhledem k současnému trhu s nemovitostmi a atraktivitě lokality Hanspaulka má reálné opodstatnění i vyšší tržní hodnota, která více vystihuje skutečný stav na trhu v dané lokalitě a v daný čas. Výsledky metod je téměř nemožné vzájemně porovnat, ocenění pro různé účely uplatňuje odlišné postupy a především vstupy pro ocenění.

Podstatným zjištěním analýzy je výrazný rozdíl cen mezi nákladovou a porovnávací metodou v případě administrativního ocenění, který je u řešeného rodinného domu částečně eliminován absencí opotřebení. Z důvodu, že se jedná o novostavbu rodinného domu. Oceňovací vyhláška definuje hodnotu 1100 m³ obestavěného prostoru jako hranici volby metody. V případě hodnoty do 1100 m³ je nutné použít porovnávací metodu, nad 1100 m³ metodu nákladovou. Obestavěný prostor oceňovaného rodinného vychází z podrobnější

metody ČSN 73 4055, která udává hodnotu 1190,01 m³, v případě zjednodušené metody dle oceňovací vyhlášky je hodnota obestavěného prostoru 1141,46 m³. Pro zjištění jak ovlivní cenu zjištěnou hodnota obestavěného prostoru na mezní hranici, nebo použití podrobnější metody výpočtu obestavěného prostoru byla cena v rámci administrativního ocenění vypočtena kromě stanovené nákladové metody i metodou porovnávací. Cena zjištěná nákladovou metodou činí 21 124 340 Kč a cena zjištěná porovnávacím metodou 26 245 170 Kč. Rozdíl výsledků cen zjištěných jednotlivými metodami je více než 5 mil. Kč. Rozdíl je opodstatněn snížením obestavěného prostoru o 42 m³ respektive 90 m³. V rámci oceňovaného rodinného domu snížení hodnoty představuje zkrácení šířky domu o necelý 1 m.

3.2 KOMPARACE PŘÍSTUPŮ K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Stanovení administrativní ceny se řídí dle přesně předepsané metodiky a předpisů. Poskytuje jasný návod, klade menší důraz na znalosti a zkušenosti. Z tohoto důvodu by se ocenění provedené různými znalci mělo odlišovat zcela minimálně. Cena zjištěná je často odchýlena od skutečné hodnoty nemovité věci, nezohledňuje situaci na trhu. Situaci na trhu zohledňují obecné faktory. Administrativní ocenění má v porovnání s tržním výhodu ve své objektivnosti z důvodu přesně stanoveného postupu. Naproti tomu pro tržní oceňování neexistuje jednoznačný návod, pouze rámec zásad jak hodnotu nemovitosti stanovit. Tržní hodnota je ovlivněna subjektivními názory odhadce, jeho zkušenostmi. Tržní hodnota vychází z podrobné analýzy trhu, snaží se podchytit reálnou situaci na trhu s nemovitostmi. Tržní hodnota se často blíží konečné sjednané kupní ceně. Srovnání lze uzavřít tvrzením, že výsledné hodnoty se mohou značně lišit, vyhláška nemůže podchytit veškeré možnosti trhu. Přístupy nelze vzájemně zaměňovat, oba přístupy jsou využívány k odlišným účelům ocenění a mají své opodstatnění. Základní snahou v současné době je přiblížení úrovně administrativních cen nemovitostí úrovni cen trhu. Prováděcí vyhláška se snaží přiblížit tržnímu ocenění, je důležité stále upravovat a přizpůsobovat jednotlivé koeficienty a vstupy do výpočtu tržním podmínkám.

Problémové faktory

Při analýze jednotlivých oceňovacích metod byly zjištěny některé faktory, které mají negativní vliv na určení ceny nemovité věci. Jedná se především o tyto nedostatky:

- problematika určení podstandardního a nadstandardního vybavení koeficientu K₄ nákladové metody administrativního ocenění,
- určení koeficientu K₅ nákladové metody administrativního ocenění ve velkých městech,
- velký rozdíl ve výsledné ceně zjištěné v případě nákladové a porovnávací metodě administrativního ocenění.

Metody tržního oceňování

Porovnání jednotlivých přístupů v rámci tržního ocenění je z důvodu utřídění získaných poznatků zpracováno v následující tabulce:

	Porovnávací metoda	Výnosová metoda	Nákladová metoda
Základní charakteristika metody	Srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí na trhu upravenými pomocí korekčních činitelů	Ekonomický pohled na nemovitost, očekávané budoucí výnosy z nemovitosti snížené o provozní náklady vztahované k současnosti	Technický pohled na nemovitost, náklady na pořízení nemovitosti snížené o opotřebení a funkční nedostatky ke dni ocenění
Využití metody	V případě dostatečného množství nemovitostí po porovnání	V případě nemovitostí, kde je výnos hlavním motivem - administrativní a obchodní budovy, hotely, sklady	U nemovitostí, kde není možnost porovnání, nezastupitelné v případě pojistné hodnoty a tržní hodnoty inženýrských staveb
Výhody metody	Odraží situaci na daném trhu a v daný čas,	Přístupuje k nemovitosti jako k investici, rychlý test hodnoty, menší časová náročnost	Řeší otázku zda je výhodnější postavit novou stavbu nebo pořídit existující nemovitost, možnost stanovení hodnoty rozestavěné stavby
Nevýhody metody	Složitě vytvořit kvalitní databázi nemovitostí pro porovnání, nelze použít pro specifické nemovitosti, v některých případech malé množství transakcí	V některých případech složitě stanovení výše nájmu, problematika určení kapitalizační míry, budoucí odhady představují riziko	Náročné na kompletní ocenění nebo pouze orientační hodnota stanovená pomocí cenových ukazatelů dle druhu stavby a provedení

Tab.č.80: Porovnání metod tržního oceňování

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo ocenění rodinného domu, který byl předmětem návrhu v rámci mé bakalářské práce v jeho různých fázích životního cyklu, které se promítlo do rozdělení práce na dvě hlavní témata. První bylo věnováno rozpočtování staveb pro sestavení ceny díla ve fázi předinvestiční a investiční. Druhé téma bylo zaměřeno na oceňování nemovitých věcí, k určení ceny stavby ve fázi provozní.

V závěru své diplomové práce bych chtěl velmi pozitivně ohodnotit její přínos pro mou celkovou orientaci v problematice oceňování. Doplnila a ucelila moje znalosti získané během magisterského studia. Při zpracování materiálů k této práci jsem si uvědomil, o jak rozsáhlé téma se jedná. Práce proto v některých oblastech nepostihuje veškerou problematiku oceňování. Nebylo možné nastudovat vše pojednávající a vztahující se k oceňování. Přesto jsem se snažil neopomenout žádnou zásadní informaci. Z mé strany byla snaha vytvořit relativně komplexní představu o dané problematice.

Diplomová práce je rozdělena do tří hlavních částí. V první, teoretické části jsem se snažil vysvětlit základní pojmy, definice a podklady k problematice rozpočtování staveb a oceňování nemovitých věcí. Dále jsem popsal metody tvorby cen v podobě propočtu celkových nákladů a položkového rozpočtu. Snažil jsem se objasnit souhrnou problematiku tržního a administrativního ocenění nemovitostí. Teoretická část je značně rozsáhlá. Důvodem je snaha obsáhnout v obecné rovině veškeré poznatky, které jsou následně aplikovány v analýze metod.

Druhá analytická část je zaměřena na praktickou aplikaci oceňování. Jednotlivé přístupy k oceňování jsou ilustrovány na příkladu ocenění rodinného domu. Nejdříve byla stavba popsána po stránce jejího architektonického a technického řešení. Poté byl zpracován propočet celkových nákladů a položkový rozpočet v programu Kross plus. Dále byla stanovena tržní hodnota váženým průměrem výsledných hodnot porovnávací, výnosové a nákladové metody. Cena zjištěná dle vyhlášky byla vypočtena na základě nákladové metody.

Třetí závěrečná část slouží ke zhodnocení výsledků analytické části. Vyhodnocené rozdíly výsledků při použití jednotlivých metod jsou analyzovány.

Dílčím cílem práce bylo porovnání pohledu tržního a administrativního oceňování na hodnotu nemovitosti. Rozdíl byl dokazován oceněním řešeného rodinného domu v analytické části. V České republice se uplatňuje tržní a administrativní způsob oceňování. Každý z přístupů je vyžadován pro jiné účely a má své opodstatnění. Legislativou upravující oceňování majetku je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku společně s prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Zákon má obecnou povahu, která zaručuje dlouhodobou platnost a možnost reagovat na změny ocenění v rámci prováděcí vyhlášky. Z výsledku tržního a administrativního ocenění řešeného rodinného domu v analytické části je patrné, že i když se prováděcí vyhláška snaží přiblížit úrovni cen trhu, dochází k podstatným rozdílům těchto metod. Tržní přístup se může jevit jako mnohem vhodnější, ale je důležité si uvědomit, že ve státě s tržní ekonomikou, kdy ceny jsou předmětem dohody musí existovat mechanismus, který zajistí ocenění pro případ spravedlivého zdanění v podobě administrativního ocenění.

Doufám, že má práce přispěje nepatrným dílem k lepší orientaci v problematice oceňování i těm, kteří v tomto oboru nemají potřebné znalosti nebo se s ním doposud nesečkali.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- 1) Krejčí, L.: Rozpočtování staveb. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013. 44 s. ISBN 978-80-87438-39-8.
- 2) Schneiderová Heralová, R., Střelcová, I., Brožová, L., Strnad, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. 220 s. ISBN 978-80-01-05226-6.
- 3) ÚRS - kol.: Příručka rozpočtáře. Praha: ÚRS Praha, 2016. 182 s. ISBN 978-80-7369-679-5.
- 4) Bradáč, A., Kledus, M., Krejčíř, P. - kol.: Soudní znaleství. 1. vyd. Brno: CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
- 5) Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Praha: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, 2015. 127 s. ISBN 978-80-86590-14-1.
- 6) Bradáč, A. - kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd. Brno: CERM, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- 7) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- 8) Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- 9) Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ

- Tab č.1:** Přehled nákladů
Tab č.2: Zdroje oceňovacích podkladů
Tab č.3: Role metod tržního oceňování
Tab č.4: Pravidla vyrovnání cen
Tab č.5: Úpravy cen vzorku
Tab č.6: Vztah mezi jednotlivými výnosy
Tab č.7: Druhy oplocení objektu
Tab č.8: Druhy zpevněné plochy
Tab č.9: Přípojky objektu
Tab č.10: Ostatní části objektu
Tab č.11: Soupis rodinný dům
Tab č.12: Struktura stavebních dílů
Tab č.13: Soupis kanalizační přípojka
Tab č.14: Soupis vodovodní přípojka
Tab č.15: Soupis elektro přípojka
Tab č.16: Soupis zpevněná plocha
Tab č.17: Soupis zpevněná plocha
Tab č.18: Soupis jímka dešťová voda
Tab č.19: Soupis oplocení
Tab č.20: Soupis oplocení
Tab č.21: Soupis venkovní bazén
Tab č.22: Soupis venkovní schodiště
Tab č.23: Celkové náklady stavební objekty
Tab č.24: Náklady na projektové práce
Tab č.25: Ostatní investice
Tab č.26: Vedlejší náklady
Tab č.27: Ostatní náklady
Tab č.28: Rezerva na rizika
Tab č.29: Celkové náklady stavby
Tab č.30: Rekapitulace objektů stavby
Tab č.31: Rekapitulace rozpočtu SO1
Tab č.32: Rozpočet stavby SO1
Tab č.33: Údaje nemovitost č.1
Tab č.34: Cena nemovitost č.1
Tab č.35: Údaje nemovitost č.2
Tab č.36: Cena nemovitost č.2
Tab č.37: Údaje nemovitost č.3
Tab č.38: Cena nemovitost č.3
Tab č.39: Údaje nemovitost č.4
Tab č.40: Cena nemovitost č.4
Tab č.41: Údaje nemovitost č.5
Tab č.42: Cena nemovitost č.5
Tab č.43: Údaje nemovitost č.6
Tab č.44: Cena nemovitost č.6
Tab č.45: Databáze porovnání nemovitostí
Tab č.46: Rekapitulace porovnávací hodnoty
Tab č.47: Údaje nemovitost č.1
Tab č.48: Údaje nemovitost č.2
Tab č.49: Údaje nemovitost č.3
Tab č.50: Údaje nemovitost č.4
Tab č.51: Údaje nemovitost č.5
Tab č.52: Údaje nemovitost č.6
Tab č.53: Výpočet průměrné ceny pronájmu
Tab č.54: Předpokládané výnosy
Tab č.55: Provozní náklady
Tab č.56: Výnosová hodnota
Tab č.57: Výpadek nájemného a ztráty
Tab č.58: Provozní náklady
Tab č.59: Transformace výnosů
Tab č.60: Cena stavební pozemek
Tab č.61: Věcná hodnota rodinný dům
Tab č.62: Cena venkovní úpravy
Tab č.63: Rekapitulace nákladové hodnoty
Tab č.64: Analýza hodnot
Tab č.65: Cena zjištěná stavební pozemek
Tab č.66: Výpočet parametru K_4
Tab č.67: Výpočet parametru I_T
Tab č.68: Výpočet parametru I_p
Tab č.69: Výpočet ceny zjištěné rodinný dům
Tab č.70: Výpočet ceny zjištěné venk. úpravy
Tab č.71: Rekapitulace ceny zjištěné - nakl.
Tab č.72: Výpočet parametru I_v
Tab č.73: Výpočet ceny zjištěné rodinný dům
Tab č.74: Rekapitulace ceny zjištěné - porov.
Tab č.75: Rekapitulace metod oceňování
Tab č.76: Výsledky propočet
Tab č.77: Výsledky položkový rozpočet
Tab č.78: Výsledky metod tržního oceňování
Tab č.79: Výsledky administrativ. oceňování
Tab č.80: Porovnání tržního oceňování

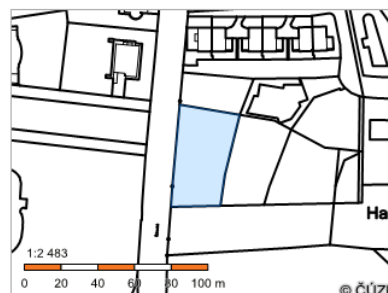
- Obr č.1:** Metody oceňování
- Obr č.2:** Struktura nákladů stavebního projektu
- Obr č.3:** Kalkulační vzorec
- Obr č.4:** Vazba podrobnosti projektové dokumentace a etapy realizace
- Obr č.5:** Cena a hodnota
- Obr č.6:** Západní Vizualizace rodinný dům Hanspaulka
- Obr č.7:** Východní Vizualizace rodinný dům Hanspaulka
- Obr č.8:** Jižní Vizualizace rodinný dům Hanspaulka
- Obr č.9:** Pohled 1 nemovitost č.1
- Obr č.10:** Pohled 2 nemovitost č.1
- Obr č.11:** Pohled 1 nemovitost č.2
- Obr č.12:** Pohled 2 nemovitost č.2
- Obr č.13:** Pohled 1 nemovitost č.3
- Obr č.14:** Pohled 2 nemovitost č.3
- Obr č.15:** Pohled 1 nemovitost č.4
- Obr č.16:** Pohled 2 nemovitost č.4
- Obr č.17:** Pohled 1 nemovitost č.5
- Obr č.18:** Pohled 2 nemovitost č.5
- Obr č.19:** Pohled 1 nemovitost č.6
- Obr č.20:** Mapa porovnávaných nemovitostí

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3083/136
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dejvice [729272]
Číslo LV:	8795
Výměra [m ²]:	1566
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20850	1566

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Příloha č. 3: Cenová mapa stavebních pozemků

