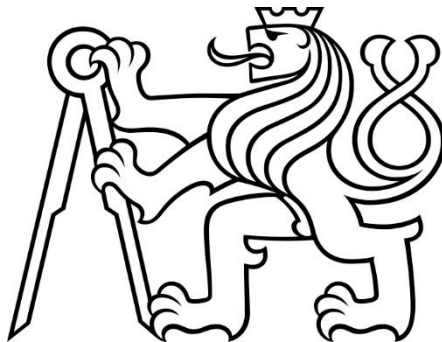


**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2020**

**JANA  
SOPROVÁ**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Soprová** Jméno: **Jana** Osobní číslo: **438519**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Stavební management**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Tržní ocenění rodinného domu a vyhodnocení investice**

Název diplomové práce anglicky:

**Appreciation of family house and evaluation of investment**

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah diplomové práce:

- vymezení základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí, legislativní předpisy
- analýza realitního trhu v okrese Trutnov
- základní výkresová dokumentace rodinného domu, technické řešení, položkový rozpočet na rekonstrukci rodinného domu
- ocenění nemovitosti porovnávací a nákladovou metodou

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.  
VITÁSEK, Stanislav, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Rozpočtování staveb. Praha: Dashöfer, [2018]. ISBN 978-80-87963-76-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **26.09.2019**

Termín odevzdání diplomové práce: **05.01.2020**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studentky

## Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Tržní ocenění rodinného domu a vyhodnocení investice“ vypracovala samostatně s použitím literatury a zdrojů, které uvádím v příloženém seznamu.

V Praze dne .....

.....

Jana Soprová

**Tržní ocenění  
rodinného domu  
a vyhodnocení investice**

**Appreciation of family  
house and evaluation of  
investment**

## Poděkování:

Ráda bych poděkovala panu Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D. za poskytnutý čas a odborné konzultace, za podnětné a cenné rady a návrhy při zpracování mé diplomové práce. Dále také paní Ing. Ivetě Střelcové, Ph.D. za odborné rady při vypracování rozpočtu, a především bych chtěla poděkovat také rodině, která mě během studia podporovala.

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá oceněním rodinného domu a stanovení nákladů na rekonstrukci objektu. Práce je rozdělena do několika částí. Teoretická část popisuje základní pojmy a metody v oceňování nemovitostí a rozpočtování. Praktická část pak zahrnuje aplikaci metod na posuzovaném rodinném domě a zhodnocení investice.

## **Klíčová slova**

Oceňování nemovitostí, cena, hodnota, analýza trhu, tržní hodnota, oceňování na tržních principech, porovnávací metoda, výnosová metoda, nákladová metoda, rozpočet, rekonstrukce

## **Annotation**

The diploma thesis deals with the valuation of family house and determination of the cost of reconstruction of the building. The diploma thesis is divided into several parts. The theoretical part describes the basic concepts and methods in real estate valuation and budgeting. The practical part includes the application of methods on the assessed family house and investment evaluation.

## **Keyword**

Property valuation, price, value, market analysis, market value, appraisal on market principles, comparative method, income method, cost method, budget, reconstruction

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>1. TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1.1. Oceňování nemovitých věcí</b> .....	<b>12</b>
1.1.1. Věc nemovitá, stavba, pozemek .....	12
1.1.2. Zastavěná plocha .....	13
1.1.3. Podlahová plocha .....	14
1.1.4. Obestavěný prostor .....	14
1.1.5. Znalec a odhadce .....	15
1.1.6. Cena a hodnota .....	15
1.1.7. Bonitovaná půdně ekologická jednotka .....	18
1.1.8. Průkaz energetické náročnosti budovy .....	18
1.1.9. Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci .....	20
1.1.9.1. Nákladová metoda .....	20
1.1.9.2. Porovnávací metoda .....	21
1.1.9.3. Výnosová metoda .....	23
<b>1.2. Rozpočtování staveb</b> .....	<b>27</b>
1.2.1. Základní pojmy .....	27
1.2.2. Klasifikace ve stavebnictví .....	28
1.2.2.1. Jednotná klasifikace stavebních objektů - JKSO .....	28
1.2.2.2. Klasifikace stavebních děl – CZ-CC.....	29
1.2.2.3. Třídník stavebních konstrukcí a prací – TSKP.....	29
1.2.3. Náklady a ceny .....	30
1.2.3.1. Náklady na stavební činnost .....	30
1.2.3.2. Náklady na stavební objekt.....	31
1.2.3.3. Celkové náklady výstavby.....	32
1.2.4. Podklady pro rozpočtování .....	33
1.2.5. Poklady pro oceňování .....	33
1.2.6. Podrobný položkový rozpočet.....	34
<b>2. PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>38</b>
<b>2.1. Analýza trhu nemovitostí</b> .....	<b>38</b>
2.1.1. Analýza trhu nemovitostí v okrese Trutnov .....	38

---

2.1.1.1.	Vymezení zájmového území .....	38
2.1.1.2.	Charakteristika zájmového území .....	39
2.1.1.3.	Rezidenční nemovitosti v okrese Trutnov .....	40
2.1.1.4.	Komerční nemovitosti v okrese Trutnov .....	40
2.1.1.5.	Pozemky v okrese Trutnov.....	41
2.1.1.6.	Shrnutí analýzy trhu nemovitostí.....	41
<b>2.2.</b>	<b>Technické řešení a rekonstrukce objektu.....</b>	<b>51</b>
2.2.1.	Údaje o stavbě.....	51
2.2.2.	Zásady architektonického a dispozičního řešení .....	51
2.2.3.	Plochy a osvětlení.....	52
2.2.4.	Technické a konstrukční řešení objektu.....	52
2.2.4.1.	Stavební řešení.....	52
2.2.4.2.	Konstrukční a materiálové řešení.....	52
2.2.5.	Projektová dokumentace .....	53
2.2.6.	Fotodokumentace .....	53
<b>2.3.</b>	<b>Rozpočet na rekonstrukci rodinného domu.....</b>	<b>54</b>
2.3.1.	Položkový rozpočet.....	54
<b>2.4.</b>	<b>Odhad tržní hodnoty nemovitosti.....</b>	<b>60</b>
2.4.1.	Vstupy pro ocenění z místního šetření .....	61
2.4.1.1.	Prohlídka nemovitosti.....	61
2.4.1.2.	Vlastnictví.....	61
2.4.2.	Místopis a návaznosti v území.....	61
2.4.2.1.	Všeobecné místopisné údaje .....	61
2.4.2.2.	Územní plány obce staré buky.....	62
2.4.2.3.	Radonové zatížení .....	63
2.4.2.4.	Přístup k oceňované nemovitosti .....	63
2.4.3.	Popis objektu, technické řešení .....	63
2.4.3.1.	Všeobecné údaje o oceňované nemovitosti.....	63
2.4.3.2.	Dispozice a výměry budovy .....	63
2.4.3.3.	Technický stav a opotřebení .....	64
2.4.3.4.	Stavebně – technické provedení budovy a vybavení .....	65
2.4.4.	Stanovení hodnoty nemovitosti metodou nákladovou.....	66
2.4.4.1.	Rodinný dům č.p. 168 .....	66
2.4.4.2.	Pozemky .....	66

---



---

2.4.4.3. Rekapitulace hodnoty metodou nákladovou .....	70
2.4.5. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací .....	70
2.4.5.1. Rekapitulace hodnoty metodou porovnávací .....	75
2.4.6. Závěr .....	75
<b>2.5. Analýza návratnosti investice.....</b>	<b>76</b>
2.5.1. Výnosy a náklady při pronájmu nemovitosti.....	76
2.5.2. Vyhodnocení investice.....	77
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>80</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>81</b>
<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>82</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>83</b>
<b>POUŽITÉ ZDROJE A LITERATURA.....</b>	<b>84</b>

## ÚVOD

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitých věcí. Práce je zaměřena na tržní oceňování. Ocenění nemovité věci založené na tržních principech a tím zjištění tržní hodnoty je důležité především pro případ prodeje či úvěrového zajištění nemovitosti. Tržní hodnota je důležitá pro majitele, který chce danou nemovitost zobchodovat za co možná nejvyšší, ale zároveň reálnou cenu. Zároveň je důležitá pro kupce, který vyžaduje přijatelnou cenu. Oceňování nemovitých věcí je složitou disciplínou a je závislé na znalostech trhu a zkušenostech odhadce.

Cílem této diplomové práce je především popsat základní terminologii a metody tržního oceňování a dále ocenit vybranou nemovitou věc, a tím stanovit tržní hodnotu této nemovité věci. Pro ocenění jsem si vybrala rodinný dům v Královéhradeckém kraji. Tržní ocenění rodinného domu má za výsledek stanovit tržní hodnotu, při které by tyto nemovité věci mohly být prodány v daný čas a za daných podmínek na trhu. Dalším cílem této diplomové práce je sestavení položkového rozpočtu v programu Callida a určit celkové náklady na rekonstrukci objektu a dále také vyhodnotit, zda je nemovitá věc vhodná jako investiční příležitost.

Práce je rozdělena do několika částí. V teoretické části je popsána základní problematika, terminologie a metody v tržním oceňování a rozpočtování. V praktické části se práce věnuje analýze trhu v okrese Trutnov, tržnímu ocenění rodinného domu a sestavení položkového rozpočtu na rekonstrukci objektu. V závěrečné části je zhodnocení nemovité věci z hlediska vhodnosti investice a základní doporučení pro majitele objektu. Diplomová práce poskytuje ucelené informace k problematice oceňování a rozpočtování a teoretické znalosti jsou poté aplikovány na konkrétním objektu.



# 1. TEORETICKÁ ČÁST

## 1.1. Oceňování nemovitých věcí

Oceňování nemovitých věcí je činnost, která se věnuje určování hodnoty nemovité věci dle technických, právních a užitných vlastností. Oceňování provádíme podle oceňovacích metod a předpisů. Důležité názvosloví a terminologie se dají nalézt v Občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) a v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.).

### 1.1.1. Věc nemovitá, stavba, pozemek

Novela občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. vydaná 1. 1. 2014 zavedla do oblasti oceňování pojem „nemovitá věc“ na místo dříve užívaného pojmu „nemovitost“. Za nemovité věci považujeme pozemky nebo stavby, které jsou pevně spojeny se zemí, jelikož stavba už není dle novely samostatnou věcí. Existují však výjimky, například pokud stavba a pozemek měli před datem nabití účinnosti novely jiného vlastníka, není stavba považována za součást pozemku a mají rozdílná parcelní čísla. [12]

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí:

- katastrálního území,
- vlastnickou,
- stanovenou regulačním plánem,
- určenou územním rozhodnutím,
- určenou společným povolením, kterým se stavba povolí,
- určenou veřejnou právní smlouvou,
- určenou územním souhlasem,
- danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem.

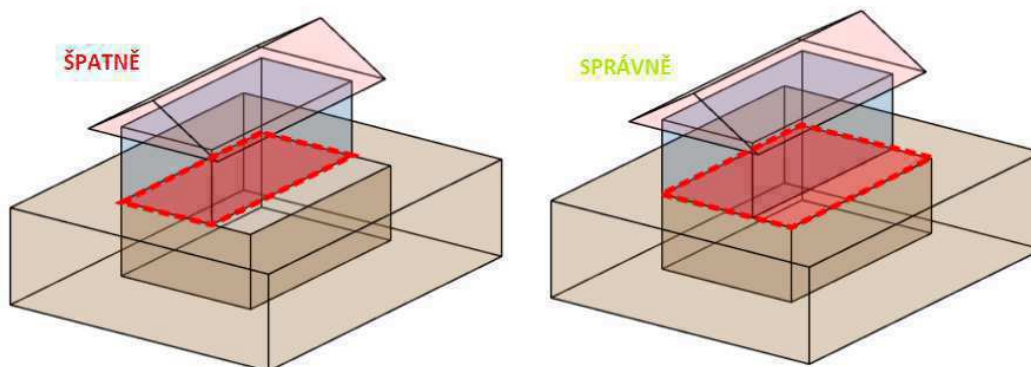
Pokud je pozemek geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a je označen katastrálním číslem, pak hovoříme o parcele. Pozemek, který je v katastru označen jako druh zastavěná plocha je obvykle označován za stavební parcelu, vše ostatní je pozemková parcela. [13]

Stavbou rozumíme výsledek stavební činnosti a lze ji různě dělit dle druhu využití, účelu a využití terénu. Konkrétní stavba je vždy určena číslem

popisným, případně číslem evidenčním a katastrálním územím, ve kterém byla postavena. [14]

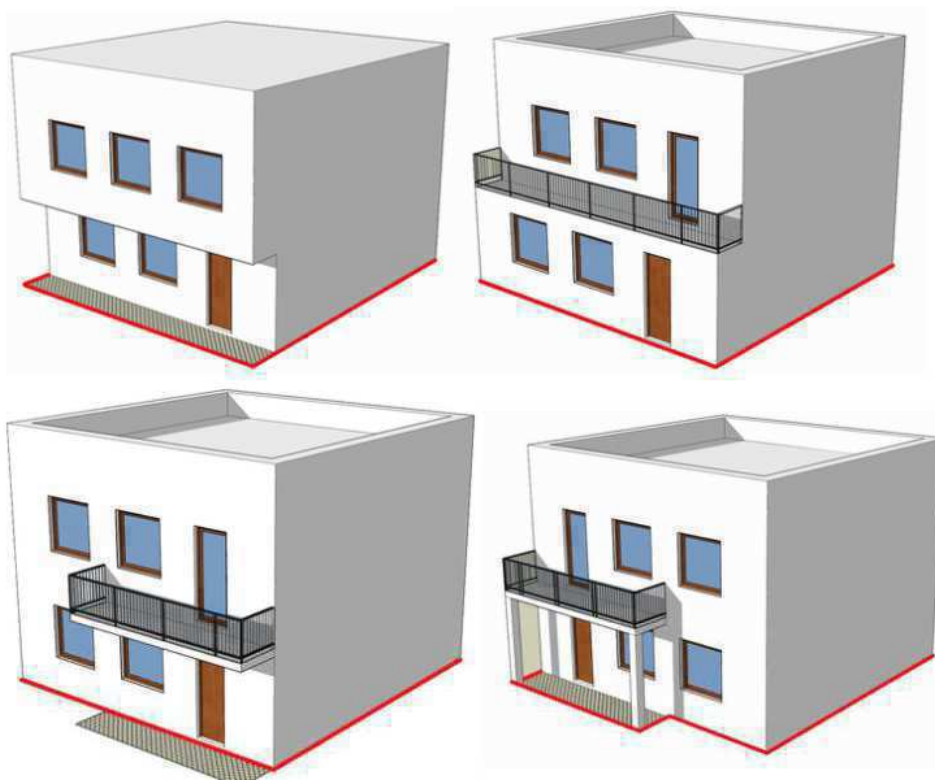
### 1.1.2. Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou se dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. rozumí půdorysný průmět vnějšího líce všech obvodových (podzemních a nadzemních) stěn objektu viz obrázek č. 1.



Obr. 1 – Rozdíl v uvažování zastavěné plochy [17]

Do zastavěné plochy se nezapočítává zateplení objektu a veškeré izolační přízdívky. Druhy uvažovaných zastavěných ploch na obrázku č. 2. [16]



Obr. 2 – Zobrazení zastavěné plochy v několika případech [17]

### 1.1.3. Podlahová plocha

Podlahovou plochou rozumíme součet všech podlahových ploch v objektu. Podlahová plocha vede po horním líci daného podlaží a je určena vnitřním povrchem (omítkou) po obvodu svislých konstrukcí. Do podlahové plochy se započítávají i plochy zastavěné kuchyňskými linkami, vestavěnými skříněmi a topnými tělesy. Do podlahové plochy se naopak nezapočítávají volné plochy dveřních a okenních ústupků, plochy komínů, instalačních šachet a světlíků. V tabulce níže je přehled koeficientů, které je nutno zohlednit při přepočtu podlahové plochy na plochu započítatelnou. [16]

Tab. 1 - Koeficienty pro přepočet podlahové plochy [18]

Popis	Koeficient
Obytná místnost + místnosti související (sociální zařízení)	1
Místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou	1
Místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,3 m světlé výšky	0
Schodiště (platí i pro podesty, výtahy)	1 (jen 1x)
Komory, sklepy, technické místnosti, místnosti se saunou (uvnitř jednotky)	1
Komory, sklepy, technické místnosti, místnosti se saunou (mimo jednotku)	0,5
Terasy, balkóny a pavlače	0,5
Nezasklené lodžie	0,2
Zasklené lodžie (zimní zahrada)	1
Garážové stání	0

### 1.1.4. Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je součet obestavěného prostoru horní a spodní stavby včetně podkroví vyjma základové konstrukce.

a) Spodní stavba

Obestavěný prostor je určen vnější hranou obvodových stěn bez izolačních přízdívek a také spodním lícem podlahy v nejnižším podlaží.

#### b) Horní stavba

Obestavěný prostor je určen vnější hranou obvodových stěn a také spodním lícem podlahy v 1. NP. V případě, že objekt má půdní prostory je z horní strany ohraničen horním lícem podlahy na půdě.

#### c) Zastřešení

Obestavěný prostor je určen pomocí zastavěné plochy a součtu průměrné výšky nadezdívky a výšky hřebene. V případě složitých tvarů je pak nutno střechu vymodelovat a spočítat přesný objem.

Otvory a výklenky ve zdech, lodžie a nezapuštěné průchody se z obestavěného prostoru neodečítají. Naopak balkóny a přístřešky, které vystupují z fasády více než 0,5 m, římsy, vikýře s plochou do 1,5 m<sup>2</sup>, komíny, ventilace a atiky se do obestavěného prostoru nezapočítávají. [16]

### 1.1.5. Znalec a odhadce

Znalec tvoří znalecké posudky (dle zákona), zatímco odhadce se věnuje stanovení tržní hodnoty. V praxi je skutečnost bohužel taková, že znalci fungují i jako odhadci (opačně to není možné).

*„Znalcem může být pouze osoba jmenována ministrem financí nebo soudem podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb.“ [22]*

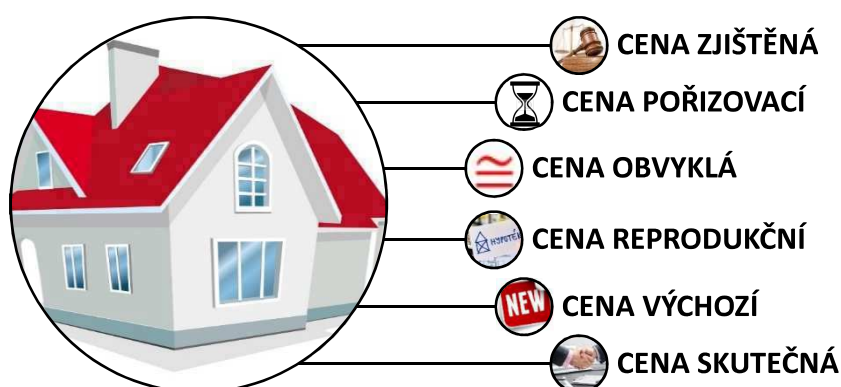
*„Odhadcem může být osoba, která má potřebnou kvalifikaci a zkušenosti. Činnost odhadce se řadí mezi živnosti vázané. Posudek vydaný odhadcem se týká tržní hodnoty nemovitostí. Odhadce si může také podat žádost o certifikaci v oblasti oceňování nemovitých věcí.“ [22]*

### 1.1.6. Cena a hodnota

V oceňování je nutné rozlišovat pojmy cena a hodnota. Dost často se tyto termíny zaměňují. Cena je skutečně zaplacená nebo požadovaná částka za službu nebo zboží. Hodnota není skutečně zaplacená nebo požadovaná cena, ale ekonomický pojem vyjadřující vztah mezi zbožím nebo službou a mezi prodávajícím. Znalec určuje hodnotu věci či majetku, nikoliv jejich cenu. Cena majetku je určena až trhem, respektive průnikem poptávky a nabídky. [19]

Tab. 2 – Druhy cen [19]

<b>CENA ZJIŠTĚNÁ</b>	Jedná se o cenu administrativní. V současné době se využívá v souvislosti s dědickou, darovací a nabyvací daní z nemovité věci.
<b>CENA POŘIZOVACÍ</b>	Cena pořizovací se nazývá cena historická. Cena pořizovací vyjadřuje částku, za kterou se danou nemovitou věc podařilo pořídit. Od této ceny neodečítáme opotřebení.
<b>CENA REPRODUKČNÍ</b>	Jedná se o cenu, za kterou se dá pořídit podobná nová nemovitá věc. Z této ceny není odečteno opotřebení. Je možné ji určit pomocí položkového rozpočtu nebo pomocí jednotkových cen za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru a za m <sup>2</sup> zastavěné plochy.
<b>CENA OBVYKLÁ</b>	Jedná se o cenu, za kterou byly prodány objekty podobného charakteru k danému dni ocenění. Tato cena se určuje porovnáním s podobnými nemovitými věcmi nejlépe ve stejné lokalitě.
<b>MIMOŘÁDNÁ CENA</b>	Do mimořádné ceny se promítají okolnosti, které mohou mít vliv na celkovou cenu (např. vztah kupujícího a prodávajícího, obliba nemovité věci).
<b>VÝCHOZÍ CENA</b>	Jedná se o cenu, která představuje hodnotu nové nemovité věci. Od této ceny neodečítáme opotřebení (např. stáří). Jinými slovy lze říci, že jde o cenu nákladovou.
<b>SKUTEČNÁ CENA</b>	Cena, za kterou byly dané nemovité věci prodány. Zjistíme ji nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu nebo od realitních kanceláří.

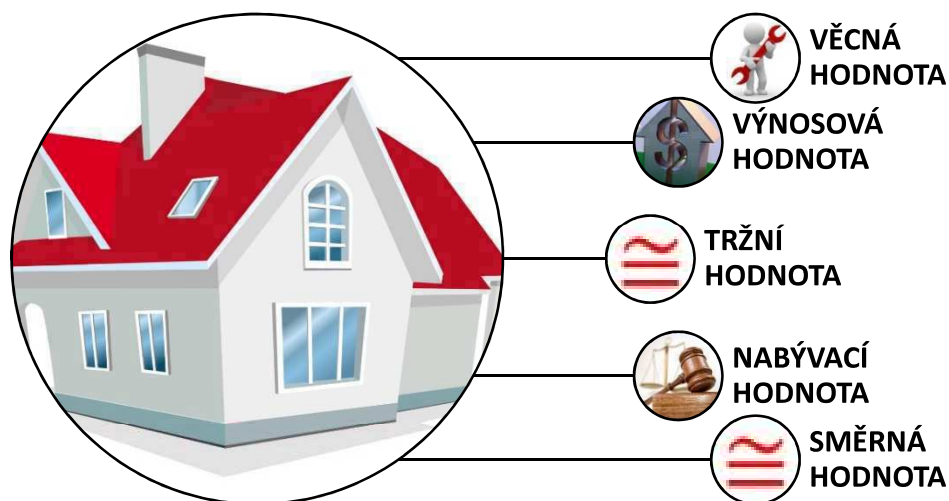


Obr. 3 – Druhy cen



Tab. 3 – Druhy hodnot [19]

<b>VĚCNÁ HODNOTA</b>	Tato cena určuje hodnotu nemovité věci k danému časovému údaji včetně snížení o odpovídající opotřebení a náklady, které jsou potřeba k odstranění závažných vad.
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA</b>	Tato hodnota vypovídá o tom, jaké můžeme čekat výnosy z dané nemovité věci. Určuje se především u nemovitých věcí, kde máme zajištěné nájemné. U této hodnoty je nutno odečíst náklady na provoz a údržbu, daň z nemovité věci nebo roční odpisy.
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	Tato hodnota se nejbližší přibližuje ceně obvyklé. Vyjadřuje cenu, za kterou by mohla být nemovitá věc prodána v den ocenění. Cena je odhadnuta na základě prodejů jiných podobných a srovnatelných nemovitých věcí s přihlédnutím na rozdíly.
<b>NABÝVACÍ HODNOTA</b>	Je to hodnota, která se určuje v případě nabytí nemovité věci a určení výše daně. Zjišťuje se přesně ke dni, kdy došlo k nabytí nemovité věci.
<b>SMĚRNÁ HODNOTA</b>	Tato hodnota vychází z údajů o okolních nemovitých věcech, mezi kterými se porovnává nemovitá věc nachází. Tuto hodnotu můžeme určit například u pozemku se stavbou (tvoří celek), u pozemku bez trvalého porostu, na kterém není žádná stavba. Naopak nezjišťujeme u lesního pozemku, vodní plochy nebo hromadných garáží.



Obr. 4 – Druhy hodnot

### 1.1.7. Bonitovaná půdně ekologická jednotka

Bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje produkční schopnost zemědělské půdy a způsob nejlepšího využití. Má vliv na hodnotu pozemku a je ovlivněna především půdními a klimatickými podmínkami pozemků. Bonitovaná půdně ekologická jednotka se označuje pětímístným kódem. První číslo vyjadřuje klimatické prostředí (např. suchý). Druhé a třetí číslo vyjadřuje zařazení do půdní jednotky (např. černozem). Čtvrté číslo vyjadřuje svažitost a orientaci vzhledem ke světovým stranám. Páté číslo vyjadřuje skeletovitost a hloubku půdního profilu (např. bezskeletovitá půda hluboká). Jednotlivá čísla pětímístného kódu mají svůj význam viz následující obrázek č. 5. [20]



Obr. 5 – Význam kódu BPEJ

### 1.1.8. Průkaz energetické náročnosti budovy

Tento dokument bývá označován jako energetický štítek budovy. Jedná se o dokument, který zpracovává na základě dostupných nebo osobně zjištěných informací oprávněná osoba Ministerstva průmyslu a obchodu, resp. oprávněný energetický specialista. Obsahuje informace o energetické náročnosti dané nemovité věci. Odhaluje spotřebu energie a navrhuje doporučená opatření ke snížení energetické náročnosti. Toto bývá znázorněno pomocí stupnice od A až po G, kde A je nejúspornější a G je nejméně úsporná. V následující tabulce č. 4 je ukázáno, kdy musí být zpracován energetický štítek budovy. Průkaz energetické náročnosti je platný 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo po provedení větší změny dokončené budovy. [21]



Tab. 4 – Důvod zpracování průkazu energetické náročnosti [21]

Druh nemovité věci	Důvod	Poznámky
<b>Domy</b>	Pronájem	Vždy
	Prodej	Vždy
	Novostavba	Od 1.1.2020 musí spadat do limitu „budovy s téměř nulovou spotřebou energie“
	Rekonstrukce	Změna obálky na ploše větší než 25 %
<b>Bytové domy</b>	Celoročně	Panelové a bytové domy nad 1000 m <sup>2</sup>
	Prodej	Vždy
	Pronájem	Vždy
<b>Byty</b>	Prodej	Je možno nahradit vyúčtováním dodávek energií za poslední 3 roky
	Pronájem	-
<b>Veřejné</b>	Celoročně	Pro budovy, kde je energeticky vztažná plocha nad 250 m <sup>2</sup>
<b>Administrativa</b>	Celoročně	Orgány veřejné moci (např. obecní úřad)
	Pronájem	Vždy
<p>Poznámka: Není nutné zpracovat pro nemovité věci, které jsou následujícího charakteru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- energeticky vztažná plocha menší než 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>- budovy pro náboženské účely,</li> <li>- stavby pro rodinnou rekreaci,</li> <li>- budovy, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci,</li> <li>- průmyslový a výrobní provoz do 700 GJ za rok,</li> <li>- budovy postavené před 1.1.1947 v případě dohody mezi kupujícím a prodávajícím,</li> <li>- budovy pro obranu státu.</li> </ul>		

### 1.1.9. Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci

Aktuálně máme tři základní metody oceňování. Jedná se o metodu porovnávací, metodu nákladovou a metodu výnosovou. V současnosti používáme všechny tři metody nebo případně jejich kombinace. Jejich použití záleží však na druhu, povaze a účelu oceňované nemovité věci. Rozhodnutí o výběru použité metody pak závisí na odhadci.



Obr. 6 – Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci

#### 1.1.9.1. Nákladová metoda

Tato metoda popisuje náklady na znovuvybudování či pořízení stavby. Hodnota nemovité věci je snížena o opotřebení, funkční nedostatky a ekonomické nedostatky objektu. Výsledkem této metody je věcná hodnota, která se vypočte jako reprodukční hodnota se zohledněním opotřebení včetně nákladů na nákup pozemku. [30]

##### POSTUP NÁKLADOVÉ METODY:

- Popis nemovitosti
- Výpočet obestavěného prostoru (viz kapitola 1.1.4. Obestavěný prostor)
- Stanovení typu objektu
- Výpočet reprodukční ceny (viz kapitola 1.2.5. Podklady pro oceňování)
- Životnost

V oceňování nemovitostí rozlišujeme technickou, ekonomickou, morální a právní životnost. Technická životnost je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání, kdy už nelze stavbu bezpečně využívat. Technická životnost stavby je dána průměrnou technickou životností jednotlivých prvků, ty jsou dány

v oceňovací vyhlášce. Ekonomická životnost je doba od možného komerčního využití nemovitosti do doby, kdy už není schopna vytvářet výnos. Jedním z hlavních faktorů jsou provozní náklady. Morální životnost je doba od možného komerčního využití nemovitosti do doby jejího zchátrání. Poslední právní životnost je doba od vzniku nemovitosti jako věci do doby zániku nemovitosti jako věci (dle občanského zákoníku). [30]

#### F. Opotřebení

Věcnou hodnotu stavby ovlivňuje výše opotřebení. To nám vyjadřuje skutečnost, že nemovitost vlivem používání stárne. Opotřebení se udává v % z hodnoty nové stavby. V oceňování nemovitostí existují tři základní výpočty opotřebení – globální, analytický a nákladový způsob. Globální způsob vychází z odhadu celkové životnosti stavby a pracuje s lineárním průběhem po celou dobu životnosti. Pro výpočet existuje několik metod např. lineární metoda, Kusýnova metoda, Rossova metoda a další. Analytický způsob je nejpřesnější, ale zároveň nejnáročnější. Principem analytické metody je rozložení stavby na dílčí prvky a stanovení jejich opotřebení. Následně se váženým průměrem vypočte celkové opotřebení stavby. Nákladový způsob vychází z předpokladu celkových nákladů na odstranění vad a uvedení do bezvadného stavu. [30]

#### G. Funkční a ekonomické nedostatky

Morální zastarání stavby je jedním z faktorů funkčních nedostatků. Morální zastarání představuje např. nevhodná dispozice bytu nebo zastaralé příslušenství. Funkční nedostatky dělíme na základní a provozní. Základní nedostatky vyjadřují poměr mezi ideálními užitnými podmínkami a podmínkami oceňované stavby. Provozní nedostatky vychází z provozu objektu. Řadíme sem například vysoké náklady na vytápění. Ekonomické nedostatky jsou na rozdíl od funkčních nedostatků vyjádřeny vztahem mezi věcnou a tržní hodnotou nemovitosti. [30]

### 1.1.9.2. Porovnávací metoda

Jak už název metody vypovídá, tato metoda je založena na porovnávání s podobnými nebo srovnatelnými nemovitými věcmi. Dříve než se pustíme do samotné aplikace porovnávací metody, je nutné zjistit, zda se na trhu vyskytují srovnatelné nemovité věci.

## POSTUP POROVNÁVACÍ METODY

### A. Přípravná fáze

Tato fáze spočívá ve sběru dat. Sběr dat můžeme dělit na přímo získaná data a nepřímo získaná data. Přímá získaná data jsou informace, které získáme přímo od prodávajícího. Tyto informace jsou nejvíce přesné a pravdivé. Starší data jsou možné získat na vyžádání. Nepřímá získaná data jsou méně přesná, jelikož nejsou získávané přímo od prodávajícího. Jsou to například informace od realitních kanceláří, webových stránek nebo inzerce. Cena objektu je ve většině případů ovlivněna představami o kupní ceně a bývá nadsazena. [30]

### B. Porovnávací fáze

V této fázi se pracuje s daty získanými v přípravné fázi. Metoda spočívá ve volbě co nejpodobnějších vzorků v porovnání s oceňovanou nemovitostí a dále k nalezení odlišností, které mají vliv na tržní cenu objektu. [30]

### C. Závěrečná fáze

Závěrečná fáze analyzuje a vyhodnocuje dílčí výsledky jednotlivých porovnávaných a stanovuje výslednou porovnávací hodnotu. [30]

## VÝBĚR NEMOVITOSTÍ PRO POROVNÁNÍ

Prodejní cena bývá vztažena k celku, tudíž je potřeba nemovitosti porovnávat jako celek. Obecné doporučení je použití tří až pěti vzorků z příslušného okolí. Nemovitosti by měly být porovnatelné v následujících parametrech:

- velikost, významnost polohy,
- účel nemovitosti,
- velikost a rozsah využití,
- kvalita,
- funkčnost,
- hodnota.

## KOREKČNÍ ČINITELE

Korekční činitele vyjadřují rozdíl mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávacími vzorky. Platí pravidlo, že čím větší jsou rozdíly, tím větší bude rozdíl mezi cenou. Je nutné tedy ceny porovnávaných nemovitostí vhodně upravit dle daných odlišností jednotlivých porovnávaných nemovitostí. [30]

Tab. 5 – Základní cenotvorné odlišnosti [30]

<b>Vlastnická práva</b>	Smluvně upravená výše nájemného
	Věcná břemena, služebnosti
<b>Finanční podmínky transakce</b>	Platby předem, dodatečně
	Provize, poplatky
<b>Obchodní podmínky transakce</b>	Obchod mezi spřízněnými subjekty
	Emotivní vztah
<b>Tržní podmínky transakce</b>	Inflace
	Změna úrokových sazeb
<b>Daňové podmínky transakce</b>	Ceny s DPH
	Ceny bez DPH
<b>Poloha nemovitosti</b>	Velikost obce, význam obce, poloha
	Parkovací možnosti
	Dopravní dostupnost
	Tvar a využití pozemku
<b>Technické charakteristiky</b>	Kvantita (výměra pozemku, zastavená plocha, podlahová plocha)
	Kvalita (druh konstrukce, architektura)
<b>Ekonomické charakteristiky</b>	Velikost pronajímatelných ploch
	Provozní a obnovovací náklady
<b>Nerealitní faktory</b>	Vnitřní vybavení
	Zařízení

### 1.1.9.3. Výnosová metoda

Principem výnosové metody je schopnost nemovité věci vytvářet výnos. Hodnota u této metody je nalezena pomocí budoucího prospěchu z objektu. Tato metoda hodnotí prospěch na základě kvantitativní a kvalitativní analýzy. Kvantitativní parametr je představen penězi a kvalitativní parametr představuje životnost, stabilitu a spolehlivost. Čím vyšší prospěch potenciální poptávající od posuzovaných nemovitostí očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat. [30]

*„Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnu, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“ [15]*

## DRUHY VÝNOSŮ

### A. Potencionální hrubý výnos (HPV)

Tento typ výnosu definuje celkový výnos z nemovitosti, který můžeme očekávat za určitou dobu (nejčastěji za rok tzn. Kč/rok). V tomto typu výnosu se neuvažuje s provozními náklady a předpokládá se, že nemovitost bude zcela obsazena a nedojde k výpadku nájemného.

V současné době rozlišujeme dva typy nájemného – tržní nájemné a smluvní nájemné. O smluvním nájemném hovoříme v případě, kdy je pevně stanoveno smluvní dohodou v podobě nájemní smlouvy. Naopak o tržním nájemném hovoříme, pokud se výše nájemného odvozuje z místního trhu. [28]

### B. Hrubý efektivní výnos (HEV)

Jedná se o potencionální hrubý výnos snížený o provozní náklady. Provozní náklady dělíme na tři typy – variabilní, fixní a obnovovací náklady.

Fixní náklady uvažujeme vždy a nemají vliv na obsazenost nemovitosti. Lze je odvodit z minulého období. Mezi fixní náklady řadíme daň z nemovité věci nebo pojištění nemovitosti.

Variabilní náklady závisí na intenzitě a způsobu využívání nemovitosti. Mezi variabilní náklady řadíme náklady na správu objektu, na opravy, na provoz, na úklid a další.

Obnovovací náklady jsou náklady na průběžnou výměnu stavebních konstrukcí a vybavení s krátkodobou životností. [28]

### C. Čistý provozní výnos

Tento typ výnosu je finální a nepřesnější. Jedná se o hrubý efektivní výnos snížený o provozní a jiné náklady. Vztahuje se k určitému časovému období (nejčastěji roku). Výnos je ještě nutné transformovat z budoucí na současnou hodnotu pomocí metody kapitalizace nebo diskontace. [28]



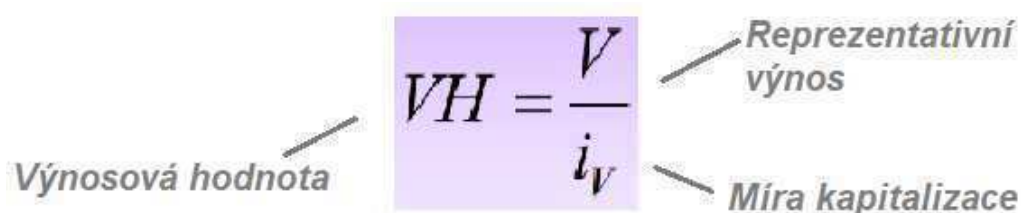
<b>potenciální hrubý výnos (PHV)</b>
- výpadek nájemného a ztráty ( $r_{VN}$ )
= <b>efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- provozní náklady (PN)
= <b>čistý provozní výnos (V)</b>
- splátky půjčky ( $R_S$ )
= <b>čistý provozní výnos po odpočtu splátek (<math>V_M</math>)</b>

Obr. 7 – Vztah mezi jednotlivými výnosy [29]

## TRANSFORMACE VÝNOSŮ NA SOUČASNOU HODNOTU

### A. Metoda kapitalizace

V této metodě se vychází pouze z jednoho hlavního výnosu a míry kapitalizace. Existují dva základní způsoby kapitalizace – kapitalizace přímá a výnosová. Přímá kapitalizace vychází z principu, že uvažujeme míru kapitalizace bez rozlišení návratnosti a výnosnosti. Hovoříme o tzv. věčné rentě. U výnosové metody kapitalizace se míra kapitalizace skládá z míry výnosnosti a složky na návratnost.


$$VH = \frac{V}{i_v}$$

Obr. 8 – Transformace pomocí přímé kapitalizace [29]

Stanovení míry výnosnosti = míry kapitalizace

- Porovnáním (poměr skutečných výnosů z nemovitostí a skutečně realizovaných tržních cen)
- Kalkulovaná míra (skutečná míra + inflace + rizika + ekonomická životnost)

## B. Metoda diskontace

Tato metoda se užívá v případě, když výnosy nejsou pravidelné a systematické. V této metodě se pracuje s ročními výnosy, které se postupně odúročují a současné hodnoty se následně sečtou, čímž se získá celkový výnos z objektu. Tuto metoda můžeme najít i pod pojmem diskontované cash-flow. K odúročení se podobně jako u kapitalizace používá tzv. diskontní míra. Diskontní míra zahrnuje výnosy a míru rizika.

$$VH = V_1 * \frac{1}{(1+i_d)^1} + V_2 * \frac{1}{(1+i_d)^2} + V_3 * \frac{1}{(1+i_d)^3} + \dots + V_n * \frac{1}{(1+i_d)^n}$$

Obr. 9 – Transformace pomocí diskontace [29]

## 1.2. Rozpočtování staveb

Na základě individuálních požadavků investora, které jsou vyjádřeny pomocí projektové dokumentace či dodacími a kvalitativními podmínkami, jsou prováděny stavební práce. Myšlenkou rozpočtování je pak sestavení výčtu všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností. Investor se zajímá o částku, kterou bude muset za stavební práce zaplatit, dodavatel se zajímá o částku, kterou bude účtovat a projektant pak od výše celkových nákladů odvíjí svůj honorář. Existují tři základní přístupy k tvorbě ceny – nákladový, poptávkový a konkurenční orientovaný. Ve stavebnictví se nejčastěji uplatňuje nákladový přístup, který spočívá v kalkulaci všech nákladů včetně připočtení ziskové přírážky. [23]

### 1.2.1. Základní pojmy

#### ROZPOČTOVÁNÍ

*„Základní myšlenkou rozpočtování ve stavebnictví je sestavit výčet, pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a tyto náklady zařadit do předem dohodnutých skupin tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky stavebního řízení.“ [24]*

#### VÝKAZ VÝMĚR

Výkaz výměr se stanovuje na základě projektové dokumentace. Oceňování se provádí pomocí měrných jednotek (m<sup>3</sup>, normohodiny a další). Je důležité výkaz výměr zpracovat přesně, aby předpokládané výměry co nejvíce odpovídali skutečně realizovaným pracím a dodávkám. Přesnost výkazu záleží na úrovni a přesnosti zpracované projektové dokumentace.

#### SMLOUVA O DÍLO

Smlouva o dílo definuje vztah mezi zhotovitelem a objednavatelem. Tato problematika je vymezena novelou občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (díl 8). Smlouva o dílo definuje podmínky platnosti ceny, platební a dodací podmínky, záruky a sankce za nesplnění podmínek. Níže jsou uvedeny jednotlivé body, které by smlouva o dílo měla obsahovat. [25]

- 1) Identifikace smluvních stran
- 2) Typ smlouvy
- 3) Vlastnická práva
- 4) Popis předmětu smlouvy
- 5) Výsledek a cíl díla
- 6) Cena za dílo
- 7) Práva a povinnosti smluvních stran
- 8) Platební podmínky a úroky z prodlení
- 9) Smluvní pokuty
- 10) Rizika, bankovní záruky
- 11) Vady díla
- 12) Řešení sporů, ukončení a odstoupení
- 13) Podpis, datum

### ROZPOČET

Cena stavebního díla se sestavuje pomocí rozpočtu. Jedná se o výpočet nákladů, které vznikli stavební činností. Rozpočet je rozdělen do jednotlivých oddílů podle konstrukční a technologické struktury a oceněn příslušnými cenami. V rozpočtu jsou započteny přírážky v podobě režie a zisku. [27]

### PROPOČET

Propočet je předběžný odhad nákladů ceny stavebního díla. Zpracovává se za účelem získání představy o ceně díla, slouží k rozhodování o způsobu financování. Používá se ve fázi studie nebo návrhu stavby. [23]

## **1.2.2. Klasifikace ve stavebnictví**

Pro třídění stavební produkce se využívají dva základní typy klasifikace a třídění:

- závazné (vydané Českým statistickým úřadem – SKP, CZ-CC),
- pomocné (nezávazné – JKSO, TSKP).

### **1.2.2.1. Jednotná klasifikace stavebních objektů - JKSO**

Oficiálně je třídění JKSO již neplatný a byl pro potřeby statistiky ve stavebnictví nahrazen závaznou klasifikací (SKP, CZ-CC). Stále je však třídění JKSO využíván pro lepší přehlednost a vypovídající schopnost. [27]

### 1.2.2.2. Klasifikace stavebních děl – CZ-CC

Klasifikace CZ-CC nahradila původní jednotnou klasifikaci stavebních objektů JKSO. Je to jediný závazný platný dokument vydaný Českým statistickým úřadem. Klasifikace je postavena tak, aby mohla být použita jak pro statistiku stavebních činností, tak pro sčítání domů, bytů nebo pro národní účetnictví. Klasifikaci CZ-CC lze rovněž použít v průběhu celé životnosti stavby. [27]

### 1.2.2.3. Třídník stavebních konstrukcí a prací – TSKP

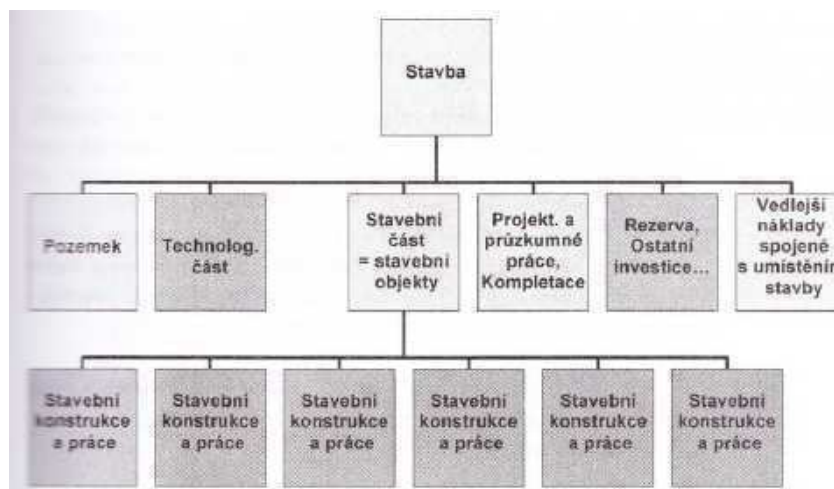
Podrobnější klasifikační soustavu, která definuje stavební prvky dle konstrukční, technologické a materiálové charakteristiky představuje třídník TSKP. Z hlediska cena a tvorby rozpočtů je důležité znát seznam skupin jednotlivých stavebních dílů.

Tab. 6 – Klasifikace dle třídníku TSKP [27]

1	Zemní práce
2	Zakládání
3	Svislé a kompletní konstrukce
4	Vodorovné konstrukce
5	Komunikace pozemní
6	Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů
7	Konstrukce a práce PSV
8	Vedení dálková
9	Ostatní konstrukce a práce, bourání a přesuny hmot

### 1.2.3. Náklady a ceny

Třídění a vykazování nákladů stavební zakázky musí přijmout a dodržovat všechny zúčastněné strany, jelikož nákladů při realizaci stavební zakázky vzniká několik. Níže je uváděná obvyklá struktura nákladů.



Obr. 10 – Struktura nákladů stavebního projektu [32]

#### 1.2.3.1. Náklady na stavební činnost

„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.“ [32]

Náklady (případně cena) se vyčísľují na kalkulační jednici dle kalkulačního vzorce s členěním nákladů dle obrázku č. 11 a níže uvedeného rozdělení.

1. Přímé mzdy (spotřeba lidské práce vyjádřená v normohodinách a oceněna základním hodinovým mzdovým tarifem).
2. Přímý materiál (náklady na stavební materiál, který je přímo zabudován do stavebního díla a je oceněn pomocí prodejní ceny materiálů, je nutné připočítat náklady na pořízení).
3. Stroje a zařízení (náklady, které jsou potřebné na zajištění strojů a mechanismů počítané v klidu i v provozu).
4. Ostatní přímé náklady (řadíme sem náklady, které je možné stanovit na kalkulační jednici a nejsou nikde zahrnuty např. sociální a zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem).

5. Výrobní a správní režie (kalkulována pomocí přírážkové kalkulace nebo na základě skutečných nákladů z minulého období – řadíme sem např. náklady na kancelářské potřeby, plat stavbyvedoucího aj.).
6. Zisk (náhled z pohledu investora – stanovení na základě individuálních požadavků).

Přímé mzdy	VLASTNÍ NÁKLADY VÝROBY
Přímý materiál	
Náklady na provoz strojů a zařízení	
Ostatní přímé náklady	
Výrobní režie	
Správní režie	ÚPLNÉ VLASTNÍ NÁKLADY VÝKONU
Subdodávky	CENA
Zisk (ztráta)	

Obr. 11 – Kalkulační vzorec

### 1.2.3.2. Náklady na stavební objekt

Náklady na stavební objekt se dělí dle schématu níže.

#### A. Základní rozpočtové náklady (ZRN)

- Hlavní stavební výroba (HSV)
  - 1 Zemní práce
  - 2 Zakládání
  - 3 Svislé a kompletní konstrukce
  - 4 Vodorovné konstrukce
  - 5 Pozemní komunikace
  - 6 Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů
  - 7 Konstrukce a práce PSV
  - 8 Dálková vedení
  - 9 Ostatní práce, bourání a přesun hmot
- Přidružená stavební výroba (PSV)
  - 71 Izolace
  - 72 Zdravotně technické instalace

- 73 Ústřední vytápění
- 74 Silnoproud
- 75 Technologická zařízení
- 76 Konstrukce
- 77 Podlahy
- 78 Dokončovací práce
- 79 Ostatní konstrukce a práce PSV

- Montážní práce (M)
- Hodinová zúčtovací sazba (HZS)

#### **B. Náklady spojené s umístěním stavby (NUS)**

- Zařízení staveniště
- Mimostaveništní doprava
- Územní a provozní vlivy
- Ostatní

#### **C. Náklady na přípravu a realizaci stavby**

#### **D. Doplnkové náklady**

### **1.2.3.3. Celkové náklady výstavby**

Náklady na této úrovni zahrnují všechny náklady vznikající v průběhu výstavby a jsou rozděleny dle následující tabulky č. 7.

*Tab. 7 – Struktura nákladů výstavby*

<b>A</b>	Projektové a průzkumné práce
<b>B</b>	Provozní soubory
<b>C</b>	Náklady na stavební objekty
<b>D</b>	Stroje, zařízení a inventář
<b>E</b>	Umělecká díla
<b>F</b>	Vedlejší náklady na umístění stavby
<b>G</b>	Ostatní náklady
<b>H</b>	Rezerva
<b>I</b>	Ostatní investice
<b>J</b>	Nehmotný investiční majetek
<b>K</b>	Kompletační činnosti



### 1.2.4. Podklady pro rozpočtování

Jedním z podkladů pro rozpočtování je projektová dokumentace, která slouží k zjištění předmětu a rozsahu ocenění stavebního díla. Slouží především jako podklad pro sestavení výkazu výměr prací, konstrukcí a materiálů obsažených ve stavebním díle. Z projektové dokumentace jsou pro rozpočtování důležité především následující části:

- technická zpráva (skladby podlah, stropů a střech),
- výkresová dokumentace,
- výpis zámečnických a truhlářských výrobků,
- výkaz výměr.

Dalším z podkladů pro rozpočtování je smluvní dokumentace. Smluvní dokumentace je jednou z příloh smlouvy o dílo mezi investorem a dodavatelem stavebních prací. Smluvní dokumentace zpřesňuje projektovou dokumentaci. Posledním z podkladů jsou technické normy. Technické normy jsou dokumenty obsahující pravidla, pokyny a směrnice k zajištění, že materiály, výrobky a postupy jsou k danému účelu. Příklady technických norem jsou např. ČSN, EN, ISO. [30]

### 1.2.5. Poklady pro oceňování

Oceňovací podklady jsou obvykle ve formě katalogů a představují zdroj informací o cenách konstrukcí, prací a dodávek. Rozpočtování je možné ve 3 úrovních – na úrovni stavebních objektů, použití rozpočtových ukazatelů – na úrovni stavebních dílů, použití agregovaných položek – na úrovni stavebních prací, použití katalogových cen. [30]

Oceňovací podklady rozlišujeme na:

- vlastní (vytvořené rozpočtářem na základě firemních cen),
- převzaté (univerzální použití),
- kombinované.

#### ROZPOČTOVÉ UKAZATELE

Součástí technicko-hospodářských ukazatelů jsou i rozpočtové ukazatele. Principem rozpočtových ukazatelů je porovnání oceňovaného stavebního objektu s již realizovanými stavbami. Rozpočtové ukazatele slouží

pro jednoduché a rychlé stanovení orientační ceny objektu na základě měrné jednotky (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, m<sup>2</sup> zastavěné plochy). [30]

### AGREGOVANÉ POLOŽKY

V případě rozpočtování na II. úrovni – úrovni stavebních dílů se využívá agregovaných cen. Ty jsou tvořeny spojením jednotlivých stavebních prací nebo seskupením všech oceňovacích podkladů potřebných k realizaci stavebního díla do jedné agregované položky. [30]

### KATALOG SMĚRNÝCH CEN

V případě rozpočtování na III. úrovni – úrovni stavebních prací se využívá katalogů směrných cen. Nejčastějším podkladem jsou katalogy směrných cen ÚRS Praha a.s., které zahrnují kompletní popisy a směrné ceny jednotlivých stavebních prací a dodávek. Směrné ceny jsou kalkulovány pomocí kalkulačního vzorce na základě množství potřeb. Směrné ceny obsahují základní rozpočtové náklady, tj. zdroje, které jsou přímo zabudované do stavby, složky nepřímých režijních nákladů a zisk. Směrné ceny neobsahují vedlejší rozpočtové náklady. Směrné ceny představují náklady na jednu jednotku stavební práce provedené za určitých podmínek a jsou označeny devítimístným kódem, kde prvních pět číslic navazuje na třídnic stavebních konstrukcí a prací.

Tab. 8 – Zdroje oceňovacích podkladů [30]

<b>Materiály</b>	<b>Mzdy</b>	<b>Stroje</b>	<b>Jednotkové ceny</b>	<b>Ostatní</b>
Ceník výrobců	Podnikové informace	Podnikové informace	Individuální kalkulace	Věstníky
Internet	Sledování trhu práce	Sledování konkurence	Sledování konkurence	Vyhlášky
Cenové soustavy	Statistický úřad	Ceník pronajímatelů	Cenové soustavy	Realizované rozpočty
	Cenové soustavy	Cenové soustavy		Cenové soustavy

### **1.2.6. Podrobný položkový rozpočet**

Postupným oceněním všech prací, konstrukcí a materiálů z výkazu výměr, ze kterých se stavební objekt skládá, získáme podrobný položkový rozpočet stavebního díla. Každá položka z rozpočtu představuje konkrétní práci nebo materiál a do rozpočtu je přebrána z oceňovacích podkladů. Podklady

ke zpracování rozpočtu již byly probrány v kapitole „1.2.4. – Poklady pro rozpočtování“. Podrobný položkový rozpočet slouží pro sledování a kontrolu nákladů v průběhu stavby.

Součástí položkového rozpočtu jsou i vedlejší rozpočtové náklady a náklady spojené s umístěním stavby. Ty se k základním rozpočtovým nákladům připočítávají pomocí procentní přírážky, dohodnuté částky nebo individuální kalkulací. [30]

Struktura rozpočtu:

1. krycí list rozpočtu,
2. rekapitulace,
3. položkový rozpočet,
4. vedlejší rozpočtové náklady.

### KRYCÍ LIST

Krycí list je úvodním listem celého rozpočtu. Krycí list obsahuje přehled nákladů stavebního objektu, údaje o stavbě, údaje o účastnících a rozepsané rozpočtové náklady. [30]

### REKAPITULACE

Rekapitulace představuje součty jednotlivých stavebních oddílů pro přehledné rozdělení. Rekapitulace zahrnuje náklady uvedené v položkovém rozpočtu a nezahrnuje náklady na umístění stavby, přírážky a DPH. [30]

### POLOŽKOVÝ ROZPOČET

Na výkaz výměr navazuje řazení položek v položkovém rozpočtu. Každá položka má svůj kód, popis položky, množství položky, měrná jednotka, jednotková cena, jednotková hmotnost, cena celkem a hmotnost celkem. Celková hmotnost je důležitá z hlediska ocenění nákladů na přesun hmot. Přesuny hmot se pro HSV oceňují pouze jednou položkou na rozdíl od PSV, kde je pro jednotlivé řemeslné obory přesun hmot zvlášť. Cena za přesun hmot se stanovuje jednotkovými náklady v tunách nebo procentní přírážkou k výši nákladů v Kč. K montážním položkám je ještě nutné přidat náklady na zabudovaný materiál zvlášť. Sestavení rozpočtu se skládá ze čtyř operací – nalezení vhodné položky pro práci, konstrukci nebo materiál, porovnání údajů s projektovou dokumentací, stanovení počtu měrných jednotek, zapsání údajů.

Základní typy položek rozpočtu:

1. kompletní (dodávka + montáž),
2. montážní (pouze náklady na montáž),
3. specifikace (náklady na materiál k montážním položkám),
4. přírážky (náklady související s provedením stavebních prací),
5. R-položky (doplněné do rozpočtu rozpočtářem),
6. agregované položky (položky s měrnou jednotkou obsahující soubor prací nebo konstrukcí).

### DRUHY ROZPOČTŮ

Rozpočty dělíme na nabídkový a kontrolní rozpočet. Nabídkový rozpočet je dodavatelem předložený a oceněný soupis prací a dodávek. Množství stavebních prací a konstrukcí je vypočteno na základě výkazu výměr. Součet položek představuje výslednou nabídkovou cenu. Kontrolní rozpočet slouží investorovi k představě o ceně stavebního objektu. Zpracovává ho projektant na základě projektové dokumentace a směrných cen. [30]



## 2. PRAKTICKÁ ČÁST

### 2.1. Analýza trhu nemovitostí

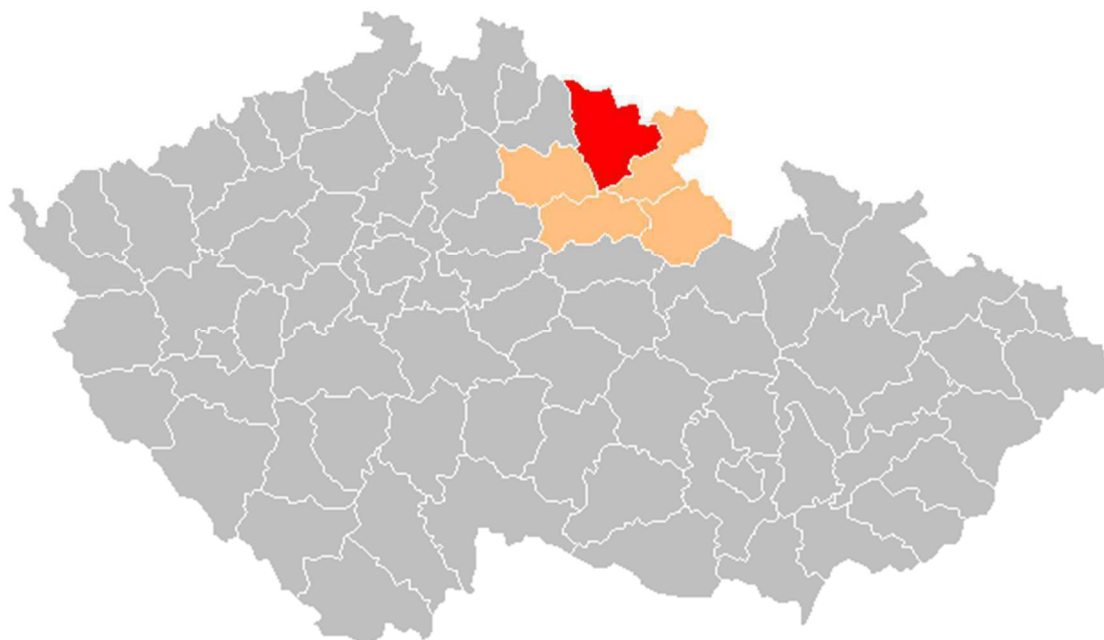
#### 2.1.1. Analýza trhu nemovitostí v okrese Trutnov

V této diplomové práci jsem se zaměřila na celkovou analýzu cen realizovaných prodejů nemovitostí v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji za první polovinu roku 2019. Okres reprezentuje územní část, podle které je možné filtrovat nabídky nemovitostí realitních společností.

Do analýzy trhu jsem začlenila více typů nemovitostí (rodinné domy, pozemky, bytové domy). Důležité informace k analýze mi poskytly realitní kanceláře v okrese.

##### 2.1.1.1. Vymezení zájmového území

Okres Trutnov se nachází v severní části Královéhradeckého kraje. Krajským městem Královéhradeckého kraje je Hradec Králové. Rozloha okresu činí k 31.12.2017 1 147 km<sup>2</sup>. V okrese se nachází 75 obcí, z to 12 měst a 3 městyse. Okres Trutnov sousedí na jihozápadě s okresem Jičín, na jihu s okresem Hradec Králové, na jihovýchodě s okresem Náchod a západě s okresem Semily z Libereckého kraje.



Obr. 12 – Vymezení zájmového území [6]



Obr. 13 – Mapa Královéhradeckého kraje (žlutě vyznačený okres Trutnov) [11]

Okres lze rozdělit z geografického hlediska a z hlediska cen nemovitostí do tří menších oblastí. Největší oblast je v okolí města Trutnov, dále pak okolí Dvora Králové nad Labem a Vrchlabí. Konkrétní rozdělení okresu je vidět na obrázku č. 13. Na základě tohoto rozdělení jsem prováděla analýzu trhu.

### 2.1.1.2. Charakteristika zájmového území

Okres má v porovnání s ostatními okresy Královéhradeckého kraje velmi členitý terén s velkými výškovými rozdíly. Severní část okresu tvoří pohoří Krkonoš společně s nejvyšší horou Sněžkou (1602 m nad mořem). Z hlediska fauny a flóry patří okres Trutnov k nejcennějším oblastím České republiky. Celým územím protékají řeky Labe a Úpa. [8]

Klimatickými podmínkami se okres Trutnov řadí mezi oblasti s chladnějším a vlhčím klimatem. Průměrné roční teploty se na většině území pohybují od 6 do 8°C. Roční průměrná suma srážek se pohybuje od 1000 mm do 1700 mm. Do roku 2030 se předpokládá nárůst roční průměrné teploty o 0,9°C. [8]

Trutnov vytváří důležitý silniční a železniční uzel. V případě železničního uzle se jedná především o spojení mezi Trutnovem a Jaroměří, dále mezi Trutnovem a Teplicemi nad Metují a naposledy mezi Trutnovem a Svobodou nad Úpou.

V případě silničního uzle se jedná o křížení silnic I/16, I/14 a I/37. Je zde také plánována rychlostní komunikace R11 z Jaroměře ke Královci. Dopravu v okrese zajišťují zejména dálkové, ale i místní autobusové spoje. Městská hromadná doprava je v Trutnově tvořena 7 linkami. [9]

Hospodářství v okrese Trutnov je zaměřeno především na průmysl. Ten je zastoupen v řadě firem např. ZPA Smart Energy a.s. (výroba elektroměrů), ABB s.r.o. (digitální technologie) nebo Continental Automotive Czech Republic s.r.o. (pneumatiky). [8]

V centru Trutnova můžeme najít kostel, radnice a také areál bývalého hradu. Nedaleko Trutnova leží hrad Pecka, jehož majitelem byl významný cestovatel, spisovatel a hudební skladatel Kryštof Harant z Polžic a Bezdržic. Lokalita nabízí rovněž služby v oblasti turistického ruchu, například aquapark nebo ski areál. [9]

### **2.1.1.3. Rezidenční nemovitosti v okrese Trutnov**

Poptávka po bytech v okrese Trutnov zvyšuje nabídkové ceny nemovitostí. V okrese Trutnov, především v podhorských oblastech, vznikají nové developerské projekty zaměřené na výstavu bytových domů s byty o dispozici 1+kk až 4+kk. Většina bytů pak disponuje balkonem, terasou či lodžii. Důraz je kladen především na blízkost přírodě a dostupnost v zimních měsících. Apartmány Vrchlabí, Residence Luční nebo Apartmány za řekou jsou nové developerské projekty, které by měli být dokončeny do dvou let. Byty jsou aktuálně v prodeji a většina je již rezervována případně prodána. Analýza rezidenčních nemovitostí je uvedena v tab. 9-14.

### **2.1.1.4. Komerční nemovitosti v okrese Trutnov**

V okrese Trutnov se nachází dostatečné množství volných komerčních prostor. Jelikož se nacházíme v pohorské/horské oblasti, kde je velký cestovní ruch, zejména v zimních měsících, na trhu převyšuje nabídka penzionů nebo hotelů. Analýza komerčních nemovitostí je uvedena v tab. 15 a 16.



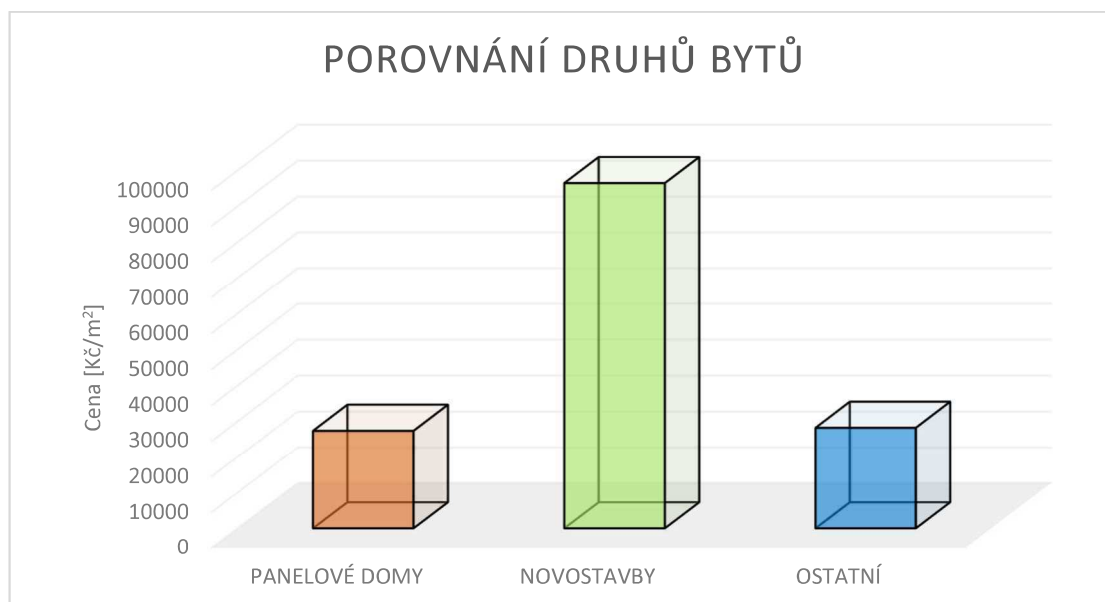
### 2.1.1.5. Pozemky v okrese Trutnov

V analýze pozemků viz tab. 17 níže jsou zpracovány pozemky v přilehlém okolí Trutnova. Nejdůležitějším faktorem pozemku je jeho lokalita, inženýrská připravenost a druh vzhledem k územnímu plánu. Průměrná cena pozemku obvykle klesá směrem od centra k okrajovým částem, nicméně v tomto případě spíše cena stoupá směrem k horským oblastem, kde je stále větší poptávka po stavebních parcelách.

### 2.1.1.6. Shrnutí analýzy trhu nemovitostí

Z grafu č. 1 uvedeného níže vyplývá, že nejvyšší tržní hodnota bytu za m<sup>2</sup> je v novostavbách. Tento rozdíl je dán především tím, že standardy nově stavěných bytových domů stále stoupají a klientela je více náročnější. Panelové domy jsou na tom v porovnání s ostatními domy (cihelné aj.) podobně. To je dáno zejména jednotnou úrovní nabízených bytových jednotek. U novostaveb se jedná o úplně jinou cílovou skupinu než v případě panelových domů, proto je takto velký rozdíl v ceně.

Graf č. 1 – Porovnání cen bytů na trhu s nemovitostmi



## A. PRODEJ BYTŮ V OKRESE TRUTNOV

### i) BYTY – NOVOSTAVBY

Tab. 9 – Ceny bytů v novostavbách [2]

Lokalita	Dispozice	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Luční, Jánské Lázně	4+kk	14 991 569 Kč	120 m <sup>2</sup>	124 930 Kč/ m <sup>2</sup>
Za Řekou, Vrchlabí	3+kk	5 580 000 Kč	79 m <sup>2</sup>	70 633 Kč/ m <sup>2</sup>
Luční, Jánské Lázně	3+kk	9 547 957 Kč	86 m <sup>2</sup>	111 023 Kč/ m <sup>2</sup>
Vrchlabí, Trutnov	2+1	4 767 390 Kč	45 m <sup>2</sup>	105 942 Kč/ m <sup>2</sup>
Komenského, Vrchlabí	1+kk	3 190 000 Kč	43 m <sup>2</sup>	74 186 Kč/ m <sup>2</sup>
Vrchlabí, okres Trutnov	2+1	4 881 010 Kč	53 m <sup>2</sup>	92 095 Kč/ m <sup>2</sup>
Komenského, Vrchlabí	2+kk	4 190 000 Kč	59 m <sup>2</sup>	71 017 Kč/ m <sup>2</sup>
Pec pod Sněžkou, Trutnov	2+kk	8 900 000 Kč	73 m <sup>2</sup>	121 918 Kč/ m <sup>2</sup>
Vrchlabí, okres Trutnov	2+1	5 076 198 Kč	53 m <sup>2</sup>	95 777 Kč/ m <sup>2</sup>
Horská, Vrchlabí	1+kk	2 487 114 Kč	39 m <sup>2</sup>	63 772 Kč/ m <sup>2</sup>
Horská, Vrchlabí	3+kk	4 694 653 Kč	74 m <sup>2</sup>	63 441 Kč/ m <sup>2</sup>
Horská, Vrchlabí	2+kk	3 941 766 Kč	51 m <sup>2</sup>	77 290 Kč/ m <sup>2</sup>

Rozpětí obvyklé ceny nových bytů se pohybuje v rozmezí od 63 772 Kč/m<sup>2</sup> do 124 930 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je dán především nabízenou lokalitou, vybavením bytů a nabízeným servisem (facility management).

ii) BYTY – PANELOVÉ DOMY

Tab. 10 – Ceny bytů v panelových domech [2]

Lokalita	Dispozice	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Vítězslava Nezvala, Trutnov	2+1	1 440 000 Kč	48 m <sup>2</sup>	<b>30 000 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Lnářská, Trutnov	2+1	1 399 000 Kč	58 m <sup>2</sup>	<b>24 121 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rýchorské sídliště, Svoboda nad Úpou	3+1	1 790 000 Kč	73 m <sup>2</sup>	<b>24 521 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rudník – okres Trutnov	3+1	1 590 000 Kč	72 m <sup>2</sup>	<b>22 083 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Družstevní, Vrchlabí	3+1	2 290 000 Kč	72 m <sup>2</sup>	<b>31 806 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Vítězná, Vrchlabí	2+1	1 455 000 Kč	61 m <sup>2</sup>	<b>23 853 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Vítězná, Vrchlabí	4+1	2 520 000 Kč	90 m <sup>2</sup>	<b>28 000 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rýchorské sídliště, Svoboda nad Úpou	4+1	2 490 000 Kč	76 m <sup>2</sup>	<b>32 763 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Pampelišková, Trutnov	4+1	1 675 000 Kč	72 m <sup>2</sup>	<b>23 264 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Voletinská, Trutnov	2+1	1 350 00 Kč	64 m <sup>2</sup>	<b>21 094 Kč/ m<sup>2</sup></b>

Rozpětí obvyklé ceny panelových bytů se pohybuje v rozmezí od 21 094 Kč/m<sup>2</sup> do 32 763 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je dán především stavem bytových jednotek a občanskou vybaveností jednotlivých nabízených lokalit.

iii) BYTY – cihla (ne novostavby, prodej)

Tab. 11 – Ceny bytů v cihlových domech [2]

Lokalita	Dispozice	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Blanická, Trutnov	2+1	1 600 000 Kč	57 m <sup>2</sup>	<b>28 070 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Vítězná, Trutnov	3+kk	1 860 000 Kč	61 m <sup>2</sup>	<b>30 492 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Marie Pujmanové, Trutnov-Kryblice	3+1	1 700 000 Kč	63 m <sup>2</sup>	<b>26 984 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Na Svobodě, Trutnov	2+1	1 599 000 Kč	61 m <sup>2</sup>	<b>26 213 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mladé Buky	2+1	1 245 000 Kč	62 m <sup>2</sup>	<b>20 080 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Svoboda nad Úpou	3+1	1 675 000 Kč	59 m <sup>2</sup>	<b>28 389 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Šárka, Trutnov	1+1	899 000 Kč	40 m <sup>2</sup>	<b>22 475 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Národní, Trutnov	3+1	2 050 000 Kč	72 m <sup>2</sup>	<b>28 472 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Žižkova, Trutnov	3+kk	1 880 000 Kč	70 m <sup>2</sup>	<b>26 857 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Žižkova, Trutnov	1+kk	1 060 000 Kč	27 m <sup>2</sup>	<b>39 259 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Lipová, Horní Maršov	1+kk	750 000 Kč	19 m <sup>2</sup>	<b>39 474 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Žacléř, okres Trutnov	2+kk	1 690 000 Kč	47 m <sup>2</sup>	<b>35 957 Kč/ m<sup>2</sup></b>

Rozpětí obvyklé ceny cihlových bytů se pohybuje v rozmezí od 20 080 Kč/m<sup>2</sup> do 39 474 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je dán především nabízenou lokalitou a stavem bytových jednotek.

## B. PRONÁJEM BYTŮ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 12 – Ceny pronájmu bytů [2]

Lokalita	Dispozice	Cena [Kč/měsíc]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]
Janáčkova, Trutnov	2+1	8 500 Kč	75 m <sup>2</sup>	<b>113 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Školní, Vrchlabí	2+1	8 000 Kč	58 m <sup>2</sup>	<b>138 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Chelčický, Vrchlabí	3+kk	12 000 Kč	55 m <sup>2</sup>	<b>218 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Michnova, Trutnov	1+1	7 200 Kč	32 m <sup>2</sup>	<b>225 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Dvůr Králové nad Labem	1+1	7 500 Kč	50 m <sup>2</sup>	<b>150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
U pramene, Trutnov	2+1	7 500 Kč	63 m <sup>2</sup>	<b>120 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Spojenecká, Trutnov	1+kk	5 000 Kč	38 m <sup>2</sup>	<b>132 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Náchodská, Trutnov	2+1	7 500 Kč	60 m <sup>2</sup>	<b>125 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Lánov, okres Trutnov	1+kk	6 500 Kč	32 m <sup>2</sup>	<b>203 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Roháčova, Dvůr Králové nad Labem	2+kk	6 700 Kč	50 m <sup>2</sup>	<b>134 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Karolíny Světlé, Dvůr Králové nad Labem	2+1	7 815 Kč	63 m <sup>2</sup>	<b>124 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>

Rozpětí obvyklého nájmu bytu se pohybuje v rozmezí od 113 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 225 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tento rozdíl je dán především nabízenou lokalitou a úrovní standardů bytů.

### C. PRODEJ RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 13 – Ceny rodinných domů [2]

Lokalita	Pozemek [m <sup>2</sup> ]	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Trutnov – Babí	1586 m <sup>2</sup>	4 500 000 Kč	264 m <sup>2</sup>	<b>17 046 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mostek – Souvrať	8957 m <sup>2</sup>	12 950 000 Kč	548 m <sup>2</sup>	<b>23 632 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Betlém - Žacléř	840 m <sup>2</sup>	3 999 000 Kč	255 m <sup>2</sup>	<b>15 683 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Osiková, Trutnov	1265 m <sup>2</sup>	8 950 000 Kč	310 m <sup>2</sup>	<b>28 870 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Kuks - Kašov	13947 m <sup>2</sup>	3 800 000 Kč	300 m <sup>2</sup>	<b>12 667 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mladé Buky, Trutnov	853 m <sup>2</sup>	5 990 000 Kč	181 m <sup>2</sup>	<b>33 093 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Macharova, Úpice	408 m <sup>2</sup>	1 730 000 Kč	135 m <sup>2</sup>	<b>12 815 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Jana Opletala, Vrchlabí	743 m <sup>2</sup>	3 990 000 Kč	155 m <sup>2</sup>	<b>25 742 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Staré Buky, Trutnov	1014 m <sup>2</sup>	6 380 000 Kč	281 m <sup>2</sup>	<b>22 705 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Borovička, Trutnov	8536 m <sup>2</sup>	1 800 000 Kč	65 m <sup>2</sup>	<b>27 692 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rudník, Trutnov	3270 m <sup>2</sup>	3 700 000 Kč	220 m <sup>2</sup>	<b>16 818 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Velké Svatoňovice	173 m <sup>2</sup>	4 990 000 Kč	398 m <sup>2</sup>	<b>12 538 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mladé Buky	853 m <sup>2</sup>	5 690 000 Kč	181 m <sup>2</sup>	<b>31 436 Kč/ m<sup>2</sup></b>

Rozpětí obvyklé ceny rodinných domů se pohybuje v rozmezí od 12 667 Kč/m<sup>2</sup> do 33 093 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je dán především nabízenou lokalitou, velikostí pozemků a celkovou vybaveností rodinných domů.

## D. PRONÁJEM RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 14 – Ceny pronájmu rodinných domů [2]

Lokalita	Pozemek [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/měsíc]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]
Kolmá, Vrchlabí	1100 m <sup>2</sup>	25 000 Kč	110 m <sup>2</sup>	<b>228 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Mostek - Souvrať	800 m <sup>2</sup>	43 200 Kč	150 m <sup>2</sup>	<b>288 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Kolmá, Vrchlabí	1000 m <sup>2</sup>	25 000 Kč	110 m <sup>2</sup>	<b>228 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Černý Důl,	300 m <sup>2</sup>	60 000 Kč	300 m <sup>2</sup>	<b>200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Horní Brusnice	4237 m <sup>2</sup>	32 000 Kč	140 m <sup>2</sup>	<b>228 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Dvůr Králové nad Labem	111 m <sup>2</sup>	15 000 Kč	70 m <sup>2</sup>	<b>214 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Staré Buky, okres Trutnov	1790 m <sup>2</sup>	18 000 Kč	87 m <sup>2</sup>	<b>207 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>

Rozpětí obvyklého nájmu rodinných domů se pohybuje v rozmezí od 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 288 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemní bydlení v rodinných domech se v dané lokalitě vyskytuje pouze v omezené míře.

## E. PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 15 – Ceny komerčních nemovitostí [2]

Lokalita	Typ prostoru	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Horská, Vrchlabí	Restaurace	12 490 000 Kč	430 m <sup>2</sup>	<b>29 047 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Brusnice, Trutnov	Ubytovací	7 499 000 Kč	750 m <sup>2</sup>	<b>10 000 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rtyně v Podkrkonoší	Ubytovací	21 490 000 Kč	1500 m <sup>2</sup>	<b>14 327 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mostek – Souvrať	Ubytovací	12 950 000 Kč	548 m <sup>2</sup>	<b>23 632 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Jánské Lázně	Restaurace	8 500 000 Kč	350 m <sup>2</sup>	<b>24 286 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mostek - Souvrať	Ubytovací	6 375 000 Kč	395 m <sup>2</sup>	<b>16 139 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Špindlerův Mlýn	Ubytovací	14 700 000 Kč	1152 m <sup>2</sup>	<b>12 760 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Velké Svatoňovice	Ubytovací	4 690 000 Kč	398 m <sup>2</sup>	<b>11 784 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Rudník, Trutnov	Ubytovací	4 990 000 Kč	230 m <sup>2</sup>	<b>21 696 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Strážné, Trutnov	Ubytovací	12 500 000 Kč	1360 m <sup>2</sup>	<b>9 192 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Dolní promenáda, Janské Lázně	Ubytovací	8 500 000 Kč	350 m <sup>2</sup>	<b>24 286 Kč/ m<sup>2</sup></b>
Mostek, Trutnov	Ubytovací	12 950 000 Kč	650 m <sup>2</sup>	<b>19 924 Kč/ m<sup>2</sup></b>

Rozpětí obvyklé ceny prodeje komerčních nemovitostí se pohybuje v rozmezí od 9 192 Kč/m<sup>2</sup> do 29 047 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je dán především typem nabízeného prostoru a lokalitou, ve které se nemovitá věc vyskytuje. V oblasti je vysoká nabídka ubytovacích zařízení vzhledem k poloze blízké horských oblastí.



## F. PRONÁJEM KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 16 – Ceny pronájmů komerčních nemovitostí [2]

Lokalita	Typ prostoru	Cena [Kč/měsíc]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]
Novodvorská, Trut.	Stravování	10 000 Kč	180 m <sup>2</sup>	<b>56 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Hostinné u Trutnova	Stravování	30 000 Kč	576 m <sup>2</sup>	<b>53 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Polská, Trutnov	Obchod	14 000 Kč	150 m <sup>2</sup>	<b>93 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Junáků, Trutnov	Sklad	35 000 Kč	335 m <sup>2</sup>	<b>105 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Nádražní, Vrchlabí	Obchod	20 000 Kč	320 m <sup>2</sup>	<b>63 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Havlíčková, Trutnov	Kancelář	15 000 Kč	35 m <sup>2</sup>	<b>429 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Sídlíště, Hostinné	Restaurace	20 000 Kč	276 m <sup>2</sup>	<b>73 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Jičínská, Trutnov	Obchod	20 000 Kč	266 m <sup>2</sup>	<b>76 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Nádražní, Vrchlabí	Sklad	1 050 000 Kč	1000 m <sup>2</sup>	<b>87 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Veleslavínova, Trutnov	Kancelář	9 900 Kč	64 m <sup>2</sup>	<b>155 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Krkonošská, Vrchlabí	Kancelář	4 000 Kč	25 m <sup>2</sup>	<b>160 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Polská, Trutnov	Kancelář	4 000 Kč	31 m <sup>2</sup>	<b>130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Polská, Trutnov	Obchod	14 000 Kč	150 m <sup>2</sup>	<b>94 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>

Rozpětí obvyklé ceny pronájmu komerčních nemovitostí se pohybuje v rozmezí od 53 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 429 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tento rozdíl je dán především typem nabízeného prostoru, lokalitou a konkurenčními nemovitostmi.

## G. PRODEJ POZEMKŮ V OKRESE TRUTNOV

Tab. 17 – Ceny stavebních pozemků [2]

Lokalita	Charakter pozemku	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Staré Buky	Orná půda	328 300 Kč	3 283 m <sup>2</sup>	100 Kč/ m <sup>2</sup>
Vlčice, Trutnov	Stavební parcela	700 000 Kč	1 720 m <sup>2</sup>	407 Kč/ m <sup>2</sup>
Staré Buky	Orná půda	687 800 Kč	6 878 m <sup>2</sup>	100 Kč/ m <sup>2</sup>
Staré Buky	Stavební parcela	799 000 Kč	2 196 m <sup>2</sup>	363 Kč/ m <sup>2</sup>
Zlatá Olešnice	Ostatní plocha	352 000 Kč	3 517 m <sup>2</sup>	100 Kč/ m <sup>2</sup>
Staré Buky	Trvalý travní porost	15 400 Kč	100 m <sup>2</sup>	100 Kč/ m <sup>2</sup>

Rozpětí obvyklé ceny prodeje stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí od 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 407 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tento rozdíl je dán především druhem pozemku, úrovní zasíťování a lokalitou. Do analýzy byly vybrány pouze ty pozemky, u kterých je předpoklad a potenciál budoucí výstavby (orná půda, trvalý travní porost – očekává se změna územního plánu v dané lokalitě).

## 2.2. Technické řešení a rekonstrukce objektu

### 2.2.1. Údaje o stavbě

Název a účel stavby:

Rodinný dům Staré Buky – Horní Staré Buky

Místo stavby: (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků)

Parcelní číslo:	170
Obec:	Staré Buky [579661]
Katastrální území:	Horní Staré Buky [754153]
Číslo LV:	432
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	80
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
<u>Součástí je stavba:</u>	
Budova s číslem popisným:	Horní Staré Buky [154156]; č.p. 168
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 170
Stavební objekt:	č. p. 168
Ulice:	Horní Staré Buky 168
Adresní místa:	Staré Buky

### 2.2.2. Zásady architektonického a dispozičního řešení

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní, nepodsklepený objekt s garáží a podkrovím. Objekt č.p. 168 v obci Staré Buky (část obce Horní Staré Buky), je součástí řadové výstavby se sjednocujícím charakterem hmotovým a výškovým. Přístup do jednotlivých částí domu je ze zádveří přes halu se schodištěm, ze kterého se dá přejít přímo do zadní části objektu - zahrady. V 1. NP se za vstupní částí objektu nachází obytné společenské prostory s kotelnou a koupelnou. Klidná část objektu s pokoji se nachází v 2. NP.

Úpravy objektu se týkají částečného zateplení fasády kontaktním zateplovacím systémem, zateplení střechy a výměny všech okenních

a dveřních otvorů v exteriérové části domu. Stavební konstrukce nebudou nijak výrazně dotčeny, nedojde ani ke změně dispozičního řešení. Architektonický výraz objektu se úpravami změní o tloušťku vnějšího zateplovacího systému.

### **2.2.3. Plochy a osvětlení**

Objekt má zastavěnou plochu 80 m<sup>2</sup> a celkovou užitnou plochu 207 m<sup>2</sup>. V domě je pouze 1 funkční bytová jednotka, kterou můžou užívat až 4 osoby. Obestavěný prostor objektu je 515 m<sup>3</sup>. Objekt je dostatečně prosluněn. Osvětlení a oslunění objektu se v rámci rekonstrukce budovy nebude měnit.

### **2.2.4. Technické a konstrukční řešení objektu**

#### **2.2.4.1. Stavební řešení**

Objekt je řešen jako typizovaná montovaná dřevostavba – okálové obvodové konstrukce jsou sendvičového charakteru, složené s dřevotřískových desek, mezi které jsou aplikovány dřevěné stojky a minerální izolace tloušťky 50 mm. Obvodové stěny budou dodatečně kontaktně zatepleny izolací z polystyrenu Isover EPS šedý 120 mm. Příčky jsou vyhotoveny v tloušťce 80 mm. Podlahy zateplovány nebudou. Nosná konstrukce stropu 1. NP a 2. NP je zhotovena ze systému sendvičového stropu – okál, v celkové tloušťce 260 a 220 mm. Střešní konstrukce je sedlová z dřevěných krovů, bude opatřena tepelnou izolací z čedičových vláken Isover UNI mezi krokvemi tloušťky 160 mm a celoplošnou čedičovou izolací Isover UNI tloušťky 220 mm. Na objektu nebudou prováděny úpravy týkající se způsobu vytápění objektu a ohřevu teplé vody, čímž by neměla být nijak ohrožena stabilita objektu ani zapříčiněno působení vlhkosti na konstrukce a podobně. Navrhované obvodové kontaktní zateplení konstrukce objektu žádným způsobem staticky neovlivňuje.

#### **2.2.4.2. Konstrukční a materiálové řešení**

i) Svislé konstrukce

Stávající obvodové konstrukce jsou tvořeny ze sendvičového systému, složené s dřevotřískových desek, mezi které jsou aplikovány dřevěné stojky a minerální izolace tloušťky 50 mm. Obvodové stěny jsou zčásti dodatečně kontaktně zatepleny izolací z polystyrenu Isover EPS šedý 120 mm ( $\lambda / d = 0,032 \text{ W/mK}$ ).

ii) Vodorovné konstrukce

Podlaha na terénu není dodatečně zateplena, tvoří ji roznášecí betonová vrstva tloušťky 100 mm a nášlapná vrstva. Nosná konstrukce stropu 1. NP a 2. NP je zhotovena ze systému sendvičového stropu – okál, v celkové tloušťce 260 a 220 mm. Stropní konstrukce nejsou dodatečně zateplené. Do stávajících vodorovných konstrukcí nebude nijak výrazně zasahováno.

iii) Schodiště

Objekt obsahuje jedno hlavní schodiště procházející celým objektem. Do podkrovní části 3. NP vede žebříková konstrukce.

iv) Střecha

Nová tepelná izolace je navržena mezi krokviemi z čedičových vláken Isover Orsik 160 mm ( $\lambda / d = 0,054 \text{ W/mK}$ ) a podkrokevně izolací totéž z čedičových vláken Isover UNI 220 mm ( $\lambda / d = 0,040 \text{ W/mK}$ ).

v) Svislé dělicí a nenosné konstrukce

Příčky jsou vyhotoveny v tloušťce 80 mm. K žádné změně nedochází.

vi) Výplně otvorů

Okna a dveře budovy jsou původně dřevěné se zdvojeným zasklením. Všechny otvory budou vyměněny za nové plastové trojskla s celkovým součinitelem prostupu tepla max.  $U_w = 0,73 \text{ W/(m}^2\text{.K)}$ . Garážová vrata jsou původně plechová a budou taktéž vyměněna za nové.

### 2.2.5. Projektová dokumentace

Objekt jsem zaměřila a vypracovala projektovou dokumentaci včetně návrhu na rekonstrukci objektu viz příloha č. 1 této diplomové práce. Následně jsem objekt vymodelovala v softwaru REVIT (výstup viz příloha č. 2 této diplomové práce), vyexportovala výkazy výměr, abych následně mohla použít výměry z tohoto softwaru do oceňovacího softwaru CALLIDA a následně do odhadu tržní hodnoty nemovitosti.

### 2.2.6. Fotodokumentace

Fotodokumentace z místního šetření je přílohou č. 3 této diplomové práce.

## 2.3. Rozpočet na rekonstrukci rodinného domu

Rozpočet jsem zpracovala v programu Callida. Při tvorbě rozpočtu jsem vycházela z cenové nabídky databáze programu. Některé ceny položek byly získány na základě cenové nabídky dodavatelských firem jako například okenní a dveřní výplně otvorů. Výkazy výměr jsou převážně převzaty ze softwaru Revit.

Požadavkem investora bylo vyměnit okenní a dveřní otvory, zateplit fasádu, zateplit střechu a stěny k sousedním objektům a výměna garážových vrat. Celková cena na rekonstrukci objektu byla vypočtena na 601 833 Kč s DPH.

### 2.3.1. Položkový rozpočet

Následující tabulky jsou upravené výstupy z programu Callida.

Tab. 18 – Rekapitulace rozpočtu

REKAPITULACE ROZPOČTU PRO OBJEKT S01 – RD			
	Cena	DPH (15 %)	Cena s DPH
<b>1. NÁKLADY Z ROZPOČTU</b>			<b>558 133</b>
<b>HSV – Práce a dodávky HSV</b>			<b>123 310</b>
6 – Úpravy povrchů	95 758	14 364	110 122
9 – Ostatní konstrukce	8 787	1 318	10 105
998 – Přesun hmot	2 681	402	3 083
<b>PSV – Práce a dodávky PSV</b>			<b>438 023</b>
713 – Izolace tepelné	82 515	12 377	94 892
762 – Konstrukce tesařské	20 310	3 047	23 357
763 – Konstrukce montované	3 173	476	3 649
764 – Konstrukce klempířské	25 627	3 844	29 471
766 – Konstrukce truhlářské	217 517	32 628	250 145
767 – Konstrukce zámečnické	28 334	4 250	32 584
784 – Dokončovací práce - malby	631	95	726
<b>2. OSTATNÍ NÁKLADY</b>			<b>43 700</b>
Vedlejší rozpočtové náklady	38 000	5 700	<b>43 700</b>
<b>Celkové náklady za stavbu</b>	<b>523 333</b>		<b>601 833</b>

Tab. 19 – Podrobný položkový rozpočet

Pořadí	Typ	Kód	Popis	MJ	Výměra	Jednotková cena	Cena bez DPH
			SO_01: Rodinný dům				523 333
			<b>006: Úpravy povrchu</b>				<b>95 758</b>
1.	SP	622211021	Montáž kontaktního zateplení vnějších stěn z polystyrénových desek tl do 120 mm	m2	58,08	497,62	28 902
2.	H	28375939	Deska fasádní polystyrénová EPS 70 F 1000 x 500 x 120 mm	m2	63,888	262,00	16 739
3.	SP	622521021	Tenkovrstvá silikátová zrnitá omítka tl. 2,0 mm včetně penetrace vnějších stěn	m2	65,8	271,82	17 886
4.	SP	622222001	Montáž kontaktního zateplení vnějšího ostění hl. špalety do 200 mm z minerální vlny tl do 40 mm	m	58,5	148,83	8 706
5.	H	28375932	Deska fasádní polystyrénová EPS 70 F 1000 x 500 x 40 mm	m2	7,722	87,10	673
6.	SP	622252001	Montáž základacích soklových lišt kontaktního zateplení	m	15,72	88,23	1 387
7.	H	59051640	Lišta soklová Al s okapničkou, základací U 03 cm, 0,7/200 cm	m	17,292	40,10	693
8.	SP	622252002	Montáž ostatních lišt kontaktního zateplení	m	21,84	50,96	1 113
9.	H	59051470	Lišta rohová Al 22 / 22 mm perforovaná	m	24,024	7,06	170
10.	SP	622252002	Montáž ostatních lišt kontaktního zateplení	m	16,66	50,96	849
11.	H	59051494	Lišta parapetní PVC UV 10, 2 m	m	18,26	36,30	663
12.	SP	622252002	Montáž ostatních lišt kontaktního zateplení	m	59,39	50,96	3 026
13.	H	59051510	Profil okenní s nepřiznanou okapnicí LTU plast 2,0 m	m	65,329	30,20	1 973
14.	SP	629991011	Zakrytí výplní otvorů a svislých ploch fólií přilepenou lepicí páskou	m2	23,423	30,45	713
15.	SP	629995101	Očištění vnějších ploch tlakovou vodou	m2	65,8	47,30	3 112
16.	SP	632451021	Vyrovnávací potěr tl do 20 mm z MC 15 provedený v pásu	m2	2,499	143,98	360
17.	SP	619995001	Začištění omítek kolem oken, dveří, podlah nebo obkladů	m	69,43	126,66	8 794
			<b>009: Ostatní konstrukce a práce</b>				<b>8 787</b>
18.	SP	314Bn6010-020	Vybourání dveřních zárubní - plocha přes 2 do 4 m2	m2	2,3	133,61	307
19.	SP	325Bh0026-004	Vybourání vrat - plocha přes 5 m2	m2	5,082	98,45	500

...pokračování tab. 19

Pořadí	Typ	Kód	Popis	MJ	Výměra	Jednotko vá cena	Cena bez DPH
			<b>099: Přesun hmot HSV</b>				<b>2 681</b>
20.	SP	943211111	Montáž lešení prostorového rámového lehkého s podlahami zatížení do 200 kg/m <sup>2</sup> v do 10 m	m <sup>3</sup>	53,532	28,32	1 516
21.	SP	943211211	Příplatek k lešení prostorovému rámovému lehkému s podlahami v do 10 m za první a ZKD den použití	m <sup>3</sup>	856,512	1,50	1 285
22.	SP	943211811	Demontáž lešení prostorového rámového lehkého s podlahami zatížení do 200 kg/m <sup>2</sup> v do 10 m	m <sup>3</sup>	53,532	22,48	1 203
77.	SP	944611111	Montáž ochranné plachty z textilie z umělých vláken	m <sup>2</sup>	89,22	17,08	1 524
78.	SP	944611211	Příplatek k ochranné plachtě za první a ZKD den použití	m <sup>2</sup>	1 427,52	1,00	1 428
79.	SP	944611811	Demontáž ochranné plachty z textilie z umělých vláken	m <sup>2</sup>	89,22	11,48	1 024
23.	SP	998017002	Přesun hmot s omezením mechanizace pro budovy v do 12 m	t	1,234	636,55	785
24.	SP	997006512	Vodorovné doprava suti s naložením a složením na skládku do 1 km	t	0,948	131,60	125
25.	SP	997006519	Příplatek k vodorovnému přemístění suti na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	8,532	11,14	95
26.	SP	997013153	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 12 m s omezením mechanizace	t	0,948	841,29	798
27.	SP	997013811	Poplatek za uložení stavebního dřevěného odpadu na skládce (skládkovné)	t	0,228	500,00	114
28.	SP	997013831	Poplatek za uložení stavebního směsného odpadu na skládce (skládkovné)	t	0,67	1 140,00	764
			<b>713: Izolace tepelné</b>				<b>82 515</b>
29.	SP	713151111	Montáž izolace tepelné střeš šikmých kladené volně mezi krokve rohoží, pásů, desek	m <sup>2</sup>	88,36	29,22	2 582
30.	H	63148157	Deska minerální izolační ISOVER UNI 600x1200 mm tl. 160 mm	m <sup>2</sup>	97,196	303,00	29 450
31.	SP	713151121	Montáž izolace tepelné střeš šikmých kladené volně pod krokve rohoží, pásů, desek	m <sup>2</sup>	88,36	26,30	2 324



...pokračování tab. 19

Pořadí	Typ	Kód	Popis	MJ	Výměra	Jednotko vá cena	Cena bez DPH
32.	H	63148141	Deska minerální izolační ISOVER UNI 600x1200 mm tl. 200 mm	m2	97,196	379,00	36 837
33.	SP	713131145	Montáž izolace tepelné stěn a základů lepením bodově rohoží, pásů, dílců, desek	m2	27,42	105,63	2 897
34.	H	63148155	Deska minerální izolační ISOVER UNI 600x1200 mm tl. 120 mm	m2	30,162	227,00	6 847
35.	SP	998713202	Přesun hmot procentní pro izolace tepelné v objektech v do 12 m	%	1,95	809,37	1 578
			<b>762: Konstrukce tesařské</b>				<b>20 310</b>
36.	SP	762421011	Obložení stropu z desek OSB tl 10 mm na sraz šroubovaných	m2	88,36	217,70	19 236
37.	SP	998762202	Přesun hmot procentní pro kce tesařské v objektech v do 12 m	%	5,58	192,36	1 073
			<b>763: Konstrukce montované</b>				<b>3 173</b>
38.	SP	763121621	Montáž desek tl 12,5 mm na nosnou kci SDK stěna předsazená	m2	27,42	46,49	1 275
39.	H	59030521	Deska stavební sdk "A" tl. 12,5 mm	m2	27,42	67,50	1 851
40.	SP	998763402	Přesun hmot procentní pro sádrokartonové konstrukce v objektech v do 12 m	%	1,52	31,26	48
			<b>764: Konstrukce klempířské</b>				<b>25 627</b>
41.	SP	764277123	RHEINZINK BG žlab podokapní půlkulatý rš 280 mm	m	15,72	649,17	10 205
42.	SP	764277343	RHEINZINK BG čelo žlabu půlkulatého pravé, levé 280 mm	kus	4,0	347,22	1 389
43.	SP	764278113	RHEINZINK BG svod kruhový DN 100	m	10,92	568,87	6 212
44.	SP	764004861	Demontáž svodu do suti	m	10,92	40,33	440
45.	SP	764004801	Demontáž podokapního žlabu do suti	m	15,72	51,86	815
46.	SP	764410850	Demontáž oplechování parapetu rš do 330 mm	m	17,85	32,34	577
47.	SP	764711115	Oplechování parapetu Lindab rš 330 mm	m	17,85	313,40	5 594
48.	SP	998764202	Přesun hmot procentní pro konstrukce klempířské v objektech v do 12 m	%	1,56	252,33	394
			<b>766: Konstrukce truhlářské</b>				<b>217 517</b>

...pokračování tab. 19

Pořadí	Typ	Kód	Popis	MJ	Výměra	Jednotko vá cena	Cena bez DPH
49.	SP	766622861	Vyvěšení nebo zavěšení křídel dřevěných nebo plastových okenních do 1,5 m <sup>2</sup>	kus	14,0	9,94	139
50.	SP	766622862	Vyvěšení nebo zavěšení křídel dřevěných nebo plastových okenních přes 1,5 m <sup>2</sup>	kus	1,0	11,98	12
51.	SP	766691915	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídel dveří přes 2 m <sup>2</sup>	kus	1,0	38,49	38
52.	SP	766441821	Demontáž parapetních desek dřevěných nebo plastových šířky do 30 cm délky přes 1,0 m	kus	15,0	39,42	591
53.	SP	766622811	Demontáž rámu jednoduchých oken dřevěných do 1m <sup>2</sup> k opětovnému použití	m <sup>2</sup>	1,428	323,49	462
54.	SP	766622812	Demontáž rámu jednoduchých oken dřevěných do 2m <sup>2</sup> k opětovnému použití	m <sup>2</sup>	16,993	192,58	3 272
55.	SP	766622125	Montáž plastových oken plochy přes 1 m <sup>2</sup> otevíravých výšky do 1,5 m s rámem do dřevěné kce	m <sup>2</sup>	16,993	538,82	9 156
56.	SUB	X1	Okno jednokřídlé otvíravé a sklápěcí 120x120 cm vč. kování	kus	12,0	9 019,16	108 230
57.	SP	766622215	Montáž plastových oken plochy do 1 m <sup>2</sup> otevíravých s rámem do dřevěné konstrukce	kus	2,0	538,92	1 078
58.	SUB	X2	Okno jednokřídlé otvíravé a sklápěcí 60x120 cm vč. kování	kus	2,0	6 337,91	12 676
59.	SP	766641331	Montáž balkonových dveří zdvojených 1křídlových bez nadsvětlíku včetně rámu do dřeva	kus	-	1 061,22	-
60.	SUB	X3	Dveře balkonové 1-křídle 120 x 230 cm	kus	1,0	13 349,53	13 350
61.	SP	766660511	Montáž vchodových dveří 1křídlových bez nadsvětlíku do dřevěné kce	kus	1,0	2 380,29	2 380
62.	H	61174230	Dveře dřevěné vchod.se zárubní, zámky, závěsy, kování a prahem 1 křídlo. ELEGANT 01 - 10,90,100 x 200cm	kus	1,0	43 700,00	43 700
63.	SP	766629214	Příplatek k montáži oken rovné ostění připojovací spára do 15 mm - páska	m	77,56	152,42	11 821
64.	SP	766691932	Seřízení plastového okenního nebo dveřního otvácího a sklápěcího křídla	kus	16,0	111,03	1 776

...pokračování tab. 19

Pořadí	Typ	Kód	Popis	MJ	Výměra	Jednotko vá cena	Cena bez DPH
65.	SP	766694112	Montáž parapetních desek dřevěných nebo plastových šířky do 30 cm délky do 1,6 m	kus	15,0	152,41	2 286
66.	H	60794100	Deska parapetní dřevotřísková vnitřní POSTFORMING 0,15 x 1,1 m	m	16,5	256,00	4 224
67.	SP	998766202	Přesun hmot procentní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 12 m	%	1,08	2 151,93	2 324
			<b>767: Konstrukce zámečnické</b>				<b>28 334</b>
68.	SP	767691833	Vyvěšení nebo zavěšení kovových křídel vrat přes 4 m <sup>2</sup>	kus	1,0	110,37	110
69.	SP	767651111	Montáž vrat garážových sekčních zajištěcích pod strop plochy do 6 m <sup>2</sup>	kus	1,0	3 413,58	3 414
70.	H	55345800	Vrata garážová sekční zateplená LPU 400 lamela typ S rozměr 2375 x 2125 povrch "woodgrain"	kus	1,0	14 000,00	14 000
71.	SP	767651126	Montáž vrat garážových sekčních elektrického stropního pohonu	kus	1,0	1 222,20	1 222
72.	H	55345877	Pohon garážových sekčních a výklopných vrat SupraMatic E o síle 800 N max. 25 cyklů denně	kus	1,0	9 090,00	9 090
73.	SP	998767202	Přesun hmot procentní pro zámečnické konstrukce v objektech v do 12 m	%	1,79	278,36	498
			<b>784: Malby</b>				<b>631</b>
74.	SP	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m <sup>2</sup>	136,24	3,94	537
75.	H	58124842	Fólie pro malířské potřeby zakrývací, PG 4020-20, 7μ, 4 x 5 m	m <sup>2</sup>	136,24	0,69	94
			<b>V03: Zařízení staveniště</b>				<b>38 000</b>
76.	ON	X4	Vedlejší rozpočtové náklady (zábor, zařízení staveniště)	kpl	1,0	38 000,00	38 000

*Poznámka: Vedlejší rozpočtové náklady, do kterých spadá například zábor nebo zařízení staveniště byly určeny pomocí procentní sazby ze základních rozpočtových nákladů. Sazba 8 % byla zvolena na základě potřeby velikosti záboru pro lešení, materiál a hygienické zařízení.*

## 2.4. Odhad tržní hodnoty nemovitosti



Obr. 14 – Rodinný dům – Horní Staré Buky č. p. 168

Tab. 20 – Základní údaje o nemovitosti

<b>Typ nemovitosti</b>	Rodinný dům
<b>Předmět ocenění</b>	Pozemek č. st. 170, zastavěná plocha a nádvoří (LV č. 432), součástí pozemku je stavba rodinného domu č. p. 168
<b>Katastrální území</b>	Horní Staré Buky [754153]
<b>Počet obyvatel</b>	567
<b>Ulice, č.p.</b>	Horní Staré Buky, č.p. 168
<b>Obec, PSČ</b>	Staré Buky [579661], 541 01
<b>Okres</b>	Trutnov
<b>Kraj</b>	Královéhradecký
<b>Vlastník stavby a pozemků</b>	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Mgr., Seifertova 901/2, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

V rámci mé diplomové práce jsem odhad tržní hodnoty nemovitosti zpracovala jednak v písemné formě, tak i ve speciálním softwaru „NEMExpress“. Výstup je přílohou č. 8 této diplomové práce.

## 2.4.1. Vstupy pro ocenění z místního šetření

### 2.4.1.1. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 14.08.2019 za přítomnosti pana Milana Kasky, spoluvlastníka pozemku (stavební parcela 170), jehož součástí je stavba rodinného domu. Nemovitost byla zpřístupněna a byla umožněna prohlídka všech místností rodinného domu.

### 2.4.1.2. Vlastnictví

Podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 432 pro k.ú. Horní Staré Buky jsou vlastníky pozemkové parcely p. č. st. 170, k.ú. Horní Staré Buky, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 168:

- Bc. Milan Kaska, Seifertova 901 / 2, 46006 Liberec (1/2)
- Mgr. Nikola Kasková, Seifertova 901 / 2, 46006 Liberec (1/2)

## 2.4.2. Místopis a návaznosti v území

### 2.4.2.1. Všeobecné místopisné údaje

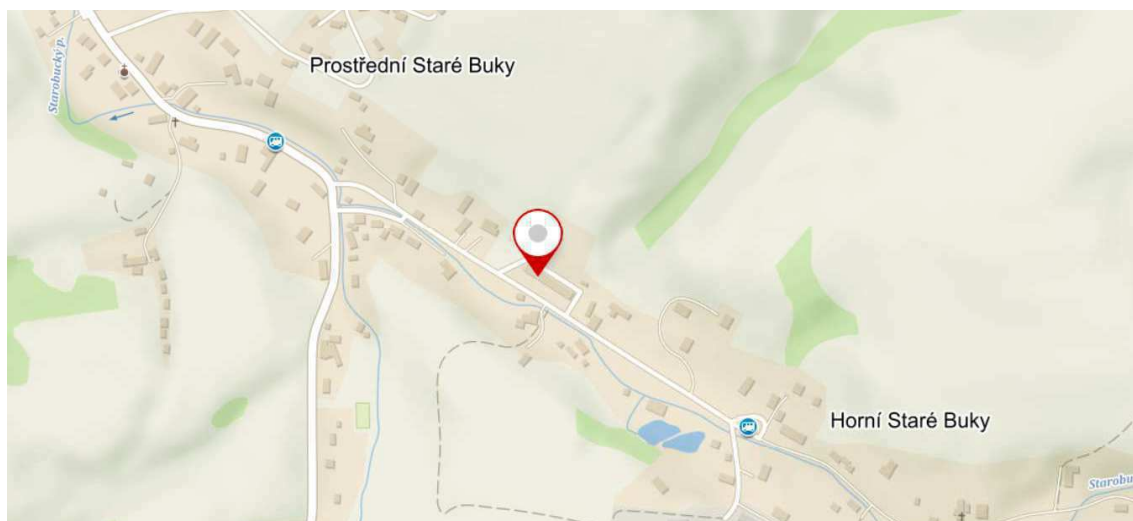
Obec Staré Buky leží cca 9 km jihozápadně od Trutnova na silnici III/30018 a cca 45 km severně od krajského města Hradec Králové a patří tady do Královéhradeckého kraje. Obec má 567 obyvatel. V obci Staré Buky je základní občanská vybavenost-obecní úřad, pošta, hospoda, obchod, autobusová zastávka a železniční zastávka vzdálena cca 3 km v obci Vlčice. Kompletní občanská vybavenost je v Trutnově. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody a do společné ČOV pro okolní RD. Přístup je zajištěn přes pozemek parc. č. 246/3 ve vlastnictví Státního pozemkového fondu ČR. Oceňovaný rodinný dům se nachází v širším centru obce Staré Buky. V okolí je zástavba rodinných domů.

Tab. 21 – Poloha RD v obci

<b>Poloha v obci</b>	Širší centrum – zástavba RD
<b>Okolí</b>	Bytová zóna
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky)</b>	Autobus
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>	Dálnice Silnice I.-III. Třída



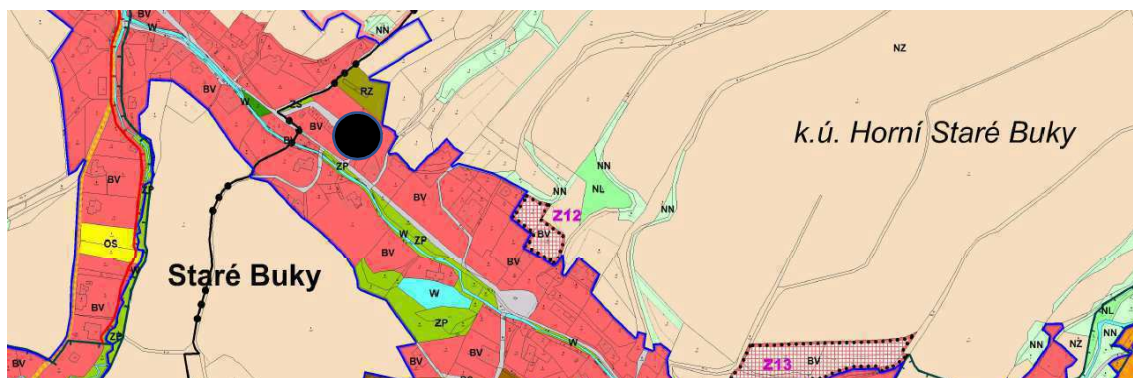
Obr. 15 – Poloha RD na mapě 1 [3]



Obr. 16 – Poloha RD na mapě 2 [3]

#### 2.4.2.2. Územní plány obce staré buky

Hodnocený rodinný dům se nachází v plochách pro bydlení.



Obr. 17 – Územní plán okresu Hradec Králové [5]

### **2.4.2.3. Radonové zatížení**

Není k dispozici žádný posudek o radonovém zatížení. Podle orientační mapy radonového indexu na webových stránkách České geologické služby se oceňovaná nemovitost nachází v území se středním radonovým indexem.

### **2.4.2.4. Přístup k oceňované nemovitosti**

Přístup je zajištěn přes pozemek parc. č. 246/3 ve vlastnictví Státního pozemkového fondu ČR. Druh pozemku dle katastru nemovitostí je ostatní plocha. Parkování není zajištěno.

## **2.4.3. Popis objektu, technické řešení**

### **2.4.3.1. Všeobecné údaje o oceňované nemovitosti**

Oceňovaný dům je řadový vnitřní rodinný dům, montovaná dřevostavba typu okál (RD Jeseník) s garáží pro jeden os. automobil. Byl postaven v roce 1984 a je v udržovaném stavu. V roce 2016 prošel částečnou rekonstrukcí komínu a byl vyměněn kotel na tuhá paliva za automatický. Jedná se o dvoupodlažní dům s půdním prostorem, který není podsklepený. Objekt je tvořen hlavní částí stavby o rozměrech 7,74x10,4 m se sedlovou střechou s výškou hřebene 8,12 m a sklonem 30°. Dům je běžně užívaný pro bydlení čtyřčlenné rodiny, udržovaný s méně vzhlednou zahradou. V domě je jedna bytová jednotka o velikosti 5+1. Vstup do objektu je ze severovýchodní strany budovy do zádveří, za kterým navazuje chodba do dalších prostor přízemí. Obytnými místnostmi 1. NP jsou 2 pokoje. V přízemí se dále nachází kotelna, koupelna s WC a garáž. Do 2. NP vede jednoramenné dřevěné schodiště tvaru L. V 2. NP je chodba, ze které je přístup do dětského pokoje, koupelny, kuchyně a obývacího pokoje. Z chodby je také vstup na půdu, která se využívá jako skladovací prostor. Pozemek je obehnan živým plotem z tují, jelikož není ve vlastnictví rodinného domu, ale patří Státnímu pozemkovému fondu.

### **2.4.3.2. Dispozice a výměry budovy**

Dispozice rodinného domu je 5+1, s dvěma koupelnami včetně WC. Zastavěná plocha rodinného domu je 80 m<sup>2</sup>. Rozpis výměr jednotlivých místností stavby níže.

Seznam podlahových ploch:

Tab. 22 – Tabulka místností 1. NP

	Účel	Podlahová plocha	koeficient	Započitatelná plocha	
<b>1. NP</b>	Zádveří	4,79	1,0	4,79	
	Chodba	4,05	1,0	4,05	
	Kotelna	7,73	1,0	7,73	
	Garáž	12,56	0,0	0	
	Koupelna + WC	3,09	1,0	3,09	
	Hala + schodiště	12,15	1,0	12,15	
	Pokoj	11,77	1,0	11,77	
	Pokoj	11,74	1,0	11,74	
	<b>CELKEM</b>		<b>67,88 m<sup>2</sup></b>	-	<b>55,32 m<sup>2</sup></b>

Tab. 23 – Tabulka místností 2. NP

	Účel	Podlahová plocha	koeficient	Započitatelná plocha
<b>2. NP</b>	Hala + schodiště	6,82	0,0	0
	Pokoj	12,05	1,0	12,05
	Koupelna + WC	5,65	1,0	5,65
	Kuchyň	9,70	0,0	9,70
	Obývací pokoj	21,56	1,0	21,56
	Ložnice	12,58	1,0	12,58
	<b>CELKEM</b>		<b>68,36 m<sup>2</sup></b>	-

Celková započitatelná podlahová plocha rodinného domu je 116,86 m<sup>2</sup>.

### 2.4.3.3. Technický stav a opotřebení

Oceňovaná nemovitost rodinného domu byla dokončena kolem roku 1984. Její stáří je odhadováno na 35 let. Budova je v dobrém stavebně-technickém stavu. Je užívána pro běžné účely bydlení, nemá žádné zjevné vady ani poruchy, které by vyžadovaly odstranění, sanaci, či jiný stavební zásah do konstrukce. Opotřebení je odborným odhadem stanoveno na 35 %.



### 2.4.3.4. Stavebně – technické provedení budovy a vybavení

Tab. 24 – Konstrukční provedení RD

Konstrukce	Provedení
Základy	Betonové
Svislé nosné konstrukce	Dřevěná montovaná typu okál
Střešní krytina	Betonové tašky
Stropy	Dřevěné
Krov	Dřevěný vazníkový krov
Klempířské konstrukce	Žlaby, svody a úžlabí jsou z pozinkovaného plechu
Obvodové stěny	Dřevěná montovaná typu okál
Vnější úprava povrchů	Malba
Vnitřní úprava povrchů	Tapeta
Schodiště	Dřevěné

Tab. 25 – Popis vybavení RD

Popis vybavení	Provedení
Okna	Dřevěná
Dveře	Dřevěné
Podlahy obytných místností	Koberec, PVC a keramická dlažba
Podlahy nebytových místností	Beton a plovoucí laminátová p.
Vytápění	Automatický kotel na tuhá paliva
Elektro	Třífázový proud, 230V, 400V, rozvody s domovní skříň
Rozvod vody	na fasádě v přípojkové skříni
Rozvod plynu	na fasádě v přípojkové skříni
Zdroj teplé vody	Elektrický bojler
Vybavení kuchyně	Plynový sporák
Hygienické vybavení	Umyvadlo, WC, rohová vana, sprchový kout

## 2.4.4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou nákladovou

Nákladovou metodou je stanovena věcná hodnota, která je součtem věcné hodnoty stavby a tržní hodnoty pozemků. Jedná se tedy o stanovení nákladů na vybudování nové nemovitosti v současných cenách, se zahrnutím přiměřeného opotřebení odpovídajícího stáří a skutečnému stavu nemovitosti v době ohodnocení. Výsledkem je reprodukční cena. Při zhodnocení opotřebení se jedná o časovou cenu. Vystihuje reálný a technický stav nemovitosti v čase.

### 2.4.4.1. Rodinný dům č.p. 168

Tab. 26 – Věcná hodnota rodinného domu

Rodinný dům	
Obestavěný prostor v m <sup>3</sup> dle ČSN 73 4055	515 m <sup>3</sup>
Cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru dle JKSO 803.6.8 RUSO ÚRS Praha	5 570 Kč
Reprodukční cena rodinného domu	2 868 550 Kč
Opotřebení nemovitosti	35 %
<b>Věcná hodnota rodinného domu</b>	<b>1 864 558 Kč</b>

Poznámka: Obestavěný prostor je převzat ze softwaru Revit.

### 2.4.4.2. Pozemky

Stavební parcela se skládá z pozemku pod budovou rodinného domu č.st. 170 o výměře 80 m<sup>2</sup>, k.ú. Staré Buky. Celková výměra stavební parcely je tedy 80 m<sup>2</sup>. Ceny stavebních pozemků v dané lokalitě nejsou dány cenovou mapou. Pro srovnání nabídkových cen stavebních pozemků uvádím tři vzorky v blízkých lokalitách, ze kterých je možné uvažovat podobnou cenovou hladinu.

Tab. 27 – Věcná hodnota stavebního pozemku

Stavební pozemek	
Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup>	400 Kč
<b>Věcná hodnota stavebního pozemku</b>	<b>32 000 Kč</b>

## Pozemek č.1

Tab. 28 – Pozemek č. 1

<b>Lokalita</b>	Sylvárov
<b>Plocha pozemku</b>	402 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	220 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	209 000 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	520 Kč/m <sup>2</sup>

„Prodej pozemku o výměře 402 m<sup>2</sup> v oblíbené části Sylvárov ve Dvoře Králové nad Labem určený v územním plánu obce k výstavbě stavby pro rodinnou rekreaci o 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pozemek je mírně svažité a je přístupný po obecní komunikaci. Pozemek se nachází v klidné lokalitě Sylvárov s krásným výhledem na Dvůr Králové a okolí. Na pozemku jsou přípojky elektřiny pro kanalizaci je nutno vybudovat septik nebo ČOV.“ [2]



Obr. 18 – Pozemek č. 1 [2]

## Pozemek č.2

Tab. 29 – Pozemek č. 2

<b>Lokalita</b>	Vítězná - Kocléřov
<b>Plocha pozemku</b>	776 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	370 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	352 000 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	454 Kč/m <sup>2</sup>

*„Vítězná Kocléřov - stavební pozemek Prodej stavebního pozemku na pěkném slunném místě v klidné části obce Vítězná - Kocléřov. Pozemek je výborně udržovaný s nově vytyčenými hranicemi a výborným příjezdem. Pozemek lze napojit na obecní vodovod a novou kanalizaci. Elektrinu lze řešit přímo ze sloupu na hranici pozemku. Pozemek není oplocen, je rovinatý a má celkovou výměru 776 m<sup>2</sup>, z toho stavební po bývalé stavbě 90 m<sup>2</sup>. Situováno nedaleko středu obce, kde je úplná občanská vybavenost. Kousek do DK, Pilníkova či Chotěvic.“ [2]*



Obr. 19 – Pozemek č. 2 [2]

### Pozemek č.3

Tab. 30 – Pozemek č. 3

<b>Lokalita</b>	Bernartice
<b>Plocha pozemku</b>	785 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	290 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	276 000 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	352 Kč/m <sup>2</sup>

*„Nabízíme slunný stavební pozemek v Bernarticích - parc. č. 1642, v příjemné a klidné lokalitě. Pozemek se nachází v chalupářské osadě na okraji obce s výhledem do Krkonoše. Jedná se o mírně svažité pozemek, elektřina na pozemku.“ [2]*



Obr. 20 – Pozemek č. 3 [2]

### 2.4.4.3. Rekapitulace hodnoty metodou nákladovou

Tab. 31 – Rekapitulace metodou nákladovou

Metoda nákladová	
Stavební pozemek	32 000 Kč
Rodinný dům	1 864 558 Kč
<b>Hodnota ke dni odhadu – nákladová metoda</b>	<b>1 900 000 Kč</b>

### 2.4.5. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Pro porovnávací metodu jsou použity nabídky obdobných nemovitostí z inzerce v době zpracování posudku. V současné době v obci Horní Staré Buky je v nabídce 1 rodinný dům, pro srovnání nabídkových cen rodinných domů uvádím tři rodinné domy srovnatelných velikostí užité plochy i velikostí pozemku, podobného stáří a standardu v blízkých lokalitách, ze kterých je možné uvažovat podobnou cenovou hladinu. Obce, ve kterých se vybrané objekty nacházejí, jsou s posuzovanou lokalitou srovnatelné občanskou vybaveností i dojezdovou vzdáleností do Trutnova. Výčet vybraných nemovitostí je uveden níže včetně výňatků textů realitní inzerce (zdroj: <http://www.reality.cz>, <https://www.sreality.cz>)

## Nemovitost č.1

Tab. 32 – Nemovitost č. 1

<b>Lokalita</b>	Chlumeck nad Cidlinou
<b>Podlahová plocha</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	2 520 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	2 394 000 Kč
<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Plocha pozemku</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	21 568 Kč/m <sup>2</sup>

„Prodej řadového rodinného domu v Chlumci nad Cidlinou. Celková plocha 111 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází kuchyňský kout s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na terasu a zahradu, chodba, WC a schodiště do patra. V 2. nadzemním podlaží se nachází pokoj, ložnice se vstupem na balkon a prostorná koupelna s WC. Dům je podsklepený. Vytápění plynové nebo na tuhá paliva. V celém domě nová plastová okna. K domu náleží garáž 19 m<sup>2</sup> a zahrada. Nachází se v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností.“ [2]



Obr. 21 – Nemovitost č. 1 [2]

## Nemovitost č.2

Tab. 33 – Nemovitost č. 2

<b>Lokalita</b>	Chlumeck nad Cidlinou – Hradec Králové
<b>Podlahová plocha</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	3 120 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	2 964 000 Kč
<b>Dispozice</b>	4+1
<b>Plocha pozemku</b>	513 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	26 946 Kč/m <sup>2</sup>

„Prodej krajního řadového domu v Chlumci nad Cidlinou - ul. Selských bouří. Dům je po částečné rekonstrukci - část. nová dřevěná okna, část. zateplená fasáda, vstupní dveře s bezpečnostním zámkem. Dům je podsklepený, třípodlažní s pultovou střechou. Dispozice: suterén: garáž, prádelna s vanou a umyvadlem se vstupem na zahradu, špajz, technická místnost s kotlem, 3 místnosti. vstup do 1. NP: chodba, WC s umyvadlem, kuchyň se špajzem, jídelna, obývací pokoj se vstupem na balkon a schody na zahradu, 2. NP: dřevěné schodiště, chodba, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, dětský pokoj, ložnice s balkonem. Přípojky: voda a kanalizace veřejná, plyn v ulici, topení el. kotel, el. 230/400 V, ohřev vody bojler. Na zahradě se nachází venkovní posezení s krbem. Zahrada je udržovaná se vzrostlými stromy a keři. Celková plocha pozemku včetně domu: 513 m<sup>2</sup>.“ [2]



Obr. 22 – Nemovitost č. 2 [2]



### Nemovitost č.3

Tab. 34 – Nemovitost č. 3





<b>Lokalita</b>	Horní Staré Buky
<b>Podlahová plocha</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní cena</b>	1 399 000 Kč
<b>Redukce ceny (provize RK 5 %)</b>	1 330 000 Kč
<b>Dispozice</b>	5+1
<b>Plocha pozemku</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	12 082 Kč/m <sup>2</sup>

*Prodej řadového rodinného domu o dispozici 5+1 s garáží a zastřešeným venkovním posezením, který se nachází v obci Staré Buky (část Horní Staré Buky) a byl kolaudován v roce 1985. Jedná se o dřevostavbu, kde vytápění zajišťuje ústřední topení napojené na kotel na tuhá paliva, voda z místního zdroje a kanalizace řešena formou obecní ČOV. Dům stojí na vlastním pozemku, zahrádka se zastřešením a zahrada nad domem je v pronájmu za symbolický roční poplatek.“ [2]*



Obr. 23 – Nemovitost č. 3 [2]

Tab. 35 – Stanovení hodnoty metodou porovnávací

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č.1	Porovnávaná nemovitost č.2	Porovnávaná nemovitost č.3
<b>DATEBÁZE NEMOVITOSTÍ PRO POROVNÁNÍ</b>				
<b>Lokalita</b>	Horní Staré Buky	Chlumeck nad Cidlinou	Chlumeck nad Cidlinou	Horní Staré Buky
<b>Adresa</b>	Horní Staré Buky 168	Mládežnická 386	Selských bouří 767	Horní Staré Buky 167
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	80 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	513 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku (Kč)</b>	400 Kč	400 Kč	400 Kč	400 Kč
<b>Cena pozemku</b>	20 000 Kč	26 000 Kč	205 200 Kč	32 000 Kč
<b>Konečná nabídková cena po redukcí (Kč)</b>	-	2 394 000 Kč	2 964 000 Kč	1 330 000 Kč
<b>Konečná cena bez pozemku (Kč)</b>	-	2 368 000 Kč	2 758 800 Kč	1 298 000 Kč
<b>Podlahová plocha m<sup>2</sup></b>	117 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	-	21 333 Kč	25 080 Kč	11 800 Kč
<b>LOKALITA, POLOHA - Koeficient polohy, lokality</b>		Méně atraktivní 1,15	Méně atraktivní 1,15	Obdobná 1,0
<b>TECHNICKÝ STAV OBJEKTU - Koeficient stavu objektu</b>		Obdobný 1,0	Částečná rekonstrukce 1,05	Obdobný 1,0
<b>TYP DOMU - Koeficient typu domu</b>		Řadový 1,0	Řadový 1,0	Řadový 1,0
<b>DOPRAVNÍ DOSTUPNOST - Koeficient dopravní dostupnosti</b>		Obdobná 1,0	Obdobná 1,0	Obdobná 1,0
<b>VNITŘNÍ VYBAVENÍ, ZAŘÍZENÍ - Koeficient vybavení</b>		Obdobné 1,0	Obdobné 1,0	Obdobné 1,0
<b>DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ - Koeficient dispozičního řešení</b>		Obdobné 1,0	Obdobné 1,0	Obdobné 1,0
<b>ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ - Koeficient architektury</b>		Obdobné 1,0	Obdobné 1,0	Obdobné 1,0
<b>MATERIÁLY, TECHNOLOGIE - Koeficient materiálů, technologie</b>		Kvalitnější 0,95	Kvalitnější 0,95	Obdobné 1,0
<b>ENERGETICKÁ NÁROČNOST - Koeficient energetické náročnosti</b>		G 1,0	G 1,0	G 1,0
<b>Výsledný koeficient</b>		1,09	1,15	1,00
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		23 253	28 842	11 800
<b>Výsledná jednotková cena</b>	12 000 Kč			
<b>Konečná cena (bez pozemku) (Kč)</b>	1 404 000 Kč			
<b>Výsledná porovnávací hodnota (Kč)</b>	1 424 000 Kč			

### 2.4.5.1. Rekapitulace hodnoty metodou porovnávací

Oceňovaná nemovitost má dle odstavce „2.4.3.2. Dispozice a výměry budovy“ započitatelnou podlahovou plochu všech podlaží o výměře 116,86 m<sup>2</sup> a plochu pozemku o výměře 80 m<sup>2</sup>. Porovnávané nemovitosti jsou srovnatelné pro svoji polohu a standard vybavení. Všechny srovnávané nemovitosti jsou již po částečné rekonstrukci běžně užívané pro rodinné bydlení, výjimku tvoří nemovitosti č. 3, která je stejně jako oceňovaná nemovitost před rekonstrukcí. Nemovitosti mají udržované zahrady a nacházejí se v obcích s podobnou občanskou vybaveností. Jedinou výjimku tvoří objekt č.3, který má zahradu ve vlastnictví PF ČR.

Tab. 36 – Rekapitulace metodou porovnávací

<b>Metoda porovnávací</b>	
Výsledná jednotková cena za m <sup>2</sup> podlahové plochy	12 000 Kč
Hodnota nemovitosti bez pozemku	1 404 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	1 424 000 Kč
<b>Tržní hodnota ke dni odhadu</b>	<b>1 450 000 Kč</b>

### 2.4.6. Závěr

Pro odhad tržní hodnoty nemovitosti byly použity metody nákladová a porovnávací. Vzhledem k tomu, že metoda porovnávací nejlépe vystihuje situaci na trhu v daném místě a čase a má nejlepší vypovídací hodnotu o tom, za kolik by bylo možné danou nemovitost zobchodovat na trhu, přikláním se k hodnotě určené touto metodou. Tržní hodnotu nemovitostí stavební parcely č. 197/6 (LV č. 473) a stavební parcely č.st 170, jejíž součástí je stavba č.p. 168 (LV č. 432) ke dni ocenění 17.8.2019 odhaduji na 1 450 000 Kč. Tržní hodnota je platná v době platnosti smlouvy o užívání pozemku ve vlastnictví PF ČR.

Tab. 37 – Rekapitulace tržního ocenění

<b>TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ</b>	
Nákladová metoda	1 900 000 Kč
Porovnávací metoda	1 450 000 Kč
Výnosová metoda	-
<b>Výsledná tržní hodnota</b>	<b>1 450 000 Kč</b>

## 2.5. Analýza návratnosti investice

### 2.5.1. Výnosy a náklady při pronájmu nemovitosti

Ceny obvyklého nájemného byly stanoveny v kapitole „2.1.1. Analýza trhu nemovitostí v okrese Trutnov v části v částí D - pronájmy rodinných domů v okrese Trutnov“. Ceny obvyklého nájemného se pohybují v rozmezí od 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 288 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Pro tuto konkrétní situaci volím výši měsíčního nájemného na 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V následující tabulce jsou zobrazeny předpokládané výnosy za jeden rok a stanoven případný výpadek nájemného v %.

Tab. 38 – Předpokládané roční výnosy

PŘEDPOKLÁDANÉ ROČNÍ VÝNOSY	
Měsíční výše nájemného za m <sup>2</sup>	200 Kč
Roční výše nájemného za m <sup>2</sup>	2400 Kč
Započitatelná podlahová plocha nemovitosti v m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Měsíční výše nájemného v Kč	23 400 Kč
<b>Potenciální roční hrubý výnos (HPV)</b>	<b>280 800 Kč</b>
Potencionální hrubý výnos – PVH	10 let x 259 290 Kč = 2 590 290 Kč
Výpadek nájemného (předpokládaný)	8 měsíců x 23 400 = 187 200 Kč
Výpadek nájemného v procentech %	187 200 / 2 590 290 = 0,073 = 7,33 %
Odhad nepředvídatelných rizik	1 %
Výpadek nájemného a ztráty v %	8,33 %
Výpadek nájemného a ztráty v Kč	23 390 Kč
<b>Efektivní roční hrubý výnos (HEV)</b>	<b>257 410 Kč</b>
Provozní náklady (stanoveny v tab. 39)	21 340 Kč
<b>Čistý roční výnos (V)</b>	<b>236 070 Kč</b>

Tab. 39 – Předpokládané roční náklady

PŘEDPOKLÁDANÉ ROČNÍ NÁKLADY	
Daň z nemovitosti	440 Kč
Pojištění nemovitosti	1 900 Kč
Běžná údržba a opravy	9 500 Kč
Variabilní náklady	Veškeré variabilní náklady (elektřina, voda, odpad) budou přeúčtovány nájemci)
Obnovovací náklady	9 500 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>21 340 Kč</b>

Poznámka:

- 1) Daň z nemovitosti byla stanovena dle daňové kalkulačky
- 2) Pojištění nemovitosti 1 ‰ z reprodukční hodnoty
- 3) Běžná údržba a opravy 0,5 % z reprodukční hodnoty
- 4) Obnovovací náklady 0,5 % z reprodukční hodnoty

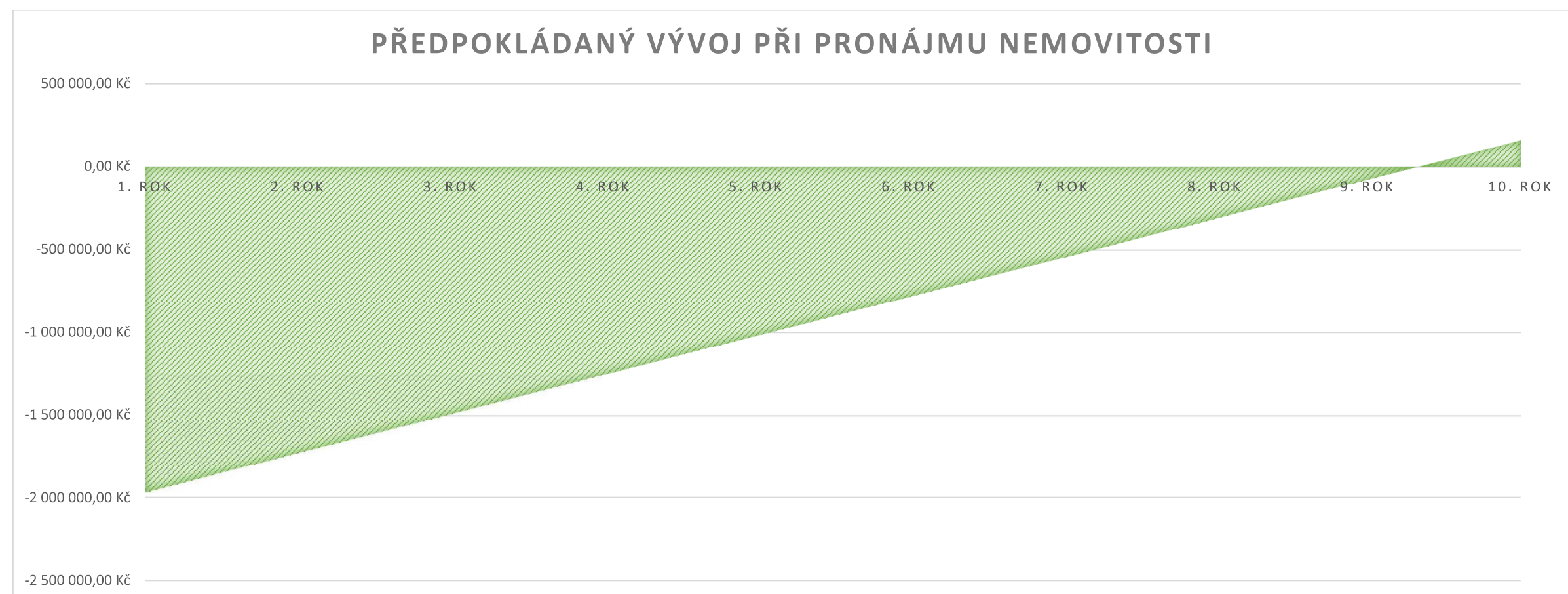
## 2.5.2. Vyhodnocení investice

Z analýzy cashflow a grafu níže je patrné, že při investici do nemovitosti 1 600 000 Kč a průměrných ročních výdajích 21 340 Kč bude předpokládaný roční hrubý efektivní výnos z nemovitosti 257 410 Kč. Z analýzy tedy vyplývá, že teprve v 10. roce se dostáváme do kladných hodnot. Jak už bylo zmíněno, v oblasti je malá poptávka po pronájmech rezidenčních nemovitostí, je tedy možné, že dojde k výpadku nájemného na více než uvažovaných 8 měsících a propadu ročního hrubého efektivního výnosu. Taktéž počáteční investice na koupi a rekonstrukci je velmi vysoká. Nedoporučuji zakoupit nemovitost jako investiční, ale pouze využít nemovitost prioritně pro trvalé vlastnické bydlení.

Tab. 40 - Cashflow

		1. ROK	2. ROK	3. ROK	4. ROK	5. ROK	6. ROK	7. ROK	8. ROK	9. ROK	10. ROK
VÝDAJE	kupní cena	1 600 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
	provozní náklady	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč	21 340,00 Kč
	rekonstrukce	601 833,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
	variabilní náklady (elektřina, voda)	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce	hradí nájemce
PŘÍJMY	předpokládané roční výnosy	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč	257 410,00 Kč
SALDO		-1 965 763,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč	236 070,00 Kč
KUMULOVANÉ SALDO		-1 965 763,00 Kč	-1 729 693,00 Kč	-1 493 623,00 Kč	-1 257 553,00 Kč	-1 021 483,00 Kč	-785 413,00 Kč	-549 343,00 Kč	-313 273,00 Kč	-77 203,00 Kč	158 867,00 Kč

Graf č. 2 – Cashflow





## ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo stanovit tržní hodnotu rodinného domu, celkové náklady na rekonstrukci a vyhodnotit, zda je nemovitost vhodnou investiční příležitostí. Práce má dvě hlavní témata. První téma se věnuje tržnímu oceňování nemovitých věcí a určení tržní hodnoty. Druhé téma bylo zaměřeno na rozpočtování staveb pro sestavení celkových nákladů na rekonstrukci objektu.

Diplomová práce je rozdělena do tří částí. V první, teoretické části jsem se snažila vysvětlit problematiku oceňování nemovitých věcí a rozpočtování staveb. Popsala jsem základní pojmy, definice, metody a podklady k obou tématům. Teoretická část je rozsáhlá, protože jsem se zde snažila objasnit celkovou problematiku tržního oceňování a rozpočtování staveb. V druhé, praktické části jsem se zaměřila na analýzu trhu v okrese Trutnov, abych si udělala představu, za kolik se nemovitosti na trhu obchodují. Poté jsem stavbu popsala po technické a architektonické stránce, zpracovala návrh na rekonstrukci objektu a v programu Callida stanovila celkové náklady na rekonstrukci. Dále jsem se zaměřila na aplikaci metod v oceňování. Jednotlivé metody v oceňování byly aplikovány na ocenění rodinného domu. Stanovila jsem tržní hodnotu na základě vypočtených hodnot z porovnávací a nákladové metody. Na závěr jsem zhodnotila návratnost investice na koupi a opravu objektu. V třetí, závěrečné části popisuji vlastní přínos diplomové práce a doporučení pro budoucího majitele nemovitosti.

Na závěr své diplomové práce bych chtěla pozitivně ohodnotit přínos pro vlastní celkovou orientaci v oceňování nemovitostí.



## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Rozdíl v uvažování zastavěné plochy .....	13
Obr. 2 – Zobrazení zastavěné plochy v několika případech .....	13
Obr. 3 – Druhy cen.....	16
Obr. 4 – Druhy hodnot.....	17
Obr. 5 – Význam kódu BPEJ.....	18
Obr. 6 – Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci .....	20
Obr. 7 – Vztah mezi jednotlivými výnosy .....	25
Obr. 8 – Transformace pomocí přímé kapitalizace .....	25
Obr. 9 – Transformace pomocí diskontace .....	26
Obr. 10 – Struktura nákladů stavebního projektu .....	30
Obr. 11 – Kalkulační vzorec .....	31
Obr. 12 – Vymezení zájmového území .....	38
Obr. 13 – Mapa Královéhradeckého kraje (žlutě vyznačený okres Trutnov) ...	39
Obr. 14 – Rodinný dům – Horní Staré Buky č. p. 168 .....	60
Obr. 15 – Poloha RD na mapě 1 .....	62
Obr. 16 – Poloha RD na mapě 2 .....	62
Obr. 17 – Územní plán okresu Hradec Králové .....	62
Obr. 18 – Pozemek č. 1 .....	67
Obr. 19 – Pozemek č. 2 .....	68
Obr. 20 – Pozemek č. 3 .....	69
Obr. 21 – Nemovitost č. 1 .....	71
Obr. 22 – Nemovitost č. 2 .....	72
Obr. 23 – Nemovitost č. 3 .....	73

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1 - Koeficienty pro přepočítání podlahové plochy .....	14
Tab. 2 – Druhy cen .....	16
Tab. 3 – Druhy hodnot .....	17
Tab. 4 – Důvod zpracování průkazu energetické náročnosti .....	19
Tab. 5 – Základní cenotvorné odlišnosti .....	23
Tab. 6 – Klasifikace dle třídění TSKP .....	29
Tab. 7 – Struktura nákladů výstavby .....	32
Tab. 8 – Zdroje oceňovacích podkladů .....	34
Tab. 9 – Ceny bytů v novostavbách .....	42
Tab. 10 – Ceny bytů v panelových domech .....	43
Tab. 11 – Ceny bytů v cihlových domech .....	44
Tab. 12 – Ceny pronájmu bytů .....	45
Tab. 13 – Ceny rodinných domů .....	46
Tab. 14 – Ceny pronájmu rodinných domů .....	47
Tab. 15 – Ceny komerčních nemovitostí .....	48
Tab. 16 – Ceny pronájmů komerčních nemovitostí .....	49
Tab. 17 – Ceny stavebních pozemků .....	50
Tab. 18 – Rekapitulace rozpočtu.....	54
Tab. 19 – Podrobný položkový rozpočet.....	55
Tab. 20 – Základní údaje o nemovitosti .....	60
Tab. 21 – Poloha RD v obci .....	61
Tab. 22 – Tabulka místností 1. NP.....	64
Tab. 23 – Tabulka místností 2. NP.....	64
Tab. 24 – Konstrukční provedení RD .....	65
Tab. 25 – Popis vybavení RD.....	65
Tab. 26 – Věcná hodnota rodinného domu .....	66
Tab. 27 – Věcná hodnota stavebního pozemku .....	66
Tab. 28 – Pozemek č. 1 .....	67
Tab. 29 – Pozemek č. 2 .....	68
Tab. 30 – Pozemek č. 3 .....	69
Tab. 31 – Rekapitulace metodou nákladovou .....	70
Tab. 32 – Nemovitost č. 1 .....	71
Tab. 33 – Nemovitost č. 2 .....	72
Tab. 34 – Nemovitost č. 3 .....	73
Tab. 35 – Stanovení hodnoty metodou porovnávací.....	74
Tab. 36 – Rekapitulace metodou porovnávací .....	75
Tab. 37 – Rekapitulace tržního ocenění.....	75
Tab. 38 – Předpokládané roční výnosy.....	76
Tab. 39 – Předpokládané roční náklady.....	77
Tab. 40 - Cashflow .....	78

---

## **SEZNAM PŘÍLOH**

PŘÍLOHA Č. 1 – Dokumentace stávajícího a navrhovaného stavu

PŘÍLOHA Č. 2 – Dokumentace ze softwaru Revit

PŘÍLOHA Č. 3 – Fotodokumentace z místního šetření

PŘÍLOHA Č. 4 – Výřez z katastrální mapy

PŘÍLOHA Č. 5 – List vlastnictví

PŘÍLOHA Č. 6 – Povodňová mapa

PŘÍLOHA Č. 7 – Inzerce

PŘÍLOHA Č. 8 – Výstup z programu NEMExpress

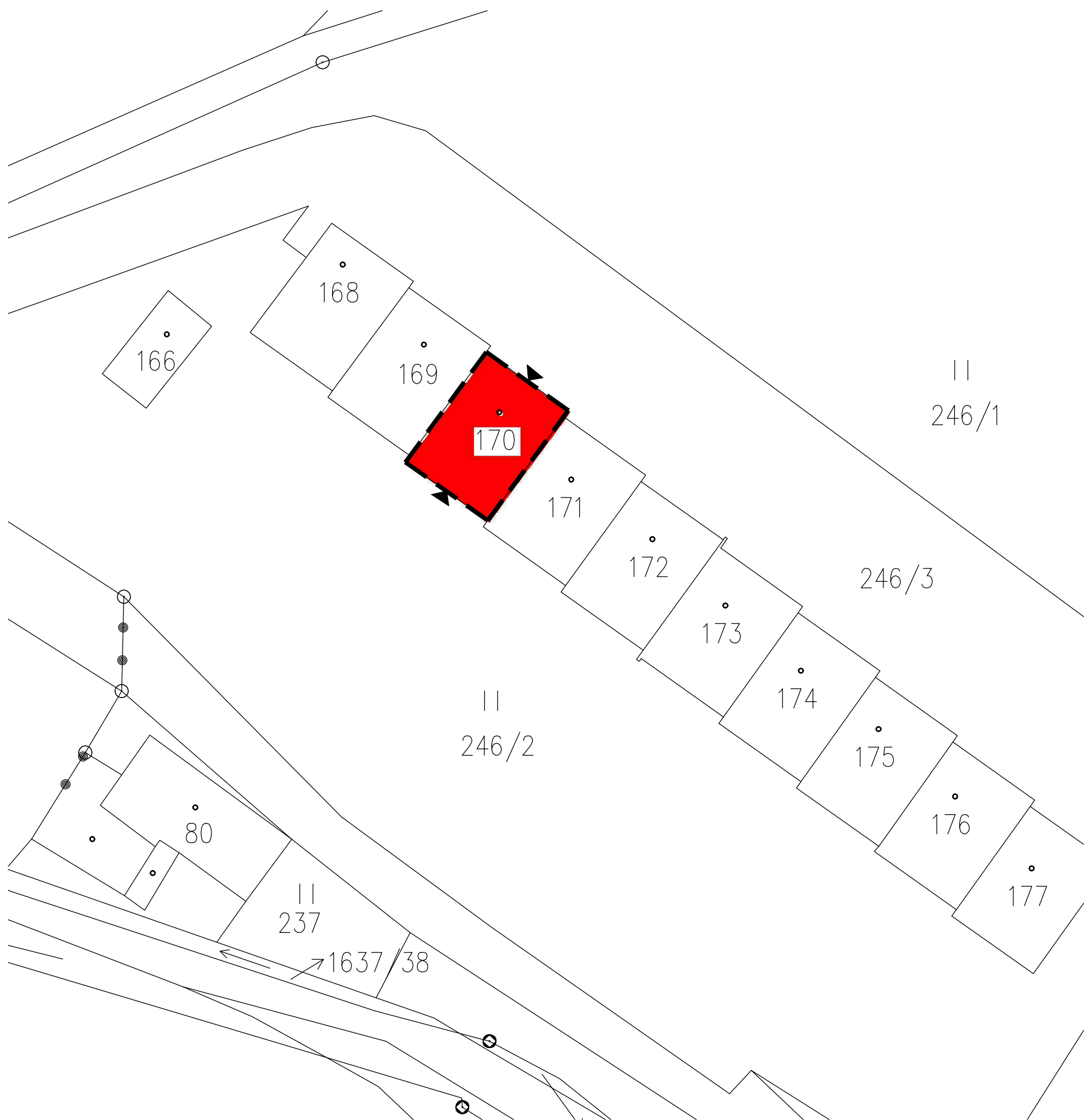
## POUŽITÉ ZDROJE A LITERATURA

- [1] Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. Praha: ČÚZK, ©2017 [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [2] Sreality.cz. Sreality.cz [online]. Seznam.cz, ©1996 [cit. 2019-08-19]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [3] Komplexní radonová informace. Česká geologická služba [online]. Praha: Česká geologická služba, 2008 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://mapy.geology.cz/radon/>
- [4] Mapy Google [online]. Praha: Google, ©2019 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/preview>
- [5] Územní plán obce. Staré Buky [online]. Staré Buky, ©2019 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://www.starebuky.cz/index.php?oid=1246745> "
- [6] Okres Trutnov. In: Wikipedia [online]. Česká Republika: Wikipedia, 2019 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Okres\\_trutnov.PNG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Okres_trutnov.PNG)
- [7] Královehradecký kraj. In: Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914m09.jpg/953404f0-45c9-4a2c-99e0-46a97cde475c?version=1.0&t=1419854237740>
- [8] Charakteristika okresu Trutnov. Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xh/charakteristika\\_okresu\\_trutnov](https://www.czso.cz/csu/xh/charakteristika_okresu_trutnov)
- [9] Trutnov - doprava. Místopisný průvodce po České republice [online]. Valašské Meziříčí: MISTOPISY.CZ, 2019 [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9674/trutnov/doprava/>
- [10] Ceny nemovitostí v kraji v desetiletém vývoji. In: Český statistický úřad [online]. Praha 10: Český statistický úřad, 2003, 2015 [cit. 2019-09-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/ceny-nemovitosti-v-kraji-v-desetiletem-vyvoji>

- [11] Královehradecký kraj. In: Úřad práce České republiky [online]. Praha: Úřad práce České republiky, 2019 [cit. 2019-09-04]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/upcr/kp/hkk>
- [12] Zákonyvkapse.cz: váš srozumitelný průvodcem světem práva od r. 2014 [online]. 11.8.2013 [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: <http://zakonyvkapse.cz/dictionary/veci-movite-a-nemovite/>
- [13] Barešová, E.: Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie [online]. 21.12.2017 [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-prinese-zmenena-definice-pozemku-v-katastralnim-zakone?browser=mobi>
- [14] Základní pojmy. Soudní znalec, znalecký posudek. [online]. 26.9.2019 [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>
- [15] Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitosti. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: nakladatelství CERM - akademie nakladatelství, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [16] ČR: Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.
- [17] Tzbinfo [online]. [cit. 2019-09-26]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>
- [18] KOLEKTIV AUTORŮ – ZÁSTUPCŮ PENĚŽNÍCH ÚSTAVŮ – ČLENŮ PRACOVNÍ SKUPINY PRO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PŘI ČBA. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. Praha, 2015.
- [19] Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha, FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1.
- [20] ČR: Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.

- [21] KDO MUSÍ MÍT ENERGETICKÝ ŠTÍTEK?. ENERGETICKÝ ŠTÍTEK DOMU [online]. Praha: Consultora, 2019 [cit. 2019-10-01]. Dostupné z: <https://www.energeticky-stitek-domu.cz/kdo-musi-mit-enereticky-stitek>
- [22] HELEŠICOVÁ, Šárka. Ocenění komerční nemovitosti podle mezinárodních oceňovacích standardů RICS a českých oceňovacích metod. Praha, 2017. Diplomová práce. ČVUT, Fakulta stavební K126 - řízení a ekonomika ve stavebnictví. Vedoucí práce Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
- [23] VITÁSEK, Stanislav, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Rozpočtování staveb. Praha: Dashöfer, [2018]. ISBN 978-80-87963-76-0.
- [24] ÚRS PRAHA, A. S. Rozpočtování a oceňování stavebních prací, 2009.
- [25] BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 807263819X;9788072638192;.
- [26] ELIÁŠ, Karel. Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. Praha: Linde, 2008. ISBN 9788072016877;8072016873;.
- [27] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta et al. Kalkulace a nabídky 2. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 8001040917;9788001040911;.
- [28] Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha: CEDUK spol. s.r.o., Praha, 2004. ISBN 80-92109-3-7.
- [29] doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., Oceňování nemovitostí - Výnosová metoda [Internet], FSv ČVUT v Praze [cit. 2019-10-01]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/2276553-Ocenovani-nemovitosti-vynosova-metoda.html>
- [30] SEIDL, Tomáš. Oceňování nemovitých věcí. Praha, 2017. Diplomová práce. Vedoucí práce doc. Ing. RENÁTA SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Ph.D.
- [31] 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.
- [32] Schneiderová Heralová, R., Kremlová, L., Střelcová, I., & České vysoké učení technické v Praze. Stavební fakulta. (2008). Kalkulace a nabídky 2 (Vyd. 1. ed.). V Praze: České vysoké učení technické.

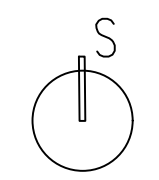




### Legenda

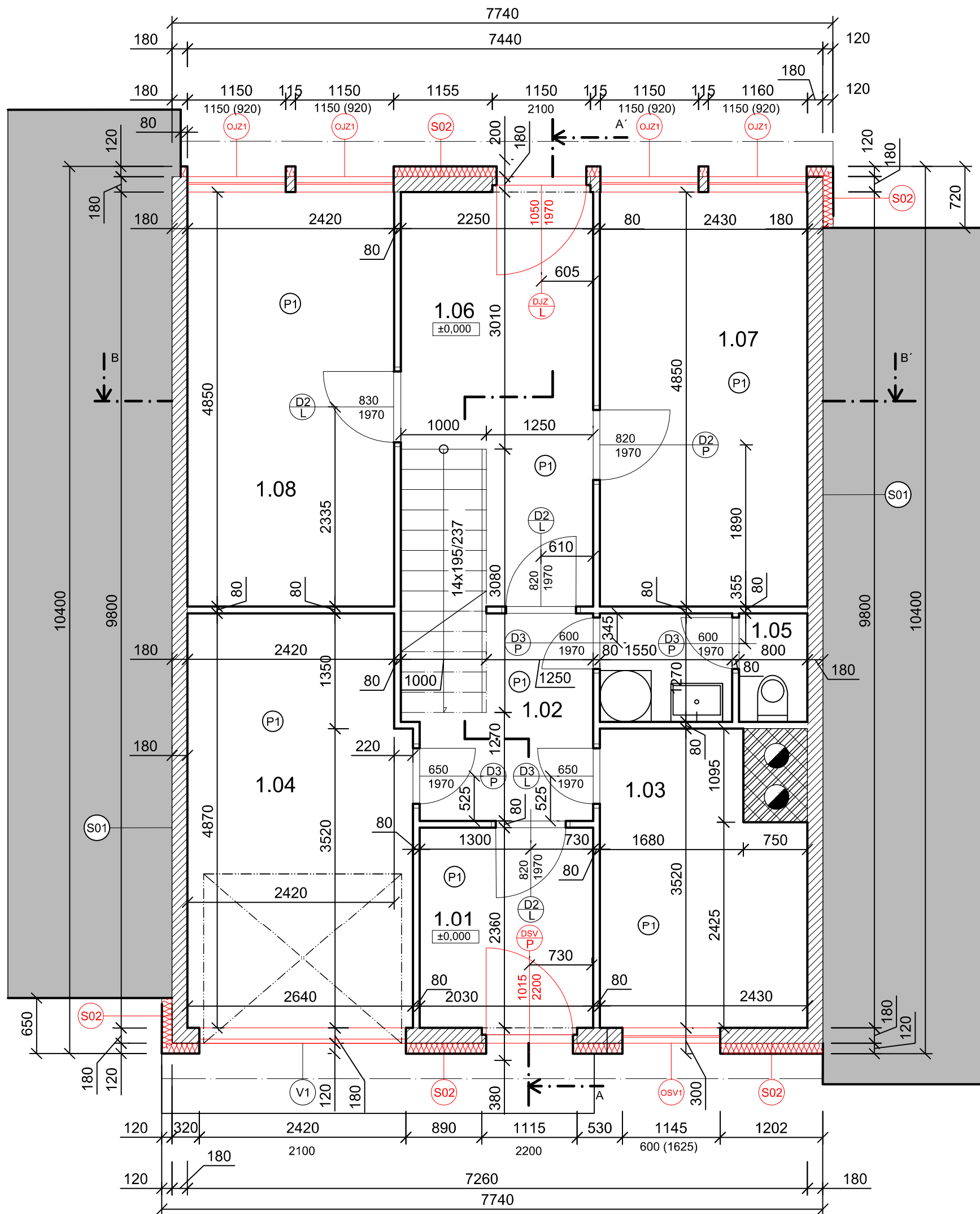
- Řešený objekt
- Sousední objekty
- Řešený pozemek
- Vstup do objektu

Stavba: 2640  
 Parcelní číslo: 2640  
 Obec: Praha [554782]  
 Katastr. území: Vinohrady [727164]  
 Číslo Popisné: č. p. 1750  
 Adresa: Ul. Čáslavská 1750/8  
 Praha – Vinohrady  
 130 00



Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168 , 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
Investor	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
Účel dokumentace	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Situace
Měřítko	1:300
Formát	2 x A4
Datum	01/2020





- (S01) Stěna k sousední budově**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (S02) Stěna obvodová**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Štěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm
- (S03) Stěna k sousední budově**
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (P1) Podlaha 1.NP**
- Náslapná vrstva 10 mm
  - Betonová mazanina 100 mm
  - Hydroizolace
  - Betonová monolit. deska 100 mm
  - Štěrkový násyp 300 mm
  - Rostlý terén
- (P2) Podlaha 2.NP**
- Podlaha 20 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 180 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (S1) Strop k půdě**
- Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 160 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (STR) Strop k půdě**
- Střešní krytina
  - Latování
  - Dřevo měkké 20 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 160 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 200 mm
  - OSB desky 10 mm

**Legenda čar:**

----- Skryté rozhraní konstrukcí

**Legenda šraf:**

- okálová příčka
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- štěr
- rostlý terén
- prostý beton

**Legenda místností**

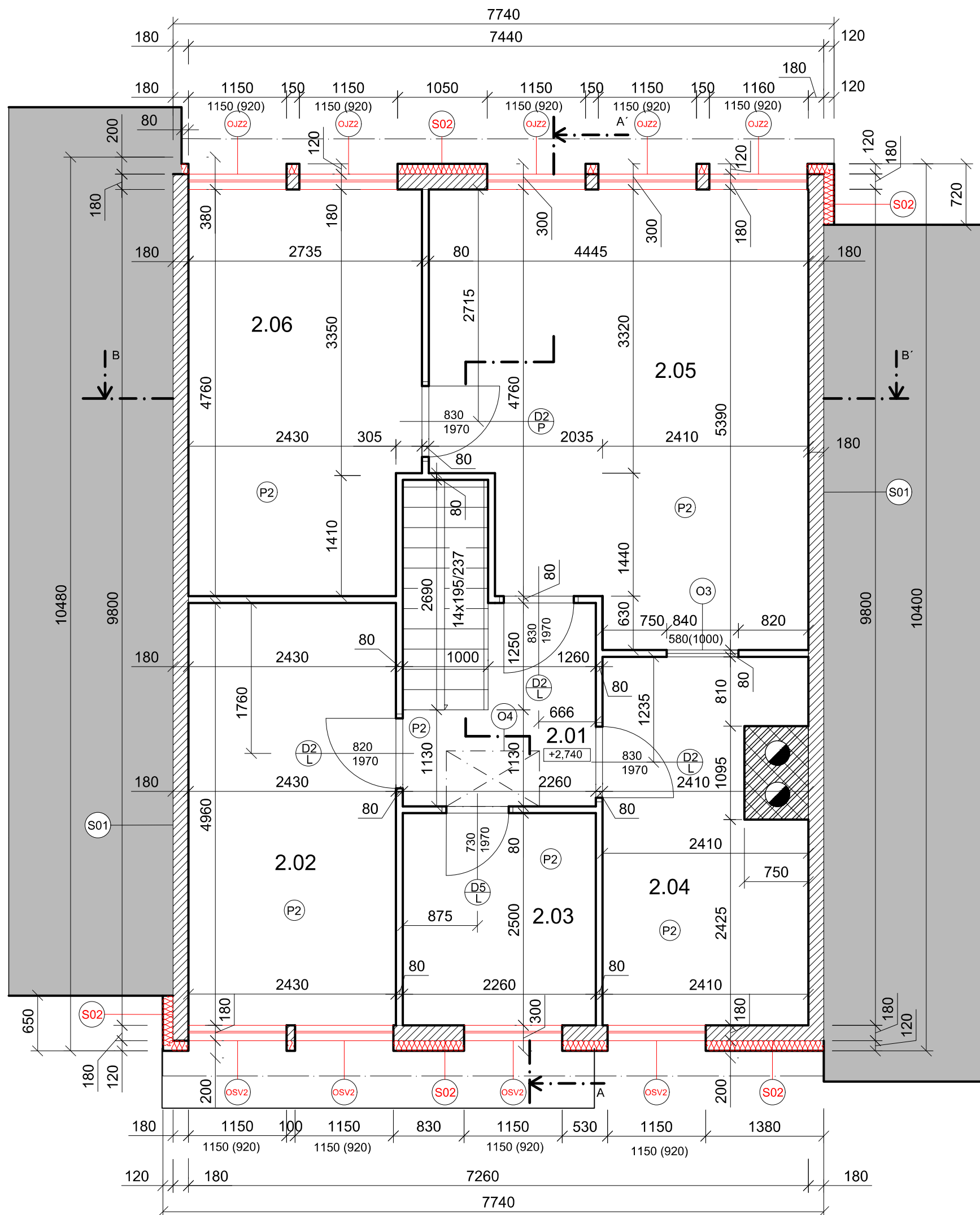
Č.m.	Název místnosti	Náslap. plocha (m <sup>2</sup> )	Kce. podlah
1.01	Záďveří	4,79	P1
1.02	Chodba	4,05	P1
1.03	Kotelna	7,73	P1
1.04	Garáž	12,56	P1
1.05	Koupelna + Wc	3,09	P1
1.06	Hala + schodiště	12,15	P1
1.07	Pokoj	11,77	P1
1.08	Pokoj	11,74	P1
		67,88 m <sup>2</sup>	

Tabulka oken a dveří

Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	-
O4	Otvor na půdu	Ne	-
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	-
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	-
D3	Dřevěné	Ne	-
V1	Dřevěné	Ne	-

<b>Stavba</b>	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
<b>Investor</b>	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
<b>Účel dokumentace</b>	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
<b>Zpracovatel</b>	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
<b>Vypracoval</b>	Bc. Jana Soprová
<b>Kontakt</b>	jana.soprova@fsv.cvut.cz
<b>Kontroloval</b>	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
<b>Výkres</b>	Půdorys 1.NP
<b>Měřítko</b>	1:50
<b>Formát</b>	2 x A4
<b>Datum</b>	01/2020

**D.1.1.2**



- (S01) Stěna k sousední budově**
  - Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (S02) Stěna obvodová**
  - Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Štěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm
- (S03) Stěna k sousední budově**
  - SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (P1) Podlaha 1.NP**
  - Náslapná vrstva 10 mm
  - Betonová mazanina 100 mm
  - Hydroizolace
  - Betonová monolit. deska 100 mm
  - Štěrkový násyp 300 mm
  - Rostlý terén
- (P2) Podlaha 2.NP**
  - Podlaha 20 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 180 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (S1) Strop k půdě**
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 160 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (STR) Strop k půdě**
  - Střešní krytina
  - Latování
  - Dřevo měkké 20 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 160 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 200 mm
  - OSB desky 10 mm

- Legenda čar:**
- Skryté rozhraní konstrukcí
- Legenda šraf:**
- okálová příčka
  - dřevostavba okál
  - komínové těleso
  - Tepelná izolace
  - sousedící objekt
  - lepené dřevotřískové stropy
  - štěrk
  - rostlý terén
  - prostý beton

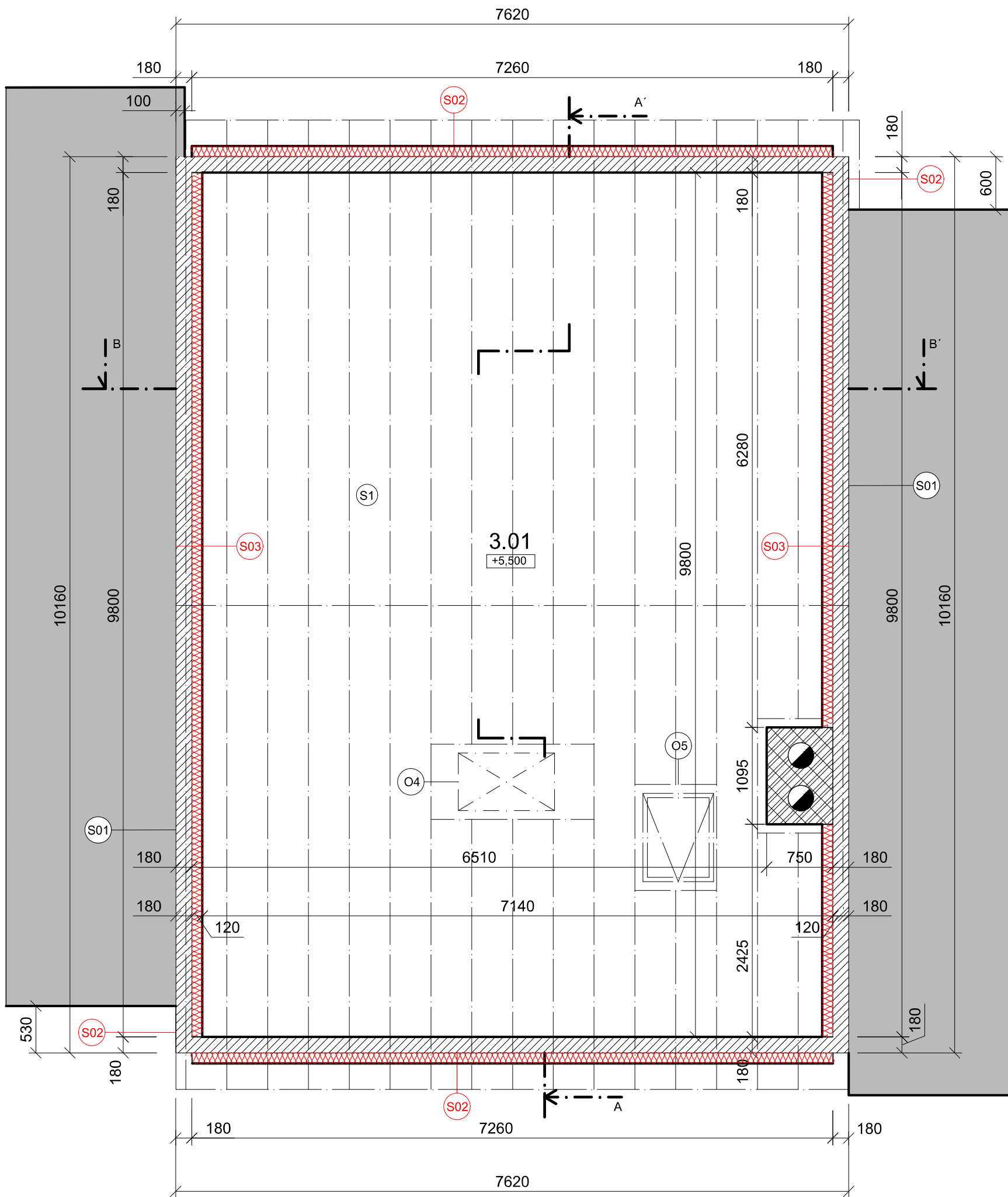
**Legenda místností**

Č.m.	Název místnosti	Náslap. plocha (m <sup>2</sup> )	Kce. podlah
2.01	Hala + schodiště	6,82	P2
2.02	Pokoj	12,05	P2
2.03	Sklad	5,65	P2
2.04	Pracovna	9,70	P2
2.05	Pokoj	21,56	P2
2.06	Pokoj	12,58	P2
		68,36 m <sup>2</sup>	

**Tabulka oken a dveří**

Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	-
O4	Otvor na půdu	Ne	-
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	-
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	-
D3	Dřevěné	Ne	-
V1	Dřevěné	Ne	-

<b>Stavba</b>	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168 , 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
<b>Investor</b>	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
<b>Účel dokumentace</b>	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
<b>Zpracovatel</b>	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
<b>Vypracoval</b>	Bc. Jana Soprová
<b>Kontakt</b>	jana.soprova@fsv.cvut.cz
<b>Kontroloval</b>	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
<b>Výkres</b>	Půdorys 2.NP
<b>Měřítko</b>	1:50
<b>Formát</b>	2 x A4
<b>Datum</b>	01/2020



- (S01) Stěna k sousední budově**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (S02) Stěna obvodová**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Štěrkováci tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm
- (S03) Stěna k sousední budově**
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepící hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (P1) Podlaha 1.NP**
- Náslapná vrstva 10 mm
  - Betonová mazanina 100 mm
  - Hydroizolace
  - Betonová monolit. deska 100 mm
  - Štěrkový násyp 300 mm
  - Rostlý terén
- (P2) Podlaha 2.NP**
- Podlaha 20 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 180 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (S1) Strop k půdě**
- Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 160 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (STR) Strop k půdě**
- Střešní krytina
  - Latování
  - Dřevo měkké 20 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 160 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 200 mm
  - OSB desky 10 mm

**Legenda čar:**

----- Skryté rozhraní konstrukcí

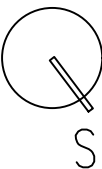
**Legenda šraf:**

- okálová přička
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- štěrk
- rostlý terén
- prostý beton

**Legenda místností**

Č.m.	Název místnosti	Nášlap. plocha (m <sup>2</sup> )	Kce. podlah
3.01	Obytní prostor	70,33	S1
		70,33 m <sup>2</sup>	

Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	-
O4	Otvor na půdu	Ne	-
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	-
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	-
D3	Dřevěné	Ne	-
V1	Dřevěné	Ne	-



<b>Stavba</b>	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168 , 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
<b>Investor</b>	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
<b>Účel dokumentace</b>	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
<b>Zpracovatel</b>	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
<b>Vypracoval</b>	Bc. Jana Soprová
<b>Kontakt</b>	jana.soprova@fsv.cvut.cz
<b>Kontroloval</b>	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
<b>Výkres</b>	Půdorys 3.NP
<b>Měřítko</b>	1:50
<b>Formát</b>	2 x A4
<b>Datum</b>	01/2020

Legenda čar:

----- Skryté rozhraní konstrukcí

Legenda šraf:

- okálová příčka
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- šterk
- rostlý terén
- prostý beton

- (S01) Stěna k sousední budově
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (S02) Stěna obvodová
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Šterkovací tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm
- (S03) Stěna k sousední budově
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
- (P1) Podlaha 1.NP
- Násapná vrstva 10 mm
  - Betonová mazanina 100 mm
  - Hydroizolace
  - Betonová monolit. deska 100 mm
  - Šterkový násyp 300 mm
  - Rostlý terén
- (P2) Podlaha 2.NP
- Podlaha 20 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 180 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (S1) Strop k půdě
- Dřevotřísková deska 30 mm
  - Skelná vata v roštu 40 mm
  - Dřevěný rošt 160 mm
  - Dřevotřísková deska 30 mm
  - Tapeta 4 mm
- (STR) Strop k půdě
- Střešní krytina
  - Latování
  - Dřevo měkké 20 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 160 mm
  - Tepelná izolace IS. UNI 200 mm
  - OSB desky 10 mm

Tabulka oken a dveří

Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	-
O4	Otvor na půdu	Ne	-
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	-
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	-
D3	Dřevěné	Ne	-
V1	Dřevěné	Ne	-

Stavba

**RD Horní Staré Buky 168**

č. p. 168, 541 01 Staré Buky  
kat. území: Staré Buky [579661]  
parc. č. 170

Investor

SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola  
Seifertova 901/2, 46006 Liberec

Účel dokumentace

dokumentace stavebních úprav  
existující stavby k diplomové práci

Zpracovatel

České vysoké učení technické  
Fakulta stavební  
Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29  
IČO: 68407700

Vypracoval

Bc. Jana Soprová

Kontakt

jana.soprova@fsv.cvut.cz

Kontroloval

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Výkres

Řez A-A'

Měřítko

1:50

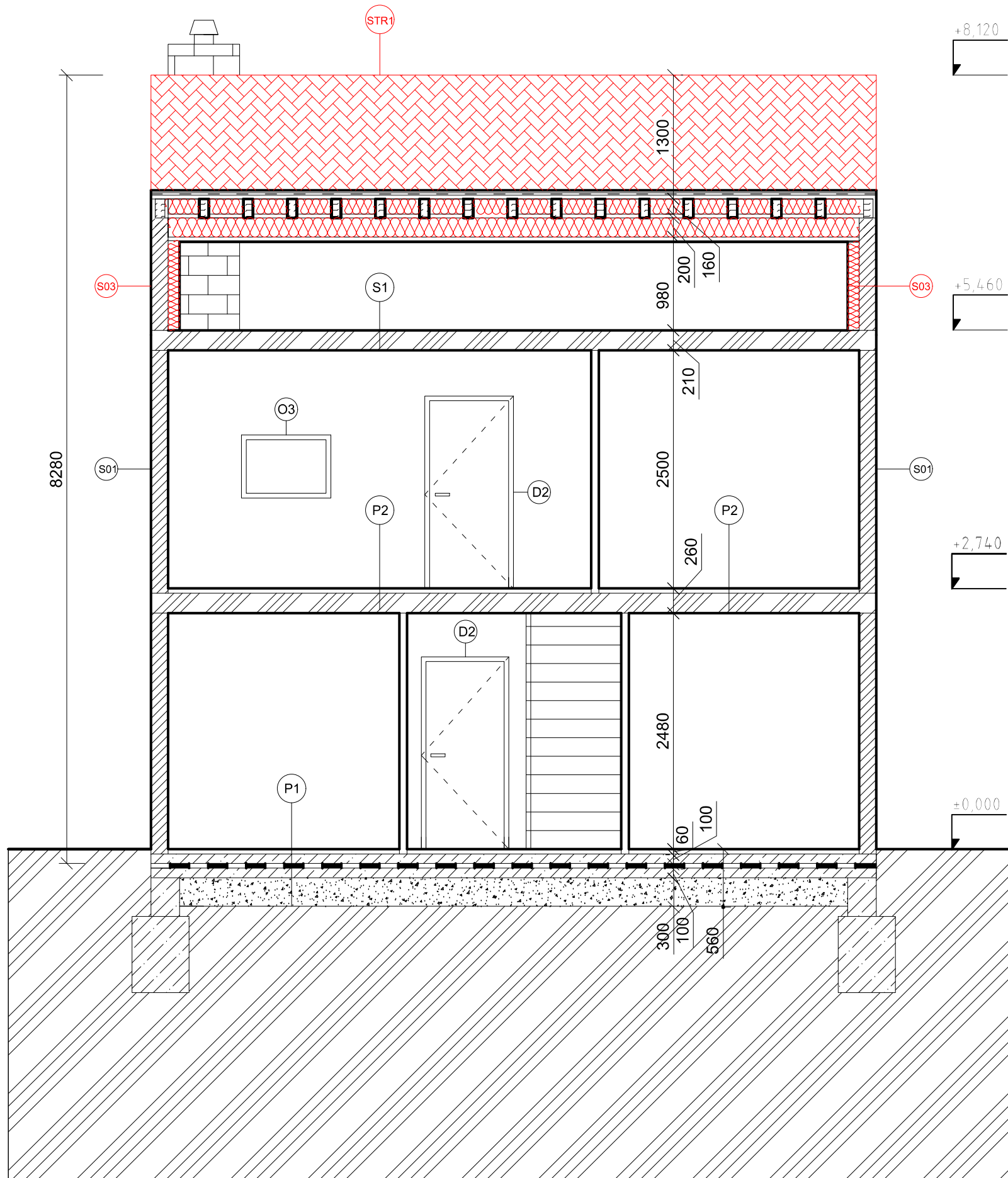
Formát

2 x A4

Datum

01/2020

**D.1.1.5**



- (S01) Stěna k sousední budově  
 - Tapeta 4 mm  
 - OSB desky 20 mm  
 - Tepelná izolace v roštu 50 mm  
 - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm  
 - Hliníková fólie  
 - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm  
 - OSB desky 20 mm
- (S02) Stěna obvodová  
 - Tapeta 4 mm  
 - OSB desky 20 mm  
 - Tepelná izolace v roštu 50 mm  
 - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm  
 - Hliníková fólie  
 - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm  
 - OSB desky 20 mm  
 - Lepicí hmota 8 mm  
 - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm  
 - Štěrkováci tmel 5 mm  
 - Silikonová omítka 2 mm
- (S03) Stěna k sousední budově  
 - SDK deska 12,5 mm  
 - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm  
 - Lepicí hmota 8 mm  
 - OSB desky 20 mm  
 - Tepelná izolace v roštu 50 mm  
 - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm  
 - Hliníková fólie  
 - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm  
 - OSB desky 20 mm
- (P1) Podlaha 1.NP  
 - Náslapná vrstva 10 mm  
 - Betonová mazanina 100 mm  
 - Hydroizolace  
 - Betonová monolit. deska 100 mm  
 - Štěrkový násyp 300 mm  
 - Rostlý terén
- (P2) Podlaha 2.NP  
 - Podlaha 20 mm  
 - Dřevotřísková deska 30 mm  
 - Skelná vata v roštu 40 mm  
 - Dřevěný rošt 180 mm  
 - Dřevotřísková deska 30 mm  
 - Tapeta 4 mm
- (S1) Strop k půdě  
 - Dřevotřísková deska 30 mm  
 - Skelná vata v roštu 40 mm  
 - Dřevěný rošt 160 mm  
 - Dřevotřísková deska 30 mm  
 - Tapeta 4 mm
- (STR) Strop k půdě  
 - Střešní krytina  
 - Latování  
 - Dřevo měkké 20 mm  
 - Tepelná izolace IS. UNI 160 mm  
 - Tepelná izolace IS. UNI 200 mm  
 - OSB desky 10 mm

Legenda čar:

----- Skryté rozhraní konstrukcí

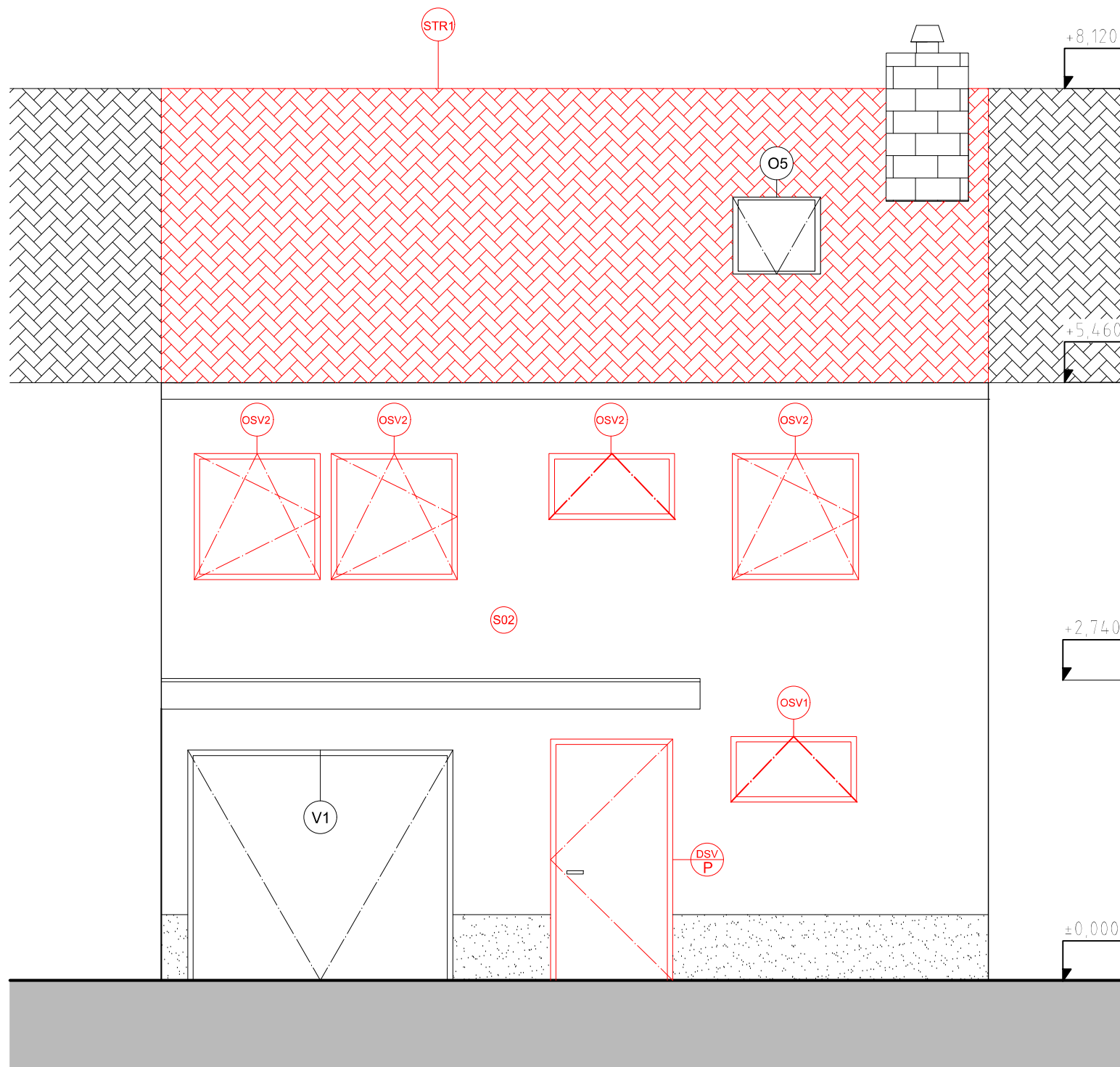
Legenda šraf:

- okálová příčka  
 dřevostavba okál  
 komínové těleso  
 Tepelná izolace  
 sousedící objekt  
 lepené dřevotřískové stropy  
 štěrk  
 rostlý terén  
 prostý beton

Tabulka oken a dveří			
Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	-
O4	Otvor na půdu	Ne	-
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	-
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	-
D3	Dřevěné	Ne	-
V1	Dřevěné	Ne	-

Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
Investor	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
Účel dokumentace	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Řez B-B'
Měřítko	1:50
Formát	2 x A4
Datum	01/2020

**D.1.1.6**



Legenda čar:

----- Skryté rozhraní konstrukcí

Legenda šraf:

- okálová přička
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- štěrk
- rostlý terén
- prostý beton

Tabulka oken a dveří			
Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	–
O4	Otvor na půdu	Ne	–
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	–
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	–
D3	Dřevěné	Ne	–
V1	Dřevěné	Ne	–

- (S01) Stěna k sousední budově
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

- (S02) Stěna obvodová
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Štěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm

- (S03) Stěna k sousední budově
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

Stavba

**RD Horní Staré Buky 168**

č. p. 168 , 541 01 Staré Buky  
kat. území: Staré Buky [579661]  
parc. č. 170

Investor

SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola  
Seifertova 901/2, 46006 Liberec

Účel dokumentace

dokumentace stavebních úprav  
existující stavby k diplomové práci

Zpracovatel

České vysoké učení technické  
Fakulta stavební  
Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29  
IČO: 68407700

Vypracoval

Bc. Jana Soprová

Kontakt

jana.soprova@fsv.cvut.cz

Kontroloval

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Výkres

Pohled severovýchodní

Měřítko

1:50

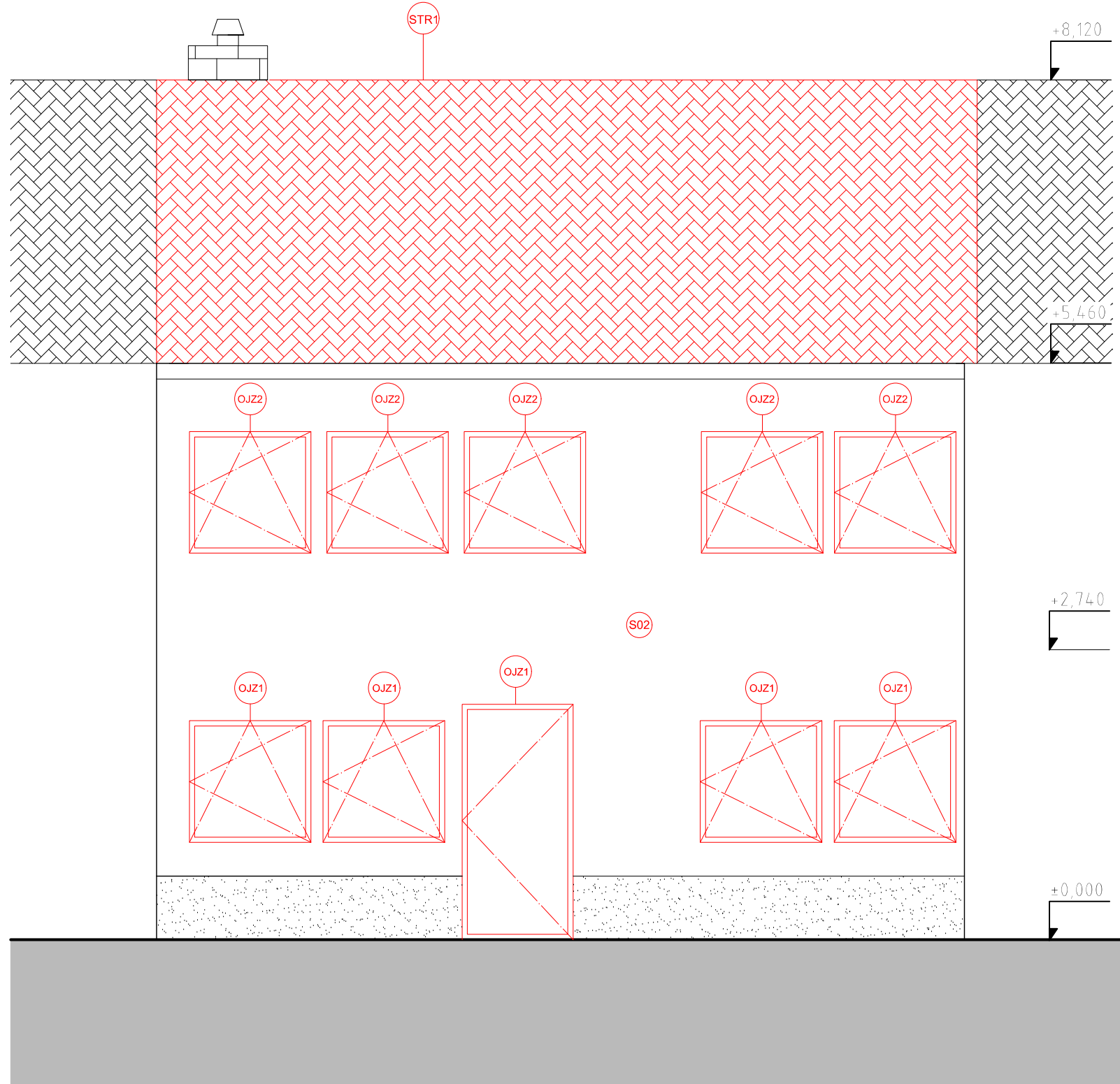
Formát

2 x A4

Datum

01/2020

**D.1.1.7**



Legenda čar:

----- Skryté rozhraní konstrukcí

Legenda šraf:

□ okálová příčka

▨ dřevostavba okál

▨ komínové těleso

▨ Tepelná izolace

▨ sousedící objekt

▨ lepené dřevotřískové stropy

▨ štěrk

▨ rostlý terén

▨ prostý beton

Tabulka oken a dveří			
Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	–
O4	Otvor na půdu	Ne	–
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	–
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	–
D3	Dřevěné	Ne	–
V1	Dřevěné	Ne	–

- (S01) Stěna k sousední budově
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

- (S02) Stěna obvodová
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Stěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm

- (S03) Stěna k sousední budově
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

Stavba

**RD Horní Staré Buky 168**

č. p. 168, 541 01 Staré Buky  
kat. území: Staré Buky [579661]  
parc. č. 170

Investor

SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola  
Seifertova 901/2, 46006 Liberec

Účel dokumentace

dokumentace stavebních úprav  
existující stavby k diplomové práci

Zpracovatel

České vysoké učení technické  
Fakulta stavební  
Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29  
IČO: 68407700

Vypracoval

Bc. Jana Soprová

Kontakt

jana.soprova@fsv.cvut.cz

Kontroloval

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Výkres

Pohled jihozápadní

Měřítko

1:50

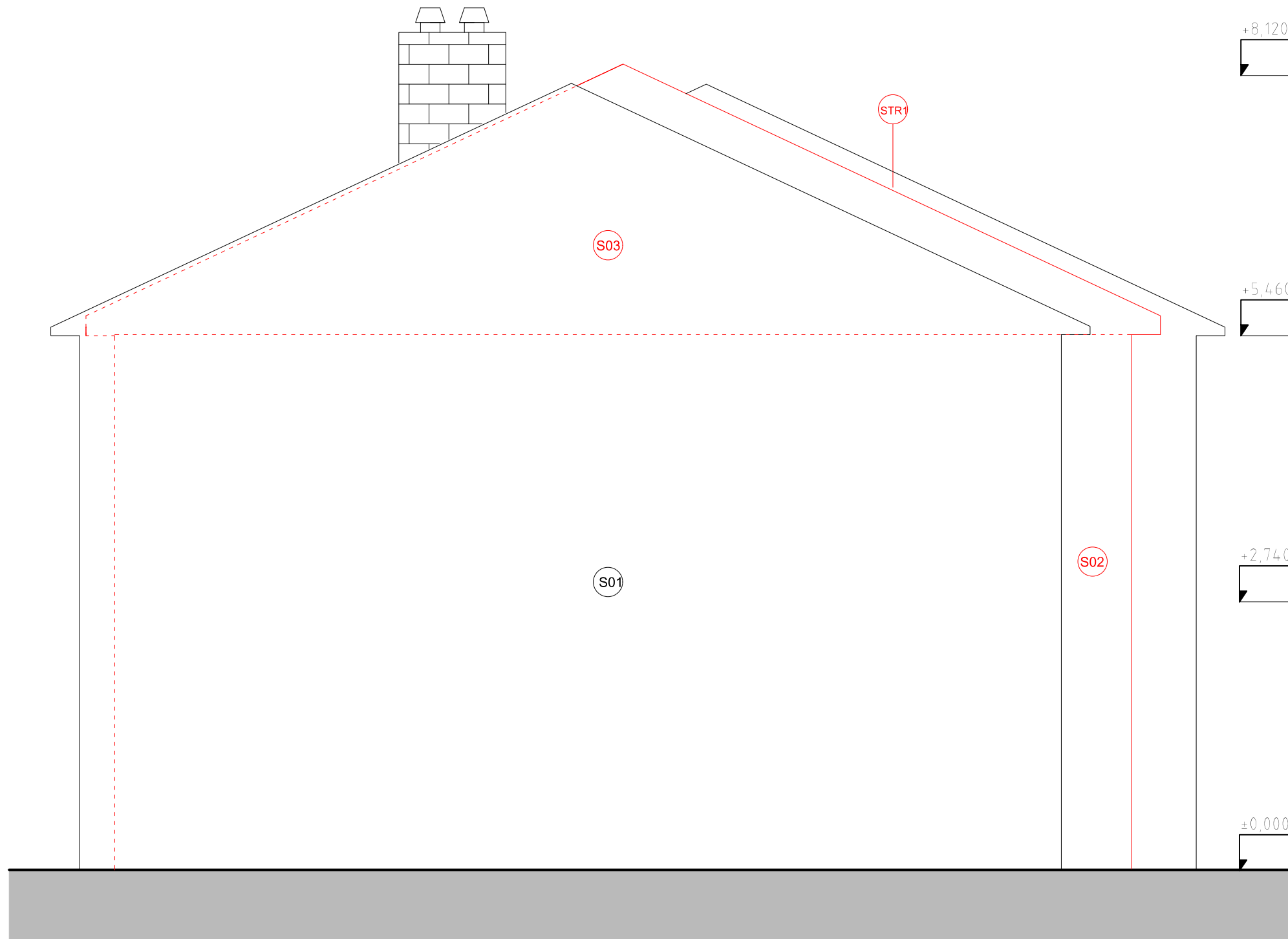
Formát

2 x A4

Datum

01/2020

**D.1.1.8**



Legenda čar:

----- Skryté rozhraní konstrukcí

Legenda šraf:

- okálová příčka
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- štěrk
- rostlý terén
- prostý beton

Tabulka oken a dveří			
Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
O3	Otvor	Ne	–
O4	Otvor na půdu	Ne	–
O5	Dřevěné zdvojené	Ne	–
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	–
D3	Dřevěné	Ne	–
V1	Dřevěné	Ne	–

- (S01) Stěna k sousední budově
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

- (S02) Stěna obvodová
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Stěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm

- (S03) Stěna k sousední budově
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

Stavba **RD Horní Staré Buky 168**

č. p. 168 , 541 01 Staré Buky  
kat. území: Staré Buky [579661]  
parc. č. 170

Investor **SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec**

Účel dokumentace dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci

Zpracovatel **České vysoké učení technické**  
Fakulta stavební  
Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29  
IČO: 68407700

Vypracoval **Bc. Jana Soprová**

Kontakt **jana.soprova@fsv.cvut.cz**

Kontroloval **Ing. Eduard Hromada, Ph.D.**

Výkres **Pohled severozápadní**

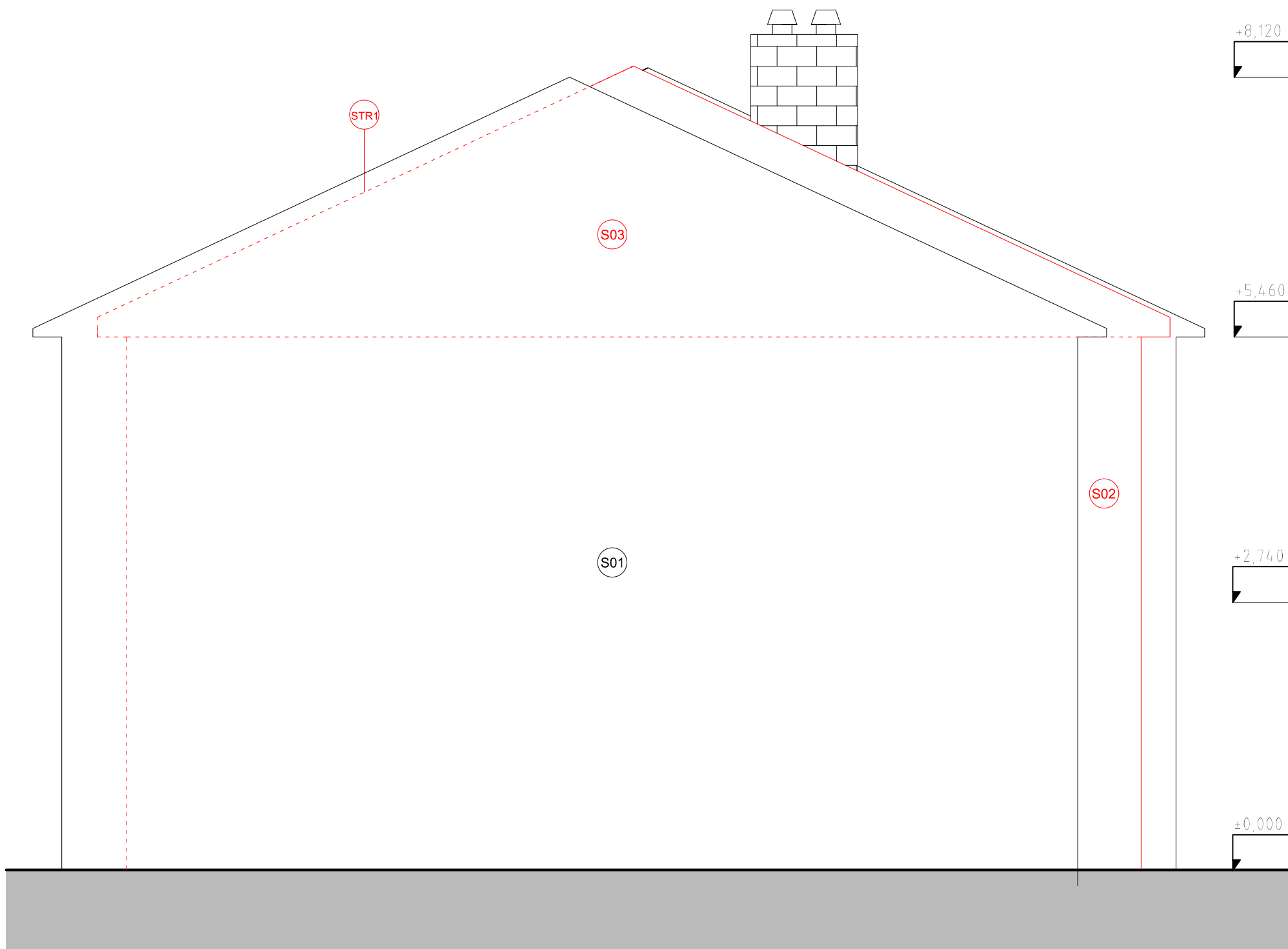
Měřítko **1:50**

Formát **2 x A4**

Datum **01/2020**

**D.1.1.9**





**Legenda čar:**

----- Skryté rozhraní konstrukcí

**Legenda šraf:**

- okálová příčka
- dřevostavba okál
- komínové těleso
- Tepelná izolace
- sousedící objekt
- lepené dřevotřískové stropy
- štěrk
- rostlý terén
- prostý beton

Tabulka oken a dveří			
Ozn.	Stávající stav	Výměna	Nový stav
03	Otvor	Ne	–
04	Otvor na půdu	Ne	–
05	Dřevěné zdvojené	Ne	–
OSV1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OSV2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ1	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
OJZ2	Dřevěné zdvojené	Ano	Plastové trojsklo
DSV	Dřevěné	Ne	Plastové trojsklo
D2	Dřevěné	Ne	–
D3	Dřevěné	Ne	–
V1	Dřevěné	Ne	–

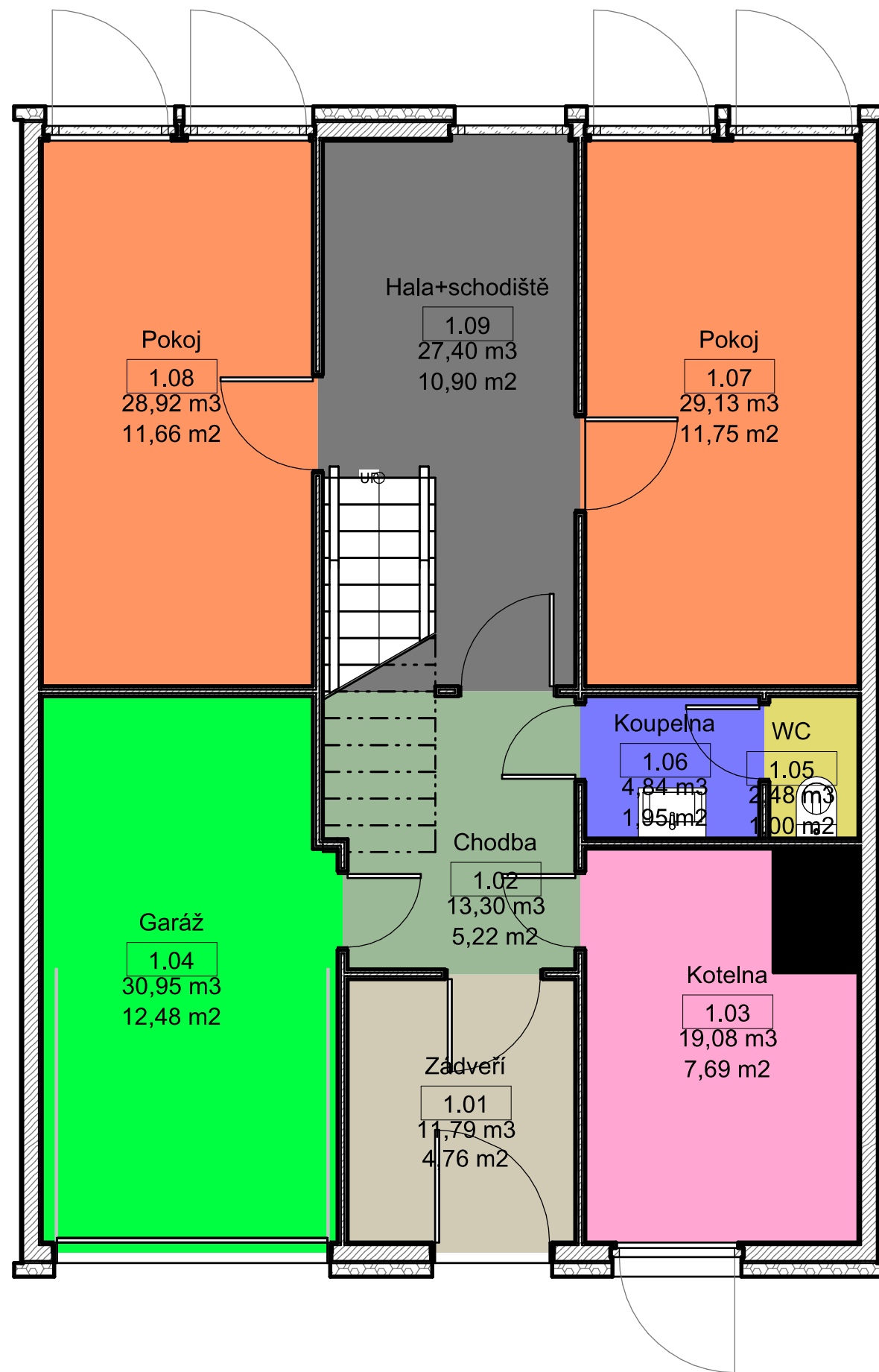
- (S01) Stěna k sousední budově**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

- (S02) Stěna obvodová**
- Tapeta 4 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Štěrkový tmel 5 mm
  - Silikonová omítka 2 mm

- (S03) Stěna k sousední budově**
- SDK deska 12,5 mm
  - Tepelná izolace IS. EPS 120 mm
  - Lepicí hmota 8 mm
  - OSB desky 20 mm
  - Tepelná izolace v roštu 50 mm
  - Uzavřená vzduch. dutina 80 mm
  - Hliníková fólie
  - Dřevěné stojky (rošt) 130 mm
  - OSB desky 20 mm

<b>Stavba</b>	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č. p. 168 , 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky [579661] parc. č. 170
<b>Investor</b>	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Seifertova 901/2, 46006 Liberec
<b>Účel dokumentace</b>	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
<b>Zpracovatel</b>	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29 IČO: 68407700
<b>Vypracoval</b>	Bc. Jana Soprová
<b>Kontakt</b>	jana.soprova@fsv.cvut.cz
<b>Kontroloval</b>	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
<b>Výkres</b>	Pohled jihovýchodní
<b>Měřítko</b>	1:50
<b>Formát</b>	2 x A4
<b>Datum</b>	01/2020



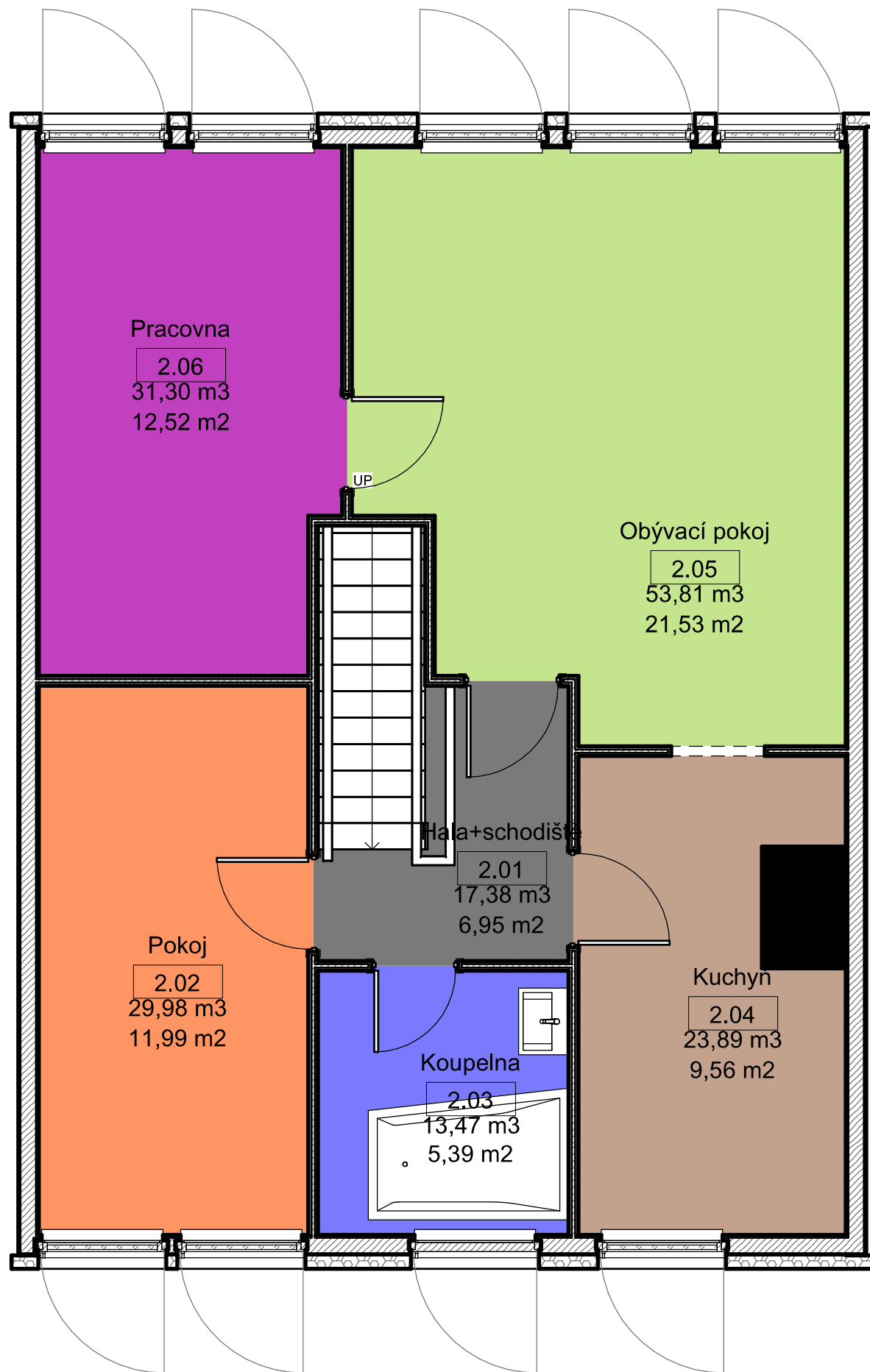


Tabulka místností						
Number	Name	Level	Area	Wall Finish	Floor Finish	Ceiling Finish
<b>1NP</b>						
1.01	Zádveří	1NP	4,76 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.02	Chodba	1NP	5,22 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.03	Kotelna	1NP	7,69 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.04	Garáž	1NP	12,48 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.05	WC	1NP	1,00 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.06	Koupelna	1NP	1,95 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.07	Pokoj	1NP	11,75 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.08	Pokoj	1NP	11,66 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.09	Hala+schodiště	1NP	10,90 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
			67,40 m <sup>2</sup>			

<b>2NP</b>						
2.01	Hala+schodiště	2NP	6,95 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.02	Pokoj	2NP	11,99 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.03	Koupelna	2NP	5,39 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.04	Kuchyň	2NP	9,56 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.05	Obývací pokoj	2NP	21,53 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.06	Pracovna	2NP	12,52 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
			67,93 m <sup>2</sup>			
			135,34 m <sup>2</sup>			

- Chodba
- Garáž
- Hala+schodiště
- Kotelna
- Koupelna
- Pokoj
- WC
- Zádveří

Stavba	RD Horní Staré Buky 168 č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Půdorys 1.NP
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

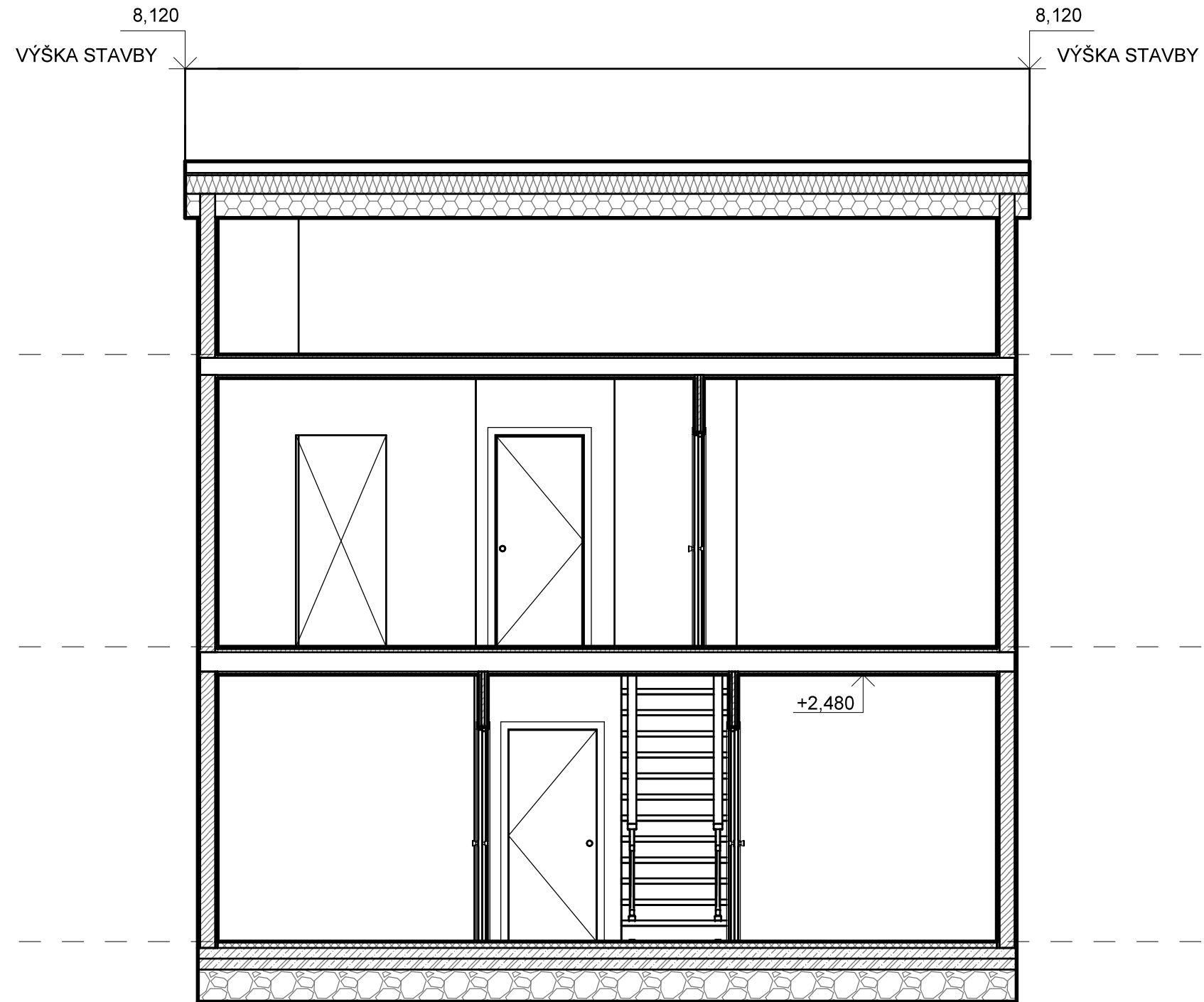


Tabulka místností						
Number	Name	Level	Area	Wall Finish	Floor Finish	Ceiling Finish
<b>1NP</b>						
1.01	Zádveří	1NP	4,76 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.02	Chodba	1NP	5,22 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.03	Kotelna	1NP	7,69 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.04	Garáž	1NP	12,48 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.05	WC	1NP	1,00 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.06	Koupelna	1NP	1,95 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.07	Pokoj	1NP	11,75 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.08	Pokoj	1NP	11,66 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
1.09	Hala+schodiště	1NP	10,90 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
			67,40 m <sup>2</sup>			

<b>2NP</b>						
2.01	Hala+schodiště	2NP	6,95 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.02	Pokoj	2NP	11,99 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.03	Koupelna	2NP	5,39 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.04	Kuchyně	2NP	9,56 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.05	Obývací pokoj	2NP	21,53 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
2.06	Pracovna	2NP	12,52 m <sup>2</sup>	tapeta	Linoleum	tapeta
			67,93 m <sup>2</sup>			
			135,34 m <sup>2</sup>			



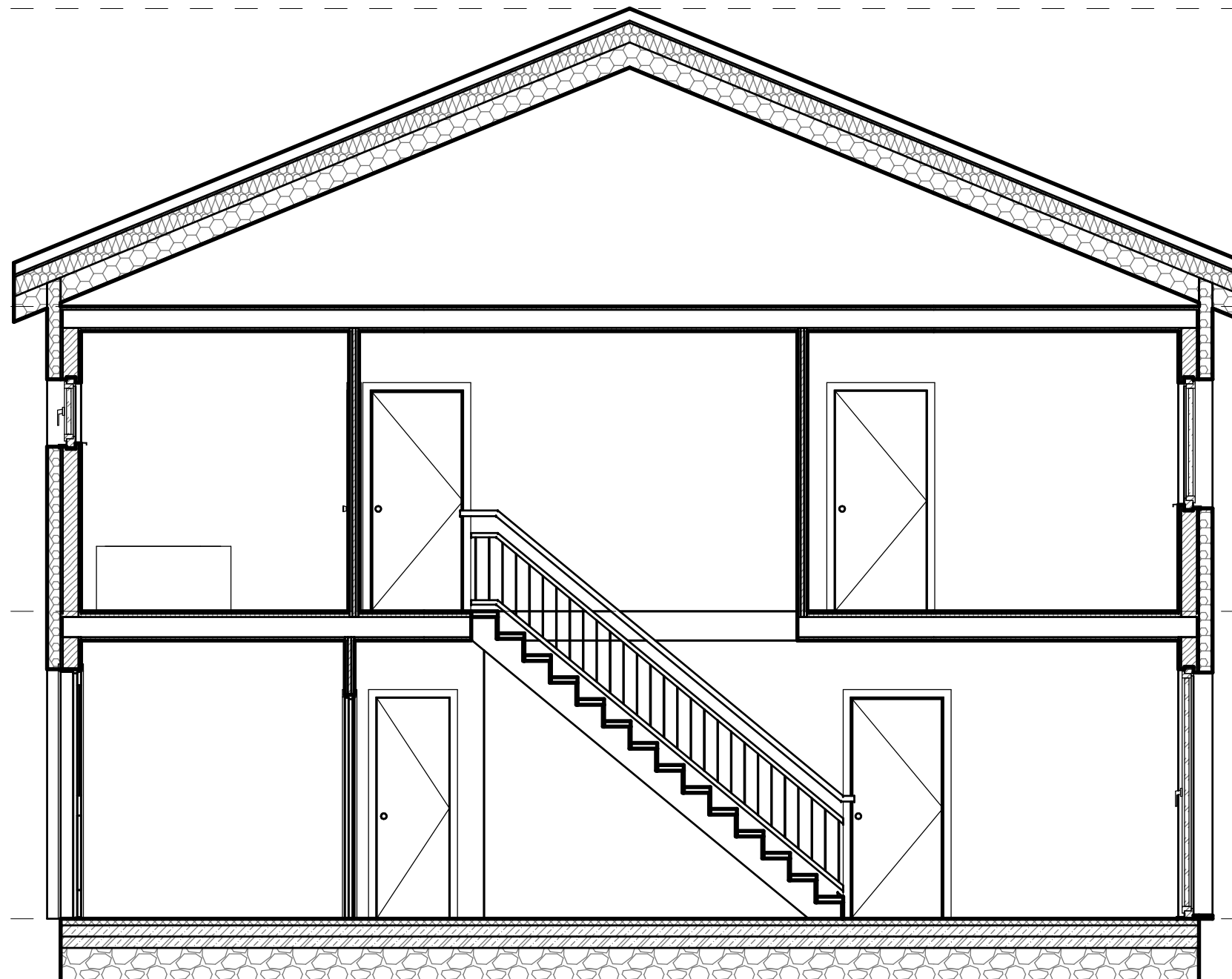
Stavba	RD Horní Staré Buky 168 č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Tháškova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Půdorys 2.NP
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019



Stavba	RD Horní Staré Buky 168 č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Řez B-B'
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

8,120  
VÝŠKA STAVBY

8,120  
VÝŠKA STAVBY



5,460  
3NP

5,460  
3NP

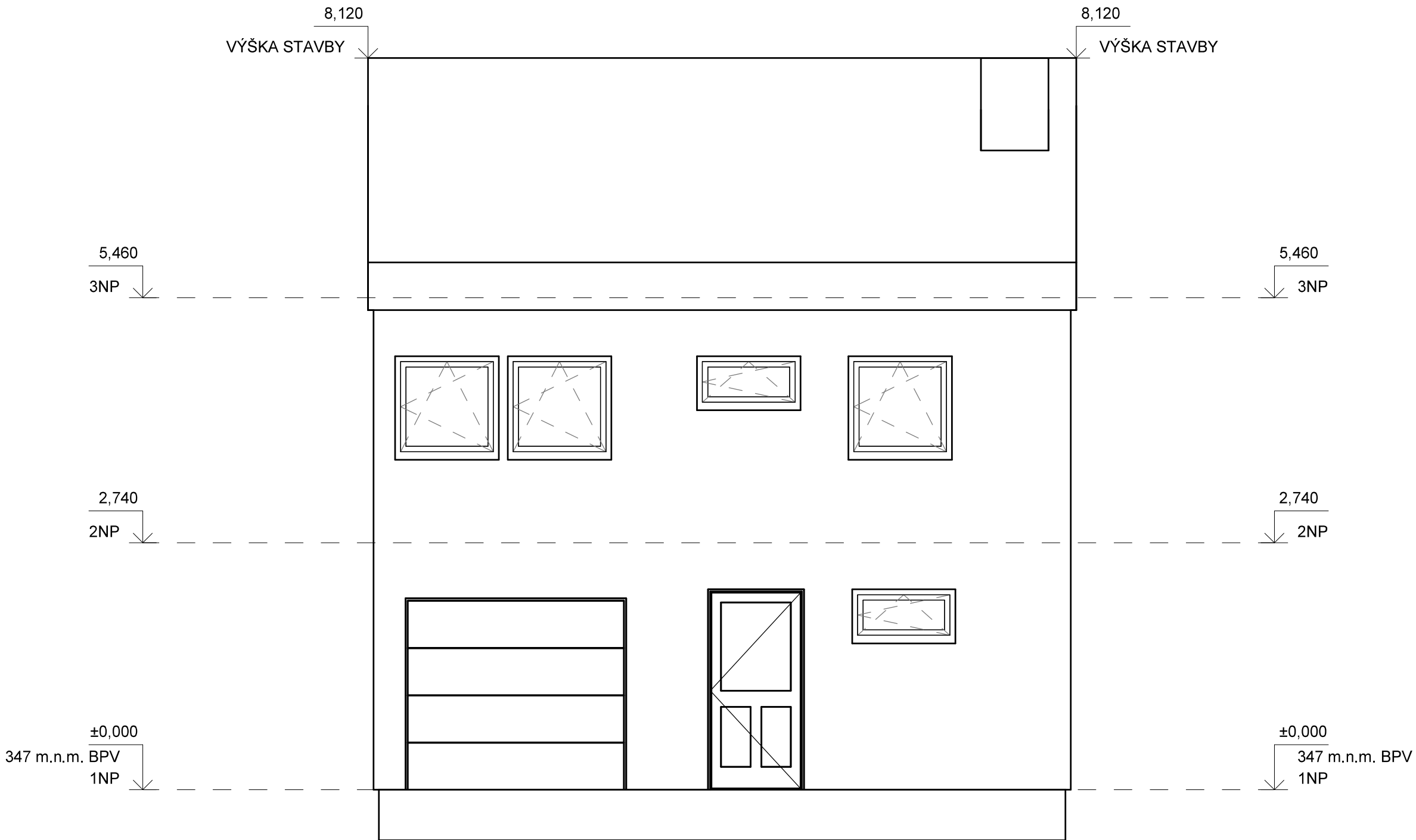
2,740  
2NP

2,740  
2NP

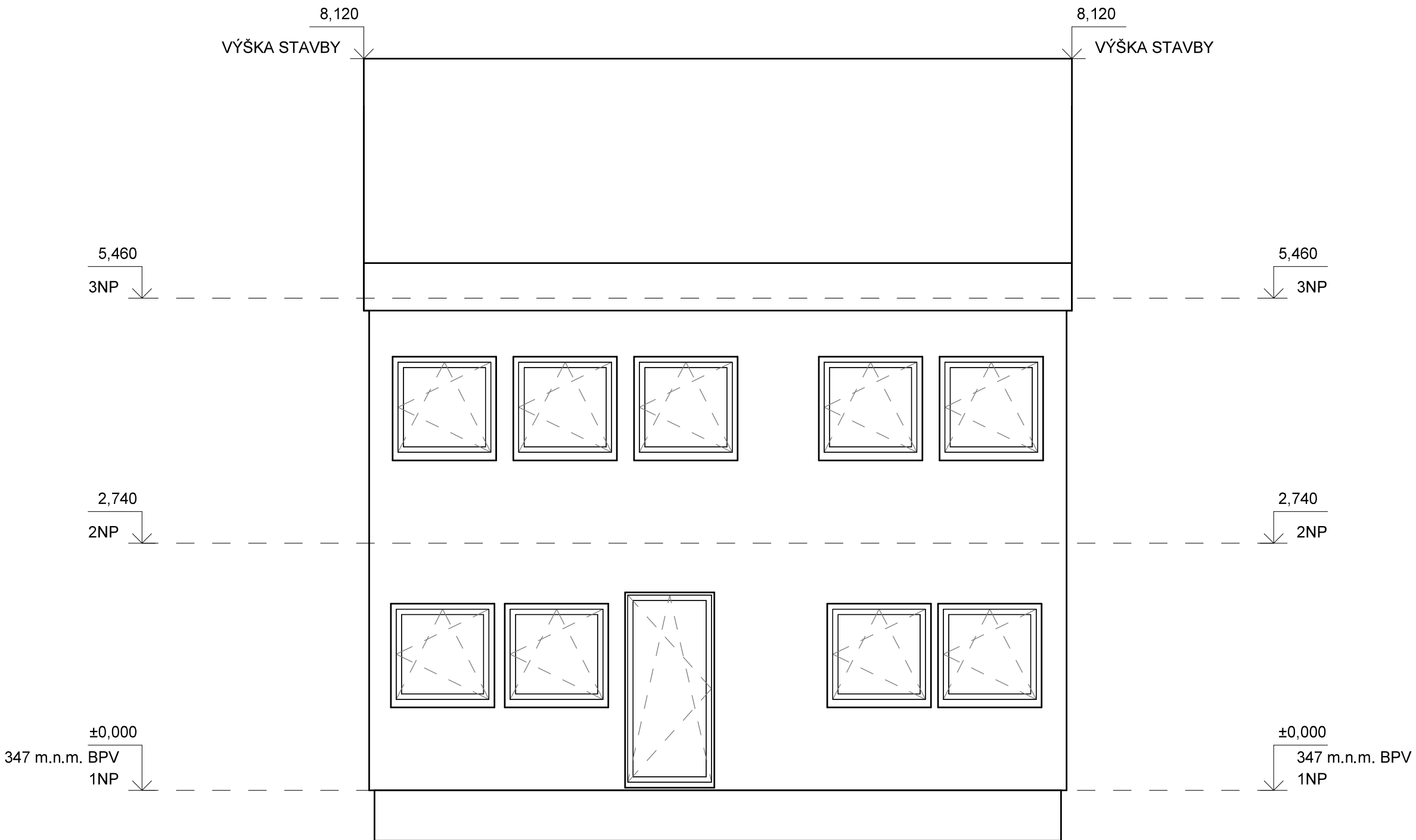
±0,000  
347 m.n.m. BPV  
1NP

±0,000  
347 m.n.m. BPV  
1NP

Stavba	RD Horní Staré Buky 168 č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Řez A-A'
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

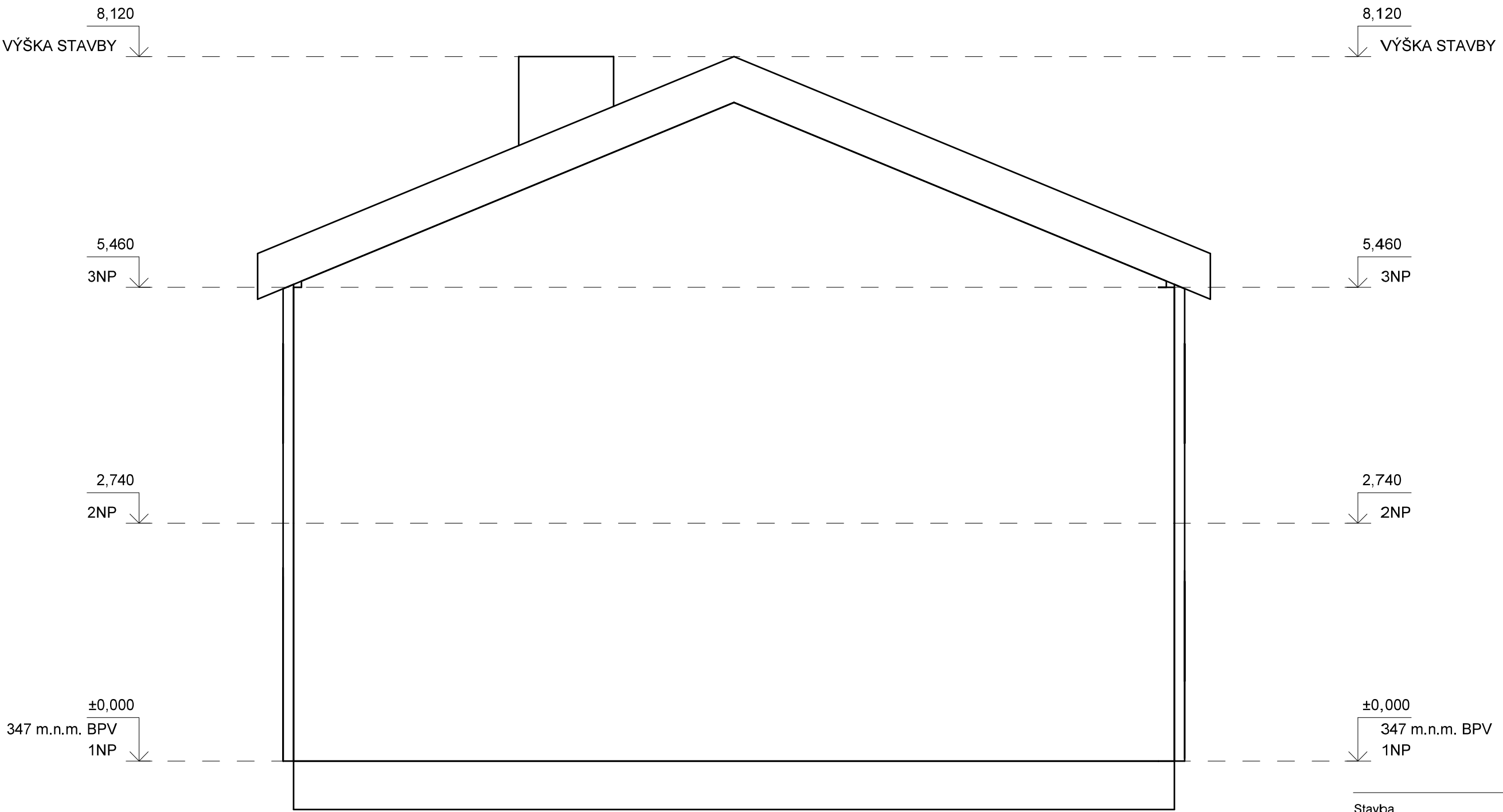


Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Pohled jižní
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

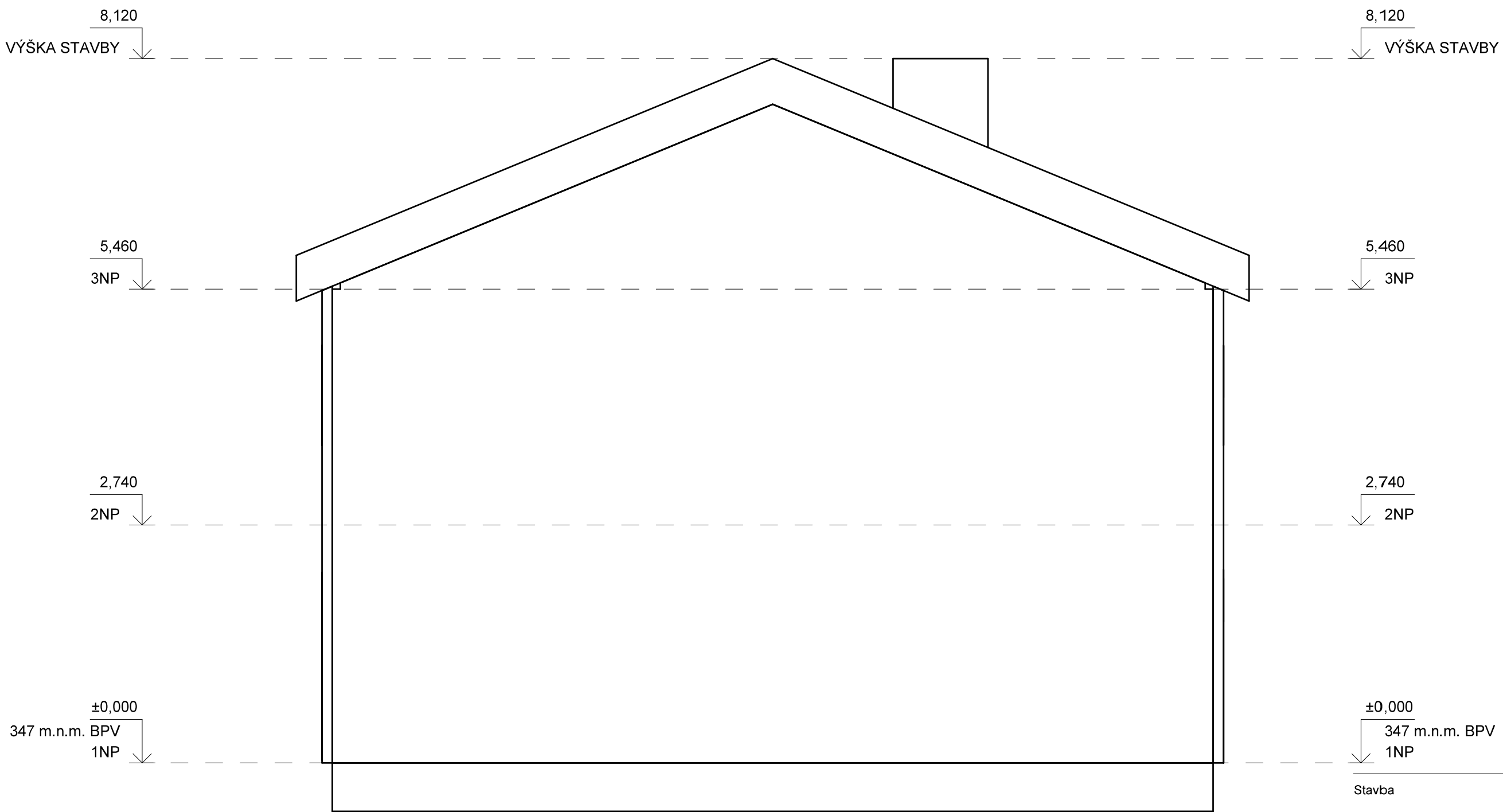


Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Pohled severní
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019





Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Pohled východní
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019



Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Pohled západní
Měřítko	1 : 50
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

Výkaz dveří						
Level	Mark	Family	Type	Dimensions		Cost
				Height	Width	

1NP

1NP	1	Dveře, vnější	1015x2200	2200	1015	10000,00
1NP	2	Dveře, garáž, hladké, panel	2400 x 2100mm	2100	2400	15000,00
1NP	3	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
1NP	4	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	650 x 1970 mm	1970	650	5000,00
1NP	5	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	650 x 1970 mm	1970	650	5000,00
1NP	6	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	650 x 1970 mm	1970	650	5000,00
1NP	7	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	650 x 1970 mm	1970	650	5000,00
1NP	8	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
1NP	9	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
1NP	10	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00

2NP

2NP	11	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
2NP	12	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
2NP	13	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
2NP	14	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	820 x 1970	1970	820	7000,00
2NP	15	Dveře, vnitřní, jednokřídlé, hladké, panel, dřevo	730 x 1970	1970	730	6000,00
2NP	16	M_Dveřní otvor	840 x 1970	1970	840	2000,00

Výkaz oken							
Mark	Family	Type	Height	Width	Head Height	Level	Cost

1NP

OSV6	CZ-Okno_jednokřídlé	francouzské okno	2265	1090	2265	1NP	3500,00
OJZ1	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ1	1190	1190	2110	1NP	2690,00
OJZ2	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ1	1190	1190	2110	1NP	2690,00
OJZ4	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ1	1190	1190	2110	1NP	2690,00
OJZ3	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ1	1190	1190	2110	1NP	2690,00
OSV1	CZ-Okno_jednokřídlé	OSV1	640	1185	2265	1NP	2000,00

1NP: 6

2NP

OJZ5	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OJZ6	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OJZ9	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OJZ8	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OJZ7	CZ-Okno_jednokřídlé	OJZ2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OSV2	CZ-Okno_jednokřídlé	OSV2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OSV3	CZ-Okno_jednokřídlé	OSV2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OSV5	CZ-Okno_jednokřídlé	OSV2	1190	1190	2110	2NP	2690,00
OSV4	CZ-Okno_jednokřídlé	OSV3	640	1190	2110	2NP	2000,00

2NP: 9

Výkaz materiálu skladby zdva				
Family	Type	Material: Area	Material: Name	Material: Volume

Basic Wall		309,18 m²	CZ - Dřevo	27,60 m³
------------	--	-----------	------------	----------

Basic Wall	Sendvičová obvodová stěna tl. 184 mm	357,01 m²	CZ - Dřevo - OSB deska	6,81 m³
------------	--------------------------------------	-----------	------------------------	---------

Basic Wall	Sendvičová příčka tl. 80 mm	251,36 m²	CZ - Dřevo - sololitová deska	6,28 m³
------------	-----------------------------	-----------	-------------------------------	---------

Basic Wall	Tepelná izolace tl. 120 mm	58,08 m²	CZ - Tepelná izolace - XPS	6,92 m³
------------	----------------------------	----------	----------------------------	---------

Basic Wall		421,54 m²	CZ - Vnitřní omítka - vápenocementová	1,66 m³
------------	--	-----------	---------------------------------------	---------

Výkaz podlah				
Type	Volume	Area	Level	Tloušťka podlahy

Strop nad 1.NP	19,00 m³	73,09 m²	2NP	260
Podlaha na terénu	43,35 m³	77,42 m²	1NP	560
Strop nad 2.NP	16,70 m³	75,89 m²	3NP	220

Stavba	<b>RD Horní Staré Buky 168</b> č.p. 168, 541 01 Staré Buky kat. území: Staré Buky parc. č. 170
Investor	dokumentace stavebních úprav existující stavby k diplomové práci
Účel dokumentace	SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola, Seifertova 901/2 Liberec
Zpracovatel	České vysoké učení technické Fakulta stavební Thákurova 7 Praha 6 - Dejvice 166 29
Vypracoval	Bc. Jana Soprová
Kontakt	jana.soprova@fsv.cvut.cz
Kontroloval	Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Výkres	Legendy oken, dveří a materiálu
Měřítko	
Formát	2 x A4
Datum	12.11.2019

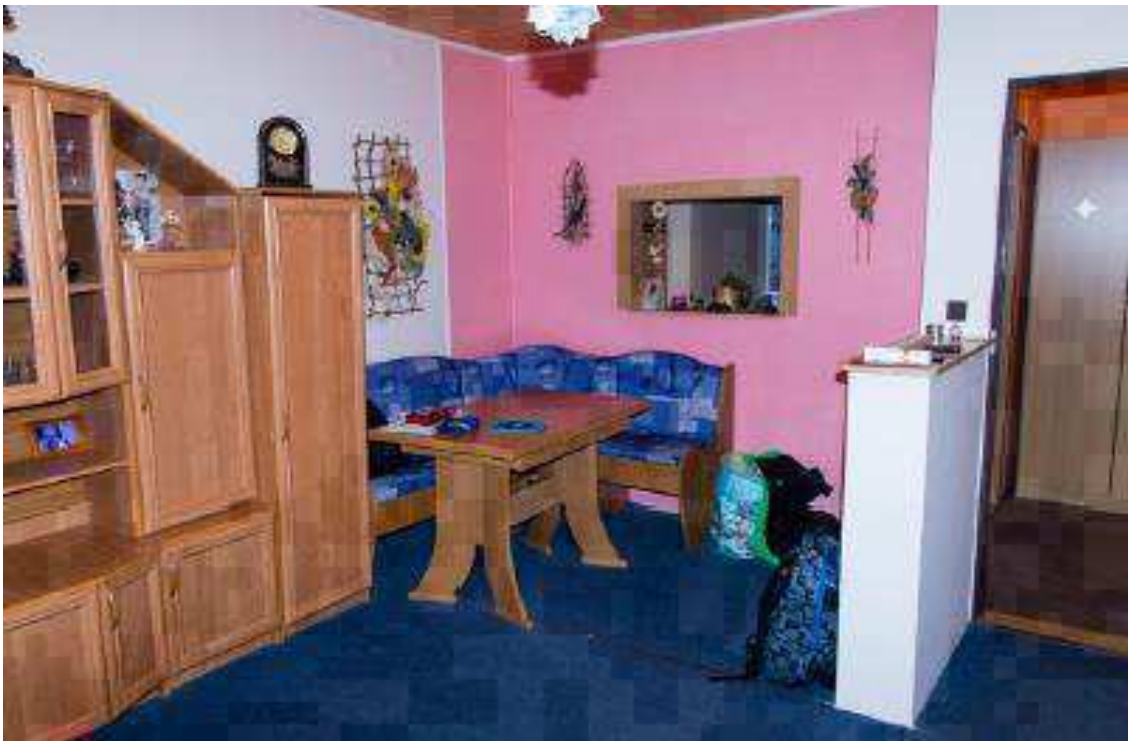


Současný stav k 14. 08. 2019

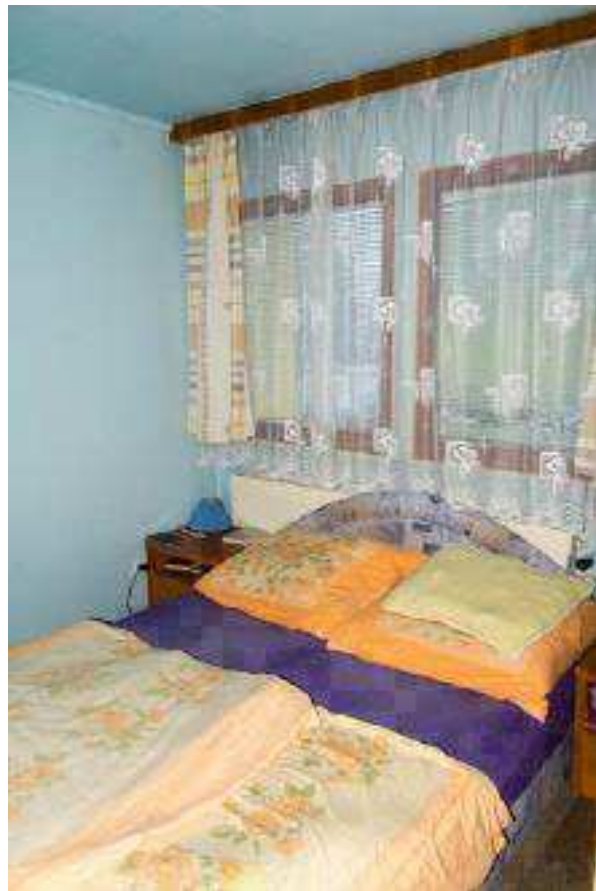




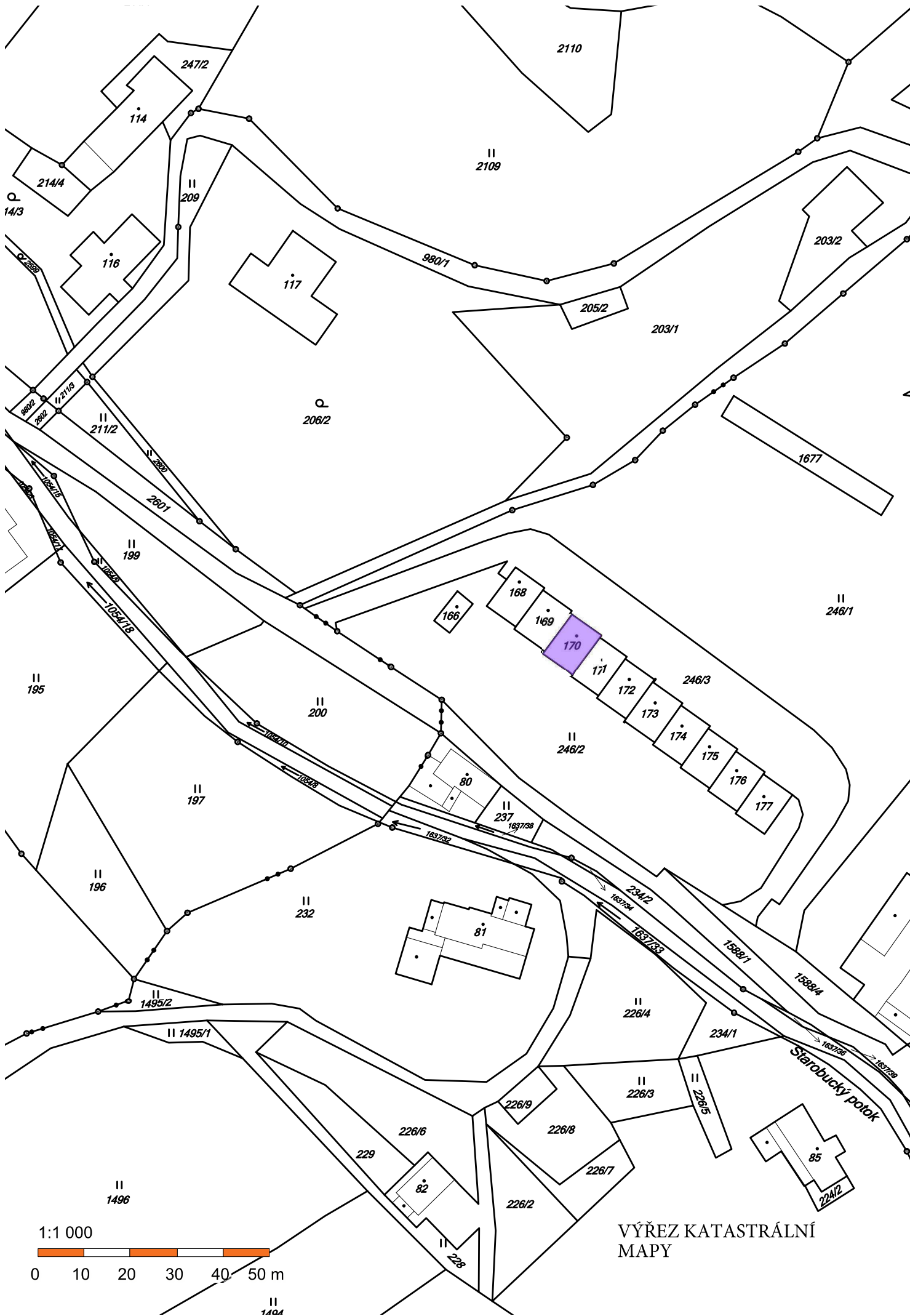














## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	432
Katastrální území:	<a href="#">Horní Staré Buky [754153]</a>
<a href="#">Zobrazení v mapě</a>	

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kaska Milan Bc. a Kasková Nikola Mgr., <i>Kaska Milan Bc., Seifertova 901/2, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec</i> <i>Kasková Nikola Mgr., č. p. 267, 56184 Líšnice</i>	

### Pozemky

Parcelní číslo <a href="#">st. 170; součástí pozemku je stavba</a>
---

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.10.2019 03:00:00.





## Adresa

**Kraj:** Královéhradecký kraj  
**Okres:** Trutnov  
**Obec - část obce:** Staré Buky - Horní Staré Buky

**Ulice, č.p./č.o.:** 168  
**PSČ:** 54101

## Riziková zóna pro vybranou adresu

### Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

## Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK: X:**-634256 **Y:**-1007791

**Souřadnice GPS: N:** 50°31'30,98" **E:** 15°52'12,6"

**Kód adresy:** 23085002 (dle registru RÚIAN)





**Přesnost:** adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

## Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1** – zóna se **zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2** – zóna s **nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3** – zóna se **středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4** – zóna s **vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

**Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální)** - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

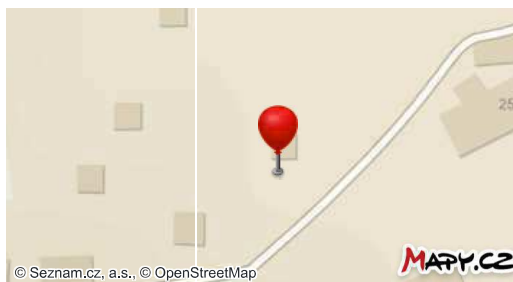
**Kód adresy** - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**







## Prodej stavebního pozemku 402 m<sup>2</sup>

Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem [👁️ Panorama](#)

# 220 000 Kč (547 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej pozemku o výměře 402m<sup>2</sup> v oblíbené části Sylvárov ve Dvoře Králové n/L

Určený územním plánem obce k výstavbě stavby pro rodinnou rekreaci o 60m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Pozemek je mírně svažité a je přístupný po obecní komunikaci. Pozemek se nachází v klidné lokalitě

Sylvárov s krásným výhledem na Dvůr Králové a okolí. Na pozemku jsou přípojky elektřiny pro

kanalizaci je nutno vybudovat septik nebo ČOV. V případě potřeby pomůžeme zajistit výhodné

financování.

Celková cena:	220 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	20.10.2019
Cena za m <sup>2</sup> :	547 Kč	Plocha pozemku:	402 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně provize RK bez právního servisu\	Elektřina:	230V, 400V
ID zakázky:	DK11621	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus

## Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

**Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem**

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

## V okolí najdete:

Večerka:	Potraviný Hubený (1288 m)
Hospoda:	Pivovarská pivnice Tambor (1362 m)
Hřiště:	Dětské hřiště V Zahrádkách (932 m)
Cukrárna:	Cukrárna Vilma (2435 m)
Divadlo:	Hankův dům, městské kulturní... (2486 m)
Kino:	Kino Svět (2446 m)
Veterinář:	MVDr. Jaroslav Rapáč, soukro... (2275 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1904 m)
Obchod:	Tesco - Tesco Stores ČR, a.s. (1893 m)
Pošta:	Pošta Hřibojedy - Česká pošta,... (2600 m)
Škola:	Základní škola 5. května, Dvůr ... (1706 m)
Vlak:	Dvůr Králové nad Labem (1456 m)
Bus MHD:	Libotov, Malý Libotov (983 m)
Sportoviště:	Město Dvůr Králové nad Labe... (1801 m)



## Prodej stavebního pozemku 776 m<sup>2</sup> Vítězná, okres Trutnov 370 000 Kč (477 Kč za m<sup>2</sup>)

Vátěžná Koclěřov - stavební pozemek Prodej stavebního pozemku na pěkném slunném místě v klidné části obce Vítězná - Koclěřov. Pozemek je výborně udržovaný s nově vytyčenými hranicemi a výborným příjezdem. Pozemek lze napojit na obecní vodovod a novou kanalizaci. Elektřinu lze řešit přímo ze sloupu na hranici pozemku. Pozemek není oplocen, je rovinatý a má celkovou výměru 776 m<sup>2</sup>, z toho stavební po bývalé stavbě 90 m<sup>2</sup>. Situováno nedaleko středu obce, kde je úplná občanská vybavenost. Kousek do DK, Pilníkova či Chotěvic. Bližší informace v RK. Doporučujeme místo vidět. Zak.č.TU6022S.

Celková cena: 370 000 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>: 477 Kč

ID zakázky: N00794

Aktualizace: 25.10.2019

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 776 m<sup>2</sup>

Doprava: Autobus

### Dojezdová vzdálenost Nové



Start:

**Vítězná, okres Trutnov**

Cíl:

### Služby:

Reklama

	Hypotéka Komerční banka	1 262,36 Kč / měsíčně	<a href="#">Spočítat</a>
	Levnější plyn a elektřina Výhodná energie od E.ONu	Ušetřete až tisíce za energie	<a href="#">Získat</a>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Večerka: COOP Dvůr Králové nad Labem, ... (34 m)

Hospoda: Sportcentrum Vítězná (24 m)

Hřiště: Dětské hřiště Vítězná (1708 m)



## Prodej stavebního pozemku 785 m<sup>2</sup> Bernartice, okres Trutnov 290 000 Kč (369 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme slunný stavební pozemek v Bernarticích - parc. č. 1642, v příjemné a klidné lokalitě. Pozemek se nachází v chalupářské osadě na okraji obce s výhledem do Krkonoše. Jedná se o mírně svažité pozemek, elektřina na pozemku.

Celková cena:	290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	785 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	369 Kč	Elektřina:	400V
ID zakázky:	178	Doprava:	Vlak, MHD
Aktualizace:	15.11.2019		

### Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

**Bernartice, okres Trutnov**

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Večerka:	COOP Dvůr Králové nad Labe... (1730 m)
Pošta:	Pošta Bernartice u Trutnova - ... (1853 m)
Restaurace:	Jiří Witala (1632 m)
Škola:	ZŠ Bernartice (1661 m)
Školka:	MŠ Bernartice (1791 m)
Vlak:	Bernartice u Trutnova (2227 m)
Bus MHD:	Bernartice, nám. (1785 m)

### Kontaktovat:



**Ing. Alena Jurásková**

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)



Ing. Alena Jurásková  
Pikovická 599, 25209 Hradištko  
<http://www.alenajuraskova.cz>  
[Více o společnosti »](#)



## Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 80 m<sup>2</sup> Staré Buky - Horní Staré Buky, okres Trutnov 1 399 000 Kč

Prodej řadového rodinného domu o dispozici 5+1 s garáží a zastřešeným venkovním posezením, který se nachází v obci Staré Buky (část Horní Staré Buky) a byl kolaudován v roce 1985. Jedná se o dřevostavbu, kde vytápění zajišťuje ústřední topení napojené na kotel na tuhá paliva, voda z místního zdroje a kanalizace řešena formou obecní ČOV. Dům stojí na vlastním pozemku, zahrádka se zastřešením a zahrada nad domem je v pronájmu za symbolický roční poplatek, nemovitost je volná ihned po zaplacení. Finacování hypotečním úvěrem Vám zajistíme za výborných podmínek. Na prohlídku s Vámi se těší makléř Lukáš Erban.

Celková cena:	1 399 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha zastavěná:	80 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	15143	Užitná plocha:	110 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	12.10.2019	Plocha pozemku:	80 m <sup>2</sup>
Stavba:	Dřevěná	Parkování:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Garáž:	✓
Poloha domu:	Řadový	Voda:	Místní zdroj
Umístění objektu:	Klidná část obce	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Typ domu:	Patrový	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Vybavení:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Mgr. Lukáš Erban**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

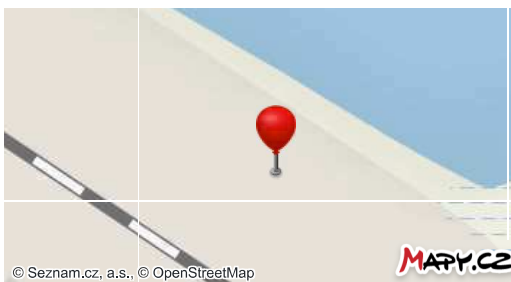
Fincentrum Reality



Plzeňská 3217/16, 15000 Praha - Smíchov

<http://www.fincentrumreality.com>

[Více o společnosti »](#)



## Prodej rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 513 m<sup>2</sup> Chlumeck nad Cidlinou - Chlumeck nad Cidlinou IV, okres Hradec Králové

### Info o ceně u RK



MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej krajního řadového domu v Chlumci nad Cidlinou - ul. Selských bouří. Dům je po částečné rekonstrukci - část. nová dřevěná okna, část. zateplená fasáda, vstupní dveře s bezpečnostním zámekem. Dům je podsklepený, třípodlažní s pultovou střechou. Dispozice: suterén: garáž, prádelna s vanou a umyvadlem se vstupem na zahradu, špajz, technická místnost s kotlem, 3 místnosti. vstup do 1.NP: chodba, WC s umyvadlem, kuchyň se špajzem, jídelna, obývací pokoj se vstupem na balkon a schody na zahradu, 2.NP: dřevěné schodiště, chodba, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, dětský pokoj, ložnice s balkonem. Přípojky: voda a kanalizace veřejná, plyn v ulici, topení el. kotel, el. 230/400V, ohřev vody bojler. Na zahradě se nachází venkovní posezení s krbem. Zahrada je udržovaná se vzrostlými stromy a keři. Celková plocha pozemku včetně domu: 513 m<sup>2</sup>.

Doporučujeme prohlídku.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Plocha pozemku:	513 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	dohodou	Sklep:	✓
ID zakázky:	45370	Garáž:	✓
Aktualizace:	Včera	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední elektrické
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	110 m <sup>2</sup>		

### Služby:

Reklama



Hypotéka  
Komerční banka

[Spočítat](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Chlumeck nad Cidlinou, žel.st. (225 m)
- Vlak: Chlumeck nad Cidlinou (187 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (674 m)
- Pošta: Pošta Chlumeck nad Cidlinou - Česká pošta, s.p. (524 m)



## Prodej rodinného domu 111 m<sup>2</sup>, pozemek 65 m<sup>2</sup> Mládežnická, Chlumeck nad Cidlinou - Chlumeck nad Cidlinou IV

### 2 520 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej řadového rodinného domu v Chlumci nad Cidlinou. Celková plocha 111 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází kuchyňský kout s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na terasu a zahradu, chodba, WC a schodiště do patra. V 2. nadzemním podlaží se nachází pokoj, ložnice se vstupem na balkon a prostorná koupelna s WC. Dům je podsklepený. Vytápění plynové nebo na tuhá paliva. V celém domě nová plastová okna. K domu náleží garáž 19 m<sup>2</sup> a zahrada. Nachází se v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností. S financováním rádi pomůžeme. Více informací u makléře.

Celková cena:	2 520 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	65 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	702816	Plocha zahrady:	70 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	Včera	Sklep:	45 m <sup>2</sup>
Stavba:	Smíšená	Parkování:	2
Stav objektu:	Velmi dobrý	Voda:	Dálkový vodovod
Poloha domu:	Řadový	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	65 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	111 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	111 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



#### Zákaznická linka

Tel.: [Zobrazit telefon](#)  
Mobil: [Zobrazit telefon](#)  
Email: [Zobrazit email](#)



M&M reality  
Kraťovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město  
<http://www.mmreality.cz>  
[Více o společnosti »](#)



# STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

## číslo 1

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům**

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Staré Buky, k.ú. Horní Staré Buky  
Adresa: Horní Staré Buky 168, 542 43 Horní Staré Buky

**Vlastnické údaje:**

SJM Kaska Milan , Bc. a Kasková Nikola , Mgr., podíl 1 / 1  
Kaska Milan , Bc., Seifertova 901/2, 460 06 Liberec  
Kasková Nikola , Mgr., č. p. 267, 561 84 Líšnice

**OBJEDNAVATEL: Pan Bc. Milan Kaska**

Adresa: Seifertova 901/2, 46006 Liberec VI-Rochlice

**ZHOTOVITEL : Testovací verze**

Adresa:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocení stávajícího stavu)****TRŽNÍ HODNOTA****1 450 000 Kč**

Stav ke dni: 14.8.2019

Datum místního šetření: 14.8.2019

Za přítomnosti: Bc. Milan Kaska

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 1

, dne 20.11.2019

Testovací verze



## NÁLEZ

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

### Přístup přes pozemky:

246/3 Česká republika - Státní pozemkový fond

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej stavebního pozemku 402 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Sylvárov, Dvůr Králové nad Labem

**Popis:** Prodej pozemku o výměře 402m<sup>2</sup> v oblíbené části Sylvárov ve Dvoře Králové n/L

Určený územním plánem obce k výstavbě stavby pro rodinnou rekreaci o 60m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pozemek je mírně svažité a je přístupný po obecní komunikaci. Pozemek se nachází v klidné lokalitě Sylvárov s krásným výhledem na Dvůr Králové a okolí. Na pozemku jsou přípojky elektřiny pro kanalizaci je nutno vybudovat septik nebo ČOV. V případě potřeby pomůžeme zajistit výhodné financování.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
220 000	402	547,26	1,00	547,26

**Název:** Prodej stavebního pozemku 776 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Vítězná, okres Trutnov

**Popis:** Vátěžná Kocléřov - stavební pozemek Prodej stavebního pozemku na pěkném slunném místě v klidné části obce Vítězná - Kocléřov. Pozemek je výborně udržovaný s nově vytyčenými hranicemi a výborným příjezdem. Pozemek lze napojit na obecní vodovod a novou kanalizaci. Elektřinu lze řešit přímo ze sloupu na hranici pozemku. Pozemek není oplocen, je rovinný a má celkovou výměru 776 m<sup>2</sup>, z toho stavební po bývalé stavbě 90 m<sup>2</sup>. Situováno nedaleko středu obce, kde je úplná občanská vybavenost. Kousek do DK, Pilníkova či Chotěvic. Bližší informace v RK. Doporučujeme místo vidět. Zak.č.TU6022S.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
370 000	776	476,80	1,00	<b>476,80</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 785 m<sup>2</sup>, p.č.: 1642****Lokalita:** Bernartice, okres Trutnov**Popis:** Nabízíme slunný stavební pozemek v Bernarticích - parc. č. 1642, v příjemné a klidné lokalitě. Pozemek se nachází v chalupářské osadě na okraji obce s výhledem do Krkonoše. Jedná se o mírně svažité pozemek, elektřina na pozemku.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
290 000	785	369,43	1,00	<b>369,43</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena****464,50 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 170	80	400,00		32 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>80</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>32 000</b>

**Výpočet věcné hodnoty stavby****Věcná hodnota dle THU****Užitná plocha**

<b>Název</b>				<b>Užitná plocha</b>
<b>1. NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,79 m <sup>2</sup>	1,00	4,79 m <sup>2</sup>	
chodba	4,05 m <sup>2</sup>	1,00	4,05 m <sup>2</sup>	
technická místnost	7,73 m <sup>2</sup>	1,00	7,73 m <sup>2</sup>	
garáž	12,56 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
koupelna	3,09 m <sup>2</sup>	1,00	3,09 m <sup>2</sup>	
schodiště	12,15 m <sup>2</sup>	1,00	12,15 m <sup>2</sup>	
pokoj	11,77 m <sup>2</sup>	1,00	11,77 m <sup>2</sup>	
pokoj	11,74 m <sup>2</sup>	1,00	11,74 m <sup>2</sup>	
				<b>55,32 m<sup>2</sup></b>
<b>2. NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schodiště	6,82 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	12,05 m <sup>2</sup>	1,00	12,05 m <sup>2</sup>	
koupelna	5,56 m <sup>2</sup>	1,00	5,56 m <sup>2</sup>	
kuchyň	9,70 m <sup>2</sup>	1,00	9,70 m <sup>2</sup>	
obývací pokoj	21,56 m <sup>2</sup>	1,00	21,56 m <sup>2</sup>	
ložnice	12,58 m <sup>2</sup>	1,00	12,58 m <sup>2</sup>	
				<b>61,45 m<sup>2</sup></b>
				<b>116,77 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

<b>Název</b>	<b>Zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>výška</b>
1. NP	80,00	2,50 m
2. NP	80,00	2,50 m
	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]</b>
NP	obestavěný prostor z softwaru Revit 515 =	515,00
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>515,00 m<sup>3</sup></b>

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	80
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	117
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	515,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 570
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 570
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 868 550
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00

**Věcná hodnota (VH)****[Kč]****1 864 558****Výpočet porovnávací hodnoty****Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Užitná plocha:</b>	116,77 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	515,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	80,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovitě věci:****Název: Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 80 m2****Lokalita:** Staré Buky - Horní Staré Buky, okres Trutnov

**Popis:** Prodej řadového rodinného domu o dispozici 5+1 s garáží a zastřešeným venkovním posezením, který se nachází v obci Staré Buky (část Horní Staré Buky) a byl kolaudován v roce 1988. Jedná se o dřevostavbu, kde vytápění zajišťuje ústřední topení napojené na kotel na tuhá paliva, voda z místního zdroje a kanalizace řešena formou obecní ČOV. Dům stojí na vlastním pozemku, zahrádka se zastřešením a zahrada nad domem je v pronájmu za symbolický roční poplatek 563 Kč, nemovitost je volná ihned po zaplacení. Finacování hypotečním úvěrem Vám zajistíme za výborných podmínek. Na prohlídku s Vámi se těší makléř Lukáš Erban.

**Pozemek:** 80,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 110,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 399 000	110,00	12 718	0,95	<b>12 082</b>

**Název: Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 513 m2****Lokalita:** Chlumec nad Cidlinou - Chlumec nad Cidlinou IV, okres Hradec Králové

<b>Popis:</b>	Prodej krajního řadového domu v Chlumci nad Cidlinou - ul. Selských bouří. Dům je po částečné rekonstrukci - část. nová dřevěná okna, část. zateplená fasáda, vstupní dveře s bezpečnostním zámkem. Dům je podsklepený, třípodlažní s pultovou střechou. Dispozice: suterén: garáž, prádelna s vanou a umyvadlem se vstupem na zahradu, špajz, technická místnost s kotlem, 3 místnosti. vstup do 1.NP: chodba, WC s umyvadlem, kuchyň se špajzem, jídelna, obývací pokoj se vstupem na balkon a schody na zahradu, 2.NP: dřevěné schodiště, chodba, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, dětský pokoj, ložnice s balkonem. Přípojky: voda a kanalizace veřejná, plyn v ulici, topení el. kotel, el. 230/400V, ohřev vody bojler. Na zahradě se nachází venkovní posezení s krbem. Zahradu je udržovaná se vzrostlými stromy a keři. Celková plocha pozemku včetně domu: 513 m <sup>2</sup> . Doporučujeme prohlídku.				
<b>Pozemek:</b>	513,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	110,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny		0,95			
K2 Velikosti objektu		1,00			
K3 Poloha		1,15			
K4 Provedení a vybavení		1,05			
K5 Celkový stav		1,00			
K6 Vliv pozemku		1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00			
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
	3 120 000	110,00	28 364	1,15	32 619



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 111 m<sup>2</sup>, pozemek 65 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Mládežnická, Chlumeck nad Cidlinou - Chlumeck nad Cidlinou				
<b>Popis:</b>	Prodej řadového rodinného domu v Chlumci nad Cidlinou. Celková plocha 111 m <sup>2</sup> . V přízemí domu se nachází kuchyňský kout s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na terasu a zahradu, chodba, WC a schodiště do patra. V 2. nadzemním podlaží se nachází pokoj, ložnice se vstupem na balkon a prostorná koupelna s WC. Dům je podsklepený. Vytápění plynové nebo na tuhá paliva. V celém domě nová plastová okna. K domu náleží garáž 19 m <sup>2</sup> a zahrada. Nachází se v klidné části obce s veškerou občanskou vybaveností. S financováním rádi pomůžeme. Více informací u makléře.				
<b>Pozemek:</b>	65,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	111,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny		0,95			
K2 Velikosti objektu		1,00			
K3 Poloha		1,15			
K4 Provedení a vybavení		1,00			
K5 Celkový stav		1,00			
K6 Vliv pozemku		1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00			
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
	2 520 000	111,00	22 703	1,09	24 746



Zdroj: www.sreality.cz

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávané nemovitosti jsou srovnatelné pro svoji polohu a standard vybavení. Všechny

srovnávané nemovitosti jsou již po částečné rekonstrukci běžně užívané pro rodinné bydlení, výjimku tvoří nemovitosti č. 1, která je stejně jako oceňovaná nemovitost před rekonstrukcí. Nemovitosti mají udržované zahrady a nacházejí se v obcích s podobnou občanskou vybaveností. Nemovitost č. 1 je hned vedle oceňované nemovitosti, tudíž její jednotková cena je nejvíce vypovídající.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 082 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 149 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	32 619 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>12 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	116,77 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 401 240 Kč</b>

### Výpočet výnosové hodnoty

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>0</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 868 550
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *r ok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 401 240 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 896 558 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	32 000 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro odhad tržní hodnoty nemovitostí byly použity metody nákladová a porovnávací. Vzhledem k tomu, že metoda porovnávací nejlépe vystihuje situaci na trhu v daném místě a čase a má nejlepší vypovídací hodnotu o tom, za kolik by bylo možné danou nemovitost zobchodovat na trhu, přikláním se k hodnotě určené touto metodou. Tržní hodnotu nemovitostí stavební parcely č. 197/6 (LV č. 473) a stavební parcely č.st 170, jejíž součástí je stavba č.p. 168 (LV č. 432) ke dni ocenění 17.8.2019 odhaduji na 1 450 000 Kč. Tržní hodnota je platná v době platnosti smlouvy o užívání pozemku ve vlastnictví PF ČR.

### Tržní hodnota

**1 450 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

**Koncesní  
listina:**