VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

CENA STAVEBNÍHO OBJEKTU STANOVENÁ PRO RŮZNÉ ÚČELY

PRICE OF CONSTRUCTION FOR DIFFERENT PURPOSES

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE BC. JIŘÍ KALÁB
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE doc. Ing. ALENA TICHÁ, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2015

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Jiří Kaláb
Název	Cena stavebního objektu stanovená pro různé účely
Vedoucí diplomové práce	doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	30. 9. 2014
Datum odevzdání diplomové práce	16. 1. 2015

V Brně dne 30. 9. 2014

.....	.....
doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.	prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Vedoucí ústavu	Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B.:Ceny ve stavebnictví I,
URS s.r.o., Brno 1999
2. TICHÁ A. a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě,
díl I, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno. 2004.
ISBN 80-214-2639-X
3. MARKOVÁ a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě,
díl II. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno.2004.
ISBN 80-214-2639-X
4. Zákon o oceňování majetku a související právní předpisy

Zásady pro vypracování

Cílem práce je stanovit cenu vybraného stavebního objektu pro různé účely s využitím dostupného software pro rozpočtování staveb a oceňování nemovitostí.
Rámcová osnova:
1. Úvod a základní pojmy v návaznosti na aktuální legislativu
2. Metody stanovení ceny stavebního objektu ve výstavbě
3. Metody oceňování nemovitostí
4. Konkrétní stavební objekt - stavebně technický popis
5. Rozpočtovaná cena stavebního objektu
6. Cena stavebního objektu - nemovitosti
7. Výsledky a vyhodnocení
8. Závěr

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....

doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Cílem práce je stanovit cenu vybraného stavebního objektu pro různé účely pomocí položkového rozpočtu a metod pro oceňování nemovitostí dle platných právních předpisů. Vysvětlit základní pojmy při oceňování nemovitostí, objasnit jejich princip, ukázat postup tvorby ceny různými metodami a na vybraném stavebním objektu demonstrovat jejich využití.

Klíčová slova

Cena, hodnota, nemovitost, stavba, položkový rozpočet, stanovení ceny objektu, oceňování nemovitostí.

Abstract

The aim is to determine the price of a building selected for different purposes, using itemized budget and methods for valuation of property under applicable laws. Explain basic concepts in property valuation, explain their rationale, show the procedure of formation value by different pricing methods and selected construction object to demonstrate their use.

Keywords

Price, value, real estate, construction, itemized budget, determining the price of the object, property valuation.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Jiří Kaláb *Cena stavebního objektu stanovená pro různé účely.* Brno, 2014. 80 s., 95 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

Prohlášení:

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

V Brně dne 9.1.2014

……

podpis autora
Bc. Jiří Kaláb

Poděkování:

Děkuji doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D. a Ing. Lucii Vykoukalové za konzultace a poskytnuté materiály, které mi velmi pomohli při vypracování této diplomové práce.

Obsah

1 ÚVOD 11
2 ZÁKLADNÍ POJMY PŘI STANOVENÍ CENY STAVBY 12
2.1 Nemovitost 12
2.2 Stavba 12
2.3 Pozemek 13
2.3.1 Stavební pozemek podle zákona č. 151/1997 Sb. 13
2.4 Stavba a pozemek podle nového občanského zákoníku 13
2.5 Podlahová plocha 14
2.6 Zastavěná plocha 15
2.6.1 Zastavěná plocha podlaží 16
2.6.2 Zastavěná plocha stavby (ZP) 16
2.7 Obestavěný prostor 18
2.7.1 Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 18
2.7.2 Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055 19
2.8 Rodinný dům 21
3 CENA A HODNOTA 23
3.1 Cena 23
3.1.1 Cena obvyklá 24
3.1.2 Mimořádná cena 24
3.1.3 Cena zjištěná 24
3.1.4 Cena stavby 25
3.2 Hodnota 26
3.2.1 Věcná hodnota 26
3.2.2 Výnosová hodnota 26
4 STANOVENÍ CENY DÍLA POMOCÍ ROZPOČTU 28
4.1 Skladba rozpočtu 28

4.1.1 Základní rozpočtové náklady – ZRN 29
4.1.2 Vedlejší rozpočtové náklady – VRN 29
4.2 Software pro rozpočtování a oceňování stavebních prací 29
4.2.1 RTS, a.s. – BUILDpower 30
4.2.2 ÚRS Praha, a.s. – Kros plus 30
4.3 Individuální kalkulace 30
5 STANOVENÍ CENY DÍLA UPLATNĚNÍM ZPŮSOBŮ PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 32
5.1 Zákon o oceňování majetku 32
5.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem 33
5.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem 35
5.4 Oceňování stavebních pozemků 36
6 STANOVENÍ CENY OBJEKTU PRO RŮZNÉ ÚČELY 39
6.1 Cena stanovená pomocí rozpočtu 39
6.2 Cena zjištěná dle právních předpisů 39
7 CHARAKTERISTIKA POSUZOVANÉHO OBJEKTU 41
7.1 Celkový popis 41
7.2 Umístění 42
7.3 Dispoziční řešení 43
7.4 Technické řešení 44
7.5 Sazby daně z přidané hodnoty (DPH) 47
8 ROZPOČTOVÁ CENA 48
8.1 Cena pozemku 50
9 STANOVENÍ CENY OBJEKTU UPLATNĚNÍM ZPŮSOBŮ PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 52
9.1 Předmět ocenění 52
9.2 Podklady dostupné pro ocenění ze dne 13. 10. 2014 52
9.3 Ocenění objektu pomocí nákladové metody 57

9.4 Ocenění objektu pomocí porovnávací metody 64
9.5 Ocenění pozemku, jehož je objekt součástí 67
11 POROVNÁNÍ CEN 70
11.1 Rekapitulace cen objektu 70
11.2 Rekapitulace cen pozemku 71
11.3 Celková rekapitulace cen 72
12 ZÁVĚR 74
13 PŘÍLOHY 80

1 ÚVOD

V diplomové práci *Cena stavebního objektu stanovená pro různé účely* se budeme zabývat, jak již z názvu vyplývá, různými způsoby stanovení ceny díla. Důležitým faktorem před stanovením ceny stavebního objektu je, v jaké fázi životního cyklu se nachází. Můžeme předpokládat, že cena stanovená ve fázi investiční bude odlišná od ceny zjištěné ve fázi provozní. Pro potvrzení tohoto předpokladu si stanovíme cenu konkrétního stavebního objektu v obou zmíněných fázích dle příslušných metod a získané výsledky navzájem porovnáme.

Cílem práce bude analyzování získaných cen třemi vybranými metodami pro oceňování nemovitostí. Jestliže tyto ceny posuzovaného objektu nebudou totožné, pokusíme se objasnit, z jakých důvodů dochází k těmto disproporcím.

Práce bude rozdělená na dvě části, a to na část teoretickou a praktickou. V teoretické části si vysvětlíme hlavní pojmy, s kterými se v této problematice můžeme setkat. Uvedeme si základní druhy cen a pokusíme se vysvětlit rozdíl mezi cenou a hodnotou věci. Charakterizujeme si postup stanovení ceny stavebního objektu pomocí položkového rozpočtu a dle platných právních předpisů a za jakým účelem se jednotlivé metody používají.

V praktické části využijeme poznatky z části teoretické na konkrétním stavebním objektu. Provedeme stanovení ceny v investiční fázi projektu pomocí podrobného položkového rozpočtu. Objekt oceníme i ve fázi provozní prostřednictvím platných právních předpisů, u kterých využijeme nákladovou a porovnávací metodu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY PŘI STANOVENÍ CENY STAVBY

V této kapitole si vysvětlíme základní právní a technické pojmy užívané při oceňování nemovitostí (jako jsou například nemovitost, stavba, pozemek aj.) pro snazší pochopení a orientaci v textu.

2.1 Nemovitost

Nemovitost byla od roku 1964 definována v § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění dalších předpisů) jako pozemek nebo stavba, která je spojená se zemí pevným základem. Ostatní věci byly movité. [1]

Dne 1. ledna 2014 vstoupil v platnost nový občanský zákoník, který říká: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“[1] [2,3]

2.2 Stavba

V zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je stavba definována následovně: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“[2]

Pro účely oceňování se stavby člení dle zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) na stavby pozemní (budovy, venkovní úpravy), stavby inženýrské a speciální pozemní (kanalizace, studny aj.), vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. [4]

Konkrétní stavba je určena jednak jejím druhem, číslem popisným, obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Stavbou se však rozumí i stavba nepovolená, popř. nezkolaudovaná. [5]

---

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník ve znění dalších předpisů § 498 nemovité a movité věci*
[2] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § ??*

2.3 Pozemek

Podle katastrálního zákona se pod pojmem pozemek rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby apod. [5]

Parcela je pozemkem, který je geometricky i polohově určen. V katastrální mapě jsou pak parcely zobrazeny a označeny parcelním číslem. Výměrou parcely jsou čtvereční metry, které jsou zaokrouhleny na celá čísla z vyjádřeného plošného průmětu pozemku do zobrazovací roviny. [5]

2.3.1 Stavební pozemek podle zákona č. 151/1997 Sb.

Pro účely oceňování se stavební pozemky dělí na zastavěné a nezastavěné pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Zastavěné pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří nebo jako ostatní plochy, které jsou již zastavěné.

Nezastavěné pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění. Kromě toho to jsou také pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku a pozemky s právem stavby. [4]

„Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“[3]

2.4 Stavba a pozemek podle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník obnovil od 1. ledna 2014 platnost obecné právní zásady *„superficies solo cedit“* (stavba je součástí pozemku), která u nás platila před rokem

[3] § 9 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

1964. Tato zásada bere pozemek i stavbu na něm stojícím jako jednu věc. Vlastníkovi tedy bude umožněno disponovat pouze s pozemkem, ovšem tyto úkony se budou zároveň vztahovat i na stavbu, neboť je jeho součástí.

V případě, že stavba a pozemek jsou ve vlastnictví rozdílných osob, jsou obě nemovitosti stále samostatnými a lze s nimi rozdílně disponovat. Obnovou tohoto principu, aby stavba byla součástí pozemku, se chce docílit spojení co nejvíce staveb a pozemků. Proto je uplatněno vzájemné předkupní právo jak pro vlastníka pozemku, tak pro vlastníka stavby. Z toho plyne, že chce-li jeden z vlastníků nemovitosti (stavby či pozemku) svůj majetek prodat, musí ho přednostně nabídnout tomu druhému. Jestliže jeden z vlastníků toto předkupní právo využije, automaticky se stavba slučuje s pozemkem a stávají se jednou věcí. [6]

2.5 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí plocha měřená v m^2 vnitřního prostoru místností. Měření se provádí s přesností na centimetry a výsledek se zaokrouhluje na dvě desetinná místa.

Během měření je třeba dbát na to, zda je půdorys místnosti pravoúhlý. U takovýchto obdélníkových (stejně tak čtvercových) místností se délka měří zhruba uprostřed protilehlých stěn. Tímto způsobem se eliminují případné nepřesnosti v rozích dvou přilehlých stěn. [5]

Postupem výpočtu podlahové plochy jiných než pravoúhlých místností se v této diplomové práci nebudeme zabývat.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., je pojem podlahová plocha vymezen následovně:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).

U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostor se započte podlahová plocha:
a) arkýřů a lodžií,
b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m^2 a jsou alespoň 2 m vysoké,
c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

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

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“[4]

2.6 Zastavěná plocha

Jedná se o plochu půdorysného řezu, která je ohraničená vnějším obvodem svislých konstrukcí daného objektu (budovy, podlaží nebo jejich částí). V prvním podlaží se řez provádí nad podezdívkou, přičemž se nezapočítávají izolační přizdívky. V případě, že je objekt nezakrytý nebo poloodkrytý, určuje se obalovými čarami vedenými vnější stranou svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

[4] Příloha č. 1, bod 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*

Započítávání zastavěné plochy u lodžií, verand a balkónů může býti problematické. U těchto zastavěných ploch totiž velmi často není jedna nebo i více obvodových stěn. V takovýchto případech, pokud zastavěná plocha má tři stěny a na čtvrté straně je zábradlí, má podlahu a zastřešení, se započte celá plocha po vnější obvod zábradlí. Pokud však prostor není například zastřešen, pak se plocha nezapočítává. [5]

2.6.1 Zastavěná plocha podlaží

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. je pojem zastavěná plocha podlaží vysvětlen následovně:

„Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

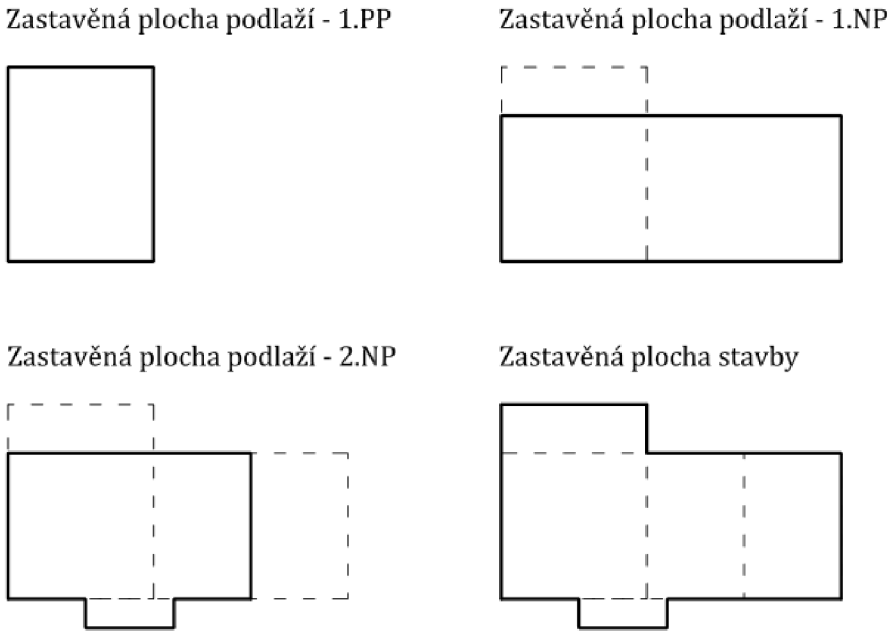
Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělených počtem podlaží.“ [5]

2.6.2 Zastavěná plocha stavby (ZP)

Zastavěnou plochou stavby se rozumí součet zastavěných ploch všech nadzemních i podzemních podlaží. Na obrázku č. 1 je znázorněna kombinace zastavěných ploch jednotlivých podlaží, která v součtu zobrazí zastavěnou plochu stavby.

[5] Příloha č. 1, bod 3.2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*



Obrázek 1 *Zastavěná plocha stavby*

Přesnou definici můžeme nalézt v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), kde je pod pojmem „zastavěná plocha stavby“ uvedeno:

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.

Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.“[6]

[6] Příloha č. 1, bod 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*

2.7 Obestavěný prostor

Pod pojmem obestavěný prostor si lze pro jednoduchost představit objem daného objektu. Výpočet se vyjadřuje v měrných jednotkách, a to v m^3. Definice obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů se v jednotlivých publikacích liší především tím, jaké stavební části se do obestavěného prostoru započítávají. V zákonu a vyhlášce o oceňování majetku se při výpočtu počítá se součtem obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Oproti tomu v normě ČSN 73 4055 se počítá i s obestavěným prostorem základů. Z důvodu odlišnosti této normy a vyhlášky je vhodné si oboje dvoje důkladněji popsat. [7]

2.7.1 Obestavěný prostor dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Pro definici obestavěného prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb. se v příloze č. 1 v bodě 5. Obestavěný prostor stavby (OP) dané vyhlášky píše:

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

Spodní část stavby

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Vrchní část objektu

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je

podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Zastřešení

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

Neodečítají se:

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m2 půdorysné plochy.

Neuvažují se:

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, půlsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m2 včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.“[7]

2.7.2 Obestavěný prostor dle ČSN 73 4055

Jak již bylo uvedeno výše, definice obestavěného prostoru podle normy ČSN 73 4055 započítává při výpočtu i základy objektu do obestavěného prostoru. Stanovení základního obestavěného prostoru (O_p) se provede jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí objektu (základy O_z, spodní části objektu O_s,

[7] Příloha č. 1, bod 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*

vrchní části objektu O_v a zastřešení O_t). Vzorec pro výpočet základního obestavěného prostoru tedy vypadá následovně:

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

Rovnice 1 *Základní obestavěný prostor*

Přičemž je v normě stanoveno:

„Od základního obestavěného prostoru se neodečítají:

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie a zapuštěná závětří,

c) průduchy a světlíky do 6 m2 vnitřní půdorysné plochy.

Do obestavěného prostoru se nezapočítávají:

a) římsy a atiky,

b) nadstřešní zdivo (komíny, ventilace, požární a štítové zdi apod.).

Základy (O_z)

Obestavěný prostor základů je objem základů, který je dán skutečnou kubaturou nosných základových konstrukcí.

Spodní část objektu (O_s)

Obestavěný prostor spodní části pozemního stavebního objektu je ohraničen:

a) po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí (izolační přizdívka se nezapočítává),

b) dole úrovní horní vymezující roviny základů, tj. rovinou izolace nebo spodní úrovní podlahové konstrukce, popř. rovinou upraveného zhutněného terénu,

c) nahoře úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím spodní části objektu.

Vrchní část objektu (O_v)

Obestavěný prostor vrchní části pozemního stavebního objektu je ohraničen:

a) po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí nebo myšlenými obalovými plochami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí (např. u objektů poloodkrytých a nezakrytých),

b) dole úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím spodní části objektu nebo úrovní horní vymezující roviny základů v případě, že spodní část objektu neexistuje,

c) nahoře úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad posledním podlažím; u objektů, jejichž vnitřní prostor probíhá až do střešní konstrukce, je obestavěný prostor ohraničen vnějšími plochami střešní konstrukce.

Zastřešení (O_t)

Obestavěný prostor zastřešení je ohraničen:

a) po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí,

b) dole úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad posledním podlažím nebo úrovní horního povrchu stropní konstrukce nad podkrovím,

- u objektů, které nemají stropní konstrukci nad posledním podlažím a střešní konstrukce je opatřena podhledem - úrovní spodní plochy podhledu,

- u objektů, jejichž vnitřní prostor probíhá do střešní konstrukce (např. průmyslové haly), pokud lze prostor zastřešení oddělit od vrchní části objektu -úrovní spodního líce konstrukce (vazníku), nesoucí střešní plášť,

c) nahoře vnějšími plochami střechy u sedlových, valbových, pultových, obloukových a segmentových střech nebo střední úrovní mezi nejvyšším a nejnižším místem spádu u plochých střech.“[8] [9]

2.8 Rodinný dům

Rodinný dům je společně s bytovým domem jednou ze staveb pro bydlení. V různých právních předpisech se definice rodinného domu takřka shoduje. Důležitější však je, že význam mají všechny tyto definice stejný. Uveďme si definici z vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která vysvětluje rodinný dům jako „stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá

[8] ČSN 73 4055 Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření, 1963, 16 s.

požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“[9]

Ve vyhlášce 501/2006 se pod pojmem rodinný dům rozumí: „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“[10]

Během soudního posuzování druhu a účelu stavby je rozhodující skutečný charakter stavby, nikoliv označení stavby v projektové dokumentaci. Stavební úřad by měl při posuzování velikosti podlahové plochy místností a prostor určených k bydlení jako jednoho z kritérií, které je předepsané pro rodinný dům, vycházet ze stavební dokumentace a „uvažovat s aktivitami, které jsou spojené s bydlením v rodinném domě, …do výměry takových prostor je proto nezbytné zahrnout plochu místností a prostor, jejichž účelové určení má souvislost s uspokojováním bytových potřeb v rodinných domech podle současných požadavků na bydlení a úrovně vybavenosti domácnosti.“[11]

[9] § 3 vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
[10] § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
[11] Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6. 3. 2002, čj. 10 Ca 21/2002-21

3 CENA A HODNOTA

Začněme citátem Oscara Wilda: „Cynik je člověk, který zná cenu všeho, ale hodnotu ničeho.“[12] Tento citát lehce pozměnil současný přední český ekonom PhDr. Tomáš Sedláček: „Ekonom je člověk, který zná cenu všeho, ale hodnotu ničeho.“[13]

Rozdíl mezi cenou a hodnotou je velmi často kladenou otázkou. Ač se to nemusí zdát, je to otázka podstatná, a tedy velice důležitá. Žádný ekonom nedokáže odborně odpovědět na otázku, jaká je (objektivní) hodnota určité věci. [10]

„Zeptáte-li se ekonoma na hodnotu jízdního kola, pokrčí rameny. Zato o ceně toho kola vám dokáže říci mnoho. Podobné je to, když se zeptáte na „skutečnou“ hodnotu koruny vůči euru nebo „hodnotu“ jisté akcie či „hodnotu zlata“. Dokážeme vám říci spoustu o jejich ceně, jaká byla a jaká je - méně už (nebo skoro nic) o tom, jaká bude.“[14]

3.1 Cena

Obecně se pojem cena používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Tato částka může ale i nemusí být zveřejněna, avšak posléze zůstává historickým faktem. Cena, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, nemusí mít vztah k hodnotě, kterou by danému zboží či službě přisuzovali jiní. [5]

V České republice se v současné době cena stanovuje buď dohodou anebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č, 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb. § 1 odst. 2:

„Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu[1]) k jiným účelům než prodeji.“[15]

---

[12] Oscar Fingal O’Flahertie Wills Wilde (16. října 1854, Dublin – 30. listopadu 1900, Paříž)
[13] Hospodářské noviny, 20. ledna 2011 – článek: *Tomáš Sedláček: O hodnotě a ceně* [online]
[14] Hospodářské noviny, 20. ledna 2011 – článek: *Tomáš Sedláček: O hodnotě a ceně* [online]
[15] § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č, 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb.

3.1.1 Cena obvyklá

Přesnou definici obvyklé ceny lze nalézt v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí: „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“[16] [11]

3.1.2 Mimořádná cena

Z výše uvedené definice vyplývá, že pokud se má skutečně jednat o cenu obvyklou, musí být nezbytně splněny podmínky obvyklého obchodního styku, tedy s ochotným prodávajícím a kupujícím, s tím, že celý trh měl dostatečnou možnost se s podmínkami prodeje seznámit a dodržením rovných podmínek pro všechny účastníky transakce. Z logiky věci tedy vyplývá, že cena dosažená například v okamžiku stavu tísně prodávajícího, v době přírodních nebo jiných kalamit nebo při prodeji majetku mezi blízkými osobami nemůže být považováno za cenu obvyklou, ale jednalo by se v tomto případě o cenu mimořádnou. Neboť mimořádnou cenou se podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí: cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.[17] [11]

3.1.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná je dle § 1 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. cenou vymezenou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování.

---

[16] § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
[17] § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Uveďme si některé způsoby ocenění stanovené podle § 2 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Všechny tyto způsoby ocenění představují cenu zjištěnou.

„***Nákladový způsob*** – vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob – vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.“[18]

3.1.4 Cena stavby

Cena stavby vyjadřuje hodnotu stavby v penězích. Zahrnuje veškeré náklady a výdaje investora související s pořízením stavby, které se nazývají celkové náklady stavby. Ty se zpravidla stanovují skladebně, neboli pomocí tzv. souhrnného rozpočtu. Z hlediska investora se jedná o náklady investiční.

Cena stavby může být pro různé účely stanovena v různých obdobích jejího životního cyklu. Nejčastěji se používá pořizovací cena stavby a cena reprodukční.

Pořizovací cena stavby – cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Reprodukční cena stavby – cena, za kterou by byla stavba pořízena jako nová v době, kdy se cena zjišťuje nebo kdy se o ní účtuje.

Způsoby stanovení reprodukční ceny stavby jsou buď pomocí položkového rozpočtu, nebo za pomoci agregovaných položek, či nejčastěji za pomoci technicko hospodářských ukazatelů – jednotková cena za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy apod. [5, 12]

[18] § 2 odst. 5 písmena a), b), c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

3.2 Hodnota

Hodnota na rozdíl od ceny není požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou. Jedná se v podstatě o odhad, který vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží či služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. „Pojem hodnoty je ryze subjektivní, různí se podle jedinců a situací; je spojen s uspokojováním potřeb.“[19]

3.2.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota, někdy nazývána i jako časová cena, může být charakterizována jako „reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“[20]

V zákoně č. 151/1997 Sb. obdobou věcné hodnoty je tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem, charakterizována v § 2 odst. 5 písm. a) jako „nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“[21]

3.2.2 Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu si lze představit jako součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. „Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.“[22] Výnosová hodnota se v literatuře označuje zkratkou C_v. Pokud čistý zisk je konstantní a trvalý v jednotlivých letech, pak se výnosová hodnota vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \text{ x } 100\ \%$$

Rovnice 2 *Výnosová hodnota*

---

[19] SILLAMY, Norbert. *Psychologický slovník.* 1. české vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2001, 246 s. ISBN 80-244-0249-1. Str. 72

[20] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí.* 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Kapitola 1, str. 51.

[21] § 2 odst. 5 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

[22] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí.* 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Kapitola 1, str. 51.

V zákoně č. 151/1997 Sb. obdobou výnosové hodnoty je tzv. cena zjištěná výnosovým způsobem, charakterizována v § 2 odst. 5 písm. b) jako „výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“[23]

[23] § 2 odst. 5 písm. b) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

4 STANOVENÍ CENY DÍLA POMOCÍ ROZPOČTU

Potřeba stanovit cenu díla pomocí rozpočtu se objeví v okamžiku, kdy se začne uvažovat s realizací stavebního díla a to již v období plánování financí ze strany investora, z nutnosti ocenění projektových prací ze strany projektanta a v neposlední řadě informace pro dodavatele stavebních prací, za kolik dílo zrealizuje. Z výše zmíněného je zřejmé, že se bez ceny stavby neobejdeme v žádné fázi investiční výstavby. Nutno dodat, že ceny stavebních prací zajímají i pojišťovny a to v případě vyplácení náhrad škod na stavebních objektech.

Přesnost výsledné rozpočtové ceny je závislá na kvalitě podkladů pro ocenění. Hlavním podkladem je projektová dokumentace, kterou zpracovává projektant. Rozpočtář tedy musí umět projektovou dokumentaci v podobě výkresů a technických zpráv převést do počtů technických jednotek, které vyjádří nejen konstrukce, ale i práce nutné k jejich ocenění. [13]

4.1 Skladba rozpočtu

Rozpočet se skládá ze základních rozpočtových nákladů a vedlejších rozpočtových nákladů, které si popíšeme v následující části této kapitoly. Ovšem abychom si tyto dva druhy rozpočtových nákladů mohli lépe popsat, musíme se prve seznámit s danou terminologií.

HSV – hlavní stavební výroba (dále jen HSV), do které můžeme zahrnout hrubé stavby objektů občanské, bytové a průmyslové výstavby, inženýrské sítě, objekty vodního hospodářství.

PSV – pomocná (přidružená) stavební výroba (dále jen PSV), do které můžeme zahrnout veškerá řemesla, instalace, dokončovací práce, kompletace.

MONTÁŽE – práce a výkony, které jsou prováděné na provozních souborech a stavebních objektech oceňované ceníky řady M.

Práce HSV, PSV a MONTÁŽE se ocení cenami z příslušných ceníků. [13]

4.1.1 Základní rozpočtové náklady – ZRN

Základní rozpočtové náklady představují sumu, která se sestává z HSV, PSV a MONTÁŽE. Každá z těchto dílčích částí obsahuje:

- položky stavebních a montážních prací

- položky za přesun hmot

- dodávky materiálů – specifikace [14]

4.1.2 Vedlejší rozpočtové náklady – VRN

Vedlejšími rozpočtovými náklady (dále jen VRN) se rozumí náklady související s realizací stavby, které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím a pracím, nebo které plynou z umístění stavby.

Vyjmenujme si některé z hlavních VRN:

- náklady na zařízení staveniště,

- provozní vlivy,

- území se ztíženými výrobními podmínkami,

- mimořádně ztížené dopravní podmínky,

- individualizace nákladů mimostaveništní dopravy,

- náklady vzniklé z titulu práce na chráněných památkových objektech,

- případně další náklady jinde nevyčíslené. [13]

4.2 Software pro rozpočtování a oceňování stavebních prací

V současné době existuje mnoho programů pro rozpočtování a oceňování stavebních prací a to od nejjednodušších programů, které využívají tabulkové editory v systému MS Excel, až po komplexní systémy, které se využívají pro řízení celé stavební zakázky. Všechny programy určené pro rozpočtování a oceňování stavebních prací by měly obsahovat tyto základní funkce:

- databázi cen prací a materiálů,

- úpravu cen prací a materiálů,

- tvorbu výkazu výměr,

- sestavení rozpočtu,

- úpravu rozpočtu,

- tvorbu tiskových sestav.

V následující části si podrobněji popíšeme dva pravděpodobně nejpoužívanější programy pro rozpočtování a oceňování stavebních prací v České republice. [15]

4.2.1 RTS, a.s. – BUILDpower

BUILDpower je program, který vytvořila společnost RTS. Je určen pro přípravu stavební zakázky. Zahrnuje činnosti spojené s přípravou zakázky jako například orientační propočet, nabídkové a kontrolní rozpočty, kalkulace, harmonogramy a cenové vyhodnocení subdodavatelů. BUILDpower obsahuje vlastní (tedy nepřevzatou) datovou základnu s pravidelnou aktualizací a to každého půl roku. Datová základna je tvořena kompletem stavebních, montážních a agregovaných položek včetně specifikací. [15]

4.2.2 ÚRS Praha, a.s. – Kros plus

Program Kros plus vznikl v roce 1992 zásluhou společnosti ÚRS PRAHA jako nástupnická organizace Ústavu racionalizace ve stavebnictví. Jedná se o komplexní nástroj pro tvorbu rozpočtů, kalkulací stavebních prací a sledování stavební zakázky. Společnost ÚRS PRAHA se zabývá i oceňováním stavební produkce a vydává vlastní cenovou soustavu CS ÚRS. Jedná se o databázi oceňovacích podkladů a směrných cen stavebních prací, které jsou pravidelně aktualizované. [15]

4.3 Individuální kalkulace

Datové základny (databáze) vytvářejí společnosti, které se zabývají oceňováním stavebních prací. Jak již bylo výše zmíněno, dvě z takovýchto firem jsou právě RTS a ÚRS PRAHA. Ovšem existují i další společnosti, které vytvářejí vlastní datové základny (např. Callida, Porings aj.). Hlavní výhodou těchto databází je obrovský rozsah datové základny a její následné aktualizace (zpravidla pololetní).

Často se můžeme setkat s názorem, že některé jednotkové ceny, které jsou v databázích, jsou buď příliš nízké, nebo vysoké. Každá firma si však může vytvořit i vlastní datovou základnu pomocí individuální kalkulace nákladů, která se vypracovává podle kalkulačního vzorce (viz tabulka 1).

<table>
<tr><td colspan="8">Cena stavební práce - jednotková cena</td></tr>
<tr><td colspan="5">Přímé náklady</td><td colspan="2">Nepřímé náklady</td><td rowspan="4">Zisk</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Materiál</td><td colspan="4">Přímé zpracovací náklady</td><td colspan="2">Režie</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Mzdy</td><td rowspan="2">Stroje</td><td colspan="2">Ostatní přímé náklady</td><td rowspan="2">Režie výrobní</td><td rowspan="2">Režie správní</td></tr>
<tr><td>Doplňkové ostatní přímé náklady</td><td>Odvody</td></tr>
</table>

Tabulka 1 *Schéma kalkulačního vzorce*

Výhodou vlastní databáze je struktura a členění vytvořené podle potřeb firmy. Nevýhodou je však velká pracnost při tvorbě datové základny, složitá aktualizace a také malý rozsah, jenž je firma schopna vytvořit, pokud se oceňováním stavebních prací přímo nezabývá. [13, 15]

5 STANOVENÍ CENY DÍLA UPLATNĚNÍM ZPŮSOBŮ PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1 Zákon o oceňování majetku

Dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který vešel v platnost 10. 7. 1997 a jeho účinnost je od 1. 1. 1998, se píše: „…stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací,…“[24] Zákon také stanovuje, jakým způsobem se oceňuje stavební pozemek.

Právní zásada *„superficies solo cedit“* (stavba je součástí pozemku), která vešla v platnost s účinností nového občanského zákoníku, se projevuje i v zákoně o oceňování majetku. „Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.“[25]

Další odstavce v tomto zákoně definují, jakým způsobem se stavba nebo její část oceňuje.

Nákladový způsob

Ocenění nákladovým způsobem vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Dále se započítává (respektive odčítává) technické či morální opotřebení stavby. Postupy při oceňování včetně způsobu zjištění základní ceny a způsob její úpravy stanovuje vyhláška.

Výnosový způsob

„Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.“[26]

Porovnávací způsob

„Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.“[27]

---

[24] § 4 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
[25] § 4 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
[26] § 4 odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
[27] § 4 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Oceňování stavebního pozemku

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu,…“[28] [4]

K ceně pozemku se následně přičte cena stavby, která je jeho součástí.

V následujících podkapitolách si podrobněji popišme postup při oceňování nákladovým a porovnávacím způsobem včetně postupu při oceňování stavebních pozemků dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

5.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Postup při nákladové metodě dle § 10 až § 15 oceňovací vyhlášky je následující:

a) zjistí se základní cena ZC z tabulky č. 1 příslušné přílohy dle druhu stavby:

Budovy a haly – příloha č. 8 resp. č. 9 k této vyhlášce

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – příloha č. 11 k této vyhlášce

Rekreační chata a zahrádkářská chata – příloha č. 12 k této vyhlášce

Garáž – příloha č. 12 k této vyhlášce

b) zjistí se koeficienty potřebné pro daný druh stavby:

Budovy a haly – K_1, K_2, K_3, K_4, K_5, K_i

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – K_4, K_5, K_i

Rekreační chata a zahrádkářská chata – K_4, K_5, K_i

Garáž – K_4, K_5, K_i

c) vypočte se základní cena upravená ZCU dle příslušné rovnice druhu stavby:

Budovy a haly – $\mathrm{ZCU} = \mathrm{ZC} * \mathrm{K_1} * \mathrm{K_2} * \mathrm{K_3} * \mathrm{K_4} * \mathrm{K_5} * \mathrm{K_i}$

Rovnice 3 *Základní cena upravená pro budovy a haly – nákladový způsob*

[28] § 10 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – $\mathrm{ZCU} = \mathrm{ZC} * \mathrm{K_4} * \mathrm{K_5} * \mathrm{K_i}$

Rovnice 4 *Základní cena upravená pro rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – nákladový způsob*

Rekreační chata a zahrádkářská chata – $\mathrm{ZCU} = \mathrm{ZC} * \mathrm{K_4} * \mathrm{K_5} * \mathrm{K_i}$

Rovnice 5 *Základní cena upravená pro rekreační chata a zahrádkářská chata domek – nákladový způsob*

Garáž – $\mathrm{ZCU} = \mathrm{ZC} * \mathrm{K_4} * \mathrm{K_5} * \mathrm{K_i}$

Rovnice 6 *Základní cena upravená pro garáž – nákladový způsob*

přičemž:

K_1 – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce:

K_2 – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K_4 – koeficient vybavení stavby

K_5 – koeficient polohový

K_i – koeficient změny cen staveb

d) vypočte se cena stavby nákladovým způsobem CS_N:

$$\mathrm{CS_N} = \mathrm{ZCU} * \mathrm{P_{mj}} * (1 - \frac{\mathrm{o}}{100})$$

Rovnice 7 *Cena stavby nákladovým způsobem*

kde:

P_{mj} – počet měrných jednotek stavby

o – opotřebení stavby v %

e) vypočte se koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp:

$$\mathrm{pp} = \mathrm{I_T} * \mathrm{I_p}$$

Rovnice 8 *Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu*

kde:

I_T – index trhu podle § 4 odstavec 1

I_p – index polohy podle § 4 odstavec 1

f) na závěr se vypočte cena stavby CS:

$$CS = CS_N * pp$$

Rovnice 9 *Cena stavby – nákladový způsob*

Indexy se pro další výpočty zaokrouhlují na tři desetinná místa. Výsledná cena se zaokrouhlí na desetikoruny. [8]

5.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Postup při porovnávací metodě dle § 34 až § 37 oceňovací vyhlášky je následující:

a) zjistí se základní cena ZC z tabulky č. 1 příslušné přílohy dle druhu stavby:

Stejně jako v předchozí nákladové metodě.

b) zjistí se index konstrukce a vybavení I_V pro daný druh stavby:

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13}$

Rovnice 10 *Index konstrukce a vybavení pro rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek*

Rekreační chata a zahrádkářská chata – $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10}$

Rovnice 11 *Index konstrukce a vybavení pro rekreační chata a zahrádkářská chata domek*

Garáž – $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6$

Rovnice 12 *Index konstrukce a vybavení pro garáž*

přičemž:

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

c) vypočte se základní cena upravená ZCU dle příslušné rovnice druhu stavby:

$$ZCU = ZC * I_V$$

Rovnice 13 *Základní cena upravená – porovnávací způsob*

d) vypočte se koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp:

Stejně jako v předchozí nákladové metodě.

e) na závěr se vypočte cena stavby CS:

$$CS = OP * ZCU * pp$$

Rovnice 14 *Cena stavby – nákladový způsob*

kde:

OP – obestavěný prostor v m^3

Indexy i výsledná cena se zaokrouhlují stejně jako u nákladové metody. [8]

5.4 Oceňování stavebních pozemků

Postup při oceňování stavebních pozemků dle § 3 respektive § 4 oceňovací vyhlášky je následující:

a) zjistí se základní cena stavebního pozemku ZC:

$$ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

Rovnice 15 *Základní cena stavebního pozemku*

přičemž:

ZC_V – základní cena ZC stavebního pozemku v KČ za m^2

O_1 – koeficient velikosti obce

O_2 – koeficient hospodářsko-správního významu obce

O_3 – koeficient polohy obce

O_4 – koeficient technické infrastruktury v obci

O_5 – koeficient dopravní obslužnosti obce

O_6 – koeficient občanské vybavenosti v obci

b) zjistí se index trhu I_T:

$$I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$$

Rovnice 16 *Index trhu*

kde:

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy

c) zjistí se index omezujících vlivů pozemku I_O:

$$\mathrm{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$$

Rovnice 17 *Index omezujících vlivů pozemku*

kde:

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů

d) zjistí se index omezujících vlivů pozemku I_O:

$$\mathrm{I_P} = \mathrm{P_1} * \left(1 + \sum_{\mathrm{i}=2}^{\mathrm{n}} \mathrm{P_i}\right)$$

Rovnice 18 *Index polohy*

kde:

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy

e) vypočítá se index cenového porovnání I:

$$\mathrm{I} = \mathrm{I}_T * \mathrm{I}_O * \mathrm{I}_P$$

Rovnice 19 *Index cenového porovnání*

f) vypočítá se základní cena upravená ZCU:

$$\mathrm{ZCU} = \mathrm{ZC} * \mathrm{I}$$

Rovnice 20 *Základní cena upravená*

e) na závěr se vypočítá cena pozemku CP evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří:

$$\mathrm{CP} = \mathrm{ZP} * \mathrm{ZCU}$$

Rovnice 21 *Cena stavebního pozemku*

kde:

ZP – zastavená plocha zaokrouhlená na celé m^2

Indexy i výsledná cena pozemku se zaokrouhlují stejně jako u předchozích metod. Jedná se pouze o postup stanovení základní ceny upravené stavebního pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. [8]

6 STANOVENÍ CENY OBJEKTU PRO RŮZNÉ ÚČELY

Důležitým faktorem při stanovení ceny objektu je v jaké fázi životního cyklu se daný objekt nachází. Každé stavební dílo prochází svým životním cyklem, od počáteční myšlenky, přes jeho projektování, realizaci, případně změnu stavby a užívání až po jeho odstranění. Tyto fáze životního cyklu se v odborných literaturách nazývají fází předinvestiční, investiční, provozní a likvidační.

V předinvestiční fázi řeší investor převážně ekonomickou efektivnost a proveditelnost projektu. Cena projektu se v této fázi určí zjednodušeným propočtem pomocí rozpočtových ukazatelů.

V investiční fázi se cena díla nejpřesněji stanoví pomocí položkového rozpočtu.

V provozní fázi se užívají pro stanovení ceny díla oceňovací metody dle platných právních předpisů.

V likvidační fázi se cena stavby stanovuje pomocí bouracích a demoličních prací a ceny dále použitelného materiálu.

Popišme si v následujících podkapitolách, pro jaké účely se cena stanovuje ve fázi investiční a provozní. [17]

6.1 Cena stanovená pomocí rozpočtu

Hlavním důvodem stanovení ceny pomocí rozpočtu je zjištění očekávaných nákladů spojených s realizací díla. Jedná se tedy o cenu budoucího díla, která se stanovuje v investiční fázi projektu. Na rozdíl od cen zjištěných pomocí právních předpisů, které se stanovují pro již realizovaná díla. Pro přesnější stanovení budoucího díla je nezbytné vhodné definování oceňovacích podkladů a sestavení přesného výkazu výměr. [17]

6.2 Cena zjištěná dle právních předpisů

Ceny zjištěné pomocí právních předpisů, jak již bylo výše zmíněno, se stanovují ve fázi provozní. Za socializmu v ČR jiný způsob ocenění nemovitostí nežli právě cenou zjištěnou neexistoval. Neboť nejčastějším znakem socialistických ekonomik je centrálně plánovaná ekonomika, v které se stát snaží nahradit roli trhu. Vzhledem k zásadě tvorby

pevných cen v této době byly přesně stanoveny i ceny, za které se prodávaly nebo vyvlastňovaly i starší a opotřebované nemovitosti. Dnes, v době standardní tržní ekonomiky, je nejčastějším účelem cen zjištěných zajistit tzv. daňovou spravedlnost, to znamená dosáhnutí toho, aby žádný plátce daně nebyl oproti ostatním plátcům zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn.

Dalším příkladem použití cen zjištěných může být určování některých náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu ve smyslu zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Poněvadž ceny nemovitostí jsou v dnešní době cenami volnými (viz zákon č. 526/1990 Sb., o cenách), nic nebrání tomu, aby někdo prodal tentýž byt v centru Prahy za jednu korunu nebo za 30 miliónů korun. Jestliže chce stát skutečně spravedlivě zjistit základ daně z převodu nemovitostí, musí zaručit, aby někteří prodávající (plátci této daně) neuváděli do kupních smluv nepřiměřeně nízké kupní ceny a tímto podvodným jednáním se nesnažili snížit svoji daňovou povinnost. Pojistkou proti tomuto jednání jsou ceny zjištěné. Základem daně z převodu nemovitostí je i přesto kupní cena, ovšem jen v případě pokud není nižší než cena zjištěná. V takovém případě se základem daně z převodu nemovitost stává právě cena zjištěná. [11]

7 CHARAKTERISTIKA POSUZOVANÉHO OBJEKTU

7.1 Celkový popis

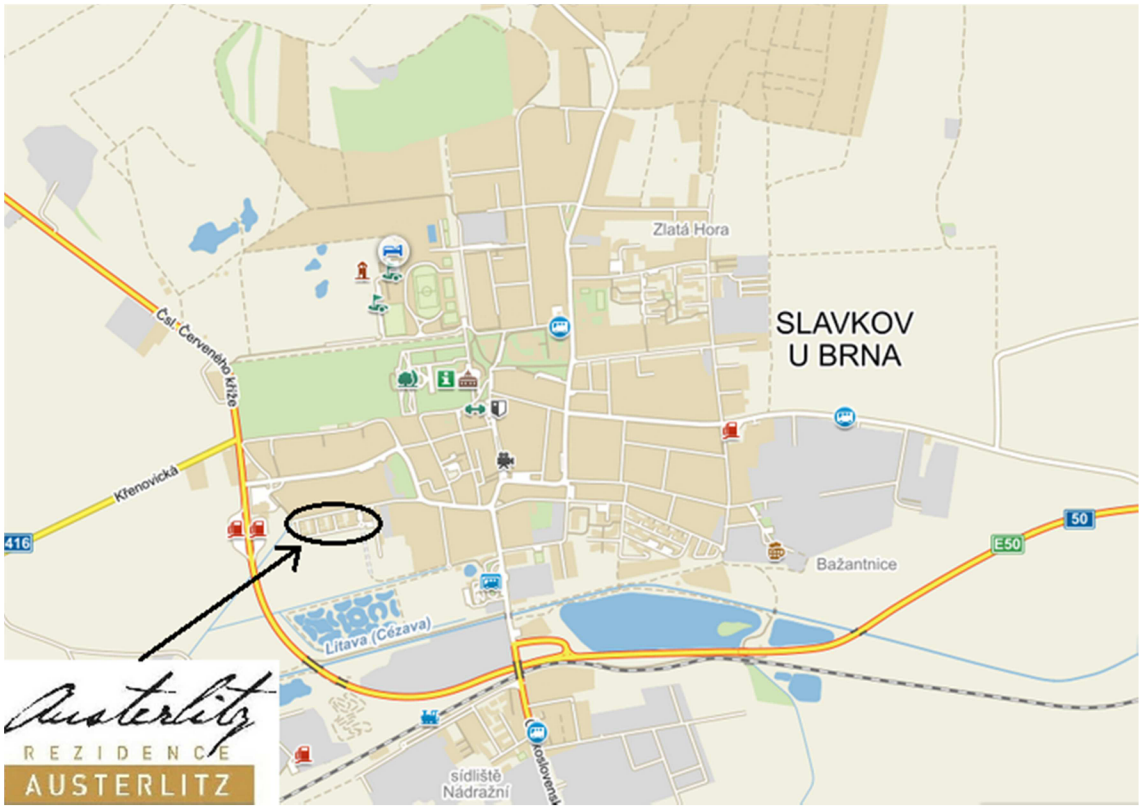
V této diplomové práci bude posuzovaným objektem rodinný dům 5+kk (5 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení) s garáží a zahradou, který se nachází ve Slavkově u Brna v Rezidenci Austerlitz.

Objekt je orientovaný na jih, má velmi praktickou dispozici a je zateplený. Dům má bílou fasádu s dekorativním dřevěným obložením a plastová okna (z exteriéru šedá z interiéru bílá). V koupelnách a na WC je kombinace hnědých a béžových obkladů, přičemž dlažba je rovněž béžová. V objektu jsou veškeré zařizovací předměty kromě kuchyňské linky. Garáž je navržena pro jedno osobní auto. Nicméně v okolí rodinného domu je bezproblémové parkovaní včetně možnosti parkovaní na vlastním pozemku před domem. Vzdálenost na autobus, vlak, do obchodů a historického středu města je docházková. Slavkov u Brna je od samotného Brna vzdálen přibližně 20 minut autem.

Obrázek 2 *Vizualizace – jihovýchodní pohled*

7.2 Umístění

Komplex Rezidence Austerlitz byl vybudován jako developerský projekt v letech 2012-2013 a zkolaudován v září 2013. Je situován v jihozápadní části města (viz obrázek 2) na osluněném rovinatém pozemku, kde je ze severní strany lemován ulicí Slovákova.



Obrázek 3 *Slavkov u Brna – Rezidence Austerlitz*

Návrh zastavěnosti území je do detailu propracovaný projekt rezidenčního bydlení na pozemku parcelního čísla (dále jen jako p.č.) 354/1. V architektonickém konceptu jsou společně řešeny zajímavé stavby pro bydlení vycházející z jednoduchých tvarů, nová obslužná komunikace, sadové úpravy i důmyslný odvod dešťových vod.

Se stavbou komplexu vznikly ve městě Slavkov u Brna nové ulice s názvy Zelnice III a Zelnice II. Přičemž rodinné domy obklopuje ulice Zelnice III a ulice Zelnice II prochází mezi dvěma domy bytovými. Ulice jsou na sebe napojeny kruhovým objezdem, který je přichystán pro další etapy projektu Rezidence Austerlitz. Námi posuzovaný stavební objekt je situován právě na ulici Zelnice III s číslem popisným 1604 (viz obrázek 3).

Obrázek 4 *Posuzovaný objekt*

7.3 Dispoziční řešení

Jedná se o moderní novostavbu nepodsklepeného zděného rodinného domu s garáží a zahradou. Dům má dvě nadzemní podlaží. Nyní si jednotlivá podlaží důkladně popíšeme včetně zařizovacích předmětů a plochy jedlových místností.

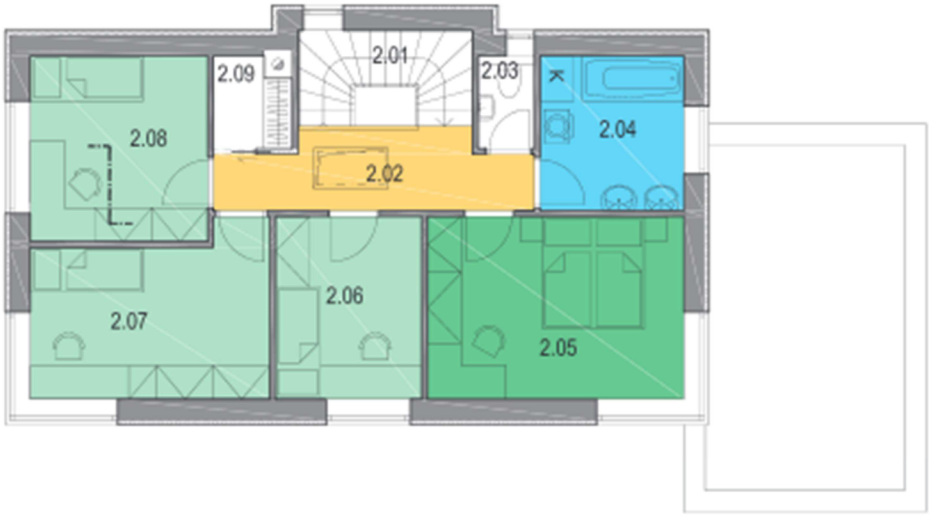
1. nadzemní podlaží

V prvním nadzemním podlaží se nachází z jižní strany hlavní vstup do objektu, z kterého se dostaneme do vstupní haly (6,5 m^2). Ze vstupní haly lze jít do garáže (20,4 m^2), koupelny se sprchovým koutem, WC mísou a umyvadlem (2,7 m^2), šatny (2,2 m^2) nebo do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (46,5 m^2) se vstupem na terasu (33,4 m^2) a do komory pod schodišťovým prostorem (2,5 m^2). Z obývacího pokoje s kuchyňským koutem vede schodiště do 2. nadzemního podlaží.

2. nadzemní podlaží

Schodištěm z prvního nadzemního podlaží se dostaneme do chodby (7,4 m^2) druhého nadzemního podlaží. Z chodby jsou jednotlivé vstupy do ložnice (14,8 m^2), pokojů (8,5, 12,0 a 10,4 m^2), šatny (2,4 m^2), na záchod s WC mísou a umývátkem (1,7 m^2) a do koupelny (7,0 m^2), v které se nacházejí dvě umyvadla a vana.

Obrázek 5 *Situace 1.NP*



Obrázek 6 *Situace 2.NP*

7.4 Technické řešení

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům. Splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dům má 2 nadzemní podlaží, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví).

Základy

- Základy jsou provedeny z betonu, základové pasy byly přebetonovány betonovou deskou se sítí.

Svislé konstrukce

- Obvodové zdivo je z keramických tvárnic typu Therm tloušťky 370 mm vč. kompletního zateplovacího fasádního systému tloušťky min. 80 mm,
- vnitřní nosné zdivo z tvárnic Therm 300 mm,
- dělící příčky jsou v 1.NP z keramických příčkovek tloušťky 150 a 100 mm.

Ve stavební připravenosti je nachystán jedno průduchový komín DN 200 mm, který se nachází v prostoru obývacího pokoje a je ukončený komínovou záslepkou. Krbový komín je vyzděn na celou výšku podlaží.

Vodorovné konstrukce

- Stropní deska nad 1.NP je železobetonová monolitická tloušťky 150 a 180 mm
- v místech atypických oken jsou současně s deskou provedeny překlady, které jsou rovněž monolitické železobetonové,
- stropní konstrukce nad 2.NP je provedena z dřevěných trámků 80 x 260 mm o osové vzdálenosti 625 mm, nad trámky je dvojitý záklop z OSB desek tloušťky 15 mm,
- nadokenní a naddveřní překlady jsou vytvořeny pomocí keramického systému.

Schodiště

- Schodiště je dvojramenné železobetonové monolitické uložené do okolních nosných stěn pomocí kapes a uložené na základový pas přes základovou desku a do stropní desky,
- tloušťka ramene je 160 mm.

Střešní konstrukce

- Střecha je plochá, pochůzná s vyzděnou atikou po obvodu,
- je vytvořena z dřevěné konstrukce, která je zateplená, poslední vrstvou je mPVC.

Úpravy povrchů

- Vnější fasáda je provedena pomocí zateplovacího systém tloušťky 80 mm s tenkovrstvou probarvenou omítkou z uliční strany, na fasádě je fasádní obklad s provětrávané dřevěné fasády (barva šedá),
- vnitřní omítka v 1.NP a v 2.NP je vápenocementová hladká štuková,
- keramické obklady jsou v koupelně do výšky zárubně cca 2,1 m a na záchodě do výšky cca 1,2 m, jsou položené do tmelu a omítka pod nimi je cementová.

Výplně otvorů

- Okna a venkovní dveře jsou plastová, zasklená izolačním dvojsklem, barva z exteriéru je šedá a z interiéru bílá,
- vstupní dveře z ulice, balkónové dveře a dveře do zahrady jsou rovněž plastové stejných tepelně – technických parametrů jako okna. Vstupní dveře mají základní bezpečnostní kování, barva z exteriéru je šedá a z interiéru bílá,
- dveře vnitřní jsou jednokřídlové, zárubně obložkové, povrchová úprava je lamino – bílá/javor, hladká, bez prahů,
- garážová vrata jsou plastová tepelně izolační (tloušťky izolantu 4 cm), jsou vysouvací s elektrickým pohonem v šedé barvě,
- výlez na střechu je po fasádě.

Podlahy (nášlapy podlah)

- Keramická dlažba je v koupelně, záchodě a v zádveří,
- v ostatních obytných místnostech je vinylová podlaha,
- betonová dlažba na terase
- a betonová podlaha natřená bezprašným nátěrem v garáži.

Zpevněné plochy a terénní úpravy

- Zpevněné plochy jsou provedeny z betonové dlažby do pískového lože,
- podél objektu mimo zpevněných ploch je zřízen okapový chodník šířky 40 cm. [16]

Pro názornější orientaci v dispozičním a technickém řešení objektu jsou přiloženy výkresy půdorysů podlaží a řez celým objektem, které budou přílohou této diplomové práce (příloha 1-3).

7.5 Sazby daně z přidané hodnoty (DPH)

V § 48a odstavec 1 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty se píše: „Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení vymezenou stavebním zákonem27a), včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní snížená sazba daně. Snížená sazba daně se uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými se bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.“[29] A neboť „rodinným domem pro sociální bydlení se pro účely tohoto zákona rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m^2. Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu.“[30]

Námi posuzovaný objekt splňuje podmínku rodinného domu s celkovou podlahovou plochou do 350 m^2, proto se u něj uplatňuje snížená sazba daně, která pro rok 2014 je ve výši 15 % (§ 47 odstavec, 1 písmeno b) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty).

Avšak pro lepší přehlednost budeme v této diplomové práci posuzovat veškeré námi stanovené ceny jako ceny bez DPH.

[29] § 48a odstavec 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
[30] § 48a odstavec 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

8 ROZPOČTOVÁ CENA

Souhrnný položkový rozpočet objektu mi poskytla stavební firma KALÁB-stavební firma, spol. s r.o. (dále jen firma KALÁB), která projekt Rezidence Austerlitz realizovala.

Na přání firmy KALÁB jsem položky rozpočtu, které jsou vytvořeny individuální kalkulací (R-položky, viz obrázek 7), vynásobil koeficienty, které nebudu zveřejňovat. Koeficienty jsem však zvolil tak, aby se výsledná celková cena rozpočtu nelišila o více jak 5 % od skutečné rozpočtové ceny objektu.

	Celkem za	*730 Ústřední vytápění*				312 760,50
Díl:	**762**	**Konstrukce tesařské**				
209	762332120	Montáž vázaných krovů pravidelných do 224 cm2	m	140,02	159,00	22 263,18
210	762341023	Bednění střech OSB 15 P+D na krokve	m2	156,25	292,00	45 625,00
211	762395000	Spojovací a ochranné prostředky pro střechy	m3	5,55	871,00	4 831,79
212	762810014	Záklop OSB 18 sraz na trám šroub	m2	19,32	302,00	5 834,64
213	762001	D+M chemická kotva HILTI HVA M10	kus	76,00	115,00	8 740,00
214	762002	D+M třmen BV/T 80	kus	6,00	190,00	1 140,00
215	762003	D+M svorník M14 dl.260 mm	kus	12,00	210,00	2 520,00
216	762004	D+M spojovací úhelník BV/Ú 90x100x100 mm	kus	76,00	89,00	6 764,00
217	60515242	Hranol SM/JD 1 14x20 délka 300-600 cm	m3	3,20	6 426,00	20 586,98
218	998762202	Přesun hmot pro tesařské konstrukce, výšky do 12 m	%	1 205,08	6,80	8 194,55

Obrázek 7 *Příklad R-položek z rozpočtu*

Firma KALÁB využívá k rozpočtování stavebních zakázek program BUILDpower. Z toho důvodu jsem i já pro práci s rozpočtem používal tento program. Všechny položky rozpočtu, kromě individuálně vytvořených položek, jsem převedl do nové cenové hladiny pro 1. pololetí roku 2014 (RTS 14/I).

Celý souhrnný položkový rozpočet je v příloze této diplomové práce (příloha 4). Zde si alespoň ukažme hlavní výstupy z rozpočtářského programu BUILDpower, neboli rekapitulaci rozpočtu (viz obrázek 8) a krycí list rozpočtu (viz obrázek 9).

Stavba :	01 Rodinný dům Slavkov u Brna - H1	Rozpočet :
Objekt :	SO01 Rodinný dům	

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl		HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
2	Základy,zvláštní zakládání	183 906	0	0	0	0
3	Svislé a kompletní konstrukce	420 441	0	0	0	0
41	Vodorovné konstrukce	215 179	0	0	0	0
43	Schodiště	22 423	0	0	0	0
6	Úpravy povrchu,podlahy	505 259	0	0	0	0
94	Lešení a stavební výtahy	61 808	0	0	0	0
9	Ostatní konstrukce, bourání	20 299	0	0	0	0
99	Přesun hmot	90 566	0	0	0	0
711	Izolace proti vodě	0	69 666	0	0	0
712	Povlakové krytiny	0	72 064	0	0	0
713	Izolace tepelné	0	216 764	0	0	0
721	Vnitřní kanalizace	0	53 899	0	0	0
722	Vnitřní vodovod	0	33 520	0	0	0
723	Vnitřní plynovod	0	11 816	0	0	0
724	Strojní vybavení	0	3 374	0	0	0
725	Zařizovací předměty	0	44 989	0	0	0
730	Ústřední vytápění	0	312 761	0	0	0
762	Konstrukce tesařské	0	126 500	0	0	0
764	Konstrukce klempířské	0	43 324	0	0	0
766	Konstrukce truhlářské	0	131 940	0	0	0
767	Konstrukce zámečnické	0	108 412	0	0	0
769	Otvorové prvky z plastu	0	103 887	0	0	0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0	15 375	0	0	0
776	Podlahy povlakové	0	68 949	0	0	0
781	Obklady keramické	0	26 617	0	0	0
783	Nátěry	0	11 866	0	0	0
784	Malby	0	23 965	0	0	0
9	Ostatní konstrukce, bourání	240	0	0	0	0
M21	Elektromontáže	0	0	0	137 242	0
M22	Montáž sdělovací a zabezp. techniky	0	0	0	5 720	0
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0	0	0	16 940	0
	CELKEM OBJEKT	**1 520 120**	**1 479 688**	**0**	**159 902**	**0**

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
			0	0
CELKEM VRN				**0**

Obrázek 8 *Rekapitulace*

Z rekapitulace stavebních dílu je patrné, že třemi nejnákladnějšími stavebními díly jsou úpravy povrchu, podlahy, svislé a kompletní konstrukce a ústřední vytápění. Součet těchto tří stavebních dílů z celkových 33 je téměř 40 % z celkových nákladů stavebního objektu (viz rovnice 22).

$$\frac{505\,259 + 420\,441 + 312\,761}{1\,520\,120 + 1\,479\,688 + 159\,902} = 39{,}2\ \%$$

Rovnice 22 *Tři nejnákladnější stavební díly*

POLOŽKOVÝ ROZPOČET

Rozpočet	**0 0**	JKSO	803.61
Objekt	Název objektu	SKP	
SO01	**Rodinný dům**	Měrná jednotka	m3
Stavba	Název stavby	Počet jednotek	0
01	**Rodinný dům Slavkov u Brna - H1**	Náklady na m.j.	0
Projektant		Typ rozpočtu	
Zpracovatel projektu			
Objednatel			
Dodavatel		Zakázkové číslo	1
Rozpočtoval		Počet listů	

ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

	Základní rozpočtové náklady		**Ostatní rozpočtové náklady**	
	HSV celkem	1 520 120		
Z	PSV celkem	1 479 688		
R	M práce celkem	159 902		
N	M dodávky celkem	0		
ZRN celkem		3 159 710		
HZS		0		
ZRN+HZS		3 159 710	Ostatní náklady neuvedené	0
ZRN+ost.náklady+HZS		3 159 710	Ostatní náklady celkem	0

Vypracoval	**Za zhotovitele**	**Za objednatele**
Jméno :	Jméno :	Jméno :
Datum :	Datum :	Datum :
Podpis :	Podpis:	Podpis:

Základ pro DPH	15,0	%	3 159 710 Kč
DPH	15,0	%	473 957 Kč
Základ pro DPH	0,0	%	0 Kč
DPH	0,0	%	0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM			**3 633 667 Kč**

Poznámka :

Obrázek 9 *Krycí list*

Předpokládanou cenu objektu získáme sečtením HSV, PSV a MONTÁŽE, jak lze vidět z krycího listu. V předchozí kapitole bylo řečeno, že budeme brát ceny bez DPH. Výsledná cena za stavební objekt je **3 159 710 Kč** bez DPH.

8.1 Cena pozemku

Rozpočtová cena nezahrnuje cenu pozemku, na kterém stavba stojí. Ovšem Nový občanský zákoník říká, že stavba je součástí pozemku. Z toho důvodu by bylo vhodné stanovit cenu objektu včetně pozemku, kterého je objekt součástí.

Firma KALÁB mi sdělila informaci, že pozemek, na kterém je vybudován komplex Rezidence Austerlitz, koupila před 6 lety za 990 Kč/m^2. Tudíž můžeme lehce vypočítat pořizovací cenu pozemku, na kterém stojí námi posuzovaný objekt. Tuto cenu nakonec přičteme k rozpočtové ceně objektu, a to především z toho důvodu, abychom v závěru této diplomové práce mohli adekvátně porovnávat jednotlivé ceny objektu včetně pozemku, jehož je objekt součástí.

Z katastru nemovitostí můžeme lehce zjistit informace o pozemcích, které nás zajímají. Nás nyní zajímá p.č. 354/77, jehož součástí je objekt č.p. 1604 (viz obrázek 10).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	354/77
Obec:	Slavkov u Brna [593583]
Katastrální území:	Slavkov u Brna [750301]
Číslo LV:	5504
Výměra [m^2]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Slavkov u Brna [412732]; č.p. 1604; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 354/77
Stavební objekt:	č.p. 1604
Ulice:	Zelnice III
Adresní místa:	Zelnice III č.p. 1604

Obrázek 10 *Informace o p.č. 354/77*

Údaj z obrázku 10, který nás nyní nejvíce zajímá, je výměra pozemku, která činí 106 m^2. Vynásobením těchto dvou čísel, tedy ceny pozemku za m^2 a jeho výměrou, dostaneme cenu pozemku **104 940 Kč**.

9 STANOVENÍ CENY OBJEKTU UPLATNĚNÍM ZPŮSOBŮ PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

9.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se nachází na ulici Zelnice III č.p. 1604, na pozemku p.č. 354/77, vše v katastrálním území (dále jen jako k.ú.) Slavkov u Brna, obec Slavkov u Brna, okres Vyškov. Jedná se o rodinný dům 5+kk (novostavba) s garáží a zahradou ve Slavkově u Brna v Rezidenci Austerlitz. Nemovitost leží cca 20 min od Brna. Příjezd k rezidenci je z ulice Slovákova, samotný přístup k domu je po nové zpevněné cestě Zelnice III, která je na pozemku p.č. 354/30.

9.2 Podklady dostupné pro ocenění ze dne 13. 10. 2014

Výpis z katastru nemovitosti

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 5504 ze dne 13.10.2014 je budova zapsána pod číslem popisným 1604, se způsobem využití jako rodinný dům na pozemku p.č. 354/77 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 106 m^2, k.ú. Slavkov u Brna . Jako vlastník je uveden:

KALÁB - BS, s.r.o., Vídeňská 849/15, Štýřice, 63900 Brno

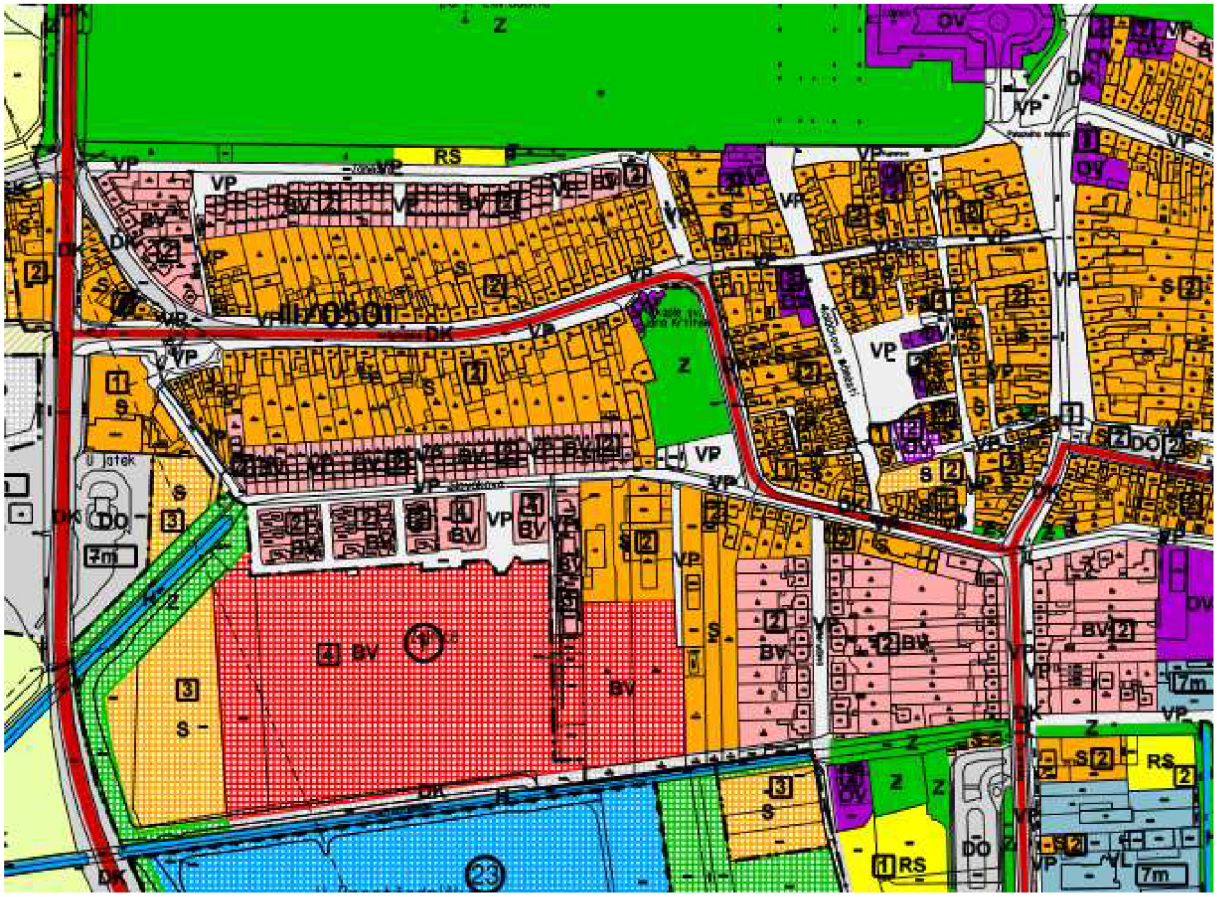
Stavební výkresy

Firma KALÁB mi poskytla stavební výkresy posuzovaného rodinného domu. Všechny výkresy, tj. půdorys 1.NP, půdorys 2.NP a řez (čelní pohled) jsou v měřítku 1:75 (viz příloha 1-3).

Cenová mapa pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Slavkov u Brna není dostupná.

Územní plán města Slavkov u Brna



Obrázek 11 *Výřez z platného Územního plánu města Slavkov u Brna*

Obrázek 12 *Výřez z legendy k územnímu plánu města Slavkov u Brna*

Předpisy (zákony a vyhlášky)

Nákladové ocenění a ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky podléhá následujícím dvěma předpisům:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Zelnice III, orientační číslo 1604. Příjezd k oceňovaným nemovitostem je po místní komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný objekt patří do listu vlastnictví (dále jen jako LV), který obsahuje následující nemovitosti.

Nemovitosti zapsané na LV č. 5504:

- rodinný dům č.p. 1604 na p.č. 354/77,
- rodinný dům č.p. 1605 na p.č. 354/76,
- rodinný dům č.p. 1606 na p.č. 354/75,
- rodinný dům č.p. 1611 na p.č. 354/67,
- rodinný dům č.p. 1612 na p.č. 354/66,
- rodinný dům č.p. 1618 na p.č. 354/57,
- rodinný dům č.p. 1620 na p.č. 354/55,
- a pozemky p.č. 354/32, 354/34, 354/40, 354/41, 354/46, 354/47, 354/48, 354/55, 354/57, 354/66, 354/67, 354/75, 354/76 a 354/77.

Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	6 224
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	základní a mateřská škola
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městské části
Stavební úřad:	v místě
Kulturní zařízení:	kino, knihovna, kostel
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	v místě
Územní plán:	existuje

Tabulka 2 *Slavkov u Brna*

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	centrum se nachází 5min chůzí
Vzdálenost k nádraží ČD:	nádraží ČD se nachází 10min chůzí
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	bus nádraží se nachází 3min chůzí
Vzdálenost k zastávce MHD:	město nemá MHD
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinatý
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	vlastní garáž, na chodníku
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn

Tabulka 3 *Umístění posuzovaného objektu ve Slavkově u Brna*

Vlastní nemovitost

Typ stavby:	rodinný dům samostatný
Počet pokojů:	5+kk
Kuchyní:	1
Koupelen:	2
WC:	2
Provozní prostory:	nejsou
Sklepní místnosti:	nejsou
Prádelna v domě:	není
Zahrada:	zahrada okolo domu
Pozemky - zastavěná plocha:	106 m^2
Pozemky celkem:	374 m^2
Příslušenství:	garáž, terasa
Dostupnost jednotlivých podlaží:	dobrá
Možnost dalšího rozšíření:	není
Údržba stavby:	průběžná, dům ve velmi dobrém stavu

Tabulka 4 *Posuzovaný objekt*

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se ve Slavkově u Brna v dané lokalitě nepředpokládá, objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	mírný hluk ze silnice I. třídy E50.
Jiné:	není

Tabulka 5 *Možnosti ohrožení posuzovaného objektu*

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka z veřejného kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	je zaveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena

Tabulka 6 *Připojení objektu na inženýrské sítě*

Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 3. čtvrtletí 2014

Slavkov u Brna se nachází cca 20 km na východ od města Brna s dostupností po dálnici D1.

Vzhledem k tomu, že město Slavkov u Brna leží od české metropole – Brno do 20 min jízdou autem, tak patří do atraktivních lokalit v ČR. Slavkov u Brna je stále se rozšiřujícím městem. Poptávka po nemovitostech se vyrovnává jejich nabídce.

9.3 Ocenění objektu pomocí nákladové metody

Ocenění rodinného domu pomocí oceňování staveb nákladovým způsobem dle § 13, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům 5+kk (novostavba) s garáží a zahradou ve Slavkově u Brna v Rezidenci Austerlitz. Rodinný dům byl zkolaudován v září 2013.

Dům je orientovaný na jih, má velmi praktickou dispozici a je zateplený. Bílá fasáda domu s dekorativním dřevěným obložením, plastová okna (z exteriéru šedá z interiéru bílá). V koupelnách a na WC je kombinace hnědých a béžových obkladů, dlažba je béžová. V rodinném domě není kuchyňská linka. Kromě garáže pro jedno auto je bezproblémové parkovaní na vlastním pozemku před domem. Docházková vzdálenost na autobus, vlak, obchodů a historického středu města. Brno je od Slavkova vzdálené 20 min autem.

Výpočet výměr pro ocenění

Výpočet užitné plochy – ZP a obestavěného prostoru – OP objektu dle přílohy č. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Náčrty s rozměry, které byly pro výpočet použity, jsou přílohou diplomové práce (příloha 5-7).

Podlaží	**Délka (m)**	**Šířka (m)**	**Výška (m)**	**ZP (m^2)**	**OP (m^3)**
1.NP	6,84	12,34	3,03	84,41	255,75
	0,45	3,84	3,03	1,73	5,24
garáž	5,14	3,85	2,90	19,79	57,39
	1,60	4,14	2,90	6,62	19,21
	0,08	2,34	2,90	0,19	0,54
odečet	1,50	4,81	2,85	-7,22	-20,56
Celkem 1.NP				**105,52**	**317,56**

Tabulka 7 *Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru 1.NP*

Podlaží	**Délka (m)**	**Šířka (m)**	**Výška (m)**	**ZP (m^2)**	**OP (m^3)**
2.NP	6,84	12,34	3,39	-	286,13
	0,45	3,84	3,39	-	5,86
Celkem 2.NP				**-**	**291,99**

Tabulka 8 *Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru 2.NP*

Podlaží	ZP (m^2)	OP (m^3)
1.NP	105,52	317,56
2.NP	-	291,99
Celkem	**106**	**609,56**

Tabulka 9 *Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru*

Určení typu objektu a základní ceny obestavěného prostoru

(dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Předpoklady:

- rodinný dům
- 2 nadzemní podlaží
- plochá střecha
- objekt je zděný

Dle přílohy č. 11 odstavec I. písmeno b) vyhlášky č. 441/2013 Sb., je stavba s plochou střechou, se dvěma nadzemními podlažími a se zděnou svislou konstrukcí označena jako stavba **typu B** se základní cenou obestavěného prostoru **2 150,00 Kč za m^3.**

Popis konstrukcí a vybavení nemovitosti a určení standardu provedení

(dle přílohy č. 11 odstavec II. tabulka č. 6, vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Standard jednotlivých konstrukcí a vybavení rodinného domu určíme pomocí hodnocení S/P/N/C:

- standardní,
- podstandardní,
- nadstandardní,
- chybí.

Poř. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl v %	Popis skutečného provedení	Určení S/P/N/C
1	základy	100	základy provedeny z betonových pasů	S
2	zdivo	100	zdivo obvodové z keramických tvárnic typu therm tl. 370 mm	S
3	stropy	100	dřevěná s rovným podhledem	S
4	střecha	100	dřevěná stropní konstrukce – pochůzná	S
5	krytina	100	zateplená, poslední vrstva mPVC	S

Poř. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl v %	Popis skutečného provedení	Určení S/P/N/C
6	klempířské konstrukce	100	z poplastovaného plechu tl. 0,7 mm	N
7	vnitřní omítky	100	vápenocementová hladká štuková	S
8	fasádní omítky	100	zateplovací systém tl. min. 80 mm s tenkovrstvou probarvenou omítkou	N
9	vnější obklady	100	fasádní obklad s provětrávané dřevěné fasády	N
10	vnitřní obklady	100	keramické obklady v koupelně do výšky zárubně cca 2,1 m, WC do výšky cca 1,2 m	S
11	schody	100	železobetonové schodiště, dřevěné zábradlí a dřevěné nášlapy (masiv smrk)	N
12	dveře	100	dveře vnitřní, jednokřídlové, zárubně obložkové, povrchová úprava lamino – bílá/javor, hladké, bez prahů	S
13	okna	100	okna jsou plastová, zasklená izolačním dvojsklem	S
14	podlahy obyt. místností	100	keramická dlažba, designové vinylové podlahy	S
15	podlahy ostat. místností	100	designové vinylové podlahy, betonová podlaha natřená bezprašným nátěrem - garáž	N
16	vytápění	100	zemním plynem	S
17	elektroinstalace	100	skříň s elektroměrovým rozvaděčem a s přípojkovou skříní	S
18	bleskosvod	100	ano	S
19	rozvod vody	100	studená a teplá	S
20	zdroj teplé vody	100	zásobníkový ohřívač teplé vody v koupelně, 2.NP	S
21	instalace plynu	100	zemní plyn	S
22	kanalizace	100	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC	S
23	vybavení kuchyně	100	kuchyň není	C
24	vnitřní vybavení	100	umyvadla, sprcha, vana	N
25	záchod	100	standardní splachovací	S
26	ostatní	100	zásuvka kabelové televize a internet	S

Tabulka 10 *Popis konstrukcí a vybavení posuzovaného objektu*

Stanovení koeficientu vybavení stavby

(dle tabulky č. 3, přílohy č. 21, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Lze provést výpočtem dle vztahu $K_4 = 1 + (0{,}54 \times \underline{n})$, kde se zohledňují pouze P/N/C.

Provedeme rozšířením tabulky *Popis konstrukcí a vybavení nemovitosti*.

Pokud by byly všechny konstrukce S – standardního provedení pak by se K_4 = 1,000.

Č.p.	**Konstrukce a vybavení**	**Podíl v %**	**Objemový podíl**	**Objemový podíl části**	**Určení S/P/N/C**	**Koeficient S/P/N/C**	**Upravený podíl**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
6	klempířské konstrukce	100	0,008	0,008	N	1,00	0,008
8	fasádní omítky	100	0,031	0,031	N	1,00	0,031
9	vnější obklady	100	0,004	0,004	N	1,00	0,004
11	schody	100	0,024	0,024	N	1,00	0,024
15	podlahy ostat. místností	100	0,011	0,011	N	1,00	0,011
23	vybavení kuchyně	100	0,005	0,005	C	-1,852	-0,009
24	vnitřní vybavení	100	0,051	0,051	N	1,00	0,051
n							**0,120**

Tabulka 11 *Výpočet hodnoty n pro určení K_4*

K_4 = 1 + (0,54 x 0,120) **= 1,065**

Stanovení koeficientu polohy

(dle tabulky č. 1 přílohy č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Nemovitost se nachází v městě Slavkov u Brna, pro tuto lokalitu je předepsán koeficient K_5 hodnotou 1,00 – ostatní města **K_5 = 1,00**

Stanovení koeficientu změny cen staveb

(dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Nemovitost je zatříděna dle CZ-CC do kategorie

11 Budovy bytové

111 Budovy jednobytové

Dle SKP 46.21.11.1

Odpovídající koeficient **K_i = 2,115**

Výpočet základní ceny upravené

(dle § 13 odstavec 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

ZCU = ZC x K_4 x K_5 x K_i

ZCU = 2 150,00 x 1,065 x 1,00 x 2,115

ZCU = 4 842,82 Kč/m^3

Výpočet opotřebení lineární metodou

(dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

$$\text{opotřebení nemovitosti} = \frac{\text{stáří nemovitosti}}{\text{životnost nemovitosti}}$$

Rovnice 23 *Rovnice pro výpočet opotřebení nemovitosti*

Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 21 vyhlášky 441/2013 sb.: **100 let**

Stáří objektu: **1 rok**

Objekt neprošel žádnou zásadní rekonstrukcí ani přístavbou.

Opotřebení nemovitosti = 1/100 = 0,01 * 100 **= 1,00 %**

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

(dle § 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

CS_N = ZCU x P_{mj} x (1 – o/100)

CS_N = 4 842,82 x 609,56 x (1 – 1/100)

CS_N = 2 922 469,47 Kč

Stanovení indexu trhu

(dle tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Index trhu I_T

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					1*0,95 **= 0,950**	
1	Situace na dílčím	Nabídka odpovídá	II.	0,00	0,00	0,00

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
	(segmentu) trhu s nemovitostmi	poptávce				
2	Vlastnictví nemovitostí	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr)	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95	0,95	0,95

Tabulka 12 *Index trhu*

Stanovení indexu polohy

(dle tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Index polohy I_P

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce nad 2 000 obyvatel)						**1,050**
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby	I.	1,00	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04	0,04

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inž. Sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitosti je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 – 1000m, MHD – špatná dostupnost	II.	-0,01	-0,06	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,01	0,01	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	0,00

Tabulka 13 *Index polohy pozemku*

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

(dle § 10 odstavec 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

$pp = I_T \times I_p$

$pp = 0{,}950 \times 1{,}050$

pp = 0,998

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

(dle § 10 odstavec 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

$CS = CS_N$ x pp

CS = 2 922 469,47 x 0,998

CS = 2 916 624,53 Kč

Cena rodinného domu oceněná nákladovým způsobem po zaokrouhlení činí **2 916 620 Kč.**

9.4 Ocenění objektu pomocí porovnávací metody

Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 441/2013 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb.

Postup ocenění viz § 34 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Objekt č.p. 1604

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 26.10.2014 je objekt uveden jako budova č.p. 1604 se způsobem využití jako rodinný dům. Celkový obestavěný prostor objektu je 609,56 m^3 (viz tabulka 11). V objektu je 1 byt.

Stanovení základní ceny

(dle tabulky č. 1 přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Město				Slavkov u Brna
Malý lexikon obcí ČR	2013	Počet obyvatel		6 224
Kraj				Jihomoravský
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1	**ZC**	**Kč / m^3**	**2 160,00**

Tabulka 14 *Základní ceny*

Stanovení indexu konstrukce a vybavení

(dle tabulky č. 2 přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2					1,05*1,045 = **1,097**	
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	III.	0,0	0,0	0,0
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	III.	0,0	0,0	0,0
3	Tloušťka obvod. stěn	45cm	II.	0,0	0,0	0,0
4	Podlažnost	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II.	0,01	0,01	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V.	0,08	0,08	0,08
6	Způsob vytápění stavby	Lokální vytápění el. nebo plynové	II.	-0,04	-0,04	-0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	III.	0,0	0,0	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.	0,0	0,0	0,0
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III.	0,0	0,0	0,0
10	Vedlejší stavby tvořící přisluš. k RD	Bez vedlejších staveb	II.	0,0	0,0	0,0
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m2 do 800 m2 celkem	II.	0,0	0,0	0,0
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,0	0,0	0,0
13	Stavebně-technický stav	Stavba ve výborném stavu	I.	1,05*	1,05*	1,05*0,995 = 1,045

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -*s*-	1-0,005*y (y – stáří stavby v rocích)	*	0,995	0,995	

Tabulka 15 *Index konstrukce a vybavení*

Výpočet základní ceny upravené

(dle § 35 odstavec 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

ZCU = ZC x I_V

ZCU = 2 160,00 x 1,097

ZCU = 2 369,52 Kč/m^3

Stanovení indexu trhu

(dle tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Viz *Tabulka 14 Index trhu*.

Stanovení indexu polohy

(dle tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Viz *Tabulka 15 Index polohy.*

Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

(dle § 10 odstavec 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

pp = I_T x I_p

pp = 0,950 x 1,050

pp = 0,998

Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem (dle Rovnice 7 této diplomové práce)

(dle § 34 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

CS = OP x ZCU x pp

CS = 609,56 x 2369,52 x 0,998

CS = 1 441 475,88 Kč

Cena rodinného domu oceněná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení činí **1 441 480 Kč.**

9.5 Ocenění pozemku, jehož je objekt součástí

Pozemek p.č. 354/77 se ocení dle § 3 resp. § 4, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. V tabulce 7 v podkapitole 8.1 jsou uvedeny všechny nezbytné informace k ocenění pozemku.

Stanovení základní ceny

(dle § 3 odstavec b) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Slavkov u Brna se nachází v okrese Vyškov**.**

Základní cena je tedy $\mathbf{ZC_v = 1\ 300\ Kč/\ m^2}$.

Stanovení koeficientů O_1 až O_6

(dle tabulky č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Ozn. znaku	Název znaku	Hodnota koef.
O_1	**Velikost obce**	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
O_2	**Hospodářsko-správní význam obce**	
III.	Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc	0,85
O_3	**Poloha obce**	
III.	Obec vzdálená od hranice obce Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
O_4	**Technická infrastruktura v obci** (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O_5	**Dopravní obslužnost obce** (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Příměstská doprava	1,00
O_6	**Občanská vybavenost v obci**	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, aj.)	1,00

Tabulka 16 *Koeficienty O_1 až O_6*

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

$ZC = 1\,300 \times 0{,}95 \times 0{,}85 \times 1{,}02 \times 1{,}00 \times 1{,}00 \times 1{,}00$

ZC = 1 070,75 Kč/ m^2

Stanovení indexu omezujících vlivů pozemku

(dle § 4 odstavec 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2						1+0,00 = **1,000**
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	0,00

Tabulka 17 *Index omezujících vlivů pozemku*

Stanovení indexu trhu

(dle tabulky č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Viz *Tabulka 14 Index trhu*.

Stanovení indexu polohy

(dle tabulky č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

Viz *Tabulka 15 Index polohy.*

Vypočet indexu cenového porovnání

(dle § 4 odstavec 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

$I = I_T \times I_O \times I_P$

I = 0,950 x 1,000 x 1,050

I = 0,998

Výpočet základní ceny upravené

(dle § 4 odstavec 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění)

ZCU = ZC x I

ZCU = 1 070,75 x 0,998

ZCU = 1 068,61 Kč/m^3

Výpočet ceny pozemku

CP = ZP x ZCU

CP = 106 x 1 068,61

CP = 113 272,66 Kč

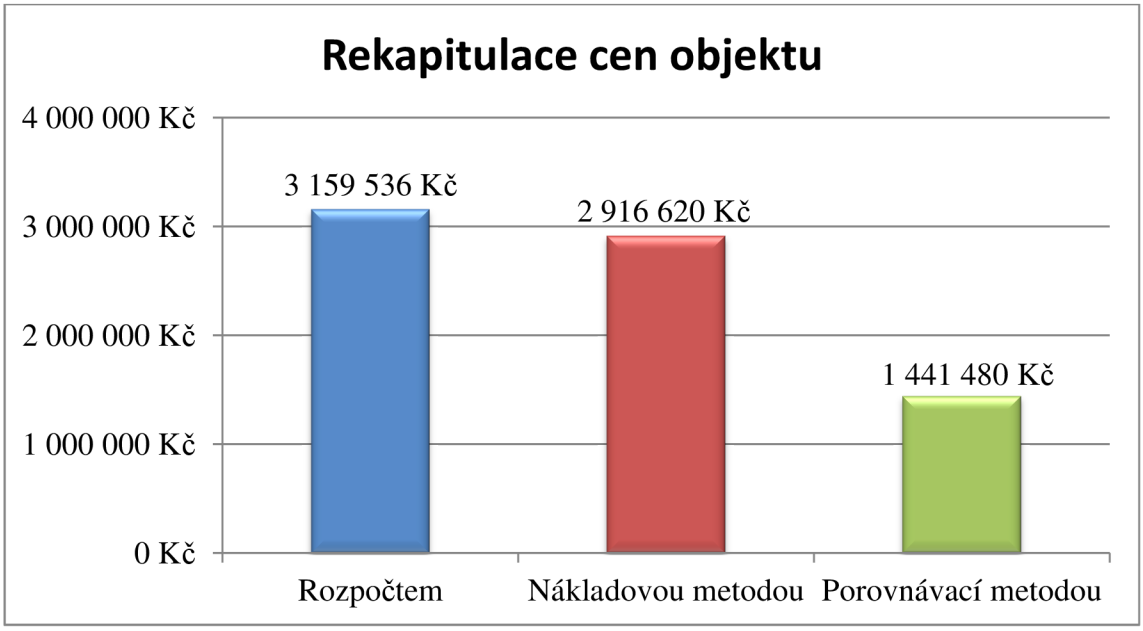
Cena pozemku p.č. 354/77 oceněná dle oceňovací vyhlášky po zaokrouhlení činí **113 273 Kč.**

11 POROVNÁNÍ CEN

Posuzovaným objektem byl rodinný dům ve Slavkově u Brna. Podařilo se nám stanovit tři druhy cen objektu – rozpočtovou cenu a dvě ceny dle aktuální oceňovací vyhlášky a dva druhy cen pozemku – pořizovací cenu a cenu dle aktuální oceňovací vyhlášky.

Nutno připomenout, že všechny ceny, které jsme získali, jsou bez DPH.

11.1 Rekapitulace cen objektu



Graf 1 *Rekapitulace cen objektu*

Výše uvedený graf nám výstižně vyjadřuje rozdílnost jednotlivých metod, kterými můžeme tentýž objekt ocenit.

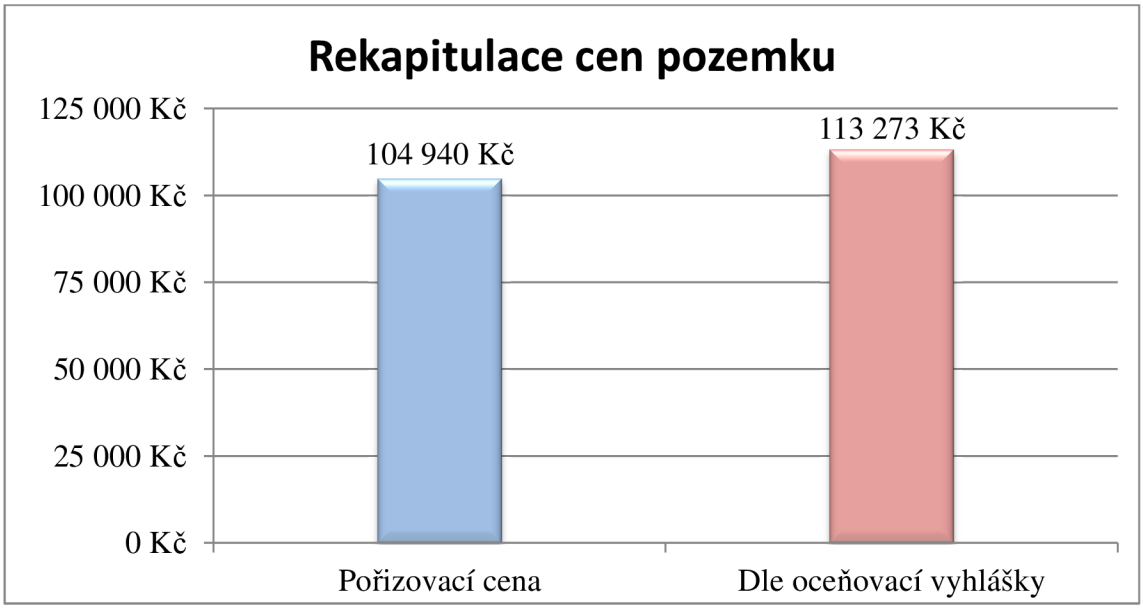
Cena objektu sestavená položkovým rozpočtem vyšla 3 159 536 Kč. Tuto cenu lze považovat za nejpřesnější, už jen z toho důvodu, že je nepracnější, neboť je sestavena z jednotlivých stavebních prací.

Cena objektu zjištěná nákladovou metodou nám vyšla přibližně o 8 % méně nežli cena sestavená položkovým rozpočtem. Domnívám se, že je tento výsledek vyhovující, neboť do ceny zjištěné nákladovou metodou je již zahrnuto mimo jiné opotřebení objektu a různé indexy, které se během sestavování rozpočtu neberou v úvahu.

Především se ale jedná o cenu pro administrativní účely, tudíž by bylo spíše zvláštní, kdyby tato cena byla vyšší nežli cena sestavená položkovým rozpočtem.

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou vyšla o více jak 50 % méně oproti předchozím způsobům ocenění objektu. Hlavním důvodem, proč cena vyšla takhle nízká, a to především oproti nákladové metodě, je ten, že v této metodě se nepočítá s koeficientem změny cen staveb (viz *Stanovení koeficientu změny cen staveb,* str. 58), který je vztažený k cenové úrovni roku 1994. Dalo by se říci, že koeficient představuje hodnotu inflace pro budovy jednobytové od roku 1994. V nákladové metodě se s tímto koeficientem počítá a jeho hodnota v našem případě činila $\mathbf{K_i = 2{,}115}$. Z tohoto důvodu vyšla základní cena upravená v nákladové metodě více jak o dvojnásobek vyšší než v metodě porovnávací.

11.2 Rekapitulace cen pozemku



Graf 2 *Rekapitulace cen pozemku*

Podle nového občanského zákoníku je stavba součástí pozemku. Z toho důvodu jsme stanovili dva druhy ceny pozemku, jehož je rodinný dům nedílnou součástí.

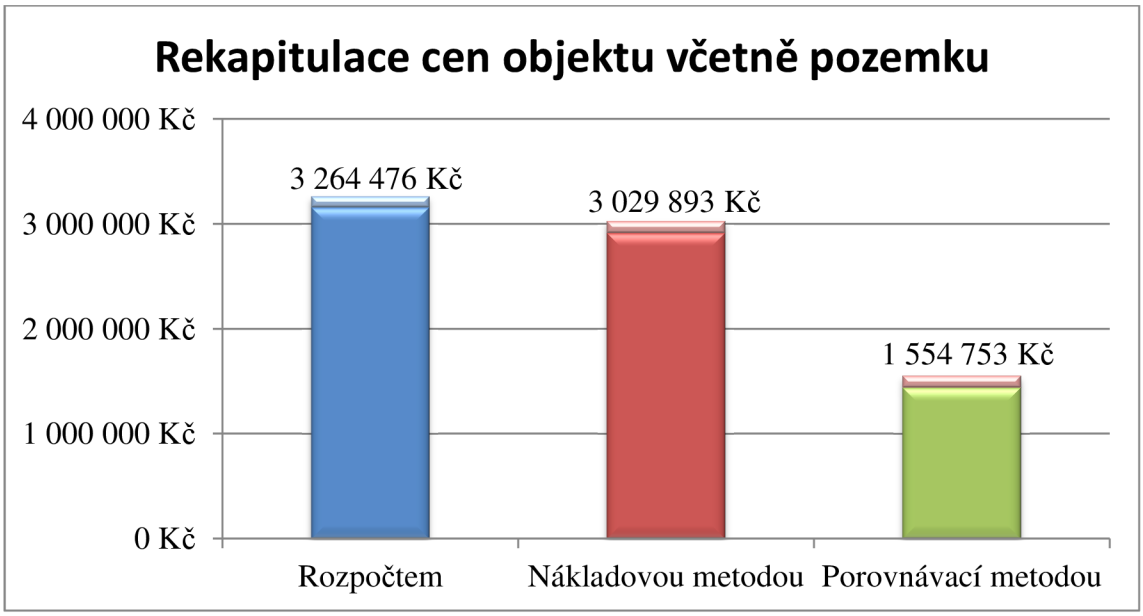
První z nich (viz graf 2 – modrý sloupec) jsme vypočítali z pořizovací ceny za jeden m^2, kterou nám poskytla stavební firma KALÁB. Tato cena je více méně uměle vytvořenou cenou, kterou následné přiřadíme k rozpočtové ceně objektu. Slouží pro adekvátní

porovnání rozpočtové ceny objektu a cen objektu zjištěných včetně pozemku, jehož je objekt součástí.

Druhou cenu (viz graf 2 – růžový sloupec) jsme stanovili standardním postupem podle oceňovací vyhlášky. Tato cena bude přičtena k oběma cenám rodinného domu stanovenými taktéž oceňovací vyhláškou.

Cena pozemku stanovená dvěma různými metodami se příliš neliší. Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky je zhruba o 8 % vyšší než cena pořizovací. Pravděpodobný důvod, proč cena zjištěná je vyšší než cena pořizovací, může být ten, že pozemek byl pořízen již v roce 2008. Z tohoto důvodu by se dalo dojít k závěru, že cena pozemků v lokalitě Slavkov u Brna roste.

11.3 Celková rekapitulace cen



Graf 3 *Rekapitulace cen objektu včetně pozemku, jehož je objekt součástí*

Způsob ocenění	Cena objektu	Cena pozemku	Cena objektu včetně pozemku
Rozpočtem	3 159 536 Kč	104 940 Kč	3 264 476 Kč
Nákladovou metodou	2 916 620 Kč	113 273 Kč	3 029 893 Kč
Porovnávací metodou	1 441 480 Kč	113 273 Kč	1 554 753 Kč

Tabulka 18 *Celková rekapitulace cen*

Při sestavování ceny díla položkovým rozpočtem je téměř nereálné, aby dva na sebe nezávislí rozpočtáři došli ke stejné ceně díla. Opakem je stanovení ceny nákladovým a porovnávacím způsobem, jež jsou cenami zjištěnými. Ceny zjištěné by měli každému autorovi posudku vyjit stejně, neboť se stanovují podle jasně daných pravidel oceňovací vyhlášky.

12 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce *Cena stavebního objektu stanovená pro různé účely* bylo stanovit cenu vybraného stavebního objektu různými metodami. Ujasnit si, za jakým účelem a v jaké fázi životního cyklu projektu se jednotlivé metody používají. Zdůvodnit případnou rozdílnost cen téhož objektu při použití odlišných způsobů ocenění.

Teoretická část nám poskytla potřebné informace, které následně byly aplikovány v části praktické. Vysvětlili jsme si základní pojmy, s kterými se lze setkat v procesu stanovení ceny objektu. Podrobněji jsme si popsali průběh stanovení ceny pomocí položkového rozpočtu a následně i postup při ocenění nemovitostí dle platných právních předpisů. Na konci teoretické části jsme si objasnili, pro jaké účely se jednotlivé oceňovací metody uplatňují.

V praktické části jsme využili poznatky z části teoretické na vybraném objektu, kterým byl rodinný dům ve Slavkově u Brna. Na posuzovaný objekt jsme aplikovali tři způsoby stanovení ceny včetně ocenění pozemku, jehož je objekt součástí. Tyto ceny jsme získali jednak pomocí aktualizace položkového rozpočtu do cenové hladiny RTS 14/I, ale také metodou nákladovou a porovnávací dle oceňovací vyhlášky, která nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2014. Cena pozemku byla stanovena z pořizovací ceny a ceny zjištěné podle platné oceňovací vyhlášky.

Zmiňované metody stanovení ceny objektu slouží jinému účelu a uplatňuje se v různých fázích jeho životního cyklu. Cena objektu, který se teprve nachází v počáteční fázi životního cyklu, se stanoví lehkým propočtem plánovaných kubatur. Pro stanovení přesnější ceny díla, již musí existovat podrobná projektová dokumentace včetně průvodních zpráv. Z těchto podkladů je pak možné sestavit položkový rozpočet, který je sice velmi pracný, ale zároveň udává nejpřesnější cenu díla. Tvorba projektové dokumentace včetně průvodních zpráv je často nemalou investicí. Z toho důvodu celý tento proces spadá do investiční fáze projektu. V provozní fázi životního cyklu se ceny stavebních objektů posuzují dle platných právních předpisů. Účel těchto posudků je z důvodu zjištění ceny při prodeji resp. koupi nemovitosti, při dědických řízení, při žádání o hypotéku a mnoho dalších. V neposlední řadě slouží pro zajištění daňové spravedlnosti.

Výsledky, které nám vyšli při stanovení ceny posuzovaného objektu rozpočtem, nákladovou metodou a porovnávací metodou, se od sebe odlišují. Z porovnání konečných cen jsme došli k závěru, že rozpočtová cena a cena zjištěná nákladovou metodou není příliš rozdílná. Cena zjištěná porovnávací metodou se výrazně odlišuje od dvou předešlých. Jako hlavní důvod této neshody jsme shledali v koeficientu změny cen staveb, s kterým oceňovací vyhláška z nepochopitelného důvodu při stanovení ceny porovnávací metodou nepočítá.

Seznam grafů:

Graf 1 Rekapitulace cen objektu 70
Graf 2 Rekapitulace cen pozemku 71
Graf 3 Rekapitulace cen objektu včetně pozemku, jehož je objekt součástí 72

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Zastavěná plocha stavby 17
Obrázek 2 Vizualizace – jihovýchodní pohled 41
Obrázek 3 Slavkov u Brna – Rezidence Austerlitz 42
Obrázek 4 Posuzovaný objekt 43
Obrázek 5 Situace 1.NP 44
Obrázek 6 Situace 2.NP 44
Obrázek 7 Příklad R-položek z rozpočtu 48
Obrázek 8 Rekapitulace 49
Obrázek 9 Krycí list 50
Obrázek 10 Informace o p.č. 354/77 51
Obrázek 11 Výřez z platného Územního plánu města Slavkov u Brna 53
Obrázek 12 Výřez z legendy k územnímu plánu města Slavkov u Brna 53

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Schéma kalkulačního vzorce 31
Tabulka 2 Slavkov u Brna 54
Tabulka 3 Umístění posuzovaného objektu ve Slavkově u Brna 55
Tabulka 4 Posuzovaný objekt 55
Tabulka 5 Možnosti ohrožení posuzovaného objektu 56
Tabulka 6 Připojení objektu na inženýrské sítě 56
Tabulka 7 Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru 1.NP 57
Tabulka 8 Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru 2.NP 57
Tabulka 9 Rekapitulace výpočtu zastavěné plochy a obestavěného prostoru 58
Tabulka 10 Popis konstrukcí a vybavení posuzovaného objektu 59
Tabulka 11 Výpočet hodnoty n pro určení K_4 60
Tabulka 12 Index trhu 62

Tabulka 13 Index polohy pozemku 63
Tabulka 14 Základní ceny 64
Tabulka 15 Index konstrukce a vybavení 66
Tabulka 16 Koeficienty O_1 až O_6 67
Tabulka 17 Index omezujících vlivů pozemku 68
Tabulka 18 Celková rekapitulace cen 72

Použitá literatura:

[1] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 20112012, 63 s. ISBN 978-80-214-4556-7.

[2] Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník ve znění dalších předpisů.*

[3] *Nemovitá věc* [online 5.5.2014, 17:00hod.].
Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovit%C3%A1_v%C4%9Bc

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

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

[6] *Nový občanský zákoník* [online 15.5.2014, 16:00hod.].
Dostupné z: http://www.penize.cz/bydleni/275628-novy-obcansky-zakonik-pozemek-a-stavba-budou-jedna-vec

[7] *Obestavěný prostor* [online 20.5.2014, 13:00hod.].
Dostupné z: http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/obestaveny-prostor/

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

[9] Norma ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů* (platná od 1.1.1963)

[10] Hospodářské noviny, 20. ledna 2011 – článek: Tomáš Sedláček: O hodnotě a ceně

[11] *Cena zjištěná a cena obvyklá není totéž* [online 18.11.2014, 12:00hod.].
Dostupné z: http://magazin.e15.cz/bydleni/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410

[12] TICHÁ, Alena. *Cena stavby. Souhrnný rozpočet.* 2. přednáška BV03 – Ceny ve stavebnictví I. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav stavební ekonomiky a řízení, 2013

[13] *Základy rozpočtování a kalkulace stavebních prací* [online 7.12.2014, 11:00hod.].
Dostupné z:
http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/manual_ceny.htm#_Toc98228786

[14] MARKOVÁ, Leonora. *Ocenění stavební části.* 3. přednáška CV01 – Ceny ve stavebnictví II. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav stavební ekonomiky a řízení, 2011

[15] *Příprava a provádění staveb.* 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 2009, 207 s. ISBN 978-80-248-2152-8.

[16] Oficiální stránky *Rezidence Austerlitz* [online 29.12.2014, 12:00hod.]. Dostupné z: http://www.rezidenceausterlitz.cz/standardni-vybaveni-domy

[17] JEŽKOVÁ, Zuzana. *Projektové řízení: jak zvládnout projekty*. Kuřim: Akademické centrum studentských aktivit, 381 s. ISBN 978-80-905297-1-7.

Seznam zkratek:

5+kk – 5 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

č.p. – číslo popisné

ČR – Česká republika

DPH – daň z přidané hodnoty

HSV – hlavní stavební výroba

k.ú. – katastrální území

Kč – koruna česká

LV – list vlastnictví

mPVC – měkčený polymer vinylchlorid

NP – nadzemní podlaží

OP – obestavěný prostor

OSB – oriented strand board (druh lisované desky)

p.č. – parcelní číslo

PSV – přidružená stavební výroba

RD – rodinný dům

resp. – respektive

spol. s r.o., s.r.o. – společnost s ručením omezeným

tj. – tak jinak

VRN – vedlejší rozpočtové náklady

WC – water closet (záchod)

ZP – zastavěná plocha

ZRN – základní rozpočtové náklady

Seznam příloh:

Příloha 1 – PŮDORYS 1.NP

Příloha 2 – PŮDORYS 2.NP

Příloha 3 – ŘEZ A-A

Příloha 4 – položkový rozpočet RD

Příloha 5 – NÁČRTEK 1.NP

Příloha 6 – NÁČRTEK 2.NP

Příloha 7 – NÁČRTEK ŘEZ

13 PŘÍLOHY