



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

### SROVNÁNÍ INVESTICE DO ZMĚNY DOKONČENÉ STAVBY S VÝSLEDNÝM ZHODNOCENÍM TÉTO NEMOVITOSTI

THE COMPARISON OF INVESTMENT IN FINISHED STRUCTURE CHANGES WITH  
THE RESULTING CHANGE IN THE PRICE OF THE PROPERTY

#### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lukáš Olejníček

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Jaroslava Kosová

BRNO 2016

# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Lukáš Olejníček**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Jaroslava Kosová**  
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Srovnání investice do změny dokončené stavby s výsledným zhodnocením této nemovitosti**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Určit náklady na změnu dokončené stavby RD nástavbou, provedené stavební práce ocenit položkovým rozpočtem. Určit zhodnocení nemovitosti jako rozdíl ceny nemovitosti s provedenými stavebními úpravami a ceny před provedením stavebních úprav. Zhodnocení nemovitosti porovnat s celkovými náklady na provedení změny stavby. Zjištěné údaje vyhodnotit a vyvodit závěry.

### **Cíle diplomové práce:**

Cílem práce je zjistit, zda investice do změny dokončené stavby pro bydlení odpovídá zhodnocení nemovitosti provedenými změnami.

### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ

CERM, s.r.o., Brno, 2009

TICHÁ, Alena a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě díl I. VUT FAST, 2005

MARKOVÁ, Leonora : Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě díl II. VUT FAST, 2009

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

***Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)***

OLEJNÍČEK, L. *Srovnání investice do změny dokončené stavby s výsledným zhodnocením této nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. XY s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

***Prohlášení***

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

V Brně dne 25. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych rád poděkoval mojí vedoucí práce, paní inženýrce Jarmile Kosové, za odborné vedení, vstřícnost a věcné připomínky a panu inženýru Pavlovi Klikovi a paní inženýrce Marii Ruberové za konzultace při tvorbě této diplomové práce. Dále bych rád poděkoval rodině a známým, především paní magistře Lucii Macháčové za podporu při studiu.

# OBSAH

1 ÚVOD.....	9
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE.....	10
2.1 Základní pojmy.....	10
2.1.1 <i>Pojmy týkající se objektu</i> .....	10
2.1.2 <i>Pojmy cena a hodnota</i> .....	17
2.1.3 <i>Pojmy související s oceněním</i> .....	20
2.2 Položkový rozpočet nákladů.....	22
2.2.1 <i>Co je to položkový rozpočet</i> .....	22
2.2.2 <i>Struktura položkového rozpočtu</i> .....	23
2.2.3 <i>Základní postup sestavení položkového rozpočtu</i> .....	25
2.2.4 <i>Programy pro sestavení položkového rozpočtu</i> .....	26
2.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....	28
2.3.1 <i>Výnosový způsob</i> .....	31
2.3.2 <i>Nákladový způsob ocenění</i> .....	31
2.3.3 <i>Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu</i> .....	33
2.3.4 <i>Porovnávací způsob ocenění</i> .....	34
2.3.5 <i>Tržní ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem</i> .....	34
3 RODINNÝ DŮM – ŽIDENICE.....	37
3.1 Základní informace.....	37
3.2 Přestavba rodinného domu.....	40
3.2.1 <i>První fáze prací spojených přestavbou RD</i> .....	40
3.2.2 <i>Druhá fáze - nástavba</i> .....	42
3.2.3 <i>Třetí fáze prací spojených s přestavbou RD</i> .....	42
4 OCENĚNÍ PŘED PROVEDENÍM STAVEBNÍCH PRACÍ.....	44
4.1 Nákladový způsob ocenění.....	44

4.2	Porovnávací způsob ocenění .....	49
5	NÁKLADY NA STAVEBNÍ PRÁCE .....	53
5.1	Základní náklady .....	53
5.2	Rekapitulace nákladů podle položkového rozpočtu .....	59
5.3	Výpočet vedlejších nákladů.....	60
5.4	Celkové náklady stavby .....	61
6	OCENĚNÍ PO PROVEDENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ .....	62
6.1	Nákladový způsob ocenění.....	62
6.2	Porovnávací způsob ocenění .....	66
7	ZHODNOCENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ .....	70
7.1	Navýšení věcné hodnoty.....	70
7.2	navýšení tržní hodnoty .....	71
7.3	Efektivnost investice z pohledu věcné hodnoty .....	71
7.4	Efektivnost investice z pohledu tržní hodnoty .....	72
8	ZÁVĚR .....	73
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	75
10	SEZNAM TABULEK .....	77
11	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	78
12	SEZNAM PŘÍLOH.....	79
13	PŘÍLOHY .....	80



# 1 ÚVOD

Tématem této diplomové práce je srovnání investice do změny dokončené stavby s výsledným zhodnocením této nemovitosti.

Z důvodu zvyšujících se nároků a požadavků na velikost, estetičnost, ekologičnost nebo kvalitu, rozhodl se investor pro nástavbu a celkovou rekonstrukci rodinného domu v jeho vlastnictví. Jeho rozhodnutí ovlivnil záměr navýšit hodnotu rodinného domu a následně jej prodat.

Záměrem investora je pomocí nástavby druhého podlaží a zbudování nového obytného podkroví změnit dispoziční řešení stávajícího objektu z 2+1, na novou dispozici 5+KK. Úkolem projektanta pak bude provést návrh nové dispozice dle požadavků investora, zjistit rozsah nutných bouracích prací a vytvoření projektu stavebních prací včetně zajištění všech potřebných dokladů k provedení stavby včetně stavebního povolení.

Cílem diplomové práce je zjistit, jestli zhodnocení nemovitosti plynoucí z provedených úprav odpovídá vynaloženým nákladům investora a zda by se mu prodejem upravené nemovitosti vrátily vynaložené náklady i s případným ziskem.

V diplomové práci jsou nejdříve uvedeny základní pojmy, týkající se dané problematiky, způsoby ocenění rodinného domu a zjištění nákladů na přestavbu pomocí položkového rozpočtu. V praktické části se uvedené metody aplikují na konkrétní rodinný dům a provedené práce související se změnou dokončené stavby. Bude stanovena věcná hodnota rodinného domu nákladovou metodou (dle zákona 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.), tržní hodnota porovnávací metodou před a po provedení stavebních prací a sestaven položkový rozpočet pro zjištění nákladů na stavební práce.

Veškeré vložené finanční prostředky se porovnají se zhodnocením objektu a závěrem práce bude vyhodnocení, zda byla investice efektivní, a to z pohledu věcné a tržní hodnoty.

## 2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V této kapitole jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou nezbytné pro správné pochopení dané problematiky a popsány oceňovací metody použité v praktické části diplomové práce.

### 2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

V následujících třech podkapitolách jsou vymezeny pojmy nezbytné pro orientaci v dané problematice. Jedná se o pojmy spjaté s objektem, cenou a hodnotou a pojmů souvisejících s oceňováním.

#### 2.1.1 Pojmy týkající se objektu

Tyto pojmy úzce souvisejí s objektem rodinného domu, u kterého se v praktické části stanoví hodnoty před a po provedení stavebních prací. Patří sem stavba, její životnost, změna dokončené stavby a její možné varianty, definice nemovité věci, rodinného domu, podlaží, podkroví, pozemku, parcely, jednotného funkčního celku, součásti věci a příslušenství věci.

#### ***Stavba***

Stavbou se dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, se rozumí „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technologické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se také považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamní účelům, je stavba pro reklamu.*“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který je možné individualizovat podle druhu, účelu a využití. Stavba, která nemá popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Za stavbu se považuje i stavba nepovolená, popřípadě nezkolaudovaná.

Z výše uvedené definice je zřejmé, že stavbou mohou být jakákoliv stavební díla bez ohledu na jejich provedení, využití a životnost. Za stavbu tedy lze považovat např. budovu, dálnici, přehradu, vysílač a jiné.

Podle katastrálního zákona se budovou rozumí „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a na venek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“<sup>2</sup>

### ***Životnost stavby***

Životnost stavby představuje časové rozpětí od vzniku stavby až do jejího ukončení technické a účelové způsobilosti (zchátrání, či neekonomického užívání). Životnost stavby rozlišujeme na technickou životnost stavby a ekonomickou životnost stavby. Technická životnost stavby je doba od vzniku stavby po její zchátrání, odvíjí se od materiálové charakteristiky stavby a závisí na době životnosti prvků dlouhodobé životnosti (nosné konstrukce). Ekonomická životnost stavby je doba od jejího vzniku po okamžik, kdy dochází k definitivní ztrátě veškerých užitků vzhledem k velkým nákladům na užívání a provoz stavby.

### ***Změna dokončené stavby***

Změnou dokončené stavby je dle stavebního zákona:

- a) „*nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) „*přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*

---

<sup>2</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

- c) *stavební úprava, při které se zachovávají vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*<sup>3</sup>

Nástavbou se rozumí navýšení stavby např. o jedno podlaží. Základní charakteristikou nástavby je, že se stavbě zvyšuje její výška, avšak půdorysná plocha zůstává konstantní. Oproti tomu přístavba představuje rozšíření půdorysné plochy při zachování původní výšky objektu. Příkladem může být přístavění garáže, která bude s rodinným domem provozně propojena.

### ***Novostavba, změny staveb, jejich údržba a demolice***

Následující pojmy jsou definovány v jednotné klasifikaci stavebních objektů (JKSO) a jsou také uvedeny v publikaci „Teorie oceňování nemovitostí“:

- ***„novostavba objektu*** – *nově budovaný stavební objekt mající charakter nového základního prostředku a tvořící prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby*
- ***rekonstrukce objektu investiční povahy prostá*** – *stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu*
- ***modernizace objektu investiční povahy prostá*** – *rekonstrukce stavební povahy doplněná takovými stavebními úpravami, jimiž se nahrazují části stavebního objektu modernějšími tak, aby se odstranily následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost stavebního objektu, popř. se zvyšuje jeho použitelnost*
- ***rozšíření objektu:***
  - a) ***zvětšení půdorysné plochy stavebního objektu beze změny původní výšky přístavbou při současném technickém a z pravidla i provozním spojení přistavované části***

---

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

**b) zvýšení původní výšky stavebního objektu u části jeho půdorysné plochy, popř. i v celé stávající půdorysné ploše *nástavbou* bez hlubšího zásahu do původního stavebního objektu**

**c) zvětšení obestavěné (zastavěného) prostoru současně přístavbou i nástavbou**

- **rekonstrukce objektu s rozšířením** – rekonstrukce, která je spojena a přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou
- **modernizace objektu s rozšířením** – modernizace, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou
- **údržba stavební povahy** – pravidelná péče o stavební objekty a jejich části, kterou se zpomaluje průběh fyzického opotřebení a předchází se následkům tohoto opotřebení; při údržbě se popř. odstraňují i drobné závady
- **demolice** – pod tímto pojmem rozumíme obvykle odstranění celého stávajícího objektu.“<sup>4</sup>

### **Přestavba**

Představuje souhrnné označení pro rekonstrukci, modernizaci nebo rozšíření. Vykazuje prvky hned několika změn staveb, které jsou popsány výše. V praktické části bude tento pojem často používán ve spojitosti s prováděnými pracemi a lze si jej vyložit jako bourací práce a demontáže, rekonstrukce, modernizace, rozšíření a opravu objektu.

### **Nemovitá věc**

Nový občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů uvádí, že „nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci

---

<sup>4</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.8

*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.“<sup>5</sup>*

### **Rodinný dům**

Rodinný dům je budova sloužící jako objekt k bydlení. Je charakteristický svojí samostatností a velikostí, která by neměla přesáhnout daná kritéria. Rodinný dům je většinou tvořen jedním bytem, maximálně však třemi. Hlavním znakem rodinných domů je, že je obývány rodiny, nebo skupiny osob a z valné většiny spadají do osobního vlastnictví právě těchto subjektů a jen zřídka se pronajímají.

Rodinné domy se dají členit z různých hledisek, jako jsou například, velikosti (velký, malý, střední, přízemní, patrový a s užitným podkrovím), konstrukčního provedení (zděný, dřevostavba), stáří a umístění (řadový, dvojdomek, samostatně stojící).

Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání staveb popisuje rodinný dům následovně:

*„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 podlaží a jedno pozemní podlaží a podkroví.“<sup>6</sup>*

Technické Požadavky na rodinné domy jsou obsaženy v české technické normě ČSN 73 4301.

---

<sup>5</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>6</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

## **Podlaží**

Podlaží je normou ČSN 73 4301 definováno „*Část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a podzemní.*“<sup>7</sup>

Dále norma definuje podzemní podlaží jako každé podlaží, které má úroveň podlahy (její převažující části) níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém pět metrů po obvodu domu a nadzemní podlaží jako každé podlaží, které má úroveň podlahy (její převažující části) výše než 0,8 metrů pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém pět metrů po obvodu domu.<sup>8</sup>

## **Podkroví**

Podkroví je normou ČSN 73 4301 definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.<sup>9</sup>

## **Pozemek**

Podle katastrálního zákona se pozemkem rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“<sup>10</sup>

Pozemek může být zrušen a sloučen s jiným, rozdělen, nebo se může měnit jeho výměra.

---

<sup>7</sup> ČSN 73-4301. Obytné budovy. ČNI Praha. Červen, 2004.

<sup>8</sup> ČSN 73-4301. Obytné budovy. ČNI Praha. Červen, 2004.

<sup>9</sup> ČSN 73-4301. Obytné budovy. ČNI Praha. Červen, 2004.

<sup>10</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

## **Parcela**

Parcela je v katastrálním zákoně definována jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, graficky zaznamenan v katastrální mapě, označen parcelním číslem a je evidovaný v katastru nemovitostí.<sup>11</sup>

## **Jednotný funkční celek**

Jednotný funkční celek je v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. definován: „*Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitosti v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“<sup>12</sup>

## **Součást věci**

Podle nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, ústřední vytápění včetně kotle. Za součást se ale nepovažují elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky. Za součást stavby se pokládají i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně spojeny. Garáž může být považována za součást domu v případě, že s ním je provozně propojena.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



## ***Příslušenství věci***

Příslušenství věci dle nového občanského zákoníku je věc, která není naprosto samostatná, nýbrž věcí vedlejší k věci hlavní. Jejím účelem je, aby se jí s hlavní věcí trvale užívalo.<sup>14</sup> Příkladem může být vedlejší místnosti, jakožto příslušenství bytu.

### **2.1.2 Pojmy cena a hodnota**

V této podkapitole jsou popsány rozdíly mezi cenou a hodnotou.

#### ***Cena***

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Zákon 526/1990 Sb., o cenách definuje cenu jako peněžní částku:

- a) „*sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) *určená podle zvláštního předpisu<sup>1)</sup> k jiným účelům než k prodeji.*“<sup>15</sup>

Zvláštním předpisem pro určení ceny k jiným účelům než k prodeji je zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

#### ***Cena pořizovací***

V Publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ je uvedeno, že cena pořizovací, neboli historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>16</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.50.

### ***Cena reprodukční***

Cena reprodukční neboli reprodukční pořizovací cena – dle publikace „Teorie oceňování nemovitostí“, je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu amortizace. Zjišťuje se u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů.<sup>17</sup>

### ***Cena zjištěná***

Jedná se o cenu zjištěnou na základě cenového předpisu, a to zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů.

### ***Tržní cena***

Ekonomická kategorie, vytvořená až při konkrétním prodeji (koupi) na trhu při střetu nabídky s poptávkou. Je vázána na konkrétní čas, místo a majetek.

### ***Investiční cena***

Je cenou stanovenou v předinvestiční fázi projektu, kde se investor rozhoduje, zda bude investice efektivní.

*„Investiční cena zahrnuje všechny náklady, které vznikají s pořízením investice. Účel, za kterým se sestavuje je plánování předpokládaných nákladů na pořízení stavebního díla a všech činností, které s tímto souvisejí. Tato cena je vstupní informací pro propočet efektivnosti zamýšlené investice.“<sup>18</sup>*

---

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.51.

<sup>18</sup> MARKOVÁ, Leonora: *Ceny ve stavebnictví*. Brno: VUT FAST Brno, 2015, s. 34

## ***Hodnota***

Nepředstavuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která z pravidla představuje spíše odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, ve prospěch vlastníka zboží nebo služby, k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Je známo několik druhů hodnot a každá z nich může představovat jinou částku. Mezi ně patří například věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a další. Vybrané hodnoty jsou popsány níže.

### ***Věcná hodnota***

Věcná hodnota podle dle publikace „Teorie oceňování nemovitostí“ je v podstatě reprodukční cenou stavby, sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na odstranění vážných závad.<sup>19</sup>

### ***Výnosová hodnota***

Také nazývána kapitalizovaná míra zisku, představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Jinými slovy znamená, jak velkou jistinu je nutno při určité úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejně velké jako čistý výnos z nemovité věci.

### ***Tržní hodnota***

Je odhadnutá částka, za kterou by mohla být nemovitá věc směněna v den ocenění mezi ochotnými prodávajícím a nestranným kupujícím, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Tržní hodnota, jinak také obvyklá cena, je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku takto:

---

<sup>19</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.51.

*„cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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.“<sup>20</sup>*

### **Zisk**

Zisk je ekonomická hodnota, která představuje rozdíl mezi náklady a výnosy a to za okolností, kdy je tento výsledek kladný. V případě výsledku záporného se jedná o ztrátu.

### **Zhodnocení**

Zhodnocení představuje navýšení nově vzniklé hodnoty oproti hodnotě stávající. Od tohoto rozdílu je zapotřebí odečíst veškeré náklady, které vznik nové hodnoty vyvolávají.

## **2.1.3 Pojmy související s oceněním**

### **Náklady na stavbu**

*„Náklady jako ekonomická kategorie vznikají v souvislosti s realizací nějaké výroby nebo činnosti vyvolané podnětem buď ze strany nabídky nebo ze strany poptávky. Pro dosažení efektivity výroby je potřeba náklady řídit, k čemu slouží kalkulace nákladů.“*

---

<sup>20</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

*Náklady se promítají do prodejních cen. Nákladově orientovaná tvorba cen vychází z průměrných nákladů a ziskové přírážky.*<sup>21</sup>

Náklady lze členit z různých hledisek a druhů. V rámci sestavení položkového rozpočtu budou náklady rozděleny na základní, do nichž se řadí např. HSV, PSV, montáže, a vedlejší. Blíže jsou tyto pojmy popsány níže.

### ***Rozpočet stavby***

Představuje výčet všech nákladů, které vznikly, resp. vzniknou při stavební činnosti, a které vyjadřují cenu stavebního objektu. Dělí se do oddílů podle technologické a konstrukční struktury objektu.

### ***Rozpočtování***

*„Základní myšlenkou rozpočtování ve stavebnictví je sestavit výčet pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a tyto náklady zařadit do předem dohodnutých skupin tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky stavebního řízení.*“<sup>22</sup>

### ***Výkaz výměr***

Výkaz výměr představuje výpočet množství jednotlivých konstrukcí a prací podle údajů uvedených v projektové dokumentaci.. Poskytuje informace pro stanovení nákladů potřebných na realizaci stavby.

Výkaz výměr by měl být vypracován s co největší přesností, aby co nejvíce odpovídal realizovaným pracím a dodávkám. Kvalita výkazu výměr je závislá na kvalitě projektové dokumentace.

---

<sup>21</sup> MARKOVÁ, Leonora: *Ceny ve stavebnictví*. Brno: VUT FAST Brno, 2015, s. 34

## 2.2 POLOŽKOVÝ ROZPOČET NÁKLADŮ

Tato kapitola obsahuje základní seznámení s položkovým rozpočtem, jeho strukturu, popis postupu jeho sestavení a počítačové programy, které slouží k jeho sestavení.

### 2.2.1 Co je to položkový rozpočet

Položkový rozpočet je souhrn všech nákladů spojených se stavbou, rozčleněných na jednotlivé konstrukce a práce, které jsou uspořádány v příslušných stavebních dílech. Je tvořen jednotlivými položkami, které představují určitý náklad jednotlivou konstrukcí a práci. Pro stanovení výše těchto nákladů slouží jednotkové ceny a výkaz výměr.

Pro stanovení co nejpřesnější ceny, za kterou má být stavba zrealizována, jsou zapotřebí kvalitní oceňovací podklady a přesné sestavení výkazu výměr. Sestavení položkového rozpočtu není v české legislativě určeno žádným právním předpisem, který by stanovoval postup.

*„Položkový rozpočet vzniká oceněním množství materiálu a prací (dle výkazu výměr) jednotkovými cenami. Každá položka rozpočtu obsahuje slovní popis, výměru v množstevních jednotkách, jednotkovou cenu v Kč/m.j., náklad celkem za výměru v Kč. Jednotkové ceny jsou vydávány v podobě ceníků (Sborník plánovaných cen materiálů, ÚRS Praha a. s.), které vytvářejí odborné organizace podle reálných tržních cen. Mezi tyto firmy patří ÚRS Praha a. s. a RTS Brno a. s. V současnosti je běžné využívat pro sestavení rozpočtů speciální softwary, které urychlují práci rozpočtářů.“<sup>23</sup>*

---

<sup>22</sup> ÚRS PRAHA, A. S. *Rozpočtování a oceňování stavebních prací*, 2009.str5

<sup>23</sup> HOLOUBKOVÁ, M. *Rozpočtování a oceňování staveb – metody používané v České republice*. 2009. 93 s., 64 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

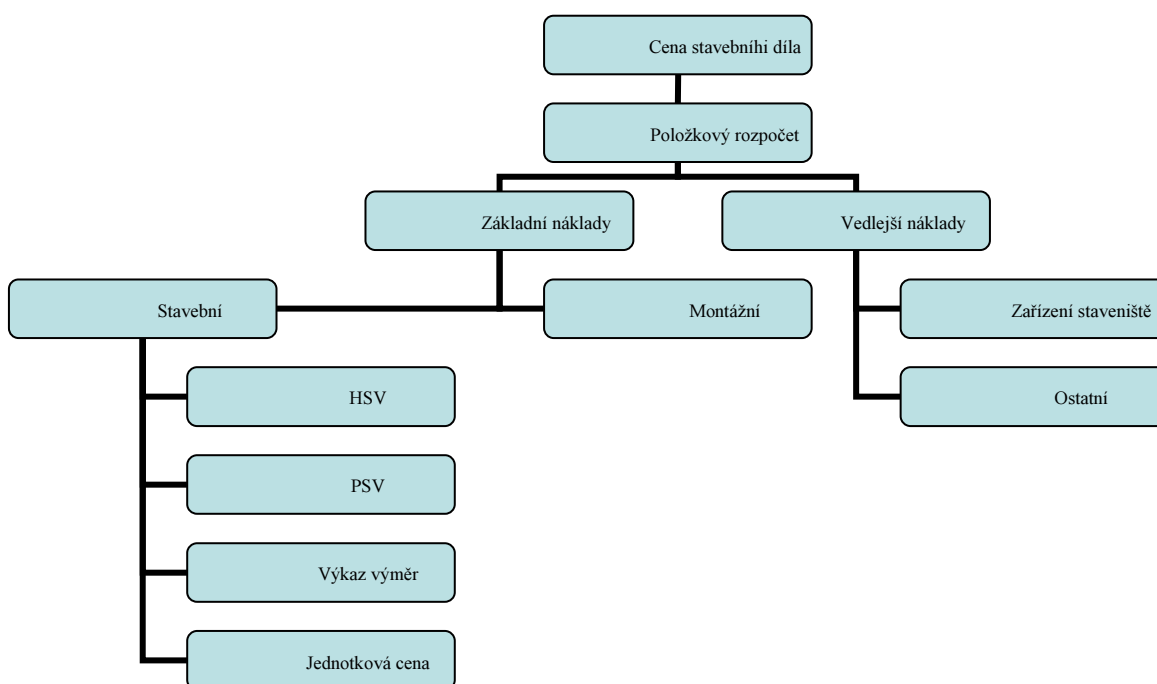
## Metody agregovaných položek

Agregovaná položka představuje soubor několika položek, které souvisejí s určitým nákladem. Metoda agregovaných položek je oblíbenou metodou při sestavování položkového rozpočtu, protože rozpočtářům spoří čas. Příkladem agregované položky je montáž nové střešní krytiny. Tato agregovaná položka zahrnuje soubor položek – dodávka a montáž krytiny ze základních tašek včetně spojovacích prostředků.

Tvorbou ceníků agregovaných položek se zabývá např. společnost RTS Brno, a. s.

### 2.2.2 Struktura položkového rozpočtu

Položkový rozpočet je tvořen dílčími náklady, které vznikají (vzniknou) při stavební činnosti. Výsledkem součtu těchto nákladů je cena skladební neboli, cena stavebního díla.



Obrázek 1 - Struktura položkového rozpočtu

Výše uvedený obrázek je vytvořen dle předlohy z publikace „Ceny ve stavebnictví.“  
<sup>24</sup> Je z něj zřejmé, že položkový rozpočet zpravidla obsahuje základní a vedlejší náklady.

### **Základní náklady:**

- HSV – hlavní stavební výroba – dle TSKP (třídník stavebních konstrukcí a prací, který se v současné době používá spíše pro rozpočtování) se dělí na skupiny stavebních dílů, které jsou:
  1. Zemní práce,
  2. Zvláštní zakládání, základy, zpevňování hornin,
  3. Svislé a kompletní konstrukce,
  4. Vodorovné konstrukce,
  5. Komunikace,
  6. Úprava povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů,
  8. Trubní vedení,
  9. Ostatní konstrukce a práce, bourání.
- PSV – přidružená (pomocná) stavební výroba – představuje práce typu řemeslných, instalace, dokončovací práce, kompletace. Dle TSKP se dělí na:
  71. Izolace,
  72. Zdravotně technické instalace,
  73. Ústřední vytápění,
  74. Silnoproud,
  75. Slaboproud,
  76. Konstrukce ostatní,
  77. Podlahy,

---

<sup>24</sup> MARKOVÁ, Leonora: *Ceny ve stavebnictví*. Brno: VUT FAST Brno, 2015, s. 49



78. Dokončovací práce,

79. Ostatní konstrukce a práce PSV,

- Montážní práce – dělí se na:

21. – M elektromontáže,

22. – M montáže sdělovacích, signalizačních a zabezpečovacích zařízení,

23. – M montáže potrubí,

24. – M montáže vzduchotechnických zařízení,

25. – M povrchové úpravy strojů a zařízení prováděných při extrémních podmínkách,

33. – M montáže dopravních zařízení, skladových zařízení a vah,

35. – M montáž čerpadel, kompresorů a vodohospodářských zařízení,

36. – M montáže provozních, měřicích a regulačních zařízení,

43. – M montáže ocelových konstrukcí,

46. – M zemní práce prováděné při extrémních montážních pracích.

***Vedlejší náklady náklady*** – jsou náklady, které jsou spjaty se stavebními pracemi, avšak nejsou zahrnuty mezi náklady základními. Často se také v praxi označují jak vedlejší náklady.

- Náklady umístění stavby,
  - Subdodavatelé,
  - Zařízení staveniště,
  - Likvidace odpadů,
  - Doprava zaměstnanců na pracoviště a zpět,
  - Extrémní klimatické podmínky.
-

### 2.2.3 Základní postup sestavení položkového rozpočtu

Jelikož sestavení položkového rozpočtu není dáno žádným právním předpisem, může se rozpočet od rozpočtu značně lišit a lze jej považovat za individuální. Při sestavování by se však mělo dodržet několik zásad a postupů, které mají vliv na jeho kvalitu.

Zjištění základních nákladů vycházející z publikace „Rozpočtování a kalkulace“:

- Sestavení výkazu výměr ,
- Ocenění výkazu výměr pomocí cen z cenových katalogů,
- Výpočet základních nákladů vynásobením výměr a jednotkové ceny u každé položky,
- Výpočet hmotnost u každé položky; celková hmotnost prací HSV a celková hmotnost jednotlivých řemeslných oborů PSV slouží pro výpočet přesunu hmot,
- Výpočet základních nákladů jednotlivých stavebních dílů,
- Rekapitulace základních nákladů HSV, PSV, montáží a HZS,
- Výpočet a rekapitulace vedlejších nákladů,
- Krycí list rozpočtu stavebního objektu se základními údaji a výslednou rozpočtovou cenou.<sup>25</sup>

K základním nákladům se přičítají vedlejší náklady, které se buď stanoví individuální kalkulací, nebo přírážkou.

### 2.2.4 Programy pro sestavení položkového rozpočtu

*„V dnešní době se rozpočty vytvářejí nejčastěji v některém z dostupných rozpočtovacích softwarů. Tyto programy umožňují rychlejší a efektivnější zpracování rozpočtů stavebních prací. Mezi nejpoužívanější programy patří produkty firem ÚRS*

---

<sup>25</sup> TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B.: *Ceny ve stavebnictví I: Rozpočtování a kalkulace*, Brno : ÚRS Brno, 1999. 206 s. ISBN 80-200-0791-1, str. 115

*Praha, a. s., (KROS plus), RTS Brno, a. s., (BUILDPower) a Callida, s. r. o., (Callida). [10].*

*Všechny tyto programy jsou srovnatelné. Výhodné je, že rozpočet zpracovaný v jenom z výše uvedených programů jsem přenositelný do jiného softwarového prostředí, neboť byl po dohodě mezi těmito firmami zaveden obvyklý rozpočtovací formát (tzv. formát ORF).“<sup>26</sup>*

Pro sestavení položkového rozpočtu bude v této práci použit software BUILDpowerS společnosti RTS, a. s.

### ***BUILDpowerS***

BUILDpowerS je software, vytvořený společností RTS, a. s. se sídlem v Brně. Jedná se o ucelený stavební informační systém. V současnosti se tento program řadí mezi nejpoužívanější ve své oblasti. Mezi hlavní přednosti patří soustava agregovaných položek, které při sestavování rozpočtu značně urychlují práci rozpočtáře.

*„Tvorba položkových rozpočtů je podpořena cenovou soustavou RTS DATA. Ta představuje kompletní soubor informací z oblasti stavebnictví a umožňuje sestavení nabídkové ceny prostřednictvím položek v aktuální cenové hladině nebo optimalizací ceny na výslednou hodnotu.“<sup>27</sup>*

---

<sup>26</sup> HOLOUBKOVÁ, M. *Rozpočtování a oceňování staveb – metody používané v České republice*. 2009. 93 s., 64 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

<sup>27</sup> RTS, a.s. [www.rts.cz](http://www.rts.cz) [online], 2015 [cit. 2016-04-23]. Dostupné z: <http://www.rts.cz/buildpower.aspx>.

## 2.3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Protože je problematika metod oceňování nemovitých věcí značně rozsáhlá, budou v této kapitole popsány jen některé z nich. Zaměření bude kladeno stanovení výměr a na oceňování rodinných domů a to podle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, který uvádí tyto způsoby ocenění:

- 1) *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- 2) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- 3) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*
- 4) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- 5) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
  - a) *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,*

- b) 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),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.<sup>28</sup>

Níže jsou rozvedeny některé z výše uvedených metod. V praktické části bude pro určení věcné hodnoty využito metody nákladového ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů (vyhláška č. 53/2016 Sb.) a hodnota tržní se určí pomocí porovnávacího způsobu. Z tohoto důvodu bude těmto dvěma metodám věnována větší pozornost.

#### ***Výměry podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů***

*„Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočet se provádějí v běžných metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.“<sup>29</sup>*

vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů v příloze č. 1 obsahuje výčet několika typů výměr. Některé z nich jsou uvedeny níže:

---

<sup>28</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

- Zastavěná plocha stavby (ZP) - je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do ZP se nezapočítávají izolační přízdívky. Zastavěná plocha stavby je vyjádřena v metrech čtverečních.
- Obestavěný prostor stavby (OP) - je součet (OP) spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení a je určen v metrech krychlových. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Jak je OP spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení ohraničen, je charakterizováno ve vyhlášce č. 441/2013 Sb.
- Podlahová plocha (PP) - je plocha 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. U poloodkrytých popřípadě odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn vymezí (PP) jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Je určena v metrech čtverečních.
- Výška podlaží – Rozlišujeme několik druhů výšek a měří se v běžných metrech. Světlou, konstrukční, průměrnou a jiné. Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. Více jsou výšky popsány ve vyhlášce č. 441/2013 Sb.
- Plocha nebo délka venkovních úprav – Je závislé na druhu venkovní úpravy. Může být určeno délkou v běžných metrech, plochou v metrech čtverečních nebo objemem.<sup>30</sup>
- Užitná plocha – představuje celkovou podlahovou plochu, ve které se neuvažují konstrukční prvky, funkční plochy pro pomocné využití a průchozí prostory.

V praktické části bude pro výpočet výměr rodinného domu použita vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů

---

<sup>30</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

### 2.3.1 Výnosový způsob

Výnosový způsob ocenění lze využít u nemovitých věcí, u kterých lze předpokládat výnos. Takto oceněnou nemovitou věcí může být například budova, která se pronajímá (bytový dům, administrativní budova) nebo zemědělský pozemek (u kterého lze předpokládat výnos).

*„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“<sup>31</sup>*

### 2.3.2 Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení objektu v místě ocenění a podle stavu jednotlivých konstrukcí ke dni ocenění.

Ocenění nákladovým způsobem lze provést mnoha metodami. V praktické části této práce bude použit nákladový způsob ocenění, který se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a vyhláškou č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Toto ocenění bude sloužit k vyjádření věcné hodnoty rodinného domu.

Stavby, které přímo podléhají nákladovému ocenění, jsou například rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek, jejichž obestavěný prostor je větší než 1100 m<sup>2</sup>, základní cena není uvedena v př. č. 24 předpisu 441/2013 Sb., je kulturní památkou, jedná-li se o rozestavěnou stavbu, stavbu patřící k původní zemědělské usedlosti nebo je na pozemcích ve funkčním celku stavba užívána, nebo určena pro podnikání.

---

<sup>31</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1. 22s.

Zákon o oceňování č. 151/1997 Sb. říká, že oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- a. *„ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,*
- b. *ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,*
- c. *z technického nebo morálního opotřebení stavby,*
- d. *ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.“<sup>32</sup>*

Ocenění nákladovým způsobem spočívá ve zjištění základní ceny, která se uvádí v Kč za měrnou jednotku a kterou určuje druh a účel užití stavby dle §12 až §21 předpisu č. 441/2013 Sb. Ta se dále upravuje koeficienty  $K_1$  až  $K_5$  (dle druhu nemovité věci) a  $K_i$ . Po vynásobení koeficienty vznikne základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku. Nyní lze vypočítat cenu stavby nákladovým způsobem, která představuje součin základní ceny upravené, počet měrných jednotek a opotřebení v procentech.

Pro zjištění ceny stavby je potřeba ještě takto zjištěnou cenu nákladovým způsobem vynásobit koeficientem úpravy ceny stavby dle polohy a trhu koeficientem  $K_{pp}$ .

*„Při nákladovém ocenění je základní cena upravena dle druhu konstrukce koeficienty, které jsou  $K_1$  až  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$ . Takto upravená ZCO se vynásobí počtem měrných jednotek a odečte se opotřebení. U staveb, na kterých byla provedena rekonstrukce, nástavba nebo přístavba, se vždy používá analytický způsob opotřebení. U staveb z více konstrukčních systémů se stavba oceňuje po částech. Nedokončená stavba*

---

<sup>32</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů



*se ocení jako dokončená a odečte se cena chybějících nebo rozestavěných konstrukcí na základě objemových podílů.“<sup>33</sup>*

Základní cena se zjišťuje dle příslušných příloh ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. Koeficienty, jimiž se upravuje jsou:

- $K_1$  – koeficient přepočtu základní ceny (ZC) podle druhu konstrukce,
- $K_2$  – koeficient přepočtu ZC podle velikosti průměrné zastavěné plochy,
- $K_3$  – koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží v objektu,
- $K_4$  – koeficient vybavení stavby,
- $K_5$  – koeficient polohový,
- $K_i$  – koeficient změny cen staveb.

Opotřebení se vypočte buďto lineární metodou, kde se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu životnosti stavby, nebo analytickou metodou, která zohledňuje každý cenový podíl konstrukcí a vybavení.

Podrobný popis výpočtu ocenění rodinného domu nákladový způsobem je uveden v praktické části této práce.

### **2.3.3 Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění je uveden v hlavě II. předpisu č. 441/2013 Sb. Sám název metody napovídá, že určení ceny vyplývá z dílčích výsledků nákladového a výnosového způsobu ocenění. Předpokladem pro stanovení hodnoty tímto způsobem je možnost pronajmutí oceňovaného objektu.

Nákladové ocenění se provede stejným postupem, který je popsán výše, avšak se nenásobí koeficientem pp (součin indexu polohy a indexu trhu).

Cena výnosovým způsobem se dle předpisu č. 441/2013 Sb. stanoví jako podíl ročního nájemného v Kč za rok a míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 této vyhlášky. Podrobný výpočet je uveden v § 32 této v vyhlášky.

---

<sup>33</sup> SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 1. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2011. 68 s. ISBN 978-80-214-4565-9. 24s.

Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu je uveden v tabulce č. 2 v příloze č. 23, vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů.

Oceňovaný objekt se zatřídí dle specifikací. Atributem pro zatřídění je fakt, zda je hodnota výnosová větší, rovna, nebo menší než hodnota nákladová a o jaký typ objektu se jedná. Dále se v tabulce pomocí označení skupiny vybere hodnota, kterou se cena zjištěná výnosovým způsobem vynásobí.

#### **2.3.4 Porovnávací způsob ocenění**

Oceňování porovnávacím způsobem je upraveno vyhláškou č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. v Hlavě III.

Principem porovnávacího způsobu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. (ceny zjištěné) nespočívá v porovnání obdobných objektů tak, jak je tomu u stanovení ceny obvyklé (tržní ocenění, popsané v následující kapitole). Jedná se o výpočet dle jednotlivých ustanovení vyhlášky. Základní cena uvedená v příloze č. 24 až 27 (dle objektu) se upraví indexem konstrukce a indexem vybavení, čímž vznikne základní cena upravená. Cena stavby porovnávacím způsobem se pak určí vynásobením základní ceny upravené, obestavěným prostorem, indexem trhu a indexem polohy pozemku.

Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem je ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. uveden v §34 až 38.

#### **2.3.5 Tržní ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem**

Při tržním ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem se jedná víceméně o odhad ceny, který je stanovený pomocí upravených cen objektů srovnatelných s objektem oceňovaným.

Porovnávací způsob představuje ocenění stavby porovnáním ceny stavby stejné, nebo obdobné při jejím prodeji k datu ocenění.

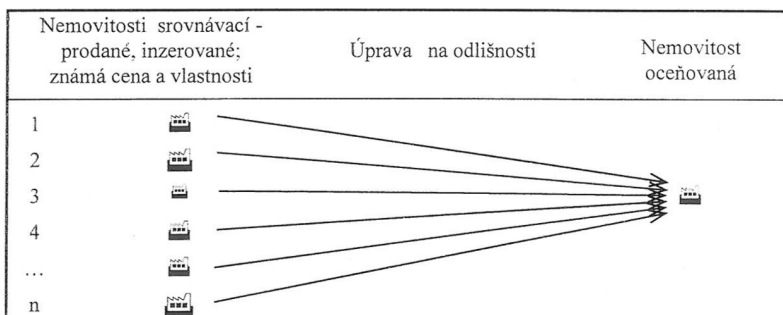
*„Základním principem pro stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je stanovení ceny na základě porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými*

nemovitostmi prodáványi k datu ocenění. Lze říci, že čím je větší počet a čím jsou parametrově srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější.“<sup>34</sup>

Porovnávací metody vycházejí z porovnání podobných nemovitých věcí a v podobných podmínkách. Známe dva typy porovnávání:

**Přímé porovnání:**

vychází z databáze již prodaných (popřípadě inzerovaných a upravených o koeficient redukce na pramen ceny) obdobných nemovitých věcí. Z této databáze se nemovité věci upraví na odlišnosti pomocí zvolených koeficientů, přepočítá se jejich cena na jeden metr čtvereční (podíl ceny stavby a její užité plochy) Tyto ceny se zprůměrují a touto hodnotou se pak vynásobí užité plocha oceňovaného objektu. Jedná se o přímý vztah mezi prodáványi a oceňovanýi nemovitými věcmi.



Obrázek 2 - přímé porovnání<sup>35</sup>

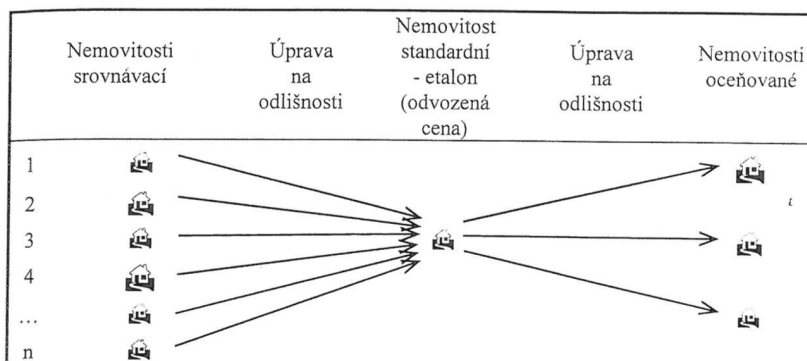
**Nepřímé porovnání:**

„Metoda SJTC, též „metoda bazická“ je metoda, při níž je oceňovaná nemovitá věc porovnávana se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitých věcí

<sup>34</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1. 23s.

<sup>35</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 56

(jejich vlastností a cen – obdobně jak u přímého porovnání). Tuto metodu lze využít při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze.“<sup>36</sup>



Obrázek 3 - Nepřímé porovnání<sup>37</sup>

„Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.“<sup>38</sup>

Podrobný popis tržního ocenění porovnávacím způsobem je uveden v praktické části této práce.

<sup>36</sup> KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1. 24s.

<sup>37</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 57

<sup>38</sup> KALABIS, Petr. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR. *Odhadce a oceňování majetku*. 2011, roč. 17, č. 1, str. 33 – 41

### 3 RODINNÝ DŮM – ŽIDENICE

#### 3.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

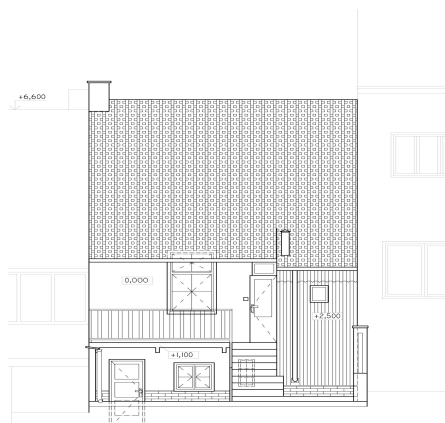
Rodinný dům, u kterého mají probíhat stavební práce, se nachází v Brně v městské části Židenice v ulici Dulánek, v blízkosti křižovatky příjezdové komunikace ulice Táborská. Přístup k objektu je ze západní strany. Nachází se v řadové zástavbě rodinných domů, postaven ve 20. letech 20. století, je obdélníkového tvaru a tvoří jednotný funkční celek s pozemkem, který je v katastru nemovitosti evidován jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 106m<sup>2</sup> z níž 61m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha objektu. Zbytek pozemku činí zahrada.

Původní objekt je částečně podsklepen, má jedno obytné podlaží a podkroví, které nesouží jako obytné. Užitná plocha celého objektu činí pouhých 46,17m<sup>2</sup> a obestavěný prostor je 376,45m<sup>3</sup>. Jeho svislé konstrukce jsou tvořeny pálenými cihlami, strop nad prvním podzemním podlažím je železobetonový a nad prvním nadzemním podlažím je dřevěný trámový. Střecha je sedlová konstruována ze dřeva a pokryta krytinou z pálených tašek. Dům je celkově v hroším stavu, který odpovídá stáří a zanedbané údržbě a žádá si celkovou rekonstrukci.

Současné dispoziční řešení objektu je 2+1 a tvoří vstup do rodinného domu, kde se nachází předsíň, z níž je možné vstoupit do obývacího pokoje (po pravé straně), ten je dále propojen s ložnicí, nebo do kuchyně, ze které se dá dostat do přistavěné koupelny a na zahradu. Do půdních prostor je možné se dostat pomocí výlezu, který je též v předsíni. Na obrázcích uvedených níže, je pohled uliční a dvorní původního stavu.

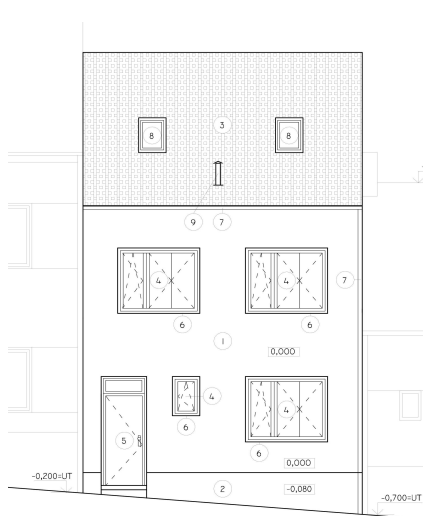


Obrázek 4 - Pohled dvorní před přestavbou

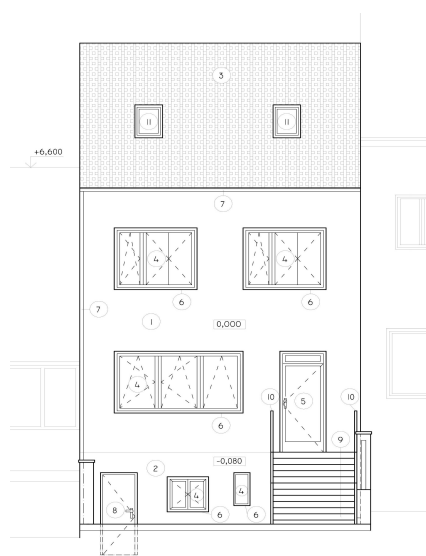


Obrázek 5 - Pohled uliční po přestavbě

Rodinný dům je ve vlastnictví investora. Jeho záměrem je celý dům zrekonstruovat, přistavět další jedno nadzemní podlaží a vytvořit obytné podkroví. Tím vznikne nové dispoziční řešení 5+KK, kde se při vstupu do objektu bude nacházet předsíň, ze které bude po pravé straně vstup do koupelny s WC, nebo vstup do hlavní místnosti, která bude reprezentovat obývací pokoj spojený s kuchyní. Z obývacího pokoje bude umožněn průchod na terasu a zahradu a také se zde nachází schodiště, které propojí 1. a 2. NP. Po výstupu schodiště se bude nacházet chodba 2.NP, ze které se bude dát vstoupit do ložnice, WC nebo pokoje, jehož součástí jsou schody do podkroví, které má sloužit jako obytné a bude rozděleno na další dva pokoje. Veškerá činnost spojená s rekonstrukcí a modernizací rodinného domu s rozšířením bude v práci nazývána přestavbou. Nový uliční a dvorní pohled rodinného domu po přestavbě je na obrázku č. 4 a 5.



Obrázek 6 - Pohled uliční po přestavbě



Obrázek 7 - Pohled dvorní po přestavbě

Práce spojené s přestavbou budou představovat bourací práce a demontáže, odvoz sutí a ostatních stavebních odpadů, posouzení nadzákladového nosného zdiva a jeho případné bourání, montáž pomocné nosné ocelové konstrukce a s tím spojené práce (základové patky), vybudování nových přípojek vody, kanalizace a elektřiny, zhotovení nových nosných svislých a vodorovných konstrukcí, střešní konstrukce a položení krytiny, zhotovení vnitřních příček, montáž výplně otvorů, montáž rozvodů vody, elektřiny

a odpadů, omítnutí vnitřních prostor, montáže podlahových krytin a zařizovacích předmětů, zateplení vnějších obvodových stěn a zhotovení fasádní omítky. Celý objekt i se zahradou bude sloužit zároveň jako zařízení staveniště. Příjezd k objektu je po veřejné komunikaci v ulici Dulánek. Zahrada bude sloužit jako sklad materiálu. Bude na ní umístěno mobilní WC a postavena provizorní buňka, která v určitých fázích výstavby bude sloužit jako zázemí pro dělníky a k uložení pracovních nástrojů a náradí.

Likvidace odpadů bude zajištěna odvozem na nejbližší skládku pomocí kontejnerů, které budou v rámci potřeby uloženy před rodinným domem v ulici Dulánek.

Investor přestavbou předpokládá navýšení hodnoty rodinného domu a následný prodej s případným ziskem. Otázku efektivnosti investice řeší následující kapitoly, ve kterých je navýšení hodnoty určeno rozdílem hodnot rodinného domu před a po přestavbě. Hodnoty budou stanoveny k roku 2016 a konkrétně se bude jednat o věcnou hodnotu stanovenou nákladovým způsobem a o hodnotu tržní stanovenou porovnávacím způsobem.

Tento rodinný dům, jehož přestavba je předmětem této diplomové práce, je v následujících kapitolách označován zkratkou „RD“.

## **3.2 PŘESTAVBA RODINNÉHO DOMU**

Z rozhodnutí investora prodat rodinný dům s vyšší hodnotou, než která je dosavadní, vyplývá nutnost provedení určitých stavebních prací.

Z důvodu špatného technického stavu RD a ve skrze malé užité plochy, se jako nejideálnější řešení jeví provedení celkové přestavby. V projektové dokumentaci původního a nového stavu (viz příloha), je zaznamenáno, v jaké míře bude přestavba provedena. Celý postup je popsán níže.

Z důvodů správného postupu prací je přestavba rozdělena do třech fází. V první fázi přestavby budou probíhat bourací a likvidační práce, nová hydroizolace, zhotovení nové nosné ocelové konstrukce nutné pro nástavbu 2.NP, zhotovení nosných svislých konstrukcí a zhotovení keramicko-železobetonové vodorovné konstrukce nad 1.NP. Dále vstupuje druhá fáze - nástavba, která zahrnuje založení nových svislých konstrukcí 2.NP, zhotovení keramicko-železobetonové vodorovné konstrukce nad 2.NP, provedení nového krovu a položení krytiny. Třetí fáze přestavby pak zahrnuje stavbu nového venkovního schodiště, montáž vnitřního schodiště, osazení výplní otvorů, provedení nových ZTI a elektroinstalace, provedení vnitřních omítek, instalace zařizovacích předmětů, zateplení vnějších obvodových stěn další finální úpravy.

### **3.2.1 První fáze prací spojených přestavbou RD**

- Odstranění původní krytiny střechy a její likvidace,
- demontáž konstrukce původního krovu a jeho likvidace,
- odstranění původního trámového stropu nad 1.NP a jeho likvidace,
- vybourání a likvidace původních vnitřních příček z cihel plných pálených,
- vybourání a likvidace přístavy domu (ozn. 1.03 ve výkresech půdorysu původního stavu viz příloha č. 1 ) sloužící jako koupelna a WC,
- vybourání a likvidace všech stávajících dřevěných výplní otvorů (dveře a okna),
- odstranění a likvidace původního vnitřního vedení ZTI,



- vybourání a likvidace stávající zadní terasy (ozn. 1.06 ve výkresech půdorysu původního stavu viz Příloha č. 1) ,
- odstranění a likvidace původních povrchů podlah v 1.NP,
- vybourání a likvidace příčky v 1.PP (mezi místnostmi P.01 a P.02 výkresu původního stavu 1.PP viz č. 2),
- podřezání stávajících obvodových stěn 1.NP,
- provedení průzkumu stávajících základů, případné dodatečné provedení základů dle potřebného rozsahu, zejména v úrovni obvodových nosných zdí domu,
- provedení tří výkopů a základových patek v hloubce min. 1,2m o rozměrech krajních patek 1300x800mm a střední patky 1300x1300mm. Patky budou sloužit jako základ pro vnitřní nosnou ocelovou konstrukci ze svařovaných profilů sloužících ke statickým účelům nástavby 2. NP,
- nové provedení hydroizolace původní základové desky,
- založení a stavba nové vnitřní nosné ocelové konstrukce ze svařovaných profilů tl 140x160mm sloužícím ke statickým účelům nástavby 2.NP dle výkresové dokumentace – viz Příloha č.6,
- založení nového zdiva systému Porotherm dle nové dispozice 1.NP s důkladným provázáním s původními štitovými svislými konstrukcemi, včetně osazení překladů Porotherm,
- provedení keramicko-železobetonového stropu nad 1.NP Porotherm tl. 250mm s věncem dle výkresové dokumentace a návrhu,
- provedení vnitřního příčkového zdiva ze systému Porotherm dle nové dispozice 1.NP s důkladným provázáním se štitovými stěnami včetně osazení jednotlivých překladů Porotherm nad otvory.

### **3.2.2 Druhá fáze - nástavba**

- Založení nových svislých nosných konstrukcí dle nové dispozice 2.NP s důkladným provázáním se štítovými stěnami ze zdiva Porotherm včetně osazení jednotlivých nosných překladů Porotherm nad otvory,
- provedení keramicko-železobetonové vodorovné konstrukce nad 2.NP Porotherm t. 250mm s věncem dle výkresové dokumentace a návrhu,
- provedení vnitřního příčkového zdiva ze systému Porotherm dle nové dispozice 2.NP s důkladným provázáním se štítovými stěnami včetně osazení jednotlivých překladů Porotherm nad otvory,
- provedení 10ks ocelových sloupků ze svařovaných profilů, které budou schovány v podezdívce nového krovu. Pata těchto sloupků (svislé konzoly) bude přivařena ke kotevní desce ve věnci v úrovni stropu a napříč propojena ocelovými táhly napříč příčným řezem střechy,
- zhotovení nového dřevěného hambálkového krovu pro sedlovou střechu se sklonem 35° včetně parotěsné fólie,
- položení nové krytiny z pálených tašek červeného odstínu a k tomu zhotovení všech příslušných klempířských prvků a osazení dvou střešních oken.

### **3.2.3 Třetí fáze prací spojených s přestavbou RD**

- tepelná izolace střechy,
- provedení podlahových anhydritových potěrů v tl. 3,5 – 5 mm v 1.NP, 2.NP a podkroví,
- provedení rozvodů TZI dle požadavků investora,
- montáž sádkokartonových stěn v podkroví a viditelných částí ocelových profilů nosné konstrukce,
- provedení obkladů a dlažeb v jednotlivých místnostech dle výkresové dokumentace,

- provedení tesařských prací uvnitř domu – dřevěných schodišť mezi 1.NP a 2.NP a Stavba nového venkovního schodiště s terasou směrem do dvora,
- osazení výplní venkovních otvorů novými okny a dveřmi z plastových pěti-komorových profilů,
- provedení rozvodů elektroinstalace dle požadavků investora,
- provedení vnitřních omítek stěn a stropů v 1.NP a 2.NP,
- mlynářských schodů mezi 2.NP a podkrovím a příslušného zábradlí,
- provedení finálních vrstev podlah z PVC, osazení obložkových zárubní vnitřních dveří, vnitřních parapetů a oken,
- provedení konečných vnitřních úprav, maleb, montáž kuchyňské linky a spotřebičů, montáž koupelnových doplňků a nábytku,
- zateplení vnějších obvodových stěn kontaktním zateplovacím systémem z polystyrenu,
- provedení venkovních úprav – fasádních omítek, dřevěné obložení spodní části krovu, venkovních parapetů, venkovních obkladů a dlažeb,
- uvedení venkovních prostor a okolí domu do původního stavu,

Veškeré stavební návrhy a úpravy nových stavebních konstrukcí jsou staticky posouzeny na únosnost.

## **4 OCENĚNÍ PŘED PROVEDENÍM STAVEBNÍCH PRACÍ**

Oceněním před provedením stavebních prací je myšleno zjištění hodnoty RD těsně před zahájením přestavby. K zjištění rozdílu hodnot, který bude sloužit k hodnocení efektivnosti investice je totiž zapotřebí ocenit RD před a po provedení stavebních prací. Hodnoty budou stanoveny pomocí dvou metod ocenění.

Stanovení věcné hodnoty bude provedeno k roku 2016 nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů (Vyhláška č. 53/2016 Sb.).

Pro stanovení tržní hodnoty bude využita metoda přímého porovnání s nemovitými věcmi, se kterými se aktuálně obchoduje na realitním trhu – zjištění tržní hodnoty pomocí porovnávacího způsobu.

### **4.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ**

Zjištění věcné hodnoty RD nákladovým způsobem bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, v kapitole Oceňování staveb nákladovým způsobem, konkrétně pak §10. Ten uvádí, že se cena stavby stanoví součinem ceny stavby v Kč určené nákladovým způsobem ( $CS_N$ ) a koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (koeficient pp).

Záměrem tohoto ocenění RD nákladovým způsobem, je zjištění rozdílu věcné hodnoty přestavbou, pro kterou koeficient pp pozbývá významu

Níže je popsán postup, jakým se tato hodnota určuje a v závěru jsou uvedeny rozdíly věcné hodnoty získané oceněním. Souhrnný výpočet nákladové ceny je pak uveden v tabulce v příloze č. 11

### ***Cena stavby určená nákladovým způsobem - $CS_N$***

Vzorec pro stanovení ceny stavby nákladovým způsobem je uveden v §11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů

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

kde ZCU představuje základní cenu upravenou,  $P_{mj}$  – počet měrných jednotek,  $o$  – opotřebení stavby a hodnoty 1 a 100, které jsou konstanty.

Po vynásobení základní ceny upravené, obestavěného prostoru a opotřebení, jež jsou vypočítány níže, vyjde cena rodinného domu nákladovým způsobem bez koeficientu pp **539 282 Kč**.

### ***Základní cena upravená***

Zjištění základní ceny upravené, v Kč za metr krychlový, je řešeno podle druhu stavby v §12 až 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. V případě mnou oceňovaného rodinného domu se použije § 13, kde je způsob stanovení ZCU uveden vzorcem:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i,$$

kde ZC je základní cena,  $K_4$  – koeficient vybavení stavby,  $K_5$  – koeficient polohový a  $K_i$  – koeficient změny cen stavby.

Po vynásobení hodnoty základní ceny a koeficientů uvedených níže vyjde hodnota základní ceny upravené, která činí pro RD **5 642 Kč** za  $m^3$  obestavěného prostoru.

### ***Základní cena***

Základní cena se uvádí v Kč za metr krychlový obestavěného prostoru a určuje se dle tabulky obsažené v příloze č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů.

Pro přesné zařazení do tabulky je zapotřebí znát typ stavby podle druhu svislé konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení (tabulka č. 5 přílohy č. 11). V případě RD před přestavbou, který před nástavbou disponuje pouze jedním nadzemním podlažím, jde o typ A.

Dle tabulky č. 1 v příloze č. 11 lze tedy vyčíst základní cenu RD. V daném případě je to pak **2290 Kč** za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

### ***Koeficient K<sub>4</sub>***

Slouží k úpravě ceny jednotlivých konstrukcí a vybavení. Přestavuje součet všech cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v tabulce č. 3 v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Hodnotícím kritériem je skutečnost, zda se daná konstrukce či prvek v RD nachází nebo jestli se nejedná o nadstandardní nebo podstandardní konstrukci či vybavení. Koeficient K<sub>4</sub> se vypočte:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n),$$

kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n představuje součet cenových podílů konstrukcí a vybavení.

Protože je výpočet koeficientu K<sub>4</sub> značně rozsáhlý, je uveden v souhrnném výpočtu nákladové ceny, který je obsažen v příloze č. 11 Jeho hodnota činí **0,937**.

### ***Koeficient K<sub>5</sub>***

Koeficient polohový je obsažen v tabulce č. 1 v příloze č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů a zohledňuje v jak veliké a v jakém

typu obce se nemovitá věc nachází. RD je ve městě Brně v městské části Židenice, tudíž je koeficient zvolen na hodnotu **1,23**.

### ***Koeficient $K_i$***

Koeficient změny cen stavby vyjadřuje hodnotu změny cen v období z roku 1994 do současnosti (přestavuje inflaci). Používá se tedy pro přepočtení cen uvedených ve vyhlášce z roku 1994 na ceny současné. Je obsažen v příloze č. 41 předpisu č. 345/2015 Sb., kde je stavbu potřeba zařadit dle kódu CZ-CC, nebo kódu SKP.

V případě RD je to hodnota **2,137**.

### ***Počet měrných jednotek $P_{mj}$***

Pro ocenění RD nákladovým způsobem je potřeba znát jeho obestavěný prostor (OP), který se vypočte podle odstavce 5. přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. OP je rozdělen na tři části, a to na spodní stavbu, vrchní stavbu a zastřešení.

*Tabulka 1 – Výpočet obestavěného prostoru RD před přestavbou*

Část OP	šířka	délka	výška	OP (m <sup>2</sup> )
Spodní stavba	3,9	4,45	2,48	43,04
Vrchní stavba	10,2	5,95	3,5	212,42
Nadezdívka	9,15	5,95	0,45	24,50
Zastřešení	9,15	5,95	1,7	92,55
OP celkem				<b>372,51</b>

## ***Opotřebení***

Na RD před provedením přestavby již byla v roce 1970 provedena částečná rekonstrukce. Z těchto důvodů byla zvolena analytická metoda opotřebení.

Opotřebení je uvedeno v %. Pro výpočet opotřebení RD před provedením přestavby bude použita analytická metoda opotřebení, která je uvedena v odstavci 5 v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Zde je pro analytickou metodu uveden vzorec:

$$\sum_{i=1}^n = \left( \frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \right),$$

kde n představuje počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,  $A_i$  cenové podíly jednotlivých konstrukcí (tabulka č. 3, přílohy č. 21),  $B_i$  – skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,  $C_i$  – předpokládaná životnost.

Opotřebení RD představuje **74,61 %**.

Z důvodu, že analytická metoda opotřebení zohledňuje opotřebení každé konstrukce a vybavení zvláště, je dosti obsáhlá. Její výpočet je proto obsažen v souhrnném výpočtu nákladového ocenění, které je uvedeno v příloze č. 12.

## ***Věcná hodnota RD stanovená nákladovým způsobem před přestavbou***

Věcná hodnota, tedy hodnota bez koeficientu pp, stanovená nákladovým způsobem RD před přestavbou činí **539 282 Kč**.



## 4.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Pro zjištění tržní hodnoty RD před provedením stavebních prací bude použito tržní ocenění porovnávacím způsobem.

Základem pro zjištění hodnoty RD porovnávacím způsobem je vytvoření databáze, která sestává z buď již realizovaných cen prodaných srovnatelných rodinných domů s rodinným domem, který je předmětem ocenění, nebo aktuálně nabízených cen, avšak upravených koeficientem redukce na pramen ceny. Z cen těchto rodinných domů a jejich výměr jsou přepočteny ceny na jeden metr čtvereční užité plochy. Tyto ceny jsou pak u jednotlivých rodinných domů upraveny indexem odlišnosti, který zohledňuje rozdíly mezi oceňovaným a srovnatelným rodinným domem pomocí koeficientů zvolených odhadcem. Z upravených cen je vytvořena průměrná jednotková cena, která po vynásobení užité plochy oceňovaného rodinného domu vyjádří hodnotu rodinného domu.

Souhrnný výpočet tržní hodnoty rodinného domu je obsahem přílohy č. 15.

### ***Užitná plocha RD***

V tabulce je uveden výpočet užité plochy RD

*Tabulka 2 - Užitná plocha před přestavbou*

Podalží	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )
1.PP	11,1
1.NP	50,9
Celkem	62

### ***Databáze rodinných domů***

Databázi tvoří devět rodinných domů, které jsou resp. byly aktuálně nabízeny realitními kanceláři, konkrétně v rozmezí od listopadu 2015 do dubna 2016. Při její sestavování jsem se snažil co nejvíce zohlednit podobnost s RD, především pak co se do velikosti týče, technického stavu, stáří, lokality a skutečnosti, že je objekt v řadové

zástavbě. Pro vytvoření databáze rodinných domů byl jako zdroj inzerce použit portál [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Níže je tabulka s výčtem rodinných domů použitých pro ocenění. Databáze obsahující více informací je obsahem přílohy č. 18.

*Tabulka 3 - Databáze pro RD před přestavbou*

<i>Lokalita</i>	<i>Dispozice</i>	<i>Užitná plocha (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Cena v Kč</i>
Tuřany - Měšťanská	1+1, 1+1, 1+KK	80	2 900 000
Řečkovice - Vránova	5+KK	113	3 700 000
Husovice - Vlachařská	4+1	80	2 000 000
Husovice - Vlachařská	2+1	91	1 999 000
Černovice - Charbulova	3+1, 2+KK	200	5 890 000
Židenice - Jílkova	3+KK, 2+KK	105	2 890 000
Řečkovice - Kronova	3+1	100	2 500 000
Židenice - Čejkova	2+1	80	2 399 000
Husovice - Bří. Mrštíků	2+1	67	2 099 000

### ***Koeficient redukce na pramen ceny***

V případě realizovaného prodeje nemovité věci se koeficient redukce na pramen ceny z pravidla uvažuje hodnota 1. Jelikož je databáze, která slouží pro ocenění rodinného domu, tvořena nabídkovými cenami z inzerce realitních kanceláří, je potřeba na tuto skutečnost brát zřetel. Inzerované ceny jsou ve většině případů nadhodnocené a je tedy třeba je upravit. Hodnota koeficientu se dá určit sledováním nabídky konkrétní nemovitosti. Je-li nemovitá věc nabízena krátkou dobu, její cena je značně nadhodnocená. Postupem času se cena snižuje, dokud z nabídky nezmizí, resp. ji realitní kancelář neprodá.

Mnou vytvořenou databázi jsem sestavil, sledoval a aktualizoval v průběhu šesti měsíců a dle pečlivého uvážení měnil koeficient redukce na pramen ceny v souvislosti aktuálnosti inzerátů. Pohybuje se v rozmezí mezi **0,95** až **0,96**.

### ***Jednotková cena***

Vyjadřuje cenu nemovité věci za měrnou jednotku. Při ocenění rodinného domu jsem použil jako měrnou jednotku metr čtvereční užité plochy. Tato jednotka je nejčastěji užívána v realitní inzerci. Je ovšem potřeba si dát pozor, zda je užité plocha v inzerci správně pojata (např. nepředstavuje-li i výměru pozemku a jiné).

U každého srovnávacího rodinného domu se v databázi jednotková cena určuje zvlášť. Jednotkové ceny jsou uvedeny v souhrnném výpočtu, který je součástí přílohy č. 15.

### ***Index odlišnosti***

Index odlišnosti představuje součin koeficientů  $K_1$  až  $K_8$ . Tyto koeficienty snižují, nebo naopak navyšují cenu oceňovaného rodinného domu oproti konkrétnímu srovnávacímu domu.

Pro ocenění jsem zvolil tyto koeficienty:

- $K_1$  – koeficient úpravy na polohu, resp. lokalitu – představuje polohu v obci v rámci občanské vybavenosti a např. dostupnosti MHD. Také dle lokality, kde žádaná lokalita představuje vyšší hodnotu,
- $K_2$  – koeficient úpravy na technický stav rodinného domu – zohledňuje technický stav srovnávacího rodinného domu,
- $K_3$  – koeficient úpravy na energetickou náročnost – zohledňuje energetickou náročnost srovnávacího rodinného domu,
- $K_4$  – koeficient úpravy na dispoziční řešení – zohledňuje dispoziční řešení srovnávacího rodinného domu (počet místností a jejich uspořádání),
- $K_5$  – koeficient úpravy na možnost parkování – zohledňuje parkovací možnosti srovnávacího rodinného domu (stání před RD nebo vlastní garáž),
- $K_6$  – koeficient úpravy na stáří rodinného domu – zohledňuje stáří, popřípadě čas od rekonstrukce srovnávacího rodinného domu objektivním posouzením,

- $K_7$  – koeficient úpravy na velikost, stav a rovinatost pozemku – zohledňuje výměru pozemku, jeho stav, popřípadě jiné stavby (kůlna) a rovinatost,
- $K_8$  – koeficient úpravy na úvaze znalce – objektivní a uvážené posouzení znalce.

Hodnoty koeficientů jsou voleny ve srovnání oceňovaného RD se srovnávacím. V případě, že jsou skutečnosti, týkající se daného koeficientu, u srovnávacího rodinného domu lepší (měly by navýšit jeho hodnotu), je hodnota koeficientu větší než 1. V opačném případě je hodnota koeficientu menší než 1. Podrobně jsou koeficienty určeny v souhrnném výpočtu, který je obsahem přílohy č. 15.

### ***Jednotková cena oceňovaného rodinného domu***

Po vynásobení jednotkové ceny jednotlivých srovnávacích rodinných domů a indexem odlišnosti dostaneme upravenou hodnotu jednotkové ceny srovnávacích rodinných domů. Z těchto hodnot je posléze vypočítán aritmetický průměr, který vyjadřuje jednotkovou cenu oceňovaného rodinného domu, konkrétně pak **24 990 Kč** za m<sup>2</sup> užitné plochy.

### ***Tržní hodnota rodinného domu***

Poslední fází je vynásobení jednotkové ceny a užitné plochy oceňovaného RD. V realitní praxi se hodnota zaokrouhluje z pravidla na statisíce (zaleží na velikosti sumy).

Výpočet tržní hodnoty RD před přestavbou:

$$TH_P = JC * P_{mj}$$

kde,  $TH_P$  představuje tržní hodnotu stanovenou porovnávacím způsobem,  $JC$  jednotkovou cenou,  $P_{mj}$  – Počet měrných jednotek. Po dosažení:

$$TH_P = 24\,990 * 62$$

vyjde tržní hodnota oceňovaného RD před přestavbou **1 549 388 Kč**.

## 5 NÁKLADY NA STAVEBNÍ PRÁCE

Položkový rozpočet bude sloužit k určení výše základních a vedlejších nákladů na přestavbu RD. Tato kapitola bude rozdělena do několika podkapitol. První bude obsahovat položky, které představují základní náklady a bude veskrze korespondovat s kapitolou 3.2 Přestavba rodinného domu, v níž jsou práce chronologicky seřazeny dle časové posloupnosti. Dále budou vypočteny vedlejší náklady spojené se stavebními pracemi. Obsahem poslední podkapitoly je součet základních a vedlejších nákladů, které dají obraz o celkových nákladech vyvolaných přestavbou. Tyto celkové náklady budou použity pro zjištění efektivnosti investice. Podrobný rozpočet včetně výkazu výměr je součástí přílohy č. 17.

### 5.1 ZÁKLADNÍ NÁKLADY

#### *Bourání konstrukcí, demontáže a likvidace*

- Práce budou zahájeny demontáží stávající střešní krytiny. Její odvoz na skládku bude zajištěn pomocí kontejneru, který již bude přistaven před zahájením samotné demontáže. V rozpočtu je tato položka zaznamenána jako agregovaná v díle 95 – Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách.
- Demontáž konstrukcí tesařských. Představuje kompletní demontáž tesařských konstrukcí krovu a trámového stropu nad 1.NP. Před zahájením demontáže stropu je zapotřebí vybourání původní nadezdívky. Odvoz odpadů zajištěn pomocí kontejnerů. V rozpočtu uvedeno v díle 95 – Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách.
- Bourání a likvidace přistavěné koupelny, vnitřních příček a obvodového nosného zdiva (pouze v dvorní a uliční strany), venkovní železo-betonové terasy a schodiště, stávajícího železo-betonového stropu nad 1.PP a bourání teracových dlaždic. Veškeré tyto bourací práce jsou v položkovém rozpočtu uvedeny v sekci 11 – Bourání konstrukcí. Veškeré odpady budou odváženy na skládku pomocí kontejnerů. V rozpočtu uvedeno v díle 96 – Bourání konstrukcí.

- Poplatky za odvoz a likvidaci sutí na skládku. V rozpočtu je uváděno jako OPN a vypočítáno vynásobením hmotnosti likvidovaného odpadu a cenou, kterou uvádí přepravci na svých internetových stránkách (cena za odvoz i s poplatkem za skládku).

### ***Zemní práce, základy a zvláštní zakládání, hydroizolace***

- Pro založení nové nosné ocelové konstrukce je potřeba vyhloubit ručně tři nové jámy, pro základové patky. Základové patky budou uloženy na polštáři ze šterkopísku a do jámy vlitý bez bednění. Tyto položky jsou v rozpočtu uvedeny v díle 1 -Zemní práce a sekci 2 – Základy a zvláštní zakládání.
- Hydroizolace – V 1.NP bude provedena celková nová hydroizolace a stávající zdivo, bude podřezáno strojní pilou a taktéž nově izolováno. V rozpočtu uvedeno v díle 711 – Izolace proti vodě a 3 – Svislé a kompletní konstrukce.

### ***Založení a stavba nové nosné ocelové konstrukce***

- Založení a stavba nové ocelové nosné konstrukce, která bude ukotvena v nově zbudovaných třech základových patkách. Její provedení je nezbytné z hlediska statické únosnosti spjaté s nástavbou 2.NP. Konstrukce je svařována na místě a v rozpočtu je uvedena v díle 22 – Konstrukce zámečnické.

### ***Svislé a vodorovné konstrukce***

Svislé a vodorovné konstrukce jsou spojeny do jedné podkapitoly, a to z důvodu, že jejich provedení se na skrze jednotlivé podlaží prolínají. Pro přehlednost jsou práce rozděleny na 1.NP, 2.NP a podkroví.

#### **1. 1.NP**

- Založení nového zdiva z pálených cihel Porotherm tl. 440 mm na MVC 5 v 1.NP s důkladným provázáním s původními štítovými stěnami

a s nosnými překlady Porotherm a zateplením překladů. V rozpočtu jsou uvedeny v díle 3 - Svislé a kompletní konstrukce,

- provedení nového keramicko-železobetonového stropu systému Porotherm nad 1.NP společně s věncem. V rozpočtu v díle 4 – Vodorovné konstrukce, kde je také uvedena sestava nosníků,
- provedení nových příček dle nové dispozice 1.NP z cihel Porotherm tl. 115 mm na MVC 5. V rozpočtu uvedeny v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce.

## **2. 2. NP**

- založení nových svislých nosných konstrukcí ze systému Porotherm tl. 400mm dle nové dispozice 2.NP včetně osazení jednotlivých nosných překladů Porotherm nad otvory a zateplení překladů. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce,
- založení zdiva štítových stěn ze systému Porotherm tl. 300 mm na MVC 5 a Porotherm tl 175 mm na MVC 5 dle nové dispozice 2.NP s důkladným provázáním s obvodovým nosným zdivem. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé kompletní konstrukce,
- provedení nového keramicko-železobetonového stropu systému Porotherm nad 2.NP společně s věncem a dobetonování části stropu u schodiště železobetonem. V rozpočtu uvedeno v díle 4 – Vodorovné konstrukce, kde je uveden výčet použitých nosníků,
- provedení nových příček dle nové dispozice 2.NP ze systému Porotherm tl. 115 mm na MVC 5 a Porotherm tl. 140 mm na MVC 5. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce.

## **3. Podkroví**

- Založení nadezdívky dle nové dispozice podkroví ze systému Porotherm tl. 400 mm na MVC 5. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce,

- založení zdiva štítových stěn dle nové dispozice podkroví ze systému Porotherm tl. 175 mm na MVC 5 s důkladným provázáním s nadezdívkou. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce,
- montáž ocelových sloupků ze svařovaných profilů, které budou schovány v podezdívce nového krovu. V rozpočtu uvedeno v díle 762 – Konstrukce tesařské.

### ***Konstrukce tesařské***

- Montáž nového krovu a veškeré práce s ní spojené jsou uvedeny v díle 762 – Konstrukce tesařské. V tabulce níže je uveden výpis prvků krovu,

*Tabulka 4 - Výpis prvků krovu*

Ozn	Popis a název prvku	Šířka	Výška	Délka	Kusů	Průřez	Objem	Plocha
1	Krokve	100,00	160,00	6130,00	14	160,00	1,37	44,66
2	Pozednice	160,00	140,00	5950,00	2	224,00	0,27	7,18
3	Klešitina	80,00	160,00	3720,00	14	128,00	0,67	25,02
4	Zavětrování vodorovné	38,00	140,00	3100,00	6	53,20	0,10	6,63
5	zavětrování šikmé	38,00	140,00	3100,00	6	53,20	0,10	6,63
6	Kleština vrcholová	80,00	160,00	700,00	14	128,00	0,13	4,73
7	Vložka mezi kleštiny	100,00	140,00	300,00	42	140,00	0,18	6,08
	Celkem						2,81	100,94

- montáž parozábrany krovů uvedeno jako agregovaná položka v díle 713 – Izolace tepelné,

### ***Krytiny tvrdé a konstrukce klempířské***

- Položení nové krytiny Samba 11. Soupis veškerých prací je obsažen v díle 21 – Krytiny tvrdé



- zhotovení veškerých klempířských prvků. Soupis všech položek v díle 764 – Konstrukce klempířské,
- provedení tepelné izolace střechy minerálními izolačními deskami Isover. V rozpočtu uvedeno v díle 713 – Izolace tepelné.

### ***Podlahy a podlahové konstrukce***

- Provedení vyztužené betonové mazaniny a následný anhydritový potěr podlah všech podlaží. V rozpočtu uvedeno v díle 63 – Podlahy a podlahové konstrukce. Před provedením podlah jsou instalovány veškeré rozvody, které mají být zabudovány v podlaze,
- provedení tepelné izolace podlah z tvrdého polystyrenu a položení separační folie. V rozpočtu v díle 713 – Izolace tepelné
- provedení nového venkovního schodiště do zahrady. V rozpočtu uvedeno v díle 4 – Vodorovné konstrukce.

### ***Kanalizace, voda, elektromontáže***

- Provedení kanalizační přípojky a rozvodů kanalizací uvnitř RD. V rozpočtu v díle 8 – Trubní vedení a 721 – Vnitřní kanalizace,
- zhotovení vodovodní přípojky a rozvodů teplé a studené vody uvnitř RD. V rozpočtu v díle 8 – Trubní vedení a 722 – Vnitřní vodovod,
- montáž elektrických rozvodů, přípojky a hromosvodu. V rozpočtu uvedeno v díle M21 – Elektromontáže.

### ***Konstrukce truhlářské a tesařské***

- Montáž oken a dveří. V rozpočtu uvedeno v díle 766 – konstrukce truhlářské a 64 – Výplně otvorů,
- hotovení nového schodiště mezi 1. a 2. NP a 2.NP a podkrovím. V rozpočtu uvedeno v díle 762 – Konstrukce tesařské.

### ***Úpravy povrchů vnitřních, sádkartonové stěny, obklady a malby***

- Montáž sádkartonových desek na podhled v podkroví a kolem ocelové konstrukce. V rozpočtu uvedeno v díle 3 – Svislé a kompletní konstrukce,
- provedení omítek vnitřních stěn všech podlaží. V rozpočtu uvedeno v díle 61 – Úpravy povrchu vnitřní,
- provedení obkladů keramickými kachličkami. V rozpočtu uvedeno v díle 781 – obklady keramické,
- aplikace penetračního nátěru a malby stěn a stropů. V rozpočtu uvedeno v díle 784 – Malby.

### ***Podlahové krytiny***

- Položení laminátových podlah a keramických dlažeb. V rozpočtu uvedeno v díle 771 – Podlahy z dlaždic a obklady a 775 – Podlahy vlysované a parketové.

### ***Instalace zařizovacích předmětů a kuchyňské linky***

- Instalace umyvadel, vany (s obezdívkou) wc, elektrického kotle a napojení na vodovod. V rozpočtu uvedeno v díle 725 – Zařizovací předměty,
- kompletace elektrických zásuvek, vypínačů a instalace svítidel a dalších elektrických zařízení. V rozpočtu uvedeno v díle M21 – elektromontáže,
- instalace kuchyňské linky – V rozpočtu uvedeno v díle 766 – Konstrukce truhlářské.

### ***Zateplení vnějších obvodových stěn a fasáda***

- Provedení vnějšího zateplení pomocí kontaktního zateplovacího systému a fasádní omítky. V rozpočtu uvedeno v díle 62 – Úprava povrchů vnějších.

## 5.2 REKAPITULACE NÁKLADŮ PODLE POLOŽKOVÉHO ROZPOČTU

Tabulka 5 – Rekapitulace nákladů podle stavebních děl

Díl	Název	Typ dílu	Dodávka	Montáž	Celkem	%
1	Zemní práce	HSV	0,00	7 360,06	7 360,06	0
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV	22 541,37	2 696,12	25 237,49	1
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	176 915,68	100 216,45	277 132,13	16
4	Vodorovné konstrukce	HSV	128 793,20	112 700,54	241 493,74	14
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	19 130,27	82 812,56	101 942,83	6
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	34 984,72	43 470,90	78 455,62	4
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	47 856,83	17 888,82	65 745,65	4
64	Výplně otvorů	HSV	13 549,50	7 613,71	21 163,21	1
8	Trubní vedení	HSV	1 517,54	2 782,76	4 300,30	0
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	66,12	22 513,92	22 580,04	1
96	Bourání konstrukcí	HSV	1 960,71	54 856,84	56 817,55	3
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	31 583,98	31 583,98	2
711	Izolace proti vodě	PSV	14 179,04	9 216,22	23 395,26	1
713	Izolace tepelné	PSV	32 207,16	12 349,11	44 556,27	3
721	Vnitřní kanalizace	PSV	1 553,30	2 179,50	3 732,80	0
722	Vnitřní vodovod	PSV	0,00	12 755,00	12 755,00	1
725	Zařizovací předměty	PSV	47 654,62	7 526,63	55 181,25	3
733	Rozvod potrubí	PSV	80,40	301,60	382,00	0
735	Otopná tělesa	PSV	68 580,00	1 467,00	70 047,00	4
762	Konstrukce tesařské	PSV	38 546,29	64 435,82	102 982,11	6
764	Konstrukce klempířské	PSV	4 119,32	12 340,06	16 459,38	1
765	Krytiny tvrdé	PSV	43 168,18	17 685,44	60 853,62	3
766	Konstrukce truhlářské	PSV	154 621,71	16 489,62	171 111,33	10
767	Konstrukce zámečnické	PSV	28 131,60	18 602,05	46 733,65	3
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	10 054,46	7 893,00	17 947,46	1
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV	31 225,60	42 101,43	73 327,03	4
781	Obklady keramické	PSV	15 750,87	8 801,35	24 552,22	1
784	Malby	PSV	3 343,47	11 606,62	14 950,09	1
M21	Elektromontáže	MON	44 580,89	31 773,25	76 354,14	4
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU	0,00	13 050,45	13 050,45	1
<b>Cena celkem za základní náklady</b>			<b>985 112,85</b>	<b>777 070,81</b>	<b>1 762 183,66</b>	<b>100</b>

### 5.3 VÝPOČET VEDLEJŠÍCH NÁKLADŮ

#### *Náklady na inženýrskou a projektovou činnost:*

Jsou vypočteny pomocí procentuální přírážky k základním nákladům a představují náklady na zpracování projektové dokumentace a zajištění stavebního řízení. Procentuální přírážka je v případě RD dle celkového základního honoráře stanovena na hodnotu 9,1 %. Náklady na inženýrskou a projektovou činnost činí **160 359 Kč** bez DPH.

#### *Náklady na zařízení staveniště:*

Náklady na zařízení staveniště jsou vypočteny procentuální přírážkou k základním nákladům. Tyto náklady představují především dočasné zábory pro napojení inženýrských sítí nebo zhotovení buňky na zahradě RD. Z důvodů nízkých nákladů na zařízení staveniště je hodnota přírážky nízká – 1%. Celkové náklady na zařízení staveniště tedy činí **17 622 Kč** bez DPH.

#### *Vedlejší náklady celkem*

Součtem nákladů na inženýrskou a projektovou činnost vyjde výše vedlejších nákladů **177 980 Kč** bez DPH.

## 5.4 CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

Celkové náklady vyvolané přestavbou RD se zjistí součtem základních a vedlejších nákladů a připočtením DPH (dle zákona č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z příjmu se použije snížená sazba DPH pro stavby pro bydlení).

### *Rozpis nákladů na přestavbu:*

*Tabulka 6 - Celkové náklady na přestavbu*

Náklady	Cena	DPH (15%)	Cena s DPH
Hlavní náklady	1 762 183 Kč	264 327 Kč	2 026 510 Kč
Vedlejší náklady	177 980 Kč	26 697 Kč	204 677 Kč
Náklady celkem	1 940 163Kč	291 024 Kč	2 231 187 Kč

Po celkovém sečtení základních a vedlejších nákladů vyjde hodnota celkových nákladů na přestavbu RD včetně DPH **2 231 187 Kč**.

## 6 OCENĚNÍ PO PROVEDENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ

Po skončení veškerých stavebních prací, následuje finální stanovení cen RD, které určí věcnou a tržní hodnotu RD po celkové přestavbě. Stejně jako zjištění hodnoty před zahájením stavebních prací bude i nyní hodnota stanovena nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů pro zjištění věcné hodnoty a porovnávacím způsobem pro zjištění tržní hodnoty RD.

### 6.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Nákladový způsob ocenění bude mít, až na drobné odchylky, i po provedení stavebních prací obdobný postup jaký byl před provedením stavebních prací. I nyní se pro stanovení hodnoty nákladovým způsobem užije vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Největší zásluhu na vyšší věcné hodnoty RD bude představovat fakt, že zrekonstruovaný rodinný dům bude mít markantně větší obestavěný prostor, vyšší hodnotu cenového podílu konstrukcí a vybavení (koeficient  $K_4$ ) a především také takřka zanedbatelné opotřebení.

Ocenění RD nákladovým způsobem po provedení přestavby spočívá ve zjištění věcné hodnoty, pro kterou se koeficient  $p_p$  neuvažuje a cena stavby určená nákladovým způsobem se jím nenásobí.

Souhrnný výpočet věcné hodnoty nákladovým způsobem po přestavbě je uveden v příloze č. 13.

#### *Cena stavby určená nákladovým způsobem - $CS_N$*

Vzorec pro stanovení ceny stavby nákladovým způsobem je uveden v §11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů:

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

kde ZCU představuje základní cenu upravenou,  $P_{mj}$  – počet měrných jednotek,  $o$  – opotřebení stavby a hodnoty 1 a 100, které jsou konstanty.

Po vynásobení základní ceny upravené, obestavěného prostoru a opotřebení, jež jsou vypočítány níže, vyjde cena rodinného domu nákladovým způsobem bez koeficientu pp **2 690 707 Kč**.

### ***Základní cena upravená***

Zjištění velikosti základní ceny upravené rodinného domu je uvedeno v §13 ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i,$$

kde ZC je základní cena,  $K_4$  – koeficient vybavení stavby,  $K_5$  – koeficient polohový a  $K_i$  – koeficient změny cen stavby.

Po vynásobení hodnoty základní ceny a koeficientů uvedených níže vyjde hodnota základní ceny upravené, která činí pro RD **5 567 Kč** za  $m^3$  obestavěného prostoru.

### ***Základní cena***

Dle tabulky č. 1 v příloze č. 11 lze tedy vyčíst základní cenu RD. V daném případě je to pak **1975 Kč** za  $m^3$  obestavěného prostoru.

### ***Koeficient $K_4$***

Slouží k úpravě ceny jednotlivých konstrukcí a vybavení. Přestavuje součet všech cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v tabulce č. 3 v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Hodnotícím kritériem je skutečnost, zda se daná konstrukce či prvek v RD nachází nebo jestli se nejedná o nadstandardní nebo podstandardní konstrukci či vybavení. Koeficient  $K_4$  se vypočte:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n),$$

kde 1 a 0,54 jsou konstanty a n představuje součet cenových podílů konstrukcí a vybavení.

Protože je výpočet koeficientu  $K_4$  značně rozsáhlý, je uveden v souhrnném výpočtu nákladové ceny, který je obsažen v příloze č. 13. Jeho hodnota činí **0,9748**.

#### ***Koeficient $K_5$***

RD je ve městě Brně v městské části Židenice, tudíž je koeficient zvolen na hodnotu **1,23**.

#### ***Koeficient $K_i$***

Koeficient změny cen stavby vyjadřuje hodnotu změny cen v období z roku 1994 do současnosti (přestavuje inflaci). Používá se tedy pro přepočtení cen uvedených ve vyhlášce z roku 1994 na ceny současné. Je obsažen v příloze č. 41 předpisu č. 345/2015 Sb., kde je stavbu potřeba zařadit dle kódu CZ-CC, nebo kódu SKP.

V případě RD je to hodnota **2,137**.

#### ***Počet měrných jednotek $P_{mj}$***

Výpočet nově vzniklého obestavěného prostoru je stejný jako RD před přestavbou a je znázorněn v tabulce níže.



Tabulka 7 – Výpočet obestavěného prostoru RD po přestavbě

Část OP	šířka	délka	výška	OP (m <sup>2</sup> )
Spodní stavba	3,9	4,45	2,35	40,78
Vrchní stavba	9,15	5,95	6,5	353,88
Nadezdívka	9,15	5,95	0,5	27,22
Zastřešení	9,15	5,95	1,725	93,91
OP celkem				<b>515,80</b>

### **Opotřebení**

Opotřebení je uvedeno v %. Pro výpočet opotřebení rodinného domu po provedení přestavby bude použita taktéž analytická metoda opotřebení, a to proto, že RD bude disponovat některými původními konstrukcemi, která je uvedena v odstavci 5 v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů. Zde je pro analytickou metodu uveden vzorec:

$$\sum_{i=1}^n = \left( \frac{B_i}{C_i} * 100A_i \right),$$

kde n představuje počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících, A<sub>i</sub> cenové podíly jednotlivých konstrukcí (tabulka č. 3, přílohy č. 21), B<sub>i</sub> – skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, C<sub>i</sub> – předpokládaná životnost.

Výše opotřebení je **6,29 %**.

Z důvodu, že analytická metoda opotřebení zohledňuje opotřebení každé konstrukce a vybavení zvláště, je dosti obsáhlá. Její výpočet je proto obsažen v souhrnném výpočtu nákladového ocenění, které je uvedeno v příloze č. 14.

### **Věcná hodnota RD stanovená nákladovým způsobem po přestavbě**

Věcná hodnota RD po přestavbě tedy činí bez koeficientu pp **2 690 707 Kč**.

## 6.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Pro zjištění tržní hodnoty rodinného domu po provedení stavebních prací bude použito tržní ocenění porovnávacím způsobem stejně jako v kapitole 4 Oceňování ocenění před provedením stavebních prací.

Souhrnný výpočet tržní hodnoty rodinného domu je obsahem přílohy č. 16.

### *Užitná plocha RD*

Níže je uvedena tabulka výpočtu užitné plochy RD, která se oproti RD před přestavbou výrazně navýšila.

*Tabulka 8 - Užitná plocha po přestavbě*

Podlaží	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )
1.PP	11,55
1.NP	43,07
2.NP	45,79
Podkroví	44,94
Celkem	133,8

### *Databáze rodinných domů*

Databázi tvoří osm rodinných domů, které jsou resp. byly aktuálně nabízeny realitními kanceláři, konkrétně v rozmezí od listopadu 2015 do dubna 2016. Při její sestavování jsem se snažil co nejvíce zohlednit podobnost s RD, především pak co se do velikosti týče, technického stavu, stáří, lokality a skutečnosti, že je objekt v řadové zástavbě. Pro vytvoření databáze rodinných domů byl jako zdroj inzerce použit portál [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Níže je tabulka s výčtem rodinných domů použitých pro ocenění. Databáze obsahující více informací je obsahem přílohy č. 19.

*Tabulka 9 - Databáze pro RD po přestavbě*

Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena v Kč
Židenice - Jílkova	5+1	216	6 800 000
Žebětín - Ríšova	2+1	75	4 300 000
Židenice - Tábořská	5+KK	130	7 400 000
Černovice	4+2	135	5 990 000
Židenice - Jílkova	3*2KK	150	6 990 000
Slatina - Kobylnická	4+KK	116	5 350 000
Slatina	3+1	150	5 900 000
Husovice - Hálkova	2+KK, 3+1	150	6 490 000

### ***Koeficient redukce na pramen ceny***

Mnou vytvořenou databází jsem sestavil, sledoval a aktualizoval v průběhu šesti měsíců a dle pečlivého uvážení měnil koeficient redukce na pramen ceny v souvislosti aktuálnosti inzerátů.

Pohybuje se v rozmezí mezi **0,93** až **0,96**.

### ***Jednotková cena***

Vyjadřuje cenu nemovité věci za měrnou jednotku. Při ocenění rodinného domu jsem použil jako měrnou jednotku metr čtvereční užitné plochy. Tato jednotka je nejčastěji užívána v realitní inzerci. Je ovšem potřeba si dát pozor, zda je užitná plocha v inzerci správně pojata (např. nepředstavuje-li i výměru pozemku a jiné).

U každého srovnávacího rodinného domu se v databázi jednotková cena určuje zvlášť. Jednotkové ceny jsou uvedeny v souhrnném výpočtu, který je součástí přílohy č. 16.

## ***Index odlišnosti***

Index odlišnosti představuje součin koeficientů  $K_1$  až  $K_8$ . Tyto koeficienty snižují, nebo naopak navyšují cenu oceňovaného rodinného domu oproti konkrétnímu srovnávacímu domu.

Pro ocenění jsem zvolil tyto koeficienty:

- $K_1$  – koeficient úpravy na polohu, resp. lokalitu – představuje polohu v obci v rámci občanské vybavenosti a např. dostupnosti MHD. Také dle lokality, kde žádaná lokalita představuje vyšší hodnotu,
- $K_2$  – koeficient úpravy na technický stav rodinného domu – zohledňuje technický stav srovnávacího rodinného domu,
- $K_3$  – koeficient úpravy na energetickou náročnost – zohledňuje energetickou náročnost srovnávacího rodinného domu,
- $K_4$  – koeficient úpravy na dispoziční řešení – zohledňuje dispoziční řešení srovnávacího rodinného domu (počet místností a jejich uspořádání),
- $K_5$  – koeficient úpravy na možnost parkování – zohledňuje parkovací možnosti srovnávacího rodinného domu (stání před RD nebo vlastní garáž)
- $K_6$  – koeficient úpravy na stáří rodinného domu – zohledňuje stáří, popřípadě čas od rekonstrukce srovnávacího rodinného domu objektivním posouzením,
- $K_7$  – koeficient úpravy na velikost, stav a rovinatost pozemku – zohledňuje výměru pozemku, jeho stav, popřípadě jiné stavby (kůlna) a rovinatost,
- $K_8$  – koeficient úpravy na úvaze znalce – objektivní a uvážené posouzení znalce.

Hodnoty koeficientů jsou voleny ve srovnání oceňovaného RD se srovnávacím. V případě, že jsou skutečnosti, týkající se daného koeficientu, u srovnávacího rodinného domu lepší (měly by navýšit jeho hodnotu), je hodnota koeficientu větší než 1. V opačném případě je hodnota koeficientu menší než 1. Podrobně jsou koeficienty určeny v souhrnném výpočtu, který je obsahem přílohy č. 16.

### ***Jednotková cena oceňovaného RD***

Po vynásobení jednotkové ceny jednotlivých srovnávacích rodinných domů a indexem odlišnosti dostaneme upravenou hodnotu jednotkové ceny srovnávacích rodinných domů. Z těchto hodnot je vypočítán aritmetický průměr, který vyjadřuje jednotkovou cenu oceňovaného rodinného domu, konkrétně pak **40 969 Kč** za m<sup>2</sup> užitné plochy.

### ***Tržní hodnota rodinného domu***

Poslední fází je vynásobení jednotkové ceny a užitné plochy oceňovaného RD. V realitní praxi se hodnota zaokrouhluje z pravidla na statisíce (zaleží na velikosti sumy).

Výpočet tržní hodnoty RD před přestavbou:

$$TH_P = JC * P_{mj}$$

kde, TH<sub>P</sub> představuje tržní hodnotu stanovenou porovnávacím způsobem, JC jednotkovou cen, P<sub>mj</sub> – Počet měrných jednotek. Po dosazení:

$$TH_P = 40\,967 * 133,88$$

vyjde tržní hodnota oceňovaného RD po přestavbě **5 481 427 Kč**.

## 7 ZHODNOCENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ

V této kapitole budou shrnuty a porovnány dva způsoby ocenění, konkrétně ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů a stanovení tržní hodnoty pomocí porovnávacího způsobu, a to s ohledem na rodinný dům před a po zahájení stavebních prací. Hlavním obsahem však bude srovnání těchto hodnot s náklady na stavební práce, které vzniknou v průběhu přestavby rodinného domu. Toto srovnání následně odhalí, zda jsou vložené investice do takto navržené přestavby efektivní, či nikoliv a má-li tedy tento investiční záměr významné opodstatnění.

### 7.1 NAVÝŠENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Navýšení věcné hodnoty vyjádří rozdíl mezi věcnou hodnotou před a po provedení stavebních prací. Odhalí tedy, o jakou částku se věcná hodnota navýší. Pro stanovení rozdílu jsou použity hodnoty, které byly stanoveny nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů v přecházejících kapitolách. Výpočet navýšení je uveden v následující tabulce.

*Tabulka 10 - Navýšení věcné hodnoty*

Věcná hodnota před přestavbou	539 282 Kč
Věcná hodnota po přestavbě	2 690 707 Kč
Navýšení věcné hodnoty	2 151 425 Kč

Rozdíl věcných hodnot před a po provedení stavebních prací představuje částku **2 151 425 Kč**. Tento rozdíl hodnot bude dále použit pro zjištění efektivnosti investice z pohledu věcné hodnoty.

## 7.2 NAVÝŠENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Navýšení tržní hodnoty vyjádří rozdíl mezi tržní hodnotou před po provedení stavebních prací. Odhalí, o jak velkou částku se tržní hodnota navýší. Pro stanovení tohoto rozdílu jsou použity tržní hodnoty, které byly stanoveny tržním porovnáním RD v předchozích kapitolách. Výpočet navýšení je uveden v následující tabulce.

*Tabulka 11 - Navýšení tržní hodnoty*

Tržní hodnota před přestavbou	1 549 388 Kč
Tržní hodnota po přestavbě	5 481 427 Kč
Navýšení tržní hodnoty	3 932 039 Kč

Rozdíl mezi tržní hodnotou před a po provedení stavebních prací představuje částku **3 932 039 Kč**. Tento rozdíl hodnot bude dále použit pro zjištění efektivnosti investice z pohledu tržní hodnoty.

## 7.3 EFEKTIVNOST INVESTICE Z POHLEDU VĚCNÉ HODNOTY

Celkové náklady, které jsou obsahem kapitoly 5 – Náklady na stavební práce, podají informaci o tom, kolik finančních prostředků bude potřeba na zajištění přestavby rodinného domu. Tyto náklady jsou níže srovnávány s navýšením věcné hodnoty.

*Tabulka 12 - Efektivnost investice z pohledu věcné hodnoty*

Položka	Cena
Navýšení věcné hodnoty	2 154 425 Kč
Celkové náklady na stavební práce	2 231 188,00 Kč
Zhodnocení	- 79 762,00 Kč

Přestože se věcná hodnota RD navýšila o 399 %, náklady na jeho přestavbu jsou větší o 79 762 Kč oproti rozdílu mezi věcnou hodnotou před a po přestavbě. Tato

skutečnost však neznámá, že by navýšení věcné hodnoty neodpovídalo zhodnocení nemovitosti jako takové. Příčinou záporného výsledku je fakt, že oproti navýšení věcné hodnoty, jsou v základních nákladech zahrnuty bourací práce, demontáže a likvidace sutí.

#### 7.4 EFEKTIVNOST INVESTICE Z POHLEDU TRŽNÍ HODNOTY

Efektivnost investice opět odhalí suma celkových nákladů na přestavbu RD, v porovnání však s rozdílem mezi tržní hodnotou před a po provedení stavebních prací stanovenou porovnávacím způsobem, jež je obsahem předcházejících kapitol: 4 – Ocenění před provedením stavebních prací a 6 – Ocenění po provedení stavebních prací.

V tabulce níže je uveden zisk, který by teoreticky mohl být dosažen při koupi rodinného domu, jeho přestavbě a následným prodejem na realitním trhu.

*Tabulka 13 - Efektivnost investice z pohledu tržní hodnoty*

Položka	Cena
Rozdíl mezi hodnotami RD	3 932 239 Kč
Náklady na stavební práce	2 231 187 Kč
Zisk	1 700 852 Kč
Příjem	3 250 240 Kč

V tabulce je vidět, že by se případný zisk z prodeje RD mohl pohybovat okolo částky 1 700 852 Kč včetně pozemku. Otázkou je, zda se dá mluvit přímo o zisku, protože investor daný rodinný dům již před přestavbou vlastnil. Z toho důvodu je dobré zmínit i příjem z prodeje RD, který by v daném případě mohl dosáhnout výše okolo 3 250 000 Kč.



## 8 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, zda investice vložená do změny dokončené stavby pro bydlení odpovídá zhodnocení nemovitosti provedenými změnami. Jako stavbu pro bydlení jsem zvolil rodinný dům, který se blížil ke konci své životnosti a navíc svým dispozičním uspořádáním a estetičností neodpovídá nárokům moderního bydlení. Pro zachycení smyslu cíle jsem se rozhodl vytvořit modelovou situaci, ve které by investor, jakožto vlastník nemovité věci, měl zájem vložit finanční prostředky do přestavby, navýšit hodnotu této nemovité věci a následně ji prodat se ziskem. Přestavbou je v práci myšlena celková rekonstrukce a rozšíření rodinného domu nástavbou. Zda investice odpovídá zhodnocení rodinného domu provedenými změnami, je hlavním přínosem této práce.

Aby bylo možné posoudit efektivnost investice, bylo zapotřebí stanovit hodnotu rodinného domu před a po provedení stavebních prací a výši celkových nákladů vyvolaných přestavbou. Pro objektivnější vyjádření hodnoty rodinného domu, jsem zvolil dvě metody ocenění, a to metodu ocenění nákladovým způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých předpisů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů a metodu tržního ocenění porovnávacím způsobem.

V práci použité ocenění nákladovým způsobem určuje hodnotu rodinného domu jako věcnou hodnotu. Rozdílem věcné hodnoty před a po provedení přestavby jsem získal rozsah navýšení věcné hodnoty rodinného domu, konkrétně částku 2 151 425 Kč. Oceněním porovnávacím způsobem jsem zjistil tržní hodnotu rodinného domu a při porovnání této hodnoty před a po provedení přestavby jsem získal hodnotu 3 932 039 Kč.

Celkové náklady vyvolané přestavbou jsou zjištěny pomocí položkového rozpočtu jako náklady základní, a přirážkou k těmto základním nákladům, jak o náklady vedlejší. Tyto celkové náklady činí 2 231 187 Kč včetně snížené sazby DPH. Od navýšené věcné a tržní hodnoty jsou tyto celkové náklady odečteny a následně odhalily do jaké míry je investice efektivní.

V případě věcné hodnoty je, pro rozdíl mezi navýšením RD a náklady vyvolanými přestavbou, použit pojem zhodnocení, které vyšlo – 79 762 Kč. Tento záporný výsledek se dal očekávat, protože ve stanovení věcné hodnoty není promítnut fakt, že při

přestavbě, která je záměrem této diplomové práce, vzniknou náklady, které nikterak hodnotu rodinného domu nenavýší. Tím jsou myšleny náklady spojené s bouráním a demontáží starých konstrukcí a jejich likvidace.

U hodnoty tržní je pro hodnocení investice použit pojem zisk. Ten v případě odečtení nákladů vyvolaných přestavbou RD od zhodnocení tržní hodnoty představuje částku 1 700 852 Kč. Takového zisku by bylo možné dosáhnout při prodeji rodinného domu na trhu s nemovitými věcmi.

Z mého úsudku se zdá být investice do takto navržené změny dokončené stavby efektivní i přes na první pohled zavádějící záporné zhodnocení věcné hodnoty.

## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2014. 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1.

MARKOVÁ, Leonora: *Ceny ve stavebnictví*. Brno: VUT FAST Brno, 2015

SUPERATOVÁ, A. *Současné oceňovací předpisy*. 1. vydání. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2011. 68 s. ISBN 978-80-214-4565-9.

TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B.: *Ceny ve stavebnictví I: Rozpočtování a kalkulace*, Brno : ÚRS Brno, 1999. 206 s. ISBN 80-200-0791-1

KALABIS, Petr. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR. *Odhadce a oceňování majetku*. 2011, roč. 17.

ÚRS PRAHA, A. S. *Rozpočtování a oceňování stavebních prací*, 2009.

HOLOUBKOVÁ, M. *Rozpočtování a oceňování staveb – metody používané v České republice*. 2009. 93 s., 64 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

ČSN 73-4301. Obytné budovy. ČNI Praha. Červen, 2004.

RTS, a.s. [www.rts.cz](http://www.rts.cz) [online], 2015 [cit. 2016-04-23]. Dostupné z: <<http://www.rts.cz/buildpower.aspx>>.

## **10 SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 – Výpočet obestavěného prostoru RD před přestavbou

Tabulka 2 - Užitná plocha před přestavbou

Tabulka 3 - Databáze pro RD před přestavbou

Tabulka 4 - Výpis prvků krovu

Tabulka 5 – Rekapitulace nákladů podle stavebních dílů

Tabulka 6 - Celkové náklady na přestavbu

Tabulka 7 – Výpočet obestavěného prostoru RD po přestavbě

Tabulka 8 - Užitná plocha po přestavbě

Tabulka 9 - Databáze pro RD po přestavbě

Tabulka 10 - Navýšení věcné hodnoty

Tabulka 11 - Navýšení tržní hodnoty

Tabulka 12 - Efektivnost investice z pohledu věcné hodnoty

Tabulka 13 - Efektivnost investice z pohledu tržní hodnoty

## 11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Struktura položkového rozpočtu

Obrázek 2 - přímé porovnání

Obrázek 3 - Nepřímé porovnání

Obrázek 4 – Pohled dvorní před přestavbou

Obrázek 5 – Pohled uliční před přestavbou

Obrázek 6 – Pohled dvorní po přestavbě

Obrázek 7 – Pohled dvorní po přestavbě

## 12 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 – Půdorys 1. NP – původní stav
- Příloha č. 2 – Půdorys 1. PP – původní stav
- Příloha č. 3 – Střechy a půdy – původní stav
- Příloha č. 4 – Svislý řez A-A – původní stav
- Příloha č. 5 – Půdorys 1. PP – nový stav
- Příloha č. 6 – Půdorys 1. NP – nový stav
- Příloha č. 7 – Půdorys 2. NP – nový stav
- Příloha č. 8 – Půdorys podkroví – nový stav
- Příloha č. 9 – Krov – nový stav
- Příloha č. 10 – Svislý řez A-A – nový stav
- Příloha č. 11 – Ocenění nákladovým způsobem před přestavbou
- Příloha č. 12 – Analytické opotřebení RD před přestavbou
- Příloha č. 13 – Ocenění nákladovým způsobem po přestavbě
- Příloha č. 14 – Analytické opotřebení RD po přestavbě
- Příloha č. 15 – Tržní ocenění porovnávacím způsobem před přestavbou
- Příloha č. 16 – Tržní ocenění porovnávacím způsobem po přestavbě
- Příloha č. 17 – Položkový rozpočet
- Příloha č. 18 – Databáze pro RD před přestavbou
- Příloha č. 19 – Databáze pro RD po přestavbě

## 13 PŘÍLOHY