



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## PROBLEMATIKA URČENÍ HODNOTY U STAVEB PRO SPORT A REKREACI

PROBLEMATICS OF THE DETERMINATION OF THE VALUE OF CONSTRUCTIONS FOR  
SPORT AND RECREATION

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Patrik Kučera

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.

BRNO 2018



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Patrik Kučera
Název	Problematika určení hodnoty u staveb pro sport a rekreaci
Vedoucí práce	doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

1. Tichá, A., Marková, N., Puchýř, B.: Ceny ve stavebnictví
2. Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: Efektivnost investic
3. Veškerá dokumentace vybrané stavby pro sport nebo rekreaci
4. Zákon č. 151/1997Sb., O oceňování majetku ve znění dalších změn a doplňků
5. Vybrané oceňovací SW produkty

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

1. Možnosti stanovení ceny stavby pro sport a rekreaci
  2. Určení hodnoty objektu pro sport a rekreaci
  3. Charakteristika vybrané stavby pro sport a rekreaci
  4. Stanovení ceny vybrané stavby pro sport a rekreaci
  5. Stanovení hodnoty vybrané stavby pro sport a rekreaci
  6. Vyhodnocení získaných poznatků
- Cíl práce: Stanovení ceny dodávky stavby pro sport a rekreaci a její porovnání s určenou hodnotou
- Výstup práce: Posoudit existenci případného rozdílu mezi cenou a hodnotou u objektu pro sport a rekreaci

## **STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

---

doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.  
Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce s názvem Problematika určení hodnoty u staveb pro sport a rekreaci se zabývá zjištěním případného rozdílu mezi cenou dodávky stavby a hodnotou stavby. Práce je rozdělena na dvě části, na teoretickou a praktickou. Teoretická část definuje hodnotu a cenu, dále pak popisuje možnosti stanovení ceny stavby. V praktické části je rozebrána nabídková cena od zhotovitele a na základě tržního porovnání je stanovena hodnota vybrané stavby pro sport a rekreaci. Vybraná stavba pro sport a rekreaci je nově vybudovaná dřevostavba v obci Loučná nad Desnou, v části Kouty nad Desnou. Cílem této práce je stanovení ceny dodávky stavby, její porovnání s určenou hodnotou a následně posoudit existenci případného rozdílu.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Cena, hodnota, investice, nemovitost, rozpočet, položkový rozpočet, metody oceňování, dřevostavba, stavba pro sport a rekreaci

## **ABSTRACT**

This diploma thesis called Problematics of the Determination of the Value of Constructions for Sport and Recreation deals with the finding of a possible difference between the price of the delivery of the building and the value of the building. The thesis is divided into two parts, theoretical and practical. The theoretical part defines value and price and then describes the possibilities of determining the price of the construction. In the practical part the offer price is analyzed and based on the market comparison the value of the selected building for sport and recreation is determined. The selected building for sport and recreation is a newly built wooden building in the village of Loučná nad Desnou. The aim of this thesis is to determine the price of the delivery of the building, its comparison with the determined value and after that to assess the existence of any difference.

## **KEYWORDS**

Price, value, investment, real estate, budget, itemized budget, valuation methods, wooden house, building for sport and recreation

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP**

Bc. Patrik Kučera *Problematika určení hodnoty u staveb pro sport a rekreaci*. Brno, 2018. 68 s., 26 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

## **PROHLÁŠENÍ**

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

V Brně dne 8. 1. 2018

---

Bc. Patrik Kučera  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Poděkování za cenné rady a odborné vedení patří vedoucímu mé diplomové práce doc.  
Ing. Bohumilu Puchýřovi, CSc.

# Obsah

Úvod.....	9
<b>1. CENA A HODNOTA.....</b>	<b>10</b>
1.1 Druhy cen.....	10
<b>2. INVESTICE VE VÝSTAVBĚ V ČR.....</b>	<b>12</b>
2.1 Účastníci investičního procesu.....	13
2.2 Podmínky pro sjednávání ceny.....	13
<b>3. ROZPOČET STAVBY.....</b>	<b>15</b>
3.1 Základní pojmy.....	16
3.2 Položkový rozpočet.....	17
3.2.1 Základní rozpočtové náklady.....	19
3.2.2 Vedlejší rozpočtové náklady.....	20
3.2.3 Kompletační činnost.....	22
3.3 Souhrnný rozpočet.....	22
3.4 Individuální kalkulace.....	24
<b>4. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>26</b>
4.1 Základní pojmy.....	26
4.4.1 Nemovitost.....	26
4.4.2 Stavba.....	27
4.4.3 Pozemek.....	28
4.4.4 Parcela.....	28
4.4.5 Zastavěná plocha stavby.....	28
4.4.6 Obestavěný prostor stavby.....	29
4.2 Způsoby oceňování.....	30
4.2.1 Nákladový způsob.....	30
4.2.2 Porovnávací způsob.....	31
4.2.3 Výnosový způsob.....	32
4.2.3.1 Potencionální hrubý výnos.....	33
4.2.3.2 Efektivní hrubý výnos.....	34
4.2.3.3 Čistý provozní výnos.....	35
4.2.3.4 Čistý provozní výnos po odpočtu splátek.....	36
4.2.3.5 Transformace výnosů na současnou hodnotu.....	36
4.2.3.6 Rizika ve vztahu k nemovitostem.....	38
4.2.4 Porovnávací způsob – obecná metoda.....	39
<b>5. CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ STAVBY.....</b>	<b>42</b>



5.1	Obecné informace .....	42
5.1.1	Technická charakteristika objektu.....	44
5.1.2	Popis podlaží .....	45
5.1.2.1	1NP.....	45
5.1.2.2	2NP.....	45
5.2	Nabídková cena od zhotovitele – stanovení ceny dodávky .....	45
<b>6.</b>	<b>STANOVENÍ HODNOTY VYBRANÉ STAVBY .....</b>	<b>49</b>
6.1	Předmět ocenění .....	49
6.2	Podklady pro ocenění .....	52
6.3	Kritéria pro výběr objektů pro ocenění .....	53
6.4	Objekty pro porovnání .....	54
6.5	Metodika určení rozpětí určujících koeficientů .....	59
6.6	Zjištění hodnoty stavby metodou přímého porovnání .....	61
6.7	Vyhodnocení .....	62
	Závěr .....	63
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	65
	SEZNAM ZKRATEK.....	66
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	66
	SEZNAM TABULEK.....	67
	SEZNAM PŘÍLOH.....	68

## Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou určení hodnoty u staveb pro sport a rekreaci. Cílem této práce je stanovit cenu dodávky stavby pro sport a rekreaci a porovnat ji s určenou hodnotou. Na základě tržního porovnání nemovitostí pak posoudit existenci případného rozdílu mezi cenou a hodnotou u objektu.

Teoretická část se nejprve věnuje rozdílu mezi cenou a hodnotou. Je totiž všeobecně známo, že dochází často k zaměňování těchto pojmů. Následně jsou také zmíněny všechny druhy cen. Dále je v teoretické části popsána investiční výstavba v ČR, jaké podle právních norem rozlišujeme ceny, jaké máme účastníky investičního procesu a jaké jsou podmínky pro sjednání ceny. V další části je vysvětlen rozpočet stavby, který je zapotřebí pro stanovení ceny dodávky stavby. V této kapitole se čtenář seznámí se základními pojmy rozpočtu, které podklady jsou zapotřebí pro sestavení rozpočtu, jaké jsou základní a vedlejší rozpočtové náklady a jaké máme druhy rozpočtů. Z větší části je zde vysvětleno oceňování nemovitostí, především jaké máme metody. Toto téma je nezbytné pro zpracování praktické části, kde je využita metoda tržního porovnání pro ocenění nemovitosti.

Pro praktickou část je vybrána konkrétní stavba pro sport a rekreaci, a to novostavba rodinného domu v obci Loučná nad Desnou, v její části Kouty nad Desnou, která se nachází v okrese Šumperk, 22 km severně od Šumperka. V podhůří Jeseníků investor realizoval výstavbu dřevostavby za účelem rekreace a provozování zimních sportů. Jelikož je dřevostavba postavena podle předem stanoveného rozpočtu, bude zajímavé zjistit její aktuální nebo budoucí tržní hodnotu, kterou lze stanovit na základě porovnání tržních cen podobných nemovitostí.

# 1. CENA A HODNOTA

Při oceňování nemovitostí se můžeme setkat s řadou cen či hodnot. V praxi však dochází často k záměně významu těchto pojmů. Nejprve je nutné odlišit pojem cena a hodnota.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. definuje ve své knize cenu jako požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Částka zůstává historickým faktem a její výše je nebo není zveřejněna. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Ve své knize také uvádí, že hodnota není požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, kde na jedné straně jsou kupující a na druhé straně prodávající. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. [1]

## 1.1 Druhy cen

- **Cena pořizovací (historická)** – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, především staveb, cena v sobě jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Využívá se nejčastěji v účetní evidenci.
- **Cena reprodukční** – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji za pomoci technicko hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod.
- **Tržní cena** – Cena, za kterou je v daném místě a čase možné věc koupit nebo prodat.
- **Obvyklá cena** – Cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 např. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

- **Výchozí cena** – při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.
- **Vlastní cena** – tvořena až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.
- **Jednotková cena** – cena za jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , m, ks, ha, t).
- **ZC – základní cena** – jednotková cena, stanovené v předpisu pro objekt standartního provedení.
- **ZCU – základní cena upravená** – jednotková cena získaný ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek apod.
- **Věcná hodnota** – reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad.
- **Výnosová hodnota** – představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [2]

## 2. INVESTICE VE VÝSTAVBĚ V ČR

Mezi odběrateli a dodavateli, odběrateli a zhotoviteli nebo investory a dodavateli dochází na stavebním trhu ke směně zboží (výrobků, výkonů, služeb a prací) za účelem získání nového stavebního díla nebo upraveného stávajícího díla, a to za určité ceny.

Pojem ceny ve stavebnictví zahrnuje:

- ceny v investiční výstavbě (novostavby, rekonstrukce, modernizace),
- ceny nemovitostí (stávající objekty).

Podle právních norem rozlišujeme ceny:

- smluvní (podle zákona o cenách), která se dále člení na:
  - volné (sjednané ve smlouvě),
  - regulované (podle zákona je možná regulace ceny: věcným usměrňováním, časovým usměrňováním, úředním stanovením),
- zjištěné (podle zákona o oceňování majetku), ty se dále člení na ceny majetku:
  - nemovitého (stavby, pozemky),
  - movitého (auta, stroje),
  - finančního.

V investiční výstavbě je možné se setkat s různými druhy zboží, které jsou klasifikovány, tříděny a číslovány ve statistických klasifikacích. Jedná se např. o:

- stavební materiály, polotovary, hmoty,
- stavební a montážní práce,
- stavební konstrukce,
- stavební objekty, u nichž rozlišujeme pojmy:
  - novostavba – nově budovaný stavební objekt, má charakter hmotně investičního majetku a tvoří ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby,
  - rekonstrukce – stavební úpravy, u objektu se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení, zásahy na stavebních konstrukcích mají za následek změnu technických parametrů nebo i účel stavebního objektu,
  - modernizace – stávající části objektu se nahrazují modernějšími tak, aby se odstranily následky opotřebení a zastarání, zvyšuje se vybavenost a použitelnost objektu,

- rozšíření – přístavba nebo nástavba,
- oprava – odstranění částečného opotřebení nebo poškození různých částí stavebního objektu za účelem uvedení těchto částí do provozuschopného stavu,
- dopravní výkony a práce strojů,
- projektové práce a inženýrská činnost,
- konzultační, poradenské a jiné služby.

## 2.1 Účastníci investičního procesu

Účastníky investičního procesu na stavebním trhu mohou být právnické u fyzické osoby. Ve smlouvě jsou pak subjekty podle právních norem různě označovány. Rozlišují se pojmy objednatel a zhotovitel, jinde zase odběratel a dodavatel.

Účastníky investičního procesu jsou:

- subjekty stavebního trhu – z pohledu účasti v investičním procesu jsou:
  - přímí účastníci (investor, projektant, dodavatel),
  - nepřímí účastníci (stavební úřady, peněžní ústavy, konzultační firmy aj.),
- investor (objednatel, odběratel, stavebník) – právnická nebo fyzická osoba, na základě finančních prostředků této osoby je stavba financována a zabezpečována,
- projektant (architekt, inženýr, technik) – právnická nebo fyzická osoba oprávněná k projektování dle zvláštních právních předpisů. Odpovídá za průzkum a projektovou dokumentaci, má dohled nad výstavbou,
- dodavatel (zhotovitel, zpracovatel, prodávající) – právnická nebo fyzická osoba, která provádí stavbu a zajišťuje dodávku stavby.

## 2.2 Podmínky pro sjednávání ceny

Při sjednávání ceny dodržují zainteresované osoby tyto následující podmínky:

1. název díla,
2. jednotka množství:
  - výkaz výměr,
  - specifikace materiálů – viz výkaz výměr,

- číselný kód klasifikace (SKP, JKSO, TSKP apod.),
3. kvantitativní podmínky:
- užitné vlastnosti,
  - jakost stavebních konstrukcí a prací,
  - technické předpisy (normy ČSN, technologické předpisy),
4. dodací podmínky:
- dodací lhůty,
  - záruční doba,
  - režim staveniště,
  - subdodávky,
  - přejímka stavebních konstrukcí a prací,
  - základní podmínky dodávky stavebních prací,
  - základní podmínky dodávek strojírenských a elektrotechnických,
5. všeobecné podmínky:
- platnost a obsah oceňovacích podkladů,
  - popisy stavebních prací a měrné jednotky,
  - způsob měření,
  - názvosloví, definice,
6. ostatní podmínky:
- platební podmínky
    - fakturace,
    - zálohy, splátky,
    - přírážky, srážky,
  - jiné podmínky
    - řešení sporů,
    - krytí škod,
    - odstoupení od smlouvy,

Za určitých podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti:

- náklady na pořízení, zpracování a oběhu zboží,
- zisk,
- příslušná daň, clo. [3]

### 3. ROZPOČET STAVBY

Pro ocenění konstrukčních prvků se sestavuje nabídková cena neboli rozpočet. Skládá se podle konstrukční a technologické struktury stavebního díla. Je sestaven na základě výkazu výměr dle technické dokumentace a příslušnými cenami konstrukčních prvků (podrobný rozpočet) nebo cenami skupinových prvků. V rozpočtu jsou započteny přírážky (režie, zisk apod.), které jsou součástí stavební produkce.

Technické podklady potřebné pro sestavení rozpočtu:

- projektová dokumentace,
- technická zpráva k projektové dokumentaci,
- výkaz výměr.

Struktura rozpočtu závisí na:

- účelu, pro který je rozpočet zpracován,
- míře podrobnosti dokumentace stavby,
- použitých oceňovacích podkladech.

Z hlediska účelu je rozpočet zpracován:

- pro dodavatele jako nabídková cena stavebního objektu včetně vedlejších nákladů,
- pro investora jako předběžná cena stavebního objektu.

Z hlediska podrobnosti dokumentace stavby se zpracovává podle toho, jaký prvek se stanoví jako kalkulační jednice:

- stavební objekt,
- technologická etapa,
- skupinový prvek:
  - práce HSV, PSV,
  - skupina stavebních dílů,
  - stavební díl,
- konstrukční prvek jednotkový:
  - stavební práce,

Oceňovací podklady může investor nebo dodavatel využívat:

- vlastní,
- převzaté – ÚRS Praha a.s., RTS a.s., Callida s.r.o.



Pro zpracování vlastních podnikových ceníků lze využít kalkulační podklady od ÚRS Praha a.s. Jedná se o:

- normativní podklady:
  - normy spotřeby materiálu (NSM),
  - normy spotřeby času práce (ZVN),
  - sborník potřeba a nákladů (SPON),
- oceňovací podklady:
  - plánované pořizovací ceny materiálů (PPC),
  - mzdové tarify a tarifní kvalifikační katalogy (MT),
  - sazebník strojohodin (SS). [3]

Podle fáze výstavby rozlišujeme rozpočty:

- propočet – prvotní informace o ceně investičního záměru. Používá se v dokumentaci typu studie, návrh stavby, zadání, dokumentace pro územní rozhodnutí,
- předběžné – mezistupeň mezi propočtem a položkovým rozpočtem. Je zpracován podle dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení,
- položkové – o položkovém rozpočtu více v kapitole 3.2,
- souhrnné – o souhrnném rozpočtu více v kapitole 3.3,
- slepé – obsahuje stejné údaje jako položkový rozpočet, ale bez uvedených cen. Ceny jsou doplněny uchazeči ve výběrovém řízení. Jsou podkladem pro nabídkové rozpočty,
- nabídkové – používají se ve výběrových řízení na dodavatele nebo subdodavatele stavby. Zpracovává je uchazeč o zakázku,
- kontrolní – zpracovává se pro ověření, zda použité položky a ceny jsou oceněny v příslušné cenové úrovni. [4]

### **3.1 Základní pojmy**

**HSV** – hlavní stavební výroba – hrubá stavba objektů občanské, bytové a průmyslové výstavby, inženýrské sítě, objekty vodního hospodářství.

**PSV** – pomocná (přidružená) stavební výroba – řemesla, instalace, dokončovací práce, kompletace.

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

**HZS** – hodinové zúčtovací sazby – pro ocenění prací, pro které nejsou ceníkové položky, prací nezměřitelných, na předběžné obhlídky pracovišť, na práce při haváriích, revize apod.

Práce HSV, PSV a MONTÁŽE se ocení cenami z příslušných ceníků, popřípadě sazbami HZS.

**VRN** – vedlejší rozpočtové náklady – náklady související s realizací stavby, které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím a pracím, nebo které plynou z umístění stavby.

**ZRN** – základní rozpočtové náklady. [5]

### **3.2 Položkový rozpočet**

Tento rozpočet je podrobný a zpracovává se podle podrobné projektové dokumentace. K jednotlivým položkám stavebních, řemeslných a montážních prací je přiřazena jednotková cena za měrnou jednotku těchto prací a dodávek. Na základě výměr z projektové dokumentace se stanoví konečná cena za konkrétní položku. Položkový rozpočet tedy zahrnuje veškeré práce a materiály na stavbě a je také důležitý při porovnání nabídkových cen. Prostřednictvím tohoto rozpočtu se sleduje a kontroluje čerpání rozpočtu v průběhu stavby. [4]

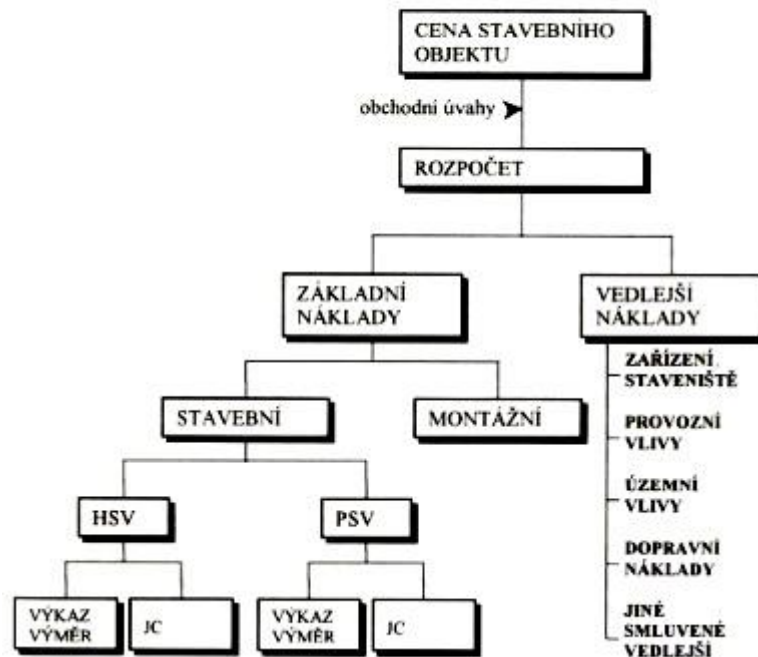
Položkové rozpočty se sestavují pro:

- stavební objekty,
- provozní soubory,
- objekty zařízení staveniště.

Položkový rozpočet obsahuje:

- základní rozpočtové náklady (ZRN),
- vedlejší rozpočtové náklady (VRN),
- kompletační činnost.

## ROZPOČET STAVEBNÍHO OBJEKTU



Obrázek 1- schéma rozpočtu stavebního objektu [3]

### Postup sestavení rozpočtu stavebního objektu:

1. V prvním kroku je třeba rozdělit stavební objekt na prvky (dle výkresové dokumentace),
  2. z výkresové dokumentace si sestavit výkaz výměr,
  3. k jednotlivým stavebním prvkům přiřadit jednotkové ceny z rozpočtového softwaru nebo z papírových ceníků,
  4. vypočítat ceny,
  5. pro přehledný součet cen všech prvků vypočítat základní ZRN (základní rozpočtové náklady),
  6. dále pak stanovit NUS (náklady na umístění stavby) a VRN (vedlejší rozpočtové náklady),
  7. celková cena stavebního objektu – nabídková cena.
- Přesnost a kvalita rozpočtu také závisí na kvalitě zpracované projektové dokumentace. [4]

### 3.2.1 Základní rozpočtové náklady

Základní náklady prací HSV a PSV jsou stanovovány na základě výkazu výměr těchto prací a ocenění jednotkovými cenami stavebních prací, cenami specifikací, hodinovými zúčtovacími sazbami. Základní náklady dodávek a montáží jsou oceňovány cenami montážních prací.

Tabulka 1 - základní rozpočtové náklady

<b>HSV -</b>	Práce
	Dodávky
<b>PSV -</b>	Práce
	Dodávky
<b>MONTÁŽE -</b>	Práce
	Dodávky
<b>HZS -</b>	Práce
	Dodávky

Stavební práce se podle skupin stavebních dílů a řemeslných oborů uvedených v TSKP řadí následovně:

Tabulka 2 - stavební díly HSV

<b>PRÁCE HSV</b>	
<b>1</b>	zemní práce
<b>2</b>	zvláštní zakládání, základy, zpevňování hornin
<b>3</b>	svislé a kompletní konstrukce
<b>4</b>	vodorovné konstrukce
<b>5</b>	komunikace
<b>6</b>	úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů
<b>8</b>	trubní vedení
<b>9</b>	ostatní konstrukce a práce, bourání

Tabulka 3 - stavební díly PSV

<b>PRÁCE PSV</b>	
<b>71</b>	izolace
<b>72</b>	zdravotně technické instalace
<b>73</b>	ústřední vytápění
<b>74</b>	silnoproud
<b>75</b>	slaboproud
<b>76</b>	konstrukce ostatní
<b>77</b>	podlahy

78	dokončovací práce
79	ostatní konstrukce a práce PSV

Tabulka 4 - práce montážní

<b>PRÁCE MONTÁŽNÍ</b>	
21 - M	elektromontáže
22 - M	montáže sdělovacích, signalizačních a zabezpečovacích zařízení
23 - M	montáže potrubí
24 - M	montáž vzduchotechnických zařízení
25 - M	povrchové úpravy strojů a zařízení prováděných při externích montážích
33 - M	montáže dopravních zařízení, skladových zařízení a vah
35 - M	montáže čerpadel, kompresorů a vodohospodářských zařízení
36 - M	montáže provozních, měřicích a regulačních zařízení
43 - M	montáže ocelových konstrukcí
46 - M	zemní práce prováděné při externích montážních pracích [3]

### 3.2.2 Vedlejší rozpočtové náklady

Sazebníky neobsahují vedlejší náklady, které souvisejí s umístěním stavby, vybavením provozu stavby a dalšími okolnostmi, které snižují výkonnost a dodavatel je nemůže ovlivnit. Tyto náklady se pak oceňují samostatně individuální kalkulací.

Do vedlejších rozpočtových nákladů patří:

- náklady na zařízení staveniště,
- provozní vlivy,
- území se ztíženými výrobními podmínkami,
- mimořádně ztížené dopravní podmínky,
- individualizace nákladů mimostaveništní dopravy,
- náklady vzniklé z titulu práce na chráněných památkových objektech,
- případně další náklady jinde nevyčíslené.

#### **Zařízení staveniště**

Náklady na zajištění pomocných provozů nutných k provedení stavebních a montážních prací. Náklady na zařízení staveniště zahrnují platby za užívání stavebních objektů investora, dodavatele nebo jiné organizace, jejich udržování a uvedení do

původního stavu, dále také kryjí vypracování dokumentace a likvidaci dočasných objektů. Doporučená procentní sazba na zařízení staveniště je mezi 1 % až 3 %.

Do stavebních objektů zařízení staveniště spadají:

- kanceláře, vrátnice, strážnice apod.,
- sociální objekty pro pracovníky stavby,
- dílny, oplocení, sklady, garáže, rozvody energií, komunikace apod.

### **Provozní vlivy**

Náklady způsobené provozními vlivy vyjadřující ztížené provádění stavebních a montážních prací způsobené provozem investora nebo třetích osob. Jedná se např. o zvýšené náklady z důvodu rušení dopravy vně i uvnitř stanoviště nebo vlivu prostřední (extrémní teploty).

### **Území se ztíženými výrobními podmínkami**

Tyto náklady vznikají z důvodu prací v místech, kde jsou zvýšené náklady na pobyt pracovníků, cestovní náklady popřípadě se stavba provádí např. v horských oblastech.

### **Mimořádně ztížené dopravní podmínky**

Náklady plynoucí z mimořádně ztížených dopravních podmínek mimostaveništní dopravy, kdy je zapotřebí použít mimořádné dopravní prostředky (pásové traktory, lanovky, vrtulníky apod.) nebo odlehčit normální dopravní prostředky.

### **Individualizace nákladů mimostaveništní dopravy**

Pokud jsou skutečné náklady na dopravu materiálu od výrobce nebo prodejce na staveniště odlišné a tyto náklady jsou výrazné, je třeba rozhodnout mezi odběratelem a dodavatelem o jejich individualizaci a o způsobu jejich propočtu.

### **Práce na kulturních památkách**

Specifické podmínky při provádění stavebních a montážních prací na kulturních památkách. Jedná se o náklady, které vznikají při zabezpečení před poškozením, omezení nebo zákazu použití strojů nebo zvýšenou potřebou času na práci. Stanoví se individuální kalkulací.

### **Další náklady jinde nevyčíslitelné**

Při provádění prací se mohou vyskytnout další náklady neobsažené v cenách prací ani v jiných vedlejších nákladech, které vzniknou na straně dodavatele a ten žádá jejich úhradu (např. dopravu zaměstnanců na pracoviště a zpět).

### **3.2.3 Kompletační činnost**

Kompletační stavební části stavby vznikají dodavateli náklady, které by měl zahrnout do celkové ceny své dodávky. Nejedná se přitom o stavební a montážní činnosti. Tyto náklady se uplatňují na základě dohody mezi dodavatelem a odběratelem nebo za podmínek veřejné soutěže nebo výběrového řízení. Pro stanovení výše sazby za kompletační činnosti lze využít sazebník firmy UNIKA, který obsahuje podmínky a činnosti, za kterých lze uplatnit v cenové nabídce cenu za kompletační činnosti.

Pro uplatnění nákladů na kompletační stavební části se dodržují následující podmínky:

- na žádost odběratele poskytovat podklady a konzultace při zpracování projektu,
- zajistit vybudování zařízení staveniště i pro subdodavatele,
- zajišťovat provoz a údržbu zařízení staveniště včetně společných sociálních a provozních objektů,
- převzít staveniště pro stavební část stavby a zařízení staveniště a předávat jeho části poddodavatelům,
- koordinovat práce poddodavatelů na základě projektu, provádět věcné a cenové kontroly včetně přejímky a zajišťovat plnění dílčích termínů dodávky,
- zajišťovat poskytnutí zednické a ostatní výpomoci organizacím zúčastněným na stavbě na základě jejich písemného požadavku,
- zpracovat dokumentaci skutečného provedení stavby pro potřeby odběratele (vlastníka stavby),
- zúčastnit se kolaudace a předání stavby do užívání,
- na žádost odběratele se zúčastnit vyhodnocovacího řízení. [5]

### **3.3 Souhrnný rozpočet**

Souhrnný rozpočet býval předepsán jako součást projektové přípravy, dnes už není povinností ho zpracovávat. Nicméně dále poskytuje přehledné uspořádání všech nákladů stavby. [6] Používá se také v dokumentaci pro územní řízení, především pak

v dokumentaci pro stavební povolení. Náklady v rozpočtu jsou přehledně rozčleněny do kapitol.

V dnešní době investoři používají různé struktury souhrnného rozpočtu:

- **Souhrnný rozpočet strukturovaný kombinovaně**
  - zpracování studie proveditelnosti,
  - průzkumné, geodetické a jiné práce,
  - projektové práce a inženýrská činnost,
  - pozemek,
  - stavební část stavebního díla, technologická zařízení,
  - vybavení stavby,
  - finanční náklady,
  - rezerva na nepředvídatelné náklady,
  - uvedení stavebního díla do provozu.
- **Souhrnný rozpočet strukturovaný podle fází při projektovém řízení stavby,**
- **Souhrnný rozpočet podle dřívější vyhlášky, který je rozdělen do XI hlav.**

#### **I. Projektové a průzkumné práce**

- výkonový a honorářový řád architektů a techniků činných ve výstavbě, sazebník nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností,
- ceníky pro geodetické práce, ceníky pro geodetický, hydrologický a jiný průzkum.

#### **II. Provozní soubory**

- ceníky stavebně montážních prací,
- cenové informace od dodavatelů technologických celků.

#### **III. Stavební objekty – základní rozpočtové náklady**

- rozpočtové ukazatele stavebních objektů na měrnou jednotku (RUSO), ceníky stavebních prací, agregované položky, ceníky materiálů.

#### **IV. Stroje, zařízení**

- stroje a zařízení, které nejsou součástí provozních souborů ani stavebních objektů a nevyžadují montáž (vysokozdvíhací vozíky, brusky atd.).

#### **V. Umělecká díla**



- pokud jsou nedílnou součástí stavby (fresky, sochy) a jsou nepřenosná.

#### **VI. Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)**

- náklady spojené s umístěním stavby (NUS):
  - procentní sazby VRN (zařízení staveniště, provozní vlivy apod.),
  - náklady rozpustit do cen stavebních prací,
  - náklady stanovit samostatným rozpočtem (např. na zařízení staveniště).

#### **VII. Ostatní náklady**

- patenty, licence, vysazování trvalých porostů, sadů, vinic.

#### **VIII. Rezerva**

- procentní sazby,
- náklady stanovit samostatným rozpočtem předpokládaných navyšujících nákladů.

#### **IX. Jiné investice**

- platby za odnětí zemědělské půdy, nájemné za pozemky, nákup pozemků.

#### **X. Vyvolané náklady**

- příspěvky jiným investorům,
- náklady na výkup hmotného investičního majetku určeného k likvidaci, náklady na nepoužité alternativy projektů.

#### **XI. Provozní náklady investora a kompletační činnost**

- organizační a přípravná činnost investora:
  - příprava staveniště, stavební dozor, převzetí stavby, příprava zahájení provozu,
- kompletační činnost dodavatele, tj. dodání stavební části jedním dodavatelem.

### **3.4 Individuální kalkulace**

Náklady na stavební zakázku lze vypočítat vlastním individuálním způsobem. Metod se dá použít více, nejčastěji se využívá metoda kalkulačního vzorce. Kalkulaci nákladů dělá investor i dodavatel a je podkladem pro nabídkovou cenu.

Podklady pro sestavení výrobní kalkulace:

- výkaz výměr,
- výkresová dokumentace,
- údaje o provádění a požadavky na subdodávky,
- normativní základna – výkonové normy, normy spotřeby materiálu, normy strojů,
- oceňovací podklady – pořizovací ceny materiálů, pořizovací náklady, mzdové tarify, sazby strojohodin,
- sborníky potřeb a nákladů. [4]

**Struktura kalkulačního vzorce:**

Tabulka 5 - kalkulační vzorec

<b>Přímé náklady</b>	(PN)
přímý materiál	(H)
přímé mzdy	(M)
přímé náklady na stroje	(S)
ostatní přímé náklady	(OPN)
<b>nepřímé náklady</b>	(NN)
výrobní režie	(RV)
správní režie	(RS)
Zisk	(Z)

**Položky kalkulačního vzorce:**

1. **Přímý materiál** - tvoří rozhodující položku ceny, je nutné si stanovit spotřebu materiálu a provést vlastní ocenění dle nákupních cen.

**Celkové náklady na materiál** = (čistá spotřeba + ztratné) x nákupní cena + dopravné

2. **Přímé mzdy** – druhá nejvýznamnější položka, je potřeba si určit z výkonové normy spotřebu času na určité stavební práce.
3. **Stroje** – náklady vynaložené na zajištění nutných strojů a mechanismů pro vykonání určitého druhu práce. Ze sborníku potřeb a nákladů se používají strojočasy.

**Celkové náklady na stroje** = norma stroje x sazba stroje za hodinu provozu

4. **Ostatní přímé náklady** – sociální a zdravotní pojištění, ostatní náklady neuvedené v předcházejících položkách.

5. **Režie výrobní** – náklady na nakupované služby související přímo s výrobou (telefony, spotřeba paliv apod.).

**Režie výrobní** = procento režie výrobní x (mzdy + stroje + OPN)

6. **Režie správní** – náklady spojené se správou a řízením podniku (ubytovny pro zaměstnance, práce výpočetních středisek atd.).

**Režie správní** = procento režie správní x (mzdy + stroje + OPN + režie výrobní)

7. **Zisk** – výše zisku je na zvážení každého zhotovitele.

**Zisk** = procento zisku x (mzdy + stroje + OPN + režijní náklady)

Na základě tohoto vzorce je cena definovaná:

**CENA = materiál + mzdy + stroje + OPN + režie výrobní + režie správní + zisk** [5]

**Limitky materiálů** – zpracovává se do nich spotřeba přímého materiálu, jsou zde uvedeny druhy materiálů, potřeby množství v m. j., jednotkové ceny a celkové náklady v Kč na celou zakázku, nebo k danému časovému intervalu.

**Limitky profesí** – zde se eviduje pracnost a přímé mzdy, uvádí se druh profese, množství Nh, mzdové tarify jednotlivých profesí a mzdy celkem, na celý rozpočet, nebo v daném časovém intervalu.

**Limitky strojů** – jsou zde zahrnuty potřeby strojů, jejich jednotlivé popisy, čas jejich využití v Sh, sazby v Kč na Sh, náklady celkem, na celý rozpočet, nebo daný časový úsek. [3]

## 4. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Je-li peněžní ekvivalent přiřazován k určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod., jedná se o oceňování. Při této činnosti se rozlišují pojmy cena a hodnota.

### 4.1 Základní pojmy

#### 4.4.1 Nemovitost

Občanský zákoník § 498, zákon č. 89/2012 Sb., definuje nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Jiný právní předpis může

stanovit, že pokud určitá věc není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, lze i tato věc považovat za nemovitou. Ostatní věci, ať už se jedná o hmotné nebo nehmotné, považujeme za movité. [7]

#### 4.4.2 Stavba

Stavba je výsledek stavební činnosti charakterizovaná svým druhem, účelem, využitím a podle jejího využití v terénu. Stavbou lze nazývat pouze jednotlivý stavební objekt, nikoli soubor těchto objektů, i když tvoří určitý funkční celek. V tomto případě pak podle funkčního a účelového využití objektů se jedna stavba považuje za hlavní (např. rodinný dům, rekreační chata) a jiné za vedlejší (např. studna). Konkrétní stavba je vedena pod číslem popisným a evidenčním (rekreační chaty). Pokud stavba nemá číslo popisné nebo evidenční, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. [1]

Stavební zákon § 2, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu *definuje stavbu jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.* [8]

Pro účely oceňování se podle § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 sb., člení stavby na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

1. budovy – prostorově soustředěné, uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní, pro rozvod energie a vody, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. [9]

### 4.4.3 Pozemek

Je taková část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem apod. Pozemek může být zrušen i sloučen s jiným, rozdělen, nebo může dojít ke změně jeho hranice a parcelního čísla. [10]

Pro účely oceňování se dle § 9 zákona č. 151/1997 člení pozemky na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky. [9]

### 4.4.4 Parcela

Parcela je pozemek, který je dán svou geometrií a polohou, je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. [1]

### 4.4.5 Zastavěná plocha stavby

Zjištění této plochy je nezbytné pro oceňování obytných domů resp. objektů. Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 se zastavěná plocha vypočítá jako:

- 1) *plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají,*
- (2) *u nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny,*
- (3) *u podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.* [11]

#### 4.4.6 Obestavěný prostor stavby

Pro výpočet obestavěného prostoru se nejčastěji využívají 2 metodiky. První metodika je dle ČSN 73 40 55 – Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů a druhá podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 sb.

**Dle ČSN 73 40 55** se obestavěný prostor vymezí na hlavní část stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. Jedná se tedy o součet obestavěných prostorů stavebně odlišných částí stavebního objektu (základů Oz, spodní části objektu Os, vrchní části objektu Ov a zastřešení Ot)

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t \quad (1)$$

Od základního obestavěného prostoru se neodečítají:

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie a zapuštěná zavětrí,
- c) průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> vnitřní půdorysné plochy.

Naopak se nezapočítávají římsy, atiky a nadstřešní zdivo. [1]

**Dle vyhlášky č. 441/2013 sb.** se obestavěný prostor vypočítá jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

**Neodečítají se:**

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.

**Neuvažují se:**

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- b) římsy, pilastry, půsloupy,
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo.

**Připočítají se:**

- balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [11]

## 4.2 Způsoby oceňování

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Definice obvyklé ceny je na straně 10.

Pro určitý způsob oceňování stanoví zákon č. 151/1997 tuto metodiku zjištění ceny (§ 2 odst. 5):

- 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. [9]*

### 4.2.1 Nákladový způsob

Tento způsob se používá u průmyslových objektů, budov a hal, vedlejších staveb, rodinných domů nad 1100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Ocenění vychází ze základní ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, která zahrnuje stavební náklady na postavení budovy. Základní cena se upraví podle vybavení a odečte se opotřebení. [12]

Pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek se používá vzorec:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i \quad (2)$$

kde

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

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

K<sub>4</sub> je koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (3)$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.,

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

K<sub>i</sub> je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994. [11]

Cena nemovitosti se zjistí vynásobením obestavěného prostoru (OP) stavby základní cenou upravenou (ZCU). Tato zjištěná cena se sníží o opotřebení vzhledem k jeho stáří, stavu a předpokládané životnosti.

$$CN = ZCU * OP - \text{opotř. [Kč]} \quad [2] \quad (4)$$

#### 4.2.2 Porovnávací způsob

Používá se u rodinných domů (do 1100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru), chat, garáží, bytů. Ocenění vychází ze základních cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, popř. u bytů za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, stanovených na základě statistického vyhodnocení dle kupních smluv. [12]

Pro porovnávací způsob existuje vzorec:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_t \times I_p \quad (5)$$

kde

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

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



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

I<sub>t</sub> je index trhu,

I<sub>p</sub> je index polohy pozemku.

Základní cena upravená se pro rodinné domy, rekreační chalupy nebo rekreační domky stanoví podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (6)$$

kde

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

ZC je základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.,

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

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \quad (7)$$

kde

V<sub>i</sub> je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. [11]

### 4.2.3 Výnosový způsob

Tato metoda vychází z výnosové hodnoty nemovitosti. O výnosové hodnotě lze říci, že je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Jedná se o jistinu, která se ukládá do peněžního ústavu při stanovené úrokové sazbě z toho důvodu, aby docházelo k úrokování a aby bylo možno v budoucích letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti.

Naši předkové využívali tento vzorec pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty, který přetrvává dodnes:

$$C_v \text{ [Kč]} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[ \frac{\text{Kč}}{\text{rok}} \right]}{\text{úroková míra [\% p.a.]} } \times 100 \% \quad (8)$$

Tento vzorec platí jen za dvou předpokladů:

- konstantní výnosy po celou dobu,

- předpokládaná doba výnosů je dlouhá (tento vztah se proto nazývá také jako „věčná renta“). [1]

Pro výpočet rozeznáváme tyto čtyři typy výnosů:

- potencionální hrubý výnos (PHV),
- efektivní hrubý výnos (EHV),
- čistý provozní výnos (V),
- čistý provozní výnos odpočtu splátek ( $V_M$ ).

Další položky pro výpočet jsou:

- výpadek nájemného a ztráty ( $r_{vn}$ ),
- provozní náklady (PN),
- splátky půjčky ( $R_s$ ).



Obrázek 2 - vztahy mezi jednotlivými výnosy

#### 4.2.3.1 Potencionální hrubý výnos

Je to celkový výnos z nemovitosti za předpokladu 100% využití nemovitosti, bez odpočtu provozních nákladů, obvykle vyčíslený za 1 rok. Jedná se o platby nájemného, které plynou ze smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemci.

Nájemné je většinou vyjadřováno v Kč/m<sup>2</sup>/rok, Kč/m<sup>3</sup>/rok, Kč/m/rok, Kč/ks/rok a musí být vyjádřeno jednoznačně. Uvedeno by mělo být, zda je vztaženo k m<sup>2</sup> všech ploch v podlaží nebo pouze k výměře kancelářských prostor apod.

Rozlišují se 2 typy nájemného:

- tržní,
- smluvní.

**Tržní nájemné** – dosahované nájemné za obdobné prostory nebo plochy na daném trhu při působení nabídky a poptávky, za podmínek obvykle uplatňovaných a akceptovatelných. Používá se při ocenění volných pronajímatelných ploch, prostorů bezúplatně využívaných vlastníkem a u ploch, které lze při změně vlastníka nově pronajmout za neomezujících podmínek. Je ovlivněno:

- stavem nabídky a poptávky,
- polohou nemovitosti,
- parametry nemovitosti – např. kvantita, kvalita, funkce, okolí, estetika apod.,
- službami poskytovanými pronajímatelem nemovitosti nájemcům.

**Smluvní nájemné** – na základě platné nájemní smlouvy vychází z výše nájemného a sjednaných podmínek. Může i nemusí být nájemným tržním. Používá se v případech, kdy změna vlastníka nemovitosti neumožňuje změnu nájemného na nájemné tržní, po dobu, kdy je výše nájemného fixována. V případě, že nájemce pronajímá část ploch podnájemníkům, může být těžké zjistit výši nájemného. Při ocenění je potřeba analyzovat podmínky stávajících nájemních smluv a to k počátku jejich platnosti, k jejich platnosti při eventuální změně vlastníka a po jejich časovém vypršení. Vyhodnocují se i vlivy dohodnutých změn po dobu trvání nájemného. Na této analýze je závislá celková příjmová stránka výnosů a jejich celkové časové rozložení v budoucnosti. Od tohoto se odvíjí i způsob kapitalizace nebo diskontování odhadnutých budoucích prostředků.

#### **4.2.3.2 Efektivní hrubý výnos**

Představuje potencionální hrubý výnos snížený o předpokládané ztráty z příjmu.

Tyto ztráty jsou spojené s:

- neobsazeností části prostor,
- s výměnou nájemníků (stěhování, hledání nových, úprava prostor),
- prodlevou nájemníků s placením,
- živelnými katastrofami, dlouhodobými poruchami apod.

Rizika a ztráty se nejčastěji zohledňují srážkou z hrubého potencionálního výnosu, u nepředvídatelných rizik jako procentní srážka odhadnutá na základě minulých zkušeností. V případě, že je obsazenost nemovitostí závislá na ročním období (např.

hotel, kemp), počítá se s potencionálním výnosem za část roku. V tomto případě se ale nejedná o riziko výpadku nájemného.

### 4.2.3.3 Čistý provozní výnos

Tento výnos se zjistí odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. Ukazuje tedy očekávaný čistý výnos z nemovitosti.

**Provozní náklady** – nutné k provozu nemovitosti a pro potřeby oceňování. Člení se na:

- provozní náklady vykazované (v účetní evidenci nebo v jiných dokladech),
- očekávané provozní náklady (odhadnuté předpokládané náklady).

Dále se pro účely oceňování provozní náklady dělí na:

- **fixní náklady** – náklady, které nejsou podmíněny obsazeností a intenzitou využívání nemovitosti, je nutno je vynakládat bez ohledu na výnos,
- **variabilní náklady** – jejich výše se mění v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu využívání nemovitosti,
- **obnovovací náklady** – náklady na průběžnou výměnu stavebních konstrukcí a vybavení s krátkodobou životností (např. střešní krytina, výplně otvorů, povrchové úpravy).

Fixní náklady jsou:

- daň z nemovitostí – dána legislativou,
- pojištění nemovitostí – pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z titulu vlastnictví nebo provozu nemovitosti jiným subjektům,
- jiné fixní náklady – např. nájemné z pozemku, který je majetkem jiného vlastníka apod.

Mezi typické položky variabilních nákladů patří:

- náklady na dodávky – elektřina, plyn, voda, teplo, kanalizace apod.,
- náklady na odvoz a likvidaci odpadů,
- náklady na provoz technických zařízení – např. klimatizace a vzduchotechnika,
- náklady na údržbu a opravy, revize a preventivní prohlídky,
- náklady na úklid, na správu nemovitosti, na mzdy apod.

#### 4.2.3.4 Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Vypočítá se odečtením ročních splátek úvěru od čistého provozního výnosu. Tyto splátky přicházejí do úvahy u zadlužených nemovitostí. Do výpočtu vstupují periodické splátky jistiny a úroků z úvěru.

#### 4.2.3.5 Transformace výnosů na současnou hodnotu

Provádí se dvěma základními způsoby:

- diskontováním a
- kapitalizováním.

**Diskontování** se používá tehdy, pokud máme k dispozici řadu jednotlivých budoucích, obvykle ročních, výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivé výnosy se odúročí a poté se sečtou. Součet je výnosová hodnota nemovitosti. K odúročení se používá diskontní míra.

Na základě jediného jednorázového výnosu na konci n-tého roku lze stanovit výnosovou hodnotu nemovitosti vztahem:

$$VH = V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (9)$$

kde

VH je výnosová hodnota,

$V_t$  je jednorázový výnos na konci roku t,

$i_d$  je roční diskontní míra,

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$  je diskontní faktor.

Většinou je tento případ v praxi neuplatitelný, jelikož se většinou jedná o řadu výnosů z různých období.

Pro výpočet výnosové hodnoty při proměnlivých ročních výnosech lze použít vzorec:

$$VH = V_1 * \frac{1}{(1 + i_d)^1} + V_2 * \frac{1}{(1 + i_d)^2} + V_3 * \frac{1}{(1 + i_d)^3} + V_n * \frac{1}{(1 + i_d)^n} \quad (10)$$

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t * \frac{1}{(1+i_d)^t} \quad (11)$$

kde

VH je výnosová hodnota,

$V_t$  je výnos v roce t,

$i_d$  je roční diskontní míra,

n je počet uvažovaných roků,  $n=1 \dots t$ ,

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$  diskontní faktor pro příslušný rok.

Za předpokladu konstantního výnosu z nemovitosti po neomezenou dobu (tzv. věčnou rentu) lze využít vzorec:

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad (12)$$

kde

VH je výnosová hodnota,

V je konstantní výnos v jednotlivých letech,

$i_d$  je roční diskontní míra.

**Kapitalizování** přichází v úvahu tehdy, máme-li k dispozici jen jediný reprezentativní výnos. Používá se tzv. kapitalizační míra zahrnující míru výnosů vloženého kapitálu a jeho návratnost.

Rozlišuje se kapitalizování:

- **přímé** – výnosová hodnota zjištěna na základě odhadnutého předpokládaného ročního výnosu. Pro přímé kapitalizování existuje vzorec:

$$VH = V * k \quad (13)$$

kde

VH je výnosová hodnota nemovitosti,

V je odhadnutý roční výnos (hrubý potenciální výnos),

k je koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou, jeho výše vyplývá z porovnání prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů porovnatelných nemovitostí,

- **výnosové** – vychází ze vztahu mezi jediným budoucím očekávaným reprezentativním výnosem z nemovitosti a současnou výnosovou hodnotou nemovitosti. Rozdíl oproti přímému kapitalizování je v tom, že se přihlíží k prognóze budoucích výnosů po dobu výhledového časového úseku (interval

několika let) a k očekávaným trendům změn v závěru nebo v průběhu tohoto časového úseku.

#### **4.2.3.6 Rizika ve vztahu k nemovitostem**

Rizika se dělí do dvou kategorií. Na systémová a nesystémová.

**Systémová rizika** spočívají v makroekonomickém pohledu, působí globálně a jsou to například:

- politická situace,
- hospodářská situace,
- mezinárodní politická situace,
- mezinárodní ekonomická situace (globalizace, provázanost trhů),
- pohyb devizových kurzů,
- změny úrokových měr,
- inflace apod.

**Nesystémová rizika** se mění podle druhu nemovitostí a segmentu trhu. Mezi rizika, která vyplývají přímo z podstaty nemovitostí, patří například:

- technická rizika – závady nebo poruchy staveb
  - stavební materiál,
  - technologie,
  - vybavení,
  - statika,
  - údržba,
  - opotřebení,
  - požární bezpečnost,
- technická rizika – pozemek
  - výskyt radonu,
  - ekologická zátěž,
  - složité zakládání,
  - stísněnost staveniště,
  - podmíněné investice,
- ekonomická rizika

- rychlé ekonomické a morální zastarávání,
- variabilita, flexibilita,
- zadlužení, podíl cizího kapitálu.

Mezi rizika daná okolním prostředím, lokalitou, v níž se nemovitost nachází, patří:

- rozvoj území
  - kvalita prostředí,
  - územní plán,
  - zastavěnost,
  - vývoj infrastruktury,
  - dopravní dostupnost,
  - zásobování médií,
  - výhled, oslunění,
- poloha nemovitosti – záplavová oblast, sesuvy půdy, nadměrný hluk,
- sociálně demografická – vývoj populace, rozvrstvení, migrace,
- ekonomická
  - změna nabídky a poptávky,
  - kupní síla,
  - změna provozních nákladů,
  - změna nájmu,
  - změna cen materiálů, stavebních a udržovacích prací,
  - přehodnocení nejlepšího a nejvyššího užití,
- jiná
  - konfliktní sousedé,
  - nedořešené spoluvlastnické vztahy,
  - omezené možnosti pojištění apod. [2]

#### **4.2.4 Porovnávací způsob – obecná metoda**

Porovnávací cena se zjišťuje na základě porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, u kterých byl zrealizován prodej, popř. jsou nabízeny na trhu. Tato metoda v sobě v jisté míře spojuje nákladovou složku (konstrukce,



vybavení...) a výnosovou složku (v podobě posouzení možného užítku z užívání nemovitosti, případně výnosu z jejího pronájmu). [13]

V porovnávacím způsobu ocenění se rozlišují dva základní pojmy:

- nemovitost oceňovaná – nemovitost, u které potřebujeme zjistit cenu,
- nemovitost srovnávací – nemovitost, u které známe cenu a její parametry – technický stav, vybavení, význam, výměry atd.

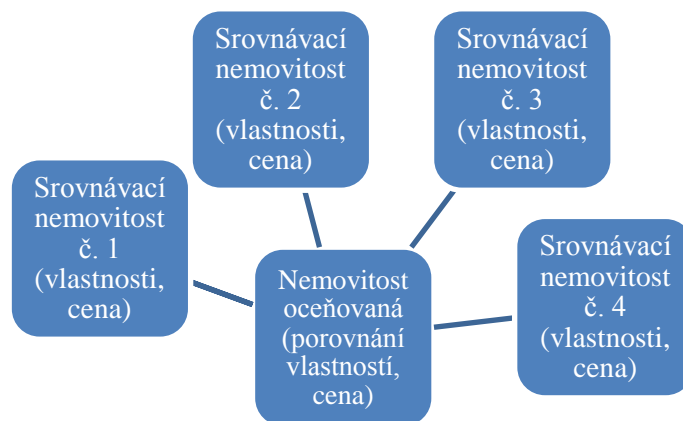
Ocenění se provádí porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu nemovitostí,
- koncepce a technický parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- technického stavu,
- opravitelnosti,
- velikosti, využitelnosti a umístění.

Při oceňování je tedy potřeba brát v úvahu, nakolik jsou si porovnávané nemovitosti podobné a případné odlišnosti zohlednit v ceně. Cena nemovitosti je velmi závislá na poloze, hlavně u obchodních a obytných nemovitostí. Pokud je to možné, je potřeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo podobných polohách. Rodinné domy se zase liší svou velikostí, vybavením, velikostí pozemku nebo zahradou. Velký vliv na ocenění má samozřejmě technický stav domu.

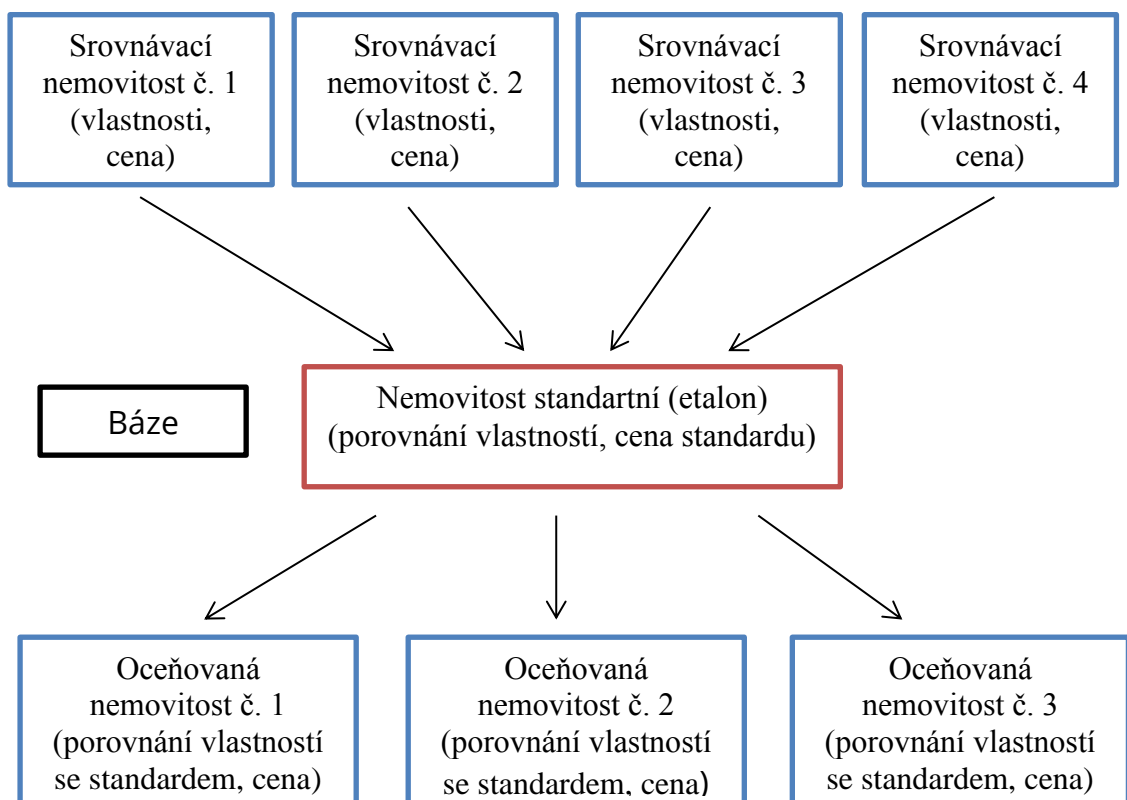
Pro cenové porovnání se používají metody **monokriteriální** a **multikriteriální**. Metoda monokriteriální se používá při porovnávání pouze na základě jednoho kritéria (např. velikost). U metody multikriteriální je porovnání prováděno na základě více kritérií.

Dále se rozlišuje metoda **přímého** a **nepřímého** porovnání. Metoda přímého porovnání zajišťuje porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.



Obrázek 3 - metoda přímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání, též také metoda bazická, oceňovanou nemovitost porovnává se standartním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standartního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen).



Obrázek 4 - metoda nepřímého porovnání [1]

## 5. CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ STAVBY

### 5.1 Obecné informace

Pro praktickou část byla vybrána novostavba rodinného domu včetně hospodářského objektu, která slouží pro rekreaci. Vlastníci nemovitosti využívají objekt jak pro vlastní účely rekreace, tak i za účelem pronajmutí tohoto objektu známým a přátelům. Výhodou tohoto objektu je velice vyhledávaná poloha v pohoří Jeseníků, odkud je možné se v zimě rychle dostat k lyžařským střediskům a k běžkařským tratím.

Stavebník realizoval v roce 2016 výstavbu novostavby rodinného domu, na kterém jsem se podílel a z kterého budu pro tuto diplomovou práci čerpat. Samostatně stojící objekt pravidelného půdorysu stojí v obci Loučná nad Desnou v Olomouckém kraji, v okrese Šumperk a v katastrálním území Kouty nad Desnou. Obec Loučná nad Desnou má 6 čtvrtí a to: Kouty nad Desnou, Rejhotice, Kociánov, Přemyslov, Andělské Žleby a Filipová. Objekt se nachází v části Kouty nad Desnou.



Obrázek 5 - poloha objektu [14]



Obrázek 6 - oceňovaná nemovitost – pohled jižní



Obrázek 7 - oceňovaná nemovitost – pohled z příjezdové cesty

### 5.1.1 Technická charakteristika objektu

Objekt je dřevostavba nacházející se na okraji zastavěné části obce. Dům je přízemní s obytným podkrovím, nepodsklepený, se sedlovou střechou. RD je napojen na vedení inženýrských sítí.

- Parcela č. 449/4 o výměře 1 196 m<sup>2</sup> a parcela č. 449/1 o výměře 1 159 m<sup>2</sup>
- Rozměry domu 13,10 x 12,645 m
- Zastavěná plocha 135,38 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha 207,32 m<sup>2</sup>
- Obytná plocha 138,04 m<sup>2</sup>
- Sklon střechy 42°

Objekt je založen na základové desce a betonových pasech. Konstrukce domu nad terénem je jako celek dřevostavba – panelový systém. Obvodová konstrukce je tloušťky 300 mm, vnitřní konstrukce tl. 150 mm.

Skladba vnější stěny:

- 12,5 mm sádrokarton,
- parozábrana,
- 18 mm OSB deska,
- 160 mm dřevěný hranol,
- 160 mm izolace ROCKWOOL,
- 60 mm dřevovláknitá deska,
- 3,5 mm síťka s podkladní stěrkovou omítkou,
- 1-3 mm akrylátová omítká bílá.

Skladba vnitřní stěny:

- 12,5 mm sádrokarton,
- 12 mm OSB deska,
- 100 mm dřevěný hranol,
- 80 mm izolace ROCKWOOL,
- 12 mm OSB deska,
- 12,5 mm sádrokarton,
- 1-3 mm malba.

- Střecha je sedlová se sklonem 42°, konstrukci krovu tvoří dřevěné sbíjené vazníky, podhled je sádrokartonový.
- Stropy je skládají ze stropních trámů, izolace, cd profilů a sádrokartonu.
- Schodiště je dřevěné.
- Podlahy v obytných místnostech jsou z PVC, v ostatních místnostech je keramická dlažba. V koupelně a na WC je keramický obklad. Ve skladě je dřevěný obklad.

## **5.1.2 Popis podlaží**

### **5.1.2.1 1NP**

Vstup do objektu je možný dvěma způsoby a to buď hlavními dveřmi, nebo průchodem přes sklad (lyžárnu). Hlavními dveřmi je umožněn přístup do zádveří o ploše 5,68 m<sup>2</sup>, ze kterého vedou dvě cesty. Jedna cesta umožňuje vstup do společných místností jako obývací pokoj s krbem (18,3 m<sup>2</sup>), kuchyň s jídelním koutem (26,83 m<sup>2</sup>), WC s technickým zázemím (6,12 m<sup>2</sup>) a vede přes halu se schodištěm (13,2 m<sup>2</sup>). Druhá cesta vede do samostatného malého bytu, který tvoří chodba (3,76 m<sup>2</sup>), pokoj (14,6 m<sup>2</sup>), ložnice (12,64 m<sup>2</sup>) a koupelna o ploše 4,06 m<sup>2</sup>. Podlahy v obytných místnostech jsou z PVC, v ostatních místnostech je keramická dlažba.

### **5.1.2.2 2NP**

Po schodišti se lze dostat do chodby o výměře 11,86 m<sup>2</sup>, která umožňuje vstup do všech místností ve 2. podlaží (podkroví). Z chodby se dá také dostat výletem do půdního prostoru. Ve 2. podlaží se nachází 4 pokoje o celkové ploše 71,84 m<sup>2</sup>, kterým jsou k dispozici 2 koupelny o celkové výměře 9,84 m<sup>2</sup>. Poslední místností je komora (3,07 m<sup>2</sup>). Na podlahách v pokojích jsou koberce, v koupelnách pak keramická dlažba.

## **5.2 Nabídková cena od zhotovitele – stanovení ceny dodávky**

Dodavatelská firma dřevostaveb předložila investorovi nabídkový rozpočet. Rozpočet zhotovitele je zpracován v interním softwaru specializovaném na dřevostavby. Jedná se o kalkulace zhotovitele, které vychází ze sdružených položek na bázi RTS.

Sdružené položky v rozpočtu jsou sestaveny podle technologií firmy. Pro účely diplomové práce byly rozpočty rozčleněny na jednotlivé stavební díly.

Položkový rozpočet je sestaven pro tyto stavební objekty:

- SO01 Rodinný dům
- SO02 Oplocení
- SO03 Přístupové cesty + spodní stavby
- SO04 Hospodářský objekt
- SO05 Čistírna odpadních vod + studna

### Rekapitulace dílů - SO01 Rodinný dům:

Tabulka 6 - rozpočet HSV SO01

<b>HSV</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Díl</b>	
<b>1</b>	Zemní práce	27 366 Kč
<b>2</b>	Zakládání	415 900 Kč
<b>3</b>	Svislé konstrukce	588 790 Kč
<b>4</b>	Vodorovné konstrukce	198 960 Kč
<b>6</b>	Úpravy povrchů	351 200 Kč
<b>8</b>	Trubní vedení	94 973 Kč
<b>9</b>	Ostatní práce a bourání	70 000 Kč
<b>998</b>	Přesun hmot	42 900 Kč
<b>Celkem</b>		<b>1 790 089 Kč</b>

Tabulka 7 - rozpočet PSV SO01

<b>PSV</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Díl</b>	
<b>711</b>	Izolace proti vodě	46 854 Kč
<b>713</b>	Izolace tepelné	86 128 Kč
<b>725</b>	Zařizovací předměty	95 900 Kč
<b>762</b>	Konstrukce tesařské	928 870 Kč
<b>763</b>	Konstrukce suché výstavby	353 360 Kč
<b>764</b>	Konstrukce klempířské	32 500 Kč
<b>765</b>	Krytina skládaná	175 440 Kč
<b>766</b>	Konstrukce truhlářské	437 700 Kč
<b>771</b>	Podlahy z dlaždic	135 600 Kč
<b>776</b>	Podlahy povlakové	123 800 Kč
<b>721</b>	Zdravotechnika	111 870 Kč
<b>731</b>	Ústřední vytápění	185 300 Kč
<b>784</b>	Dokončovací práce - malby	40 400 Kč

<b>Celkem</b>	<b>2 753 722 Kč</b>
---------------	---------------------

Tabulka 8 - rozpočet montážních prací SO01 + ostatní položky

<b>Montážní práce</b>		
<b>21-M</b>	Elektromontáže	160 999 Kč
<b>Ostatní položky rozpočtu</b>		
	Montáž domu	378 000 Kč
	Doprava materiálu	65 200 Kč
	Spojovací materiál	33 000 Kč
	Doprava montérů	19 500 Kč
	Jeřáb	44 500 Kč
	<b>Celkem</b>	<b>701 199 Kč</b>

**Celkem SO01 (HSV + PSV + Elektromontáže + ostatní položky) = 5 245 010 Kč**

**Rekapitulace dílů – SO02 Oplocení:**

Tabulka 9 - rozpočet SO02

<b>Díl</b>		
<b>Číslo</b>	<b>HSV</b>	
<b>1006</b>	Oplocení areálu	88 722 Kč
<b>99</b>	Přesun hmot	11 000 Kč
<b>PSV</b>		
<b>767</b>	Konstrukce zámečnické	61 531 Kč
	<b>Celkem</b>	<b>159 253 Kč</b>

**Rekapitulace dílů – SO03 přístupové cesty + spodní stavby:**

Tabulka 10 - rozpočet SO03

<b>HSV</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Díl</b>	
<b>1004</b>	Přístupový chodník	116 922 Kč
<b>1007</b>	Parkoviště	161 831 Kč
<b>1008</b>	Úprava nájezdu na silnici	9 413 Kč
<b>1009</b>	Provizorní přístupová cesta ke staveništi	19 350 Kč
<b>1010</b>	Odizolování opěrné zídky u RD	18 320 Kč
<b>1011</b>	Elektro přípojka	21 144 Kč
<b>99</b>	Staveništní přesun hmot	29 800 Kč
<b>VN</b>	Vedlejší náklady – zařízení staveniště	6 000 Kč
	<b>Celkem</b>	<b>382 780 Kč</b>



**Rekapitulace dílů – SO04 hospodářský objekt:**

Tabulka 11 - rozpočet HSV SO04

<b>HSV</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Díl</b>	
<b>1</b>	Zemní práce	8 216 Kč
<b>2</b>	Zakládání	92 515 Kč
<b>3</b>	Svislé konstrukce	123 000 Kč
<b>6</b>	Úpravy povrchů	86 100 Kč
<b>9</b>	Ostatní práce a bourání	14 600 Kč
<b>Celkem</b>		<b>324 431 Kč</b>

Tabulka 12 - rozpočet PSV SO04

<b>PSV</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Díl</b>	
<b>713</b>	Izolace tepelné	14 580 Kč
<b>762</b>	Konstrukce tesařské	96 000 Kč
<b>763</b>	Konstrukce suché výstavby	66 180 Kč
<b>764</b>	Konstrukce klempířské	16 500 Kč
<b>765</b>	Krytina skládaná	66 950 Kč
<b>766</b>	Konstrukce truhlářské	95 750 Kč
<b>784</b>	Dokončovací práce - malby	6 700 Kč
<b>Celkem</b>		<b>362 660 Kč</b>

Tabulka 13 - rozpočet montážních prací SO04 + ostatní položky

<b>Montážní práce</b>		
<b>21-M</b>	Elektromontáže	18 500 Kč
<b>Ostatní položky rozpočtu</b>		
	Montáž objektu	97 200 Kč
	Doprava materiálu	15 500 Kč
	Spojovací materiál	12 400 Kč
	Doprava montérů	4 500 Kč
	Jeřáb	7 500 Kč
<b>Celkem</b>		<b>155 600 Kč</b>

**Celkem SO04 (HSV + PSV + Elektromontáže + ostatní položky) = 842 691 Kč**

**Rekapitulace dílů – SO05 Čistírna odpadních vod + studna:**

**Celkové náklady – 73 759 Kč (viz příloha č. 8)**

**Celkový rozpočet:**

Tabulka 14 - celkový rozpočet

<b>Rekapitulace rozpočtu</b>	
<b>SOO1 Rodinný dům</b>	5 245 010 Kč
<b>SOO2 Oplocení</b>	159 253 Kč
<b>SOO3 Přístupové cesty + spodní stavby</b>	382 780 Kč
<b>SOO4 Hospodářský objekt</b>	842 691 Kč
<b>SOO5 ČOV + studna</b>	73 759 Kč
<b>Celkem cena bez DPH</b>	6 703 493 Kč
<b>Celkem cena vč. DPH 15 %</b>	7 709 017 Kč
<b>Cena pozemku (vč. DPH)</b>	1 000 000 Kč
<b>Cena celkem včetně pozemku (vč. DPH)</b>	<b>8 709 017 Kč</b>

Dodavatelská firma vyčíslila cenu dodávky stavby na 6 703 493 Kč bez DPH. Sazba DPH u rodinných domů je 15 %. Se sazbou DPH činí tedy cena objektu 7 709 017 Kč. Investor vynaložil částku 1 000 000 Kč vč. DPH na pořízení parcel č. 449/4 a 449/1 o celkové výměře 2 355 m<sup>2</sup> v katastrálním území Kouty nad Desnou. Celkové náklady na pořízení nemovitosti a pozemku jsou 8 709 017 Kč vč. DPH.

## 6. STANOVENÍ HODNOTY VYBRANÉ STAVBY

Pro zjištění hodnoty vybrané stavby pro rekreaci je použita metoda tržního porovnání nemovitostí. Hodnota stavby je určena na základě porovnání s 5 podobnými stavbami, jejichž ceny budou na základě rozhodujících kritérií znásobeny indexem odlišnosti. V následujících kapitolách budou popsány všechny porovnávané nemovitosti a následně přepočítané jejich hodnoty na metr čtvereční užité plochy. Dle § 2 zákona o oceňování majetku se přepočítávají hodnoty i na kubík obestavěného prostoru, jelikož ale realitní kanceláře neuvádí informace o obestavěném prostoru, není možné tento způsob výpočtu aplikovat.

### 6.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům, stojící na pozemku p. č. 449/4 a 449/1, dále zpevněná plocha kolem domu na stavební parcele č. 449/4, vše v katastrálním území Kouty nad Desnou.

Daná oblast se nachází v atraktivní části Jeseníků, pod Červenohorským sedlem, směr město Jeseník. Oblast nenabízí dostatek nových stavebních parcel a taky starších

nemovitostí ke koupi, takže poptávka je větší než nabídka. Obec má dobrou občanskou vybavenost a taky dostupnost.

- Zastavěná plocha 135,38 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha 207,32 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha 207,32 m<sup>2</sup>
- Výměra pozemků 2 355 m<sup>2</sup>

#### Situace oceňované nemovitosti:

Tabulka 15 - obec a okolí nemovitosti

##### Obec a okolí nemovitosti

<b>Druh obce:</b>	obec
<b>Správní funkce obce:</b>	územní samospráva
<b>Počet obyvatel:</b>	1 903
<b>Obchod potravinami resp. smíšené zboží:</b>	v místě, v přiměřené vzdálenosti
<b>Školy:</b>	1 základní a 1 mateřská
<b>Poštovní úřad:</b>	v místě
<b>Obecní úřad:</b>	v místě
<b>Stavební úřad:</b>	Městský úřad Šumperk
<b>Kulturní zařízení:</b>	kulturní dům
<b>Sportovní zařízení:</b>	veškerá
<b>Struktura zaměstnanosti:</b>	zemědělství, služby
<b>Životní prostředí:</b>	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
<b>Poptávka nemovitostí:</b>	přiměřená
<b>Hotely ap.:</b>	v místě
<b>Územní plán:</b>	existuje

Tabulka 16 - umístění nemovitosti v obci

##### Umístění nemovitosti v obci

<b>Poloha k centru:</b>	čtvrť obytných domů, s dobrým spojením s centrem.
<b>Vzdálenost k nádraží ČD:</b>	cca 3,5 km
<b>Vzdálenost k autobusové zastávce</b>	cca 1 km, autobusem
<b>Dopravní podmínky:</b>	dobré
<b>Konfigurace terénu:</b>	hornatý
<b>Převládající zástavba:</b>	rodinné domy, chaty, penziony
<b>Parkovací možnosti:</b>	parkovací stání
<b>Obyvatelstvo v okolí:</b>	bez problémových skupin
<b>Inženýrské sítě v obci s možností</b>	vodovod, kanalizace, elektro, zemní

napojení oceňovaného areálu: plyn

Tabulka 17 - vlastní nemovitost

Vlastní nemovitost

<b>Typ stavby</b>	rodinný dům samostatně stojící
<b>Počet pokojů</b>	7+kk
<b>Kuchyní</b>	1
<b>Koupelen</b>	3
<b>WC</b>	4
<b>Sklepní místnosti</b>	nejsou
<b>Prádelna v domě</b>	není
<b>Zahrada</b>	zahrada okolo domu
<b>Pozemky - zastavěná plocha</b>	135,38 m <sup>2</sup>
<b>Pozemky celkem</b>	1 196 m <sup>2</sup>
<b>Dostupnost jednotlivých podlaží</b>	dobrá
<b>Možnost dalšího rozšíření</b>	ne
<b>Údržba stavby</b>	novostavba

Tabulka 18 - ohrožení stavby

Možnosti ohrožení stavby

<b>Sesuv</b>	nepřichází v úvahu
<b>Kritická poloha objektu u vozovky:</b>	není
<b>Výskyt radonu:</b>	střední stupeň zátěže
	Emise, hluk aj.
<b>Zdroj znečištění v blízkém okolí:</b>	není
<b>Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:</b>	není
<b>Zdroj hluku v okolí:</b>	není
<b>Jiné:</b>	není

Tabulka 19 - připojení na inženýrské sítě

Připojení na inženýrské sítě

<b>Vodovod:</b>	vlastní studna
<b>Kanalizace:</b>	přes vlastní ČOV svedena do vodoteče
<b>Elektrická síť:</b>	silnoproudé elektrické rozvody nízkého napětí NN
<b>Plyn:</b>	není zaveden
<b>Dálkové vytápění:</b>	není
<b>Telefonní přípojka:</b>	nezavedena

## 6.2 Podklady pro ocenění

Pro porovnávací způsob oceňování je využito několik následujících podkladů:

- Projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. Petrem Vránou.
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. 11. 2017, do kterého lze nahlédnout pomocí aplikace nahlížení do KN, která je k dispozici pro veřejnost na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.
- Výřez z katastrální mapy:



Obrázek 8 - výřez z katastrální mapy

- Místní šetření ze dne 10. 11. 2017, které zahrnovalo vyhledání a zaznamenání oceňovaných nemovitostí a prohlídku oceňované nemovitosti. Byla pořízena především fotodokumentace objektu. Jelikož se jedná o nedávno postavenou novostavbu, nedošlo k zaměření objektu, vše bylo použito z projektové dokumentace. Posouzení technického stavu ze stejného důvodu nebylo třeba.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb.,

vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

### **6.3 Kritéria pro výběr objektů pro ocenění**

Dle komentáře k určování ceny obvyklé (ocenění majetku a služeb) vydané MFČR jsou pro porovnání a posuzování nemovitostí nejdůležitější tyto podmínky:

- **prodeje ve srovnatelném časovém období,**
  - všechny prodeje probíhaly ve stejném časovém období, tj. listopad 2017.
- **prodeje ve srovnatelné lokalitě,** tj. k. ú. Kouty nad Desnou,
  - katastrální úřad má od 1. ledna 2014 povinnost zveřejňovat cenové údaje z kupních smluv. Dle informací z katastrálního území a dle seznamu řízení s cenovými údaji nedošlo v katastrálním území Kouty nad Desnou ke koupi či prodeji dřevostavby podobného charakteru. Pro diplomovou práci je proto srovnatelná lokalita vybrána podle následujícího klíče:
    - nemovitost je na Moravě, nebo ve Slezsku,
    - nemovitost je v nadmořské výšce nad 500 m. n. m.,
    - nemovitost je v klidné části obce, nebo na polosamotě.
- **srovnatelnost majetku,**
  - dřevostavba,
  - objekt jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení,
  - 2 podlaží,
  - nepodsklepená.
- **vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,**
  - nepředpokládají se mimořádné vlivy.
- **vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,**
  - vyloučeny.
- **vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti,**
  - vyloučeny.

## 6.4 Objekty pro porovnání

Pro účely porovnání bylo vybráno z realitní inzerce 5 následujících dřevostaveb. Snahou bylo vyhledat objekty tak, aby porovnání bylo co nejpřesnější a aby odpovídalo situaci na trhu.

### 1. Dolní Moravice, okres Bruntál



Obrázek 9 - srovnávací objekt č. 1

Tabulka 20 - informace o nemovitosti č. 1

<b>Celková cena</b>	<b>3 500 000 Kč</b>
Velikost	4 + kk
Stavba	Dřevěná
Stav objektu	Novostavba
Poloha domu	Samostatný
Umístění objektu	Polosamota
Podlaží	2
Plocha zastavěná	54 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	108 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová	108 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku	119 m <sup>2</sup>
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Lokální elektrické
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektřina	230 V

## 2. Valašská Bystřice, okres Vsetín



Obrázek 10 - srovnávací objekt č. 2

Tabulka 21 - informace o nemovitosti č. 2

<b>Celková cena</b>	<b>5 499 000 Kč</b>
Velikost	5 + kk
Stavba	Dřevěná
Stav objektu	Velmi dobrý
Poloha domu	Samostatný
Umístění objektu	Klidná část obce
Podlaží	2
Plocha zastavěná	111 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	100 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová	80 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku	253 m <sup>2</sup>
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Lokální elektrické
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektrina	230 V
Komunikace	Po silnici



### 3. Staré Hamry, okres Frýdek-Místek



Obrázek 11 - srovnávací objekt č. 3

Tabulka 22 - informace o nemovitosti č. 3

<b>Celková cena</b>	<b>8 290 000 Kč</b>
Velikost	12 + kk
Stavba	Dřevěná
Stav objektu	Dobrý
Poloha domu	Samostatný
Umístění objektu	Klidná část obce
Podlaží	2
Plocha zastavěná	160 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	500 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová	není k dispozici
Plocha pozemku	2000 m <sup>2</sup>
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektrina	230 V
Komunikace	Asfaltová

#### 4. Bukovec, okres Frýdek-Místek



Obrázek 12 - srovnávací objekt č. 4

Tabulka 23 - informace o nemovitosti č. 4

<b>Celková cena</b>	<b>2 600 000 Kč</b>
Velikost	3 + kk
Stavba	Dřevěná
Stav objektu	Velmi dobrý
Poloha domu	Samostatný
Umístění objektu	Polosamota
Podlaží	2
Plocha zastavěná	60 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	115 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová	115 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku	1 200 m <sup>2</sup>
Voda	Místní zdroj - vrt
Topení	Lokální tuhá paliva
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektřina	400 V
Doprava	Dlážděná, asfaltová

## 5. Dolní Moravice, okres Bruntál



Obrázek 13 - srovnávací objekt č. 5

Tabulka 24 - informace o nemovitosti č. 5

**Celková cena** **2 900 000 Kč**

Velikost	3 + kk
Stavba	Dřevěná
Stav objektu	Novostavba
Poloha domu	Samostatný
Umístění objektu	Polosamota
Podlaží	2
Plocha zastavěná	54 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	108 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová	108 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku	247 m <sup>2</sup>
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Ústřední elektrické
Odpad	Veřejná kanalizace
Elektřina	230 V
Doprava	Asfaltová [15]

## 6.5 Metodika určení rozpětí určujících koeficientů

V metodě tržního porovnání dochází ke srovnání nemovitostí na základě jejich podobnosti a odlišností. Aby došlo k rozklíčování těchto vlastností, je zapotřebí si nastavit určitá kritéria, podle kterých lze vypočítat koeficienty, které mají vliv na konečnou cenu. Pro ocenění dané nemovitosti je tedy využita multikriteriální metoda přímého porovnání. Po vynásobení všech koeficientů získáme index odlišnosti porovnávaných nemovitostí. Ve výpočtu a při porovnání je třeba zohlednit i důvěryhodnost informačního zdroje, tedy realitních kanceláří. Ty uvádějí povětšinou kupní cenu o něco vyšší, než je cena reálná, což představuje určité riziko pro porovnání. Všechny nemovitosti proto byly vynásobeny redukčním koeficientem 0,90. Pro účely diplomové práce a podle informací, které poskytovaly realitní kanceláře, byly vybrány následující porovnávací kritéria:

- **K1 – Lokalita                      Rozpětí 0,75 – 1,00**

Co se týče umístění nemovitosti v zástavbě, všechny porovnávané nemovitosti jsou si podobné. Nemovitosti se nachází v podhůří hor, kde se v jejich blízkosti nachází lyžařská střediska. Obce nabízí základní služby a vybavení pro občany. Všechny nemovitosti jsou přístupné autem, jelikož jsou na samotě nebo polosamotě, dostupnost autobusu a vlaku je složitá. Rozhodující tedy bude cenová hladina dané lokality. Nejatraktivnější a nejdražší lokalitou jsou Kouty nad Desnou v okrese Šumperk, nejlevnější naopak lokalita v okrese Bruntál.

- **K2 – Počet obytných prostor                      Rozpětí 0,92 – 1,10**

Počet obytných místností včetně kuchyně:

**0,92** - 4 místnosti

**0,94** - 5 místnosti

**0,96** - 6 místnosti

**1,00** – 8 místností

**1,10** – 13 místností

- **K3 – Zastavěná plocha                      Rozpětí 0,85 – 1,05**

**0,85** – 54 m<sup>2</sup> – 60 m<sup>2</sup>

**0,95** – 111 m<sup>2</sup>

**1,00** – 135,38 m<sup>2</sup>

- 1,05** – 160 m<sup>2</sup>
- **K4 - Plocha pozemku**      **Rozpětí 0,76 – 1,00**  
**0,76** – 119 m<sup>2</sup>  
**0,78** – 247 m<sup>2</sup> – 253 m<sup>2</sup>  
**0,88** – 1 200 m<sup>2</sup>  
**0,96** – 2 000 m<sup>2</sup>  
**1,00** - 2 355 m<sup>2</sup>
  - **K5 – Další vybavení**      **Rozpětí 0,95 – 1,05**  
Za standardní vybavení se považuje krb, studna, ČOV a alarm:  
**0,95** – žádné další  
**1,00** – krb, studna, ČOV, alarm  
**1,05** – bar, sauna, sklípek
  - **K6 – Stáří / Stav**      **Rozpětí 0,90 – 1,00**  
**0,90** - Dobrý  
**0,95** - Velmi dobrý  
**1,00** - Výborný (novostavba)

V následující tabulce jsou přehledně uspořádány informace potřebné pro výpočet indexu odlišnosti:

Tabulka 25 - souhrn všech nemovitostí

	Lokalita	Počet obytných prostor	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]	Další vybavení	Stav	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena požadovaná [Kč]
K	K1	K2	K3	K4	K5	K6		
0	Kouty nad Desnou	8	135,38	2 355	Krb, studna, ČOV, alarm	Výborný	207,32	
1	Dolní Moravice	5	54	119	-	Výborný	108	3 500 000
2	Valašská Bystřice	6	111	253	Krb, bar	Velmi dobrý	100	5 499 000
3	Staré Hamry	13	160	2 000	Sauna, sklípek	Dobrý	500	8 290 000
4	Bukovec	4	60	1 200	Krb, studna	Velmi dobrý	115	2 600 000
5	Dolní Moravice	4	54	247	Alarm	Výborný	108	2 900 000

## 6.6 Zjištění hodnoty stavby metodou přímého porovnání

Tabulka 26 - index odlišnosti

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená *	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena upravená za m <sup>2</sup> [Kč]
0	Oceňovaná nemovitost			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
1	32 407	0,90	29 167	0,75	0,94	0,85	0,76	0,95	1,00	0,43	67 830
2	54 990	0,90	49 491	0,85	0,96	0,95	0,78	1,05	0,95	0,60	82 485
3	16 580	0,90	14 922	0,90	1,10	1,05	0,96	1,05	0,90	0,94	15 874
4	22 609	0,90	20 348	0,90	0,92	0,85	0,88	1,00	0,95	0,59	34 488
5	26 852	0,90	24 167	0,75	0,92	0,85	0,78	1,00	1,00	0,46	52 537

\* za m<sup>2</sup> užitné plochy

0 – oceňovaná nemovitost má všechny koeficienty 1,00

Pomocí výše uvedených koeficientů je vypočítán index odlišnosti následovně:

$$IO = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \quad (14)$$

kde

IO je index odlišnosti

Tabulka 27 - cena upravená

Cena upravená	
Minimum	15 874 Kč
Maximum	82 485 Kč
Průměr	50 643 Kč

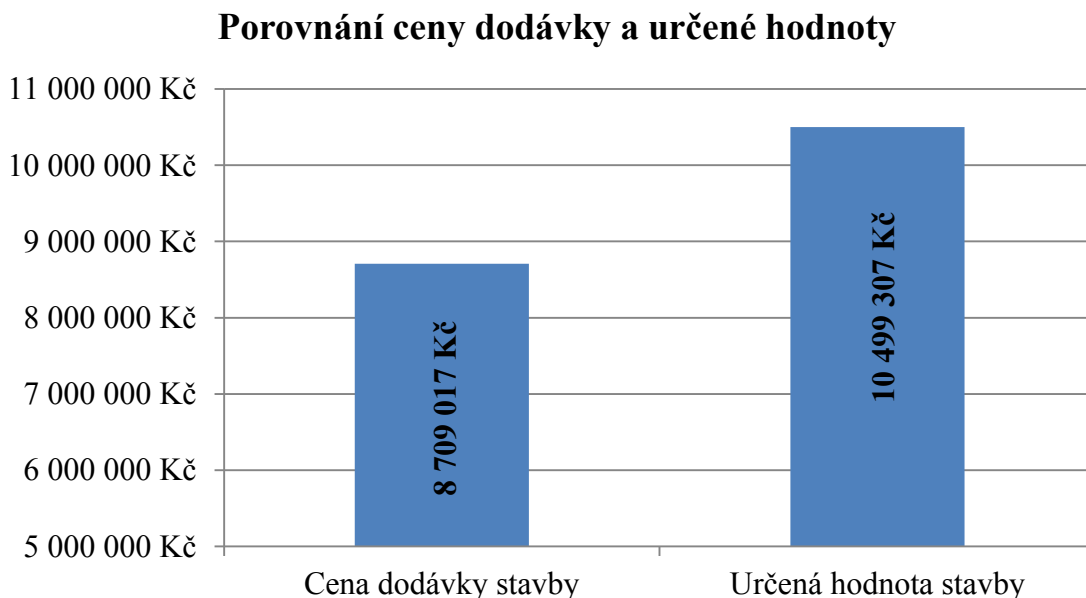
Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy předmětných nemovitostí stanovená porovnávacím způsobem činí **50 643 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.**

Tabulka 28 - tržní hodnota

Oceňovaná nemovitost	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Tržní hodnota [Kč]
RD Kouty nad Desnou	207,32	10 499 307

## 6.7 Vyhodnocení

Na základě výše zmíněných poznatků je možno učinit porovnání ceny dodávky stavby s její určenou hodnotou. Cena dodávky stavby byla určena jako součet rozpočtů jednotlivých stavebních objektů. Pro stavební objekty SO01 – rodinný dům (spodní stavba), SO02 – oplocení, SO03 – přístupové cesty + spodní stavby a SO04 – hospodářský objekt (spodní stavba) byl sestaven klasický položkový rozpočet v softwaru firmy RTS a.s. Pro vrchní stavby u objektů SO01 – rodinný dům a SO04 – hospodářský objekt, dodavatelská firma využila svůj interní rozpočtový program pro dřevostavby se sdruženými položkami. Cena dodávky dřevostavby byla zhotovitelkou firmou vyčíslena na 7 709 017 Kč vč. DPH. Investor pořídil pozemek za 1 000 000 Kč vč. DPH. Celkově se tedy tato investice vyšplhala na **8 709 017 Kč** vč. DPH. Na základě porovnávací metody, která je založena na principech komparace podobných staveb byla stanovena hodnota vybrané stavby pro sport a rekreaci. Jelikož v poslední době nedošlo k žádnému pohybu, co se týče prodeje nemovitostí v této lokalitě, srovnávací nemovitosti musely být vyhledány v nabídce realitních kanceláří. Hodnota stavby je po využití této metody stanovena na **10 499 307 Kč**.



Obrázek 14 - výsledné porovnání

## Závěr

V závěru přistoupíme ke shrnutí výsledků práce. Zadáním diplomové práce bylo posoudit existenci případného rozdílu mezi cenou a hodnotou u objektu pro sport a rekreaci. Vybraná stavba pro sport a rekreaci je nově vybudovaná dřevostavba v podhůří Jeseníků, konkrétně v Koutech nad Desnou. Tato práce se nejprve zabývá teoretickými poznatky, které jsou následně aplikovány v praktické části.

V začátku teoretické části jsou nejprve definovány pojmy cena a hodnota, k jejíž záměně u široké veřejnosti dochází, poté jsou popsány také druhy cen a hodnot. Další řádky jsou pak v menší míře věnovány investicím ve výstavbě v ČR. Hlavními kapitolami teoretické části jsou kapitoly rozpočet a oceňování. V kapitole rozpočet jsou uvedeny základní informace jak sestavit rozpočet a co jsou to základní a vedlejší rozpočtové náklady. Zveřejněny jsou také informace o položkovém rozpočtu, souhrnném rozpočtu a individuální kalkulaci. V praktické části je využit právě položkový rozpočet pro sestavení rozpočtů jednotlivých stavebních objektů. V kapitole oceňování jsou nejprve zmíněny základní pojmy, se kterými se v oblasti oceňování nemovitostí můžeme setkat. Na toto téma navazují metody oceňování. Podrobně jsou popsány nákladová, porovnávací a výnosová metoda, v neposlední řadě také obecná porovnávací metoda aplikovaná v praktické části pro určení hodnoty stavby.

Na teoretickou část navazuje téma aplikace v praxi. Na úvod je provedena detailní charakteristika vybrané stavby, konkrétně dřevostavby rodinného domu. Dále je stanovena cena dodávky stavby dle položkového rozpočtu. Položkový rozpočet pro spodní stavby u rodinného domu a hospodářského objektu, příjezdové cesty + spodní stavby a oplocení je zpracován v programu RTS a.s. Rozpočet vrchních staveb u rodinného domu a hospodářského objektu vychází ze sdružených položek interního softwaru dodavatelské firmy. Součtem všech těchto rozpočtů se došlo k částce 7 709 017 Kč vč. DPH. Investor pořídil pozemek za 1 000 000 Kč vč. DPH. Celková cena realizace tohoto projektu tedy činí 8 709 017 Kč vč. DPH.

Následující kapitola se zabývá určením hodnoty této stavby. Pro účely zjištění hodnoty je využita metoda tržního porovnání nemovitostí. Výhodou této metody je fakt, že reaguje a odpovídá dnešní situaci na reálném trhu. Pro co nejpřesnější zjištění hodnoty stavby bylo snahou vyhledat podobné nemovitosti v katastrálním území Kouty



nad Desnou. Jelikož od roku 2014, kdy má katastrální úřad povinnost sdělovat cenové údaje o prodeji nemovitostí osobám, které prokáží svojí totožnost, neproběhl žádný prodej podobné dřevostavby, bylo zapotřebí vyhledat nemovitosti na realitním trhu. V dnešní době je velký boom dřevostaveb a proto je celkem logické, že je vlastníci nenabízí ihned k prodeji. Výjimkou mohou být developerské projekty, které se ovšem netýkají této lokality. Ani realitní trh nenabízel podobné objekty v lokalitě Kouty nad Desnou a okolí. Proto bylo pole působnosti rozšířeno na celou Moravu a Slezsko, avšak nadmořská výška lokality nesměla být nižší jako 500 m. n. m. Podle tohoto základního kritéria bylo na realitním trhu vyhledáno 5 dřevostaveb se dvěma nadzemními podlažími. Jelikož nabídka dřevostaveb v podobné lokalitě nebyla velká, jedná se co do prostoru a rozlohy o odlišné objekty, u srovnávacích nemovitostí také není aplikována fasádní omítka. Tyto rozdíly jsou však zohledněny pomocí určujících koeficientů, které po vynásobení představují index odlišnosti. Požadované ceny u vyhledaných nemovitostí ještě byly přenásobeny redukčním koeficientem 0,90, jelikož realitní kanceláře zveřejňují tržní ceny zpravidla o něco vyšší, než odpovídá realitě. Na základě porovnání vyšla průměrná cena 50 643 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy. U rodinného domu v Koutech nad Desnou je užitná plocha 207,32 m<sup>2</sup>, což po vynásobení s průměrnou cenou za m<sup>2</sup> užitné plochy dává cifru 10 499 307 Kč.

Investor vynaložil částku 8 709 017 Kč vč. DPH na realizaci této novostavby, současná hodnota nemovitosti vyšla 10 499 307 Kč, je tedy o 21 % vyšší, konkrétně o 1 790 290 Kč. Po vyhodnocení výsledků a po porovnání ceny dodávky stavby s její hodnotou lze říci, že si investor počínal efektivně a že v budoucnu na prodeji, o kterém neuvažuje a ani není v plánu, může vydělat. Za nárůstem hodnoty u této stavby stojí vysoce atraktivní lokalita s nejvyhledávanějším lyžařským střediskem na Moravě a také výhodná koupě pozemku několik let nazpět. Dá se tedy předpokládat, že cena této nemovitosti jenom poroste, stavebních pozemků v podobné lokalitě není mnoho, vlastníci se podobných nemovitostí nezbavují a o tyto nemovitosti na horách bude vždycky velký zájem. Cílem této práce bylo stanovit cenu dodávky stavby, určit hodnotu stavby a existenci případného rozdílu posoudit. Základní předpoklad existence rozdílu mezi cenou a hodnotou se tedy naplnil a tím lze považovat základní body této práce za splněné.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: ČVUT v Praze, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4
- [3] TICHÁ, Alena. *Ceny ve stavebnictví I*. [elektronický dokument]. Brno, 2006. [cit. 2017-11-01].
- [4] NOVÁKOVÁ, Libuše. *Kalkulace a nabídky ve stavebnictví* [elektronický dokument]. České Budějovice, 2013 [cit. 2017-11-01].
- [5] RTS, a.s. *Základy rozpočtování a kalkulace stavebních prací* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/manual\\_ceny.htm#\\_Toc98228785](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/manual_ceny.htm#_Toc98228785)
- [6] PAVLÁT, Josef. *Rozpočtování staveb a stavebních prací* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr05.html>
- [7] Economia a.s. *Občanský zákoník č. 89/2012 sb.* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/obcansky-zakonik-novy/cast-1-hlava-4-dil-2-paragraf-498>
- [8] Havit, s.r.o. *Stavební zákon č. 183/2006 sb.* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast1.aspx>
- [9] Zákon 151/1997 sb., o oceňování majetku, ve znění, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Nadace Wikimedia. *Pozemek* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pozemek>
- [11] Vyhláška 441/2013 sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů
- [12] MAREK, Jiří. *Cena administrativní* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <http://www.odhadymajetku.cz/ocenovani-nemovitosti/cena-administrativni/>
- [13] MAREK, Jiří. *Cena porovnávací* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <http://www.odhadymajetku.cz/ocenovani-nemovitosti/cena-porovnavaci/>
- [14] Seznam.cz, a.s. *Mapy* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.1558816&y=50.1213889&z=12&source=ward&id=6038>
- [15] Seznam.cz, a.s. *Sreality* [online]. [cit. 2017-11-01] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

## SEZNAM ZKRATEK

Č	Číslo
ČOV	Čistička odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	Česká státní norma
DPH	Daň z přidané hodnoty
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
KÚ	Katastrální území
KN	Katastr nemovitostí
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
NP	Nadzemní podlaží
OPN	Ostatní přímé náklady
SKP	Standartní klasifikace produkce
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
§	Paragraf

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - schéma rozpočtu stavebního objektu.....	18
Obrázek 2 - vztahy mezi jednotlivými výnosy .....	33
Obrázek 3 - metoda přímého porovnání.....	41
Obrázek 4 - metoda nepřímého porovnání .....	41
Obrázek 5 - poloha objektu .....	42
Obrázek 6 - oceňovaná nemovitost – pohled jižní.....	43
Obrázek 7 - oceňovaná nemovitost – pohled z příjezdové cesty .....	43
Obrázek 8 - výřez z katastrální mapy.....	52
Obrázek 9 - srovnávací objekt č. 1 .....	54
Obrázek 10 - srovnávací objekt č. 2.....	55

Obrázek 11 - srovnávací objekt č. 3 .....	56
Obrázek 12 - srovnávací objekt č. 4 .....	57
Obrázek 13 - srovnávací objekt č. 5 .....	58
Obrázek 14 - výsledné porovnání .....	62

## **SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 - základní rozpočtové náklady .....	19
Tabulka 2 - stavební díly HSV .....	19
Tabulka 3 - stavební díly PSV .....	19
Tabulka 4 - práce montážní .....	20
Tabulka 5 - kalkulační vzorec .....	25
Tabulka 6 - rozpočet HSV SO01 .....	46
Tabulka 7 - rozpočet PSV SO01 .....	46
Tabulka 8 - rozpočet montážních prací SO01 + ostatní položky .....	47
Tabulka 9 - rozpočet SO02 .....	47
Tabulka 10 - rozpočet SO03 .....	47
Tabulka 11 - rozpočet HSV SO04 .....	48
Tabulka 12 - rozpočet PSV SO04 .....	48
Tabulka 13 - rozpočet montážních prací SO04 + ostatní položky .....	48
Tabulka 14 - celkový rozpočet .....	49
Tabulka 15 - obec a okolí nemovitosti .....	50
Tabulka 16 - umístění nemovitosti v obci .....	50
Tabulka 17 - vlastní nemovitost .....	51
Tabulka 18 - ohrožení stavby .....	51
Tabulka 19 - připojení na inženýrské sítě .....	51

Tabulka 20 - informace o nemovitosti č. 1 .....	54
Tabulka 21 - informace o nemovitosti č. 2 .....	55
Tabulka 22 - informace o nemovitosti č. 3 .....	56
Tabulka 23 - informace o nemovitosti č. 4 .....	57
Tabulka 24 - informace o nemovitosti č. 5 .....	58
Tabulka 25 - souhrn všech nemovitostí .....	60
Tabulka 26 - index odlišnosti .....	61
Tabulka 27 - cena upravená .....	61
Tabulka 28 - tržní hodnota .....	61

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1 – Situace

Příloha 2 – Půdorys 1. NP

Příloha 3 – Půdorys 2. NP

Příloha 4 – Řez A - A

Příloha 5 – Řez B - B

Příloha 6 – Pohledy jižní a východní

Příloha 7 – Pohledy severní a západní

Příloha 8 – Rozpočty stavebních objektů

Příloha 9 – Inzeráty srovnávaných nemovitostí