



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

POROVNÁVÁNÍ CEN NA TRHU S NEMOVITOSTMI

A COMPARATIVE REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petra Kovářová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2021



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. Petra Kovářová
Název	Porovnávání cen na trhu s nemovitostmi
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	31. 3. 2020
Datum odevzdání	15. 1. 2021

V Brně dne 31. 3. 2020

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

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností
Související vyhlášky s regionální platností
Mezinárodní oceňovací standardy
Metodiky oceňování majetku na území ČR
Periodikum: Soudní inženýrství, CERM
Informace publikované na internetu

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Úvod
2. Základní pojmy z oblasti nemovitých věcí
3. Druhy cen
4. Metody stanovení ceny obvyklé
5. Rozpočtování staveb
6. Druhy vlastnictví s vlivem na cenu
7. Subjekty na trhu s nemovitostmi
8. Vlivy působící na cenu
9. Analýza trhu s nemovitostmi
10. Případová studie
11. Vyhodnocení
12. Závěr

Cílem diplomové práce je seznámení s problematikou druhů cen na trhu s nemovitostmi. Součástí práce bude analýza trhu s nemovitostmi i vyhodnocení možných vlivů na stanovení ceny, vč. případných rizik plynoucích z platné legislativy, místních podmínek, podmínek kladených bankovními domy, apod..

Výstupem práce bude případová studie, ve které diplomantka prokáže správnou orientaci v dané problematice.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

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

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá problematikou druhů cen na trhu s nemovitými věcmi. Teoretická část je zaměřena na porozumění základních informací z odvětví oceňování nemovitých věcí a rozpočtování staveb, které jsou podstatné pro bližší pochopení dalšího zpracování. V praktické části se zabývám porovnáním cen nemovitých věcí stanovené na základě ocenění dle zvolené metodiky a na základě stanového rozpočtu dle projektové dokumentace.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, obvyklá cena, oceňování, rozpočet stavby, hodnota

ABSTRACT

This diploma thesis is focused on the various types of pricing in the real estate market. The first section, is theoretical, and explains the basics of asset evaluation and the building budgets, which are necessary for the further understanding and the elaboration of this thesis.

The second part compares prices in the real estate market according to certain methods, asset evaluations and set budgets, based on the project documentation.

KEY WORDS

Real estate, pricing, valuation, budget building, value

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Petra Kovářová *Porovnávání cen na trhu s nemovitostmi*. Brno, 2021. 84 s., 34 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Porovnávání cen na trhu s nemovitostmi* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 14.1.2021

Bc. Petra Kovářová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Porovnávání cen na trhu s nemovitostmi* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 14.1.2021

Bc. Petra Kovářová
autor práce

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu Ing. Romanu Staňkovi za cenné připomínky a odborné rady, které mi pomohly k úspěšnému vypracování mé diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Ondřeji Menšíkovi, který mi za společnost STEMFIRE s.r.o. poskytl materiály a cenné informace pro vypracování praktické části diplomové práce. A také bych chtěla poděkovat mé rodině, přáteli a přátelům za morální podporu po celou dobu studia.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Základní pojmy	12
2.1	Nemovitá věc.....	12
2.2	Pozemek	13
2.3	Parcela	15
2.4	Stavba	15
2.4.1	Rodinný dům.....	16
2.4.2	Vila.....	16
2.5	Příslušenství a součást věci	16
2.5.1	Příslušenství věci.....	17
2.5.2	Součást věci.....	17
2.6	Zjištění výměr.....	17
2.6.1	Užitná plocha	17
2.6.2	Zastavěná plocha.....	17
2.6.3	Obestavěný prostor.....	19
3	Druhy cen.....	20
3.1	Cena.....	20
3.1.1	Cena obvyklá.....	20
3.1.2	Cena zjištěná	21
3.1.3	Cena pořizovací.....	21
3.1.4	Výchozí cena.....	21
3.1.5	Cena reprodukční	21
3.1.6	Jednotková cena, základní cena, základní cena upravená.....	21
3.2	Hodnota	23
3.2.1	Věcná hodnota.....	23
3.2.2	Výnosová hodnota.....	23
3.2.3	Porovnávací hodnota.....	23
4	Metody stanovení ceny obvyklé	24
4.1	Nákladová metoda	24
4.2	Porovnávací metoda	24
4.3	Výnosová metoda	25
4.4	Metoda střední hodnoty	29
4.5	Naegeliho metoda váženého průměru	29
4.6	Bradáčova úprava metody váženého průměru	31
4.7	Metoda zbytků (reziduální)	31
5	Rozpočtování staveb	32

5.1	Výkaz výměr	32
5.2	Rozpočtové ukazatele (RU).....	32
5.3	Druhy rozpočtů.....	33
5.3.1	Položkový rozpočet.....	33
5.3.2	Souhrnný rozpočet	33
5.3.3	Nabídkový rozpočet	35
5.3.4	Kontrolní rozpočet	35
5.3.5	Revizní rozpočet.....	35
5.4	Rozpočet stavebního objektu.....	36
6	Kalkulace	37
6.1.1	Upřesnění jednotlivých položek v kalkulačním vzorci:.....	38
6.2	Kalkulační postup.....	39
6.2.1	Kalkulační postup individuální kalkulace nové stavební práce	39
6.3	Kalkulační metody	39
7	Druhy vlastnictví s vlivem na cenu.....	41
7.1	Přímé (osobní) vlastnictví	41
7.2	Podílové vlastnictví	41
7.3	Družstevní vlastnictví.....	41
7.4	Nájemní vlastnictví.....	42
8	Vlivy působící na cenu a účastníci trhu z nemovitostí.....	43
8.1	Přístupy.....	43
8.2	Věcná břemena	43
8.2.1	Služebnosti	43
8.2.2	Reálná břemena.....	44
8.3	Zástavní právo	44
8.4	Zadržovací právo	44
8.5	Záplavová území	45
8.6	Předkupní právo	45
9	Analýza trhu s nemovitostmi.....	46
9.1	Analýza inzerovaných cen pozemků.....	46
9.2	Analýza inzerovaných nemovitostí	48
10	Případová studie.....	50
10.1	Charakteristika vybrané nemovitosti.....	50
10.1.1	Charakteristika lokality	51
10.1.2	Identifikace polohy nemovitosti.....	52
10.1.3	Územní plán	53
10.1.4	Popis nemovitosti.....	54

10.2	Rozpočtování.....	58
10.2.1	Rekapitulace rozpočtu.....	58
10.2.2	Náklady na projektovou dokumentaci	63
10.2.3	Celkové náklady na stavbu.....	63
10.3	Ocenění nemovitosti.....	64
10.4	Hodnocení	74
10.4.1	Porovnání prodejní ceny a ceny zahrnující náklady na stavbu a cenu pozemku	75
10.4.2	Porovnání prodejní ceny a ceny obvyklé	75
10.4.3	Závěrečné hodnocení	76
11	Závěr.....	77
12	Seznam literatury	78
13	Seznam obrázků	81
14	Seznam tabulek	82
15	Seznam použitých zkratk.....	83
16	Seznam příloh.....	84

1 Úvod

Diplomová práce je zpracována na téma porovnávání cen na trhu s nemovitostmi. Hlavním cílem mé práce bylo seznámení s problematikou spojenou s oceňováním nemovitostí a rozpočtováním staveb. S oceňováním nemovitostí se nejčastěji setkáme při prodeji či koupi nemovitosti. Pokud prodáváme nemovitost, je důležité znát její skutečnou cenu, za kterou by se určitá nemovitost dala na daném trhu prodat, aniž by prodávající nasadil příliš nízkou či naopak vysokou prodejní cenu. Jestliže se rozhodneme koupit danou nemovitost a financovat ji pomocí cizích zdrojů, např. hypotečního úvěru, bankovní instituce budou požadovat zjištění ceny obvyklé dané nemovitosti, neboť cena obvyklá určuje výši hypotečního úvěru. Pro stanovení ceny obvyklé můžeme využít několik metod, které se v praxi používají. Podrobněji jsem se metodami pro stanovení ceny obvyklé a definicemi jednotlivých cen a hodnot zabývala v teoretické části mé práce. V teoretické části jsem se dále zabývala rozpočtováním staveb. S tím se setkáme již u myšlenky na vybudování svého vlastního domu, jelikož nás především zajímá cena, za kterou by bylo možné danou stavbu postavit.

Na tyto teoretické poznatky jsem navázala v praktické části, která se zabývala vilou Firkušného. Ta je součástí developerského projektu Brno Sadová od společnosti STEMFIRE s.r.o.. Cílem praktické práce bylo zjištění, zda vysoká hodnota prodejní ceny, která činí 35 miliónů Kč, je odpovídající k takovéto nemovitosti.

Pro porovnání byla použita cena obvyklá a cena celkových nákladů na stavbu. Cena obvyklá byla stanovena na základně provedení ocenění nemovitosti komparativní metodou, kdy do databáze nemovitostí byly vybrány tři obdobné nemovitosti na území města – Brna, jako je oceňovaná vila. Cena celkových nákladů na stavbu byla stanovena na základě položkového rozpočtu. Jelikož prodejní cena obsahuje cenu stavby i pozemku, byla provedena analýza pozemků v dané lokalitě pro zjištění průměrné ceny za m². Zjištěné ceny byly následně porovnány a vyhodnoceny.

2 Základní pojmy

S tématem oceňování nemovitostí se pojí řada základních pojmů, které je potřeba znát pro snazší orientaci dané problematiky. Tyto pojmy vychází z řady zákonů, novel, vyhlášek atd., kterými se v tomto oboru musíme řídit. Vše je velice úzce spjato z různými obory a je velice důležité vědět, při jakých případech je musíme použít a kdy nikoliv. V mé práci poukážu zejména na čtyři nejdůležitější zákony pro oceňování nemovitostí, a to na Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.; Stavební zákon č. 183/2006 Sb.; Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů č. 151/1997 Sb., Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., vždy včetně pozdějších změn.

2.1 Nemovitá věc

Nemovitá věc je věc v právním smyslu, jejíž podstata vychází z latinského *immobillium*, „to, co se nedá přemístit“. Někdy se užívá také pojem *reality*, který pochází z *allického real estate*. [7]

Pojem „nemovitá věc“ se užívá od 1.ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012Sb. Dříve se užíval pojem „nemovitost“, který byl definován v dřívějším občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. §119 [1]:

Věci a práva

§ 119

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

Dle platného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jsou nemovité věci definovány takto:

Nemovité a movité věci

§ 498

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.[2]

Právo stavby

Obecná ustanovení

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vážne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. [2]

2.2 Pozemek

Ačkoliv pozemek a parcela spolu úzce souvisí, jedná se o zcela odlišné pojmy.

Pozemek je definovaný ve vícero zákonech zejména v katastrálním zákoně, stavebním zákoně a zákoně o oceňování majetku.

V našem oboru se zejména zabýváme stavebními pozemky, které se rozdělují na nezastavěné, zastavěné a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. Stavebním pozemkem není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství nebo stavební pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty atd. [3]

Dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění, se pozemkem rozumí:

b) pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků
[4]

Ze stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, se pozemkem rozumí:

§2 Základní pojmy

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami [5]

Dle zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb., v platném znění, jsou pozemky členěny takto:

§ 9 Členění pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení 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, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) [3]*

2.3 Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, dle kterého danou parcelu dokážeme identifikovat v katastrální mapě. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, případně další pozemky, které blíže určuje zákon o oceňování majetku. Jednotlivé druhy pozemků nalezneme ve vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. Pokud se jedná o jiný pozemek, než plocha nádvoří nazýváme ho pozemkovou parcelou. [3; 6]

Výměrou parcely je plošné vyjádření obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlené na celé metry. [6]

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění, definuje parcelu takto:

§2

- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří*
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou [4]*

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění, definuje parcelu takto:

§2

- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami [5]*

2.4 Stavba

Objekt se stává stavbou již v době, kdy obvodové zdi 1.NP dosáhnou minimální výšky 1 m nebo pokud je požadovaná plná výška zdiva 1.NP. Stavbou je tedy rozestavěný či dokončený objekt, který je pevně spojený s pozemkem, ovšem není jeho součástí. Za stavbu také považuje nepovolenou či nezkolaudovanou stavbu. Proces výstavby je založen na základě lidské činnosti. [6]

Jednotlivé stavby jsou popsány v zákoně o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb., druhem, číslem popisným, číslem evidenčním, obcí a katastrálním územím, ve kterém se nachází. Pokud stavba nedisponuje s číslem popisným či evidenčním, je určena parcelním číslem pozemku, na němž se nachází. [6]

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění, definuje stavbu takto:

§2

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [5]

Pro účely oceňování se stavby člení dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., na stavby pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy), stavby inženýrské, speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. [3]

2.4.1 Rodinný dům

Rodinný dům musí odpovídat stavebně technickým požadavkům a nárokům na trvalé bydlení, kdy více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k trvalému bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. [3]

2.4.2 Vila

Pojem vila není obecně definovaný, záleží pouze na citu a úsudku daného člověka. Za vilu můžeme považovat takový rodinný dům, který se vyjadřuje svým luxusním reprezentativním a zajímavým vzhledem. Většinou se jedná o samostatně stojící obytnou budovu o jednom, max. dvou nadzemních podlažích, ke které přísluší garáž a zahrada. [8]

2.5 Příslušenství a součást věci

Příslušenství a součást věci jsou dva velice odlišné pojmy, které vyplývají z občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

§ 489

Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. [2]

2.5.1 Příslušenství věci

Příslušenstvím věci je vedlejší věc, která náleží vlastníku věci hlavní a je určena ke společnému trvalému užívání s hlavní věcí v rámci jejich majetkového účelu. Pokud vedlejší věc byla od věci hlavní dočasně oddělena, nepřestává být jejím příslušenstvím. Práva a povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství. [2]

Příslušenstvím nemovitosti mohou být jak věci movité (vybavení domu), tak i jiné nemovitosti (altány, dřevníky kůlny), které jsou společně užívány s věcí hlavní. [9]

2.5.2 Součást věci

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. [2]

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (stromy, keře, tráva, nesklizená úroda atd.), ale také meliorační zařízení umístěná pod povrchem, venkovní úpravy (jezírka, ploty, terasy apod.). [9]

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny, jako např. zdi, schody, krovy, střešní krytina, okna, dveře, ústřední vytápění, eklektická vedení atd. Za součást stavby se také považují další stavby, které jsou s hlavní stavbou provozně propojeny, kdy dvě části stavby jsou propojeny např. dveřmi, společnou chodbou či přístup z jedné části na druhou je přes plochu střechu, která je využívána jako terasa. [6]

2.6 Zjištění výměr

Pro účely měření a výpočtu výměr se používají jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočty se provádějí v metrech běžných, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových. Výsledné hodnoty se zaokrouhlují na dvě desetinná místa [3]

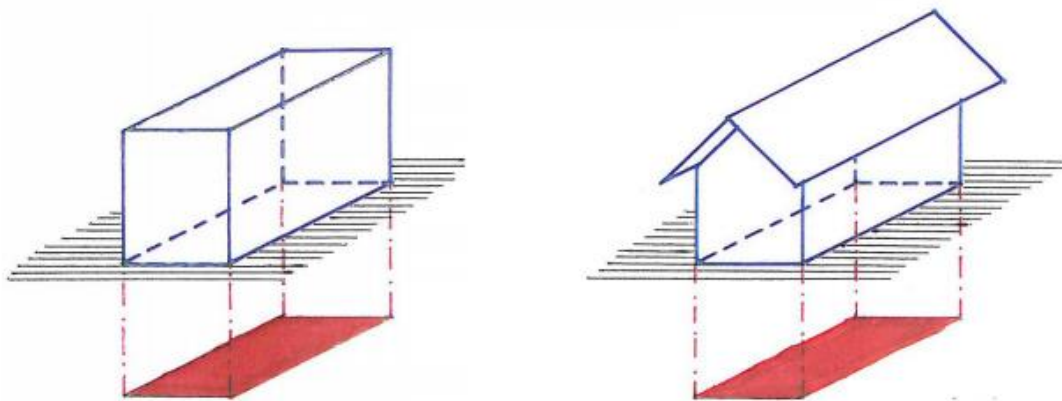
2.6.1 Užitná plocha

Užitná plocha obsahuje plochu všech místností uvnitř obytné nemovitosti, kterou osoba skutečně využívá, tedy nezahrnuje konstrukční prvky (zdi, sloupy, komíny, výtahy atd.). Do užitné plochy se započítávají také sklepy, balkony, případně půda a společné prostory užívané majiteli. [10]

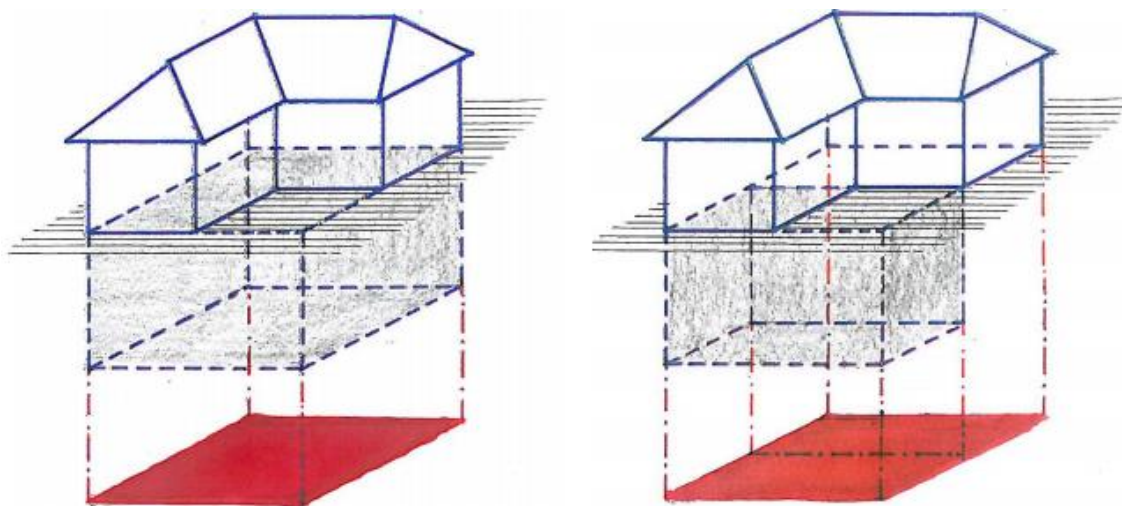
2.6.2 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavbou je plocha ohraničená ortogonálními průřezy vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny, kdy se nezapočítávají izolační přízdívky. [3]

Zastavěná plocha podlaží je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. Do zastavěné plochy započítáváme také lodžie a verandy. Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [3]



Obrázek 1 – Zastavěná plocha stavbou [11]



Obrázek 2 – Zastavěná plocha stavbou [11]

2.6.3 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor vypočteme jako součet obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby a zastřešení objektu. [3]

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory se uvažují celým rozměrem, pokud jejich šířka není větší než 0,15m. Dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží, či prostoru. [3]

Obestavěný prostor vrchní stavby je po stranách vymezen vnějšími plochami staveb. Dole spodním lícem podlahy 1NP, pokud se jedná o nepodsklepené stavby a je jejich podlaží výše než přiléhající terén. Připočte se prostor obestavěný po nadezdívku u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1 NP. V horní části, kde se nachází půda, vymezuje horním lícem podlahy půdy; pokud se nachází v horní části plocha či sklonitá střecha bez půdního prostoru, ohraničuje vnějším lícem střešní krytiny, a u teras horním lícem podlahy. [3]

Obestavěný prostor zastřešení včetně strmých, šikmých střech a podkroví vypočteme vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Jestliže převažují jiné tvary, vypočteme obestavěný prostor jako objem geometrických těles. Berme v potaz, že se nemohou odečítat jakékoliv otvory, výklenky v obvodových zdech, lodžie, balkony apod., či nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. [3]

3 Druhy cen

V následující kapitole se blíže zaměřím na jednotlivé druhy cen a hodnot, se kterými se v oboru oceňování nemovitostí setkáváme.

3.1 Cena

Za cenu považujeme nabízenou, požadovanou či skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka nemusí být vždy zveřejněná, ovšem zůstává historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou k věci přisuzují jiní lidé. [6]

3.1.1 Cena obvyklá

Obecně cena obvyklá vyplývá ze dvou zákonů. Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., definuje cenu obvyklou:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. [12]

Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., se jedná o cenu, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, eventuálně obdobného majetku v obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Posuzují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ovšem do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. [13]

Za mimořádné okolnosti trhu považujeme např. stav nouze prodávajícího či kupujícího, následky přírodních či různých katastrof. Osobními poměry se rozumějí především rodinné, majetkové vztahy či vztahy jiných osob. Zvláštní obliba je posuzována jako zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. [13]

Obvykle se cena zjišťuje ze sjednaných cen porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobného majetku nebo služby v daném místě a čase, jestliže jsou k tomu přístupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelnými nemovitostmi, musíme přistoupit k náhradní metodice. Z postupu ocenění obvyklé ceny musí být patrné užití aplikovaných opodstatněných

údajů, které musí odpovídat předmětu, účelu ocenění a dosažitelnosti objektivních dat. [3;6]

V opodstatněných případech, jestliže nelze určit obvyklou cenu, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak, ovšem nadále zvažujeme všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. [3]

3.1.2 Cena zjištěná

Cena zjištěná též „cena administrativní“ vyplývá z cenového předpisu; v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, a provádějící oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění ke dni zjištění ceny.

Jedná se o cenu, která se určí společně s cenou obvyklou či tržní hodnotou. Následné eventuální rozdíly v ocenění je potřeba patřičně odůvodnit. [3;6]

3.1.3 Cena pořizovací

Můžeme ji znát i pod názvem „historická cena“. Jedná se o cenu, za kterou by bylo možné danou věc pořídit v době jejího pořízení, bez odečtu opotřebení (u nemovitostí se jedná o cenu v době jejího pořízení). Nejčastěji se s ní můžeme setkat v účetní evidenci. [6]

3.1.4 Výchozí cena

Výchozí cena se využívá jako cena u nových staveb, a to bez odečtu opotřebení. V pojistných podmínkách se někdy nazývá „cena nová“. [6]

3.1.5 Cena reprodukční

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možné totožnou či srovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odečtu opotřebení. Pro její zjištění můžeme použít pracný podrobný položkový rozpočet nebo agregované položky. Ovšem v praxi se nejčastěji využívá technicko-hospodářských ukazatelů (THU), kdy pracujeme s jednotkovými cenami za 1 m³ obestavěného prostotu, 1 m² zastavěné plochy atd. [13]

3.1.6 Jednotková cena, základní cena, základní cena upravená

Jednotková cena je základní cena stanovená na jednotku určité výměry (Kč/m, Kč/m², Kč/m³, Kč/t, Kč/ks). Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, nedefinuje přesně jednotkovou cenu, ale z dílčích norem pro oceňování vyplývají dva druhy jednotkové ceny. [6]

ZC... Základní cena – jednotková cena vyplývající z předpisu pro objekt standardního provedení (např. ZC v Kč za m³ obestavěného prostoru, ZC stavebního pozemku v Kč za m²) [6]

ZCU... Základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC, upravená pomocí koeficientů, přírážek, srážek, indexů (trhu, omezujících vlivů pozemku, polohy). [6]

3.2 Hodnota

Hodnota v ekonomické kategorii vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, kdy na jedné straně stojí prodávající a na druhé kupující. Na rozdíl od ceny není skutečně zaplacenou, nabízenou či požadovanou cenou. Vyjadřuje pouze užitek či prospěch vlastníka zboží či služby, k datu odhadu dané věci. Existuje řada hodnot, u kterých se jednotlivé výsledné hodnoty od sebe liší v závislosti na jejím druhu. [6]

3.2.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota je definovaná jako reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení stavby, které vychází z průměrného opotřebení věci stejného stáří a intenzity užívání. Ve výsledku bude cena snížena o náklady na opravu vážných závad, které neumožňují danou věc ihned užívat. [6]

3.2.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyplývá se součtu diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o jistinu, kterou je nezbytné při stanovení úrokové sazby uložit, aby se předpokládané úroky z této jistiny rovnaly čistému výnosu z nemovitosti [6]

3.2.3 Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota se rovná ceně obdobné nemovitosti dosažené na volném trhu s uvažováním případných odlišností a časové změny. Tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí. S počtem a velikostí jednotlivých odlišností v kritériích mezi oceňovanou nemovitostí a souborem porovnávacích nemovitostí se snižuje spolehlivost výsledku porovnávací metody. [14]

Z novely zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., vyplývá, že tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek a služba vyměněna ke dni ocenění mezi kupujícím a prodávajícím, kteří mezi sebou nezávisle jednají. Z postupu ocenění tržní hodnoty musí být zřejmé využití, uplatnění odůvodněných dat, které se vztahují k účelu ocenění a získání věcných dat. [3]

Jelikož porovnávací hodnota vychází ze skutečné situace na trhu, měli bychom vycházet z principu nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří samotný kupující a nabídka se skládá ze škály nabízených nemovitostí (nemovitosti volné k prodeji nebo z již z realizovaných či chystaných prodejů). S rostoucí poptávkou v určitém segmentu trhu rostou ceny nemovitostí, naopak pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Při zjišťování odhadu tržní hodnoty nemovitosti vycházíme z kvalitních, ověřených a podrobných analýz daného trhu. [14]

4 Metody stanovení ceny obvyklé

Práce odhadce je stanovení tržní hodnoty majetku, tak že představuje jakousi oceňovanou (fiktivní) cenu, za kterou by bylo možno oceňovaný majetek získat k datu ocenění. Pro její stanovení lze využít níže zmíněné metody, ovšem každá metoda má své správné uplatnění. [15]

4.1 Nákladová metoda

Výsledná tržní hodnota za využití nákladové metody prezentuje náklady na pořízení stavby, které jsou snižené o opotřebení a uvážení konkrétních (tzv. funkčních nedostatků) a obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). [9]

Snahou nákladové metody je vyčíslení předpokládaných nákladů na realizaci podobné stavby (v technickém či funkčním stavu) v daném místě a čase. Pro stanovení předpokládaných nákladů lze využít podrobný položkový rozpočet vybrané stavby s využitím směrných či orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací nebo využití agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů. Také se můžeme setkat s globálním způsobem stanovení nákladů, kdy využíváme rozpočtové ukazatele stavebních objektů/ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku. [13]

4.2 Porovnávací metoda

Princip komparativní metody je založen na tržním srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami stejných či podobných nemovitostí, které byly již zrealizované. Jedná se o stavby, které odpovídají obdobnému charakteru, technickému stavu a nachází se ve stejném či podobném místě jako oceňovaná nemovitost. Většinou oceňujeme objekt jako komplet, jelikož prodejní i nabídková cena bývá vztažena k celku. Při zjišťování porovnávací hodnoty je nutné uvážit působení vnějších vlivů, které ovlivňují hodnotu nemovitosti. [13]

- Dopravní dostupnost a obslužnost
- Poloha v rámci státu, velikost obce
- Infrastruktura a služby
- Životní prostředí
- Oslunění, výhled
- Komunální a regulační opatření
- Zisk, ztráta
- Ostatní vlivy

Pro docílení náležitého výsledku je důležitá již samotná příprava, kdy shromažďujeme příslušné informace o prodejní, nabídkové ceně a další informace, které ji mohou ovlivnit. Pro sběr dat využívá internetové portály, realitní kanceláře, cenové mapy, Český statistický úřad, vlastní databáze atd. V České republice platí, že při oceňování komparativní metodou musí být použity minimálně tři zrealizované ceny obdobných nemovitostí za časové období, ne delší než 1 rok. Jelikož žádné stavby nejsou zcela identické, nezáleží jenom na ceně, ale i na dalších aspektech, které nám přesněji vymezují danou stavbu. Měli bychom vybírat takové objekty, které jsou si co nejpodobnější s oceňovanou nemovitostí, abychom předešli případným cenovým odlišnostem. [9]

- Poloha (např. velkoměsto, město, vesnice, samota)
- Způsob a možnost využití (např. pro bydlení, administrativní budova)
- Velikost pozemku i stavby
- Technický stav stavby
- Kvalita provedení stavby
- Technické parametry
- Zainvestovanost pozemků
- Příslušenství (např. garáž, sklep)

4.3 Výnosová metoda

Podstata oceňování výnosovou metodou je zjištění, jak velkou investici bychom měli provést při určitém úroku, aby nám přinášela stejný výnos, jako u očekávaného budoucího nájemného z dané věci. Jelikož se jedná o dynamickou hodnotu, její vývoj závisí na aktuální situaci na trhu se změnou jeho potřeb a na dalších faktorech. [6]

Použitím této metody docílíme výnosové hodnoty, která je součtem všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu, kdy hodnota je založena na časové hodnotě a relativním riziku investice. [6]

Zásadním principem je princip nabídky a poptávky, který má zásadní vliv na odhad výše budoucích výnosů z nemovitosti. Velikost výnosů konkurenčních nemovitostí se většinou příliš neliší. Za předpokladu splnění stejných podmínek, rozsahu i kvality služeb. [6]

Výnos nutný pro stanovení výnosové hodnoty nemovitostí bereme jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy (výnosy) a výdaji (náklady) spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku. [9]

Rozeznáváme 4 typy výnosů:

- Potenciální hrubý výnos (PHV)
 - celkový výnos z nemovitosti za předpokladu 100% využití nemovitosti, bez odpočtu provozních nákladů, za rok
- Efektivní hrubý výnos (EHV)
 - potenciální hrubý výnos snížený o předpokládaný výpadek nájemného
- Čistý provozní výnos (V)
 - očekávaný čistý výnos z nemovitosti, který zjistíme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu
- Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_M)
 - je očekávaný výnos z nemovitosti vypočtený z čistého provozního výnosu odečtením ročních splátek úvěru [9]

Provozní náklady souvisí s potřebami oceňované nemovitosti, jako náklady nutné k provozu nemovitosti, obecně je lze rozdělit na fixní, variabilní a obnovovací náklady. [9]

Fixní náklady je nutno vynakládat bez ohledu na výnos z nemovitostí, řadíme sem daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, správa nemovitosti, rezervy, amortizace atd. Variabilní náklady se mění v závislosti na způsobu využívání nemovitosti, jde především o náklady na vodu, topení, likvidaci odpadu, náklady na údržbu a opravy, pravidelné revize apod.) Obnovovací náklady se týkají průběžných oprav spojených s celkovým technickým stavem objektu. [9]

V závěru se výnosy převedou na současnou hodnotu, kdy můžeme využít dvou způsobů, diskontování či kapitalizování. Diskontování používáme tehdy, kdy máme k dispozici řadu jednotlivých budoucích ročních výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. K odúročení používáme tzv. diskontní míru. [6]

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

VH	výnosová hodnota [Kč]
V_t	výnos v roce t [Kč]
i_d	roční diskontní míra
n	počet uvažovaných roků
$\frac{1}{(1+i_d)^t}$	odúročitel neboli diskontní faktor pro příslušný rok

V praxi se nejčastěji setkáme s jednodušším způsobem výpočtu výnosové hodnoty:

$$VH = \frac{Z}{p} \times 100\% \quad (2)$$

Z	čistý zisk z nemovitosti [Kč]
p	roční kapitalizační úroková míra [%]

Kdy čistý zisk (Z) vypočteme ze vztahu:

$$Z = (K \times k) - N \quad (3)$$

K	celkový hrubý roční příjem [Kč]
k	koeficient současnosti, využitelnosti
N	náklady na dosažení příjmu (fixní náklady) [Kč][6]

Pokud by bylo použito cenového předpisu pro stanovení kapitalizační úrokové míry, vychází se z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky č. 441/2013, která u rodinných domů činí 4,5 %. Pokud se jedná o stavby, které jsou oceňovány dle §31 odstavce 1 písmena b) a c) tedy budovy pro: administrativu, obchod a služby, skladování a manipulaci, zemědělství opravu a údržbu vozidel, garáže, budovy vícebytové (typové, netypové), kde převažující plocha stavby je pronajatá či stavby nejsou vůbec pronajaty, se míra kapitalizace zvyšuje

o 0,1 až 0,5 %, z důvodu navýšení rizika spojeného s pronájmem celkové podlahové plochy. [3]

Pro obecné stanovení výnosové hodnoty uplatňujeme kapitalizování, jestliže máme k dispozici pouze jediný reprezentativní výnos. Využíváme tzv. kapitalizační míru, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnosti. Rozdělujeme přímé a výnosové kapitalizování. [16]

Přímé kapitalizování používáme pro rychlé zjištění eventuální výnosové hodnoty, která je určena na základě odhadnutého předpokládaného ročního výnosu, kde rozlišujeme, zda se jedná o hrubý potencionální výnos či hrubý efektivní výnos. Do přímého kapitalizování patří celková kapitalizační míra, míra kapitalizace stavby, vlastního podílu a míra kapitalizace pozemku. [16]

Výnosové kapitalizování znázorňuje vývoj chování investice a racionální jednání na trhu. Je uplatněna na veškeré budoucí výnosy, kde zjišťujeme především dobu návratnosti vloženého kapitálu a zisk či provizi za vložení kapitálu. Do výnosové míry řadíme diskontní, úrokovou, výnosovou míru a vnitřní míru výnosnosti. [13;16]

Míru výnosnosti nelze přesně spočítat, lze ji pouze odhadnout. K tomu využíváme tzv. stavebnicového způsobu odhadu míry výnosnosti, která je upravena o přírážky a srážky. [9]

Obecně lze kapitalizační míru určit součtem čtyř základních podmínek, které ji značně ovlivňují:

1. Míra návratnosti
2. Míra inflace
3. Riziková míra
4. Míra ekonomické životnosti [9]

Rizika, která se pojí s nemovitostmi, lze obecně rozdělit na systémová a nesystémová.

- Systémová rizika působí celkově na daném trhu v dané zemi, například: politická situace, hospodářská situace, změny úrokových měr, inflace, pandemie.
- Nesystémová rizika se rozdělují dle druhu dané nemovitosti a trhu s nimi, například technická rizika (stavební materiál, vybavení, technologie, údržba, opotřebení, požární bezpečnost atd.), technická rizika ve vazbě na pozemek

(špatné geologické podmínky – výskyt radonu, složité zakládání atd.) a ekonomická rizika (variabilita, flexibilita, zadlužení atd.). [9]

Dále nemovitost ovlivňuje riziko spojené s okolním prostředím, v niž se nemovitost nachází.

- Rozvoj území (kvalita životního prostředí, vývoj infrastruktury, dopravní dostupnost, vybavenost a zastavěnost obce atd.)
- Lokalita s nemovitostí (povodňová oblast, sesuvy půdy apod.)
- Sociálně demografická (migrace, vývoj populace atd.)
- Ekonomická (změna stavu nabídky a poptávky, nezaměstnanost, kupní síla, provozní náklady apod.)
- Jiné (nepřátelské sousedské vztahy) [9]

4.4 Metoda střední hodnoty

I když tato metoda byla předepsána exekucním řádem do roku 1933, stále patří mezi velmi častou metodu, která se považuje za méně vědeckou metodu tzv. metodou praktiků. Hodnota nemovitosti vychází z prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. [6]

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \quad (4)$$

4.5 Naegeliho metoda váženého průměru

Naegeliho metoda váženého průměru se používá za předpokladu, že na některou ze zjištěných hodnot se přidělí jiná váha než na hodnotu druhou. [6]

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V} \quad (5)$$

COB	Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru
C_N	Cena (hodnota) stanovená nákladovým způsobem
v_N	Váha ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem
C_V	Cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem
v_V	Váha ceny (hodnoty) stanoveného výnosovým způsobem

Švýcarský architekt Naegeli upravil metodu střední hodnoty na použití váženého průměru s váhami věcné a výnosové hodnoty, která se dá zpracovat do tabulky, kdy za základ

(100 %) volíme výnosovou hodnotu. Jestliže je výnosová hodnota menší než věcná, použije se prostý aritmetický průměr, pokud nikoliv, volíme obecné schéma [6]

Tabulka 1 – Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho [6]

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou (předpoklad věcná > výnosová)	Váha hodnoty		Součet vah ($v_N + v_V$)
	Věcné (v_N)	Výnosové (v_V)	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
40 až více %	1	5	6

Tabulka 2 – Obecné schéma zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle Naegeliho váženým průměrem hodnoty věcné a výnosové [6]

Rozdíl mezi věcnou a výnosovou hodnotou (výnosová = 100 %): $R = \text{věcná} - \text{výnosová}$	Váha hodnoty		Součet vah ($v_N + v_V$)
	Věcné (v_N)	Výnosové (v_V)	
$R > 40 \%$	1	5	6
$40 \% \geq R \geq 30 \%$	1	4	5
$30 \% \geq R \geq 20 \%$	1	3	4
$20 \% \geq R \geq 10 \%$	1	2	3
$10 \% \geq R \geq 0 \%$	1	1	2
$R < 0 \%$ (výnosová > věcná)	1	1	2

4.6 Bradáčova úprava metody váženého průměru

Bradáčova úprava metody váženého průměru pojednává o změně Naegeliho metody váženého průměru, kdy byly odstraněny nedokonalosti ve formě skokového nárůstu cen v závislosti na jednotlivých vahách. [6]

$$COB = \frac{C_N + C_V \cdot v_V}{1 + v_V} \quad (6)$$

COB	Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovena váženým průměrem
C_N	Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovena nákladovým způsobem
C_V	Zjištěná cena všech staveb na pozemku stanovena výnosovým způsobem
v_V	Váha ceny stanovené výnosovým způsobem
	a) je-li $C_N \leq C_V$, je $v_V = 1$,
	b) je-li $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $v_V = 5$
	c) jen v ostatních případech se v_V vypočte pomocí vzorce

$$n = \left(10 \cdot \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1 \quad (7)$$

4.7 Metoda zbytků (reziduální)

Metoda zbytků se využívá při stanovení obvyklé ceny u nemovitostí, které nejsou ve stavu okamžitého užívání či se jedná o nedokončené stavby. Zjišťujeme cenu obvyklou u dokončené stavby, od které odečteme obvyklou cenu nákladů na její dokončení. [6].

5 Rozpočtování staveb

Rozpočet stavby je jedno z nejdůležitějších témat pro budoucího investora, neboť nám udává celkovou cenu stavebního díla. Cena obsahuje všechny náklady stavebního díla/stavby/stavebního objektu, do nichž je zahrnutá samotná příprava, provedení a dokončení celého objektu. Struktura rozpočtu závisí zejména na účelu, pro který je rozpočet zpracován; rozsahu detailnosti dokumentace stavby a na použitých oceňovacích podkladech. Zpravidla se rozpočet zpracovává pro dodavatele, jako nabídková cena stavebního objektu včetně vedlejších nákladů; pro investora jako orientační předběžná cena stavebního objektu; pro smluvní jednání. [17]

5.1 Výkaz výměr

Výkaz výměr znázorňuje konečný seznam stavebních dílů, materiálů a veškerých stavebních a montážních prací potřebných pro realizaci stavby, které jsou vyjádřeny ve standardizovaných měrných jednotkách (m³, normohodiny, stroj hodiny atd.). Výkaz výměr je vypracován na základě předložené projektové dokumentace stavby. [18]

5.2 Rozpočtové ukazatele (RU)

Rozpočtové ukazatele patří do soustavy technicko – hospodářských ukazatelů (THU), pro niž výchozím podkladem jsou ekonomické, technické a časové informace o již zrealizovaných stavebních objektech. Ukazatele se využívají pro zjednodušení přípravy staveb a jejich provádění, k rozpočtování staveb a k ohodnocení činnosti při zpracování časového plánu stavby. Rozpočtové ukazatele jsou vypracovány v celostátně platných katalozích vydaných ÚRS. V praxi se můžeme setkat s rozpočtovými ukazateli stavebních objektů, průměrnými rozpočtovými ukazateli a také vlastními rozpočtovými ukazateli podniku.

Přibližné rozpočtové náklady stavebního objektu stanovíme na základě velikosti základních nákladů (ZN) a velikosti stavebního objektu. [17]

$$RU = \frac{ZN}{\text{velikost } SO} \text{ (Kč/m.j.SO)} \quad (8)$$

5.3 Druhy rozpočtů

5.3.1 Položkový rozpočet

Považuje se za jeden z **nejdůležitějších dokumentů stavby, neboť na základě tohoto dokumentu je celá stavba prováděna a následně fakturována.** Položkový rozpočet je vyhotoven ve fázi projektové přípravy na základě projektové dokumentace. Rozpočet vychází z podkladů pro tvorbu podrobného rozpočtu, především z výkazu výměr stavby a z cen z ceníků stavebních prací a dodávek. Pomocí výkazu výměr je přesně definované množství jednotlivých stavebních a montážních prací na plánovaném díle. Ceníky stavebních prací mohou být buď obecné, nebo individuální. Obecné ceníky stavebních prací vydává ÚRS, jako směrné ceny, které se běžně používají v praxi, oproti tomu individuální ceníky jsou vytvořeny konkrétní osobou pro její interní potřebu, ke stanovení konečného položkového rozpočtu. [19]

5.3.2 Souhrnný rozpočet

Souhrnný rozpočet sestavuje samotný investor, který slouží pro výpočet předběžné celkové ceny stavebního díla. **Obsahuje veškeré náklady stavebního díla/stavby/stavebního objektu počínaje přípravou, realizací a předáním investorovi.** Probíhající procesy jsou rozděleny do dílčích celků, které představují komplexní soubory nákladů související s pořízením celé stavby, tvoří je 11 hlav či písmen. V závislosti na charakteru procesu je zvolen postup ocenění. Podoba a obsah souhrnného rozpočtu se vyvíjí dle situace vznikající na stavebním trhu, dle novelizace vyhlášek a předpisů. [6; 20]

V současné době se celkové náklady stavby člení takto:

- Hlava I. Projektové a průzkumné práce
Zahrnují náklady spjaté s činností projektanta, autorský dozor, projekty spojené s demolicemi či demontážemi, změny a doplňky vyžádané odběratelem, geologické průzkumy a dokumentace, geodetické a kartografické práce, které slouží jako podklad pro projektovou dokumentaci.
- Hlava II. Provozní soubory
Náklady na dodávku a montáž strojů, zařízení, náradí a inventáře, které jsou využívány v době výstavby.
- Hlava III. Stavební objekty
Náklady na pořízení a dodávku stavebních objektů včetně dodávky veškerých materiálů a prací.

- Hlava IV. Stroje a zařízení
Obsahují náklady na stroje a zařízení, které nevyžadují montáž na stavbě, nejsou součástí provozních souborů ani stavebních objektů
- Hlava V. Umělecká díla
Umělecká díla, která jsou nedílnou součástí staveb (sochy, fresky, sgrafita)
- Hlava VI. Vedlejší náklady
Náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, na dopravu dělníků na pracoviště a zpět, individualizaci nákladů mimostaveništní dopravy, náklady vznikající z titulu prací na chráněných památkových objektech, náklady související s vlivem extrémních klimatických podmínek.
- Hlava VII. Ostatní náklady
Náklady spojené s patenty a licencemi, s vybudováním vytyčovací geodetických sítí.
- Hlava VIII. Rezerva
Rezerva na pokrytí změn cen vstupních materiálů, mezd a také navýšení cen při rekonstrukcích
- Hlava IX. Jiné investice
Vyjadřují náklady za nájem pozemků pro zařízení staveniště či nákup pozemků pro výstavbu stavebních objektů
- Hlava X. Náklady z investičních prostředků
Náklady zahrnující příspěvky jiných investorů
- Hlava XI. Náklady z neinvestičních prostředků
Náklady spojené s organizační a přípravnou činností investora, stavebním dozorem investora, vybudováním zařízení staveniště a převzetím stavby. [6]

5.3.3 Nabídkový rozpočet

Jedná se o vycházející rozpočet pro budoucího investora, který se vyhotovuje pro potencionálního dodavatele stavby, ucházející se ve výběrovém řízení o zakázku. Rozpočet vychází z individuálních cen dodavatele v podrobnějším rozsahu než předběžný rozpočet, ovšem nikoliv tak jako položkový rozpočet. Rozpočet vzniká na základě celkové kalkulace individuálních nákladů dodavatele na zhotovení díla. [21]

5.3.4 Kontrolní rozpočet

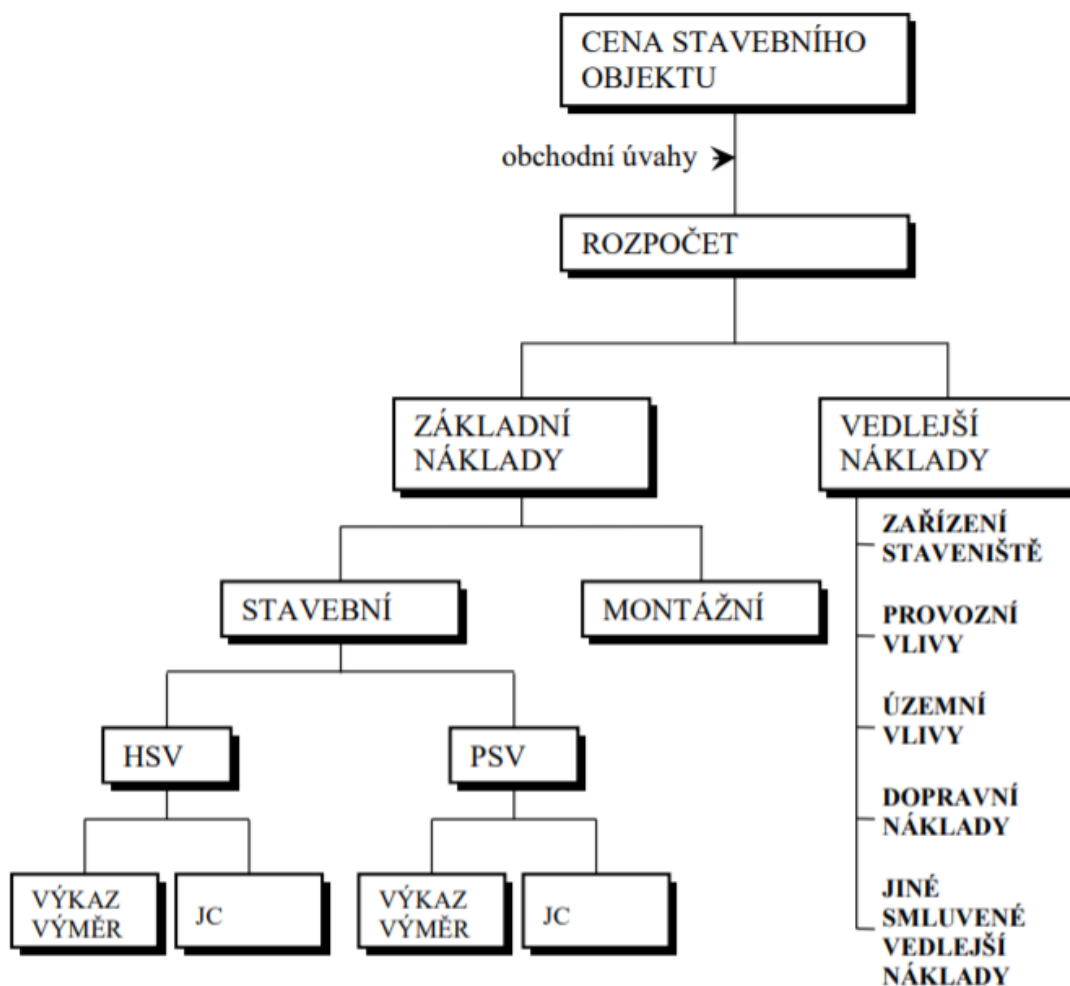
Kontrolní rozpočet se vytváří po dokončení stavebního díla za předpokladu, že některý z účastníků výstavby požaduje provést kontrolu, zda vyfakturované ceny za dílo odpovídají cenám obvyklým. [21]

5.3.5 Revizní rozpočet

Představuje revizi již existujícího rozpočtu, z důvodu prokázání jeho správnosti. [21]

5.4 Rozpočet stavebního objektu

Rozpočet stavebního objektu lze schematicky znázornit pomocí obrázku.



Obrázek 3 – Schéma rozpočtu stavebního objektu [18]

6 Kalkulace

Kalkulace slouží jako jeden z nástrojů pro rozhodování a je podkladem při oceňování, financování a bilancích.

Jedná se o způsob stanovení nákladů výpočtem, kdy se v konkrétních podmínkách využívá různých kalkulačních metod a technik. Kalkulace nákladů vytváří investor i dodavatel, jak v předběžné fázi, tak i dokončovací fázi stavebního díla. [20]

Cenu lze kalkulovat:

- Individuálně ve všech kalkulačních položkách dle kalkulačního vzorce
- Kalkulačním porovnáním, k již vykalkulovaným cenám
- Cenovým normativem [20]

Kalkulační vzorec představuje postup, jakým se kalkulují náklady na jednotlivé položky stavební produkce, dle specifických potřeb a situace [20]

$$\text{Celková cena} = \mathbf{H+M+S+OPN+Rv+Rs+Z} \quad (9)$$

Tabulka 3 – Kalkulační vzorec [22]

Jednotková cena (JC)								
Přímé náklady (PN)				Nepřímé náklady (NN)				
Materiál (H)	Zpracovací náklady							Zisk (Z)
	Mzdy (M)	Stroje (S)	Ostatní přímé náklady (OPN)		Režie			
			Doplňkové	Odvody	Režie výrobní (Rv)	Režie správní (Rs)		
	Přímé zpracovací náklady				Hrubé rozpětí			

Vztah mezi jednotlivými nákladovými složkami:

1. Přímý materiál a výrobky (H)
2. Mzdy (M)
3. Odvody (zdravotní a sociální zabezpečení) (SZP)
4. Stroje (S)
5. Ostatní přímé náklady (OPN)

6. Přímé zpracovací náklady (PZN); součet řádků 2, 3, 4, 5
7. Přímé náklady (PN); součet řádků 1, 2, 3, 4, 5
8. Režie výrobní (Rv)
9. Režie správní (Rs)
10. Nepřímé náklady (NN); součet řádků 8, 9
11. Zisk (Z)
12. Cena stavební práce; součet řádků 1+ 10+11 [22]

6.1.1 Upřesnění jednotlivých položek v kalkulačním vzorci:

1. Přímý materiál a výrobky (H) –Jedná se o materiál, který se stává trvalou součástí výrobku nebo se používá při jeho výrobě. Jde především o základní materiál, suroviny, polotovary, pomocný a ostatní materiál, výrobní obaly, náklady na dopravu a manipulaci s materiálem, náklady na provoz skladů (nájemné, odpisy, mzdy, obsluhy atd.)
2. Mzdy (M) - Jedná se o základní mzdy (úkolová, časová), příplatky a doplatky ke mzdě, odměny a prémie výrobních dělníků, které závisí s kalkulovanými výkony.
3. Stroje (S) -
4. Ostatní přímé náklady (OPN) – Technologické palivo a energie, odpisy, opravy a udržování příspěvky na sociální zabezpečení, ztráty ze zmetků a vadné výrobky
5. Režie –
 - a. výrobní (provozní) režie (Rv) – nákladové položky související s řízením a obsluhou výroby, které nelze stanovit přímo na kalkulační jednici; patří sem především režijní mzdy (ve strojové výrobě až 80 % mezd), opotřebenění nástrojů, odpisy dlouhodobého hmotného majetku, spotřeba energie, náklady na opravy, náklady na technický rozvoj, režijní materiál;
 - b. správní režie (Rs) – nákladové položky související s řízením podniku, závodu nebo obchodního organizačního útvaru jako celku; příkladem jsou odpisy správních budov, platy řídicích pracovníků, poštovné a telefonní poplatky, pojištění
6. Zisk (Z) – stanoví se ze souhrnného objemu požadovaného zisku a rozdělí na jednotlivé kalkulační jednici pomocí přírážek, nebo absolutních hodnot. [17]

6.2 Kalkulační postup

Je stanoven pro kalkulace ceny stavební práce metodou úplných nákladů (všechny náklady se kalkulují na kalkulační jednici).

6.2.1 Kalkulační postup individuální kalkulace nové stavební práce

1. Vymezení rozsahu práce (dle technických podmínek).
2. Vytvoříme název, popis stavební práce a identifikační kód z důvodů evidence (např. TSKP).
3. Stanovíme přímé a nepřímé náklady pomocí kalkulačního vzorce.
4. Sestavíme reprezentanta oceňované stavební práce. Tímto určíme, které druhy nákladů budeme kalkulovat jako přímé, jednotlivé materiály, profese, stroje a popřípadě další náklady, které budou uvedeny ve specifikaci.
5. Určíme množství jednotlivých druhů přímých nákladů dle předem schválených norem spotřeby.
6. Stanovíme oceňovací podklady.
7. Určíme objem režijních nákladů a následně v procentech z vybrané základny pro kalkulaci nepřímých nákladů.
8. Stanovíme objem zisku a potom sazbu v procentech z vybrané zakázky pro kalkulaci zisku.
9. Na základě kalkulačního vzorce provedeme výpočet ceny.
10. Pro prodej upravíme cenu vypočtenou na cenu tržní pomocí koeficientu trhu. [18]

6.3 Kalkulační metody

Existuje řada metod, které v se v praxi používají pro provádění jednotlivých typů kalkulací. Výběr kalkulace závisí především na druhu objektu a účelu kalkulace. Pro výběr kalkulace je důležité množství výroby a zda se jedná o výrobní proces tvořící technologicky jednotný celek nebo o sestavu navazujících technologických předmětů. [17]

Kalkulační metody jsou:

- Zakázková – hlavním nositelem jsou náklady na zakázku a řízení nákladů dle místa a času.
- Stupňovitá či fázová – náklady kalkulujeme dle jednotlivých fází produkce buď dle jednotlivých stupňů, nebo včetně společných nákladů vznikajících v každém stupni produkce.

- Ve sdružené výrobě (zůstatková, rozčítací) – společné náklady alokuje na jednotlivé výrobky dle náležité rozvrhové základny a používá se pro společné identicky vyrobené výrobky.
- Normová – je založena na stanovení norem spotřeby přímých vstupů na konkrétní kalkulační jednici a zjišťování rozdílu mezi skutečnou a normovou výši nákladů. [17]

7 Druhy vlastnictví s vlivem na cenu

V České republice se může setkat se čtyřmi základními typy vlastnictví: přímé vlastnictví, podílové vlastnictví, družstevní vlastnictví a nájemní vlastnictví.

7.1 Přímé (osobní) vlastnictví

O přímé vlastnictví se jedná tehdy, je-li daný člověk vlastníkem rodinného domu či bytu a zároveň spoluvlastníkem společných prostor domu nebo jiné nemovitosti. S nemovitostí v osobním vlastnictví můžeme libovolně zacházet. Tedy smíme ji například prodat, pronajímat, zastavit vůči hypotečním úvěrům, ale také na ni může být uvalena exekuce.

Vlastník nemovitosti je vždy zapsán na listu vlastnictví ve veřejném seznamu, v tomto případě v katastru nemovitostí, kde může být uveden: jeden majitel, nebo manželé (tzv. společné jmění manželů), manželé cizího práva či více vlastníků.

Pokud jsme vlastníkem bytové jednotky, jsme povinni přispívat do tzv. fondu oprav na společné konto všech vlastníků jednotek v daném společenství. Činnosti týkající se správy domu a pozemku jsou přesně definované v Nařízení vlády č. 336 /2013 Sb., do které se zahrnují např. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy, revize technických sítí, společenských technických zařízení domu, protipožární zařízení atd. [23,24]

7.2 Podílové vlastnictví

Práva a povinnosti podílového vlastnictví mají na rozdíl od přímého vlastnictví značná omezení, která vycházejí z výše podílu. Bez vědomí a souhlasu ostatních podílníků nesmí vlastník s nemovitostí samovolně nakládat, ani ji použít jako zástavu či ručení. Podílové vlastnictví je na listu vlastnictví v katastru nemovitostí vyjádřeno ve zlomku, jako podíl z celku. [25]

7.3 Družstevní vlastnictví

V případě družstevního vlastnictví se jedná o tzv. kolektivní vlastnictví, kde vlastníkem jednotky je celé družstvo a členům družstva přísluší pouze stanovený podíl v družstvu. Pokud žijeme v domě či bytě, který je ve družstevním vlastnictví, nejsme jeho majitelem, ale jsme pouze nájemcem, kde pravomoce vyplývají z výše podílu v družstvu. Nemovitosti v družstevním vlastnictví mají svá pozitiva i negativa. Pozitiva nese její kupní cena, jelikož na rozdíl od nemovitostí v osobním a podílovém vlastnictví je výrazně levnější, také převod nemovitosti je jednodušší, neboť se provádí pouze zápis do databáze družstva s vyjádřením kupujícího, prodávajícího a bytového družstva. Velké riziko spojené s družstevním vlastnictví je možnost vypovězení nájemní smlouvy, či v důsledku bankrotu družstva může být majetek převeden do dražby. [23]

V případě převodu jednotky do osobního vlastnictví, lze na úhradu ceny za převedení využít tzv. předhypotečního úvěru, kdy banka požaduje tzv. kvitaci družstva, smluvní vyjádření o splnění dluhu vůči věřiteli, jednotku do osobního vlastnictví ovšem nabudeme až po jednom roce. [23]

7.4 Nájemní vlastnictví

Nájemní vlastnictví vzniká na základě nájemní smlouvy mezi majitelem bytové jednotky či domu (pronajímatelem) a nájemcem. Nájemce dle smlouvy hradí měsíčně tzv. deregulované nebo tržní nájemné. Nájemními byty mohou být byty obecní, státní, byty v osobním vlastnictvím či byty služební nebo podnikové. [23]

8 Vlivy působící na cenu a účastníci trhu z nemovitostí

Tržní hodnota nemovitostí je ovlivněna řadou faktorů, které mohou značně zvýšit či naopak snížit její hodnotu. Obecně se jedná o politické – správní vlivy, ekonomické vlivy, sociálně – demografické vlivy, fyzikální vlivy. V této kapitole přiblížím dle mého názoru ty nejdůležitější vlivy, které působí na tržní hodnotu nemovitosti.

8.1 Přístupy

Přístup k vlastní nemovitosti není vždy samozřejmostí. Nejčastěji se můžeme setkat s problémem, kdy příjezdová komunikace k nemovitosti je ve vlastnictví jiné osoby (souseda), který nechce tuto komunikaci zpřístupnit, a to přes to, že mezi nimi byla uzavřena smluvní dohoda o společném užívání. Pokud mezi vlastníkem pozemku nemovitosti a vlastníkem příjezdové komunikace dojde k souladu o společném užívání je prospěšné zřízení věcného práva, které podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Věcné břemeno je provedeno buďto zdarma, či za úplatu (kupní smlouva), jak na dobu určitou, tak neurčitou a vždy by mělo být zřízeno na základě předloženého geometrického plánu. Pokud se vlastníci nedohodnou, má vlastník nemovitosti dle občanského zákoníku právo podání žádosti o zpřístupnění příjezdové cesty soudní cestou. [26]

8.2 Věcná břemena

Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti do určité míry ve prospěch někoho jiného. Vzniká, ale také zaniká na základě smlouvy, zákona či rozhodnutí soudu, popřípadě může zaniknout i smrtí. Je zřízeno na základě určitého poplatku či bezúplatně, na dobu určitou či neurčitou. Věcná břemena jsou účinná až s podpisem smlouvy či zapsáním do veřejného seznamu. V odvětví nemovitých věcí se za veřejný seznam považuje katastr nemovitostí, kde informace o věcných břemenech jsou zpřístupněny veřejnosti. Dle občanského zákona dělíme věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. [27]

8.2.1 Služebnosti

O služebnosti mluvíme tehdy, musí-li vlastník věci něco strpět či něčeho se zdržet ve prospěch oprávněné osoby. Obecně rozlišujeme dva typy služebnosti: pozemkové služebnosti (služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu apod.) a osobní služebnosti (služebnost bytu, užívací a požívací právo). Jelikož občanský zákoník striktně neuvádí výčet služebností, lze stanovit obsah služebnosti dle potřeby. [28]

8.2.2 Reálná břemena

O reálných břemenech mluvíme tehdy, je-li vlastník služebné věci povinen či oprávněn osobně něco odevzdávat či iniciativně vykonávat. Reálná břemena mohou být ustanovena na dobu určitou, v případě doby neurčité může být vlastníkovu zatížené věci nabídnuto vykoupení z břemene. V praxi se nejčastěji můžeme setkat s tzv. výměnkem, kdy vlastník je povinen zaopatřit oprávněnou osobu, poskytnout jí bydlení, finanční podporu či jiné služby a úkony. [28]

8.3 Zástavní právo

Abychom předešli riziku o nesplnění, tedy o zaplacení dluhu, se dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., využívá tzv. Zástavního práva. Pokud dlužník nestihne dluh (peněžitý i nepeněžitý) řádně a včas uhradit ke stanovenému dni splacení, vznikne věřiteli oprávnění spokojit se s výtěžkem z peněžitě zástavy do sjednané výše hodnoty věci. Zástavou se může stát jakákoli obchodovatelná věc, ke které již máme nebo teprve budeme mít vlastnické právo, které musí být zapsáno ve veřejném seznamu či rejstříku zástav. Zástavní právo se zřizuje na základě zástavní smlouvy, v níž je obsažen předmět zástavy a informace o typu dluhu s finančním ohodnocením. Do zástavní smlouvy je také možno zakomponovat smluvní pokuty, které dlužník je povinen uhradit, dojde-li k nedodržení smluvních podmínek. [2]

Se zástavním právem ve vztahu k nemovitostem se setkáme především při získání hypotečního úvěru. Ve většině případů bývá pro bankovní instituci zástavou nová (budoucí) nemovitost, ovšem dluh může být zajištěn také jinou nemovitostí v osobním vlastnictví, či ve vlastnictví třetí osoby, věcí movitou, pohledávkou či jinou obchodovatelnou věcí. Záznam o zástavním právu najdeme ve veřejném seznamu tedy v katastru nemovitostí, kde na základě potvrzení o zániku stavebního práva je také odstraněn. [29]

8.4 Zadržovací právo

Podstatou zadržovacího práva je oprávnění zadržet cizí movitou věc, kterou má věřitel u sebe z důvodu garance své pohledávky vůči osobě, které by byl jinak povinen danou věc vydat, ovšem musí být vlastníkem stanovené věci. Zadržovací právo zanikne zaplacením dluhu či zadržené věci, zánikem zadržené věci, pokud věřitel po domluvě věc dobrovolně vydá, či získá dostatečnou jistotu. [2]

8.5 Záplavová území

Záplavová území jsou určena na základně již dřívějšího výskytu přirozené povodně, která mohou být zaplavena vodou. V České republice se nacházejí 4 povodňové zóny dle nebezpečí výskytu povodí. [30]

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným rizikem povodně

Zóna 2 – zóna s nízkým rizikem povodně (území 100leté vody)

Zóna 3 – zóna se středním rizikem povodně (území 50leté vody)

Zóna 4 – zóna s vysokým rizikem povodně (území 20leté vody)

Vědomost o těchto povodňových zónách představuje pro majitele nemovitosti či eventuální kupce předpokládanou výši pojistného a výši rizika spojeného se záplavami. Majitelé nemovitosti v první zóně nepocítí oproti ostatním žádný problém s pojištěním, vlastníci nemovitosti v druhé a třetí zóně budou mít vyšší pojistné. Nemovitosti nacházející se ve čtvrté zóně jsou ve většině případů. Jelikož bankovní instituce požadují pojištění dané nemovitosti, může dojít ke komplikaci s žádostí o hypoteční úvěr. [30]

8.6 Předkupní právo

Obecně předkupní právo vyjadřuje právo nabídnutí věci ke koupi za jednotných podmínek každému spoluvlastníkovi nemovitosti. Předkupní právo je vázáno smlouvou např. kupní či darovací. [31]

Se změnou občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., došlo k výraznému omezení předkupního práva spoluvlastnických podílů u nemovitostí. Tímto se především usnadnily převody bytů, ke kterým přísluší např. sklep, garážové stání apod., či převody podílů u více podílových pozemků, ke kterým se dříve vázalo předkupní právo spoluvlastníků bytových domů či pozemků. Tedy pokud jsme chtěli prodat byt s nebytovými prostory např. sklep či garážové stání v bytovém domě, museli jsme je prve nabídnout spoluvlastníkům bytového domu, tím se ovšem samotný prodej zkomplikoval. [31]

Nyní platí, jestliže se nemovitost získá na základě dědického řízení je stanovena doba 6 měsíců, po kterých mají ostatní spoluvlastníci podílu předkupní právo. Po uplynutí lhůty se s daným podílem může disponovat bez nutnosti nabídnutí předkupního práva. Dále v případě převodu podílu některého ze spoluvlastníků, mají spoluvlastníci právo na vykoupení podílu za obvyklou cenu. [31]

9 Analýza trhu s nemovitostmi

V následující kapitole jsem se zabývala analýzou trhu se stavebními pozemky a nemovitostmi v lokalitě Brno – město. Zejména jsem se zaměřila na pozemky vyskytující se v městské části Sadová či v její blízkosti. Cílem analýzy je získání průměrné nabízené ceny pozemků a nemovitosti na daném trhu v Brně – městě. Informace o nemovitostech a pozemcích byly získány z internetových nabídek za uplynulý rok 2020/2021.

9.1 Analýza inzerovaných cen pozemků

Pro zjištění průměrné nabízené ceny za m² stavebního pozemku bylo vybráno osm pozemků, které splňují mnou vybraná kritéria (viz. příloha č. 6):

- Pozemky leží v lokalitě Brno – město, v oblasti 3;4 a 5 dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.
- Většina pozemků je rovinatého terénu s obdélníkovým či lichoběžníkovým tvarem
- Všechny Pozemky jsou v souladu s územním plánem města Brna vedeny jako stavební plochy s funkcí bydlení
- Pozemky jsou zasít'ované (veřejná kanalizace, vodovod, elektřina, plyn)
- Příjezdy k pozemkům jsou zajištěny po zpevněné asfaltové komunikaci
- Možnost okamžitého zahájení výstavby
- Na některých pozemcích je potřeba před zahájením výstavby odstranit křoviny či stávající objekty určené k demolici
- Ceny jsou s provizí RK

Tabulka 4 – Ceny stavebních pozemků; zdroj: vlastní zpracování

ID	Katastrální území; ulic	Výměra pozemku [m ²]	Nabízená cena [Kč/m ²]	Nabízená cena celkem [Kč]
P1	Brno Sadová; ul. Kožíkova	667	12 000	8 004 000
P2	Brno Sadová; ul. Gustava Broma	591	20 000	11 820 000
P3	Brno Sadová; ul. Gustava Broma	669	20 000	13 380 000
P4	Brno Sadová	501	9 300	4 659 300
P5	Brno Komín; ul. Hlavní	818	11 614	9 500 000
P6	Brno Bystrc; ul. Kamechy	817	8 446	6 900 000
P7	Brno Líšeň; ul. Střelnice	685	12 409	8 500 000
P8	Brno Komín; ul. Štursova	1 166	12 007	14 000 000
Počet hodnot celkem:			[ks]	8
Celkem průměr:			[Kč/m ²]	13 222,00
Minimum:			[Kč/m ²]	8 446,00
Maximum:			[Kč/m ²]	20 000,00
Medián:			[Kč/m ²]	12 003,50
Směrodatná odchylka:			[Kč/m ²]	4 127,51
Směrodatná výběrová odchylka:			[Kč/m ²]	4 412,50

Z analýzy pozemků byla vypočtena průměrná cena pozemku v Brně městě na 13 222 Kč/m². Stanovenou cenu můžeme porovnat se základní cenou za m² stavebního pozemku v Brně v oblasti 3,4 z oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, kde základní cena stavebního pozemku činí 5 956 Kč/m². Výrazný rozdíl v porovnání jednotlivých cen lze uvažovat v důsledku aktuální situace na trhu, kdy poptávka výrazně převažuje nad nabídkou a tím se ceny pozemků stále zvyšují.

9.2 Analýza inzerovaných nemovitostí

Cílem analýzy nemovitosti je zjištění průměrné ceny nemovitosti za m² užité plochy nemovitosti. K tomuto účelu slouží čtrnáct vybraných nemovitostí z lokality Brno – město, které splňují mnou stanovené parametry (viz. příloha č. 7). V následující praktické části budou tři vybrané nemovitosti využity pro ocenění vily Firkušného porovnávacím způsobem. Jde o vilu v Brně Žebětíně, o vilu v Brně Soběšicích a o vilu v Brně Sadové.

Stanovené parametry:

- Objekty slouží k trvalému bydlení
- Domy leží v lokalitě Brno – město
- Jedná se o moderní rodinné domy či vily
- Dispoziční řešení je větší než 4+kk
- Objekty mají dvě a více podlaží
- Jde o samostatně stojící či řadové domy
- Jejich prodejní cena bez provizí RK je více než jedenáct miliónů korun českých
- Nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
- Stavebně-technický stav je velmi dobrý

Tabulka 5 – Ceny nemovitostí; zdroj: vlastní zpracování

ID	Katastrální území	Plocha užitná [m ²]	Plocha pozemku [m ²]	Nabízená cena [Kč/m ²]	Nabízená cena celkem [Kč]
RD1	Brno – Soběšice	382,0	598	38 482	14 700 000
RD2	Brno – Stránice	240,0	281	62 083	14 900 000
RD3	Brno – Jehnice	199,0	250	75 377	15 000 000
RD4	Brno – Jundrov	135,0	210	88 074	11 890 000
RD5	Brno – Jundrov	135,0	296	96 519	13 030 000
RD6	Brno – Jundrov	134,4	220	98 512	13 240 000
RD7	Brno – Jundrov	211,0	108	63 981	13 500 000
RD8	Brno – Jundrov	140,0	265	96 643	13 530 000
RD9	Brno – Jundrov	138,0	291	101 377	13 990 000
RD10	Brno – Jundrov	138,0	314	103 442	14 275 000
RD11	Brno – Žebětín	430,0	826	41 860	18 000 000
RD12	Brno – Žabovřesky	145,3	336	136 958	19 900 000
RD13	Brno – Soběšice	200,0	870	114 950	22 990 000
RD14	Brno – Sadová	450,0	2 039	82 067	36 930 000
Počet hodnot celkem:				[ks]	14
Celkem průměr:				[Kč/m ²]	89 877,86
Minimum:				[Kč/m ²]	38 481,68
Maximum:				[Kč/m ²]	136 958,02
Medián:				[Kč/m ²]	96 580,69
Směrodatná odchylka:				[Kč/m ²]	28 004,54
Směrodatná výběrová odchylka:				[Kč/m ²]	29 061,69

Na základě databáze pro analýzu nemovitostí byla vypočtena průměrná cena nemovitosti v Brně městě na 89 877,86 Kč/m².

10 Případová studie

Cílem praktické části je porovnání a následné vyhodnocení výsledných cen. Výsledné ceny se stanoví pomocí porovnávací metody, položkového rozpočtu a také z cen vycházejících ze současného trhu v období jednoho roku, u stejných či obdobných nemovitostí, jako je oceňovaná nemovitost.

Pro zpracování praktické části budou využity dva programy. Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress od společnosti PLUTO – OLT s.r.o. a program pro stanovení rozpočtů KROS 4.

10.1 Charakteristika vybrané nemovitosti

Předmětem pro praktickou část mé práce je Vila Firkušného v Králově Poli, která je součástí developerského projektu od společnosti STEMFIRE s.r.o. Celý developerský projekt se skládá ze čtyř rodinných řadových domů a nadstandardní vily. Řadové domky byly nabízeny formou hrubé stavby. Umožňovaly svým novým majitelům dokončit nemovitost dle svých představ či si rozložit finance v čase na zaplacenou hrubou stavbu a další náklady. Výstavba řadových domků byla zahájena v létě v roce 2019 ovšem stavba vily se s ohledem k dané pandemické situaci a k nedostatečnému zájmu budoucích vlastníků odložila. Nyní je nemovitost nabízena realitní kanceláří Svoboda & Williams, která se především zabývá nabídkou luxusních nemovitostí. Nemovitost je nabízena tzv. na klíč, kdy developerská firma zajišťuje kompletní výstavbu a částečnou vybavenost nemovitosti. Po dokončení budou majiteli předány klíče s možností okamžitého nastěhování. Budoucí vlastník má právo konzultovat a rozhodovat o vzhledu prací dle svého rozhodnutí např. podlah, obkladů provedení koupelen a dveří.



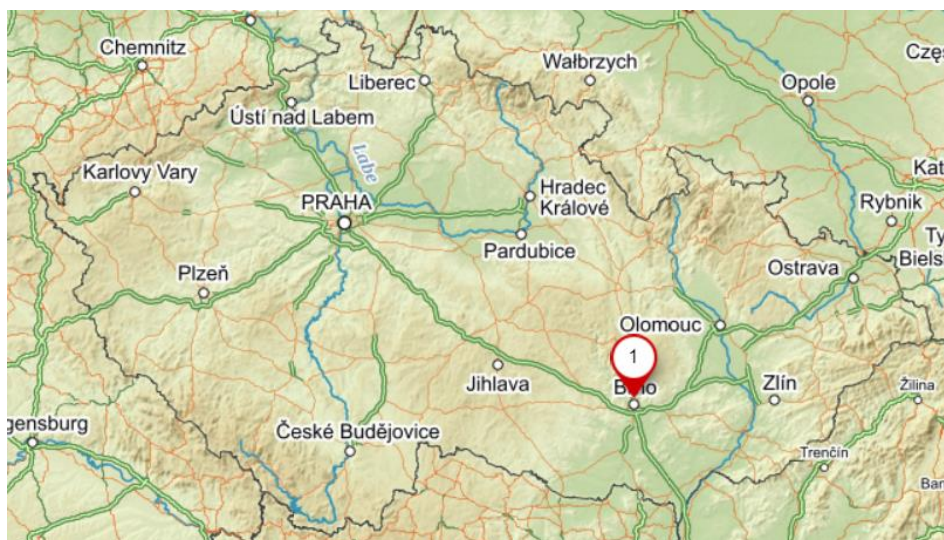
Obrázek 4 – Vizualizace oceňované nemovitosti 1; zdroj: [32]

10.1.1 Charakteristika lokality

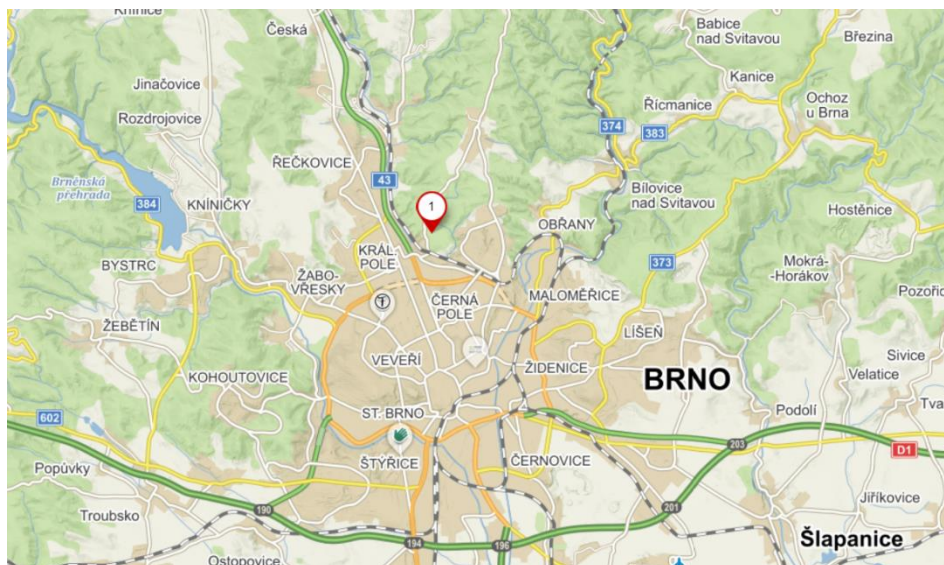
Městská čtvrť Sadová je součástí městské části Brno – Královo Pole, leží v severní části statutárního města Brna. Katastrální území Sadová má rozlohu 2,82 km², kde žije přibližně 381 tisíc obyvatel. Městská čtvrť Sadová je velice klidnou a atraktivní lokalitou pro bydlení, kde převažují zelené plochy, jako jsou zahrady, sady, a také tu nalezneme Zaječí horu a Zaječí potok. Výstavba obytných komplexů z důvodu atraktivity této lokality v posledních letech výrazně vzrostla, což láká především developery, kteří zde budují nové obytné komplexy. Největším úskalím této čtvrti je nedostatek služeb, zejména zde chybí dětská hřiště, mateřská či základní škola, obchod, pošta atd. Momentálně se v celé čtvrti nalézá pouze jeden malý obchod a dvě kavárny.

Vzdálenost k tramvajové zastávce a vlakovému nádraží Brno – Královo Pole je 1,5 km, a 2,5 km do nákupního centra Královo Pole. Vzdálenost do centra Brna je 4,5 km. V samotném statutárním městě Brně nalezneme např. vzdělávací, vědecká, zdravotnická, sportovní, obchodní zařízení a instituce a veškerá sociální, kulturní a společenská vyžití.

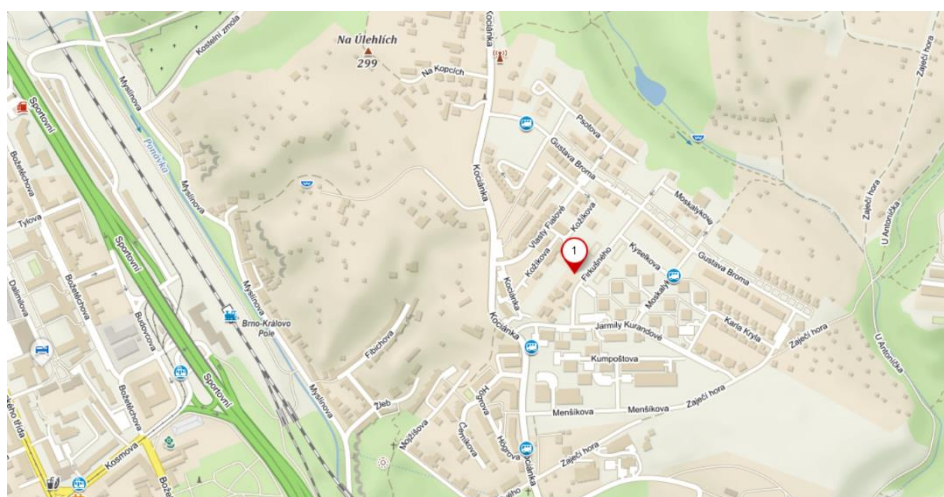
Posuzovaná nemovitost bude ležet v jihozápadní části městské čtvrti Sadové, v ulici Firkušného. Na pozemcích s parcelním číslem 208/3 a 214/7. Přístup a příjezd k nemovitosti a na pozemek bude zpřístupněn přímo z přilehlé zpevněné komunikace, která je ve vlastnictví Statutárního města Brna.



Obrázek 5 – Mapa České republiky; zdroj: *mapy.cz*



Obrázek 6 – Mapa města Brna – označení nemovitosti; zdroj: *mapy.cz*



Obrázek 7 – Mapa Čtvrti Sadová – označení nemovitosti; zdroj: *mapy.cz*

10.1.2 Identifikace polohy nemovitosti

Na základě výpisu z katastru nemovitostí (viz. příloha č.3; 4) je patrné, že budoucí stavba bude ležet na pozemcích s parcelními čísly 208/3 a 214/7, které jsou zařazeny do kategorie zahrada. Jejich celková výměra činí 759 m² které vycházejí ze souřadnic v S – JTSK. Pozemky jsou ve vlastnictví Ing. Tomáše Mejzlíka, jakožto investora, mezi ním a stavebníkem byla uzavřena smlouva o právu provést stavbu.

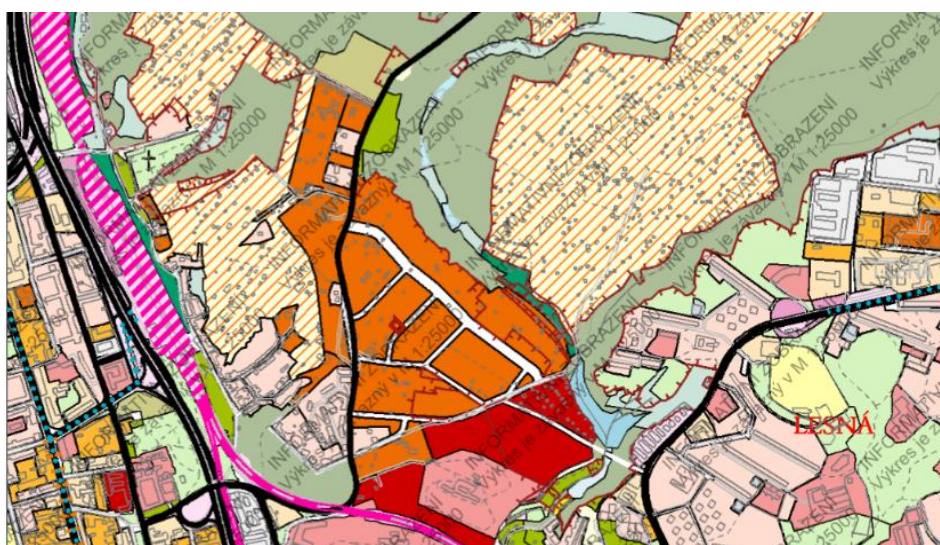
Po provedení stavby a kolaudačního řízení bude nemovitost zapsaná do katastru nemovitostí. Na základě kupní smlouvy (vkladové listiny), vyplněných formulářů návrhu na vklad a zaplaceného administrativního poplatku budou tyto pozemky převedeny v katastru nemovitostí na nového majitele.



Obrázek 8 – Výpis z katastru nemovitostí; zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

10.1.3 Územní plán

Projekt vily je v souladu s platným územním plánem města Brna z roku 1994. Stavba leží na pozemcích s parcelními čísly 208/3 a 214/7, které se dle platného územního plánu města Brna z účinnosti k 17.12.2020 nachází v návrhovém území, v plochách pro čisté bydlení (BC). Tyto plochy jsou přípustné pro stavby určené k bydlení, kdy podíl hrubé podlažní plochy objektu, který je určen k trvalému obývání, je větší než 80 %, dále jsou přípustné pro obchody a služby zajišťující každodenní potřeby obyvatel daného území a instituce administrativy.



Obrázek 9 – Územní plán města Brna z 17.12. 2020; zdroj: upmb.brno.cz

10.1.4 Popis nemovitosti

Jelikož se jedná o budoucí stavbu vily, vycházíme především z projektové dokumentace, vizualizačních pohledů, standardů a rozpočtu.

Jedná se o velice moderní novostavbu samostatně stojící vily o dvou podlažích, která bude zastřešena plochou střechou. Nad 1NP bude navržena vegetační střecha pro suchomilné rostliny. Ve vile se bude nacházet jedna bytová jednotka o dispozičním řešení 5+kk se započítatelnou plochou 250,79 m².

Objekt bude založen na dvoustupňových železobetonových základových pásech, kdy spodní část bude propojena konstrukční výztuží do roštu. Horní část bude vyzděna z betonových tvarovek a dále vyplněna betonem. Pod navržené kruhové sloupy budou navrženy železobetonové patky. Nosné konstrukce a příčky budou z keramických tvarovek Porotherm vyzdívané na tenkovrstvou maltu Profi. Celý objekt bude zateplen kontaktním zateplením ETICS tl. 160 mm. Sloupy a stěna v obývacím pokoji s výškou přes dvě patra budou ze železobetonu. Překlady budou z keramických překladů Porotherm. Překlady a průvlaky nad většími otvory budou železobetonové monolitické. Vodorovné konstrukce plochých střech, stropních desek a podlahová deska budou ze železobetonu. Střecha nad 1 NP a 2NP bude navržena jako plochá jednoplášťová střecha. Ovšem střecha nad 1NP bude s vegetačním souvrstvím, kde bude umístěn vegetační substrát pro suchomilné rostliny.

Objekt bude situován do nepravidelného tvaru L s odděleným objektem pro zázemí zahrady. Ten bude s domem propojen zastřešením ploché střechy, kde bude navrženo parkovací stání pro dva osobní automobily. Další dvě parkovací stání se budou nacházet ve vedlejší garáži. Prvnímu nadzemnímu podlaží bude dominovat velký otevřený prostor, získaný s dvojenou výškou stropu a prosklenými zadními stěnami s výhledem do zahrady. Zde se bude nacházet obývací pokoj a kuchyně s ostrůvkem, která bude pomyslně oddělena moderním krbem od jídelny. Ve vstupní části se bude nacházet zádveří se šatnou, chodba, samostatné WC, spíž a technická místnost, kde se bude nacházet řídicí jednotka, do které bude umožněn přístup ze zahrady. Dále se zde bude nacházet část pro hosty, která se bude skládat ze šatny, ložnice a samostatné koupelny s WC. V patře bude navržena galerie, koupelna s WC, samostatné WC, šatna a tři ložnice, kdy hlavní ložnice bude plánovaná se šatnou a koupelnou. Z ložnic bude umožněn přístup na krytou terasu. Objekt bude připojen na dálkový vodovod, veřejnou kanalizaci a dešťová kanalizace bude svedena do akumulární nádrže k využívání pro údržbu zeleně.

Kupní cena zahrnuje níže uvedené standardy:

- **Kompletní stavbu hrubé stavby**
 - **Základy**
 - **Svislé nosné konstrukce**
 - **Příčky**
 - **Vodorovné nosné konstrukce**
 - **Konstrukce schodiště**
 - **Přípojky inženýrských sítí**
 - **Izolace proti vodě**
 - **Vnitřní ležatá kanalizace**
- **Obálka budovy**
 - **Okna a dveře** – hliníková okna a dveře s izolačním trojsklem
 - **Zateplení** – kontaktní zateplení ETICS tl. 160 mm silikonová omítka v bílé barvě jako finální povrch/ cihlový obklad.
 - **Stínění oken** – příprava pro exteriérové žaluzie včetně ovládání
 - **Střecha** – tepelná izolace, izolace proti vodě, včetně systémového oplechování nad garáží zelené střechy
 - **Světlík** – integrovaný světlík ve střeše zasklený izolačním sklem
 - **Parapety** – z polakovaného plechu v barvě RAL
 - **Garážová vrata** – sekvenční izolovaná garážová vrata poháněna elektromotorem zn. Hörmann
- **Exteriér**
 - **Kryté stání** – betonová dlažba
 - **Dělicí stěna sousední zahrady** – s úpravou pohledového betonu
 - **Terénní úpravy** – rozhrnutí ornice na zahradě
 - **Oplocení** – SV částečně oplocena monolitickou stěnou z pohledového betonu, SZ strana pozemku bude celá oplocená, zbývající plot z poplastovaných plotových dílců v. 1,8 m, barva antracit
 - **Zpevněné plochy domu** – betonová dlažba okapového chodníčku a kolem domu
 - **Terasy** – podlaha navržena buďto z dřevo-plastových desek, či z keramické dlažby Porcelaingres
 - **Vývod vody na terasu** – nezámrný ventil na fasádě
 - **Zábradlí kryté terasy** – designové ocelové zábradlí
 - **Retenční nádrž** – uložena na zahradě s možností odběru vody na zalévání

- Interiér
 - **Podlahy** – 3- vrstvá dubová podlaha a na chodbách keramická dlažba velkoformátová 1200 x 600 mm Porcelaingres
 - **Obklad schodů** – stejný materiál jako podlaha v předsíni
 - **Omítky** – sádrové omítky hladké u stěn i stropů
 - **Malby** – bílá otěruvzdorná barva
 - **Podhledy** – SDK dle projektové dokumentace
 - **Elektroinstalace** – v technické místnosti bytová rozvodnice, měděné rozvody, koncové prvky ABB, elektroměrový jistič
 - **Slaboproudý rozvod** – datový rozvaděč, z kterého jsou napojeny zásuvky pro internet a televizi
 - **Osvětlení** – volné vývody ukončené dle ČSN
 - **Hromosvod** – krytý ve fasádě
 - **Zabezpečovací systém** – příprava pro elektronický zabezpečovací systém (podomítková kabeláž)
 - **Rekuperace/vzduchotechnika** – rozvody do všech obytných místností, koupelen a WC ukončením v technické místnosti
 - **Klimatizace** – příprava na klimatizaci do všech obytných místností
 - **Vytápění** – plynový kondenzační kotel, desková otopná tělesa, podlahové topení, otopné žebříky
 - **Interiérové dveře** – dveře dýhované, výběr ze 4 dekorů, obložkové zárubně, nerezové kování
 - **Kuchyně** – rozvody vody a odpadu, vývody elektra pro kuchyňské spotřebiče, vývod odsávání pro digestoř, vývod odsávání pro připojení digestoře
 - **Příprava na krb** – nerezový třívrstvý komín
 - **Technická místnost** – příprava pro pračku a sušičku, samostatné elektro přívody, přívody vody a odpadu, plynový kotel
 - **Zábradlí schodiště a galerie** – kombinace skla s nerezovými madly
 - **Koupelna**
 - Obklady a dlažba – Porcelaingres velkoformátová 1200 x 600 mm
 - Vana – Akrylátová vana Villeroy&Boch Avento 180 cm
 - Sprchový kout – Snížená vanička z litého mramoru nebo dlážděná podlaha ve spádu; skleněná zástěna
 - Vanová, sprchová baterie – podomítková Hansgrohe logis
 - Umyvadlová a bidetová baterie – Hansgrohe logis – páková

- Toaleta – závěsný klozet Villeroy&Boch Subway 2.0
- Splachovací systém WC – Geberit/ Villeroy&Boch
- Bidet – závěsný bidet Villeroy&Boch Subway 2.0
- Umyvadlo – Villeroy&Boch Subway 2.0 60x47 cm [33]

Dle mého názoru, s ohledem na výše uvedené skutečnosti, ve spojitosti s konstrukčním provedením stavby, a zejména s jejím vybavením, se jedná o nadstandardní stavbu.

10.2 Rozpočtování

Pro developerský projekt od společnosti STEMFIRE s.r.o. byla ateliérem EUROPROJEKTA, s.r.o. vypracována projektová dokumentace pro provedení stavby včetně položkového rozpočtu, kdy předmětem projektové dokumentace byl projekt novostavby vily včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a také oplocení k ulici Firkušného.

Poněvadž se jedná o projekt, který na svou realizaci teprve čeká, není položkový rozpočet zcela úplný. Pro získání co nejpřesnější výsledné ceny jsem si dovolila některé položky doplnit. Jelikož některé prvky a materiály budou realizovány na základě rozhodnutí nového majitele, jsou ceny těchto položek pouze orientační. Vedlejší rozpočtové náklady nejsou stanoveny z realizovaných cen, ale jsou určeny dle doporučených hodnot. Tedy konečná cena za zrealizovaný objekt může být odlišná od konečného položkového rozpočtu, kdy na cenu mohou působit i jiné vlivy, například situace na trhu a stav ekonomiky v České republice v době výstavby objektu.

Celkový rozpočet vily se skládá z jednotlivých dílčích rozpočtů.:

SO01– Architektonicko – stavební část

IO01.001 – Zdravotně technická instalace

IO01.002 – Venkovní rozvody

IO01.003 – Ústřední vytápění

IO01.004 – Vzduchotechnika

IO01.005 – Elektroinstalace

SO02 – Oplocení

Položkový rozpočet byl upraven v programu v KROS 4. Jelikož se jedná o výstavbu vily, vztahuje se na ni snížená daň z přidané hodnoty 15 %.

10.2.1 Rekapitulace rozpočtu

V následující části uvedu jednotlivé rekapitulace rozpočtových nákladů dílčích stavebních dílů. Jednotlivé rekapitulace znázorňují základní rozpočtové náklady (ZRN) a vedlejší rozpočtové náklady (VRN). Všechny uvedené ceny jsou bez DPH.

10.2.1.1 Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Rekapitulace SO01– Architektonicko – stavební část

Tabulka 6 – Rekapitulace SO01

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
HSV	Práce a dodávky HSV	4 803 961,82
1	Zemní práce	284 209,39
2	Základy a zvláštní zakládání	596 104,95
3	Svislé a kompletní konstrukce	778 987,48
4	Vodorovné konstrukce	1 283 996,97
61	Úpravy povrchů vnitřní	326 632,98
62	Úpravy povrchů vnější	989 347,84
63	Podlahy a podlahové konstrukce	147 260,93
94	Lešení a stavební výtahy	131 007,50
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	33 317,05
99	Staveništní přesun hmot	233 096,73
PSV	Práce a dodávky PSV	6 118 175,89
711	Izolace proti vodě	373 754,80
712	Povlakové krytiny	430 853,01
713	Izolace tepelné	494 653,07
762	Konstrukce tesařské	54 308,43
7631	Konstrukce sádkartonové	106 019,97
764	Konstrukce klempířské	121 544,84
766	Konstrukce truhlářské	369 631,50
767	Konstrukce zámečnické	347 110,20
769	Otvorové prvky z hliníku	2 175 000,00
771	Podlahy z dlaždic a obklady	358 244,42
775	Podlahy vlysové a parketové	165 837,08
777	Podlahy ze syntetických hmot	62 221,60
781	Obklady keramické	278 128,52
782	Konstrukce z přírodního kamene	263 517,75
784	Malby	85 352,70
786	Zastiňující technika	432 000,00
Celkem		10 922 137,71 Kč

Rekapitulace IO01.001 – Zdravotně technická instalace

Tabulka 7 – Rekapitulace IO01.001

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
PSV	Práce a dodávky PSV	542 403,14
721	Vnitřní kanalizace	173 203,02
722	Vnitřní vodovod	134 595,22
723	Vnitřní plynovod	31 795,04
724	Strojní vybavení	11 262,11
725	Zařizovací předměty	130 203,81
726	Předstěnové systémy	51 185,98
767	Konstrukce zámečnické	7 672,56
783	Nátěry	2 485,40
Celkem		542 403,14 Kč

Rekapitulace IO01.002 – Venkovní rozvody

Tabulka 8 – Rekapitulace IO01.002

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
HSV	Práce a dodávky HSV	610 792,79
1	Zemní práce	371 204,83
2	Základy a zvláštní zakládání	17 820,00
45	Podkladní a vedlejší konstrukce	20 115,81
87	Potrubí z trub z plastických hmot	61 061,57
89	Ostatní konstrukce na trubním vedení	119 275,80
99	Staveništní přesun hmot	21 314,78
Celkem		610 792,79 Kč

Rekapitulace IO01.003 – Ústřední vytápění

Tabulka 9 – Rekapitulace IO01.003

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
HZV	Hodinové zúčtovací sazby	19 500,00
700	HZV – hodinové zúčtovací sazby, zkoušky, revize	19 500,00
PSV	Práce a dodávky PSV	501 662,18
713	Izolace tepelné	10 010,31
731	Kotelny	98 931,83
731-1	Odkouření	14 783,37
732	Strojovny	22 819,00
733	Rozvod potrubí	66 168,75
734	Armatury	21 655,31
735	Otopná tělesa	29 959,69
736	Podlahové vytápění	237 333,95
Celkem		521 162,21 Kč

Rekapitulace IO01.004 – Vzduchotechnika

Tabulka 10 – Rekapitulace IO01.004

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
PSV	Práce a dodávky PSV	655 880,00
751	Vzduchotechnika	655 880,00
Celkem		655 880,00 Kč

Rekapitulace IO01.005 – Elektroinstalace

Tabulka 11 – Rekapitulace IO01.005

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
PSV	Práce a dodávky PSV	596 738,06
740	Elektromontáže	370 092,96
741	Elektroinstalace – silnoproud	121 322,10
742	Elektroinstalace – slaboproud	105 323,00
Celkem		596 738,06 Kč

Rekapitulace SO02 – Oplocení

Tabulka 12 – Rekapitulace SO02

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
HSV	Práce a dodávky HSV	338 353,96
1	Zemní práce	29 515,54
2	Základy a zvláštní zakládání	36 475,86
3	Svislé a kompletní konstrukce	236 548,61
99	Staveništní přesun hmot	35 813,95
PSV	Práce a dodávky PSV	137 509,76
767	Konstrukce zámečnické	137 509,76
Celkem		475 863,72 Kč

10.2.1.2 Celkové základní rozpočtové náklady

Tabulka 13 – Celkové ZRN

Popis	Cena celkem [Kč]
SO01– Architektonicko – stavební část	10 922 137,71
IO01.001 – Zdravotně technická instalace	542 403,14
IO01.002 – Venkovní rozvody	610 792,79
IO01.003 – Ústřední vytápění	521 162,21
IO01.004 – Vzduchotechnika	655 880,00
IO01.005 – Elektroinstalace	596 738,06
SO02 – Oplocení	475 863,72
Celkem ZRN	14 324 977,63 Kč

10.2.1.3 Rekapitulace rozpočtu VRN

Tabulka 14 – Celkové VRN

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady	687 933,44
VRN 1	Průzkumné, geodetické a projektové práce	143 319,38
VRN3	Zařízení staveniště	329 635,00
VRN4	Inženýrská činnost	214 979,06
Celkem		687 933,44 Kč

10.2.2 Náklady na projektovou dokumentaci

Náklady na projektovou dokumentaci byly stanoveny na základě návrhu honoráře inženýra, technika a architekta za standardní výkony projektových prací a obstaravatelských činností.

Tabulka 15 – Náklady na projektovou dokumentaci

Ozn.	Název služby	[%]	Cena [Kč]
FS2	Dokumentace návrhu/studie stavby	13	208 000,00
FS5	Dokumentace pro provádění stavby	32	512 000,00
FS7	Autorský dozor projektanta	12	192 000,00
Celkové náklady			912 000,00 Kč

10.2.3 Celkové náklady na stavbu

Tabulka 16 – Celkové náklady na stavbu

Popis	Cena celkem bez DPH[Kč]	Cena celkem s DPH [Kč]
Základní rozpočtové náklady	14 324 977,63	16 473 724,27
Vedlejší rozpočtové náklady	687 933,44	791 123,46
Náklady na projektovou dokumentaci	912 000,00	1 048 800,00
Celkem		18 313 647,73 Kč

Na základě stanoveného rozpočtu a zjištěných nákladů na projektovou dokumentaci byly stanoveny předpokládané celkové náklady spojené s realizací vily Firkušného na 18 313 647,73 Kč.

10.3 Ocenění nemovitosti

V následující části bude provedeno ocenění nemovitosti pomocí komparativní metody.



Obrázek 10 – Vizualizace oceňované nemovitosti 2; zdroj: [32]



Obrázek 11 – Vizualizace oceňované nemovitosti 3; zdroj: [32]

Hlavní stavba:

Zastavěná plocha:	234,00 m ²
Celková plocha:	339,79 m ²
Započítatelná plocha:	250,79 m ²
Užitná plocha garáže:	46,00 m ²
Užitná plocha car pot:	43,90 m ²
Obestavěný prostor:	1 450,80 m ³

Základní informace:

Katastrální území:	Sadová [611565]
List vlastnictví pozemku:	438
Parcelní číslo:	208/3 a 214/7
Dispozice:	5+kk
Typ objektu:	RD zděný
Stav:	Výborný
Povodňová zóna:	1
Garáž a garážová stání:	4

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 01

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Vila Firkušného

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Sadová
Adresa: Firkušného, 602 00 Sadová

VLASTNÍK: Ing. Tomáš Mejzlík

Adresa: Menšíkova 142/3a, 612 00 Brno

OBJEDNATEL: pan Petr Kovář

Adresa: Kounicova 46/48, 60200 Brno-město

ZHOTOVITEL: Bc. Petra Kovářová

Adresa: Lužnická 95/4, 392 01 Soběslav III

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

ZA PŘÍTOMNOSTI: Majitele

Stav ke dni: 30.11.2020 Datum místního šetření: 29.11.2020

V Soběslavi, dne 29.11.2020

NÁLEZ

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

Přístup přes pozemky:

196/186 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno – město,60200 Brno

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Věcné břemeno o umístění a provoz. Elektorozvodového zařízení kabelu NN a skříně NN, v rozsahu GP 990-16/200

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku je stanovena na základě výpočtu průměrné ceny pozemků v lokalitě Brno Sadová.

ID	Katastrální území; s ulicí	Parcelní číslo	Výměra pozemku [m ²]	Nabízená cena [Kč/m ²]	Nabízená cena celkem [Kč]
P1	Brno Sadová, ul. Kožíkova	216/14	667	12 000	8 004 000
P2	Brno Sadová, ul. Gustava Broma	155/11	591	20 000	11 820 000
P3	Brno Sadová, ul. Gustava Broma	155/1	669	20 000	13 380 000
Celkem průměr:				[Kč/m ²]	17 333,33

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	208/3	680	17 333,33		11 786 664
zahrada	214/7	79	17 333,33		1 369 333
Celková výměra pozemků		759	Hodnota pozemků celkem		13 155 997

Výpočet věcné hodnoty stavby

Vila Firkušného

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1NP

Výčet místností:		koef	užitná plocha
Zádveří	8,80 m ²	1,00	8,80 m ²
šatna zádveří	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²
Garáž	46,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Chodba	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²
technická místnost	4,64 m ²	1,00	4,64 m ²
koupelna host.	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²
šatna host.	3,30 m ²	1,00	3,30 m ²
ložnice host	11,20 m ²	1,00	11,20 m ²
WC	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
Spíž	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²
Kuchyň	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
Jídelna	25,90 m ²	1,00	25,90 m ²
obývací pokoj	24,80 m ²	1,00	24,80 m ²
příruční dílna	17,60 m ²	1,00	17,60 m ²
car pot	43,90 m ²	0,00	0,00 m ²

143,84 m²

2NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
Galerie	9,10 m ²	1,00	9,10 m ²
WC	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
Šatna	4,90 m ²	1,00	4,90 m ²
Koupelna	8,70 m ²	1,00	8,70 m ²
pokoj 01	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
pokoj 02	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
šatna rodiče	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
koupelna rodiče	4,75 m ²	1,00	4,75 m ²
ložnice rodiče	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
Schodiště	7,30 m ²	0,00	0,00 m ²
Balkon	27,60 m ²	1,00	27,60 m ²

106,95 m²

250,79 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1NP

234,00

3,30 m

2NP

234,00

2,90 m

468,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(234)*(3,30) =	772,20
NP	2NP	(234)*(2,90) =	678,60
Obestavěný prostor – celkem:			1 450,80 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	234
Užitná plocha (UP)	[m ²]	251
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 450,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	85 737
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	85 737
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	21 501 982
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	99
Opotřebení	%	1,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	21 286 962

Výpočet porovnávací hodnoty

Vila Firkušného

Oceňovaná nemovitá věc



Užitná plocha:	250,79 m ²
Obestavěný prostor:	1 450,80 m ³
Zastavěná plocha:	234,00 m ²
Plocha pozemku:	759,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Brno – Žebětín, ulice Pilařova

Popis: Jedná se o samostatně stojící vilu po rekonstrukci, o třech podlažích, v půvabné lokalitě. V suterénu se nachází tři skladovací místnosti, vinárna, fitness a technické zázemí. Do prvního podlaží vstupujeme přes chodbu a vstupní halu, ze které vcházíme do centrálního pokoje (obývací pokoj) propojeného s kuchyní, s francouzskými okny a přístupem na zahradu. Dále se zde nachází pokoj, koupelna, samostatné WC a dvojgaráž. Ve druhém podlaží se nachází chodba, ze které je přístup do koupelny, šatny a čtyř pokojů. Ty jsou propojeny dvěma balkony. Objekt je vytápěn ústředním plynovým vytápěním. Je napojen na veřejnou kanalizaci, dálkový vodovod, plyn a elektřinu.

Pozemek: 826,00 m²

Užitná plocha: 360,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře 0,95

K2 Velikosti objektu – Větší užitná ploch (o 44 %) 1,15

K3 Poloha – Poloha – odpovídající 1,00

K4 Provedení a vybavení – Standartní vybavení 1,00

K5 Celkový stav – Po rekonstrukci srovnávací objekt, hodnocený objekt novostavba 1,10

K6 Vliv pozemku – Větší plocha pozemku – lepší obchodovatelnost 0,95

K7 Garážování – Možnost garážování – u srovnávacího objektu je garáž započítaná v ploše 1,05

K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Dle vlastního uvážení s přihlédnutím na celkový vzhled, stav, vybavenost, lokalitě a celkovému modernímu pojetí 1,05



Zdroj: mpczech-real.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	360,00	50 000	1,26	63 000

Název: Rodinný dům

Lokalita: Brno – Soběšice, ul. Růženec

Popis: Jedná se o samostatně stojící zděnou vilu o dvou podlažích, která byla postavena v roce 2009. V prvním podlaží se nachází zádveří se šatnou, na které navazuje hala s otevřeným průchodem do obývacího pokoje s krbem, do prostorné jídelny s přechodem do kuchyně. Dále se zde nachází samostatné WC, vedlejší chodba, která plní funkci šatny, ze které je přístup do technické místnosti, koupelny (s vanou, sprchovým koutem, WC a bidetem) a také ložnice s francouzským oknem do zahrady. V druhém podlaží je vstup z galerie do dvou neprůchozích pokojů a přes šatnu do koupelny se sprchovým koutem i WC. Objekt je vytápěn v přízemí pomocí podlahového vytápění a v patře pomocí ústředních radiátorů.

Pozemek: 870,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře 0,95

K2 Velikosti objektu – Menší užitná plocha (o 20 %) 0,95

K3 Poloha – Poloha – odpovídající 1,00

K4 Provedení a vybavení – Podstandardní vybavení 1,05

K5 Celkový stav – Velmi dobrý (z roku 2009) 1,05

K6 Vliv pozemku – Větší plocha
pozemku – lepší obchodovatelnost 0,95

K7 Garážování – Možnost garážování – u srovnávacího
objektu je garáž započítána v ploše 1,05

K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Dle vlastního
uvážení s přihlédnutím na celkový vzhled, stav,
vybavenost, lokalitě a celkovému modernímu pojetí 1,10



Zdroj: remax-czech.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 990 000	200,00	114 950	1,09	125 296

Název: Rodinný dům

Lokalita: Brno – Sadová

Popis: Jedná se o moderní samostatně stojící funkcionalistickou stavbu s exkluzivním výhledem na Brno. Stavba byla postavena v roce 2011. Přední část pozemku tvoří dostatečný odstup od komunikace, čímž zaručuje dostatečné soukromí pro obyvatele, zbylá část pozemku je situována okolo domu. Pozemek za domem lze rozdělit na dvě části, kdy v první části se nachází bazén a ve druhé části najdeme okrasnou a sportovní zónu, celá zahrada je ukončena svažitém terémem. Před hlavním vstupem do budovy je situován car pod a další parkovací místa pro 4-5 automobilů. V suterénu se nachází místnost na zahradní nábytek a dílna se samostatným vstupem, dále sauna a velká posilovna s výstupem na zahradu. V prvním podlaží se nachází dvojgaráž, zádveří se šatnou, jídelna, obývací pokoj s krbem, kuchyně, WC, technická místnost, vstupní hala s velkou šatnou k ložnici rodičů, koupelna a WC. V druhém podlaží se nachází koupelna a samostatné WC, pokoj pro hosty, dvě velké ložnice a velká pracovna. Z ložnice je umožněn vstup na terasu. Objekt je vytápěn ústředním plynovým vytápěním. Je napojen na veřejnou kanalizaci, dálkový vodovod, plyn a elektřinu.

Pozemek: 2 039,00 m²

Užitná plocha: 280,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – Inzerce z realitní kanceláře 0,95

K2 Velikosti objektu – Větší užitná plocha (o 12 %) 1,05

K3 Poloha – Poloha odpovídající 1,00

K4 Provedení a vybavení – Standartní vybavení 1,00

K5 Celkový stav – Velmi dobrý (z roku 2011) 1,05

K6 Vliv pozemku – Větší plocha
pozemku – lepší obchodovatelnost 0,90

K7 Garážování – Možnost garážování – u srovnávacího
objektu je garáž započítaná v ploše 1,05

K8 Úvaha zpracovatele ocenění – Dle vlastního
uvážení s přihlédnutím na celkový vzhled, stav,
vybavenost, lokalitě a celkovému modernímu pojetí 1,00



Zdroj: Matras &
Matras reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
36 930 000	280,00	131 893	0,99	130 574

Minimální jednotková porovnávací cena	63 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 290 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	130 574 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	106 290 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	250,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	26 656 469 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	26 656 469 Kč
Věcná hodnota	34 442 959 Kč
z toho hodnota pozemku	13 155 997 Kč

Obvyklá cena
27 000 000 Kč

slovy: dvacet sedm milionů korun českých

Ocenění vily Firkušného bylo provedeno za využití programu NEMExpress, které bylo vypracováno dle obecné metodiky pro odhad ceny obvyklé. Pro její odhad byla použita komparativní metoda, která pomocí třech porovnávaných nemovitostí podobného charakteru stanovila obvyklou cenu nemovitosti na dvacet sedm milionů korun českých.

10.4 Hodnocení

V praktické části mé diplomové práce jsem se zabývala vilou Firkušného, která je součástí developerského projektu Sadová. Tato nemovitost, která tvoří dominantu tohoto projektu, je nabízena tzv. na klíč, tedy po předání nemovitosti budou moci noví majitelé vilu okamžitě užívat. Její cena byla společností naceněná na 35 000 000 Kč. Za tuto částku ji společnost a realitní kancelář Svoboda & Williams aktuálně nabízí.

Cílem mé práce bylo zjištění, zda nabízená cena developerskou společností je adekvátní k takovéto nemovitosti. Cena není pouze závislá na rozsahu a náročnosti stavby, ale také na vnějších vlivech, které na cenu mají značný vliv, a to je především lukrativita lokality, kde se daná nemovitost nachází.

Pro zjištění, zda cena vily je odpovídající, jsem zvolila dva způsoby zjištění ceny nemovitosti.

První způsob byl stanovení celkových nákladů na realizaci stavby dle položkového rozpočtu, který byl vypracován na základě projektové dokumentace. Z uvedených rekapitulací jednotlivých částí projektu byly stanoveny základní a vedlejší rozpočtové náklady stavby, ke kterým byly připočteny náklady na projektovou dokumentaci. Celkové náklady vycházející z položkového rozpočtu činí 18 313 647,73 Kč.

Ovšem tato částka zahrnuje pouze cenu stavby, nikoliv cenu pozemku. Z tohoto důvodu byly na základě analýzy pozemků z kapitoly 9.1 vybrány tři pozemky, které se nacházejí ve stejné lokalitě jako vila Firkušného, v Brně Sadová. Na ty byla provedena další analýza, ze které byla stanovena průměrná cena pozemku na 17 333,33 Kč/m². Jelikož výměra pozemku, na kterém se nachází nabízená vila, činí 759 m², byla celková cena pozemku stanovena na 13 155 997,00 Kč. Z toho vyplývá, že celková cena zahrnující náklady na stavbu a cenu pozemku činí 31 469 644,73 Kč.

Tabulka 17 – Celková cena pozemku

ID	Katastrální území; s ulicí	Parcelní číslo	Výměra pozemku [m ²]	Nabízená cena [Kč/m ²]	Nabízená cena celkem [Kč]
P1	Brno Sadová, ul. Kožíkova	216/14	667	12 000	8 004 000
P2	Brno Sadová, ul. Gustava Broma	155/11	591	20 000	11 820 000
P3	Brno Sadová, ul. Gustava Broma	155/1	669	20 000	13 380 000
Celkem průměr:				[Kč/m²]	17 333,33

Tabulka 18 – Výpočet ceny pozemku

Parcelní číslo	Výměra pozemku [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Cena celkem [Kč]
208/3	680	17 333,33	11 786 664,00
214/7	79	17 333,33	1 369 333,00
Celkem	759		13 155 997,00

Druhým způsobem bylo zjištění ceny obvyklé pomocí ocenění porovnávací metodou. Tato metoda byla provedena na základě porovnání třech obdobných nemovitostí. Jednalo se o luxusní nemovitosti, které se nachází v podobně lukrativních lokalitách, jako oceňovaná nemovitost, jejich užitná plocha převyšuje 200 m², dispoziční řešení je větší než 5+ kk, mají možnost garážování a jsou v dobrém stavu. Z výsledného porovnání byla stanovena cena obvyklá na 27 000 000 Kč.

10.4.1 Porovnání prodejní ceny a ceny zahrnující náklady na stavbu a cenu pozemku

Prodejní cena:	35 000 000,00 Kč
Cena zahrnující náklady na stavbu a cenu pozemku:	31 469 644,73 Kč

Pokud prodejní cenu vily Firkušného porovnáme s celkovými náklady na stavbu, které vycházejí z položkového rozpočtu a ceny pozemku, zjistíme, že rozdíl mezi nimi činí 3 530 355,27 Kč což je 10,09 % z prodejní ceny nemovitosti. Tuto částku především tvoří zisk pro investora daného developerského projektu. Jelikož jsem v některých položkách pracovala s orientačními cenami, zisk může být vyšší i nižší. Také v závislosti na skutečné ceně pozemků a vedlejších nákladů spojených s výstavbou stavby, může být cenový rozdíl odlišný.

10.4.2 Porovnání prodejní ceny a ceny obvyklé

Prodejní cena:	35 000 000,00 Kč
Cena obvyklá	27 000 000,00 Kč

Cena obvyklá nám vyjadřuje výši půjčky např. hypotečního úvěru, který by nám banky mohly poskytnout k zakoupení dané nemovitosti. Na základě porovnání prodejní ceny a ceny obvyklé vychází rozdíl mezi těmito cenami na 8 000 000 Kč. Tento rozdíl činí výši hodnoty finančních prostředků, které bychom musely vynaložit z vlastních zdrojů. Žádná banka by nám nepůjčila více, než je stanovena výše ceny obvyklé, ve většině případech

banky půjčí 80–90 % z ceny obvyklé. V tom to případě by nám banky mohly poskytnout hypoteční úvěr v od 21 600 000 Kč. do 24 300 000 Kč

10.4.3 Závěrečné hodnocení

Na základě zjištění jednotlivých cen a porovnáním mezi nimi mohu říct, že stanovená prodejní cena developerskou společností je adekvátní k jejímu charakteru, poněvadž se jedná o velice moderní a nadstandardní nemovitost s velice lukrativní polohou.

11 Závěr

Cílem diplomové práce bylo seznámení s problematikou druhů cen na trhu s nemovitými věcmi. Diplomová práce byla rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou.

První část se zabývala teoretickým přiblížením základních informací, definic a postupů, spojených s danou problematikou. Tato základní problematika vychází především z řady zákonů, novel a vyhlášek. Z tohoto důvodu jsem se snažila danou problematiku blíže specifikovat a vysvětlit jejich podstatu. Znalost těchto základních pojmů napomáhá ke správnému stanovení konkrétních metod a postupů pro zjištění výsledné ceny. Ceny a hodnoty jsou jedním z hlavních témat této práce, jelikož se věnuji problematice druhů cen na trhu s nemovitostmi. V praxi se můžeme setkat s různými druhy cen a hodnot, které se používají k rozdílným účelům a jsou stanoveny pomocí různých metod. Já jsem se především zabývala cenou obvyklou, jelikož byla výstupní cenou v praktické části, v kapitole oceňování pomocí porovnávací metody. Podstata porovnávací metody je založena na tržním porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami shodných či obdobných nemovitostí, které byly již uskutečněny. Cenu oceňované nemovitosti může také ovlivnit řada negativních vlivů, např. přístupy, zástavní právo, věcná břemena atd., ale také druh vlastnictví. Ne vždy se setkáme s oceněním nemovitosti v osobním vlastnictví. Dále jsem se zabývala tématem rozpočtování, kde jsem se zaměřila na definice jednotlivých rozpočtů, ale také na stanovení jednotlivých kalkulačních postupů a metod. Obecně rozpočet je velice důležitý pro budoucí investory, jelikož nám stanovuje celkovou cenu stavebního díla.

Cílem praktické části bylo porovnání a následné vyhodnocení výsledných cen. Předmětnou nemovitostí byla vila Firkušného, která je součástí developerského projektu Brno Sadová od společnosti STEM FIRE s.r.o.. Mým cílem bylo stanovení, zda prodejní cena nemovitosti, která činí 35 000 000 Kč, je adekvátní. Pro porovnání byly použity dva druhy cen. Cena obvyklá, která byla zjištěna pomocí ocenění dle komparativní metody, činila 27 000 000 Kč a celková cena stavebního díla, včetně nákladů spojenými s předinvestiční fází a cenou pozemku, činila 31 469 644,73 Kč. Na základě porovnání prodejní ceny s cenou obvyklou a celkovou cenou stavebního díla, včetně výše zmiňovaných nákladů, bylo vyhodnoceno, že stanovená prodejní cena je odpovídající k dané situaci na trhu. I když cena nemovitosti je vysoká, a na první pohled by se dalo předpokládat, že je developerskou firmou nadhodnocená, tak její celkové náklady na realizaci činí 89,91 % z prodejní ceny.

Z mého pohledu je cena nemovitosti úměrná podobným nemovitostem, které jsou nabízeny v této lukrativní zóně, tudíž se nemusíme obávat, že by cena byla neadekvátní.

12 Seznam literatury

- [1] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.: §119. *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, 2010, s účinností do 31.12.2013 [cit. 2021-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40>
- [2] *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík : redakční uzávěrka 22.06.2020*. 25.6.2020. Ostrava: Sagit, 2020. ÚZ. ISBN 978-80-7488-415-3.
- [3] *Oceňování majetku: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k 01.01. 2021*. 16.12.2020. Ostrava: Sagit, 2020. ÚZ. ISBN 978-80-7488-433-7.
- [4] *Katastr nemovitostí: Zeměměřičtví; Pozemkové úpravy a úřady : podle stavu k 01.01.2021*. 23.12.2020. Ostrava: Sagit, 2020. ÚZ. ISBN 978-80-7488-438-2.
- [5] *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury: redakční uzávěrka 18.12.2020*. 9.12.2020. Ostrava: Sagit, 2020. ÚZ. ISBN 978-80-7488-431-3.
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [7] Nemovitá věc. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-, 14.4.2020 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovit%C3%A1_v%C4%9Bc
- [8] Vila. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-, 9.12.2020 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Vila>
- [9] ORT, Petr a kolektiv autorů. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: Praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Verlař Dashöfer, 2008. ISBN 1803-5159.
- [10] Užitná a obytná plocha. *Martin Kubík: realitní specialista* [online]. Praha [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://martin-kubik.cz/uzitna-a-obytna-plocha/>
- [11] Zastavěná plocha stavby – jak se změří a co všechno se do ní počítá? In: *ESTAV.cz* [online]. Copyrights, 2014 [cit. 2021-01-08]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1964.zastavena-plocha-stavby-jak-se-zmeri-a-co-vsechno-se-do-ni-pocita>

- [12] *Cenové předpisy: zákon o cenách, působnost státu a obcí, seznam zboží s regulovanými cenami: redakční uzávěrka 27.01.2020*. 31.01.2020. Ostrava: Sagit, 2020. ÚZ. ISBN 978-80-7488-393-4.
- [13] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. 1. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4. Skripta. České vysoké učení technické.
- [14] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Ing. Renáta. Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem. *Stavební klub: profi* [online]. Praha 6: Verlag Dashöfer, 2009, 13.05.2009 [cit. 2020-09-22]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z8krji4EBeYUAA8XkAsrT2I/
- [15] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [16] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Ing. Renáta. Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. *Stavební klub* [online]. Praha 6: Verlag Dashöfer, 1197, 27.5.2009 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6IWE/
- [17] MARKOVÁ, Leonora. *Ceny ve stavebnictví: Průvodce studie předmětu*. Brno. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně.
- [18] TICHÁ, Alena, Leonora MARKOVÁ a Bohumil PUCHÝŘ. *Ceny ve stavebnictví I: Rozpočtování a kalkulace*. Brno, 1999. Skripta. Vysoké učení technické v Brně.
- [19] *Oceňování staveb – rozpočty a kalkulace: Rozpočty a propočty* [online]. Žatec, 2019 [cit. 2020-10-06]. Dostupné z: <https://www.ocenovanistaveb.com/rozpocety.html>
- [20] MARKOVÁ, Leonora. *Ceny ve stavebnictví: Studijní opora předmětu CV01*. Brno. Studijní opory. Vysoké učení technické v Brně.
- [21] *Rozpočtování staveb a stavebních prací* [online]. Praha: Ing. Josef Pavlát, 2011 [cit. 2020-10-06]. Dostupné z: <https://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr05.html>
- [22] *Příručka rozpočtáře: rozpočtování a oceňování stavebních prací*. 2015. Praha: ÚRS, 2015-. Cenová soustava ÚRS. ISBN 978-80-7369-623-8.
- [23] Proč je dobré vědět, co kupujete: Vlastnictví nemovitosti. *Iryna Bezugla* [online]. Praha 5: MioWeb, 7.8.2019 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <http://irynabezugla.cz/uncategorized/proc-je-dobre-vedet-co-kupujete/>

- [24] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. 2010: AToM, 2010, 1.1.2021 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366/zneni-2014010>
- [25] Družstevní nebo osobní aneb jak se liší druhy vlastnictví? *Bydleníčko: nemovitosti & informace* [online]. České Budějovice: Polyweb, 13.9.2020 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://bydlenicko.tv/druzstevni-nebo-osobni-aneb-jak-se-lisi-druhy-vlastnictvi.html>
- [26] ČERNOCHOVÁ, JUDr. Ilona. Prodej či koupě nemovitosti bez přístupové cesty. *REMAX Alfa* [online]. Praha 1: Proweby.cz, 2005, 11.08.2020 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/pristupova-cesta/>
- [27] ČERNOCHOVÁ, JUDr. Ilona. Věcná břemena u nemovitosti. Je důvod se jich obávat? *REMAX Alfa* [online]. Praha 1: Proweby.cz, 2005, 9.3.2020 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/vecna-bremena/>
- [28] DOLEČEK, Mgr. Marek. Věcná břemena – jak na zřízení služebnosti. *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnik a export* [online]. 1997: Czech Trade, 1997, 26.06.2019 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/vecna-bremena-ppbi/>
- [29] Zástavní právo. <https://www.pravnilinka.cz/> [online]. Ostrava: Copyrights, 2010, 06.10.2016 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/zastavni-pravo.html>
- [30] Nemovitosti v záplavových oblastech se i v realitní bublině prodávají pod cenou. *Finparáda* [online]. Praha 8: Scott & Rose, 04.06.2018 [cit. 2021-01-08]. Dostupné z: <https://finparada.cz/5079-Nemovitosti-v-zaplavovych-oblastech-se-i-v-realitni-bubline-prodavaji-pod-cenou.aspx>
- [31] Předkupní právo k nemovitosti se zásadně změní od 1. 7. 2020. *ADOL* [online]. Praha 8 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-k-nemovitosti-se-zasadne-zmeni-od-1-7-2020/>
- [32] Rodinný dům 5+kk. *Svoboda & Williams s.r.o.* [online]. Praha 1 [cit. 2021-01-07]. Dostupné z: <https://www.svoboda-williams.com/prodej/rodinne-domy/detail/35167-firkusneho>
- [33] *Firkušného: Kousek města v přírodě* [online]. Brno: Copyright, 2019 [cit. 2021-01-13]. Dostupné z: <https://www.firkusneho.cz/>

13 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Zastavěná plocha stavbou.....	18
Obrázek 2 – Zastavěná plocha stavbou.....	18
Obrázek 3 – Schéma rozpočtu stavebního objektu	36
Obrázek 4 – Vizualizace oceňované nemovitosti 1	50
Obrázek 5 – Mapa České republiky	51
Obrázek 6 – Mapa města Brna – označení nemovitosti.....	52
Obrázek 7 – Mapa Čtvrti Sadová – označení nemovitosti.....	52
Obrázek 8 – Výpis z katastru nemovitostí	53
Obrázek 9 – Územní plán města Brna z 17.12. 2020.....	53
Obrázek 10 – Vizualizace oceňované nemovitosti 2	64
Obrázek 11 – Vizualizace oceňované nemovitosti 3	64

14 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho	30
Tabulka 2 – Obecné schéma zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle Naegeliho váženým průměrem hodnoty věcné a výnosové.....	30
Tabulka 3 – Kalkulační vzorec	37
Tabulka 4 – Ceny stavebních pozemků; zdroj: vlastní zpracování.....	47
Tabulka 5 – Ceny nemovitostí; zdroj: vlastní zpracování.....	49
Tabulka 6 – Rekapitulace SO01.....	59
Tabulka 7 – Rekapitulace IO01.001.....	60
Tabulka 8 – Rekapitulace IO01.002.....	60
Tabulka 9 – Rekapitulace IO01.003.....	61
Tabulka 10 – Rekapitulace IO01.004.....	61
Tabulka 11 – Rekapitulace IO01.005.....	61
Tabulka 12 – Rekapitulace SO02.....	62
Tabulka 13 – Celkové ZRN	62
Tabulka 14 – Celkové VRN.....	62
Tabulka 15 – Náklady na projektovou dokumentaci	63
Tabulka 16 – Celkové náklady na stavbu	63
Tabulka 17 – Celkové cena pozemku	74
Tabulka 18 – Výpočet ceny pozemku.....	75

15 Seznam použitých zkratek

§	paragraf
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
cm	centimetr
CN	nová cena
HSV	hrubá stavební výroba
JC	jednotková cena
k.ú	katastrální území
Kč	korun českých
km	kilometr
km ²	kilometr čtvereční
LV	list vlastnictví
m	metr
m.j.	měrná jednotka
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
mm	milimetr
např.	například
p.č.	parcelní číslo
PSV	přidružená stavební výroba
RD	rodinný dům
RK	realitní kancelář
RU	rozpočtový ukazatel
S – JTSK	souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální
Sb.	sbírka zákonů
SDK	sádrokartonová konstrukce
SO	stavební objekt
THU	technicko-hospodářský ukazatel
tl.	tloušťka
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
tzv.	takzvaně
ul.	ulice
VH	věcná hodnota
ZN	základní náklady

16 Seznam příloh

Příloha č. 1/1 – Vizualizace porovnávané nemovitosti.....	85
Příloha č. 1/2 – Vizualizace porovnávané nemovitosti.....	86
Příloha č. 1/3 – Vizualizace porovnávané nemovitosti.....	87
Příloha č. 2/1 – Studie RD.....	88
Příloha č. 2/2 – Studie RD.....	89
Příloha č. 3/1 – List vlastnictví.....	90
Příloha č. 3/2 – List vlastnictví.....	91
Příloha č. 4 – Katastrální mapa.....	92
Příloha č. 5/1 – Rodinný dům – Brno – Žebětín.....	93
Příloha č. 5/2 – Rodinný dům – Brno – Soběšice.....	94
Příloha č. 5/3 – Rodinný dům – Brno – Sadová.....	95
Příloha č. 6 – Charakteristika porovnávaných pozemků.....	96
Příloha č. 7 – Charakteristika porovnávaných nemovitostí.....	97
Příloha č. 8 – Položkový rozpočet – ZRN – SO01.001.....	98
Příloha č. 9 – Položkový rozpočet – ZRN – IO01.001.....	104
Příloha č. 10 – Položkový rozpočet – ZRN – IO01.002.....	107
Příloha č. 11 – Položkový rozpočet – ZRN – IO01.003.....	109
Příloha č. 12 – Položkový rozpočet – ZRN – IO01.004.....	111
Příloha č. 13 – Položkový rozpočet – ZRN – IO01.005.....	113
Příloha č. 14 – Položkový rozpočet – ZRN – SO02.....	117
Příloha č. 15 – Položkový rozpočet – VRN.....	118