

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

TRŽNÍ HODNOTA A ROZPOČTOVANÁ CENA VĚCI NEMOVITÉ

MARKET VALUE AND COST PRICE OF REAL ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Zuzana Olbrechtová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. ALENA TICHÁ, Ph.D.

BRNO 2020



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ v BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3656 Městské inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program
Studijní obor	3656T025 Městské inženýrství
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Zuzana Olbrechtová
Název	Tržní hodnota a rozpočtovaná cena věci nemovitě
Vedoucí práce	doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2019
Datum odevzdání	10. 1. 2020

V Brně dne 31. 3. 2019

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

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

PODKLADY A LITERATURA

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

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je porovnání tržní hodnoty a rozpočtované ceny věcí nemovitých se zaměřením na rodinné domy ve vybraných obcích.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Oceňování věcí nemovitých
3. Rozpočtování staveb
4. Tržní hodnota a rozpočtovaná cena vybraných rodinných domů
5. Porovnání tržní hodnoty a rozpočtované ceny rodinných domů
6. Vyhodnocení výsledků numericky a graficky
7. Závěr
8. Publikační zdroje

Výstupem práce bude vyhodnocení výsledků a nastínění dopadů uvedených zjištění na situaci v dotčených obcích.

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).

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

ABSTRAKT

Práce se zaměřuje na tržní hodnotu a rozpočtovanou cenu věci nemovité. Řešen je zejména rozdíl zmiňované tržní hodnoty a rozpočtované ceny u vybraných věcí nemovitých. Aby mohl být tento rozdíl posuzován a vyhodnocen, byla vytvořena databáze věcí nemovitých.

Pro tvorbu databáze byly vybrány stavební pozemky v okrese Opava, na nichž je vypracován projekt výstavby rodinného domu. Ve všech případech je známa rozpočtovaná cena stavby rodinného domu a budoucí tržní hodnota pozemku, jehož součástí je novostavba rodinného domu.

Na základě databáze je v hlavní praktické části práce vyhodnocován vliv jednotlivých charakteristik stavby a pozemku na rozdíl tržní hodnoty a rozpočtované ceny daných věcí nemovitých.

V poslední části práce přistupuje k aplikaci zjištěných závěrů na problematiku hospodaření obcí s jejich nemovitým majetkem ekonomicky nejefektivnějším způsobem.

KLÍČOVÁ SLOVA

Tržní hodnota, rozpočtovaná cena, pořizovací náklady, stavební pozemek, novostavba rodinného domu, obecní pozemek, hospodaření obcí s nemovitým majetkem, okres Opava.

ABSTRACT

This thesis is focusing on market value and cost price of a real estate. The difference between the above-mentioned market value and cost price in relation to a specific real estate is emphasized. To regard and evaluate this difference a database of real estates was needed to be established.

Building plots in the region of Opava with a planned construction of a detached house were chosen to establish this database. In all cases, the cost price of the structure and the future market value of the building plot with a completed building of the detached house was known.

Based on the database, the main impact of each characteristic of the structure and the building plot on the difference in market value and cost price of particular real estates is evaluated in the main part of this thesis.

In it's last part this thesis comes to the application of ascertained conclusions on the problematic of municipalities management with municipal real estates in the most economical effective way.

KEYWORDS

Market value, cost price, purchase cost, building plot, new construction of a detached house, municipal land, municipalities management with municipal real estates, region of Opava.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Zuzana Olbrechtová *Tržní hodnota a rozpočtovaná cena věci nemovité*. Brno, 2020. 81 s., 62 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Tržní hodnota a rozpočtovaná cena věci nemovité* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7. 1. 2020

Bc. Zuzana Olbrechtová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Tržní hodnota a rozpočtovaná cena věci nemovité* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 7. 1. 2020

Bc. Zuzana Olbrechtová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Mé poděkování náleží zejména paní docentce Aleně Tiché, která mi byla jako vedoucí práce odbornou mentorkou a provedla mě celým procesem tvorby této diplomové práce. Další poděkování patří panu inženýrovi Karlu Olbrechtovi, který poskytnul pro tuto práci potřebnou databázi tržních ocenění ze své znalecké praxe, stejně tak jako odborné konzultace na téma řešené touto prací.

Poděkování však patří také mým blízkým, kteří mi byli po celou dobu oporou.

Obsah

1	Úvod	11
2	Základní pojmy	12
3	Oceňování věcí nemovitých	16
3.1	Tržní oceňování.....	16
3.1.1	Nákladová metoda.....	17
3.1.2	Porovnávací metoda	18
3.1.3	Výnosová metoda	18
3.2	Oceňování dle cenového předpisu	19
3.2.1	Nákladové oceňování staveb	20
3.2.2	Výnosové oceňování.....	21
3.2.3	Porovnávací způsob oceňování staveb.....	21
4	Rozpočtování staveb	23
4.1	Rozpočet stavebního objektu	24
4.2	Souhrnný rozpočet.....	24
4.3	Rozpočtové ukazatele.....	25
4.4	Rozpočet v agregovaných cenách.....	25
4.5	Rozpočet v jednotkových cenách	25
4.6	Rozpočet kalkulovaný	26
4.7	Software pro rozpočtování	27
4.8	Rozpočtování v rámci tržního oceňování věcí nemovitých	28
5	Přehled cen věci nemovité.....	29
5.1	Kupní cena pozemku.....	30
5.2	Tržní hodnota pozemku.....	30
5.3	Tržní hodnota věci nemovité	30
5.4	Rozpočtovaná cena stavby RD.....	30
5.5	Směrná hodnota věci nemovité.....	31
5.6	Ocenění věci nemovité dle platného cenového předpisu	32
5.7	Srovnání	32
6	Tržní hodnota a rozpočtovaná cena vybraných věcí nemovitých.....	34

6.1	Databáze rodinných domů	34
6.2	Vymezení zájmového území	36
6.2.1	Rozmístění věcí nemovitých databáze v rámci lokality	37
6.2.2	Pořizovací náklady funkčního celku	39
6.2.2.1	Pořizovací cena pozemku.....	41
6.2.2.2	Pořizované náklady stavby rodinného domu.....	41
6.2.3	Tržní hodnota.....	41
6.2.4	Způsob porovnání tržní hodnoty a rozpočtované ceny	42
6.3	Vliv zastavěné plochy RD	42
6.3.1	Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku.....	43
6.3.2	Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby	45
6.3.3	Porovnání.....	47
6.4	Vliv užitné plochy RD	50
6.4.1	Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku.....	50
6.4.2	Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby	51
6.4.3	Porovnání.....	53
6.5	Vliv obestavěného prostoru RD	55
6.5.1	Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku.....	55
6.5.2	Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby	56
6.5.3	Porovnání.....	58
6.6	Vliv velikosti pozemků	60
6.7	Vliv konstrukčního systému stavby	61
6.7.1	Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku.....	62
6.7.2	Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby	65
6.8	Vliv lokality.....	66
6.9	Vyhodnocení výsledků	68
7	Hospodaření s nemovitým majetkem obce	71
8	Závěr.....	73
	Seznam použitých zdrojů	74

Seznam použitých zkratek.....	76
Seznam obrázků	77
Seznam tabulek.....	80
Seznam příloh	81

1 Úvod

Hlavním řešeným tématem této diplomové práce je tržní hodnota a rozpočtovaná cena věci nemovité. Na první pohled se může zdát, že se jedná čistě o problematiku ekonomického charakteru. Při bližším zabývání se problematikou však zjistíme, že oceňování věcí nemovitých, které je spřaženo právě s tématem této práce, je problematikou víceoborovou.

Při oceňování věcí nemovitých je zapotřebí brát v potaz nejen čistě ekonomické vstupy, ale také vstupy stavebního zaměření. Zejména se jedná o problematiku, kterou se zabývají stavební úřady, katastrální úřady, ale také územní plánování a právo. Pouze za pomoci znalostí a dat z výše uvedených odvětví je možné provádět relevantní ocenění.

Námětem řešení této problematiky byla původně má zkušenost z praxe v oboru tržního oceňování. Klienti, kteří žádali tržní ocenění zejména novostaveb, se dožadovali odpovědi na otázku, z jakého důvodu se liší tržní hodnota funkční celku oproti vynaloženým nákladům na stavbu a nákup pozemku. Právě na tuto otázku si klade tato práce za cíl odpovědět a závěry podložit vyhodnocenými daty.

Dalším podnětem k výběru tohoto tématu bylo hospodaření obcí s jejich nemovitým majetkem. Práce se zaměřuje zejména na nakládání s těmi pozemky obce, které jsou určeny pro bytovou výstavbu, tedy výstavbu rodinných domů. Jedním z cílů práce je také zjistit, jak mohou obce maximalizovat finanční zisk při prodeji těchto svých pozemků.

Jelikož správa majetku obcí a měst je jednou ze stěžejních částí finančních zdrojů těchto subjektů, mělo by být s těmito zdroji zacházeno co možná ekonomicky nejefektivněji. Obce si musí být vědomy hodnot svého nemovitého majetku, aby s ním mohly nakládat v souladu s principy řádného hospodáře.

Práce dále objasňuje rozdíly mezi možnými způsoby zjištění cen věci nemovité. Porovnává tyto ceny mezi sebou a zjišťuje vlivy, které ovlivňují jejich odlišné hodnoty. Tato zjištění jsou stěžejní pro pochopení významu jednotlivých cen.

2 Základní pojmy

V této úvodní kapitole jsou vymezeny základní pojmy, se kterými tato práce dále pracuje. Jedná se zde také o konkretizaci a zúžení některých pojmů pro účely této diplomové práce. Teorie rozpočtování a oceňování staveb tvoří samostatné následující kapitoly, základní pojmy těchto problematik jsou tak uvedeny v příslušných kapitolách.

Věc nemovitá

Občanským zákoníkem je dle § 498 věc nemovitá definována takto: „*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.*“ [1]

Stavba

„*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ [2]

Stavba jako součást pozemku

„*Nový občanský zákoník se vrátil k superficiální zásadě. Klasická a v převážnou většinou zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samotnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní, byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou právě opačnou. Podle ní pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu.*“ [3]

Současná legislativní úprava umožňuje, aby pozemek a stavba na něm měla odlišného vlastníka.

Stavební pozemek

Stavebním pozemkem je odbornou literaturou definován „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním*

rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“ [2]

Rodinný dům

Pojem rodinný dům je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. v § č. 2 takto: „*rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*“. [4]

Bytová jednotka

Definici bytové jednotky můžeme nalézt v Občanském zákoníku v následujícím znění: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá*.“ [1]

Funkční celek

Funkčním celkem je „*soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků*“. [5]

Hodnota věci nemovité

„*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží, nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem*.“ [6]

Pojem hodnota je často mylně zaměňován s pojmem cena definovaným níže. Na základě textu v odstavci výše vidíme, že se jedná o pojmy rozdílné a je třeba je od sebe odlišovat.

Cena věci nemovité

Dle odborné publikace je cena definována následovně: „*Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.*“ [6]

Cena je determinována individuální hodnotou, kterou kupující a prodávající věci nemovité přiřazují. Pro cenu dále platí, že při izolované směně se cena ustálí v rozmezí, kde horní hranici tvoří subjektivní hodnocení zboží kupujícím a spodní hranici představuje hodnocení prodávajícím. Podobné též v [7]

Hodnota vs. cena

Legislativa České republiky ne vždy rozlišuje mezi pojmy cena a hodnota (příkladem tohoto je například cena obvyklá). Tyto dva pojmy pak mohou splývat v jeden jak pro laickou veřejnost, tak v některých případech i pro tu odbornou. Podobně také v [7]

„Z ekonomického hlediska představují nemovitosti statek, jehož hodnota je dána dvěma základními vlastnostmi nemovitosti:

- 1. schopností přenášet užitek,*
- 2. omezeným množstvím tohoto statku.“* [7]

Užitek je pro každého účastníka trhu s věcmi nemovitými individuální. Obecně však platí přímá úměra, kdy čím vyšší užitek věc nemovitá kupujícímu přináší, tím má daná věc nemovitá pro tohoto kupujícího vyšší hodnotu a s tím také vyšší cenu, kterou bude za konkrétní věc nemovitou ochoten zaplatit. Podobně také v [7]

„Cena je tedy determinována individuální hodnotou, kterou je kupující a prodávající nemovitosti přisuzují.“ [7]

Cena pořizovací

„Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí), zejména staveb, cena v době jejich postavení, bez odpočtu opotřebení.“ [8]

Cenou pořizovací je také označována za cenu historickou. Nejčastěji je pořizovací cena spojována s účetní evidencí, kde je definována v zákoně o účetnictví

č. 563/1991 Sb. jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“ [9]. Podobně také v [6]

Opotřebení stavby

Jedná se o skutečnost, že stavba svým stárnutím postupně degraduje. Opotřebení stavby je možno vypočítat vícero metodami, přičemž zvolená metoda by měla odpovídat stupni degradace konstrukce stavby a zároveň by měla vyjadřovat i stav eventuálně provedených modernizací a větších oprav. Podobně také v [6]

3 Oceňování věcí nemovitých

Oceňování věcí nemovitých je poměrně obsáhlou víceoborovou problematikou zahrnující jak ekonomické, tak stavební i právní aspekty. Oceňování věcí nemovitých může být prováděno dvěma základními přístupy. Jedná se o tržní oceňování věcí nemovitých a o oceňování věcí nemovitých dle cenového předpisu. v podkapitolách níže budou oba přístupy podrobněji popsány.

3.1 Tržní oceňování

Legislativně je tržní oceňování založená na zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku [10], kdy je tržní ocenění provedeno **cenou obvyklou** ve smyslu definice § 2 tohoto zákona, kde je definován způsob oceňování majetku a služeb takto: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“* [10]

Cenou obecnou, ale také tržní či obvyklou je „Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Název „obecná cena“ je používán zejména v soudní praxi, a to již od minulého století. v současné době se někdy používá termín „tržní cena, tržní hodnota“, v zákonu o oceňování majetku pak „cena obvyklá“. [6]

„Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu majetku. Tržní hodnota nemovitosti je tedy jakási obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního vztahu.“ [11]

„Tržní hodnotu lze definovat i jako ocenění práv k majetku, tzn. právo nemovitosti vlastnit, užívat, pronajmout, prodat, zastavit, či jinak s ní nakládat.“ [8]

Tržní hodnota je spjata s tržním prostředím. Tržní hodnota může být odhadnuta pouze na se znalostí situace na trhu s daným typem věci nemovité. Čím podrobnější a kvalitnější informace o trhu s věcmi nemovitými máme k dispozici, tím je tržní ocenění objektivnější a kvalitnější. Podobně také v [8]

Tržní ocenění může být zpracováno 3 možnými metodami. Jedná se o metodu nákladovou, výnosovou a porovnávací.

3.1.1 Nákladová metoda

Jde o kvantifikaci nákladů, které je zapotřebí vynaložit na postavení věci nemovité. Při stanovování nákladů k datu postavení stavby se jedná o cenu pořizovací, pokud zjišťujeme náklady na stavbu k datu ocenění, jedná se o cenu reprodukční. Podobně také v [6]

U nákladové metody tržního ocenění se jedná v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

U nákladové metody můžeme stanovit cenu věcnou a reprodukční viz jejich definice níže. Rozdíl mezi nimi je dán započítáním opotřebení.

Reprodukční cena

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena.“
[6]

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc nemovitou pořídit v době jejího ocenění, kdy opotřebení není odečítáno.

Věcná cena

Věcnou cenou je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Její výsledek je snižen o náklady na opravu vážných závad tak, aby věc nemovitá mohla být okamžitě užívána.

Standardně je v tržním ocenění uvedena věcná i reprodukční cena věci nemovité.

3.1.2 Porovnávací metoda

„Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“ [11]

V některých publikacích je metoda porovnávací nazývána také jako metoda srovnávací. Prvotním předpokladem pro proveditelnost a možnost aplikace porovnávací metody v rámci tržního oceňování je existence databáze a její kvalitní a podrobné zpracování. z tohoto vyplývá, že porovnávací metodu není možné použít na nově vzniklých trzích. Podobně také v [11]

Samotné porovnání je založeno na řadě hledisek, jako například lokalita, konstrukce stavby, vybavení a příslušenství, velikost a charakter stavby i pozemku, stáří, provedené rekonstrukce, stavebně-technický stav a další.

Důležitým parametrem je také zdroj entit v databázi srovnatelných věcí nemovitých, z čehož je určen koeficient prodejnosti. *„Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a rozhodném místě.“ [6]*

O porovnávací metodě můžeme tedy obecně říci, že se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

„Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu oceněnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.“ [6]

Porovnávací metodou je zpravidla zjišťována tržní hodnota rezidenčních věcí nemovitých menšího charakteru, jako jsou bytové jednotky, stavební pozemky určené pro bytovou výstavbu a pozemky, jejichž součástí je stavba rodinného domu.

3.1.3 Výnosová metoda

Příjmová metoda, jak je také výnosová metoda označována, je schopností věci nemovité vytvářet výnos neboli příjem, což je charakteristikou užítkovosti dané věci nemovité.

„Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány“ [12]

„Teorie výnosové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ [11]

Výnosová hodnota neboli cena stanovená výnosovým způsobem dle zákona o oceňování majetku, je ekonomickým pohledem na cenu věci nemovité. Principem je porovnání dosažitelných zisků věci nemovité se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Zisky z věcí nemovitých jsou nejčastěji ve formě nájemného (bytových i nebytových prostor, dále např. z ploch pro reklamu). Od hrubého nájemného se odečtou náklady na jeho dosažení, čímž je myšleno například pojištění věci nemovité, odvody daní, náklady na údržbu a opravy apod.). Výsledná hodnota, která je také označována jako kapitalizovaná míra zisku či kapitalizovaný zisk, se vypočte jako součet všech čistých budoucích příjmů věci nemovité. Jelikož se jedná o příjmy v budoucnu, je třeba tyto budoucí příjmy odúročit na současnou hodnotu. Podobně též v [6]

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočtení způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)} \quad \text{podobně také v [4]}$$

Za běžné úrokové míry kapitalizace může v prostředí České republiky považovat hodnoty v intervalu 6-12 %. Čím nižší úroková míra kapitalizace je, tím vyšší je výnos z dané věci nemovité.

Využití příjmové metody je zejména v oblasti komerčních věcí nemovitých, kde lze očekávat příjem plynoucí z pronájmu těchto věcí nemovitých určených ke komerčním účelům.

3.2 Oceňování dle cenového předpisu

Oceňování věcí nemovitých dle platného cenového předpisu je legislativně zakotveno v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a dále v jeho prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobu oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Oceňování věcí nemovitých dle cenového předpisu je umožněno třemi metodami. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku vždy uvádí, jaká věc nemovitá může být oceněna jakou metodou a za jakých podmínek. Jedná se o metodu nákladovou, výnosovou a porovnávací.

3.2.1 Nákladové oceňování staveb

„Princip nákladového způsobu spočívá v tom, že základní cenu, která je uvedena v příslušné příloze vyhlášky podle druhu stavby, se upraví koeficienty. Takto upravená základní cena se potom vynásobí počtem měrných jednotek a zjistí se cena nové stavby. Od této ceny se odečte opotřebené.“ [5]

Dle § 10 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku [13] se cena stavby zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze 1 této vyhlášky. v závislosti na účelu užití stavby se ustanoví základní cena upravená.

Nákladovým způsobem lze oceňovat budovy a haly, rekreační chalupy a rekreační domky. Dále rodinné domy jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělské usedlosti. Dále může být nákladovou metodou oceněna rekreační chata, zahrádkářská chata, garáž, vedlejší stavba a další, zejména však také rozestavěná stavba.

Dle § 5 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku:

„(1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,*
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,*
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,*
- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.“ [13]*

3.2.2 Výnosové oceňování

Výnosové oceňování věcí nemovitých je zakotveno v § 6 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku následujícím způsobem: „*Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.*“ [13]

Výnosový způsob ocenění věcí nemovitých můžeme definovat také jako podíl zisku (čistého výnosu) z nemovitosti [Kč/rok] a úrokové míry [%] vynásobený 100 %. Podobně též v [5]

Rozdíly mezi výnosovým oceněním obvyklé ceny, jak bylo popisováno výše, a ceny zjištěné jsou dle odborné literatury následující:

1. „*Při stanovení zisku se pro stanovení obvyklé ceny určí obvyklé nájemné nemovitosti od kterého se odečtou skutečné náklady na nemovitost (pojištění, správa nemovitosti, odpisy, úroky, daň z nemovitosti, apod.), zatímco pro stanovení ceny zjištěné se nájemné přebírá z nájemních smluv, pouze je-li v nich nájemné nižší nebo chybí-li, stanoví se ve výši obvyklé. Od takto stanoveného nájemného se odečte 40 % a nájemné pozemku, je-li jiného vlastníka. Je-li pozemek stejného vlastníka sníží se o 5 % z ceny pozemku (skutečně zastavěného oceňovanou stavbou stanovené dle oceňovací vyhlášky.*“
2. *Při určení míry kapitalizace pro stanovení ceny obvyklé se míra kapitalizace stanoví podle současné situace na trhu, tj. na základě skutečných pronájmů a obvyklých cen nemovitostí na trhu, zatímco míra kapitalizace pro určení ceny zjištěné je přesně daná a je uvedena dle druhu nemovitosti v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky.*“ [5]

3.2.3 Porovnávací způsob oceňování staveb

Dle § 7 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, „*Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.*“ [13]

Porovnávacím způsobem je možno ocenit dle oceňovacích předpisů za určitých okolností a předpokladů garáže, byty, rekreační a zahrádkářské chaty, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky. [5]

Dle § 35 vyhlášky [13] je možno provést ocenění rodinného domu porovnávací metodou, pokud je velikost jeho obestavěného prostoru do 1 100 m³ včetně a pokud se nejedná o bývalou zemědělskou usedlost. Stavba rodinného domu dále

musí být dokončená, aby mohla být oceněna porovnávacím způsobem, toto platí pro všechny typy věcí nemovitých oceňovaných porovnávacím způsobem.

„Princip porovnávacího způsobu spočívá v tom, že se indexovaná průměrná cena uvedená v příslušné příloze vyhlášky upraví indexem cenového porovnání. Ten se vypočte vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu vybavení. Takto upravená cena se vynásobí počtem měrných jednotek, u bytů m^2 , u ostatních staveb m^3 .“ [5]

4 Rozpočtování staveb

Rozpočtování staveb můžeme definovat jako strukturovaný výpočet nákladů, které vznikají při výstavbě staveb. Rozpočtování je zacíleno na zjištění velikosti finančních prostředků, které je zapotřebí vynaložit na danou stavbu či konkrétní stavební činnost. Podobně též jako [14]

„Základní myšlenkou rozpočtování ve stavebnictví je sestavit výčet, pokud možno všech nákladů, které vznikají v souvislosti se stavební činností, a tyto náklady zařadit do předem dohodnutých skupin tak, aby byly srozumitelné a přehledné pro všechny účastníky stavebního řízení.“ [14]

Pro řádné sestavení rozpočtu tak, aby byl jeho výsledek efektivní, jsou zapotřebí následující podklady:

- Projektová dokumentace – důležité je podrobné a kvalitní zpracování, které umožní vypracování přesného výkazu výměr pro potřeby rozpočtu. Čím podrobnější projektová dokumentace je, tím přesnější bude výsledný rozpočet stavby.
- Oceňovací podklady – *„jsou zdroje informací o cenách konstrukcí, prací a dodávek. Obvykle ve formě katalogů dodávaných tvůrci Cenových soustav. Podle stupně podrobnosti se člení na rozpočtové ukazatele stavebních objektů, agregované položky, katalogy popisů a cen stavebních prací, sborníky pořizovacích cen materiálů aj.“ [14]*
- Technické normy – ČSN, EN, ISO, dle kterých je možno dohledat předepsané postupy apod.
- Legislativa – způsob ocenění stavebních prací doposud není legislativně jednoznačně určen, některé právní předpisy se tohoto však dotýkají. Jedná se například o stavební zákon, zákon o cenách, DPH, občanský zákoník aj.
- Znalost a vzdělání rozpočtáře – Předpokladem pro přesný výsledný rozpočet jsou znalosti nejen v oblasti ekonomické, ale také stavební. Jelikož na vzdělání rozpočtáře nejsou kladeny zvláštní požadavky, jsou kladeny vysoké nároky zejména na vzdělání a praxi rozpočtáře.

Podklady pro rozpočtování jsou popsány podobně též v publikaci Příručka rozpočtáře [14].

4.1 Rozpočet stavebního objektu

Cena stavebního objektu je sestavena na základě vypracovaného rozpočtu stavebního objektu. Rozpočet vyjadřuje sumu celkových nákladů, které je zapotřebí vynaložit na výstavbu stavebního objektu.

„Sestavení nabídkové ceny skladebně oceněním konstrukčních prvků nazýváme rozpočet. Rozpočet je nejrozšířenějším typem ceny.“ [15]

U všech metod zpracování rozpočtu je vždy rozpočet systematicky členěn. Struktura rozpočtu je závislá zejména na účelu, pro který je rozpočet zpracováván, podrobnosti projektové dokumentace stavby a oceňovacích materiálech použitých pro rozpočtování. Podobně též v [15]

4.2 Souhrnný rozpočet

Souhrnný rozpočet *„zahrnuje všechny náklady stavebního díla/stavby/stavebního objektu počínaje přípravou, provedením a předáním uživateli/investorovi/objednateli. Probíhající procesy jsou rozděleny do jednotlivých kapitol – hlav. Podle charakteru procesu je zvolen postup ocenění.“ [16]*

Struktura souhrnného rozpočtu (podobné také v [16]):

- Hlava I Projektové a průzkumné práce
- Hlava II Provozní soubory
- Hlava III Stavební objekty
- Hlava IV Stroje a zařízení nevyžadující montáž na stavbě
- Hlava V Umělecká díla
- Hlava VI Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- Hlava VII Práce nestavebních organizací
- Hlava VIII Rezerva
- Hlava IX Ostatní náklady
- Hlava X Vyvolané investice
- Hlava XI Provozní náklady na přípravu a realizaci

4.3 Rozpočtové ukazatele

„Rozpočtové ukazatele (RU) jsou součástí soustavy technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Výchozím podkladem pro zpracování THU jsou informace o již realizovaných stavebních objektech“ [15].

Rozpočtových ukazatelů se využívá zejména v těch případech, kdy se jedná o vytvoření cenové nabídky, ohodnocení činností při zpracování časového plánu stavbu a ke zjednodušení přípravy staveb a jejich provádění. Podobně též jako [15]

Rozpočtové ukazatele jsou zpracovávány celostátně v katalogích vydávaných ÚRS ve formě rozpočtových ukazatelů stavebních objektů a průměrných ročních ukazatelů. Pokud však chce stavební firma docílit co nejvyšší přesnosti rozpočtu, je vhodné, aby si stavební firma vytvořila své interní rozpočtové ukazatele, které jsou založené na konkrétních datech firmy. Podobně též jako [15].

Rozpočtové ukazatele jsou vždy uváděny v korunách na měrnou jednotku, kterou může být například m^3 obestavěného prostoru stavby či m^2 zastavěné plochy stavby, kdy mluvíme o technických jednotkách, nebo například bytová jednotka či lůžko, zde jde o jednotky účelové. Podobně také v [14]

4.4 Rozpočet v agregovaných cenách

„V současné stavební praxi se používají agregované položky (AGP), které jsou vytvořeny agregací stavebních prací na část stavební konstrukce. Rozsah je uveden v popise položky.“ [16]

Další možností sestavení rozpočtu je využití agregovaných cen. Existuje více ceníků agregovaných položek a jejich tvorba je poměrně složitá, zabývají se tímto specializované firmy. Ceníky agregovaných položek si však také mohou vypracovávat i stavební firmy dle svých potřeb. Podobně též jako [15]

Rozpočtování pomocí agregovaných položek představuje v praxi zejména urychlení a usnadnění práce pro rozpočtáře.

4.5 Rozpočet v jednotkových cenách

Rozpočet v jednotkových cenách můžeme také označit jako rozpočet položkový, který se sestavuje pro stavební objekty, stavební soubory a objekty zařízení staveniště. Položkový rozpočet stavebního objektu se dělí na 2 základní části, kterými jsou základní náklady a vedlejší náklady. Podobně též v [15]

Základní náklady jsou tvořeny základními náklady prací HSV, základními náklady prací PSV a základními náklady dodávek a montáží. Stavební práce HSV jsou seřazeny v oddílech podle skupin stavebních dílů a řemeslných oborů takto:

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

Podobně také v [15].

Práce PSV jsou uvedeny v oddíle č. 7 a spadá do nich například izolace, zdravotně technické instalace, podlahy, dokončovací práce a další. Podobně také v [15]

Vedlejšími náklady jsou myšleny náklady na umístění stavby, zohledňují tedy konkrétní podmínky výstavby daného objektu. Podobně též v [15]

Samotný postup sestavení položkového rozpočtu vždy začíná sestavením výkazu výměr, který je následně oceněn cenami z katalogů. u položek, kde není v ceně zahrnut materiál, se materiál ocenění dle specifikace materiálu. Současně s výpočtem jednotlivých dodávek, prací a základních nákladů jednotlivých stavebních dílů se vypočítá u každé položky také její hmotnost, což slouží pro následný výpočet ceny za přesun hmot. z výše uvedeného je následně vypracován výpočet základních nákladů jednotlivých stavebních dílů, rekapitulace základních nákladů HSV a PSV, výpočet a rekapitulace vedlejších nákladů a také krycí list rozpočtu stavebního objektu, který obsahuje základní údaje a výslednou rozpočtovanou cenu stavebního objektu. Podobně také v [15]

4.6 Rozpočet kalkulovaný

Rozlišujeme dvojí typ kalkulovaného rozpočtu. Prvním typem je rozpočet porovnatelně kalkulovaný, jehož struktura je založena na klasických systémech cen a sazeb stavebních prací. v tomto typu rozpočtu jsou porovnávány a upravovány kalkulační náplně jednotlivých položek dle konkrétního stavebního objektu a stavební firmy. Podobně též v [15]

Druhým typem kalkulovaného rozpočtu je rozpočet individuálně kalkulovaný. „Struktura rozpočtu je dána zvyklostmi uplatňovanými v podniku nebo je dohodnuta ve smlouvě. Často se využívá obvyklé struktury rozpočtu v jednotkových cenách. v tom případě se individuálně kalkulují jednotkové ceny. Přitom normativní i oceňovací podklady vycházejí z údajů stavební firmy.“ [15]

Náklady na jednotlivé položky stavební produkce jsou kalkulovány pomocí kalkulačního vzorce, který má následující strukturu (podobně také v [15]:

Přímé náklady	(PN)
Přímý materiál	(H)
Přímé mzdy	(M)
Přímé náklady na stroje	(S)
Ostatní přímé náklady	(OPN)
Nepřímé náklady	(NN)
Výrobní režie	(RV)
<u>Správní režie</u>	<u>(RS)</u>
NÁKLADY CELKEM	
<u>Zisk</u>	<u>(Z)</u>

CENA VYPOČTENÁ (nákladová cena)

„Režie (R) jsou náklady, které nelze stanovit na kalkulační jednici“ [15]. Výrobní režii rozumíme veškeré durhy nákladů, které vznikají v průběhu realizace výroby a nelze je stanovit na kalkulační jednici. Režie správní představuje ty náklady, které jsou spojené se správou a řízením podniku. Podobně také v [15]

„Rozpočty sestavené individuální kalkulací slouží obvykle k vyjádření nákladů kalkulovaného výkonu s ohledem na skutečné podmínky, za kterých se bude kalkulovaný výkon provádět. Tento rozpočet je především rozpočtem dodavatele stavebních prací.“ [15]

„Velká pracnost při kalkulování cen a sestavování individuálního rozpočtu je vyvážena vysokou přesností dosažené ceny.“ [15]

4.7 Software pro rozpočtování

Od ručního rozpočtování na papíře se doba posunula výrazně dopředu a bylo zapotřebí velké množství informací zpracovávat na počítačích. Byly tak vytvořeny

sofistikované rozpočtářské programy. Rozpočet stavby lze však také sestavit i v klasických výpočetních nástrojích jako je například Microsoft Excel. Použití specializovaných programů nám však zajistí mnohem jednodušší, spolehlivější, a hlavně preciznější výsledky rozpočtování. Programy zároveň poskytují přístup k cenovým údajům pro tvorbu rozpočtu.

Z nejpoužívanějších specializovaných softwarů k rozpočtování můžeme zmínit například software Build Power společnosti RTS Brno a.s., software KROS 4 firmy ÚRS Praha a.s., a dále například software euroCALC 4 vydaný společností Callida s.r.o.

4.8 Rozpočtování v rámci tržního oceňování věcí nemovitých

Ačkoli existuje mnoho metod, jak vytvořit velmi přesný rozpočet stavby, ne vždy je toto požadováno u tržního oceňování věcí nemovitých. Velmi záleží na metodice konkrétních bank, jakou podrobnost rozpočtu po klientech požadují, obecně se však dá říci, že jsou banky schopny akceptovat od podrobných položkových rozpočtů, kde jsou náklady stavby vyčísleny do koruny, po rozpočty staveb vyplněné přímo do formulářů bank k tomu určených, kde je stavba rozdělena na části jako jsou základy, svíslé konstrukce, vodorovné konstrukce, střecha a další.

Banky v tomto ohledu z jisté části spoléhají na odbornost znalce, který by měl být, do jisté míry, schopen posoudit relevantnost předloženého rozpočtu stavby či rekonstrukce tak, aby byla stavba za uvedený finanční obnos reálně dokončena, na základě předložené projektové dokumentace, osobní prohlídky a dalších podkladů.

5 Přehled cen věci nemovité

V této kapitole budou, na základě teorie uvedené v minulých kapitolách, rozebírány ceny a možnosti ocenění věci nemovité. Jelikož je celá práce zaměřena na věci nemovité, jimiž je pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu, bude se i tato kapitola zaměřovat právě na tyto věci nemovité.

Pro účely názorné ilustrace, byla vybrána jedna věc nemovitá, u které bylo provedeno více způsobů ocenění a také je k této věci nemovité k dispozici rozpočet stavby. Jedná se konkrétně o věc nemovitou č. 9, novostavba rodinného domu v lokalitě Opava – Komárov. Podrobné informace o této věci nemovité jsou uvedeny v přílohách v její informační kartě. v tabulce níže jsou vybrána nejdůležitější charakteristická data věci nemovité.

VĚC NEMOVITÁ č. 9	
velikost pozemku	1126 m ²
zastavěná plocha	122,33 m ²
užitná plocha	99,69 m ²
obestavěný prostor	456,54 m ³
konstrukce stavby	zděná (YTONG)
typ stavby	solitérní, nepodsklepená, bungalov
střecha	valbová
vytápění, ohřev TV	tepelné čerpadlo, bojler
provedení	vtandardní
energetický štítek	B
nápojení na inženýrské sítě	vodovod, elektro NN, domácí ČOV s napojením na veřejnou kanalizaci, možnost napojení na plynovod
dispozice	4+kk

Tabulka č. 1 – Základní informace o věci nemovité č. 9

Veškerá provedená ocenění jsou k nahlédnutí taktéž v přílohách, společně s rozpočtem stavby.

V následujících podkapitolách budou stručně popsány jednotlivá ocenění, výpočty a rozpočet s uvedenou výslednou cenou či hodnotou, v poslední podkapitole poté práce přistupuje k vyhodnocení a porovnání uvedených dat.

5.1 Kupní cena pozemku

Pozemek p.č. 276 v k.ú. Komárov u Opavy byl zobchodován v prosinci roku 2016 za kupní cenu v celkové výši 700 000,- Kč. Jednotková cena tedy činila 622,- Kč/m² pozemku. v době, kdy byl pozemek obchodován, již byl určen územním plánem k zastavění rezidentní výstavbou pro rodinné bydlení. Pozemek byl také v této době napojen na přípojku elektro NN. Jedná se o okraj zastavěné zóny katastrálního území Komárov u Opavy, mimo hlavní dopravní tah s dostupností MHD ve vzdálenosti 400 m, vzdálenost od centra města Opavy cca 4 km.

Tato kupní cena pozemku však neodpovídá ceně v místě a čase obvyklé, a to z důvodu prodeje pozemku mezi známými za sníženou cenu. Obvyklá cena v daném místě a s danou zainvestovaností pozemku k datu prodeje by odpovídala částce **minimálně 1 000,- Kč/m²**.

5.2 Tržní hodnota pozemku

Tržní ocenění věci nemovité bylo provedeno k únoru roku 2018. v tomto období byla tržní hodnota pozemku 1 200,- Kč/m². Tato jednotková cena odpovídá celkové tržní hodnotě pozemku ve výši 1 351 200,- Kč. Při porovnání s kupní cenou pozemku se jedná o takřka dvojnásobnou výši při nezměněných podmínkách. Uvedenou jednotkovou cenu 1 200,- Kč/m² Kč lze považovat za cenu v místě a čase obvyklou.

5.3 Tržní hodnota věci nemovité

Za tržní hodnotu věci nemovité je v této práci uvažována obvyklá cena pozemku, jehož součástí je novostavba rodinného domu v dokončeném stavu, tedy ve stavu budoucím. Data vychází z reálně provedených tržních ocenění věcí nemovitých.

U této konkrétní věci nemovité byla určena obvyklá cena, tedy tržní hodnota, ve výši 3 700 000,- Kč v budoucím stavu po dokončení stavby rodinného domu.

5.4 Rozpočtovaná cena stavby RD

Rozpočtovaná cena stavby je určena položkovým rozpočtem, který si nechal stavebník vyhotovit u stavební firmy, která stavbu rodinného domu následně realizovala. Položkový rozpočet, respektive položkový výkaz prací a dodávek je tvořen dvěma částmi. První je rozpočet samotné stavby zděného rodinného domu

ve výši 3 298 134,- Kč. Druhou část tvoří rozpočet nákladů na provedení přípojek inženýrských sítí v celkové částce 418 472,- Kč.

Součet výše uvedených částek nám dává celkové rozpočtované náklady na stavbu rodinného domu ve výši 3 716 606,- Kč.

Pro zajímavost můžeme uvedené rozpočtované náklady stavby porovnat s cenovými ukazateli pro rok 2018, kde je 2 jednotková cena zděných rodinných domů 5 595,- Kč [17]. Při přepočtu cenového ukazatele na m³ obestavěného prostoru u této stavby rodinného domu, docházíme k částce 2 554 341,- Kč. Tato částka se však liší od reálně vypracovaného položkového rozpočtu o více než jeden milión korun.

5.5 Směrná hodnota věci nemovité

Dalším možným vyjádřením hodnoty rodinného domu je směrná hodnota věci nemovité na základě vyhlášky č. Vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů [18].

Dle Zprávy komory Českých auditorů: „Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu. Hodnotí se ceny v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, srovnatelném časovém období prodeje, a dále se zohledňuje druh nemovité věci, její poloha v obci, účel ke kterému je užívána, její stav vzhledem k jejímu stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.“ [19]

Směrná hodnota může být určena pouze u takových věcí nemovitých, které jsou vymezeny ve výše zmiňované vyhlášce č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů [18]. Směrná hodnota stavebního pozemku se stavbou rodinného domu tak může být dle této vyhlášky určena patřičným způsobem, který zmiňovaná vyhláška určuje.

Směrná hodnota věci nemovité slouží pro daňové účely, konkrétně pro odvádění daně z nabytí věci nemovité. Ze směrné hodnoty je vypočtena poté srovnávací daňová hodnota, která činí 75 % ze směrné hodnoty. Pokud je srovnávací daňová hodnota vyšší než kupní cena, za kterou byla věc nemovitá koupena, pak se právě z této srovnávací daňové hodnoty odvádí státu daň z nabytí nemovitých věcí.

Tato směrná hodnota může být orientačně vypočtena na portálu Finanční správy České republiky, nebo například pomocí oceňovacího programu. Směrná hodnota pak může být použita jako substitut znaleckého posudku dle platného cenového předpisu.

V přílohách je vypočtena směrná hodnota pomocí oceňovacího programu NEMExpress AC. Je zde oceněna věc nemovitá ve stádiu dokončené novostavby, která je součástí pozemku. Směrná hodnota věci nemovité č. 9 je stanovena ve výši 2 935 460,- Kč.

5.6 Ocenění věci nemovité dle platného cenového předpisu

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů [13] je možné provést ocenění pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu dvojitým způsobem. Jedním ze způsobů je nákladová metoda, druhou metodou je metoda porovnávací. v obou případech je cena pozemku a stavby vypočtena zvlášť a následně sečtena.

Cena porovnávacím způsobem může být určena u dokončeného rodinného domu, nejedná-li se o zemědělskou usedlost a obestavěný prostor rodinného domu je maximálně 1 100 m³ včetně, dle §35 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku [13].

Řešená novostavba rodinného domu této podmínce vyhovuje a cena zjištěná věci nemovité č. 9 v budoucím (dokončeném) stavu je tedy určena porovnávacím způsobem a činí 1 534 130,- Kč.

5.7 Srovnání

Pro přehlednost zjištěných a vypočtených údajů z předešlých podkapitol, jsou data uvedena v tabulce níže.

VĚC NEMOVITÁ č. 9	
Kupní cena pozemku	700 000 Kč
Tržní hodnota pozemku	1 351 200 Kč
Tržní hodnota věci nemovité	3 700 000 Kč
Rozpočtovaná cena stavby RD	3 716 606 Kč
Směrná hodnota věci nemovité	2 935 460 Kč
Srovnávací daňová hodnota věci nemovité	2 215 095 Kč
Cena věci nemovité zjištěná dle platného cenového předpisu	1 534 130 Kč

Tabulka č. 2 – Přehled cen a hodnot věci nemovité č. 9

Důvodem rozdílu kupní ceny pozemku a jeho tržní hodnoty je již výše zmiňovaný prodej mezi známými, kdy pozemek nebyl prodán za cenu v místě a čase obvyklou.

Při zaměření na rozpočtovanou cenu stavby a tržní hodnotu věci nemovité jako celku vidíme, že již samotná rozpočtovaná cena přesahuje tržní hodnotu celku, tudíž může říci, že tato novostavba je v současné době ekonomicky neefektivní. Tato problematika bude podrobně řešena v následující kapitole na základě vyhodnocení databáze této práce.

Pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí může být použita směrná hodnota věci nemovité, respektive z ní vypočtená srovnávací daňová hodnota, nebo alternativně cena zjištěná dle cenového předpisu. u této konkrétní věci nemovité je cena zjištěná dle platného cenového předpisu výrazně nižší, není to však pravidlem, tento rozdíl se liší v návaznosti na charakter věci nemovité i její lokalitu.

6 Tržní hodnota a rozpočtovaná cena vybraných věcí nemovitých

Touto kapitolou práce přistupuje k její stěžejní praktické části. Bude zde řešen rozdíl mezi tržní hodnotou a rozpočtovanou cenou funkčního celku. Funkčním celkem se pro účely této práce rozumí pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu a případně další pozemky, které tvoří s věcí nemovitou jednotný funkční celek.

V kapitole bude rozebírán vliv určitých vlastností funkčního celku na výše zmíněný rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a jeho pořizovací ceny. Pro účely takového vyhodnocení byly vybrány takové vlastnosti funkčního celku, které se dají numericky a následně graficky vyjádřit a zároveň mají vypovídající schopnost. v následujících podkapitolách tak bude řešen vliv zastavěné plochy rodinného domu, jeho užitné plochy, obestavěného prostoru a dále vliv velikosti pozemků ve funkčním celku a jako poslední bude zkoumán vliv konstrukčního systému stavby rodinného domu.

Námětem řešení této problematiky byla původně má zkušenost z praxe v oboru tržního oceňování. Klienti, kteří žádali tržní ocenění zejména novostaveb, se dožadovali odpovědi na otázku, z jakého důvodu se liší tržní hodnota funkčního celku oproti vynaloženým nákladům na stavbu a nákup pozemku. Právě na tuto otázku si klade tato práce za cíl odpovědět a závěry podložit vyhodnocenými daty.

6.1 Databáze rodinných domů

Zdrojem pro tuto práci mi byla poskytnutá databáze tržních ocenění Ing. Karla Olbrechta, z nichž na některých jsem se osobně podílela. Výběr je zacílen konkrétně na novostavby rodinných domů, které jsou k datu tržního ocenění v různém stádiu stavby či teprve ve stádiu stavebního řízení.

Věci nemovité zpracované v databázi této práce jsou vybrány z konkrétní oblasti, kterou je okres Opava jakožto územně správní jednotka státu. Věci nemovité jsou situovány jak v menších obcích v okrese, tak v samotném Statutárním městě Opava.

Vybrané rodinné domy jsou 2 konstrukčních typů, zděné a montované dřevostavby. Jedná se vždy o soliterně stojící objekty.

Celkový počet věcí nemovitých v databázi této práce je 17. u všech věcí nemovitých byl doložen rozpočet stavby a bylo provedeno tržní ocenění s odhadem budoucí tržní hodnoty funkčního celku. Téměř u všech věcí nemovitých byla zjištěna kupní cena pozemku či pozemků.

Na základě podkladů a poskytnutých tržních ocenění byla zpracována databáze, kterou tvoří informační karty jednotlivých věcí nemovitých. v těchto kartách je vždy popsán pozemek či pozemky, stavba rodinného domu (její konstrukce, velikost užitné plochy, zastavěné plochy, obestavěný prostor apod.), dále lokalita a numerické údaje jako např.: kupní cena pozemku, rozpočtovaná cena stavby či budoucí tržní hodnota funkčního celku ve stádiu dokončené novostavby. Informační karty věcí nemovitých jsou k nahlédnutí v přílohách této práce.

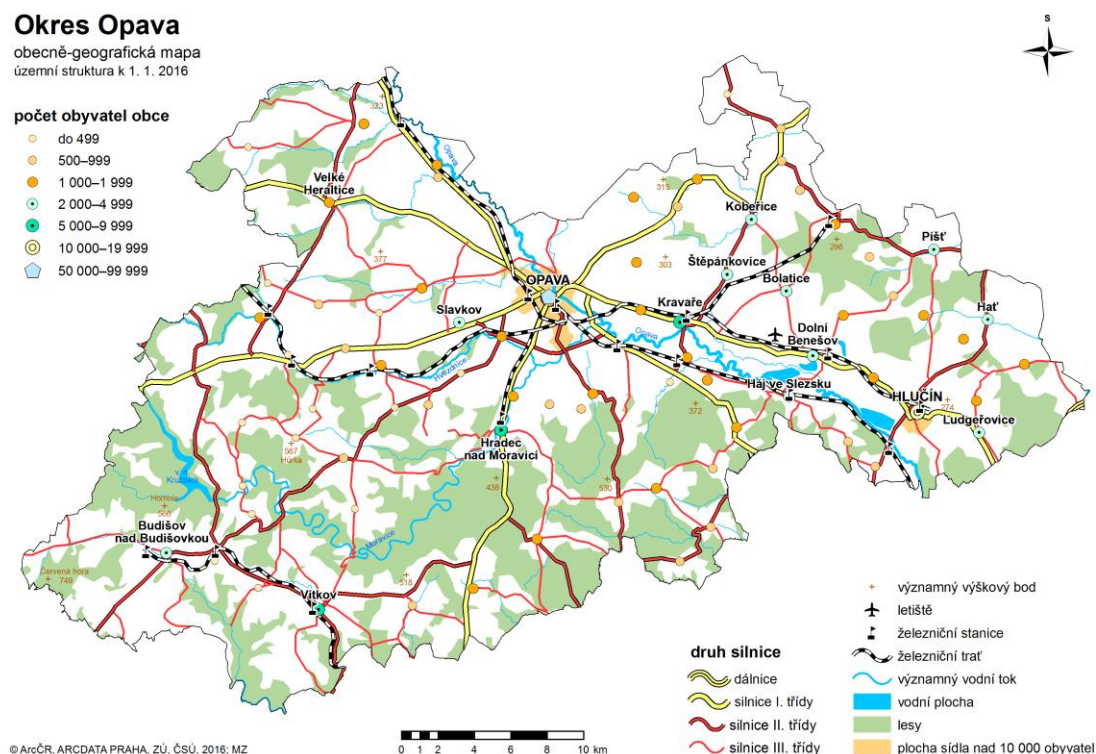
Pro získání dostatečného počtu vzorků věcí nemovitých do databáze, zpracovává tato práce data z tržních ocenění pozemku či pozemků, jejichž součástí je v budoucím stavu novostavba rodinného domu, které byly zpracovány v letech 2017 až 2019.

Z numerických údajů v informačních kartách věcí nemovitých jsou dále v přílohách zpracovány tabulky, které slouží jako podklad pro grafy v následujících podkapitolách.

V přílohách jsou také zpracovány grafické popisy vybraných věcí nemovitých, tedy fotodokumentace a jejich umístění na mapě.

6.2 Vymezení zájmového území

Jak již bylo zmíněno výše, vybraným zájmovým územím je okres Opava, který můžeme vidět na mapě níže. Tuto oblast jsem zvolila z důvodu znalostí souvislostí v této lokalitě a také kvůli databázi věcí nemovitých, kterých jsem měla k dispozici nejvíce právě z této lokality.



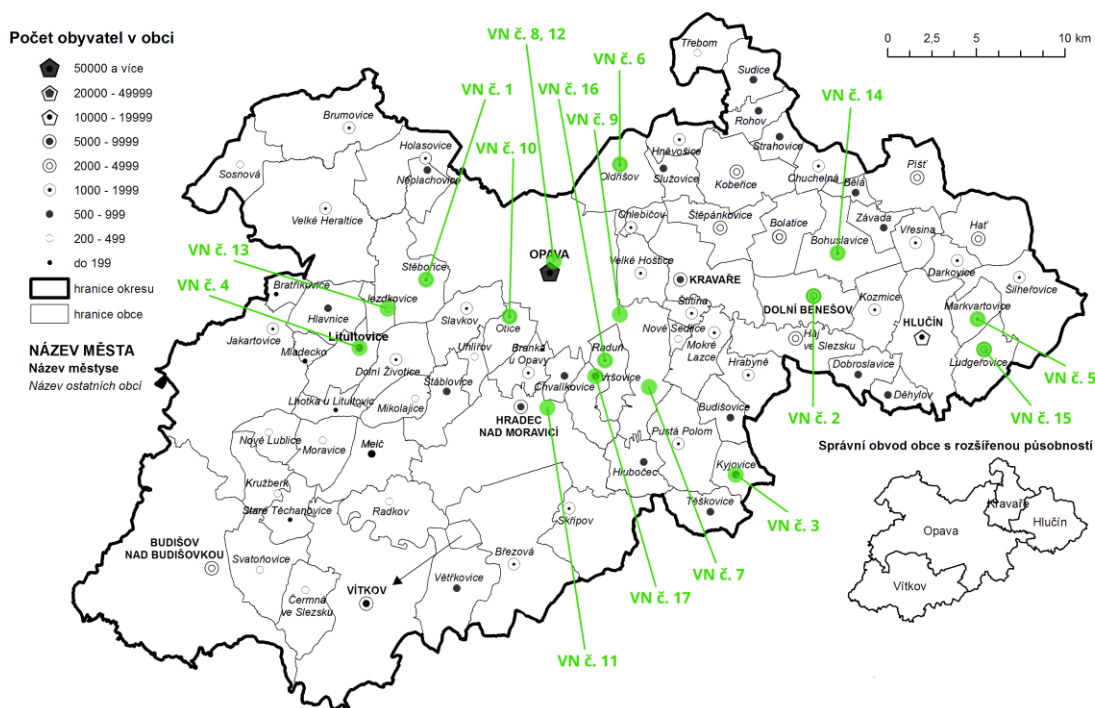
Obrázek č. 1 - Obecně geografická mapa okresu Opava [20]

Okres Opava vznikl v roce 1960 sloučením bývalého okresu Hlučín, větší části okresu Opava, severních částí okresů Bílovec a Vítkov a několika obcí okresů Bruntál a Ostrava-okolí. Okres je součástí Moravskoslezského kraje, je lokalizován na hranicích s Polskem a jeho celková rozloha činí 1 116 km². Okres tvoří celkem 77 obcí, z nichž 7 má statut města. Největším městem je Statutární město Opava. v západní a jihozápadní části okresu jsou umístěny především menší obce.

Jedná se především o zemědělskou oblast, 80 % zemědělské půdy je ornou půdou, která je obhospodařována především menšími zemědělci, kteří se oddělili od družstev či státních podniků. Dále je v okrese Opava zastoupen také průmysl a stavebnictví. v porovnání se sousedním Ostravskem má Opavsko výrazně lepší životní prostředí a čistotu ovzduší. Popis okresu Opava podobně také v [22]

6.2.1 Rozmístění věcí nemovitých databáze v rámci lokality

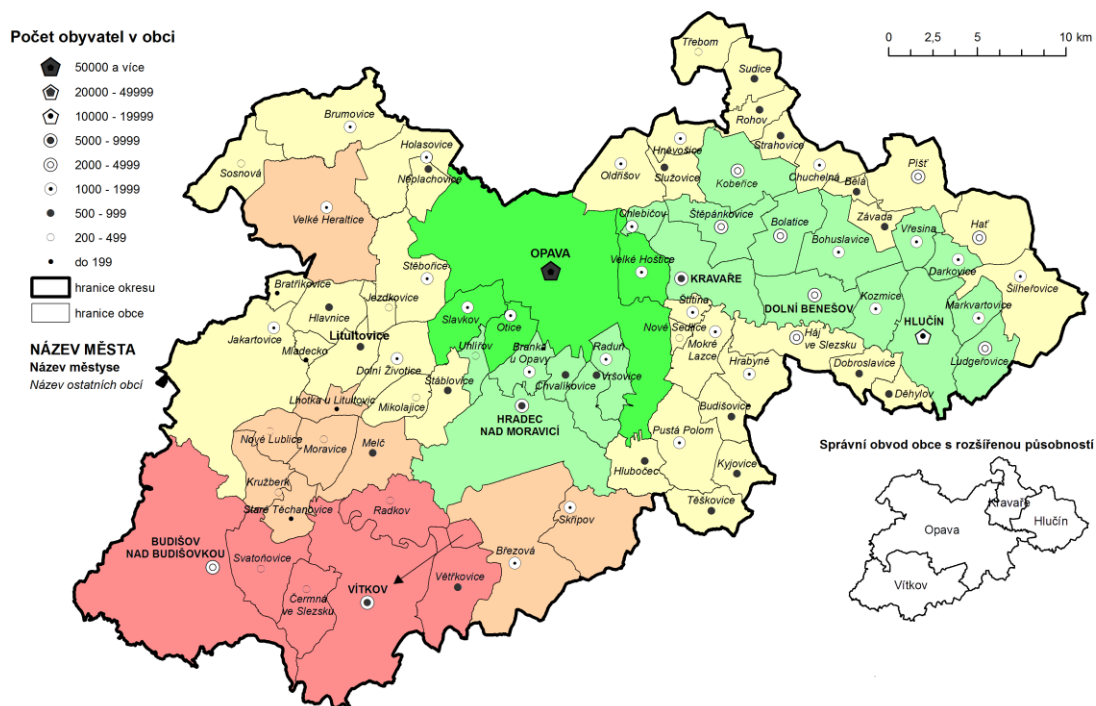
Věci nemovité, které byly zaneseny do databáze této práce, jsou ve všech případech z okresu Opava. Jejich konkrétní rozmístění v rámci lokality je graficky znázorněno na mapě níže.



Obrázek č. 3 – Rozmístění věcí nemovitých v okrese Opava, mapový podklad [21]

Jak je z mapy zřejmé, největší počet novostaveb se staví v blízkosti statutárního města Opava. Další oblastí s výstavbou rodinných domů je oblast kopírující dopravní tah spojující Opavu s nedalekou Ostravou. Ve všech případech se jedná o lokality v rámci okresu lukrativní a z hlediska tržních cen hodnotnější.

Toto zjištění koresponduje se zjištěními závěry mé bakalářské práce, ze které je také následující mapa kvalit lokalit, která byla jedním ze zjištění dané bakalářské práce.



Obrázek č. 3 – mapa kvalitativních lokalit v okrese Opava [23]

Kvalita lokality	Vymezení lokality
Nejkvalitnější	Statutární město Opava a nejbližší okolí
Kvalitní	zcela specifická a vyhledávaná oblast pro klidné rodinné bydlení (Hradec nad Moravicí) a severovýchodní část bývalého okresu (okolí měst Hlučína, Dolního Benešova a Kravař)
Průměrná	severozápadní část bývalého okresu (okolí Holasovic a Litultovic) a dále severovýchod a jihozápad bývalého okresu (okrajová část)
Méně kvalitní	okolí Melče, Skřípova a Velkých Heraltic
Nejméně kvalitní	jižní část bývalého okresu (okolí měst Vítkova a Budišova nad Budišovkou)

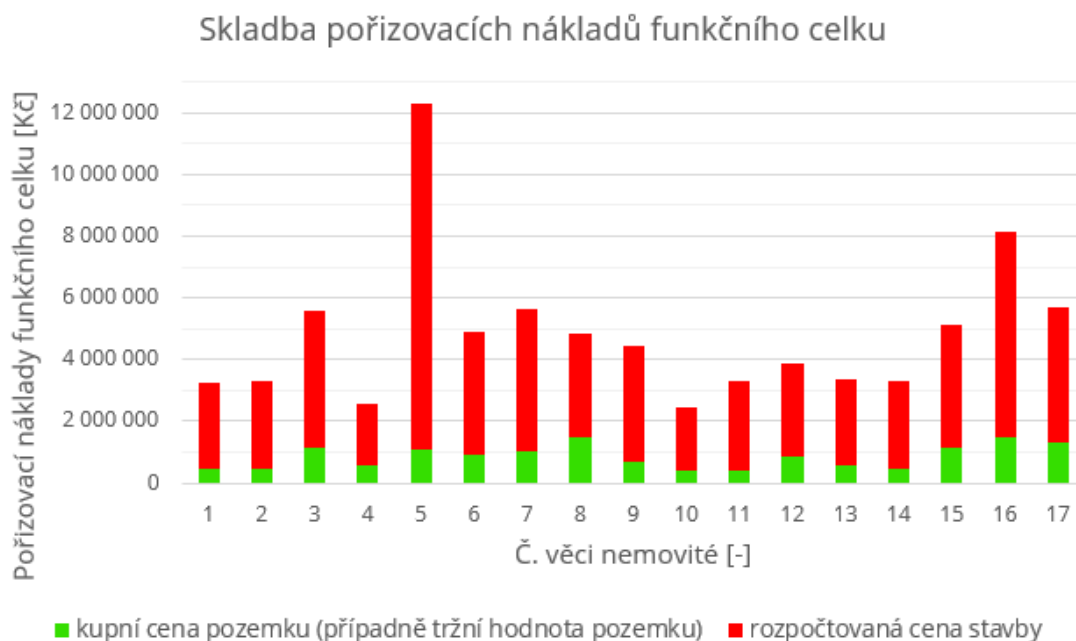
Tabulka č. 3 - Přehled vymezených kvalitativních lokalit v okrese Opava, podobně také v [23]

Při porovnání obou map je zřetelné, že novostavby rodinných domů jsou realizovány v oblastech s barvou zelenou, světle zelenou a žlutou, tedy v kvalitnějších lokalitách. Tyto zmíněné lokality se vyznačují zejména dobrou úrovní zaměstnanosti, kratší dopravní dostupností do Opavy či Ostravy, ale také vysokou preferencí obyvatel, která je dána, mimo jiné, i historickými vlivy.

6.2.2 Pořizovací náklady funkčního celku

Pořizovací náklady funkčního celku se pro účely této práce skládají ze dvou hlavních částí. Jednou částí je pořizovací cena pozemku, druhou částí jsou pořizovací náklady stavby rodinného domu.

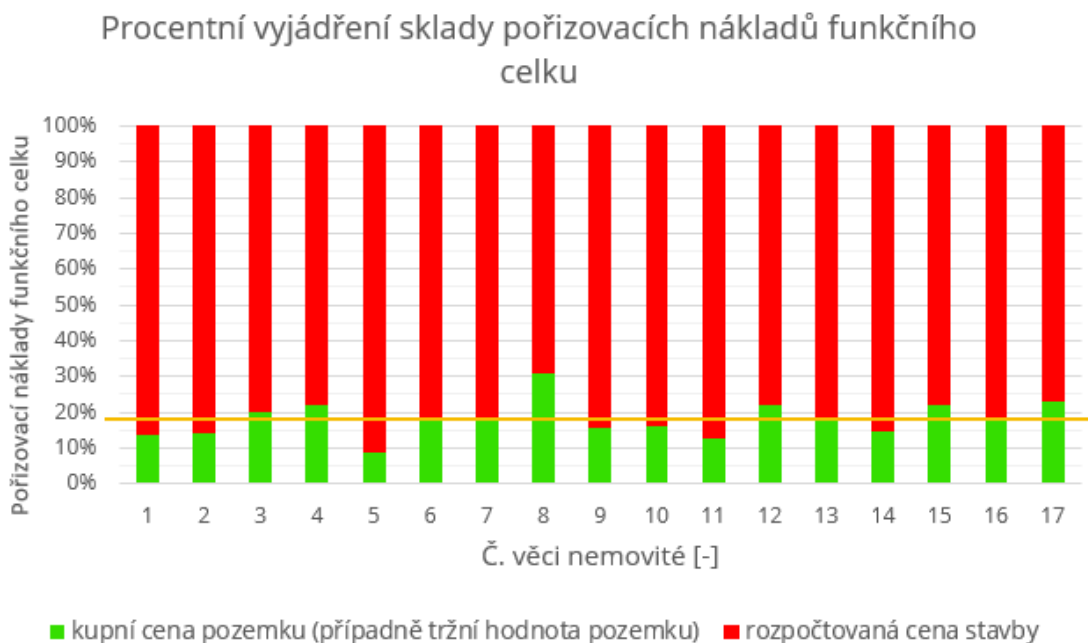
Následující graf ilustruje podíl pořizovací ceny pozemku a nákladů na stavbu v rámci celkových pořizovacích nákladů funkčního celku.



Obrázek č. 4 – Graf skladby pořizovacích nákladů funkčního celku

Zelenou barvou je ve sloupcích znázorněn finanční podíl pozemku na pořizovací ceně funkčního celku. Červená barva znázorňuje výši nákladů na výstavbu rodinného domu. Součet pořizovací ceny pozemku a rozpočtované ceny stavby dává celkové náklady na pořízení funkčního celku.

Pro názornější zobrazení podílu pořizovací ceny pozemku na celkové pořizovací ceně funkčního celku slouží graf uvedený níže, který vyjadřuje procentní skladbu pořizovacích nákladů funkčního celku.



Obrázek č. 5 - Graf procentní vyjádření skladby pořizovacích nákladů funkčního celku

Při numerickém vyjádření průměru procentního podílu kupní ceny pozemku vůči celkové pořizovací ceně funkčního celku vychází průměr jako 18,05 % (v grafu vyznačena linie tohoto průměru oranžovou přímkou). Můžeme tak konstatovat, že v průměru tvoří kupní cena pozemku 18 % z pořizovacích nákladů funkčního celku.

Tento podíl je významně ovlivněn především lokalitou, kde je daný pozemek umístěn. Ze zkoumaného vzorku můžeme dojít k závěru, že podíl pozemku bude pro okres Opava zhruba takovýto. Dále podíl pozemku také ovlivňuje jeho zainvestovanost, přístup, svažítost, tvar i povodňová zóna v místě.

Oproti velmi rozmanitým tržním cenám stavebních pozemků v rámci České republiky se dá rozpočtovaná cena stavby považovat za mnohem konstantnější s menšími výkyvy, co se týče lokalit. Ceny staveb se sice lokálně liší, ne však tak diametrálně, jako je tomu u jednotkových cen stavebních pozemků, kdy se pohybujeme od 100,- Kč/m² v malých obcích až po tisíce korun za metr čtvereční ve velkých městech.

6.2.2.1 Pořizovací cena pozemku

Za pořizovací cenu pozemku, které jsou uvedeny v informačních kartách věcí nemovitých, je považována jeho kupní cena, která byla doložena k tržnímu ocenění.

U případů, kdy byl pozemek nabyt jiným způsobem, než koupí, je za pořizovací cenu pozemku uvažována jeho tržní hodnota jako substitut kupní ceny. u těchto případů je jiný zdroj cenového údaje uveden v informačních kartách věcí nemovitých.

6.2.2.2 Pořizované náklady stavby rodinného domu

Zdrojové podklady pořizovacích nákladů stavby a jejich kvalita se liší případ od případu. Tyto podklady byly získány z tržních ocenění daných novostaveb, jelikož se jedná o povinně dokládané podklady. Metodiky bank v rámci tržního oceňování však neupravují kvalitu či formu rozpočtů staveb. u některých novostaveb se tak setkáváme s precizně sestavenými položkovými rozpočty, jinde například se souhrnnými částkami za určité konstrukce (např.: základové konstrukce, svislé konstrukce...). u montovaných dřevostaveb je často dokládaným podkladem cenová nabídka stavby, kterou některé banky akceptují také jako rozpočet, jelikož montované dřevostavby se nezřídka dovážejí na místo stavby po hotových blocích.

Oproti výše zmiňovaným podkladům banky umožňují i laickým klientům předložit rozpočet stavby, který vyplíše klient do formuláře banky. Tyto formuláře se v rámci jednotlivých bank mírně liší, vždy však klient vypisuje částky za celé konstrukce typu základy, zdivo, stropy...

6.2.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota je v této práci porovnávána dvěma přístupy. Prvním přístupem je klasický, kdy je tržní hodnota věci nemovité (pozemku, jehož součástí je stavba) určena porovnávací metodou v tržním ocenění.

Druhý přístup se zabývá tržní hodnotou stavby rodinného domu, bez uvažování pozemku, na kterém je postaven. Pro zjednodušení je v této práci vypočtena tržní hodnota stavby rodinného domu jako tržní hodnota pozemku odečtená od tržní hodnoty jednotného funkčního celku. Při reálném tržním ocenění pouze stavby rodinného domu je však zapotřebí postupovat odlišně a nelze jednoduše od celku odečíst pozemek, viz dále v této kapitole.

Tržní hodnotou funkčního celku je vždy v této práci myšlena budoucí tržní hodnota pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu po jejím dokončení.

6.2.4 Způsob porovnání tržní hodnoty a rozpočtované ceny

Porovnání tržní hodnoty rodinného domu a rozpočtované ceny stavby rodinného domu v sobě skrývá problém, kterým je pozemek, na kterém je rodinný dům postaven, případně další pozemky tvořící s tímto jednotný funkční celek. Dle zákona č. 89/2012 Sb. je věcí nemovitou pozemek, jehož součástí je stavba [1].

V tržním ocenění je uvedena tržní hodnota, respektive obvyklá cena [7], celého funkčního celku, která je vypočtena pomocí porovnávací metody. Není zde tedy stanovena zvláště tržní hodnota pozemku či pozemků a stavby rodinného domu. Takto separátní tržní ocenění není ani standardní provádět, nicméně například v případě jiného majitele pozemku a stavby, se tržní hodnota stavby vypočte například jako tržní hodnota celku snížená o věcné břemeno pomyslného nájmu banky.

Z výše uvedených komplikací, práce přistupuje k řešení porovnání tržní hodnoty a rozpočtované ceny dvojitým zjednodušeným způsobem, pro docílení průkaznějších výsledků provedených výpočtů a porovnání.

U prvního způsobu se jedná o porovnání „s pozemkem“, tedy o porovnání tržní hodnoty funkčního celku stavby rodinného domu a pozemku či pozemků vůči pořizovací ceně daného funkčního celku. Pořizovací cenou funkčního celku zde rozumíme kupní cena pozemku plus rozpočtovaná cena stavby rodinného domu.

Druhý způsob porovnání můžeme zjednodušeně označit za porovnání „bez pozemku“. Porovnáváme rozpočtovanou cenu stavby rodinného domu s tržní hodnotou funkčního celku, ze které je odečtena tržní hodnota pozemku/pozemků ve funkčním celku. Za tuto tržní hodnotu pozemku je považována cena pozemku stanovená v tržním ocenění.

6.3 Vliv zastavěné plochy RD

V následujících podkapitolách práce přistupuje k rozboru vlivů jednotlivých parametrů či vlastností vybraných věcí nemovitých. v této konkrétní části se jedná o vliv zastavěné plochy rodinných domů na tržní hodnotu a pořizovací cenu.

Tento vliv bude posuzován dvojitým způsobem. Tyto způsoby byly konkrétně popsány výše. Jednotlivé přístupy se tedy budou lišit v postupu stanovení rozdílu tržní hodnoty a pořizovací ceny.

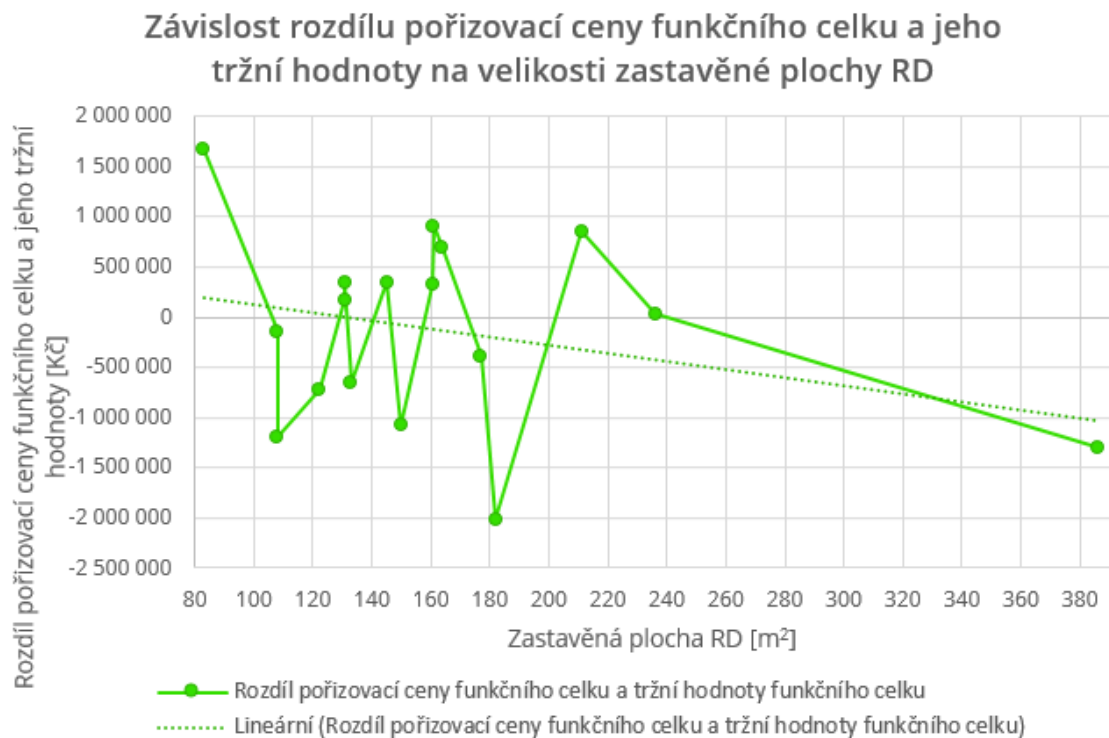
6.3.1 Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku

Na níže vykresleném grafu je znázorněn vliv zastavěné plochy rodinného domu na rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a tržní hodnoty funkčního celku.

Na vodorovné ose jsou vyneseny m² zastavěné plochy všech rodinných domů v databázi. Věci nemovitě jsou řazeny dle velikosti zastavěné plochy vzestupně, aby bylo možné sledovat vývoj rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty se zvyšující se zastavěnou plochou rodinných domů.

Na svislé ose jsou vyneseny hodnoty rozdílů pořizovací ceny funkčních celků a tržních hodnot těchto funkčních celků. Tyto rozdíly byly vypočteny tak, že od tržní hodnoty funkčního celku byly odečteny pořizovací náklady daného funkčního celku (kupní cena pozemku a rozpočtovaná cena stavby). z tohoto důvodu jsou přípustné i záporné hodnoty rozdílů.

Výsledné záporné rozdíly indikují nižší tržní hodnotu funkčního celku oproti jeho pořizovací ceně, což můžeme také interpretovat z finančního hlediska tak, že takováto výstavba se jeví jako ziskově nevýhodná, jelikož dokončenou novostavbu by bylo možné prodat za nižší cenu, než byly pořizovací náklady stavby včetně koupě pozemku. u kladné hodnoty rozdílu je tomu poté právě naopak a novostavba by se jevila finančně jako výhodná.



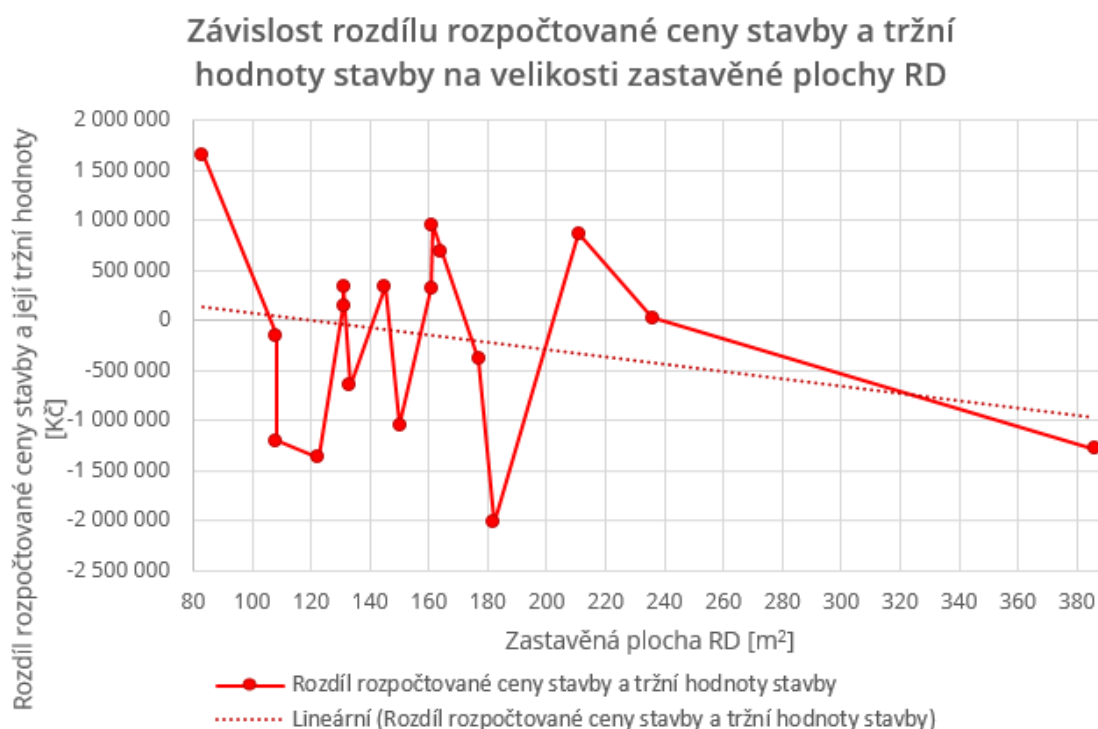
Obrázek č. 6 – Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti zastavěné plochy RD

Lineární spojnice trendu závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a tržní hodnoty funkčního celku (v grafu tečkovanou čarou) popisuje celkový trend vývoje rozdílu vzhledem k rostoucí zastavěné ploše domu. Jak můžeme vidět, spojnice lineárního trendu má klesající charakter, z toho je tedy možno vyvozovat, že s rostoucí zastavěnou plochou rodinného domu se stává funkční celek méně ekonomicky efektivním neboli také, že vyšší počet m² zastavěné plochy rodinného domu neznamena vyšší tržní hodnotu funkčního celku.

Kolísavost rozdílů poukazuje na velkou váhu individuality jednotlivých funkčních celků a jejich vlastností. i přes tyto markantní rozdíly však můžeme vyvozovat výše popsaný trend vývoje.

6.3.2 Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby

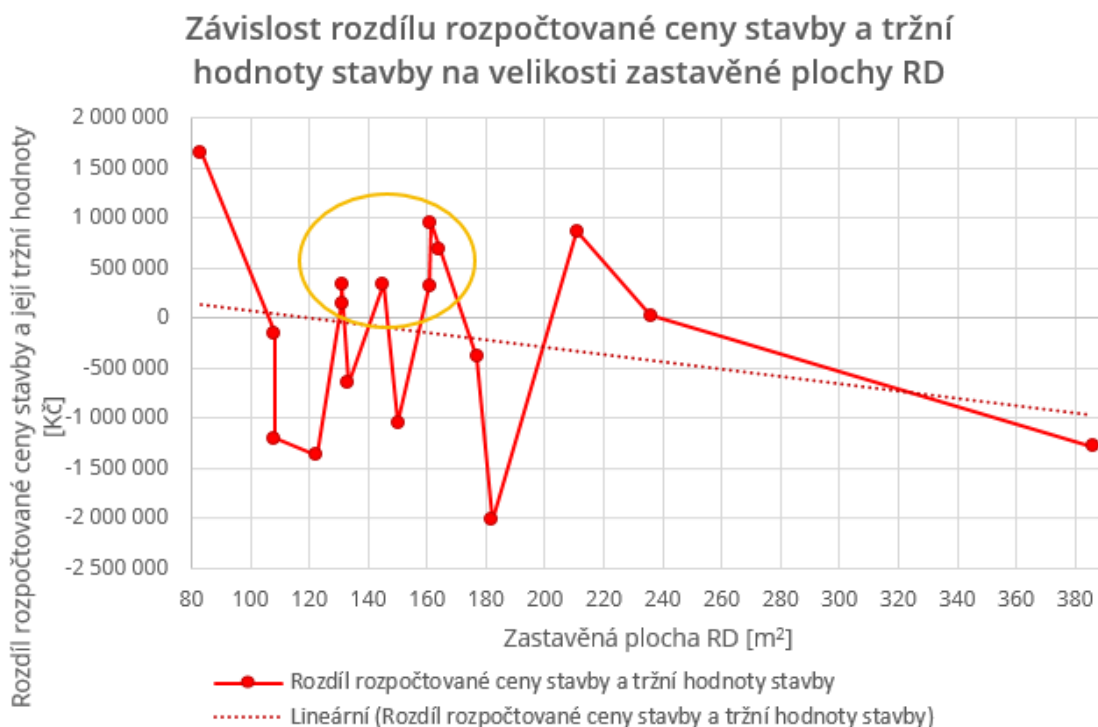
Níže uvedený graf byl vytvořen na základě stejného principu, jako ten v předcházející podkapitole, není v něm však zahrnuta cena pozemku. Vodorovná osa tak zůstává totožná, je na ní vynesena zastavěná plocha v m². Na svislé ose je v tomto případě vynesena rozdíl rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby rodinného domu.



Obrázek č. 7 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti zastavěné plochy RD

Lineární spojnice trendu rozdílu pořizovací ceny stavby a její tržní hodnoty má opět klesající tendenci, přičemž její průběh je téměř totožný jako v předcházejícím grafu. z tohoto tedy můžeme vyvozovat obdobný závěr jako z minulého grafu, tedy že s rostoucí užitnou plochou klesá ekonomická efektivnost stavby. Čím více m² zastavěné plochy stavba rodinného domu má, tím nižší je její tržní hodnota oproti rozpočtované ceně.

Z uvedeného grafu také vyplývá, že nejvíce ekonomicky efektivními jsou rodinné domy o zastavěné ploše mezi 130 a 170 m², jelikož právě do tohoto intervalu spadá nejvíce věcí nemovitých s vyšší tržní hodnotou stavby, než je její rozpočtovaná cena (tato oblast je vyznačena v následujícím grafu). v tomto intervalu zastavěné plochy je dle databáze této práce nejvyšší pravděpodobnost, že tržní hodnota dokončené novostavby rodinného domu bude vyšší oproti nákladům na její výstavbu.



Obrázek č. 8 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti zastavěné plochy RD s vyznačením ekonomicky efektivní oblasti

6.3.3 Porovnání

Pro názorné vyhodnocení vlivu kupní ceny pozemku na rozdíl tržní hodnoty a rozpočtované ceny jsou předcházející 2 grafy spojeny v 1. Spojení grafů umožní lépe zobrazit rozdíly v nich, jelikož jejich průběhy jsou si velmi podobné.



Obrázek č. 9 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdíl rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti zastavěné plochy RD

Celkově můžeme vyhodnotit vliv pozemku na rozdíl tržní hodnoty a rozpočtované ceny jako velmi malý, jelikož při zobrazení průběhů obou závislostí vidíme, že jsou průběhy téměř totožné a jejich odchylky jsou ve většině případů zanedbatelné.

Jedinou výjimku tvoří věc nemovitá číslo 9, která je vyznačena v následujícím grafu. u této konkrétní věci nemovitě hraje cena pozemku zásadní roli.



Obrázek č.10 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti zastavěné plochy RD s vyznačením VN č. 9

Důvodem této abnormality je kupní cena pozemku, která neodpovídala obvyklé ceně v daném místě a čase, neodpovídá tedy definici ceny obvyklé dle Zákona o oceňování majetku, kde je cena obvyklá definována takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se **nepromítají vlivy** mimořádných okolností trhu, **osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího** ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.** Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.” [10]

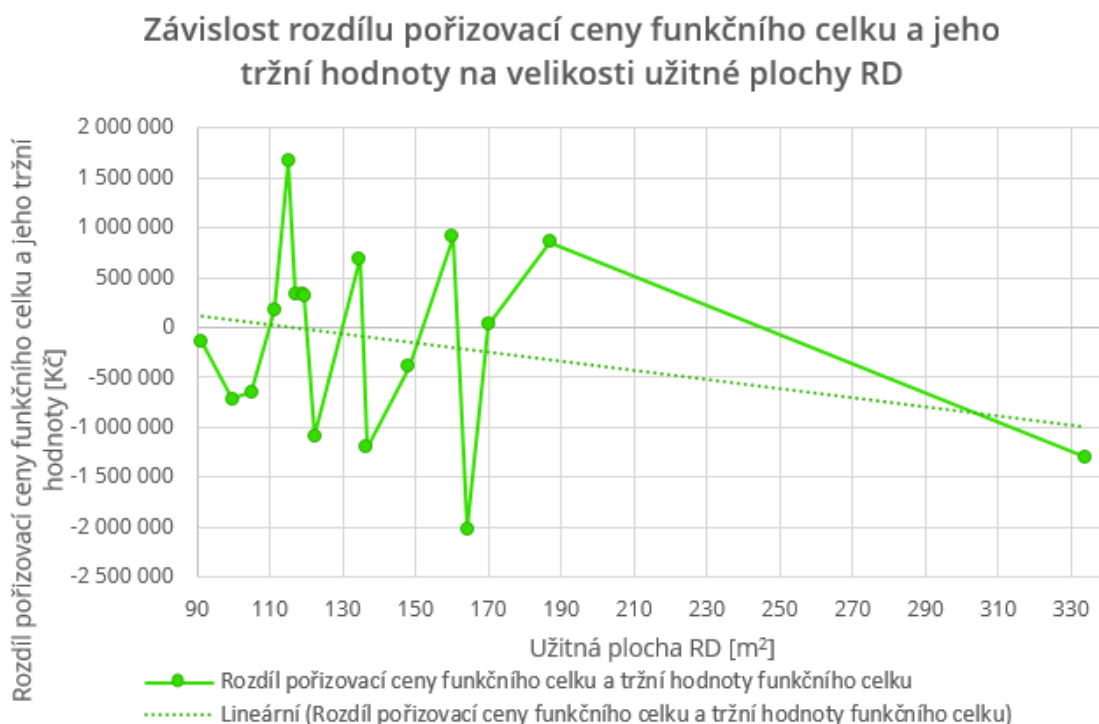
Prodej pozemku byl uskutečněn mezi známými, došlo tak k ovlivnění kupní ceny pozemku, což má za následek markantní výkyv ve výše uvedeném grafu. Tento výkyv může být interpretován tak, že rozdíl mezi tržní hodnotou a rozpočtovanou cenou je nepřiměřeně vysoký a tržní hodnota funkčního celku je tedy vyšší než náklady na jeho pořízení.

6.4 Vliv užité plochy RD

V této podkapitole bude rozebírán vliv UP rodinného domu na rozdíl tržní hodnoty a rozpočtované ceny. Bude uplatněn stejný postup a princip jako u vyhodnocování vlivu zastavěné plochy rodinného domu na řešenou problematiku.

6.4.1 Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku

Na níže vykresleném grafu, který popisuje vliv užité plochy na rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a pořizovacích nákladů funkčního celku, můžeme sledovat obdobný kolísavý charakter průběhu s rostoucí užitou plochou rodinného domu. Stejně jako u vyhodnocování vlivu zastavěné plochy rodinného domu, je u užité plochy rodinného domu opět klesající tendence výše popisovaného rozdílu s rostoucí užitou plochou.

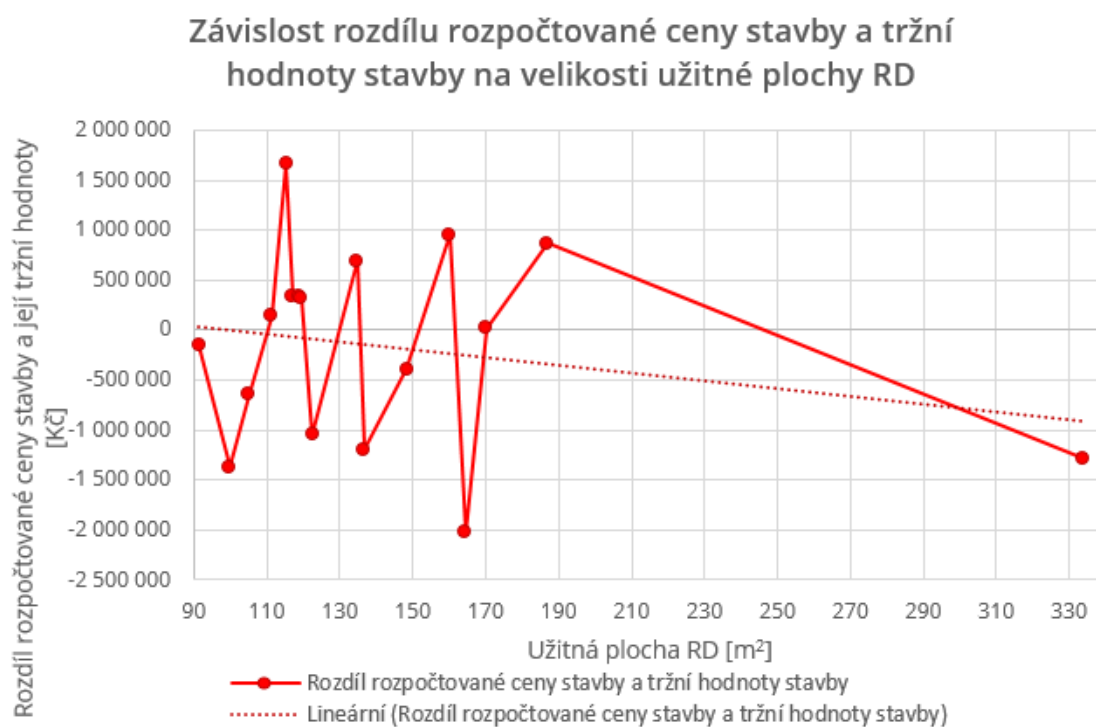


Obrázek č. 11 – Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti užité plochy RD

Z tohoto grafu je možno usuzovat, že s rostoucí užitou plochou rodinného domu je průměrně rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a jeho pořizovací náklady klesající a čím dál více záporný. Jinak řečeno, čím vyšší užitou plochu rodinný dům má, tím nižší je jeho ekonomická efektivita.

6.4.2 Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby

V této části se práce zabývá vlivem užité plochy rodinného domu na rozdíl tržní hodnoty stavby rodinného domu a jeho rozpočtované ceně. Jedná se tedy o způsob, ve kterém nefiguruje pozemek či pozemky, na kterém je stavba rodinného domu postavena.

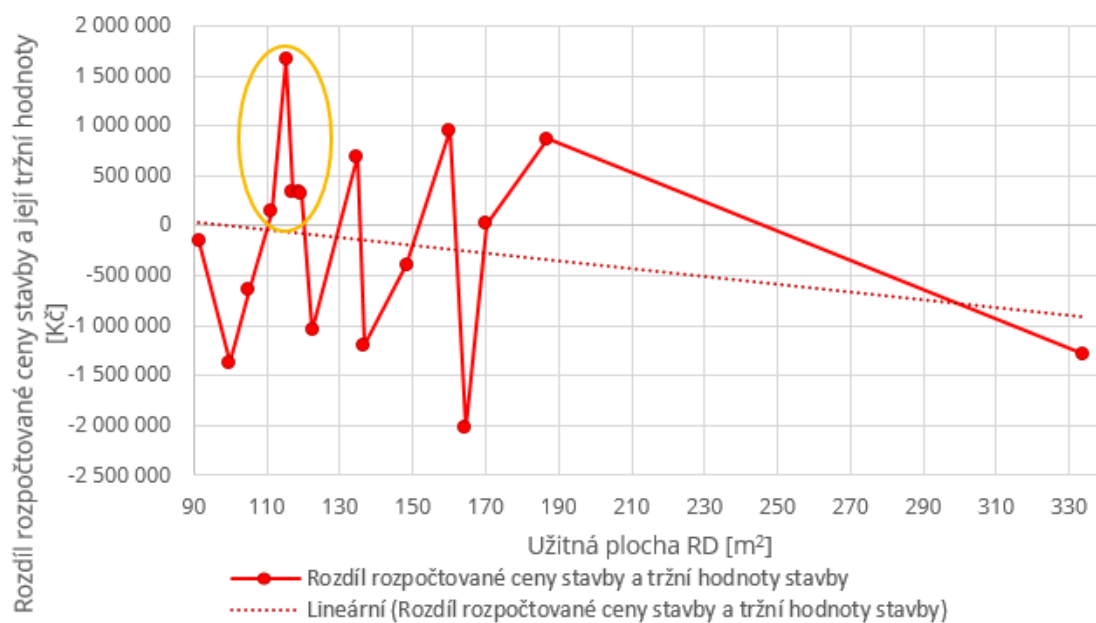


Obrázek č. 12 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti užité plochy RD

Z uvedeného grafu docházíme k téměř totožnému závěru jako u vyhodnocení vlivu užité plochy rodinného domu, kdy pozemek uvažován byl. Opět tedy docházíme k závěru, že cena pozemku není příliš směrodatnou veličinou, co se týče vyhodnocování vlivu užité plochy RD na rozdíl jeho tržní hodnoty a rozpočtované ceny.

Trend vývoje výše popisovaného rozdílu je opět klesající do záporných čísel, což indikuje, že s rostoucí užitou plochou rodinného domu klesá jeho ekonomická efektivnost i bez uvažování pozemku. Tento jev je vyznačen na grafu níže. Jedná se o věci nemovité, u kterých je rozdíl rozpočtované ceny stavby a její tržní hodnoty kladný, tudíž je větší její tržní hodnota oproti rozpočtované ceně.

Závislost rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti užité plochy RD

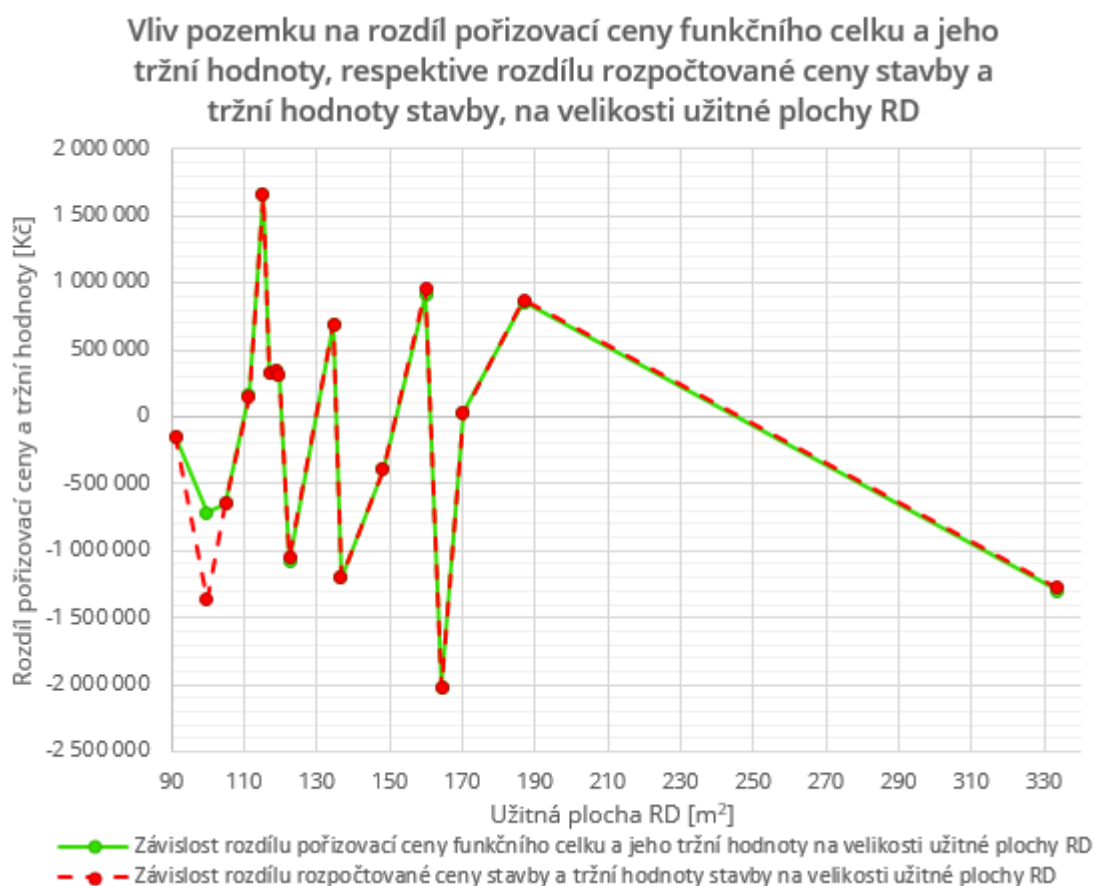


Obrázek č. 13 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti užité plochy RD s vyznačením ekonomicky efektivní oblasti

Dále také můžeme ze zkoumané databáze usuzovat, že největší pravděpodobnost ekonomicky efektivní stavby dosáhneme při užité ploše rodinného domu v intervalu 110-120 m².

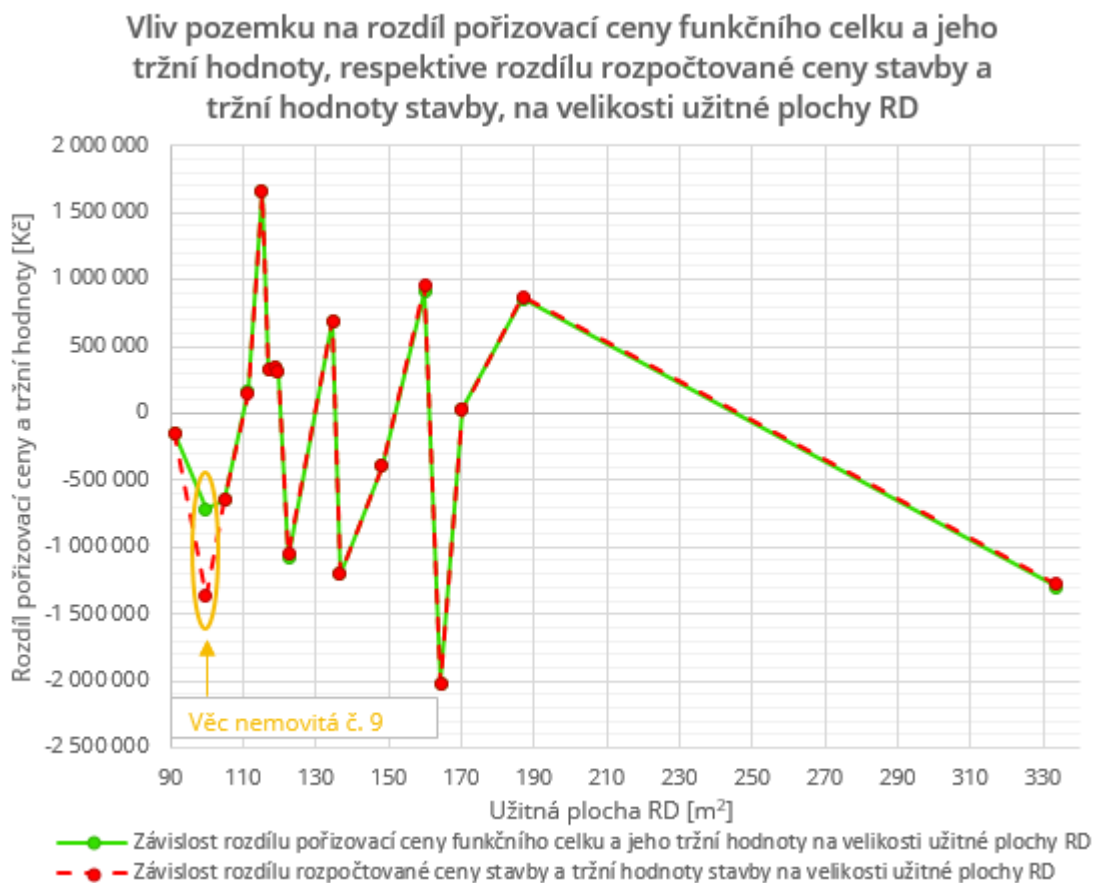
6.4.3 Porovnání

Při porovnání výše uvedených metod zkoumání vlivu užité plochy rodinného domu na rozdíl tržní hodnoty a pořizovacích nákladů vidíme, že průběhy obou závislostí jsou opět velmi podobné. Pozemek tedy nehraje velkou roli při vyhodnocování tohoto vlivu.



Obrázek č. 14 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílů rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti užité plochy RD

Jedinou výjimku tvoří, jako u vyhodnocování vlivu zastavěné plochy, věc nemovitá č. 9, ze stejného důvodu, který byl popsán výše, tedy že pozemek nebyl nakoupen za jeho obvyklou cenu v místě a čase, nýbrž za značně nižší cenu. Tato abnormalita je vyznačena na grafu níže.



Obrázek č. 15 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti užité plochy RD s vyznačením VN č. 9

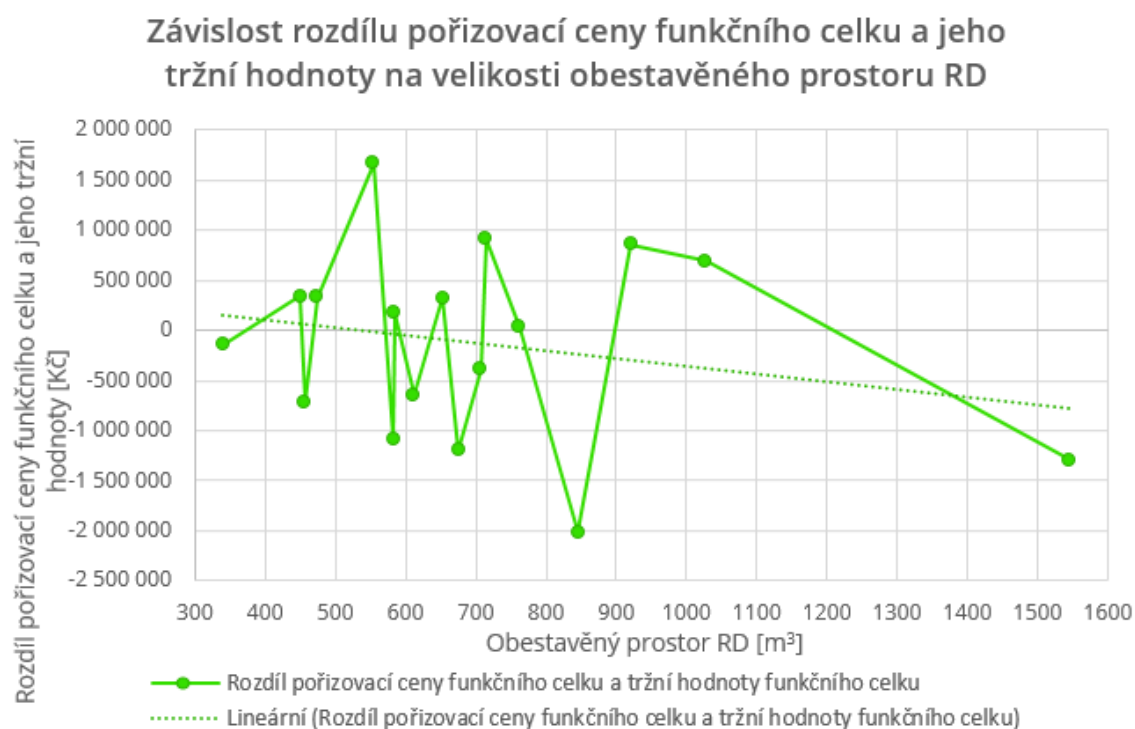
6.5 Vliv obestavěného prostoru RD

Další vlastností rodinného domu, která má vliv na rozdíl tržní hodnoty a pořizovacích nákladů a zároveň může být numericky vyhodnocena, je velikost obestavěného prostoru rodinného domu.

Vliv obestavěného prostoru RD bude opět posuzován dvěma metodami, tedy s uvažováním pozemku a bez něj.

6.5.1 Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku

Při vyhodnocování níže uvedeného grafu vlivu obestavěného prostoru na rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a jeho pořizovacích nákladů docházíme opět ke stejné tendenci, tedy že s rostoucím obestavěným prostorem je rozdíl stále více záporný. Jinak také, že čím větší obestavěný prostor rodinný dům má, tím se jeví jako více ekonomicky neefektivním.



Obrázek č. 16 – Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti obestavěného prostoru RD

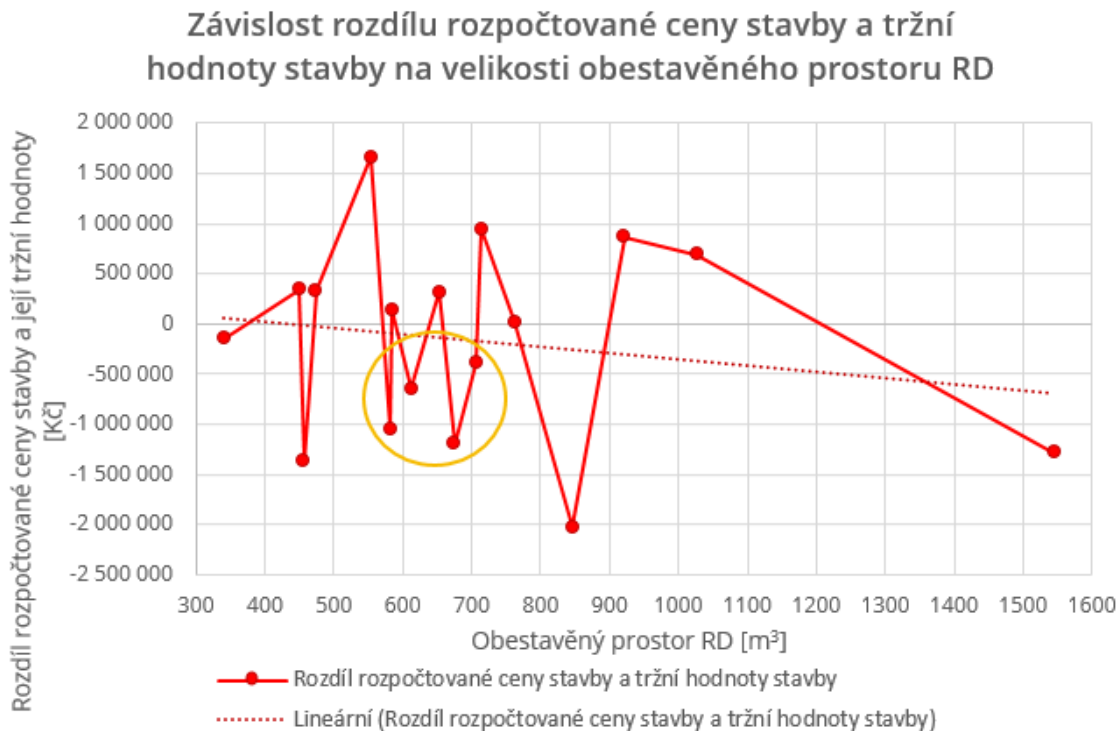
6.5.2 Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby

V následujícím grafu je vyhodnocován vliv obestavěného prostoru na rozdíl tržní hodnoty stavby RD a jeho rozpočtované ceně. Lineární spojnice trendu je opět klesající, což indikuje, že s větším obestavěným prostorem domu klesá jeho ekonomická efektivnost. Čím větší obestavěný prostor je, tím větší je záporný zkoumaný rozdíl, tržní hodnota je tedy výrazně nižší, než jeho rozpočtovaná cena.



Obrázek č. 17 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti obestavěného prostoru RD

Ze zpracovávané databáze se průměrně jeví nejméně ekonomicky efektivní rodinné domy s obestavěným prostorem mezi 550 a 700 m³, tato oblast je vyznačena v grafu níže.

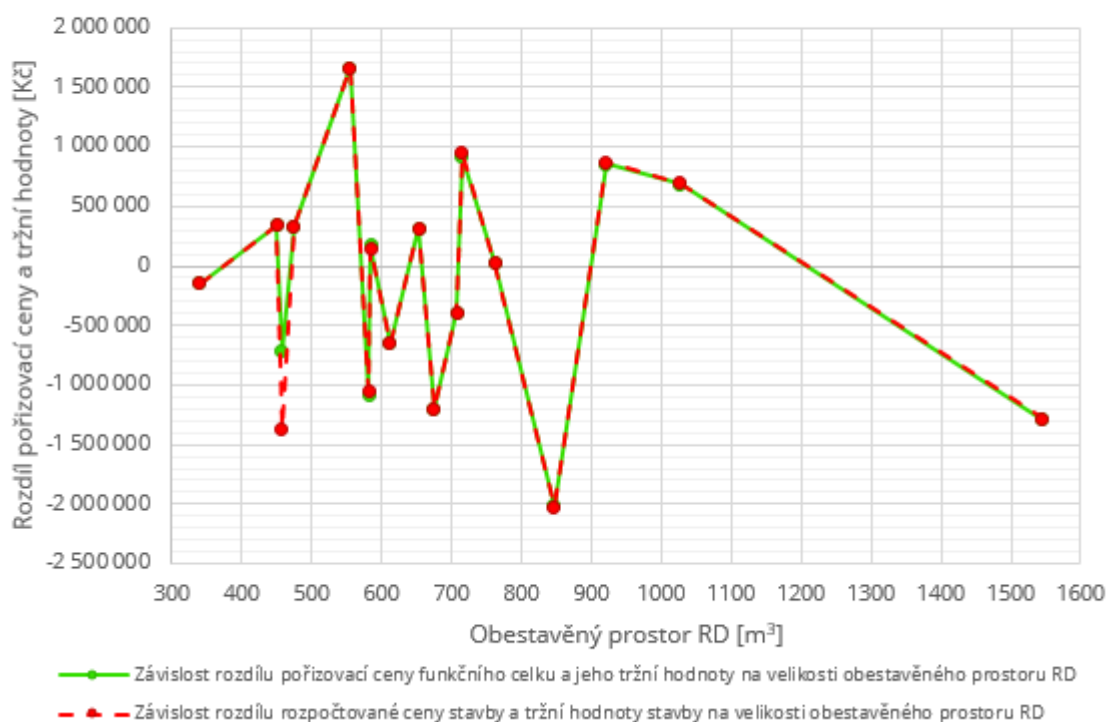


Obrázek č. 18 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti obestavěného prostoru RD s vyznačením ekonomicky nejméně efektivní oblasti

6.5.3 Porovnání

Při porovnání průběhů závislostí řešených výše, týkajících se obestavěného prostoru rodinného domu, docházíme k totožnému závěru, jako u zastavěné plochy a užitné plochy, tedy že rozdíly v přístupu s uvažováním pozemku a bez něj jsou pouze mizivé v daných částkách.

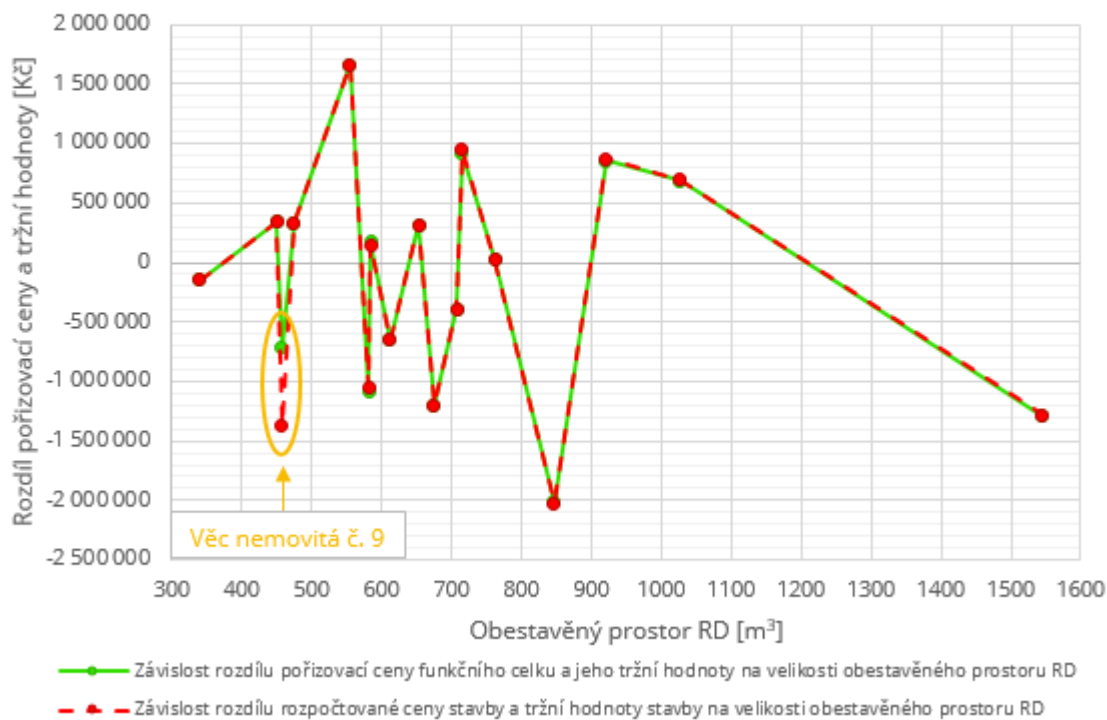
Vliv pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD



Obrázek č. 19 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD

Opět jedinou výjimku tvoří věc nemovitá č. 9, jejíž pozemek byl nakoupen mezi známými, vyznačeno v následujícím grafu.

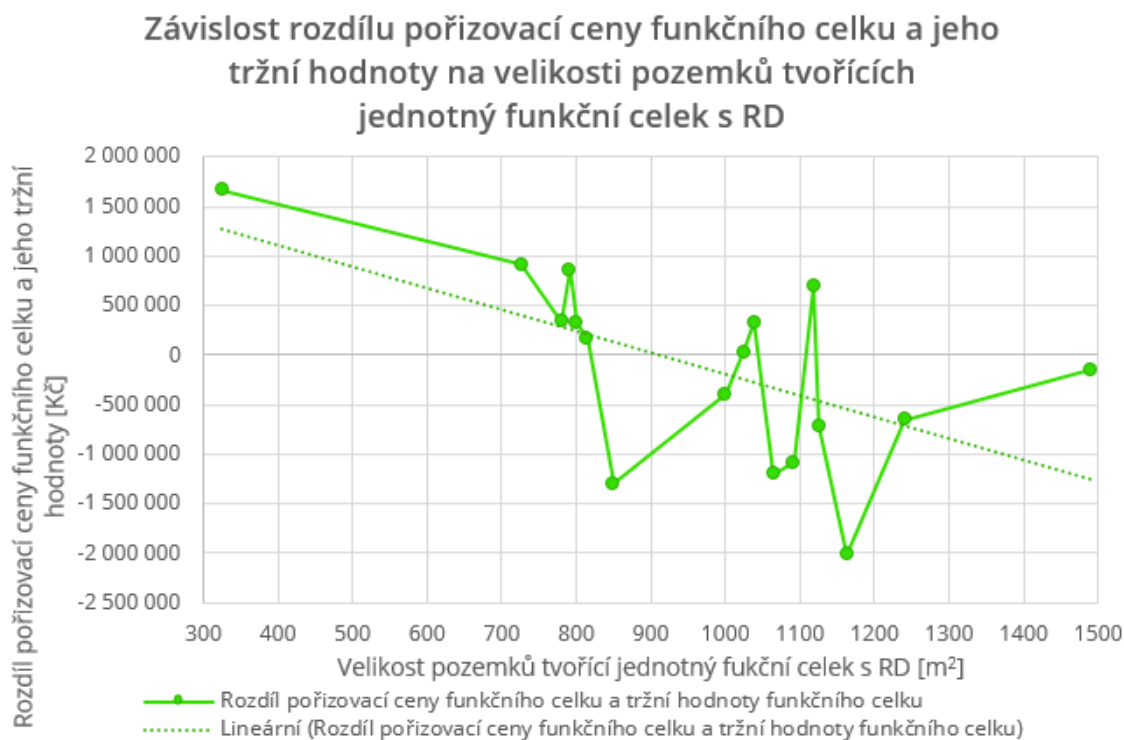
Vliv pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD



Obrázek č. 20 – Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD s vyznačením VN č. 9

6.6 Vliv velikosti pozemků

Dalším parametrem funkčního celku, který může být numericky vyhodnocen, je velikost pozemků ve funkčním celku s rodinným domem. Předmětem vyhodnocení je vliv velikosti pozemku na rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a jeho nákladů na pořízení. Tato závislost je vykreslena na tomto grafu.



Obrázek č. 21 – Graf závislosti pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti pozemků tvořících jednotný funkční celek s RD

Z uvedeného grafu jasně vyplývá zřetelně klesající tendence lineární spojnice trendu závislosti rozdílu tržní hodnoty funkčního celku a pořizovacích nákladů funkčního celku na velikosti pozemku. S rostoucí velikostí pozemku je rozdíl čím dál více záporný, tedy že cena funkčního celku je čím dál menší oproti nákladům na pořízení funkčního celku. Jinak řečeno, s rostoucí velikostí pozemku klesá ekonomická efektivnost novostavby RD v jednotném funkčním celku s pozemkem.

Signifikantní oblastí grafu je 825 m² pozemku. V tomto bodě přechází kladný rozdíl v záporný rozdíl. Tedy že rodinné domy s větším pozemkem než 825 m² jsou, ve většině věcí nemovitých v databázi, ekonomicky nevýhodné a jejich tržní hodnota je oproti jejich pořizovacím nákladům menší.

Na základě těchto výsledků tedy můžeme také tvrdit, že rodinné domy s pozemkem o velikosti do 825 m² se jeví jako ekonomicky výhodné a jejich tržní hodnota je vyšší než náklady na pořízení. Toto se potvrdilo u všech věcí nemovitých v databázi, jak je vidět z grafu.

Výsledky tohoto grafu korespondují také s teorií, že pozemek ve funkčním celku se stavbou rodinného domu převyšující celkovou výměru 700-800 m² jsou méně ekonomicky výhodné, jelikož klesá jejich jednotková cena za m². Tyto m², které převyšují onu výměru bývají také označovány za metry tzv. nadbytečné. Opodstatnění této teorie je takové, že většina potenciálních kupců stavebních pozemků pro rodinnou výstavbu, či rodinných domů s pozemky, ve většině případů nechtějí pozemky větší než 800 m². Důvody k tomu mohou být finanční, ale také časové i jiné, jelikož o velkou výměru pozemku je třeba se starat a s tím pramení nadbytečné náklady, které nepřinášejí užitek.

Obecně lze také říci, že čím větší výměra pozemku je, tím nižší je jeho jednotková cena na m², podobně také v [7].

6.7 Vliv konstrukčního systému stavby

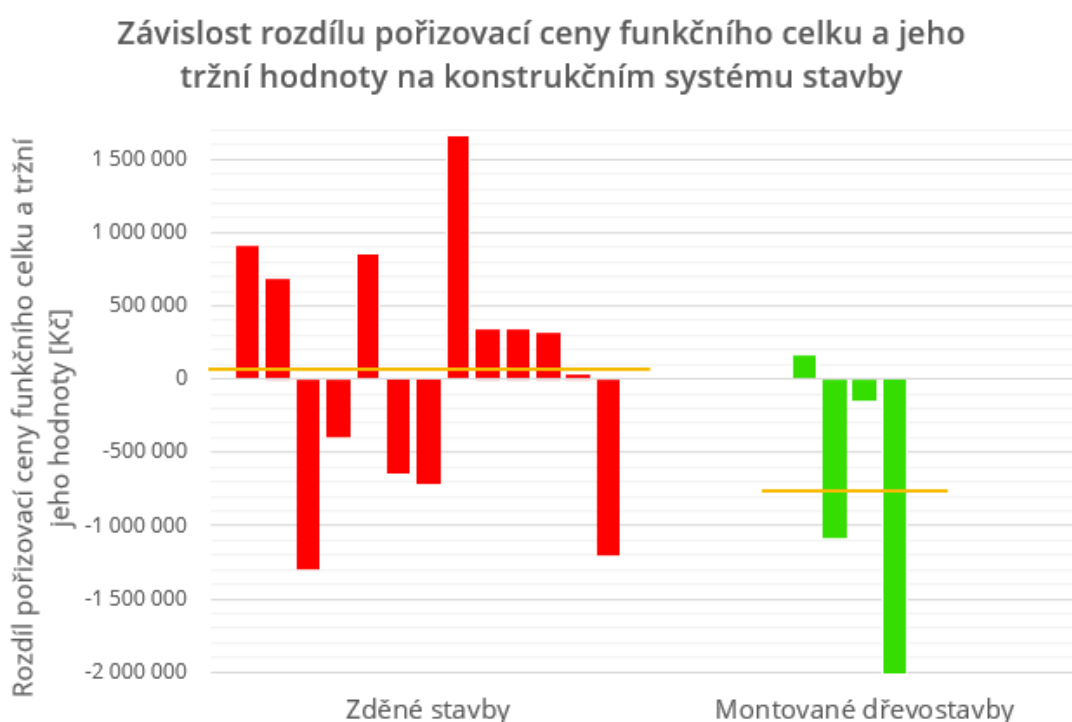
Pro další vyhodnocení rozdílu tržní hodnoty a pořizovacích nákladů byl zvolen vliv konstrukčního systému stavby rodinného domu s cílem zjistit, do jaké míry a zda vůbec ovlivňuje zkoumaný rozdíl v rámci novostaveb rodinných domů.

V databázi věcí nemovitých se vyskytují pouze dva typy konstrukčních systémů. Jedním typem je klasická zděná stavba za použití tvárniceového materiálu, ať už z keramického střepe či pórobetonu. Druhým typem je montovaná dřevostavba bez ohledu na postup realizace stavby (dovezení hotových bloků na stavbu, nebo sestavování na staveništi, popřípadě kombinace obou zmíněných postupů).

Vliv konstrukčního systému bude vyhodnocován opět dvojí metodou, s a bez pozemku. Při zpracování budou vyhodnocovány jednotlivé konstrukční systémy samostatně.

6.7.1 Pořizovací cena funkčního celku a tržní hodnota funkčního celku

Graf, který ilustruje vliv konstrukčního systému stavby rodinného domu na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, je rozdělen na dvě části. Na pravé straně grafu jsou vykresleny ty věci nemovité, kdy je rodinný dům zděné konstrukce. Na levé straně jsou vykresleny věci nemovité s rodinným domem montované dřevěné konstrukce.



Obrázek č. 22 – Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na konstrukčním systému stavby

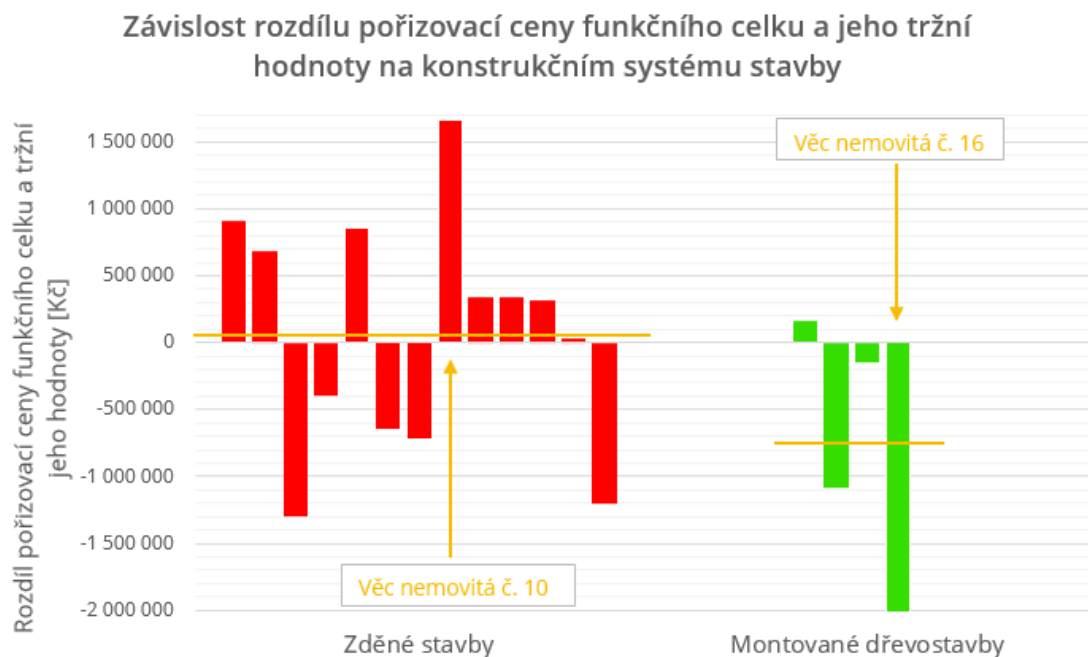
Oranžovou čarou jsou znázorněny průměrné rozdíly v rámci jednotlivých konstrukcí. Numericky je tento rozdíl u zděných staveb roven 69 577,- Kč, u montovaných dřevostaveb je tento průměr roven -768 482,- Kč.

Tyto rozdíly ukazují na signifikantní nepoměr v rámci rozdílu tržní hodnoty funkčního celku a jeho nákladů na pořízení u zděných staveb a montovaných dřevostaveb. Zatímco zděné stavby se jeví dle zkoumané databáze v průměru ekonomicky výhodné, tedy ziskové (rozdíl je kladný), montované dřevostavby se jeví jako velmi ekonomicky nevýhodné a ztrátové.

Za hlavní příčinu tohoto velkého nepoměru můžeme označit například to, že dřevostavby si stále nezískaly takovou důvěru, z toho důvodu pak mohou být jejich

tržní hodnoty nižší než obdobných staveb řešených klasickými konstrukčními systémy. Hlavním důvodem jsou však vysoké jednotkové rozpočtované ceny montovaných dřevostaveb oproti zděným stavbám.

Pokud se zaměříme na extrémy, které zřetelně vyčnívají nad ostatní věci nemovitě, najdeme právě dva takovéto (viz vyznačení na následujícím grafu).



Obrázek č. 23 – Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na konstrukčním systému stavby s vyznačením extrémů

Nejvíce ekonomicky ziskovou věcí nemovitou, tedy s největším rozdílem pořizovací ceny funkčního celku a tržní hodnoty funkčního celku, je věc nemovitá č. 10. Celkový rozdíl zde činí 1 665 470,- Kč (tržní hodnota je vyšší než náklady na pořízení). Jak je uvedeno v informační kartě věci nemovité, stavba rodinného domu je postavena na poměrně malém pozemku o velikosti 325 m². Kupní cena pozemku je tedy i přes velmi lukrativní lokalitu, v rámci okresu Opava, vyššími cenami stavebních pozemků „pouhých“ 400 611,- Kč. Tato skutečnost nejvíce ovlivnila zkoumaný rozdíl právě u této konkrétní věci nemovité.

Opačným extrémem je věc nemovitá č. 16, která se vyznačuje značně záporným rozdílem tržní hodnoty funkčního celku a náklady na pořízení tohoto celku. u tohoto konkrétního případu převyšuje tržní hodnotu celku už jen samotná rozpočtovaná cena stavby. Při uvažování hodnoty pozemku se rozdíl veličin ještě více zvětší, a to do mínusu. Předmětná věc nemovitá se tedy jeví jako značně ekonomicky neefektivní, nejvíce ze všech věcí nemovitých z databáze. Řešený rozdíl

zde činí -2 015 741,- Kč. Tento rozdíl však není zapříčiněn nadstandardním vybavením, jak by tomu nejpravděpodobněji bylo u zděného rodinného domu, nýbrž vysokou rozpočtovanou cenou montované dřevostavby, kterou firma dodá tzv. „na klíč“.

Pokud si vypočteme jednotkovou rozpočtovanou cenu na m³ obestavěného prostoru věci nemovité č. 16, docházíme k číslu 7 871,- Kč/m³. Při porovnání této hodnoty s cenovými ukazateli z roku 2018 pro rodinné domy svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty, kde je jejich jednotková cena stanovena jako 5 570,- Kč/m³ [17]. Průměrná jednotková cena za m³ obestavěného prostoru montovaných dřevostaveb z databáze této práce je 7 131,- Kč.

Průměrná rozpočtovaná jednotková cena za m³ obestavěného prostoru je z databáze této práce ve výši 5 385,- Kč. Dle cenových ukazatelů pro rok 2018 je jednotková cena zděných rodinných domů 5 595,- Kč [17]. Výše uvedené hodnoty jsou pro přehlednost uvedeny v tabulce níže.

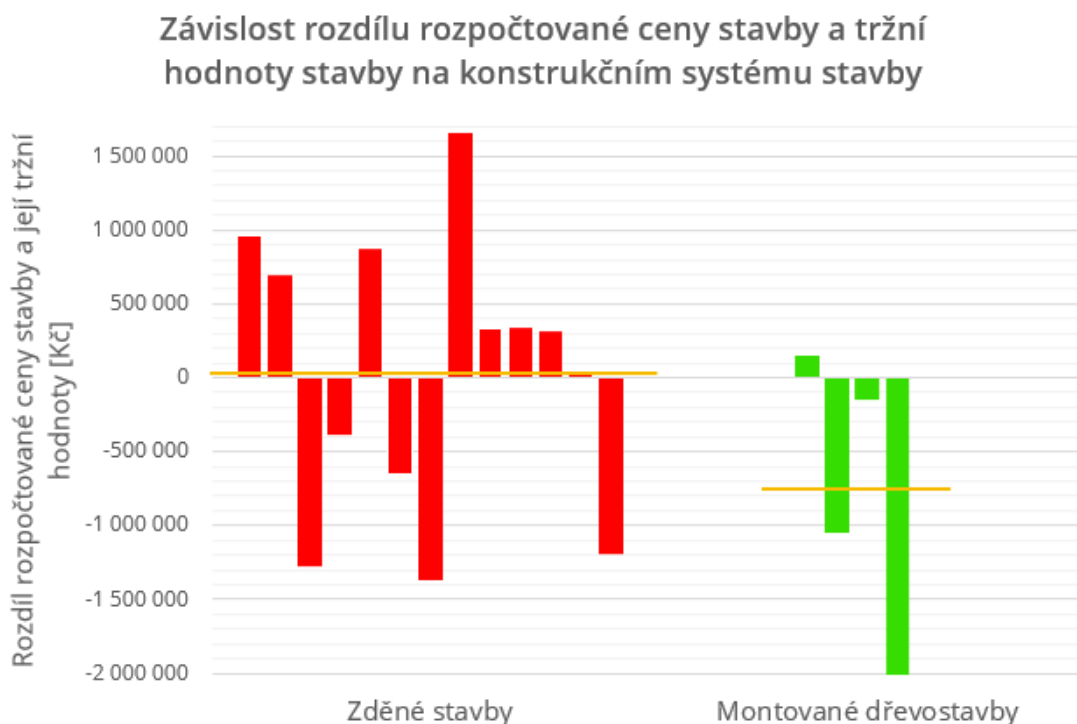
Konstrukční systém	zděné stavby	montované dřevostavby
Průměrná jednotková cena za m ³ OP v rámci databáze	5385 Kč/m ³	7131 Kč/m ³
Průměrná jednotková cena dle cenových ukazatelů pro rok 2018 za m ³ OP	5595 Kč/m ³	5570 Kč/m ³

Tabulka č. 4 – Porovnání jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru rodinného domu

Z tabulky výše je zřejmé, že dřevostavby jsou oproti zděným stavbám výrazně nákladnější. Dále také, že rozdíl mezi hodnotami jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru vypočtených dle databáze této práce a dle cenových ukazatelů pro rok 2018 je u zděných staveb jen malý (210,- Kč), zatím co u montovaných dřevostaveb je tento rozdíl poměrně markantní (1 561,- Kč). Cenové ukazatele pro rok 2018 jsou tak u montovaných dřevostaveb v porovnání s řešenou databází značně nižší.

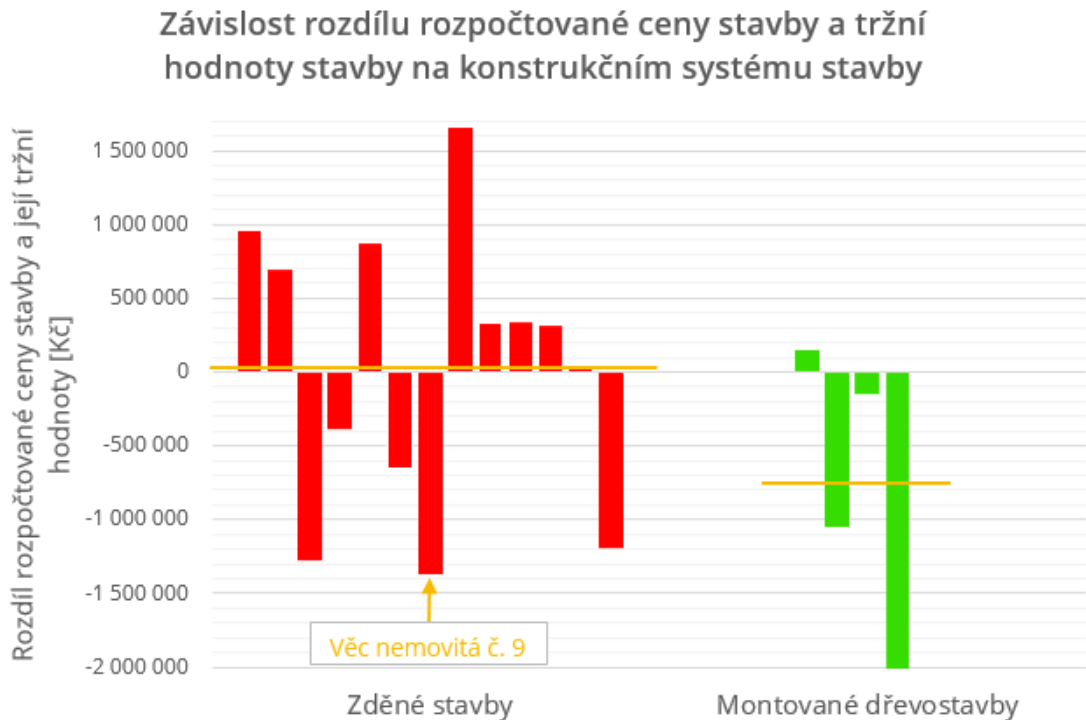
6.7.2 Rozpočtovaná cena stavby a tržní hodnota stavby

V této podkapitole je posuzován vliv konstrukčního systému stavby a použitého materiálu bez zohlednění pozemku či pozemků ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Tento vliv je ilustrován pomocí grafu níže.



Obrázek č. 24 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na konstrukčním systému stavby

Při zběžném pohledu na graf vidíme jasnou podobnost s grafem předcházejícím. Pro názornější ilustraci, průměrný rozdíl rozpočtované ceny a tržní hodnoty stavby u zděných rodinných domů činí 23 544,- Kč, u montované dřevostavby -767 920,- Kč. Můžeme si tak všimnout, že průměrný rozdíl u montovaných dřevostavby je takřka totožný při způsobu porovnání s pozemkem i bez něj. u zděných staveb je rozdíl o něco větší, při způsobu porovnání s a bez uvažování pozemku, konkrétně o 46 033,- Kč. Tento jev je způsoben věcí nemovitou č. 9 (vyznačena na grafu níže).



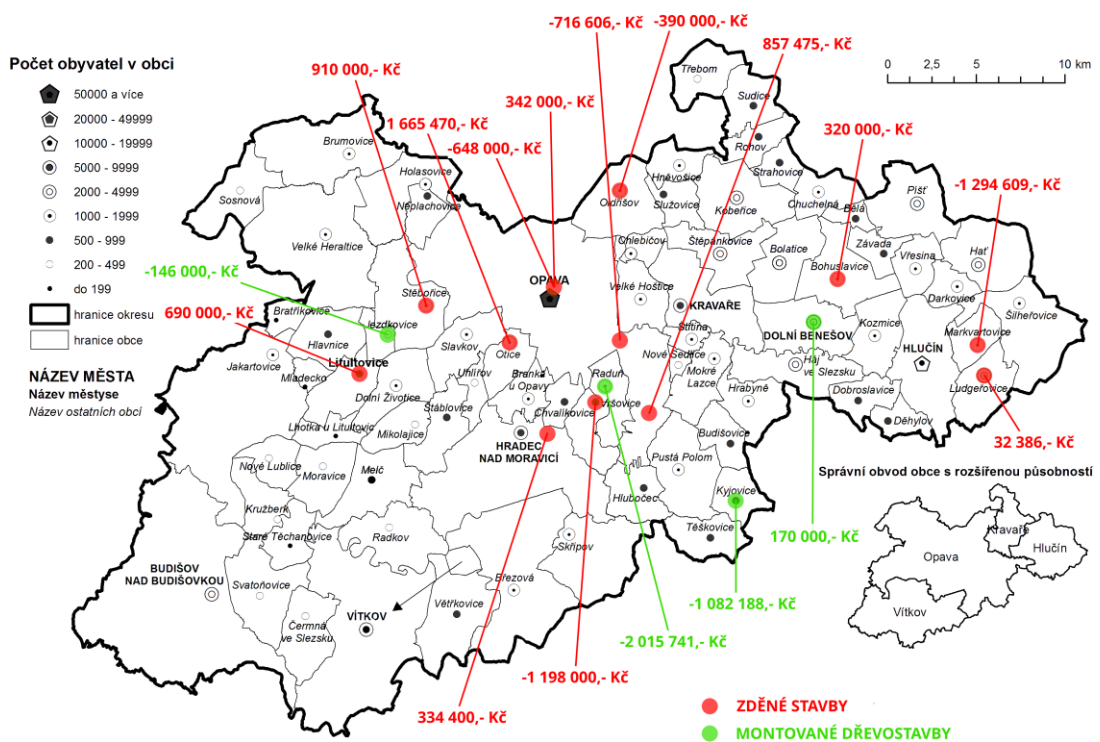
Obrázek č. 25 – Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na konstrukčním systému stavby s vyznačením VN č. 9

Jak bylo opsáno v předcházejících podkapitolách, kupní cena pozemku této věci nemovité neodpovídala obvyklé ceně v daném místě a čase, což má za následek tento výkyv při porovnání grafů z podkapitoly 6.7.1 a této.

6.8 Vliv lokality

Touto podkapitolou práce přistupuje k vyhodnocení poslední ze zkoumaných atributů, jimiž věci nemovité v databázi disponují, a tím je lokalita, kde jsou věci nemovité situovány. Níže bude dále rozvíjen zmiňovaný vliv lokality, mimo jiné i na základech dosavadních zjištění z této práce.

Na následující mapě jsou zakresleny věci nemovité, které jsou rozděleny dle konstrukčního systému na zděné stavby (červenou barvou) a montované dřevostavby (zelenou barvou). u každé věci nemovité je uveden rozdíl tržní hodnoty věci nemovité a náklady na její pořízení.

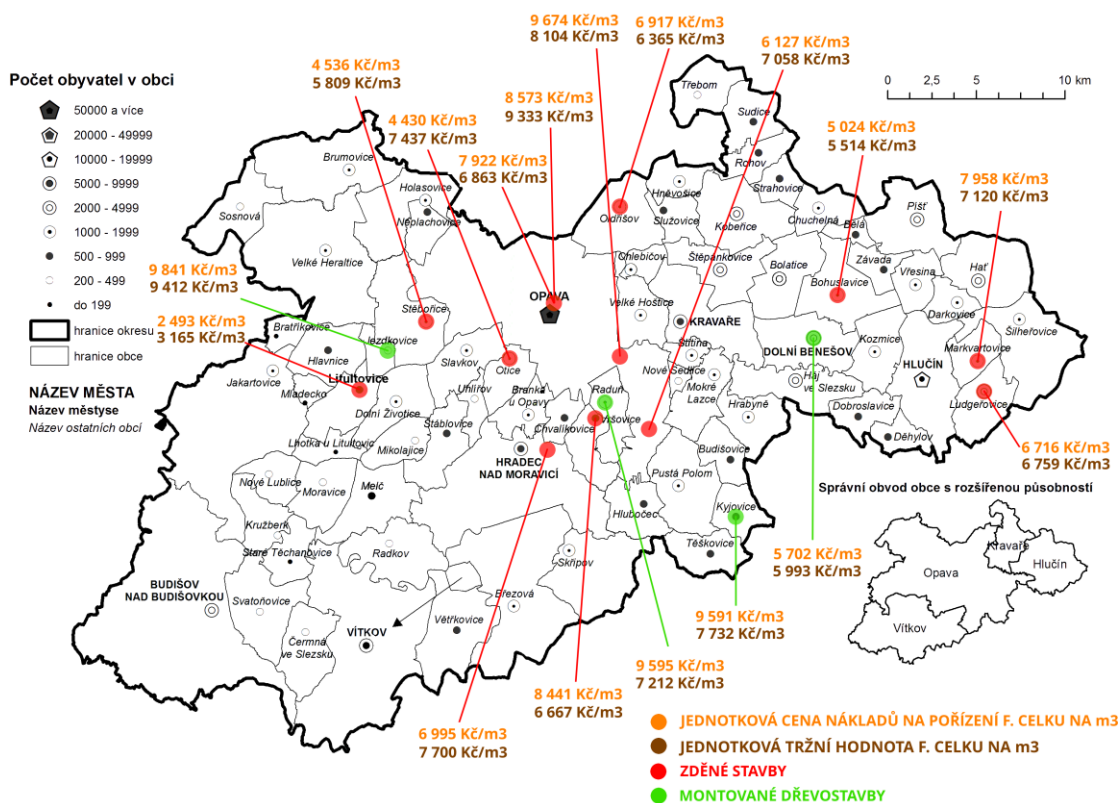


Obrázek č. 26 – Mapa okresu Opava s vyznačenými rozdíly tržní hodnoty funkčního celku a nákladů na jeho pořízení u daných věcí nemovitých, mapový podklad [21]

Z uvedené mapy vyplývá, že vliv lokality na rozdíl tržní hodnoty funkčního celku a nákladů na pořízení funkčního celku nelze jednoduše vyhodnotit a že tento rozdíl je v rámci okresu značně kolísavý.

Problém ve vyhodnocování vlivu lokality pramení z různorodosti staveb rodinných domů, kdy se v některých případech jedná o jednoduché malé stavby se standardním vybavením a jindy o stavby nadstandardní a nákladově drahé. Toto tvrzení je podloženo zjištěním z podkapitoly č. 6.2.2, kde bylo z databáze zjištěno, že z celkových nákladů na pořízení funkčního celku tvoří rozpočtované náklady na stavbu v průměru 82 %.

Pro názornější ilustraci problematiky byla vypracována mapa níže, ve které je uvedena jednotková cena pořizovacích nákladů funkčního celku na m³ obestavěného prostoru a jednotková tržní hodnota funkčního celku na m³ obestavěného prostoru stavby rodinného domu.



Obrázek č. 27 – Mapa okresu Opava s vyznačenými jednotkovými cenami za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, mapový podklad [21]

Výše zmíněný podíl nákladů na stavbu rodinného domu je zřetelný na této mapě například přímo ve městě Opava, kde jsou v databázi 2 věci nemovité. Vidíme, že každá z nich má jiný poměr mezi jednotkovou cenou pořizovacích nákladů a jednotkovou tržní hodnotou, stejně tak jako řešený rozdíl, přestože se jedná o stejnou městskou část Opava, Kateřinky.

6.9 Vyhodnocení výsledků

Primárním úkolem kapitoly bylo objasnit rozdíl mezi tržní hodnotou a rozpočtovanou cenou. Pro vyhodnocení byly použity dva přístupy, kdy v jednom případě je uvažován pozemek a ve druhém případě pozemek uvažován není.

Rozdíl mezi tržní hodnotou a náklady na pořízení (při uvažování pozemku), respektive rozpočtovanou cenou (bez uvažování pozemku) může nabývat kladných, záporných či neutrálních hodnot. Kladná hodnota popisovaného rozdílu indikuje, že novostavba rodinného domu se jeví jako ekonomicky efektivní a zisková, oproti tomu záporný rozdíl představuje ekonomicky neefektivní novostavbu rodinného domu. u nulového rozdílu hovoříme o neutrální

ekonomické efektivnosti věci nemovité, nulový rozdíl se však nevyskytl ani u jedné věci nemovité z databáze.

Na základě podkapitoly č. 6.2.2 docházíme z řešené databáze věcí nemovitých k závěru, že podíl kupní ceny pozemku pro výstavbu rodinného domu činí průměrně 18 % z celkových pořizovacích nákladů na pořízení novostavby rodinného domu včetně stavebního pozemku.

Dále byl v šesté kapitole řešen vliv zastavěné plochy, užitné plochy a obestavěného prostoru stavby rodinného domu. Při porovnávání výsledků metod výpočtu zjišťovaného rozdílu tržní hodnoty a pořizovacích nákladů, respektive rozpočtované ceny zjišťujeme, že grafy zpracované oběma metodami jsou téměř identické a jsou v nich minimální rozdíly. Jedinou výjimkou je u porovnání všech grafů věc nemovitá č. 9, jejíž pozemek byl zobchodován za cenu výrazně nižší, než je jeho obvyklá cena v daném místě a čase. Minimální rozdílnost grafů můžeme přisuzovat zejména tomu faktu, že ve většině případů odpovídá kupní cena pozemku přibližně jeho tržní hodnotě.

Z grafu vlivu zastavěné plochy stavby rodinného domu na řešený rozdíl je patrné, že nejvíce ekonomicky efektivní jsou novostavby rodinných domů v intervalu zastavěné plochy od 130 do 170 m². u obdobného vyhodnocení užitné plochy rodinných domů docházíme k závěru, že nejvíce ekonomické jsou ty věci nemovité, jejichž stavba rodinného má velikosti užitné plochy od 110 do 120 m². u obestavěného prostoru se pro řešenou databázi neprokázala specifická velikost obestavěného prostoru, která by vedla k ekonomické efektivnosti a ziskovosti věci nemovité. Bylo však z dat zjištěno, že nejméně výhodnými se prokázaly být stavby rodinných domů s velikostí obestavěného prostoru v rozmezí od 550 do 700 m³.

Dále byl vyhodnocován vliv konstrukce na rozdíl tržní hodnoty a pořizovacích nákladů, respektive rozpočtované ceny. Zde je zřejmý jasný nepoměr mezi zděnými stavbami a montovanými dřevostavbami. Zděné stavby se jeví jako ekonomicky efektivní, i když v průměru jen velmi málo. Oproti tomu, montované dřevostavby se jeví jako značně prodělečné a ekonomicky neefektivní, jak je zřejmé z grafů v podkapitole č. 6.7.1. Tento výrazný nepoměr je v rámci řešené databáze způsoben zejména vysokými rozpočtovanými náklady montovaných dřevostaveb oproti rozpočtovaným nákladům na zděné stavby.

Jako další byl vyhodnocován vliv lokality. z výše uvedených zjištění víme, že náklady na pořízení pozemku pro stavbu rodinného domu tvoří průměrně 18 % z celkových pořizovacích nákladů. Náklady na stavbu rodinného domu tvoří tedy průměrně 82 % z celkových nákladů na pořízení novostavby včetně pozemku. Vliv lokality je

tedy několikanásobně silnější u samotné stavby než u pozemku. Právě proto je rozhodující, jakou stavbu se investor rozhodne stavět, jelikož právě to z největší části ovlivní výslednou ziskovost výstavby.

Za vhodnou velikost pozemku můžeme, dle zjištění této kapitoly, pokládat zhruba 800 m². Větší plocha pozemku se potom jeví jako ekonomicky neefektivní.

7 Hospodaření s nemovitým majetkem obce

Ze zjištění, ke kterým tato práce došla v rámci předcházející kapitoly, můžeme vyvozovat jisté opatření pro ekonomicky efektivní nakládání s majetkem obcí a měst.

Nejcennější komoditou v rámci věcí nemovitých jsou zcela jistě pozemky, a to zejména ty, které jsou v územním plánu obce určeny k zastavění. Jelikož tato práce rozebírá problematiku stavebních pozemků pro rezidentní výstavbu, konkrétně výstavbu rodinných domů, bude v této kapitole kladen důraz zejména na pozemky s touto možností zastavění.

Při prodeji stavebních pozemků ve vlastnictví obce, které jsou určeny pro rodinnou bytovou výstavbu, bývají do kupních smluv zahrnuty podmínky týkající se výstavby a užívání daného pozemku. Mezi takové podmínky patří například vymezené časové období, do kdy musí být rodinný dům dokončen, že se musí jednat vysloveně o stavbu rodinného domu, či po jak dlouhou dobu musí zůstat vlastník pozemku a v budoucím stavu i stavby nezměněn.

Prodej tzv. obecních pozemků tvoří značný příjem obcí do jejich rozpočtu. z titulu péče řádného hospodáře se snaží obce vytěžit z prodeje pozemků maximum pro jejich rozpočet. Zároveň se však mnoho menších obcí snaží dosáhnout přilákání mladých obyvatel a zejména mladých rodin. Důvodem toho je nejen z dalších obyvatel plynoucí finanční prostředky z daňových povinností, ale také udržení počtu obyvatel, jelikož celkově populace republiky stárne. Právě celkové stárnutí a snižování počtu populace z tohoto důvodu zasahuje v současné době malé obce, kde majoritu obyvatel tvoří rezidenti staršího věku.

Tuto situaci můžeme ilustrovat na teoretickém prodeji stavebních pozemků v malé obci. Řekněme, že územním plánem byly vymezeny pozemky o celkové výměře 10 000 m² a jsou v územním plánu zakresleny jako jedna navrhovaná plocha určená k zastavění individuální bytovou zástavbou. Tato plocha je tvořena čtyřmi pozemky a výměra každého pozemku je 2 500 m². Předpokládejme, že obec nabídne tyto čtyři pozemky samostatně k prodeji po projednání na zasedání zastupitelstva obce.

Velikost jednotlivých pozemků je však pro jeden rodinný dům se zahradou více než velkorysá. Takto velké pozemky by mohly být obcí před nabízeným prodejem rozparcelovány novým geometrickým plánem na menší parcely. Vytvořilo by se tak

více stavebních míst, a nejen že by bylo možné do obce přivést více rezidentů, bylo by také možné utržit z prodeje pozemků více peněz.

Jak již bylo zmíněno v minulé kapitole, jednotková cena pozemku klesá s rostoucím počtem m². Pro obec je tedy klíčové zjistit, jaká je ideální výměra parcely pro stavbu rodinného domu, aby byla prodána za co nejvyšší cenu. Pro určení této výměry můžeme použít z podkapitoly č. 6.6, kde byl vyhodnocován vliv velikosti pozemku.

Dle věcí nemovitých v této databázi a jejich následnému vyhodnocení jsou ideálními pozemky s výměrou do cca 800 m², což odpovídá teorii vývoji jednotkových cen pozemků, kdy se m² nad tuto výměru označují jako „nadbytečné“.

Důležité je také zmínit, že potencionální kupci jsou za pozemek ochotni zaplatit jen určitou část peněz a dle závěrů podkapitoly č. 6.2.2 kupní cena pozemku tvoří průměrně 18 % z celkových pořizovacích nákladů na věc nemovitou, tedy pozemek se stavbou rodinného domu. Jen málo potenciálních kupců však vyloženě chce koupit pozemek s výměrou nad 2 000 m², už jen z důvodů obstarávání této, můžeme říci, nevyužitě plochy pozemku jejím nejlepším možným způsobem. Pokud však tyto pozemky rozparcelujeme na menší, potencionální kupci budou ochotni zaplatit vyšší jednotkovou cenu za m² pozemku, který doopravdy efektivně využijí.

8 Závěr

Z vyhodnocení praktické části této práce vyplývá, že tržní hodnota věci nemovité, tedy pozemku, jehož součástí je novostavba rodinného domu, se od nákladů na pořízení dané věci nemovité (čímž je myšlena kupní cena pozemku a rozpočtovaná cena stavby) v naprosté většině případů liší zpravidla o několik set tisíc korun českých. v databázi této práce se vyskytují věci nemovité s tímto rozdílem kladným, kdy je tržní hodnota vyšší, i s rozdílem záporným, kdy je tržní hodnota nižší.

Práce dále zkoumala, které vlastnosti stavby a pozemku ovlivňují tento rozdíl. Na základě vyhodnocení databáze práce docházíme k závěru, že tržní hodnota je průměrně vyšší u těch věcí nemovitých, kde má stavba velikost zastavěné plochy v rozmezí od 130 do 170 m², velikost užitné plochy v intervalu 110 až 120 m² a velikost pozemku v jednotném funkčním celku není větší než 800 m².

Novostavby rodinných domů postavené dle výše uvedených údajů můžeme v průměru považovat za ekonomicky nejefektivnější, a tedy i teoreticky finančně nejziskovější.

Dále také je možno z této práce vyvodit závěr, že zděné stavby mají v průměru o něco vyšší tržní hodnotu oproti nákladům na její pořízení zejména z důvodu vysokých rozpočtovaných cen montovaných dřevostaveb, které mají v průměru výrazně nižší tržní hodnotu oproti nákladům na jejich pořízení. Do budoucna lze však očekávat snižování pořizovacích cen montovaných dřevostaveb, jelikož v současnosti se stále jedná o poměrně nový typ konstrukce, po kterém není zatím v porovnání se zděnými stavbami přílišná poptávka. s rostoucí poptávkou a zvyšující se produkcí lze očekávat snižování rozpočtovaných cen montovaných dřevostaveb oproti zděným stavbám.

Pro potřeby obcí je nejvíce stěžejním zjištění optimální velikosti pozemků určených pro zastavění rodinnými domy tak, aby mohlo být dosaženo co možná nejvyšší ekonomického efektu pro obec. Jak již bylo zmíněno, dle posouzení databáze této práce, by optimální výměra těchto pozemků neměla přesahovat přibližně 800 m².

Seznam použitých zdrojů

- [1] ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. Občanský zákoník: tučně zvýrazněné změny provedené zákonem č. 460/2016 Sb.: rejstřík: redakční uzávěrka 1.1.2017. Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-201-2.
- [2] Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury: redakční uzávěrka 1.1.2018. Ostrava: Sagit, 2006-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-239-5.
- [3] ADÁMKOVÁ, Petra. Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. ISBN 978-80-87438-43-5.
- [4] ČESKO. § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 14.11. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501#p2>
- [5] SUPERATOVÁ, Alena. Současné oceňovací předpisy. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. ISBN 978-80-214-4554-3.
- [6] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [7] DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. 2., upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-2451061-8.
- [8] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.
- [9] ČESKO. § 25 odst. 5 písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 16. 11. 2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563#p25-5-a>
- [10] Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.
- [11] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

- [12] BRADÁČ, Albert. Soudní inženýrství. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.
- [13] Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.: související předpisy, tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: účinnost od ... Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995. ISBN 978-80-7623-013-2.
- [14] Příručka rozpočtáře: rozpočtování a oceňování stavebních prací. Praha: ÚRS, 2009-. Cenová soustava ÚRS. ISBN 978-80-7369-623-8.
- [15] TICHÁ, Alena, Bohumil PUCHÝŘ a Leonora MARKOVÁ. Ceny ve stavebnictví I: rozpočtování a kalkulace. 2. vyd. Brno: URS, 1999.
- [16] MARKOVÁ, L. Ceny ve stavebnictví – studijní opora předmětu CV01, Brno: VUT FAST.
- [17] [online]. [cit. 2019-12-07]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html
- [18] ČESKO. vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 08.12.2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-419#f5143772>
- [19] [online]. [cit. 2019-12-08]. Dostupné z: [https://www.kacr.cz > Vyhlaska_dan_nabyti_nemovitosti_duvod_zprava](https://www.kacr.cz/Vyhlaska_dan_nabyti_nemovitosti_duvod_zprava)
- [20] Český statistický úřad: okres Opava [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11288/17832729/cz0805geo16.png/c553147c-8014-4152-be91-f95f9fa96347?version=1.1&t=1503923716856>.
- [21] Český statistický úřad: okres Opava [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11288/17832729/cz0805adm16.png/c48d390a-132f-4048-b4ef-c9ce3ec99a55?version=1.1&t=1503925315674>
- [22] Český statistický úřad: Charakteristika okresu Opava [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xt/charakteristika_okresu_opava.
- [23] Zuzana Olbrechtová Faktory ovlivňující cenu věcí nemovitých na vybraném území. Brno, 2018, 79 s., 10 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, PhD.

Seznam použitých zkratek

VN	věc nemovitá
RD	rodinný dům
RU	rozpočtový ukazatel
THU	technicko – hospodářský ukazatel
AGP	agregovaná položka
HSP	hlavní stavební výroba
PSV	pomocná stavební výroba

Seznam obrázků

- Obrázek č. 1 Obecně geografická mapa okresu Opava [20]
- Obrázek č. 2 Rozmístění věcí nemovitých v okrese Opava, mapový podklad [21]
- Obrázek č. 3 Mapa kvalitativních lokalit v okrese Opava [23]
- Obrázek č. 4 Graf skladby pořizovacích nákladů funkčního celku
- Obrázek č. 5 Graf procentní vyjádření skladby pořizovacích nákladů funkčního celku
- Obrázek č. 6 Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti zastavěné plochy RD
- Obrázek č. 7 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti zastavěné plochy RD
- Obrázek č. 8 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti zastavěné plochy RD s vyznačením ekonomicky efektivní oblasti
- Obrázek č. 9 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti zastavěné plochy RD
- Obrázek č.10 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti zastavěné plochy RD s vyznačením VN č. 9
- Obrázek č. 11 Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti užitné plochy RD
- Obrázek č. 12 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti užitné plochy RD
- Obrázek č. 13 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti užitné plochy RD s vyznačením ekonomicky efektivní oblasti
- Obrázek č. 14 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti užitné plochy RD

- Obrázek č. 15 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti užité plochy RD s vyznačením VN č. 9
- Obrázek č. 16 Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti obestavěného prostoru RD
- Obrázek č. 17 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti obestavěného prostoru RD
- Obrázek č. 18 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na velikosti obestavěného prostoru RD s vyznačením ekonomicky nejméně efektivní oblastí
- Obrázek č. 19 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD
- Obrázek č. 20 Graf vlivu pozemku na rozdíl pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty, respektive rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby, na velikosti obestavěného prostoru RD s vyznačením VN č. 9
- Obrázek č. 21 Graf závislosti pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na velikosti pozemků tvořících jednotný funkční celek s RD
- Obrázek č. 22 Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na konstrukčním systému stavby
- Obrázek č. 23 Graf závislosti rozdílu pořizovací ceny funkčního celku a jeho tržní hodnoty na konstrukčním systému stavby s vyznačením extrémů
- Obrázek č. 24 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na konstrukčním systému stavby
- Obrázek č. 25 Graf závislosti rozdílu rozpočtované ceny stavby a tržní hodnoty stavby na konstrukčním systému stavby s vyznačením VN č. 9
- Obrázek č. 26 Mapa okresu Opava s vyznačenými rozdíly tržní hodnoty funkčního celku a nákladů na jeho pořízení u daných věcí nemovitých, mapový podklad [21]

Obrázek č. 27 Mapa okresu Opava s vyznačenými jednotkovými cenami za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, mapový podklad [21]

Seznam tabulek

- | | |
|--------------|---|
| Tabulka č. 1 | Základní informace o věci nemovité č. 9 |
| Tabulka č. 2 | Přehled cen a hodnot věci nemovité č. 9 |
| Tabulka č. 3 | Přehled vymezených kvalitativních lokalit v okrese Opava, podobně také v [23] |
| Tabulka č. 4 | Porovnání jednotkových cen za m ³ obestavěného prostoru rodinného domu |

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Informační karty věcí nemovitých databáze
- Příloha č. 2 Výpočtové tabulky databáze
- Příloha č. 3 Tržní ocenění - věc nemovitá č. 9
- Příloha č. 4 Rozpočet stavby rodinného domu – věc nemovitá č. 9
- Příloha č. 5 Ocenění dle platného cenového předpisu – věc nemovitá č. 9
- Příloha č. 6 Určení směrné hodnoty nemovité věci – věc nemovitá č. 9