



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

ZHODNOCENÍ CENY STAVEBNÍHO OBJEKTU PŘI JEHO REKONSTRUKCI NA NEBYTOVÉ PROSTORY

EVALUATION OF A CONSTRUCTION IN TERMS OF ITS REDEVELOPMENT INTO
NON-RESIDENTIAL PREMISES

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MARTIN TUSCHER

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PETR AIGEL, Ph.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Martin Tuscher

který/která studuje v magisterském studijním programu

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci na nebytové prostory

v anglickém jazyce:

Evaluation of a Construction in Terms of its Redevelopment into Non-residential Premises

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci na nebytové prostory v závislosti na velikosti obce. Účelem je sestavení rozpočtu na rekonstrukci a určení hodnoty objektu před a po rekonstrukci.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je zhodnocení ceny stavebního objektu, po rekonstrukci vedoucí ke změně účelu užívání (změna z bytového prostoru na nebytový prostor). Stavební objekt bude oceněn podle vyhlášky jako bytový prostor, následně po rekonstrukci jako nebytový prostor. Současně bude sestaven rozpočet na rekonstrukci. V závěru bude provedena analýza vlivu zhodnocení ceny stavebního objektu po rekonstrukci.

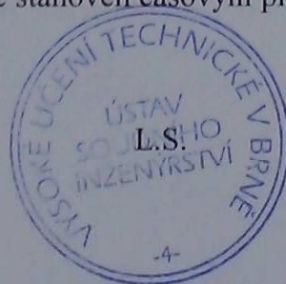
Seznam odborné literatury:

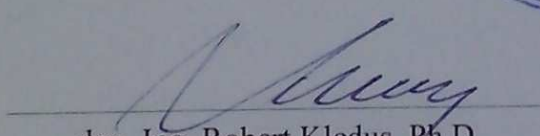
- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2012. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2011 Brno. ISBN 978-80-7204-825-0.
- Tichá, A., Marková, L., Puchýř, B. Ceny ve stavebnictví I URS s.r.o., Brno 1999
- Tichá, Alena, Marková Leonora. a kolektiv Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě díl I a II VUT FAST, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2004

Vedoucí diplomové práce: Ing. Petr Aigel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 14.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceněním nemovité věci před a po změně účelu užívání. Práce je rozdělena na dvě části. V teoretických vstupech jsou definovány oblasti, které se týkají oceňování nemovitých věcí. V praktické části je již řešena případová studie, která je zaměřena na ocenění nemovité věci a jaký dopad na cenu nemovité věci bude mít změna účelu užívání. Se změnou účelu užívání z bytové jednotky na prostory určeny k podnikání souvisí stavební úpravy, které byly oceněny rozpočtářským programem. V závěru je analyzována cena nemovité věci před a po změně účelu užívání a její vyhodnocení.

Abstract

The thesis deals with valuation of real property before and after change the purpose of use. The thesis is divided into two parts. In the theoretical inputs are defined areas related to real estate assessment. Cases study is dealt in the practical part. Case study is focused on real estate assessment and deals with determination of the impact on price of real property when will be changed the purpose of use. Also construction works related with change the purpose of use from residential unit to area intended to business. Construction works were calculated by budgeting programme. In the end is analysed price of real property before the purpose of use and after the purpose of use and evaluation of this price.

Klíčová slova

Bytový prostor, prostor určený k podnikání, oceňování, rozpočet.

Keywords

Residential area, area intended to business, assessment, budget.

Bibliografická citace

TUSCHER, M. *Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci na nebytové prostory*. Brno, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 87 s, 4 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Petr Aigel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne ...10.10.2014...

.....

Podpis autora

Ing. Martin Tuscher

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval panu Ing. Petru Aigelovi, Ph.D. za cenné připomínky a rady, ale hlavně za čas a trpělivost, kterou mi věnoval nejen při konzultaci této práce.

OBSAH

1. Úvod.....	10
2. Základní pojem cena a hodnota	11
2.1 Cena	11
2.1.1 Cena pořizovací	11
2.1.2 Cena reprodukční.....	11
2.1.3 Cena zjištěná	12
2.1.4 Cena mimořádná	12
2.1.5 Kupní cena.....	12
2.1.6 Jednotková cena.....	12
2.1.7 Obvyklá cena.....	13
2.1.8 Tržní cena v tísní	14
2.2 Hodnota	14
2.2.1 Věcná hodnota	14
2.2.2 Výnosová hodnota	14
3. Ocenění stavebního díla	15
3.1 Životní cyklus stavebního objektu	15
3.2 Předinvestiční fáze stavby a stanovení její ceny	16
3.2.1 Rozpočtový ukazatel.....	17
3.2.2 Karta rozpočtového ukazatel.....	18
3.2.3 Položkový rozpočet.....	19
3.3 Stavební trh.....	21

3.4	Realitní trh	22
4.	Změna v užívání stavby	23
4.1	Obecný popis formuláře oznámení změny v užívání stavby	23
4.2	Nemovitá věc.....	24
4.3	Byt	24
4.4	Prostor sloužící k podnikání	24
4.5	Rekonstrukce	25
5.	Metody oceňování.....	26
5.1	Ocenění staveb nákladovým způsobem.....	26
5.1.1	Oceňování jednotek nákladovým způsobem.....	28
5.2	Ocenění staveb porovnávacím způsobem	30
5.2.1	Ocenění bytové jednotky porovnávacím způsobem.....	34
5.3	Ocenění staveb pomocí výnosové metody	35
6.	Případová studie.....	38
6.1	Popis lokality oceňované nemovité věci	38
6.1.1	Obec a okolí nemovité věci	39
6.1.2	Umístění nemovité věci v obci	39
6.1.3	Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise	39
6.1.4	Připojení na inženýrské sítě	40
6.2	Popis oceňované nemovité věci.....	40
6.2.1	Konstrukční a stavebně technické řešení	41
6.2.2	Seznam podkladů.....	42
6.3	Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky.....	43
6.4	Rekonstrukce	56

6.4.1	Bourací práce	56
6.4.2	Nové stavební práce	60
6.5	Stanovení obvyklé ceny prostoru sloužící k podnikání.....	66
6.6	Vyhodnocení	79
7.	Závěr	81
8.	Literatura	83

1. ÚVOD

Bytová jednotka v centru města skýtá více možností, než jen rodinné bydlení. Další možností je například její přebudování na kancelářské prostory. Avšak tato změna s sebou nese riziko, jak velký bude rozdíl v ceně posuzovaného nemovitého majetku, před a po změně účelu užívání. Zdali se vůbec majitelé této přestavba vyplatí a jaké by změna měla finanční dopady.

Předmětem této diplomové práce je ocenění bytové jednotky v centru města Brna. Po sestavení databáze komparací bytových jednotek a zjištění ceny obvyklé, bude na základě požadavků majitele nemovité věci vyhotoven návrh přestavby bytové jednotky a veškeré bourací a stavební práce budou oceněny v rozpočtářském programu. Po této přestavbě nastane změna účelu užívání z bytové jednotky na prostory určeny k podnikání, respektive na kancelářské prostory.

Pro nově vzniklou nemovitou věc bude sestavena další databáze komparací a na jejich základě bude stanovena předpokládaná cena obvyklá tohoto nově vzniklého kancelářského prostoru.

Na přání majitele bytové jednotky musí být celá přestavba na kancelářský prostor provedena tak, aby se v případě potřeby dal kancelářský prostor lehce přebudovat zpět na bytovou jednotku a to bez větších nákladů na stavební činnost.

2. ZÁKLADNÍ POJEM CENA A HODNOTA

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Je upravena pomocí zákona o cenách č. 526/1990 Sb [1], kde je tento výraz definován jako finanční suma dohodnuta při prodeji a nákupu zboží, mezi dvěma stranami anebo je stanovena zvláštním předpisem, kde takovou cenu nelze využít k prodeji. Cena může být jak veřejná, tak i tajná. Avšak v obou případech zůstává historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě přisuzované jinými osobami.

Oproti tomu hodnota nevyjadřuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Dle ekonomické koncepce, hodnota vyjadřuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby a to k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje celá řada druhů hodnot, jako je například hodnota věcná, výnosová, tržní, střední aj. Každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Proto je při oceňování nezbytně nutné naprosto přesně definovat, jaká je skutečně zjišťovaná hodnota. [2]

2.1 CENA

2.1.1 CENA POŘIZOVACÍ

Pořizovací cena je cena, za kterou bylo možné věc koupit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se cena pořizovací vyskytuje v účetnictví, kde je definována v zákoně č. 563/91 Sb. v § 25 odst. (5) písm. a) jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“. [§ 25, 3]

2.1.2 CENA REPRODUKČNÍ

Reprodukční cena je cena, za kterou bylo možné porovnatelnou nebo stejnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tuto cenu lze zjistit pomocí

položkového rozpočtu nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se určuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. [2]

2.1.3 CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena zjištěná je stanovena dle cenového předpisu. V současné době se jedná o zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. Jedná se o cenu, která je určena dle zákona č. 151/1997 Sb. jinak, než cenou obvyklou nebo cenou mimořádnou. [4]

2.1.4 CENA MIMOŘÁDNÁ

Cena mimořádná je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího či kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. [2]

2.1.5 KUPNÍ CENA

Kupní cena je obvykle vyjádřena peněžitou částkou a je podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Na výši určení kupní ceny se musí dohodnout kupující společně prodávajícím v rámci uzavření kupní smlouvy. Dle § 2080 občanského zákoníku je „kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení“. [§ 2080, 5]

2.1.6 JEDNOTKOVÁ CENA

Jednotková cena představuje cenu za jednotku, kterou může být m³, m², m, ks, ha, t.

JCS – jednotková cena srovnávaného objektu.

JCO – jednotková cena oceňovaného objektu. [2]

Jednotková cena srovnávaného objektu se použije tehdy, známe-li cenu konkrétního porovnávaného objektu, na kterém jsou zjistitelné stejné jednotky,

jako u oceňovaného objektu. Přepočtem této ceny na měrnou jednotku se zjistí cena oceňovaného objektu.

2.1.7 OBVYKLÁ CENA

Cena obvyklá je cena, za kterou je možné věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Pro bankovní účely je výsledkem ocenění především odhad ceny obvyklé. Cenu obvyklou lze také definovat jako cenu tržní nebo cenu obecnou.
[2]

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2 odst. (1), je cena obvyklá definována 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 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 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.“ [§ 2, 4]

Jak vyplývá z definice, k určení odhadu ceny obvyklé je zapotřebí provést poměrně rozsáhlou a náročnou analýzu. Ve zkratce můžeme říci, že se jedná o cenu, která by měla být dosažena při prodeji a za kterou by měla být prodána stejná nebo obdobná věc. Avšak musíme zohlednit veškeré okolnosti, které cenu ovlivňují a upravují ji.

Cena obvyklá se nejčastěji zjišťuje porovnáváním s již realizovanými prodeji a koupěmi stejných nebo obdobných věcí v daném místě a čase. Ovšem jen tehdy, zdali jsou dostupné veškeré potřebné informace. V případě, že tyto informace nejsou k dispozici, je zapotřebí použít náhradních dostupných informací. Lze například využít nabídkové ceny z inzerce realitních kanceláří. Tyto nabídkové ceny je zapotřebí upravit koeficientem 0,85-0,9 a to z důvodu provizí, které jsou k inzerovaným cenám povětšinou připočteny. [2]

2.1.8 TRŽNÍ CENA V TÍSNI

Tržní cena v tísní je pojem, který používají banky pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. [2] Respektive se jedná o cenu, za jakou by banky nebo stavební spořitelny nemovitost prodaly, v případě finančních potíží klienta, při nuceném prodeji.

2.2 HODNOTA

2.2.1 VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota neboli substanční hodnota, je reprodukční cena, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [2]

2.2.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA

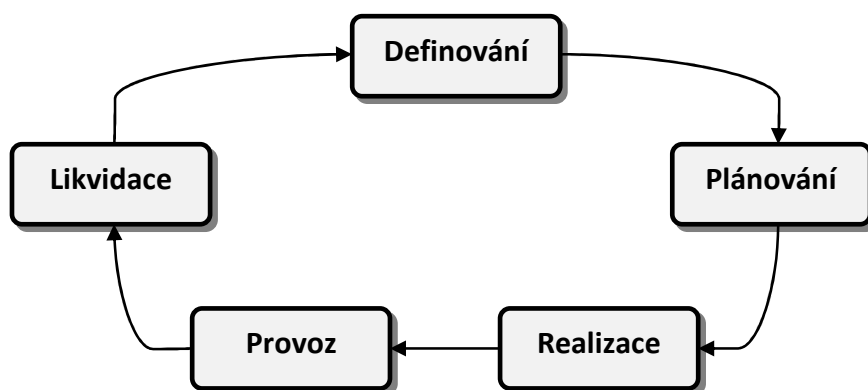
Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Zjednodušeně se dá říci, že jde o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úrok z této jistiny byl stejný, jako čistý výnos z nemovitosti. Pojem výnosová hodnota znamená to samé, co pojmem kapitalizovaná míra zisku. [2]

3. OCENĚNÍ STAVEBNÍHO DÍLA

Celé stavební dílo prochází svým životním cyklem a v každé jeho fázi lze určit jeho cenu. Počínaje prvotní cenou v předinvestiční fázi (přípravné), přes samotnou výstavbu stavebního díla až po jeho dokončení a užívání.

3.1 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVEBNÍHO OBJEKTU

Každý stavební objekt, nehmle na jeho prostorové uspořádání, velikost či účel, prochází životním cyklem. Tento cyklus stavby lze definovat jako časové období od prvopočátečního vzniku myšlenky na stavbu, přes její přeměnu v záměr, kdy probíhá její projektování, realizace a užívání až do její likvidace.



Obr. 1: Životní cyklus stavebního díla. [7]

Celý cyklus je přesně rozdělen do 4 fází (Tab.1). Jedná se o předinvestiční fázi, kde dochází k iniciování a definování myšlenek. Další fází, která navazuje na předinvestiční fázi, je investiční. Zde dochází k samotnému plánování a realizaci stavebního díla. Investiční fáze končí dokončením stavebního díla a jeho předáním majiteli. V tu chvíli začíná fáze provozní, kdy je stavební dílo užíváno a slouží svému počátečnímu záměru. Poslední fází je likvidace. Tato fáze uzavírá životní cyklus stavebního díla a nastává tehdy, když stavební dílo již neslouží k užívání nebo je nedostatečně uzpůsobené k užívání. Na základě těchto kritérií lze přesně postupovat při tvorbě ceny stavebního díla.

Utváření ceny a stanovení hodnoty stavebního díla je přesně vymezeno zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., kde jsou zaznamenány podmínky pro tvorbu a užívání jednotlivých cen. [4]

Životní cyklus stavebního díla					
Fáze předinvestiční		Fáze investiční		Fáze provozní	Fáze likvidační
Iniciování	Definování	Plánování	Realizace	Provoz	Likvidace
Fáze výstavby stavebního díla				Fáze užití stavebního díla	

Tab. 1: Fáze životního cyklu stavebního díla. [7]

3.2 PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE STAVBY A STANOVENÍ JEJÍ CENY

V předinvestiční fázi, je pro investora nejdůležitější zjištění, zdali bude jeho investice efektivní či nikoliv. Nákladů na stavební dílo, které musí investor vynaložit, je celá řada. Proto vzniká potřeba všechny tyto náklady jasně definovat a utřídit. V úrovni zadání stavby je zapotřebí zpracovat předběžný propočet nákladů a v úrovni projektu je zapotřebí zpracovat souhrnný rozpočet.

Náplň a forma souhrnného rozpočtu se vyvíjí s průběhem ekonomických reforem a není zatím ustálená. Podle dosavadních zvyklostí byly členěny celkové náklady stavby do 11 hlav označovaných římskými číslicemi (nebo písmeny) podle zrušené vyhlášky č. 5/87 Sb., o dokumentaci staveb (nebo vyhlášky č. 43/90 Sb., o projektové přípravě staveb) takto:

- I. Projektové a průzkumné práce;
- II. Provozní soubory;
- III. Stavební objekty;
- IV. Stroje a zařízení;
- V. Umělecká díla;
- VI. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby;
- VII. Práce nestavebních organizací;

- VIII. Rezerva;
- IX. Ostatní náklady;
- X. Vyvolané investice;
- XI. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby. [6]

Stanovení nákladů v jednotlivých hlavách probíhá různými způsoby dle jejich povahy. V tuto chvíli je pro nás nejdůležitější stanovení nákladů v hlavě III., kde je oceněna stavební část investice.

3.2.1 ROZPOČTOVÝ UKAZATEL

System oceňování staveb a stavebních objektů pomocí rozpočtového ukazatele se využívá v prvopočátku stádia plánování, kdy se pomocí ukazatele propočtou předběžné stavební náklady na stavební dílo či objekt.

Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb. Z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku, odpovídající danému druhu staveb. [8]

Pro správné určení předběžných stavebních nákladů, je důležité zvolit si správně měrnou jednotku, na kterou bude stavba oceňována. Na výběr máme ze dvou druhů měrných jednotek. První je měrná jednotka účelového charakteru, kterou může reprezentovat například: bytová jednotka, lůžko, žák, aj., nebo technickou jednotku, kterou může reprezentovat: m, m², m³, aj. [9]

3.2.2 KARTA ROZPOČTOVÉHO UKAZATEL

Pro zjednodušení stanovení ceny je zaveden prvek, zvaný karta rozpočtového ukazatele. Cenu lze stanovit na základě vlastních údajů, které jsme získali vlastní realizací stavebních děl a objektů. V opačném případě, pokud nemáme žádné vlastní data, lze vybrat z katalogu odborných institucí, které mapují větší množství stavebních děl a objektů, a proto může být jejich hodnotící faktor přesnější. V současnosti, karty rozpočtových ukazatelů, vydává společnost ÚRS Praha.

V každé kartě rozpočtového ukazatele je zpravidla obsaženo:

- Obor JKSO;
- Název, stručný popis a náčrt objektu;
- Náklady na měrnou jednotku;
- Počet jednotek;
- Rozpočtové náklady objektu;
- Zastavěná plocha;
- Užitná plocha;
- Obestavěný prostor;
- Účelová jednotka.

Pro co nejpřesnější stanovení nákladů, je zapotřebí správně zvolit rozpočtový ukazatel stavebního objektu tak, aby co nejpřesněji vystihoval charakter posuzovaného objektu. Stanovení charakteru proběhne pomocí porovnání typu dle JKSO, materiálu a technologických parametrů. V neposlední řadě rozhoduje i velikost posuzovaného a srovnávaného objektu.

Pro výpočet nákladů [Kč/objekt] pomocí rozpočtového ukazatele (RU) vybereme vhodnou měrnou jednotku (například lůžko nebo m³) a počet této vybrané měrné jednotky vynásobíme příslušným RU [Kč/m.j.] z karty. [9]

3.2.3 POLOŽKOVÝ ROZPOČET

Položkový rozpočet je jeden z nejdůležitějších dokumentů stavby. Využívá se ke stanovení poptávkové ceny stavebního díla. K vytvoření položkového rozpočtu je nutné disponovat projektovou dokumentací. Zde platí pravidlo, čím podrobnější a přesnější projektová dokumentace, tím je podrobnější a přesnější položkový rozpočet. Na základě tohoto dokumentu je stavba prováděna a fakturována. Jednotlivé ceny položek rozpočtu jsou určujícími pro stanovení fakturační ceny v návaznosti na objem provedených prací za dané období a odčerpáním množství provedených prací z položkového rozpočtu. [10]

Nedílnou součástí položkového rozpočtu by měl být výkaz výměr. Jedná se o přesný výpočet jednotlivých prvků stavebních konstrukcí a materiálů dle příslušné projektové dokumentace. Z nedostatečného nebo špatně vytvořeného výkazu výměr mohou při realizační fázi stavebního díla vznikat vícepráce, které navyšují schválený rozpočet.

Položkový rozpočet se skládá z několika částí, které v součtu stanovují cenu stavebního díla. Jedná se o:

$$CSO = ZSV = ZRN + VRN \quad (3-2-1)$$

- kde: CSO – cena stavebního objektu;
ZSV – základní stavební výroba;
ZRN – základní rozpočtové náklady;
VRN – vedlejší rozpočtové náklady. [9]

Základní rozpočtové náklady jsou stanoveny položkovým rozpočtem, respektive součtem dílčích částí rozpočtů a to hlavní stavební výrobou, přidruženou stavební výrobou a montáží. [9]

$$ZRN = HSV + PSV + M \quad (3-2-2)$$

Stanovení vedlejších rozpočtových nákladů se provede součtem ceny zařízení staveniště, provozních vlivů, územních vlivů, dopravních nákladů a ostatních nákladů.

$$VRN = ZS + PV + ÚV + DN + OS \quad (3-2-3)$$

kde: ZS – zařízení staveniště;

PV – provozní vlivy;

ÚV – územní vlivy;

DN – dopravní náklady;

OS – ostatní náklady. [9]

Pro stanovení cen oddílů HSV, PSV a M jsou v současné době k dispozici rozpočtovací programy s databází cen za stavební práce a materiály. Tyto databáze ČR vytváří ÚRS, RTS nebo Callida. V těchto oddílech se řadí stavební práce podle skupiny stavebních dílů a řemeslných oborů uvedených v TSKP v Tab. 2.

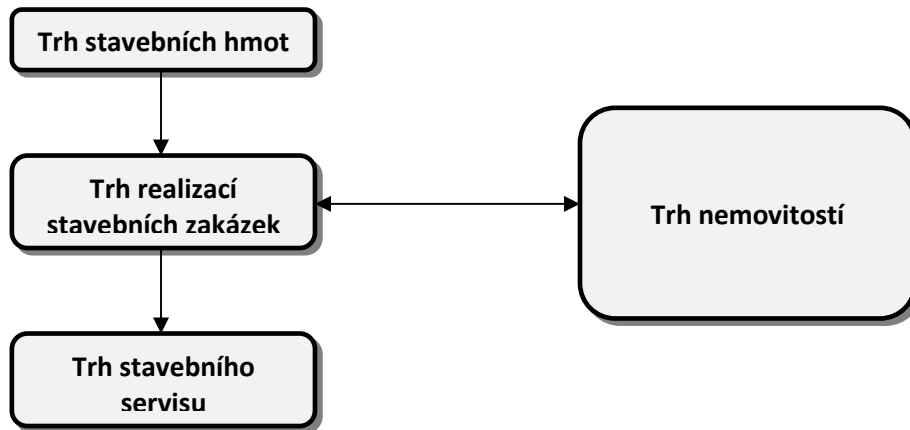
Práce HSV	
1	zemní práce
2	zvláštní zakládání, základy, zpevňování hornin
3	svislé a kompletní konstrukce
4	vodorovné konstrukce
5	Komunikace
6	úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní otvorů
8	trubní vedení
9	ostatní konstrukce a práce, bourání
Práce PSV	
71	Izolace
72	zdravotně technická instalace
73	ústřední vytápění
74	Silnoproud
75	Slaboproud
76	konstrukce ostatní
77	Podlahy
78	dokončovací práce
79	ostatní konstrukce a práce PSV

Tab. 2: Oddíly položkového rozpočtu a jejich členění. [9]

3.3 STAVEBNÍ TRH

Na stavebním trhu probíhá celá řada aktivit, které jsou realizovány v uceleném prostředí. V rámci stavebního trhu je možné rozlišit následující podkategorie trhů:

- a) Primární trh – trh realizace stavebních děl, kde dochází ke vzniku stavebního díla, které je výsledkem spolupráce investora a zhotovitele stavby
- b) Sekundární trhy – do této kategorie spadá trh stavebních hmot a technologických celků, trh stavebního servisu a také trh s nemovitostmi. [15]



Obr. 2: *Struktura stavebního trhu.* [15]

3.4 REALITNÍ TRH

Realitní trh je nedílnou součástí systému tržní ekonomiky a stavebnictví. Na realitním trhu se setkávají prodávající a kupující, tvoří se zde cena, předmětem obchodu jsou nemovité věci a další služby s nimi spojené.

4. ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Každé stavební dílo je určeno k užívání v daném rozsahu, pro které bylo navrženo. Tento rozsah byl navrhnout v projektové dokumentaci a byl předložen ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu nebo autorizovanému inspektorovi. Rozsah užívání dále prochází následným odsouhlasením při dokončení stavby a kolaudačním rozhodnutí, ohlášením stavby, rozhodnutím autorizovaného inspektora nebo dalšími způsoby uvedení stavebního díla do stavu užívání.

Prvotním krokem před započítím změny užívání je zjištění, v jaké lokalitě se objekt nachází a zdali jeho změna užívání koresponduje s územním plánem dané obce či města. Pokud se objekt nachází v lokalitě, kde jeho nové využití je v rozporu s územním plánem lokality, je nutné zažádat o výjimku z územního plánu. Tato změna musí být schválena příslušným stavebním úřadem.

Aby mohla být provedena změna v užívání stavby, je nutné předložit stavebnímu úřadu vyplněný formulář s předmětem: „Oznámení změny v užívání stavby“ a k němu připojit příslušené přílohy dle stavebního zákona č. 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. [13]

4.1 OBECNÝ POPIS FORMULÁŘE OZNÁMENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Pro získání kladného vyjádření stavebního úřadu se změnou užívání stavby je nezbytně nutné, aby bylo předloženo oznámení změny v užívání stavby, které musí splňovat předepsané náležitosti dané stavebním zákonem.

- Popis změny,
- Odůvodnění změny,
- Rozsah změny,
- Důsledky po změně v užívání,

- Doklad o vlastnictví stavby,
- Závazná stanoviska dotčených orgánů.

4.2 NEMOVITÁ VĚC

Za nemovité věci se považují pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stejně jako věcná práva k nim. Pokud je stanoveno právním předpisem, že určitá věc není součástí pozemku, a pokud není možné takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i takováto věc nemovitá. [5]

4.3 BYT

Dle občanského zákoníku představuje byt místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. [5]

Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu je stanoven byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Požadavku bytu odpovídá soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek. V souladu s účelovým určením bytu jako místností určených k bydlení je třeba, aby obsahoval především místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobilé, tj. obytné místnosti. [2]

4.4 PROSTOR SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

Prostor sloužící k podnikání byl kdysi nazýván nebytovým prostorem. Tento pojem představuje prostor nebo místnost, která je pronajata za účelem provozování podnikatelské činnosti a slouží převážně k podnikání, bez ohledu na to, je-li tento účel vyjádřen v nájemní smlouvě. [5]

4.5 REKONSTRUKCE

Stavební zákon pojem rekonstrukce přímo nedefinuje. Definuje pouze pojem stavební úpravy, což představuje změnu již dokončené stavby, kterou nedojde ke změně vnějšího půdorysného i výškového ohraničení stavby. Stavební úpravou může být rovněž zateplení pláště stavby. [14]

5. METODY OCEŇOVÁNÍ

5.1 OCENĚNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 10 odst. (1) se cena stavby vypočítá vynásobením počtu měrných jednotek a základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení v závislosti na účelu stavby.

Cena stavby se určí podle § 10 odst. (2):

$$CS = CS_N \times pp \quad (5-1)$$

kde: CS – cena stavby v Kč;

CS_N – cena stavby v Kč určena nákladovým způsobem;

pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

$$pp = I_T \times I_P \quad (5-2)$$

kde: I_T – index trhu;

I_P – index polohy.

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) \quad (5-3)$$

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

l – konstanta;

i – pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů.

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

(5-4)

- kde: P_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy;
 1 – konstanta;
 i – pořadové číslo znaku indexu polohy;
 n – počet znaků indexu polohy.

Cena stavby nákladovým způsobem se určí podle vzorce z § 11:

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

(5-5)

- kde: CS_N – cena stavby v Kč určena nákladovým způsobem;
 ZCU – základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, která je určena druhem a účelem užití stavby;
 P_{mj} – počet měrných jednotek stavby;
 o – opotřebení stavby v %;
 1 a 100 – konstanty.

ZCU – základní cena upravená se stanoví v korunách za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel stavby podle § 12 až § 21. (§ 12 Budova a hala, § 13 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, 14 Rekreační chata a zahrádkářská chata, § 15 garáž, § 16 Vedlejší stavba, § 17 Inženýrská a speciální pozemní stavba, § 18 Venkovní úpravy, § 19 Studna, § 20 Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, § 21 Oceňování jednotek.) Cena stavby se následně sníží o opotřebení, které se spočítá lineární nebo analytickou metodou. [11]

5.1.1 OCEŇOVÁNÍ JEDNOTEK NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 21 odst. (1) se cena jednotky zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 6.

Dle odstavce (2), se cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \quad (5-1-1)$$

kde: CJ_N – cena jednotky určena nákladovým způsobem v Kč,

CB_i – cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

pCB – cena příslušeného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i – pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n – počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

Dle odstavce (3) se cena bytu nebo nebytového prostoru určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU \quad (5-1-2)$$

kde: CB – cena bytu nebo nebytového prostoru,

PP – podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

ZCU – základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru.

Dle odstavce (4) se základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru určí podle vzorce

$$\mathbf{ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i}$$

(5-1-3)

kde: ZCU – základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč na m²,

ZC – základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč na m², uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,

b) u budovy a haly v příloze č. 8 a 9 k této vyhlášce,

K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K₁=1,000,

K₄ – koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$\mathbf{K_4 = 1 + (0,54 \times n)}$$

(5-1-4)

kde: 1 a 0,54 – konstanty,

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním

vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze 20 k této vyhlášce,

K_i – koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

5.2 OCENĚNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Porovnávací způsob vychází z porovnání věci se stejnou nebo obdobnou věcí a cenou sjednanou při jejím prodeji. Porovnávací metodu lze použít všude tam, kde pro porovnání existují vhodné podmínky, jako jsou podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek, časová aktuálnost. Tato metoda je zrcadlem situací na trhu, proto je základem této metody princip nabídky a poptávky. Při rostoucí poptávce, úměrně roste cena nemovitosti a naopak. Při oceňování stavby porovnávacím způsobem je zapotřebí brát v úvahu externí vlivy, které mohou na oceňovanou stavbu působit. Tyto vlivy je velmi důležité identifikovat. Jedná se zejména o regionální vlivy, dopravní dostupnost a obslužnost, životní prostředí, bezpečnost aj.

Znalec, při stanovení tržní ceny nemovitosti, čelí obvykle dvěma hlavním problémům a to jsou:

- Nalezení srovnatelné nemovitosti;
- Identifikování fyzikálních charakteristik a atributů oceňované nemovitosti.

Celý proces porovnávání začíná průzkumem trhu a sběrem relevantních dat a informací. Tyto informace a data mohou být získány prostřednictvím vlastního výzkumu, vlastních záznamů, popřípadě mohou být získané někým jiným. Realizovanou cenu můžeme zajistit přímo od účastníků konkrétních obchodů,

zprostředkovaně od dalších účastníků nebo na katastru nemovitostí. Zde jsou archivované veškeré kupní smlouvy vztahující se na obchod s nemovitostmi.

Správný výběr vzorků pro porovnávání závisí na tom, jeli předmětem ocenění nemovitost jako celek nebo její dílčí částí. Ve většině případů se používá k porovnání celek, protože k němu bývá vztažena nabídková i skutečně realizovaná cena. Při výběru porovnávaných nemovitostí je důležité upřednostňovat ty nemovitosti, které jsou v okolí oceňované nemovitosti. V případě absence obdobných nemovitostí v okolí, se použijí nemovitosti, jejichž poloha, využití, velikost či vybavení je srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Při oceňování nemovitosti porovnávací metodou, preferujeme nejaktuálnější vzorky v inzerci. Při získání několika jednotlivých výsledků, které bývají diametrálně odlišné, je hlavním úkolem, získat z výsledků pouze jeden.

Porovnání pomocí indexu odlišnosti:

$$I = K_1 \times K_2 \dots \times \dots K_n \quad (5-2-1)$$

kde: I – index odlišnosti;

K_1 - K_n – jednotlivé koeficienty úpravy;

$$CO = CS \times \frac{K_r}{I} \quad (5-2-2)$$

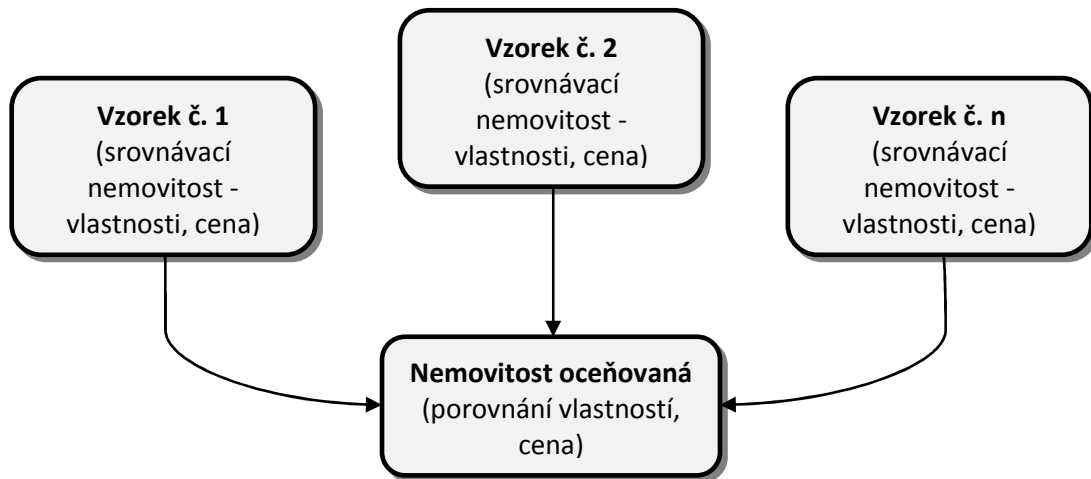
kde: CO – cena oceňovaného objektu;

CS – cena vzorku;

K_r – koeficient redukce pramene ceny.

V realitní praxi se používají dvě základní metody – metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání (například metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny – SJTC).

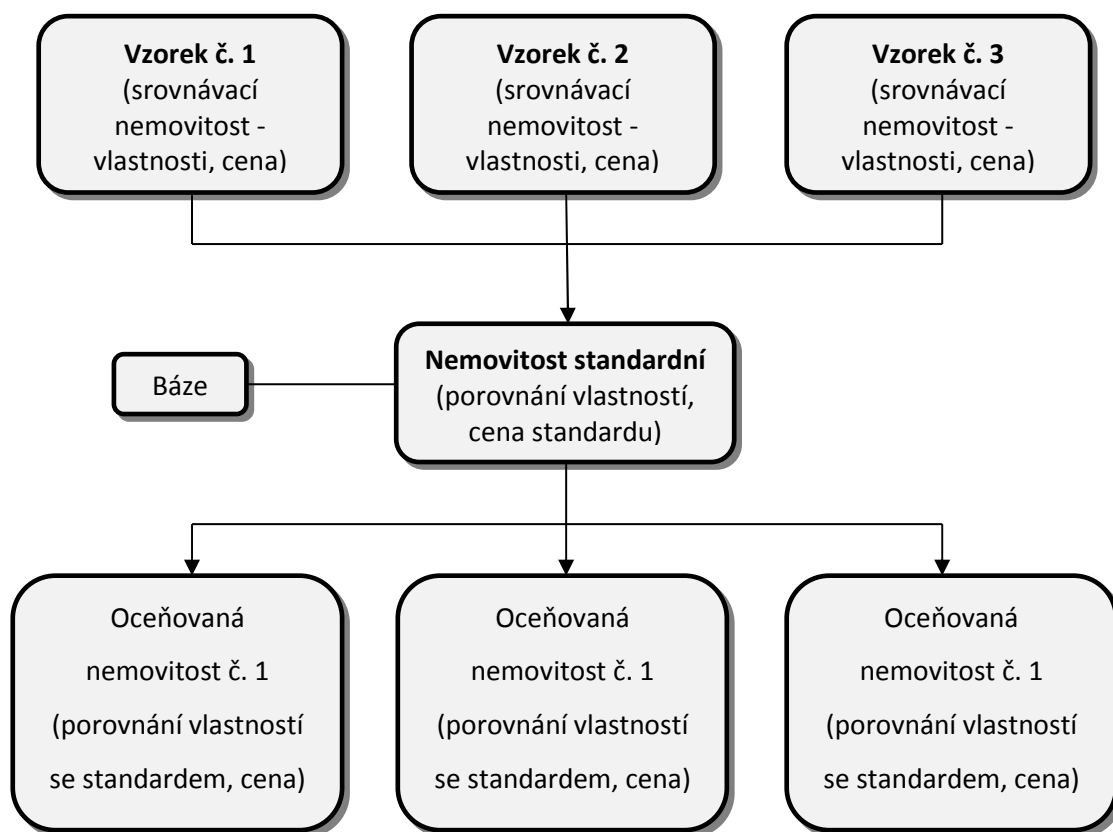
Metoda přímého porovnání (Obr. 3) je jednodušší, než metoda nepřímá (Obr. 4). Principem přímé metody je porovnání každé nemovitosti z vytvořené databáze s oceňovanou nemovitostí. Známa cena prodané nebo nabízené nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti (velikosti nemovitosti, technický stav, vybavenost aj.).



Obr. 3: Metoda přímého porovnání. [12]

Metoda SJTC, neboli „metoda bazická“ je metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána s objektem, který je přesně definovaný vlastnostmi a cenou. Cena objektu je stanoven na základě zpracované databáze nemovitostí.

[2] [12]



Obr. 4: *Metoda nepřímého porovnání.* [12]

Cena stavby porovnávacím způsobem se dle vyhlášky č. 441/2013 určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

(5-2-3)

kde: CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP – obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 ,

I_T – index trhu,

I_p – index polohy.

5.2.1 OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 38 odst. (1) se cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCB$$

(5-2-4)

kde: C_{Jp} – cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i – cena i-tého bytu v Kč,

pCB – cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i – pořadové číslo bytu v jednotce,

n – počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

(5-2-5)

kde: CB_p – cena bytu určena porovnávacím způsobem v Kč,

PP – podlahová plocha v m^2 ,

ZCU – základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_t – index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p – index polohy pozemku na kterém se nachází stavba s jednotkou podle v § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

(5-2-3)

kde: ZCU – základní cena upravená v Kč za m² podlahové plochy bytu,

ZC – základní cena v Kč za m² podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V – index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

(5-2-4)

kde: V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. [11]

5.3 OCENĚNÍ STAVEB POMOCÍ VÝNOSOVÉ METODY

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou

odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“ [2]

Výnosová hodnota nemovitosti se tedy rovná součtu všech očekávaných budoucích výnosů z nemovitosti, přepočtených na současnou hodnotu. Vlastník nemovitosti očekává, že mu z vlastnictví budou plynout také příjmy, které mu přiměřeně pokryjí původní investice. Lze tedy tvrdit, že nemovitost nebyla pořízena pro užívání vlastníka, ale pro vydělávání peněz. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se používá tento vztah:

$$C_v = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} \times 100\% \quad (5-3)$$

Tento vzorec lze použít v případě, kdy jsou výnosy po celou dobu užívání stavby konstantní a předpokládaná doba výnosů je velmi dlouhá.

V případě, že výnosy konstantní nebudou, nebo budou omezeny jen pro určitou dobu, nelze využít tento vztah. Pro stanovení výnosové hodnoty stavby lze jako univerzální vzorec použít:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) \quad (5-4)$$

- kde: C_v – výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem),
 n – počet budoucích let, po které budou dosahovány výnosy,
 t – rok, ze kterého je počítán výnos,
 Z_t – zisk předpokládaný v roce t ,
 Q – úročitel ($q = 1 + i = 1 + u / 100$).

Při stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je stěžejním úkolem správné určení úrokové sazby, která má významný vliv na výslednou hodnotu. Běžné bankovní úrokové sazby nezohledňují všechna kritéria, která by se do ceny nemovitosti měla promítnout. Mezi taková kritéria lze zařadit inflaci, cenu stavebních prací, rizikovost pronájmu, atd. V realitní praxi se lze setkat s tzv. mírou kapitalizace, která se využívá místo úrokové míry. [2] [12]

Výnosy z nemovitosti se počítají z nájemného, kterých by bylo možné reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. Při ocenění nemovitostí se uvažuje s čistým výnosem před zdanění. [2] Výnosový způsob se jen zřídka používá u bytů a rodinných domů. Nejčastější jeho použití je u komerčně využitelných projektů.

Do nákladů na dosažení výnosů z nájemného se započítává:

- daň z nemovitosti – výše daně se určí z daňového přiznání;
- pojištění stavby – 1,5 - 2,3 ‰ z reprodukční ceny stavby;
- opravy a údržba – 0,5 - 1,5 ‰ z reprodukční ceny stavby;
- správa nemovitosti;
- ztráty z nájmu – min 5 %;
- roční opotřebení a amortizace. [2]

6. PŘÍPADOVÁ STUDIE

Majitel několika rezidenčních a komerčních objektů v Brně, se rozhodl jednu z vlastněných bytových jednotek přestavět na kancelářské prostory, pro své vlastní potřeby. Majitel se rozhoduje, zdali se mu přestavba vyplatí a jaký to bude mít dopad na cenu nemovité věci.

Předmětem ocenění je tedy bytová jednotka, u níž bude na začátku stanovena cena obvyklá, po té bude sestaven položkový rozpočet na rekonstrukci a přestavbu z bytové jednotky na nebytové prostory, respektive na kancelářské prostory. U nově vzniklého kancelářského prostoru se opět stanoví cena obvyklá a určí se, jak velký nastal rozdíl v ceně, po změně užívání.

6.1 POPIS LOKALITY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitá věc se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-město v městské části Zábřovice. Brno-město má dle lexikonu měst a obcí celkově 378 327 obyvatel. Z toho městská část Brno-střed má celkem 64 318 obyvatel.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na ulici Milady Horákové. Z lokality je vynikající dostupnost jak do centra, tak i na nádraží vlakové a autobusové. Do centra se lze dopravit MHD, které projíždí kolem nemovité věci a v její blízkosti se nachází i zastávka. Samotná nemovitá věc leží v poměrně klidné lokalitě. V blízkosti se nachází náměstí 28. října a park Lužánky. V sousedství se nacházejí obdobné bytové domy, jako nemovitá věc, ve které je oceňovaná bytová jednotka. Oceňovaná nemovitá věc je zapsaná v LV č. 9035: pozemek s parcelním číslem 467 – zastavěná plocha a nádvoří.

6.1.1 OBEC A OKOLÍ NEMOVITÉ VĚCI

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	Krajské město
Počet obyvatel:	378 327
Obchod s potravinami resp. smíšené zboží:	V místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	Základní, střední, vysoké
Poštovní úřad:	V místě
Obecní úřad:	Úřad městské části
Stavební úřad:	V místě
Okresní úřad:	Magistrát města Brna v místě
Kulturní zařízení:	Kina, divadla, muzea, galerie
Sportovní zařízení:	Veškerá
Struktura zaměstnanosti:	Průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	Dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	Přiměřená
Hotely ap.:	V místě
Územní plán:	Existuje

Tab. 3: Informační tabulka o obci a okolí nemovité věci.

6.1.2 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI V OBCI

Poloha k centru:	Čtvrť činžovních domů s výborným spojením do centra
Vzdálenost k nádraží:	Cca 1 400 m
Vzdálenost k autobusové zastávce:	Cca 95 m
Dopravní podmínky:	Dobré
Terén:	Kopcovitý
Inženýrské sítě:	Vodovod, kanalizace, elektřina, zemní plyn

Tab. 4: Informační tabulka o umístění nemovité věci v obci.

6.1.3 MOŽNOSTI OHROŽENÍ, RADON, HLUK, IMISE

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Nemovitá věc sousedí s frekventovanou ulicí

Výskyt radonu:	Bytová jednotka se nachází v 2.NP, tudíž není v bezprostředním ohrožení radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	Není
Zdroj hluku v okolí:	Tramvajová trať
Jiné:	Není

Tab. 5: Informační tabulka o možném ohrožení v okolí nemovité věci.

6.1.4 PŘIPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Vodovod:	Přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	Přípojka z veřejného kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	Zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Zemní plyn:	Zaveden
Dálkové vytápění:	Zavedeno
Telefonní přípojka:	Zavedena

Tab. 6: Informační tabulka o možnosti připojení na inženýrské sítě.

6.2 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem ocenění je bytová jednotka v činžovním domě stojícím na parcele 467, který se nachází na ulici Milady Horákové v Brně v městské části Zábřdovice. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 ve druhém nadzemním podlaží. Vchod do činžovního domu je z ulice Milady Horákové. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Stavba splňuje současná kritéria činžovního domu, definovaného § 2 ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dle zápisu v katastru nemovitostí se oceňovaná bytová jednotka nachází v bytovém domě na parcele č. 467, která je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 272 m².

Věc hlavní: bytová jednotka č. 2 v bytovém domě č.p. 908.

Příslušenství k věci hlavní: žádné nebyly zjištěny.

6.2.1 KONSTRUKČNÍ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Stavba je z konstrukčního a materiálového hlediska navržena jako zděný objekt, založený na liniových základech – pasy z prostého betonu. Základová deska na pasech nemá hydroizolační vrstvu. Nosné obvodové a vnitřní zdivo je navrženo z plných pálených cihel. Jeho tloušťka je proměnlivá v závislosti na účelu stěny a výšce podlaží. V každém podlaží je zdivo ukončeno železobetonovým ztužujícím věncem, který také slouží jako překlady nad fasádními otvory. Obvodové zdivo není zatepleno z důvodu dostatečné tloušťky stěny, která téměř splňuje přijatelný prostup tepla konstrukcí. Překlady nad vnitřními otvory jsou řešeny monoliticky nebo z válcovaných I profilů. Stropní konstrukce je monolitická trámová deska, která je součástí železobetonových věnců. Střešní konstrukci tvoří nosná dřevěná konstrukce krovu s keramickou krytinou bez podstřešní fólie. Jednotlivá poschodí spojuje železobetonové schodiště.

Střecha:	Není.
Krytina:	Není.
Klempířské výrobky:	Oplechování parapetu z poplastovaného plechu.
Truhlářské výrobky:	Dveře – vnitřní jednokřídlové, hladké, plné i prosklené. Okna – plastové, otvíravé, sklápěcí. Parapety dřevěné laminátové.
Zámečnické výrobky:	Není.
Zdivo:	Vnější nosné konstrukce – cihla

	plná pálená na MVC. Vnitřní nosné konstrukce – cihla plná pálená na MVC.
Venkovní úprava stěn:	Vápenná štuková omítka s nátěrem.
Vnitřní úprava stěn:	Vápenná štuková omítka hladká, keramický obklad.
Stropy:	Železobetonový monolitický trámový strop.
Schodiště:	Není.
Podlaha a dlažba:	Keramická dlažba, vlysová dřevěná podlaha, linoleum.
Okna:	Plastová.
Dveře:	Dřevěné.
Vytápění:	Centrální.
Vzduchotechnika:	Větrání objektu je zajištěno především přirozeně okny v obvodovém plášti. Dále je ze VZT potrubí pro odvětrání digestoře a pro odvětrání WC.
Rozvod vody:	Studená a teplá voda.
Sanitární zařízení:	WC splachovací, umyvadlo, vana.
Kanalizace:	Z WC, kuchyně a koupelny.
Zdroj teplé vody:	Centrální.

Tab. 7: Informační tabulka konstrukčního a stavebně technického řešení.

Dispoziční uspořádání:

Chodba (4,7 m²), kuchyň (9,6 m²), ložnice (11,5 m²), obývací pokoj (23,4 m²), dětský pokoj (23,4 m²), koupelna (5 m²), wc (3,2 m²).

6.2.2 SEZNAM PODKLADŮ

1. Elektronický výpis z katastru nemovitostí (8.10.2014).
2. Projektová dokumentace – studie.

6.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY BYTOVÉ JEDNOTKY

Jelikož majitel požaduje vyčíslit skutečnou cenu bytové jednotky před změnou užívání, bude použita oceňovací metoda přímého porovnání. Stanovení ceny obvyklé se provede porovnáním podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí.

Hlavní stavba – bytová jednotka

Výpočet užitné plochy

Podlaží	Výpočet	Výsledek [m ²]
2.NP	4,7+9,6+11,5+23,4+23,4+5+3,2	80,8
Celkem		80,8

Jak již bylo zmíněno na začátku této kapitoly, pro ocenění dané nemovité věci bude použita metoda přímého porovnání. Princip této metody je podrobně vysvětlen v kapitole 5.2.

K porovnání se použijí bytové jednotky určené k prodeji z roku 2014. Všechny bytové jednotky, které byly vybrány k přímému porovnání, pocházejí z veřejných webových stránek Sreality [16]. Odlišnosti jednotlivých bytových jednotek budou zohledněny koeficienty $K1$ až $K8$, z nichž se vypočte index odlišnosti IO.

Databáze bytových jednotek

Databáze obsahuje 10 srovnávacích nemovitých věcí, které byly vybrány z webových stránek Sreality [16]. U každé bytové jednotky se nachází 8 koeficientů, které cenu nemovité věci buď zvyšují, či пониžují v návaznosti na oceňovanou nemovitou věc. Hodnota všech koeficientů oceňované nemovité věci je stanovena na „1“. V případě, že má bytová jednotka v databázi lepší parametry než bytová jednotka oceňovaná, zvyšuje se její index nejméně o 5 %

v závislosti na velikosti rozdílu. V případě, že má bytová jednotka v databázi horší parametry než bytová jednotka oceňovaná, snižuje se její koeficient nejméně o 5 % v závislosti na velikosti rozdílu.

K1 – Poloha (poloha, ve které se bytová jednotka nachází vůči nemovité věci oceňované),

K2 – Technický stav (stav bytové jednotky, ve kterém se nachází),

K3 – Sklep (součástí oceňované bytové jednotky je, či není sklep),


K4 – Doprava (vzdálenost do centra od oceňované bytové jednotky),



K5 – Velikost bytu (velikost bytové jednotky vůči bytové jednotce oceňované),

K6 – Standard vybavení (stáří a kvalita vybavení vůči bytové jednotce oceňované),



K7 – Patro (podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází vůči bytové jednotce oceňované),



K8 – Úvaha znalce.


Popis vzorku č.1		Cena
<p>Lidická, Brno - Veveří</p> <p>Prodej bytu 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví na ulici Lidická v centru města Brna. Rozloha bytu je 110m² + balkon a sklep. Byt prošel v roce 2012 rekonstrukcí, která zahrnuje nová plastová okna a dveře (vstupní dveře pancéřové), nové rozvody elektřiny a novou kuchyňskou linku. Byt se nachází ve velmi vyhledávané lokalitě. Hned u domu je největší Brněnský park Lužánky, zastávka MHD hned před domem a celková vybavenost okolí je na nejvyšší úrovni. Byt směřuje do vedlejší klidné ulice, kde je také možnost parkování. Byt má vlastní kombinovaný plynový kotel. V nejbližší době je v plánu nová fasáda domu, včetně rozvodů a na tuto rekonstrukci je ve fondu oprav našetřeno dostatečné množství peněz. Celkové měsíční náklady činí 6462,- Kč včetně fondu oprav a internetu UPC.</p>		3 800 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 110 m²</p> <p>Číslo zakázky: 197-N01845, Datum aktualizace: 22.06.2014</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,10
K2 – Technický stav	Rekonstrukce - 2012	1,10
K3 – Sklep	Ano	1,00
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,10
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	2. NP	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.2		Cena
<p>Vlhká, Brno - Zábřovice</p> <p>Byt 3+kk o výměře a užitné ploše 82 m² v osobním vlastnictví, poblíž centra Brna. Kompletní rekonstrukce bytu proběhla v roce 2012, nová fasáda a plastová okna v roce 2013. Byt se nachází v klidné ulici. Koupelna má vanu. Prostorná předsíň a samostatné WC. Měsíční náklady jsou nízké. Výměry: předsíň 12,97 m², první pokoj 29,30 m², druhý pokoj 19,24 m², obytná kuchyň 12,26 m², koupelna 4,80 m², WC 1,15 m², komora 2,36 m². Původní rekonstruované parkety. Nový kotel. Byt je v bezvadném stavu.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 82 m²</p> <p>Číslo zakázky: 2998005852, Datum aktualizace: 26.06.2014</p>		2 400 000 Kč
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Technický stav	Rekonstrukce - 2012	1,10
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	4. NP	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00


Popis vzorku č.3		Cena
<p>Francouzská, Brno - Zábrdovice</p> <p>Prodej bytu o velikosti 3 + kk v nově budovaném bytovém domě na ul. Francouzská. Tento byt se nachází v 1. NP domu a má přístup na zahrádku o velikosti 53 m2, která náleží k tomuto bytu. Možnost koupě parkovacího stání v 1. PP. Vytápění, ohřev vody a výroba el. energie je řešeno kogenerační jednotkou v domě - úspora plateb nákladů na bydlení až 30%. Občanská vybavenost, zastávky MHD a dopravní dostupnost od centra.</p>  <p>Užitná plocha: 82 m²</p> <p>Číslo zakázky: 3768815708, Datum aktualizace: 16.06.2014</p>		<p>3 390 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Technický stav	Novostavba	1,20
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	1. NP	0,95
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.4		Cena
<p>Milady Horákové, Brno - Zábrdovice</p> <p>Nabízíme prostory v novém administrativně-obytném komplexu Milada. Ten vyroste zhruba do dvou let v ulici Milady Horákové (za křižovatkou s třídou 28. října). V nabídce byty 3+kk. Terasy a lodžie do vnitrobloku, krásné výhledy z horních pater.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 84 m²</p> <p>Číslo zakázky: 3+kk MH, Datum aktualizace: 27.6.2014</p>		<p>3 100 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Technický stav	Novostavba	1,15
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Podstandard - nezařízen	0,90
K7 – Patro	3. NP	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.5		Cena
<p>Křenová, Brno - Trnitá</p> <p>Prodej bytu v osobním vlastnictví o celkové ploše 106 m². Byt prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2009. Plocha pokojů 25,20 m², 22,20 m², 24,91 m², kuchyně 13,35 m², přesíň 10,67 m², koupelna, WC a 2 komory.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 106 m²</p> <p>Číslo zakázky: 417601, Datum aktualizace: 24.06.2014</p>		<p>2 500 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,05
K2 – Technický stav	Rekonstrukce - 2010	1,10
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,05
K5 – Velikost bytu	Větší podlahová plocha	1,05
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	3. NP	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.6		Cena
<p>Tkalcovská, Brno - Zábrdovice</p> <p>Okres Brno - město, Zábrdovice. Prodej bytu 3,5+kk na ulici Tkalcovská v Brně k.ú. Zábrdovice. Nový byt se nachází v šestipodlažním cihlovém bytovém domě s výtahem, který prošel kompletní rekonstrukcí. Bytový dům MOZARTKA se nachází přímo u nákupního centra INTERSPAR na ulici Tkalcovská. Dům je vybaven osobním i nákladním výtahem. V mezonetovém bytě 3,5+kk se nachází pokoj s kuchyňským koutem, 3x pokoj, větší vstupní chodba, koupelna s WC. K bytu je možné dokoupit sklepní kóji o výměře 2 m² v 1.NP. Na podlahách položeno protiskluzové PVC v designu dřeva, okna plastová, v koupelně s WC dlažba a obklady. V každém bytě je zaveden internet, TV a telefon. Možnost dokoupení garážového stání v 1. nadzemním podlaží bytového domu nebo pronájem venkovního parkovacího stání uvnitř areálu. V areálu se nachází vratnice s rozvedeným bezpečnostním kamerovým systémem.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 75 m²</p> <p>Číslo zakázky: 583549788, Datum aktualizace: 26.08.2014</p>		<p>2 200 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Technický stav	Novostavba	1,15
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,90
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	5. NP	1,10
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.7		Cena
<p>Tkalcovská, Brno - Zábřovice</p> <p>Okres Brno-město, Zábřovice. Prodej bytu 3+kk na ulici Tkalcovská v Brně k. ú. Zábřovice. Nový byt se nachází v šestipodlažním cihlovém bytovém domě s výtahem, který prošel kompletní rekonstrukcí. Bytový dům MOZARTKA se nachází přímo u nákupního centra INTERSPAR na ulici Tkalcovská. Dům je vybaven osobním i nákladním výtahem. V mezonetovém bytě 3+kk se nachází pokoj s kuchyňským koutem, 2x pokoj, větší vstupní chodba, koupelna s WC. K bytu je možné dokoupit sklepní kóji o výměře 2 m2 v 1. NP. Na podlahách položeno protiskluzové PVC v designu dřeva, okna plastová, v koupelně s WC dlažba a obklady. V bytě je zaveden internet, TV a telefon. Možnost dokoupení garážového stání v 1. nadzemním podlaží bytového domu nebo pronájem venkovního parkovacího stání uvnitř areálu. V areálu se nachází vrátnice s rozvedeným bezpečnostním kamerovým systémem.</p>		2 450 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 99 m²</p> <p>Číslo zakázky: 929555292, Datum aktualizace: 18.06.2014</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Technický stav	Novostavba	1,15
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	5. NP	1,10
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.8		Cena
<p>Tkalcovská, Brno - Zábrdovice</p> <p>Okres Brno-město, Zábrdovice. Prodej bytu 3+kk na ulici Tkalcovská v Brně k. ú. Zábrdovice. Nový byt se nachází v šestipodlažním cihlovém bytovém domě s výtahem, který prošel kompletní rekonstrukcí. Bytový dům MOZARTKA se nachází přímo u nákupního centra INTERSPAR na ulici Tkalcovská. Dům je vybaven osobním i nákladním výtahem. V mezonetovém bytě 3+kk se nachází pokoj s kuchyňským koutem, 2x pokoj, větší vstupní chodba, koupelna s WC. K bytu je možné dokoupit sklepní kóji o výměře 2 m² v 1. NP. Na podlahách položeno protiskluzové PVC v designu dřeva, okna plastová, v koupelně s WC dlažba a obklady. V bytě je zaveden internet, TV a telefon. Možnost dokoupení garážového stání v 1. nadzemním podlaží bytového domu nebo pronájem venkovního parkovacího stání uvnitř areálu. V areálu se nachází vrátnice s rozvedeným bezpečnostním kamerovým systémem.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 97 m² Číslo zakázky: 2003297116, Datum aktualizace: 18.06.2014</p>		<p>2 330 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Technický stav	Novostavba	1,15
K3 – Sklep	Ne	0,95
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	5. NP	1,10
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.9	Cena																											
<p>Tkalcovská, Brno - Zábřovice</p> <p>Okres Brno-město, Zábřovice. Prodej pěkného, moderně zařízeného bytu v OV 3+kk na ulici Tkalcovská. Nový byt se nachází v šestipodlažním cihlovém bytovém domě s výtahem, k bytu patří garáž a sklep. V mezonetovém bytě 3+kk se nachází pokoj s kuchyňským koutem, 2 samostatné pokoje, větší vstupní chodba, koupelna a samostatné WC. Na podlahách je položeno protiskluzové PVC v designu dřeva, okna jsou plastová, v nich žaluzie a venkovní rolety proti slunci. V koupelně a na WC je dlažba a obklady. V ceně bytu je veškeré vybavení, 3 klimatizační jednotky LG s dálkovým ovládním v ceně 150 000 Kč, moderní nový nábytek, kuchyně od firmy Sykora na míru včetně vestavěných spotřebičů v ceně 350 000 Kč (lednice, mikrovlnná trouba, indukční deska, myčka, trouba – vše značky Whirlpool). V bytě je zaveden internet, TV a video zvonek včetně venkovní kamery. Nízké měsíční náklady přibližně 3 000 Kč. K bytu je možné dokoupit sklepní kóji o výměře 2 m² v 1. NP v ceně 50 000 Kč. Součástí prodeje bytu je i garážové stání v 1. NP budovy v ceně 300 000 Kč do osobního vlastnictví. V areálu je rozveden bezpečnostní kamerový systém. Byt je připraven ihned k nastěhování. Bytový dům MOZARTKA se nachází přímo u nákupního centra INTERSPAR na ulici Tkalcovská. Dům je vybaven osobním i nákladním výtahem.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 73 m²</p> <p>Číslo zakázky: 3562262620, Datum aktualizace: 24.06.2014</p>	<p>3 000 000 Kč</p>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="178 1476 550 1523">Koeficient</th> <th data-bbox="550 1476 1211 1523">Zdůvodnění hodnoty koeficientu</th> <th data-bbox="1211 1476 1406 1523">Hodnota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="178 1523 550 1570">K1 – Poloha</td> <td data-bbox="550 1523 1211 1570">Srovnatelná poloha</td> <td data-bbox="1211 1523 1406 1570">0,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1570 550 1617">K2 – Technický stav</td> <td data-bbox="550 1570 1211 1617">Novostavba</td> <td data-bbox="1211 1570 1406 1617">1,15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1617 550 1664">K3 – Sklep</td> <td data-bbox="550 1617 1211 1664">Ne</td> <td data-bbox="1211 1617 1406 1664">0,95</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1664 550 1711">K4 – Doprava</td> <td data-bbox="550 1664 1211 1711">Srovnatelná dopravní dostupnost</td> <td data-bbox="1211 1664 1406 1711">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1711 550 1758">K5 – Velikost bytu</td> <td data-bbox="550 1711 1211 1758">Srovnatelná podlahová plocha</td> <td data-bbox="1211 1711 1406 1758">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1758 550 1839">K6 – Standard vybavení</td> <td data-bbox="550 1758 1211 1839">Nadstandard - klimatizace</td> <td data-bbox="1211 1758 1406 1839">1,05</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1839 550 1886">K7 – Patro</td> <td data-bbox="550 1839 1211 1886">5. NP</td> <td data-bbox="1211 1839 1406 1886">1,10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="178 1886 550 1917">K8 – Úvaha znalce</td> <td data-bbox="550 1886 1211 1917">Srovnatelná nemovitost</td> <td data-bbox="1211 1886 1406 1917">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota	K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90	K2 – Technický stav	Novostavba	1,15	K3 – Sklep	Ne	0,95	K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00	K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00	K6 – Standard vybavení	Nadstandard - klimatizace	1,05	K7 – Patro	5. NP	1,10	K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota																										
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90																										
K2 – Technický stav	Novostavba	1,15																										
K3 – Sklep	Ne	0,95																										
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00																										
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00																										
K6 – Standard vybavení	Nadstandard - klimatizace	1,05																										
K7 – Patro	5. NP	1,10																										
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00																										

Popis vzorku č.10		Cena
<p>Zvěřinova, Brno - Černovice</p> <p>Prodej pěkného bytu 3+1 na ulici Zvěřinova, Brno - Černovice. Dispozice bytu: vstupní předsíň 5,25 m², obývací pokoj 20m², kuchyňský kout s jídelnou 11,70m², ložnice 20,10 m², dětský pokoj 13,40 m², koupelna 2,70 m², WC 1,04 m², lodžie 2,52 m². Byt je situován ve 4. patře cihlového domu, orientace bytu východ - západ, ve vnitrobloku je společná zahrada a hřiště. Vybavení bytu: kuchyňská linka s vestavěnou troubou a varnou plynovou deskou GORENJE, skleněný stůl a židle, ložnice - vestavěné šatní skříně, koupelna - sprchový kout, umyvadlo se skříňkou, závěsná toaletní skříňka, předsíň - knihovna, botník, vestavěné šatní skříně. Byt byl zrekonstruován v roce 2009 (kuchyň, koupelna, předsíň, nová plastová okna), podlahy: parkety, plovoucí podlaha, lino. V bytě je samostatný plynový kotel BAXI - na topení a ohřev vody, k bytu náleží sklep 5m², možnost využití také kočárkárny. Byt se nachází u řeky, blízko cyklostezka, MHD, dobrá občanská vybavenost, výborná dopravní obslužnost, parkování před domem. Měsíční náklady činí 3600,- Kč + fond oprav.</p>		3 000 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 80 m² Číslo zakázky: N02019, Datum aktualizace: 1.6.2014</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Technický stav	Rekonstrukce - 2009	1,10
K3 – Sklep	Ano	1,00
K4 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	0,95
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Standard vybavení	Standard	1,00
K7 – Patro	3. NP	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Č.	Poloha	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena možného prodeje oceň.
		Kč	pramen ceny	Kč	Poloha	Technický stav	Sklep	Doprava	Velikost bytu	Standard vybavení	Patro	Úvaha znalce		Kč
1	Brno - Lidická	3 800 000	0,90	3 420 000,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,33	2 571 429
2	Brno - Vlhká	2 400 000	0,90	2 160 000,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	2 057 143
3	Brno - Francouzská	3 390 000	0,90	3 051 000,00	0,90	1,20	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	3 145 361
4	Brno - Milady Horákové	3 100 000	0,90	2 790 000,00	1,00	1,15	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	2 846 939
5	Brno - Křenová	2 500 000	0,90	2 250 000,00	1,05	1,10	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,21	1 859 504
6	Brno - Tkalcovská	2 200 000	0,90	1 980 000,00	0,90	1,15	0,95	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,97	2 041 237
7	Brno - Tkalcovská	2 450 000	0,90	2 205 000,00	0,90	1,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	2 041 667
8	Brno - Tkalcovská	2 330 000	0,90	2 097 000,00	0,90	1,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	1 941 667
9	Brno - Tkalcovská	3 000 000	0,90	2 700 000,00	0,90	1,15	0,95	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,14	2 368 421
10	Brno - Zvěřinova	3 000 000	0,90	2 700 000,00	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	2 727 273
<i>Příměr</i>													Kč	2 360 064
<i>Směrodatná odchylka</i>													Kč	418 776
<i>Příměr minus směrodatná odchylka</i>													Kč	1 941 288
<i>Příměr plus směrodatná odchylka</i>													Kč	2 778 840
<i>Odhadovaná cena dle úvahy</i>													Kč	2 370 000
	K1	Koefficient pro úpravu polohy												
	K2	Koefficient pro úpravu technického stavu												
	K3	Koefficient pro úpravu existence sklepu												
	K4	Koefficient pro úpravu dostupnosti dopravy												
	K5	Koefficient pro úpravu velikosti bytu												
	K6	Koefficient pro úpravu vybavení domácnosti												
	K7	Koefficient pro úpravu patra												
	K8	Koefficient pro úpravu odborného odhadu znalce												
	Kr	Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
		Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											

Tab. 8: Zjištění ceny porovnávacím způsobem. [2]

Na základě odborné úvahy byla cena za bytovou jednotku stanovena na částku 2 370 000 Kč. Na základě porovnání trhu s obdobnými nemovitými věcmi by se tato nabídková cena měla setkat s poptávkou bez větších problémů.

6.4 REKONSTRUKCE

Majitel bytové jednotky, požaduje při rekonstrukci minimální zásahy do konstrukce bytu a to z důvodu, případné přestavby kancelářských prostor zpět na bytové prostory. Dále požaduje zachování kuchyňské linky, otopných těles a stoupaček.

6.4.1 BOURACÍ PRÁCE

Největší změnou v původní dispozici bytové jednotky je vybourání cihelné příčky, která rozděluje kuchyňský prostor s pokojem. Dále dojde k vytrhání podlahových parket v pokojích, ztržení linolea v chodbě a kuchyni a odsekání obkladů a dlažby v koupelně a WC. Pro úpravy svislých povrchů stěn budou odmontovány zařizovací předměty, jako je záchodová mísa, vana a umyvadlo. Dojde i k demontáži nové kuchyňské linky, která bude přesunuta a namontována do současné koupelny. V neposlední řadě dojde k vybourání současných vchodových dveří a k vyvěšení stávajících dveřních křídel, včetně odmontování prahů. Veškerá stavební suť bude ručně přesunuta do připraveného kontejneru na ulici, který bude následně vyvezen na skládku, pro tyto případy určenou.

Veškeré ceny za bourací práce jsou vykalkulovány v rozpočtářském programu KROS plus v databázi pro rok 2014.

REKAPITULACE ROZPOČTU

Stavba: Rekonstrukce bytu

Objekt: 01 - Bourací práce

Místo: Brno

Datum: 01.10.2014

Objednavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

Kód - Popis	Cena celkem [CZK]
1) Náklady z rozpočtu	17 908,01
HSV - Práce a dodávky HSV	11 692,59
9 - Ostatní konstrukce a práce-bourání	1 223,27
997 - Přesun sutě	10 469,32
PSV - Práce a dodávky PSV	6 215,42
725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty	407,70
766 - Konstrukce truhlářské	1 144,00
771 - Podlahy z dlaždic	416,31
775 - Podlahy skládané (parkety, vlisy, lamely aj.)	2 794,12
776 - Podlahy povlakové	508,12
781 - Dokončovací práce - obklady keramické	945,17
2) Ostatní náklady	0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)	17 908,01

Tab. 9: Rekapitulace rozpočtu bouracích prací.

ROZPOČET

Stavba: Rekonstrukce bytu

Objekt: 01 - Bourací práce

Místo: Brno

Datum: 01.10.2014

Objednavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady z rozpočtu							17 908,01
HSV - Práce a dodávky HSV							11 692,59
9 - Ostatní konstrukce a práce-bourání							1 223,27
1	K	962032431	Bourání zdiva cihelných z dutých nebo plných cihel pálených i nepálených na MV nebo MVC do 1 m3 vybourání příčky (d * š * h) 3,4*0,1*3	m3	1,020	785,00	800,70
			Součet		1,020		
2	K	968072455	Vybourání kovových dveřních zárubní pl do 2 m2 vybourání vchodových zárubní (š * h) 1,1*1,97	m2	2,167	195,00	422,57
			Součet		2,167		
997 - Přesun sutě							10 469,32
3	K	997013212	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 9 m ručně	t	4,811	711,00	3 420,62
4	K	997013501	Odvoz suti na skládku a vybouraných hmot nebo meziskládku do 1 km se složením	t	4,811	226,00	1 087,29
5	K	997013509	Příplatek k odvozu suti a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	19,244	9,78	188,21
6	K	997013831	Poplatek za uložení stavebního směsného odpadu na skládce (skládkovné)	t	4,811	1 200,00	5 773,20
PSV - Práce a dodávky PSV							6 215,42
725 - Zdravotnicka - zařizovací předměty							407,70
7	K	725110811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží demontáž klozetu (p) 1	soub	1,000	137,00	137,00
			Součet		1,000		
8	K	725210821	Demontáž umyvadel bez výtokových armatur demontáž umyvadla (p) 1	soub	1,000	90,70	90,70
			Součet		1,000		
9	K	7252208X1	Demontáž van vč. sifonu a výtokové armatury demontáž vany a příslušenství (p) 1	soub	1,000	180,00	180,00
			Součet		1,000		

766 - Konstrukce truhlářské							1 144,00
10	K	766662811	Demontáž truhlářských prahů dveří jednokřídlových	kus	8,000	27,60	220,80
			demontáž dveřních prahů (p)				
			8		8,000		
			Součet		8,000		
11	K	766691914	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídel dveří pl do 2 m2	kus	8,000	19,40	155,20
			vyvěšení dveřních křídel (p)				
			8		8,000		
			Součet		8,000		
12	K	766812820	Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových délky do 1,5 m	kus	4,000	192,00	768,00
			demontáž kuchyňské linky a příslušenství (p)				
			4		4,000		
			Součet		4,000		
771 - Podlahy z dlaždic							416,31
13	K	771573810	Demontáž podlah z dlaždic keramických lepených	m2	6,950	59,90	416,31
			vybourání keramické dlažby (d * š)				
			1,6*0,9+1,6*1,1+1,5*2,5		6,950		
			Součet		6,950		
775 - Podlahy skládané (parkety, vlýsy, lamely aj.)							2 794,12
14	K	775521800	Demontáž parketových tabulí s lištami lepenými	m2	58,700	47,60	2 794,12
			vytrhání parket masivních (d * š)				
			5,9*4+5,9*4+4,6*2,5		58,700		
			Součet		58,700		
776 - Podlahy povlakové							508,12
15	K	776511810	Demontáž povlakových podlah lepených bez podložky	m2	19,320	26,30	508,12
			demontáž linolea (d * š)				
			2,8*3,4+3,5*2,8		19,320		
			Součet		19,320		
781 - Dokončovací práce - obklady keramické							945,17
16	K	781473810	Demontáž obkladů z obkladaček keramických lepených	m2	19,650	48,10	945,17
			odsekání keramického obkladu (d * h)				
			5*1,5+9,5*1,5		21,750		
			- otvory (d * h)				
			-(0,7*1,5+0,7*1,5)		-2,100		
			Součet		19,650		

Tab. 10: Položkový rozpočet bouracích prací s výkazem výměr.

Z rekapitulace rozpočtu na bourací práce je patrné, že zásahy do konstrukcí jsou minimální a dosahují částky 17 908,01 Kč bez DPH.

6.4.2 NOVÉ STAVEBNÍ PRÁCE

Prvotní prací bude dodávka nových vchodových dveří. Poté bude vyrovnána plocha monolitického stropu anhydritovým samonivelačním potěrem v celé ploše bytu. Tento potěr bude od okolních stěn dilatován podlahovým páskem. Po vyschnutí vyrovnávací vrstvy podlahy budou opraveny vápenocementové štukové omítky v rozsahu 50 % plochy stěn.

Dalším krokem bude montáž kovové konstrukce podhledu z CD a UD prvků. Následuje zaklopení podhledu SDK deskami. Ve všech místnostech bude standardní deska typu A, pouze na WC bude deska impregnovaná H2 proti vlhkosti. Veškeré spáry budou přetaženy sádrovou stěrkou a zbroušeny. Do nosné konstrukce podhledu bude vložena tepelná izolace v podobě minerální vaty tl. 100 mm. Pro nový závěsný klozet bude namontován předstěnový modul a bude připojen na stávající odpadní síť a vodoinstalaci. Tato předstěna bude opláštěná SDK deskami H2. Veškeré sádrokartonové konstrukce budou natřeny penetračním nátěrem pro lepší přilnavost malířské barvy.

Ve všech místnostech, kromě nově vzniklé kuchyňky a WC, bude položen a přilepen na napenetrovanou konstrukci zátěžový koberec s kobercovými řezanými soklíky, ukončenými plastovou lištou. V kuchyňce a na WC bude položena keramická dlažba na flexibilní lepidlo. Přejechy mezi dlažbou a kobercem budou řešeny hliníkovým ukončovacím profilem pro plynulý přechod. Keramickým obkladem bude obloženo pouze WC do výšky 2 m. Keramický obklad bude také kolem umyvadla v kuchyňce. Vnitřní rohy obkladu, svislé i vodorovné, budou vyspárovány silikonem.

Kuchyňská linka, která byla demontována v kuchyni, bude přesunuta a namontována do původní koupelny na místo, kde byla vana. Dále namontován nový klozet a umyvadlo.

Staré ocelové zárubně budou překryty novými dřevěnými obložkami, do kterých se zavěsí nové dřevěné plné dveře.

Poslední úpravou bude dvojnásobné vymalování stěn a podhledu bílou směsí za sucha dobře otěruvzdorných.

REKAPITULACE ROZPOČTU			
Stavba:	Rekonstrukce bytu		
Objekt:	02 - Nové konstrukce		
Místo:	Brno	Datum:	01.10.2014
Objednavatel:		Projektant:	
Zhotovitel:		Zpracovatel:	
Kód - Popis			Cena celkem [CZK]
1) Náklady z rozpočtu			292 971,10
HSV - Práce a dodávky HSV			79 117,73
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní			67 958,51
9 - Ostatní konstrukce a práce-bourání			8 844,50
998 - Přesun hmot			2 314,72
PSV - Práce a dodávky PSV			213 853,37
725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty			7 930,33
726 - Zdravotechnika - předstěnové instalace			5 584,84
763 - Konstrukce suché výstavby			72 334,71
766 - Konstrukce truhlářské			70 333,46
771 - Podlahy z dlaždic			8 847,17
776 - Podlahy povelkové			32 750,15
781 - Dokončovací práce - obklady keramické			6 717,74
784 - Dokončovací práce - malby a tapety			9 354,97
2) Ostatní náklady			0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)			292 971,10

Tab. 11: Rekapitulace rozpočtu nových konstrukcí.

ROZPOČET

Stavba: Rekonstrukce bytu

Objekt: 02 - Nové konstrukce

Místo: Brno

Datum: 01.10.2014

Objednavatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Zpracovatel:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady z rozpočtu							292 971,10
HSV - Práce a dodávky HSV							79 117,73
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní							67 958,51
1	K	612325423	Oprava vnitřní vápenocementové štukové omítky stěn v rozsahu plochy do 50% místnosti (d * h) ((5,9+4)*2+(5,9+4)*2+(5,5+4,6)*2+(3,5+2,8)*2+(1,6+0,9+1,6+1,1)*2+(2,5+2,3)*2)*2,8 - otvory (d * h) -(0,8*1,97*8+0,7*1,97*6+1,1*1,97+2,2*2*3+1*2)	m2	220,471	202,00	44 535,14
					258,720		
					-38,249		
					Součet		220,471
2	K	632441212	Potěr anhydritový samonivelační tl do 35 mm C20 litý místnosti (d * š) 5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*0,9+1,6*1,1+2,5*2,3	m2	87,310	248,00	21 652,88
					87,310		
					Součet		87,310
3	K	632451494	Příplatek k cenám potěru za strojní přehlazení povrchu	m2	87,310	8,17	713,32
4	K	634112113	Obvodová dilatace podlahovým páskem v 80 mm mezi stěnou a samonivelačním potěrem místnosti (d) (5,9+4)*2+(5,9+4)*2+(5,5+4,6)*2+(3,5+2,8)*2+(1,6+0,9+1,6+1,1)*2+(2,5+2,3)*2 - otvory (d) -(0,8*8+0,7*6+1,1)	m	80,700	13,10	1 057,17
					92,400		
					-11,700		
					Součet		80,700
9 - Ostatní konstrukce a práce-bourání							8 844,50
5	K	949101111	Lešení pomocné pro objekty pozemních staveb s lešeňovou podlahou v do 1,9 m zatížení do 150 kg/m2 místnosti (d * š) 5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*1,1+2,5*2,3+1,6*0,9	m2	87,310	36,20	3 160,62
					87,310		
					Součet		87,310
6	K	952901111	Vyčištění budov bytové a občanské výstavby při výšce podlaží do 4 m místnosti (d * š) 5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*1,1+2,5*2,3+1,6*0,9	m2	87,310	65,10	5 683,88
					87,310		
					Součet		87,310

998 - Přesun hmot							2 314,72
7	K	998011001	Přesun hmot pro budovy zděné v do 6 m	t	12,512	185,00	2 314,72
PSV - Práce a dodávky PSV							213 853,37
725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty							7 930,33
8	K	725112021	Klozet keramický závěsný na nosné stěny s hlubokým splachováním odpad vodorovný montáž klozetu vč. příslušenství (p)	soubor	1,000	5 700,00	5 700,00
					1	1,000	
					Součet	1,000	
9	K	725211603	Umyvadlo keramické připevněné na stěnu šrouby bílé bez krytu na sifon 600 mm montáž umyvadla vč. příslušenství (p)	soubor	1,000	2 210,00	2 210,00
					1	1,000	
					Součet	1,000	
10	K	998725101	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty v objektech v do 6 m	t	0,042	484,00	20,33
726 - Zdravotechnika - předstěnové instalace							5 584,84
11	K	726111032	Instalační předstěna - klozet s ovládáním zepředu v 1200 mm závěsný do masivní zděné montáž modulu klozetu vč. příslušenství (p)	soubor	1,000	5 580,00	5 580,00
					1	1,000	
					Součet	1,000	
12	K	998726111	Přesun hmot tonážní pro instalační prefabrikáty v objektech v do 6 m	t	0,010	484,00	4,84
763 - Konstrukce suché výstavby							72 334,71
13	K	763121621	Montáž desek tl 12,5 mm na nosnou kci SDK stěna předsazená	m2	1,215	41,20	50,06
14	M	590305230	deska impregnovaná sdk "H2" 12,5 mm	m2	1,337	104,00	139,05
15	K	763131412	SDK pohled desky 1xA 12,5 TI 100 mm dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD místnosti (d * š)	m2	85,870	688,00	59 078,56
					5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*1,1+2,5*2,3	85,870	
					Součet	85,870	
16	K	763131452	SDK pohled deska 1xH2 12,5 TI 100 mm dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD místnosti (d * š)	m2	1,440	729,00	1 049,76
					1,6*0,9	1,440	
					Součet	1,440	
17	K	763131713	SDK pohled napojení na obvodové konstrukce profilem místnosti (d)	m	92,400	92,50	8 547,00
					(5,9+4)*2+(5,9+4)*2+(5,5+4,6)*2+(3,5+2,8)*2+(1,6+0,9+1,6+1,1)*2+(2,5+2,3)*2	92,400	
					Součet	92,400	
18	K	763131714	SDK pohled základní penetrační nátěr místnosti (d * š)	m2	88,525	22,40	1 982,96
					5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*1,1+2,5*2,3+1,6*0,9	87,310	
					wc - předstěna (d * h)		
					0,9*1,2+0,9*0,15	1,215	
					Součet	88,525	
19	K	998763100	Přesun hmot tonážní pro dřevostavby v objektech v do 6 m	t	1,444	1 030,00	1 487,32

766 - Konstrukce truhlářské							70 333,46
20	K	766660411	Montáž vchodových dveří 1křídlových bez nadsvětliku do zdiva	kus	1,000	2 120,00	2 120,00
21	M	6114416X1	dveře plastové vchodové 1křídlové otevíravé 110x220 cm vč. zárubně a kování	kus	1,000	18 750,00	18 750,00
22	K	766660171	Montáž dveřních křídel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	7,000	483,00	3 381,00
23	M	6116019X1	dveře dřevěné vnitřní hladké plně 1křídlové bílé 80x197 cm vč. kování	kus	4,000	2 600,00	10 400,00
			dveře š 800 (p)		4	4,000	
			Součet			4,000	
24	M	6116019X2	dveře dřevěné vnitřní hladké plně 1křídlové bílé 70x197 cm vč. kování	kus	3,000	2 600,00	7 800,00
			dveře š 700 (p)		3	3,000	
			Součet			3,000	
25	K	766682111	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl stěny do 170 mm	kus	7,000	857,00	5 999,00
26	M	611822580	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 8 - 17 cm,dub,buk	kus	7,000	3 010,00	21 070,00
			dveře š 700 (p)		3	3,000	
			dveře š 800 (p)		4	4,000	
			Součet			7,000	
27	K	766811152	Montáž korpusu kuchyňských skříněk horních na stěnu šířky do 1200 mm	kus	2,000	152,00	304,00
			montáž původní kuchyňské linky - horní díl (p)		2	2,000	
			Součet			2,000	
28	K	766811116	Montáž korpusu kuchyňských skříněk spodních na nožičky šířky do 1200 mm	kus	2,000	168,00	336,00
			montáž původní kuchyňské linky - spodní díl (p)		2	2,000	
			Součet			2,000	
29	K	998766101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 6 m	t	0,307	565,00	173,46
771 - Podlahy z dlaždic							8 847,17
30	K	771591111	Podlahy penetrace podkladu	m2	8,950	36,90	330,26
			místnosti - dlažba (d * š)				
			1,6*0,9+1,6*1,1+2,5*2,3		8,950		
			Součet			8,950	
31	K	771474112	Montáž soklíků z dlaždic keramických rovných flexibilní lepidlo v do 90 mm	m	13,600	66,00	897,60
			místnosti - dlažba - sokl (d)				
			(1,6+1,1+2,5+2,3)*2		15,000		
			- otvory (d)				
			-(0,7*2)		-1,400		
			Součet			13,600	
32	K	771574112	Montáž podlah keramických režných hladkých lepených flexibilním lepidlem do 9 ks/m2	m2	8,950	249,00	2 228,55

33	M	597611110	dlaždice keramické RAKO - koupelny ALLEGRO (bílé i barevné) 33,3 x 33,3 x 0,8 cm II. j.	m2	11,042	418,00	4 615,56
			místnosti - dlažba (d * š)				
			1,6*0,9+1,6*1,1+2,5*2,3		8,950		
			místnosti - dlažba - sokl (d * h)				
			((1,6+1,1+2,5+2,3)*2)*0,08		1,200		
			- otvory (d * h)				
			-(0,7*2)*0,08		-0,112		
			Součet		10,038		
34	K	771591171	Montáž profilu ukončujícího pro plynutý přechod (dlažby s kobercem apod.)	m	1,400	19,60	27,44
35	M	283186830	profil "U" ukončovací Al ALU - 20, 25x25x2 mm	m	1,540	129,00	198,66
36	K	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	15,000	30,10	451,50
			místnosti - dlažba - sokl (d)				
			(1,6+1,1+2,5+2,3)*2		15,000		
			Součet		15,000		
37	K	998771101	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 6 m	t	0,244	400,00	97,60
776 - Podlahy povlakové							32 750,15
38	K	776590150	Úprava podkladu nášlapných ploch penetrací	m2	78,020	15,00	1 170,30
39	M	611552200	penetrace THOMSIT R 760 (d 10 kg)	kg	15,604	135,00	2 106,54
40	K	7764911X3	Lepení textilního soklíku vč. soklové plastové ukončovací lišty	m	66,500	96,20	6 397,30
			místnosti - koberec - sokl (d)				
			(5,9+4+5,9+4+2,8+3,4+4,6+2,5+3,5+2,8)*2		78,800		
			-otvory (d)				
			-(0,8*8+0,7*2+1,1+3,4)		-12,300		
			Součet		66,500		
41	K	776572100	Lepení pásů povlakových podlah textilních	m2	83,340	57,00	4 750,38
42	M	697510110	koberec zátěžový-vysoká zátěž, Taurus 613, šíře 2 m	m2	91,674	199,00	18 243,13
43	K	998776101	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v do 6 m	t	0,250	330,00	82,50
781 - Dokončovací práce - obklady keramické							6 717,74
44	K	781495111	Penetrace podkladu vnitřních obkladů	m2	8,438	36,90	311,36
			místnosti - obklad (d * h)				
			(1,6+0,9)*2+1,98*0,6+1,5*1,5		8,438		
			Součet		8,438		
45	K	781474112	Montáž obkladů vnitřních keramických hladkých do 12 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	8,438	256,00	2 160,13
46	M	597610240	obkládačky keramické RAKO - koupelny INDIA (bílé i barevné) 25 x 33 x 0,7 cm I. j.	m2	9,282	414,00	3 842,75
47	K	781495115	Spárování vnitřních obkladů silikonem	m	11,000	31,70	348,70
			místnosti - obklad (h * p)				
			2*4+1,5*2		11,000		
			Součet		11,000		
48	K	998781101	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v do 6 m	t	0,137	400,00	54,80

784 - Dokončovací práce - malby a tapety							9 354,97
49	K	784221101	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za sucha dobře otěruvzdorných v místnostech do 3,80 m	m2	327,097	28,60	9 354,97
místnosti - stěny (d * h)							
((5,9+4+5,9+4+2,9+3,4+4,6+2,5+3,5+2,8+1,6+1,1+2,5+2,3)*2)*3+((1,6+0,9)*2)*1					287,000		
- otvory (d * h)							
-(2,2*2+2,2*2+2,2*2+1*2)-							
(0,8*1,97*8+0,7*1,97*5+1,1*2,1)-(3,4*3)					-47,213		
místnosti - strop (d * š)							
5,9*4+5,9*4+2,9*3,4+4,6*2,5+3,5*2,8+1,6*0,9+1,6*1,1+2,5*2,3					87,310		
Součet					327,097		

Tab. 12: Položkový rozpočet nových konstrukcí s výkazem výměr.

Pro nově budované konstrukce byla vykalkulovaná cena 292 971 Kč bez DPH. Tato cena vychází z databázových položek, které se ve velké míře pohybují o 15 až 25 % výše, než je skutečné ceny na trhu. Tato skutečnost je zapříčiněna stanovením průměrné ceny materiálu či práce, kdekoli v České republice. Teprve výběrovým řízením na hlavního dodavatele stavby bychom zjistili skutečnou tržní cenu prací a materiálu.

6.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PROSTORU SLOUŽÍCÍ K PODNIKÁNÍ

Původní účel bytové jednotky byl změněn na prostory sloužící k podnikání. V našem případě kancelářské prostory. Půdorys nově vzniklého kancelářského prostoru se nezměnil. Změnila se pouze dispozice, kde původní kuchyňská linka byla přesunuta do bývalé koupelny a byla vybourána zděná příčka mezi kuchyňským prostorem a pokojem. Spojením těchto dvou pokojů vznikl jeden velký pokoj tvaru L. Po rekonstrukci se v oceňované nemovité věci nacházejí 3 neprůchozí pokoje, malá kuchyňka, chodba a WC. Tento prostor je ideální pro vybudování malé kanceláře.

Dispoziční uspořádání:

Chodba (4,7 m²), pokoj (21,7 m²), pokoj (23,4 m²), pokoj (23,4 m²), kuchyň (5 m²), wc (3,2 m²).

Jako v předchozím případě, i zde ke stanovení obvyklé ceny použijeme porovnávací metodu. K porovnání se použijí kancelářské prostory, určené k prodeji z roku 2014. Všechny nemovité věci, které byly vybrány k přímému porovnání, pocházejí z veřejných webových stránek Sreality [16]. Odlišnosti jednotlivých nebytových prostor budou zohledněny koeficienty $K1$ až $K6$, z nichž se vypočte index odlišnosti IO.

Databáze nemovitých věcí

Databáze obsahuje 10 srovnávacích nebytových prostor, které byly vybrány z webových stránek Sreality [16]. Ke každé nemovité věci je přiřazeno 6 koeficientů, které cenu nemovité věci buď zvyšují, či snižují v návaznosti na oceňovanou nemovitou věc. Hodnota všech koeficientů oceňované nemovité věci je stanovena na „1“. V případě, že má nemovitá věc v databázi lepší parametry než nemovitá věc oceňovaná, zvyšuje se její index nejméně o 5 % v závislosti na velikosti rozdílu. V případě, že má nemovitá věc v databázi horší parametry než nemovitá věc oceňovaná, snižuje se její koeficient nejméně o 5 % v závislosti na velikosti rozdílu.

$K1$ – Poloha (poloha, ve které se nemovitá věc nachází vůči nemovité věci oceňované),

$K2$ – Technický stav (stav nemovité věci, ve kterém se nemovitá věc nachází, zjištěná při místním šetření),

$K3$ – Doprava (vzdálenost do centra vůči nemovité věci oceňované),



$K4$ – Velikost prostor (velikost nemovité věci vůči nemovité věci oceňované),


$K5$ – Patro (podlaží, ve kterém se nemovitá věc nachází vůči nemovité věci oceňované),

$K6$ – Úvaha znalce.

Popis vzorku č.1	Cena	
<p>Brno - Královo Pole</p> <p>Prodej nebytových prostor vhodných pro kancelář. Prostory jsou umístěny ve 3. NP bytového domu EDEN na ulici Purkyňové. Celková plocha je 57 m², místnosti jsou orientovány na východ. Dispoziční řešení je navrženo pro zřízení kanceláře s malým balkonem, samostatně přístupné pokoje s přípravou na připojení vody, odpadu i el. energie ve středu místnosti, vstup do koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. V zadní části této místnosti je umístěna malá kuchyňská linka. Možnost připojení internetu. Výborná občanská vybavenost a dostupnost do centra Brna.</p> <div data-bbox="264 622 1137 902"> </div> <p>Užitná plocha: 57 m²</p> <p>Číslo zakázky: 17177, Datum aktualizace: 29.06.2014</p>	<p>2 230 000 Kč</p>	
<p>Koeficient</p>	<p>Zdůvodnění hodnoty koeficientu</p>	<p>Hodnota</p>
<p>K1 – Poloha</p>	<p>Srovnatelná poloha</p>	<p>1,00</p>
<p>K2 – Technický stav</p>	<p>Novostavba</p>	<p>1,05</p>
<p>K3 – Doprava</p>	<p>Srovnatelná dopravní dostupnost</p>	<p>1,00</p>
<p>K4 – Velikost bytu</p>	<p>Menší užitná plocha</p>	<p>0,90</p>
<p>K5 – Patro</p>	<p>3. NP</p>	<p>1,00</p>
<p>K6 – Úvaha znalce</p>	<p>Srovnatelná nemovitost</p>	<p>1,05</p>

Popis vzorku č.2	Cena	
<p>Slovákova, Brno - Veverí</p> <p>Nabízíme k prodeji kancelářské prostory ve vyhledávané lokalitě Brno-střed, na ulici Slovákova, jen 3 minuty pěšky od centra města. Kancelářské prostory o celkové ploše 43,6 m², tvoří dvě průchozí kanceláře 22,3 m² a 11,9 m², a dále příslušenství: chodba, toaleta, kuchyňka. Prostory jsou elektronicky zabezpečené, na podlaze je keramická dlažba a plovoucí podlaha, svítidla jsou stropní zapuštěná, okna jsou orientována do dvora. Kanceláře jsou situovány ve 2. patře domu, který prošel v roce 2006 kompletní rekonstrukcí (nová střecha, veškeré rozvody, dřevěná okna). Kancelářské prostory je možné jednoduše přebudovat na byt velikosti 2+kk.</p> <div data-bbox="274 658 1190 943"> </div> <p>Užitná plocha: 44 m²</p> <p>Číslo zakázky: 145674, Datum aktualizace: 30.06.2014</p>	<p>2 250 000 Kč</p>	
<p>Koeficient</p>	<p>Zdůvodnění hodnoty koeficientu</p>	<p>Hodnota</p>
<p>K1 – Poloha</p>	<p>Srovnatelná poloha</p>	<p>1,00</p>
<p>K2 – Technický stav</p>	<p>Rekonstrukce - 2006</p>	<p>0,95</p>
<p>K3 – Doprava</p>	<p>Srovnatelná dopravní dostupnost</p>	<p>1,00</p>
<p>K4 – Velikost bytu</p>	<p>Menší užitná plocha</p>	<p>0,85</p>
<p>K5 – Patro</p>	<p>2. NP</p>	<p>1,00</p>
<p>K6 – Úvaha znalce</p>	<p>Srovnatelná nemovitost</p>	<p>1,00</p>

Popis vzorku č.3		Cena
<p>Úvoz, Brno - Brno-střed</p> <p>Nabízíme Vám v zastoupení majitele prodej obchodních prostor na frekventované ulici v Brně - Veverí, ulice Úvoz. Prostory o CP 90 m2 jsou umístěny v přízemí bytového domu s přímým vstupem z ulice. K dispozici jsou 3 místnosti, koupelna s toaletou, k dispozici je další toaleta a komora. Prostory jsou v původním stavu před rekonstrukcí, využití - obchodní prostor/kanceláře, popř. jako bytová jednotka o dispozici 3+kk.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 90 m²</p> <p>Číslo zakázky: 56654, Datum aktualizace: 25.06.2014</p>		<p>2 500 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,05
K2 – Technický stav	Zachovalý stav	0,95
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,00
K5 – Patro	1. NP	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00


Popis vzorku č.4		Cena
<p>Příkop, Brno - Zábřovice</p> <p>Prodej kancelářských prostor v IBC centru. Kancelář o výměře 59,2 m². Kancelář ve 3. patře přístupná po schodech nebo výtahem. Sociální zázemí k dispozici na patře, parkování před budovou nebo možnost pronájmu garáže.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 59 m²</p> <p>Číslo zakázky: 145474, Datum aktualizace: 25.06.2014</p>		<p>1 800 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Technický stav	Udržovaný stav	0,95
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,95
K5 – Patro	3. NP	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,05



Popis vzorku č.5	Cena																					
<p>Brno - Brno-město</p> <p>Prodej kancelářských prostor o velikosti cca 60 m², které se nachází v 3.NP/9 administrativní a obchodní budovy v samotném centru Brna. Přístup třemi výtahy vč. nákladního, oddělená sekce kanceláří od společných prostor budovy. Budova chráněna bezpečnostní službou 24 hodin denně, v přízemí recepce s nepřetržitým provozem. Dispozice: Nabízíme k prodeji kancelářskou jednotku o velikosti cca 60 m² v budově IBC. Budova IBC je zajímavá pro služby, které nabízí (obchody, restaurace, kavárny, Pošta, notář,...) Parkování je řešeno pro zákazníky buď před budovou nebo ve vnitrobloku budovy. Pro vlastníky je pak řešeno v podzemních garážích nebo ve vnitrobloku.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 60 m²</p> <p>Číslo zakázky: N/RSB/13049/14, Datum aktualizace: 23.6.2014</p>	<p>1 600 000 Kč</p>																					
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Koeficient</th> <th style="width: 50%;">Zdůvodnění hodnoty koeficientu</th> <th style="width: 20%;">Hodnota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K1 – Poloha</td> <td>Srovnatelná poloha</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K2 – Technický stav</td> <td>Udržovaný stav</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K3 – Doprava</td> <td>Srovnatelná dopravní dostupnost</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K4 – Velikost bytu</td> <td>Menší užitná plocha</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K5 – Patro</td> <td>3. NP</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 – Úvaha znalce</td> <td>Srovnatelná nemovitost</td> <td>1,05</td> </tr> </tbody> </table>	Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota	K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00	K2 – Technický stav	Udržovaný stav	0,95	K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00	K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,90	K5 – Patro	3. NP	1,00	K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,05	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota																				
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00																				
K2 – Technický stav	Udržovaný stav	0,95																				
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00																				
K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,90																				
K5 – Patro	3. NP	1,00																				
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,05																				

Popis vzorku č.6	Cena	
<p>Slovákova, Brno - Veverí</p> <p>Nabízíme k prodeji prostor pro vybudování kancelářských prostor na ulici Slovákova. Tento nově zbudovaný prostor se nachází v multifunkčním domě služeb, který byl kompletně rekonstruován v roce 2005. Celková plocha činná 86 m² - umístění ve 2.NP dvorního traktu s výhledem do klidné části se vzrostlou zelení. Prostory se skládají z recepcce, 5x samostatné prostory s okny, 2x samostatné WC, úklidová místnost a zázemí. Příčky jsou postaveny ze sádkokartonu a umožňují bezproblémové dispoziční změny i možnost rekolaudace na bydlení. Vybavení: dřevěná eurookna, dlažba, připojení na internet, klimatizace, zabezpečení, nové rozvody sítí, topení plynové centrální, kotelna v domě pro více jednotek.</p> <div data-bbox="320 692 719 978" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="746 692 1163 978" data-label="Image"> </div> <p>Užitná plocha: 86 m²</p> <p>Číslo zakázky: OK2OC135, Datum aktualizace: 13.06.2014</p>	<p>2 700 000 Kč</p>	
<p>Koeficient</p>	<p>Zdůvodnění hodnoty koeficientu</p>	<p>Hodnota</p>
<p>K1 – Poloha</p>	<p>Srovnatelná poloha</p>	<p>1,00</p>
<p>K2 – Technický stav</p>	<p>Rekonstrukce - 2010</p>	<p>0,95</p>
<p>K3 – Doprava</p>	<p>Srovnatelná dopravní dostupnost</p>	<p>1,00</p>
<p>K4 – Velikost bytu</p>	<p>Srovnatelná užitná plocha</p>	<p>1,00</p>
<p>K5 – Patro</p>	<p>2. NP</p>	<p>1,00</p>
<p>K6 – Úvaha znalce</p>	<p>Srovnatelná nemovitost</p>	<p>1,00</p>

Popis vzorku č.7	Cena																					
<p>Mojmírovo náměstí, Brno - Královo Pole</p> <p>Komerční prostor 215 v přízemí Park Rezidence o ploše 72,96m² s veškerým zázemím vhodný jako kancelář nebo specializovaná prodejna s vchodem z vnitrobloku. Možnost vybudování prostoru na míru a dle přání a zakoupení parkovacích stání v podzemním podlaží. Projekt Park Rezidence je soubor čtyř bytových domů s přízemními komerčními prostory na Mojmírově náměstí v Králově Poli, což je zárukou dobré občanské vybavenosti a dostupnosti. Jedinečné jsou soukromé zahrady pro relaxaci rezidentů i návštěvníků. Ke každému komerčnímu prostoru je možné koupit několik parkovacích stání jak pro zaměstnance, tak pro návštěvníky či klienty.</p> <div data-bbox="587 757 954 981" style="text-align: center;"> </div> <p>Užitná plocha: 73 m²</p> <p>Číslo zakázky: 211605, Datum aktualizace: 27.06.2014</p>	<p>2 800 000 Kč</p>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Koeficient</th> <th>Zdůvodnění hodnoty koeficientu</th> <th>Hodnota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K1 – Poloha</td> <td>Srovnatelná poloha</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K2 – Technický stav</td> <td>Novostavba</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K3 – Doprava</td> <td>Horší dopravní dostupnost</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K4 – Velikost bytu</td> <td>Menší užitná plocha</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K5 – Patro</td> <td>2. NP</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 – Úvaha znalce</td> <td>Srovnatelná nemovitost</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota	K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95	K2 – Technický stav	Novostavba	1,05	K3 – Doprava	Horší dopravní dostupnost	0,95	K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,95	K5 – Patro	2. NP	1,00	K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota																				
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95																				
K2 – Technický stav	Novostavba	1,05																				
K3 – Doprava	Horší dopravní dostupnost	0,95																				
K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,95																				
K5 – Patro	2. NP	1,00																				
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00																				

Popis vzorku č.8		Cena
<p>Rostislavovo náměstí, Brno - Královo pole</p> <p>Nabízíme prodej nebytového prostoru v přízemí cihlového domu na Rostislavově nám., Královo Pole. Výměra činí 63 m², dispozičně rozdělen jako 2+1, okna jsou do ulice. K dispozici kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, WC samostatné, v pokojích na podlaze parkety. Prostor lze využít jako kanceláře i jako byt. V budoucnu bude možné k prostoru přičlenit i prodejnu o výměře cca 40 m². Parkování před domem.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 63 m²</p> <p>Číslo zakázky: 0,158, Datum aktualizace: 11.06.2014</p>		<p>1 850 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Technický stav	Udržovaný stav	0,95
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	0,95
K4 – Velikost bytu	Menší užitná plocha	0,95
K5 – Patro	1. NP	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Popis vzorku č.9		Cena
<p>Příkop, Brno - Zábrdovice</p> <p>Prodej nebytové jednotky sestávající ze čtyř kanceláří, ve velmi atraktivním obchodně kancelářském centru IBC na ulici Příkop. Celková plocha kanceláří je 112 m², včetně kuchyňky a toalety. Jednotlivé kanceláře mají užitnou plochu 17 m², 35 m², 28 m², 18 m² + předsíní s WC a kuchyňskou linkou. Ve všech kancelářích je klimatizace. Kanceláře mohou zůstat zařízené. Možnost dokoupení dvou garážových stání, za zvýhodněnou cenu.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 112 m²</p> <p>Číslo zakázky: IBC, Datum aktualizace: 30.06.2014</p>		<p>3 100 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Technický stav	Udržovaný stav	0,95
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K4 – Velikost bytu	Větší užitná plocha	1,05
K5 – Patro	4. NP	0,95
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,05

Popis vzorku č.10		Cena
<p>Rosického náměstí, Brno - Žabovřesky</p> <p>Nabízíme k prodeji novostavbu obchodních prostor 80 m² v Žabovřeskách se vstupem z ulice. Prostory mají výbornou polohu a nachází se bezprostředně u zastávky MHD a jsou vhodné k zřízení kanceláří nebo jiného komerčního prostoru. Díky napojení na Dobrovského tunely jsou prostory velmi rychle dostupné z celého Brna. Nový polyfunkční objekt má 5 podlaží, v 1. a 2. nadzemním podlaží jsou prodejny a kancelářské prostory, v dalších patrech byty. Žádaná lokalita, výborná dostupnost do centra.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 80 m²</p> <p>Číslo zakázky: 08168B, Datum aktualizace: 05.06.2014</p>		<p>2 000 000 Kč</p>
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Technický stav	Novostavba	1,05
K3 – Doprava	Srovnatelná dopravní dostupnost	0,95
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná užitná plocha	1,00
K5 – Patro	1. NP	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00

Č.	Poloha	Cena požadovaná	Koef. re-dukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň.
		Kč	pramen ceny	Kč	Poloha	Technický stav	Doprava	Velikost prostor	Patro	Úvaha znalce		Kč
1	Brno - Skácelova	2 230 000	0,90	2 007 000,00	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	0,99	2 027 273
2	Brno - Slovákova	2 250 000	0,90	2 025 000,00	1,00	0,95	1,00	0,85	1,00	1,00	0,81	2 500 000
3	Brno - Úvoz	2 500 000	0,90	2 250 000,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 250 000
4	Brno - Příkop	1 800 000	0,90	1 620 000,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,05	0,95	1 705 263
5	Brno - Příkop	1 600 000	0,90	1 440 000,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	1,05	0,90	1 600 000
6	Brno - Slovákova	2 700 000	0,90	2 430 000,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2 557 895
7	Brno - Mojžírovo nám.	2 800 000	0,90	2 520 000,00	0,95	1,05	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	2 800 000
8	Brno - Rostislavovo nám.	1 850 000	0,90	1 665 000,00	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,81	2 055 556
9	Brno - Příkop	3 100 000	0,90	2 790 000,00	1,00	0,95	1,00	1,05	0,95	1,05	1,00	2 790 000
10	Brno - Rosického nám.	2 000 000	0,90	1 800 000,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1 800 000
<i>Průměr</i>											<i>Kč</i>	2 208 599
<i>Směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	417 542
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	1 791 057
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	2 626 141
<i>Odhadovaná cena dle úvahy</i>											<i>Kč</i>	2 210 000
	K1	Koeficient pro úpravu polohy										
	K2	Koeficient pro úpravu technického stavu										
	K3	Koeficient pro úpravu dostupnost dopravy										
	K4	Koeficient pro úpravu velikosti prostor										
	K5	Koeficient pro úpravu patra										
	K6	Koeficient pro úpravu odborného odhadu znalce										
	Kr	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										

Tab. 13: Zjištění ceny porovnávacím způsobem. [2]

Na základě odborné úvahy byla cena za prostory sloužící k podnikání stanovena na částku 2 210 000 Kč. Na základě porovnání trhu s obdobnými nemovitými věcmi by se tato nabídková cena měla setkat s poptávkou bez větších problémů.

6.6 VYHODNOCENÍ

Původně bytová jednotka, která sloužila pro 3 až 4 člennou rodinu, byla oceněna porovnávací metodou na 2 370 000 Kč. Na základě majitelových požadavků byla jednotka částečně zrekonstruována a přestavěna na prostory sloužící k podnikání, v našem případě na kancelářské prostory. Cena bouracích a stavebních prací byla vykalkulována pomocí rozpočtářského programu KROS plus. Bourací práce byly narozpočtovány na částku 17 908 Kč bez DPH a nové stavební úpravy na 292 971 Kč bez DPH. Celkově tedy 310 879 Kč bez DPH. Bourací práce byly prováděny na bytové jednotce, tím pádem tyto práce spadají do nižší sazby DPH – 15 %. Nové stavební práce probíhaly již na prostorách sloužící k podnikání, na které připadá sazba DPH 21 %. Nově vzniklé prostory byly následně oceněny porovnávací metodou na 2 210 000 Kč.

Bytová jednotka	2 370 000 Kč
Bourací práce	20 594 Kč
Stavební práce	354 495 Kč
Kancelářské prostory	2 210 000 Kč
Rozdíl ceny po změně užívání	
	160 000 Kč
Náklady na přestavbu celkem	
	375 089 Kč

Tab. 14: *Vyhodnocení cen a nákladů v Kč s DPH.*

Z tabulky č. 14 vyplívá, že cena obvyklá za oceňovanou nemovitou věc, po změně užívání poklesla o 160 000 Kč. V potaz musí být brány i náklady, které musely být vynaloženy na přestavbu z bytové jednotky na prostory sloužící k podnikání. Majitel by tudíž při změně užívání oceňované nemovité věci přišel

o 160 000 Kč ze svého majetku a tato částka by byla ještě navýšena o náklady, které provázely přestavbu nemovité věci. Celkem by tedy majitel jednorázově přišel, při změna užívání dle jeho požadavků, o cca 535 000 Kč s DPH.

7. ZÁVĚR

Práce byla rozdělena do logicky na sebe navazujících částí. V první části jsou vysvětleny pojmy cena a hodnota, oceňování staveb pomocí rozpočtářské metodiky. Další část je zaměřena na metodiku oceňování nemovitých věcí jak porovnávacím způsobem, tak nákladovým a výnosovým. V prvních dvou metodikách je popsán i postup oceňování bytové jednotky. V praktické části byla řešena případová studie zaměřena změnu účelu užívání nemovité věci a posouzena ekonomická výhodnost.

Cílem této diplomové práce bylo zjištění, o kolik se změní cena nemovité věci při změně užívání. V tomto případě se jednalo o přestavbu bytové jednotky na prostory určené k podnikání – kancelářské prostory. Majitel bytové jednotky měl několik požadavků, které byly důležité pro analýzu ceny. První požadavek omezoval bourací práce na co nejmenší zásahy do konstrukce a prodražování přestavby. Dalším požadavkem byla minimální míra úpravy kancelářského prostoru a to z důvodu, kdyby se majitel v budoucnu rozhodl kancelářské prostory zpětně přestavět na bytovou jednotku. Tyto dvě kritéria byly splněny a nově vzniklý kancelářský prostor lze bez větších nákladů zpětně přebudovat na bytovou jednotku.

K určení ceny obvyklé bytové jednotky byla použita porovnávací metoda. Byla sestavena databáze 10 komparací, které splňovaly minimální míru podobnosti, s oceňovanou bytovou jednotkou. Po úpravě komparací vybranými koeficienty, byla cena za bytovou jednotku stanovena na 2 370 000 Kč.

Následně proběhla kalkulace bouracích a stavebních prací dle požadavků majitele, které měly vést ke změně užívání z bytové jednotky na prostory sloužící k podnikání. Tyto práce byly sestaveny v rozpočtářském programu KROS plus v databázi pro rok 2014. Cena byla narozpočtována na 375 089 Kč s DPH. Tato cena je orientační a dalo by se říci, že i maximální. Přesnou, a určitě

i nižší cenu by bylo nutné zjistit vypsáním výběrovým řízením na rekonstrukci. Teprve nabídkové ceny stavebních firem, by určily skutečnou výši nákladů na přestavbu.

Po stavebních změnách byl nově vzniklý kancelářský prostor taktéž oceněn pomocí porovnávací metody, jako tomu bylo v předchozím případě. Byla taktéž sestavena databáze 10 komparací. Pomocí koeficientů byly komparace upraveny a výsledná cena oceňovaného kancelářského prostoru byla 2 210 000 Kč.

Rozdíl ceny nemovité věci před a po změně užívání činí 160 000 Kč. Práce spojené s přestavbou nemovité věci byly vyčísleny na 375 089 Kč. V případě, že se majitel rozhodne pro změnu užívání a rekonstrukci, jeho stálý i oběžný majetek jednorázově klesne o cca 535 000 Kč.

Z pohledu této analýzy není vhodné, aby si majitel přebudoval byt na kancelářské prostory. V případě špatné osobní ekonomické situace, by prodejem oceňovaných kancelářských prostor získal méně, než při prodeji bytové jednotky.

Avšak z širšího pohledu, by vybudováním kanceláře v centru Brna, mohl majitel získat výhodnou pozici pro své podnikatelské aktivity, které by mohly vést ke zvýšení jeho zisků. Předpoklad této myšlenky by musel být analyzován stejně, jako bylo nutné analyzovat výhodnost změny účelu a přestavby oceňované nemovité věci.

8. LITERATURA

Zákony:

- [1] Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. [online], [citováno 2014-7-2]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>.
- [3] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [14] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Literatura:

- [2] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. 8., přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B., Ceny ve stavebnictví I – Rozpočtování a kalkulace, URS Brno 1999.
- [7] KUDA, F., BERÁNKOVÁ, E., SOUKUP, P. Facility management v kostce pro profesionály i laiky, nakladatelství FORM Solution, první vydání 2012, ISBN 978-80905257-0-2.
- [9] MARKOVÁ L. Ceny ve stavebnictví: *Studijní opora předmětu CV01*, 1.vyd. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 106 s.

[12] KLIKA, Pavel., Teorie oceňování nemovitostí, VUT v Brně 2012, ISBN: 978-80-214-4567-3.

[13] *Ceny výstavby rodinného domu*, 2014 ÚRS Praha a.s.

[15] PLESKANĚ, J. Marketing ve stavebnictví, 1. vydání, Praha: Grada Publishing, 2001, ISBN: 80-247-0052-2.

[17] ZAZVONIL Z. Porovnávací hodnota nemovitostí 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o, 2006, 313 s., ISBN: 978-80-86929-14-0.

[18] MARKOVÁ L., CHOVANEC J. Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě-
díl II., Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2004, ISBN: 80-214-
2639-X.

[19] TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B., BOČKOVÁ K.: Costing and pricing in civil engineering, VUT FAST, CERM, s.r.o, 2002.

Elektronické zdroje:

[8] Stavební standardy. [online], [citováno 2014-7-2]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2012.html.

[10] Oceňování staveb [online], [citováno 2014-7-2]. Dostupné z: <http://www.ocenovanistaveb.com/rozpocety.html>.

[16] SREALITY Realitní server [online] [cit. 2014-7-2] Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>.

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

ILUSTRACE

Obr. 1:	Životní cyklus stavebního díla.	15
Obr. 2:	Struktura stavebního trhu.	22
Obr. 3:	Metoda přímého porovnání.	32
Obr. 4:	Metoda nepřímého porovnání.	33

TABULKY

Tab. 1:	Fáze životního cyklu stavebního díla.	16
Tab. 2:	Oddíly položkového rozpočtu a jejich členění.	21
Tab. 3:	Informační tabulka o obci a okolí nemovité věci.	39
Tab. 4:	Informační tabulka o umístění nemovité věci v obci.	39
Tab. 5:	Informační tabulka o možném ohrožení v okolí nemovité věci.	40
Tab. 6:	Informační tabulka o možnosti připojení na inženýrské sítě.	40
Tab. 7:	Informační tabulka konstrukčního a stavebně technického řešení.	42
Tab. 8:	Zjištění ceny porovnávacím způsobem.	55
Tab. 9:	Rekapitulace rozpočtu bouracích prací.	57

Tab. 10:	Položkový rozpočet bouracích prací s výkazem výměr.	59
Tab. 11:	Rekapitulace rozpočtu nových konstrukcí.	61
Tab. 12:	Položkový rozpočet nových konstrukcí s výkazem výměr.	66
Tab. 13:	Zjištění ceny porovnávacím způsobem.	78
Tab. 14:	Vyhodnocení cen a nákladů v Kč s DPH.	79