



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZHODNOCENÍ CENY STAVEBNÍHO OBJEKTU PŘI JEHO REKONSTRUKCI NA NEBYTOVÉ PROSTORY

APPRECIATION IN THE VALUE OF A BUILDING AFTER ITS TRANSFORMATION INTO
COMMERCIAL PREMISES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Tomáš Wertheimer

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martin Tuscher

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Student:	Bc. Tomáš Werthelmer
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Martin Tuscher
Akademický rok:	2017/18
Ústav/odbor:	Ústav soudního inženýrství

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

Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci na nebytové prostory

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci z bytových na nebytové prostory. Účelem je sestavení rozpočtu na rekonstrukci a určení hodnoty objektu před a po rekonstrukci.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam literatury:

Bradáč, A., Scholzová, V., Krejčíř, P. Úřední oceňování majetku 2017. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2017 Brno.

Tichá, A., Marková, L., Puchýř, B. Ceny ve stavebnictví I, URS s.r.o., Brno 1999.

Tichá, A., Marková, L., a kol. Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, díl I a II, VUT FAST, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2004.

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Termin odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Aleš Vémola".

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá oceněním nemovité věci, u které dojde ke změně užívání. Teoretická část se zabývá cenami a oceňováním. V praktické části je pak řešeno ocenění bytové jednotky, která bude změněna na nebytové jednotky. V této práci mají využití jako kanceláře, které jsou také následně oceněny. Změna v užívání je provedena rekonstrukcí, kdy její cena je stanovena v rozpočtářském programu. Výsledkem práce je analýza ceny nemovité věci před a po změně užívání a následné vyhodnocení.

KLÍČOVÁ SLOVA

Oceňování, rozpočet, ceny, rekonstrukce, nemovitá věc, bytový a nebytový prostor.

ABSTRACT

The present thesis is focused on an appraisal of a real estate that is to change its purpose of usage from residential to office usage. The theoretical part of the thesis is focused on costs and real estate appraisal. The practical part deals with appraisal of a residential real estate that changes into non-residential real estate. Within this thesis the non-residential real estate is used as offices that are appraised. The change of usage is determined by the means of reconstruction. The price of the reconstruction is assessed through a computational budgeting program. The outcome of the thesis is a price analysis of a real estate before and after the change of usage from residential to non-residential premises.

KEYWORDS

Assessment, calculation, price, reconstruction, property, residential and non-residential premises.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

WERTHEIMER, T. *Zhodnocení ceny stavebního objektu při jeho rekonstrukci na nebytové prostory*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 84 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Martin Tuscher.

PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 25. 5. 2018

Ing. Tomáš Wertheimer

autor práce

PODĚKOVÁNÍ:

Rád bych touto cestou poděkoval panu Ing. et Ing. Martinu Tuscherovi za veškeré cenné rady a odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	12
2 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE.....	13
2.1 Základní pojmy.....	13
3 ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI OCEŇOVÁNÍ.....	16
3.1 Oceňování.....	16
3.2 Ceny v rámci oceňování.....	16
3.2.1 Cena obecně.....	16
3.2.2 Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	16
3.2.3 Cena pořizovací (historická).....	16
3.2.4 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena).....	17
3.2.5 Cena obvyklá (obecná, tržní).....	17
3.2.6 Cena tržní.....	18
3.2.7 Jednotková cena.....	18
3.2.8 Cena výchozí.....	18
3.3 Hodnota v rámci oceňování.....	19
3.3.1 Hodnota obecně.....	19
3.3.2 Věcná hodnota (časová cena).....	19
3.3.3 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku).....	19
4 CENY VE STAVEBNICTVÍ.....	20
4.1 Životní cyklus stavby.....	20
4.1.1 Fáze Iniciování.....	20
4.1.2 Fáze předinvestiční.....	20
4.1.3 Investiční fáze.....	21
4.1.4 Provozní fáze.....	21
4.1.5 Ukončení provozu stavby, Likvidační fáze.....	21
4.2 Stanovení ceny ve stavebnictví.....	21
4.2.1 Podklady pro sestavení rozpočtu.....	22
4.2.2 Souhrnný rozpočet stavby.....	23
4.2.3 Položkový rozpočet stavby.....	24
4.2.4 Metoda agregovaných položek.....	26
4.2.5 Kalkulace ve stavebnictví.....	27
4.2.6 Rozpočet sestavená pomocí rozpočtových ukazatelů.....	28

5	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCÍ	29
5.1	Podklady pro oceňování nemovitých věcí.....	30
5.1.1	<i>Podklady pro oceňování nemovitých věcí</i>	30
5.1.2	<i>Místní šetření</i>	30
5.2	Oceňování dle cenových předpisů.....	31
5.2.1	<i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i>	31
5.2.2	<i>Oceňování bytových jednotek nákladovým způsobem</i>	33
5.2.3	<i>Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	35
5.2.4	<i>Oceňování staveb výnosovým způsobem</i>	36
5.2.5	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem</i>	37
5.2.6	<i>Oceňování bytových jednotek porovnávacím způsobem</i>	38
5.3	Oceňování dle tržních předpisů	40
5.3.1	<i>Tržní ocenění nákladovým způsobem</i>	40
5.3.2	<i>Tržní ocenění výnosovým způsobem</i>	40
5.3.3	<i>Tržní ocenění porovnávacím způsobem</i>	40
6	ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY	42
7	PŘÍPADOVÁ STUDIE	43
7.1	Charakteristika lokality oceňované nemovité věci.....	43
7.1.1	<i>Popis města a městské části řešené nemovité věci</i>	44
7.1.2	<i>Umístění oceňované nemovité věci v obci</i>	44
7.1.3	<i>Napojení nemovité věci na inženýrské sítě</i>	44
7.2	Charakteristika bytového domu a jednotky.....	45
7.2.1	<i>Konstrukční stavebně technické řešení</i>	45
7.2.2	<i>Dispozice bytu</i>	46
7.3	Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky tržním oceněním.....	46
7.3.1	<i>Kritéria databáze bytových jednotek</i>	47
7.3.2	<i>Databáze bytových jednotek</i>	48
7.4	Rekonstrukce bytové jednotky na nebytové prostory	59
7.4.1	<i>Bourací práce a demolice</i>	60
7.4.2	<i>Nové konstrukce</i>	62
7.5	Stanovení obvyklé ceny Nebytových prostor tržním oceněním.....	64
7.5.1	<i>Dispozice kancelářských prostor</i>	64
7.5.2	<i>Kritéria databáze nebytových jednotek</i>	65
7.5.3	<i>Databáze kancelářských prostor</i>	66
7.6	Zhodnocení případové studie	77

7.7	Ocenění dle cenových předpisů.....	79
7.7.1	<i>Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky.....</i>	79
7.7.2	<i>Ocenění nebytové jednotky dle vyhlášky.....</i>	79
7.7.3	<i>Vyhodnocení ocenění dle cenových předpisů.....</i>	79
8	ZÁVĚR.....	80
9	ZDROJE.....	82
10	SEZNAMY	83
10.1	Seznam obrázků	83
10.2	Seznam tabulek.....	83
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	84

1 ÚVOD

V posledních letech a zejména v dnešní době se ve stavebnictví prolíná jak trend novostaveb, tak i rekonstrukce původních objektů. Tento trend lze aplikovat jak na stavby svou velikostí a rozlohou menší tak i na velké stavby, které jsou součástí areálů či městských částí. Každá nemovitá věc má určitého vlastníka, který ji mohl získat několika způsoby (darováním, dědictvím, koupí nebo výměnou), a každá nemovitá věc pro svého vlastníka má své využití. Využití nemovité věci může být např. pro bydlení a rekreaci, pro účely podnikání či pro provoz nějaké výroby.

Cílem této diplomové práce je stanovit zhodnocení ceny stavebního objektu po rekonstrukci, vedoucí ke změně účelu užívání (změna z bytového prostoru na nebytový prostor).

Teoretická část této práce seznamuje čtenáře se základními pojmy ve stavebnictví a problematice oceňování. Dále pak na ní navazuje část zabývající se tvorbou a rozdělením cen jak při oceňování, tak ve stavebnictví a je zakončena metodami a variantami ocenění nemovitých věcí.

Praktická část této práce se zabývá stanovením ceny obvyklé konkrétní bytové jednotky při změně účelu jejího užívání z prostor pro bydlení na prostory pro podnikání, kterými jsou kancelářské prostory. Řešená nemovitá věc v této práci se nachází v Jihomoravském kraji, konkrétně ve městě Brně, městské části Brno-Komín. V rámci případové studie je nejdříve objekt oceněn jako bytový prostor, pak pro účel rekonstrukce na kancelářské prostory sestaven detailní položkový rozpočet a následně provedeno ocenění objektu, kdy je využit pro účely podnikání jako kancelářský prostor na základě tržního ocenění. Pro stanovení ceny obvyklé objektu byla vytvořena komparační databáze objektů na daném území. Závěr této části se pak zabývá zhodnocením stavu objektu před a po rekonstrukci. Mimo tržní metodu ocenění byla řešená jednotka oceněna dle cenových předpisů a to zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku) a vyhláškou č. 457/2017 Sb. (Oceňovací vyhláška).

2 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

V rámci problematiky řešené v této diplomové práci se lze setkat s pojmy, které mohou být na první pohled zřejmé, ale pro laika či někoho, kdo se nezabývá touto problematikou, pak ne tak zřetelné a matoucí, proto je zde uvedena jejich definice.

Administrativní budova – Pod tímto termínem lze chápat budovu, u které jsou z větší poloviny její prostory využity pro funkci kancelářskou, řídicí, technickou, studijní apod. (1)

Byt – Bytem může být samostatná obytná místnost či soubor několika místností určený k pobytu dle rozhodnutí stavebního úřadu a zároveň splňující podmínky k trvalému bydlení (dispozice, vybavení, užitek atd.). (2)

Bytové spoluvlastnictví – Spoluvlastnictví nemovité věci založené na vlastnictví jednotek. Založení bytového spoluvlastnictví je podmíněno alespoň dvěma byty součásti nemovité věci. (3)

Bytový dům – Bytovým domem lze označit stavbu o více jak 4 bytech. (4)

Jednotka – Jednotkou může být byt či nebytový prostor úplný nebo rozestavěný, kdy je jeho část v rámci objektu vymezena. (3)

Katastr nemovité věci – Katastr nemovité věci slouží jako veřejný seznam, obsahující údaje a informace o nemovitých věcech, kterými je soupis, popis, geometrické a polohové určení a jednotlivá práva k těmto nemovitým věcem. (5)

Modernizace – Modernizaci lze chápat jako činnost či proces, kdy se jednotlivé prvky nahrazují novými a modernějšími. (6)

Nájem – Částka vynaložená nájemcem za užívání věci nebo prostor pronajímatele k dočasnému využití, za kterou se zavazuje zaplatit. (3)

Nebytový prostor – Jedná se o prostor, kterým může být místnost nebo soubor místností, který na základě rozhodnutí stavebního úřadu není určen k bydlení. Do nebytových prostor lze zařadit haly, kanceláře, prodejny, učebny, sklady, ordinace, restaurace, místnosti kulturního využití atd. (7)

Nemovitá věc – Pojem, který se v rámci oceňování často používá, dříve označován jako nemovitá věc, její přesnou definici lze nalézt v NOZ:

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (3)

Obestavěný prostor – Prostor určený vnějšími plochami určitého objektu, složen ze součtů objemů základů a spodní části objektu, vrchní části objektu a zastřešení. V určitých případech se objem základů do stavby nezapočítává, obestavěný prostor se počítá v m³.

Parcela – Parcelou lze chápat pozemek, který je geometricky a polohově určen, má své parciální číslo a je zobrazen v katastrální mapě a určen příslušností ke katastru nemovitostí. (5)

Podlahová plocha – Součet všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství lze nazývat podlahová plocha ať už u objektů bytových či nebytových a také zda jsou rozestavěné nebo úplné. (7)

Podlaží – Podlaží představuje úroveň budovy v určité výšce, ať už nad či pod zemí.

Pozemek – „Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (5)

Rekonstrukce – Rekonstrukci lze definovat jako proces, během kterého jsou odstraněny následky opotřebení objektu a objekt je uveden buď do původního stavu, nebo do stavu, který mění účel a rozsah objektu, případně kdy dochází ke změnám jeho části. (6)

Rodinný dům- „Stavba po bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“ (8)

Společné části – Jedná se o části nemovité věci, které slouží vlastníkům jednotek společně. Společné části by měli být stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu ku celkové podlahové ploše všech bytů v domě. (3)

Stavba - „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ (9)

Zastavěná plocha – „*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*“ (10)

3 ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI OCEŇOVÁNÍ

3.1 OCEŇOVÁNÍ

Oceňování lze chápat jako činnost, kdy se pro určitý předmět, objekt či jejich soubor stanovuje určitý peněžní ekvivalent.

3.2 CENY V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ

V rámci problematiky oceňování se lze setkat s několika typy a druhy cen, které jsou v této oblasti využívány. Mimo ceny se lze v problematice oceňování setkat s pojmem hodnota. Oba tyto pojmy pak bývají často zaměňovány či nepřesně používány při ocenění, proto jsou definovány v dalších podkapitolách.

3.2.1 Cena obecně

Pojem cena lze využít pro určitou částku, které může být požadována, nabízena nebo skutečně zaplacenou za určité zboží či službu. Tato částka, ač je nebo není zveřejněna, stále je historickým faktem a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, která je přisuzována jinými osobami. (11)

3.2.2 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná je cena řídicí se dle cenového předpisu, v dnešní době dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v znění zákona č. 303/2013 Sb., k ní oceňovací vyhláška – předpis č.457/2017 Sb., nahrazující předpis č.441/2013Sb., který novelizuje předpis č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a předpis č. 53/2016 Sb., s účinností od 1. 1. 2016.

Využití: Tato cena se nejčastěji využívá při ocenění jinak jak k účelům prodeje např. v rámci dědického řízení, daňovým účelům apod. (11)

3.2.3 Cena pořizovací (historická)

Udává se jako cena, za kterou by bylo možné věc obstarat v době jejího pořízení. V oblasti nemovitých věcí se jedná o cenu v době postavení stavebního objektu bez odpočtu opotřebení. (11)

Využití: Výskyt ceny pořizovací je nejčastěji v účetní evidenci.

3.2.4 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. (11)

Využití: Pro určení ceny reprodukční se ve stavebnictví využívá zejména položkového rozpočtu a agregovaných položek. Nejčastější využití je však u technickohospodářských ukazatelů (THU).

3.2.5 Cena obvyklá (obecná, tržní)

Cena obvyklá představuje cenu, za kterou je možno koupit či prodat určitou věc v daném místě a konkrétním čase. Cena obvyklá se označuje CO nebo COB v rámci problematiky oceňování.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odst. (1) se cena obvyklá definuje jako: *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

Určení ceny obvyklé se provádí porovnáním s již uskutečněnými koupěmi a prodeji analogických věcí v určitém místě a čase na základě dostupných informací. V případě nedostupnosti potřebných informací je třeba zvolit jinou metodiku určení ceny. V rámci jiné metodiky lze použít např. ceny inzercí z realitních kanceláří a poté tuto cenu upravit koeficienty. Využití těchto koeficientů je zejména pro co nejpřesnější určení ceny, případně pro úpravu ceny v případě, kdy je do ní započítána provize. (11)

3.2.6 Cena tržní

Vlastní cena („tržní“) se utváří na základě konkrétního prodeje a může se od zjištěné hodnoty lišit, stanovit tuto cenu není možné zcela přesně.

U bank se lze setkat s pojmem „tržní cena v tísní“, kdy je takto označována cena, za kterou je nemovitá věc zcela určitě rychle prodejná. Tato cena je stanovena bankou či spořitelnou k rychlému prodeji v případě finančních potíží klienta tedy k nucenému prodeji. (11)

3.2.7 Jednotková cena

Jednotková cena, nebo někdy označována základní cena, představuje cenu za určitou jednotku (m, m², m³, t, ha, ks).

V rámci jednotkových cen se lze setkat s označením:

JCS – jednotková cena srovnávacího objektu

JCO – jednotková cena oceňovaného objektu

Jednotková cena srovnávacího objektu se stanoví v případě, že je známa konkrétní cena porovnatelného objektu s obdobnými vlastnostmi jednotek jako u objektu oceňovaného. Následně je pak možno stanovit jednotkovou cenu oceňovaného objektu. (11)

3.2.8 Cena výchozí

Výchozí cena označuje pojetí pro stanovení ceny nové stavby bez toho, aby se odečítalo opotřebení. Tato cena se v rámci problematiky oceňování označuje CN. (11)

3.3 HODNOTA V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ

Jak již bylo zmíněno v předešlých kapitolách, pojem cena a hodnota je často zaměňován, proto je vhodné pro účely této diplomové práce je správně definovat.

3.3.1 Hodnota obecně

Hodnota nepředstavuje nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou cenu. Hodnotou lze chápat ekonomickou kategorii určující vzájemný **peněžní vztah** mezi zbožím a službami, které lze pořídit, kdy na jedné straně figuruje kupující a na straně druhé prodávající. Hodnotou se chápe **odhad**, vyjadřující prospěch či užitek vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému se odhad provádí. Hodnot existuje několik druhů, proto je vždy nutné v problematice oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (11)

3.3.2 Věcná hodnota (časová cena)

Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o patřičné opotřebení odpovídající průměrně opotřebené věci obdobného stáří a přiměřené intenzity používání. (11)

Využití: V rámci zákona o oceňování je touto cenou pak cena zjištěná nákladovým způsobem pro metodu ocenění.

3.3.3 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku)

Hodnota, kdy jde o součet diskontovaných, tj. odúročených budoucích příjmů z nemovité věci. Jedná se o jistinu, kterou je nutné uložit při určité úrokové sazbě tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

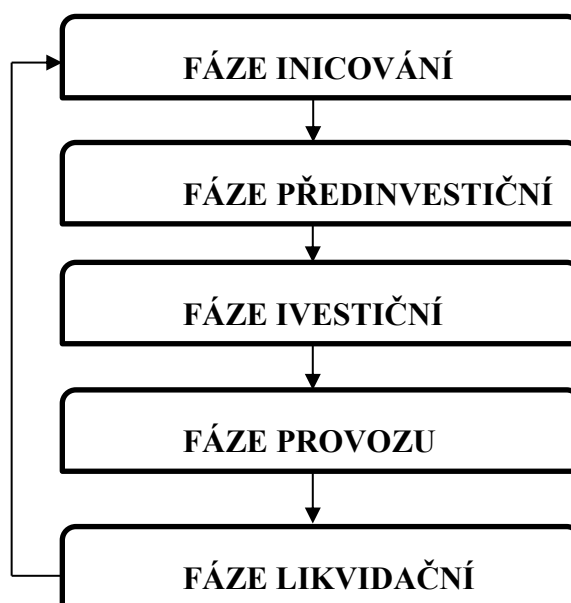
Výnosová hodnota se zjišťuje u nemovité věci z dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady na provoz. Do takto vzniklých nákladů se pak započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění atd. (11)

Využití: V rámci zákona o oceňování je touto cenou pak cena zjištěná výnosovým způsobem pro metodu ocenění.

4 CENY VE STAVEBNICTVÍ

Jak v různých oblastech trhu, tak i na trhu stavebním hraje důležitou roli cena, která je jedním z klíčových faktorů pro rozhodování realizace stavby. Každá stavba je spjata s určitým životním cyklem, který je složen z několika fází, v rámci každé této fáze lze stanovit cenu stavebního díla.

4.1 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY



Obrázek č. 1 – Životní cyklus stavby (vlastní)

4.1.1 Fáze Iniciování

Prvopočátkem každé stavby je stádium iniciování, ve kterém se stanovují podmínky a kritéria očekávané od budoucí stavby a jejich dosažitelnost. Budoucí stavbou může být jak novostavba, tak rekonstrukci stavby původní. (12,13)

4.1.2 Fáze předinvestiční

V předinvestiční fázi stavby se definuje rozsah a specifikace očekávané od budoucí stavby a možnosti její realizace a proveditelnosti. Během této fáze je vypracována studie proveditelnosti, které bere v potaz ekonomické, finanční a technické řešení stavby. Ukončení tohoto procesu je pak investičním rozhodnutím, kdy výsledkem je hodnotící zpráva. (12,13)

4.1.3 Investiční fáze

Tato fáze životního cyklu je spjata s vypracováním detailní projektové dokumentace a dokumentace se stavbou spojenou, která musí být následně schválena v rámci stavebního a kolaudačního řízení. Následná realizace stavby je zakončena zkušebním provozem stavby s kolaudačním souhlasem. (12,13)

4.1.4 Provozní fáze

Provozní fáze stavby představuje nejdelší úsek životního cyklu stavby. Začíná předáním stavby do užívání a končí ukončením provozu stavby, případně samotnou likvidací stavby nebo změnou účelu stavby. Během celé fáze tohoto cyklu jsou zhodnocovány a analyzovány náklady spojené se stavbou a také samotný zisk, který stavba tvoří. Během tohoto cyklu je stavba udržována, aby byla schopna provozu, případně možné opravy či modernizace odvíjející se od jejího stavu. (12,13)

4.1.5 Ukončení provozu stavby, Likvidační fáze

V případě, kdy stavba není schopna již dalšího provozu a její stav je nevyhovující je provoz ukončen a tím její životní cyklus zaniká. Následné další možnosti využití stavby jsou možný návrh změny využití stavby či rekonstrukce, jenž musí projít novým stavebním a kolaudačním řízením, případně její celková demolice. (12,13)

4.2 STANOVENÍ CENY VE STAVEBNICTVÍ

Jak již bylo zmíněno, tak i v oblasti stavebnictví je důležitým faktorem cena, pro její určení lze využít různých metod. Nejčastěji a nejvíce využívanou je sestavení rozpočtu, který bere v potaz technologické a konstrukční řešení stavby, a na základě projektové dokumentace a dalších potřebných podkladů a informací určuje konečnou cenu stavebního díla.

4.2.1 Podklady pro sestavení rozpočtu

Projektová dokumentace

Pro každý stavební rozpočet jsou nutné podklady pro sestavení co nejpřesnější ceny stavebního díla. Mezi klíčové podklady při sestavování rozpočtu patří projektová dokumentace, ze které je rozpočtář schopný určit předmět, a rozsah ocenění stavebního díla, druh použitého materiálu a jednotlivé výměry konstrukcí. S projektovou dokumentací bývá spjata technická zpráva, která popisuje celé stavební dílo z hlediska konstrukce a použité technologie a materiálu. (14)

Smluvní dokumentace

Smluvní dokumentace, představuje smlouvu o dílo mezi investorem a dodavatelem stavby, kde jsou specifikovány podmínky projektové dokumentace, stavební rozpočet, dodací a záruční podmínky, případně jiné požadavky související s provedením a kvalitou stavebního díla. Smlouva o dílo obsahuje většinou tyto části: (14)

- I. Smluvní strany**
- II. Předmět plnění**
- III. Čas plnění**
- IV. Cena předmětu plnění**
- V. Platební podmínky**
- VI. Dokumentace**
- VII. Staveniště**
- VIII. Další ujednání**
- IX. Předání a převzetí díla**
- X. Záruky za kvalitu díla**
- XI. Smluvní pokuty**
- XII. Závěrečné ustanovení**
- XIII. Podpisy a datum**

Oceňovací podklady

Mezi oceňovací podklady lze zařadit katalogy od tvůrců cenových soustav, které obsahují ceny stavebních prací a řemesel, které pak lze využít pro sestavení rozpočtu. (14)

Legislativa a technické normy

Pro ocenění stavebních prací není určen legislativní způsob ocenění, ale existují právní předpisy, kterými je činnost rozpočtáře ovlivněna (zákon o cenách, sazba DPH, stavební zákon atd.). (14)

4.2.2 Souhrnný rozpočet stavby

Souhrnný rozpočet stavby udává celkovou cenu stavebního díla, zahrnující fáze výstavby od přípravy přes samotnou realizaci až k samotnému dokončení a předání stavby. Metodika sestavování souhrnného rozpočtu člení jednotlivé procesy stavební výstavby do kapitol, které se označují jako hlavy. Samotné ocenění se pak provádí dle charakteru a obsahu konkrétní stavební zakázky, náplň a forma není zákonně nijak ustálena. Finančně nejobjemnější položkou pak většinou bývá cena stavebních objektů, pro kterou se sestavuje dílčí položkový rozpočet. (14)

Členění souhrnného položkového rozpočtu do hlav:

Hlava 01 - Projektové a průzkumné práce

Hlava 02 - Provozní soubory

Hlava 03 - Stavební objekty

Hlava 04 - Stroje a zařízení

Hlava 05 - Umělecká díla

Hlava 06 - Vedlejší náklady

Hlava 07 - Práce nestavebních organizací

Hlava 08 - Rezerva

Hlava 09 - Ostatní náklady

Hlava 10 - Vyvolané investice

Hlava 11 - Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

4.2.3 Položkový rozpočet stavby

Položkový rozpočet představuje jednu z nejpřesnějších metod určení ceny stavebního díla jak pro dodavatele pro zjištění nabídkové ceny, tak pro investora jako předběžný cenový ukazatel. Na základě projektové dokumentace sestaví rozpočtář výkaz výměr, který je provázán se specifikovanou položkou cenové databáze. Ta obsahuje jednotkovou cenu, měrnou jednotku a vypočítané množství. Položkový rozpočet je složen z nákladů základních, obsahující práce spojené s výrobou, a vedlejších. Náklady stavební výroby se pak člení na náklady hlavní stavební výroby (HSV), náklady přidružené stavební výroby (PSV) a montážní položky (M), které lze nalézt ve specifikovaných cenících řazeny číselně. V oddílu PSV se lze setkat s tzv. montážními položkami, ke kterým je nutné přiřadit specifikaci – položku materiálu. U této položky je pak nutné přidat ztratné, které je vyhrazeno na prořezy, zbyty, škody na materiálu apod. Jak oddíl HSV, tak i oddíl PSV musí obsahovat položky přesunu hmot, představující náklady na přesun materiálu ze staveništní skládky k místě zbudování. (14)

Oddíly HSP, PSV a M jsou řazeny dle klasifikace TSKP následovně:

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 technické instalace

73 – Ústřední vytápění

74 – Silnoproud

75 – Slaboproud

76 – Konstrukce ostatní

77 – Podlahy

78 – Dokončovací práce

79 – Ostatní konstrukce a práce PSV

Práce montážní

21–M Elektromontáže

22–M Montáže sdělovacích, signalizačních a zabezpečovacích zařízení

23–M Montáže potrubí

24–M Montáže vzduchotechnických zařízení

25–M Povrchové úpravy strojů a zařízení prováděných při externích montážích

33–M Montáže dopravních zařízení, skladovacích zařízení a vah

35–M Montáže čerpadel, kompresorů a vodo hospodářských zařízení

36–M Montáže provozních, měřících a regulačních zařízení

43–M Montáže ocelových konstrukcí

46–M Zemní práce prováděné při externích montážních pracích

Každý ceník je členěn do části značených A, B, C. Část A je určena pro nové konstrukce, část B pro demontáže a část C pro opravy stávajících konstrukcí.

Vedlejší rozpočtové náklady se určují většinou procentuálně či odhadem ze základních nákladů.

Pro sestavení položkových rozpočtů se v dnešní době používá specializovaných softwarů, kterými jsou program KROS od společnosti ÚRS Praha, a. s., program BUILDpower S od společnosti RTS, a.s. a program euroCALC od společnosti CALLIDA, s. r. o.

4.2.4 Metoda agregovaných položek

V rámci problematiky rozpočtování se lze setkat také s tzv. agregovanými položkami, které slučují několik montážních a materiálových položek do jednoho celku. Pro přesné oceňování tyto položky nejsou vhodné, využívají se zejména u nedostatečné projektové dokumentace, případně pouze jako cenový odhad. (14)

4.2.5 Kalkulace ve stavebnictví

Pokud v rámci předdefinovaných ceníků není určitá položka, případně není ve formě, kterou rozpočtář požaduje, pak si může sestavit položku vlastní, která je známa pod pojmem R-položka. U takovéto položky je pak nutné taktéž stanovit její cenu. Pro její stanovení je pak vhodné použít individuální cenovou kalkulaci. (14)

Individuální cenovou kalkulaci lze sestavit buď na základě odhadu a zkušenosti rozpočtáře nebo dle kalkulačního vzorce:

$$C = H + M + OPN + RV + RS + Z$$

(1)

kde:

C – cena stavební práce

H – přímé náklady na materiál

M – přímé náklady na mzdy

OPN – ostatní přímé náklady (stroje a zařízení, sociální a zdravotní pojištění, doprava)

RV – režie výrobní

RS – režie správní

Z – zisk

4.2.6 Rozpočet sestavená pomocí rozpočtových ukazatelů

Rozpočtové ukazatele se řadí mezi technicko hospodářské ukazatele (THU), které čerpají z již realizovaných stavebních objektů zejména informace ekonomické, technické a časové, které pak porovnávají s nově připravovanými objekty. Tyto ukazatele lze využít v rámci přípravy staveb k zjednodušení rozpočtování pro cenovou nabídku.

Jednotlivé ukazatele se vztahují na měrnou jednotku, které mohou být účelové (1 jednotka, 1 umyvadlo, 1 WC apod.) nebo technické (m^3 obestavěného prostoru OP, m^2 zastavěné či užité plochy). (14)

Obecně dle rozpočtový ukazatel stanovit dle vzorce:

$$RU = \frac{ZN}{\text{velikost } SO} (K\check{c}/m^3 OP) \quad (2)$$

kde:

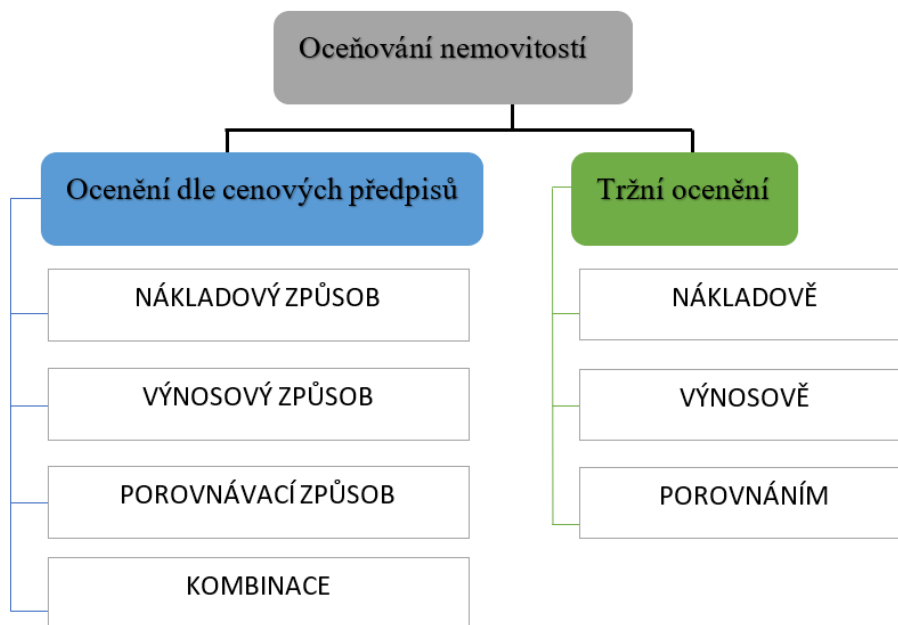
ZN – základní náklady

Velikost SO – velikost stavebního objektu

Jako výstup této metody rozpočtu lze použít tzv. kartu rozpočtového ukazatele, která zobrazuje souhrnné údaje o stavbě, její velikost, nákres a popis, výměry a samotný výpočet RU.

5 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitě věci lze obecně ocenit buď na základě **cenových předpisů** nebo pomocí **tržního ocenění**.



Obrázek č. 2 - Metody oceňování nemovitých věcí (vlastní)

Oceňování dle cenových předpisů se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku) a vyhláškou č. 457/2017 Sb. (Oceňovací vyhláška), v rámci, které je uveden konkrétní postup výpočtu a měření ke stanovení konečné ceny. Vyhláška č.457/2017 Sb. nahradila původní vyhlášku č. 441/2013 Sb. Tuto cenu lze označit jako cenu zjištěnou či administrativní. Tato cena se může značně lišit od tržního ocenění. Oceňování dle cenových předpisů se využívá zejména při zjištění ceny pro účely darování nemovité věci, pro účely vypořádání SJM, při dělení a vypořádání spoluvlastnictví, pro účely výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí, restituce atd. zejména pro soudy a finanční úřady.

Oceňování na tržních principech se využívá pro obchodování s nemovitými věcmi. Konečná cena se neřídí tabulkami danými zákonem a s ním navazující vyhláškou jako v případě cenových předpisů, ale se situací na trhu. Cena stanovená tržními principy bývá menší než cena stanovená cenovými předpisy. V rámci tržního ocenění se využívá metoda nákladová, výnosová a porovnávací. (11)

5.1 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1.1 Podklady pro oceňování nemovitých věcí

Pro samotné ocenění musí znalec či odhadce mít zajištěny podklady, na základě kterých pak může sestavit posudek. Mezi časté podklady, které znalec využívá pro sestavení posudku patří:

- Výpis z katastru nemovité věci
- Kopie katastrální mapy
- Cenová mapa (v případě, že existuje)
- Tržní ceny nemovitých věcí a realitní inzerce
- Vlastní databáze odhadců
- Pasport nemovitých věcí
- Projektová dokumentace
- Smlouvy (nájemní, smlouvy o věčném břemenu, darovací atd.)
- Listiny omezující vlastnické právo
- Výpis z obchodního rejstříku
- Informace z místního šetření a fotodokumentace

Jednotlivé podklady pro ocenění jsou povinné a nepovinné, odhad či posudek může pak být doplněn dalšími dokumenty a co nejpodrobnějšími informacemi k oceňované věci, tak aby splňoval veškeré náležitosti a zadání. (11)

5.1.2 Místní šetření

Při sestavení posudku je pak vhodné ohledání nemovitých věcí místním šetřením znalce případně za pomoci jeho spolupracovníků. V rámci ohledání se seznámí s řešenou nemovitou věcí, přeměří si rozměry stavby a případné změny pak uvede v posudku. Během místního šetření si také udělá fotodokumentaci pro případné vady či změny, které by mohly mít vliv na konečnou cenu. (11)

Znalec má pak povinnost archivace posudku včetně poznámek, nákresů a fotodokumentace po dobu pěti let.

5.2 OCEŇENÍ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

5.2.1 Ocenění staveb nákladovým způsobem

S oceňováním nákladovým způsobem se lze setkat u staveb jako jsou budovy, haly, rodinné a rekreační domy, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³. Dále do této skupiny lze zařadit chaty zahrádkářské a pro rekreaci, garáž a další vedlejší stavby dle vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Cena stavby se vypočítá dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 10 odst. (1) vynásobením počtu měrných jednotek a základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

Dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 10 odst. (2) se cena určí dle vzorce:

$$CS = CSN \times pp \quad (3)$$

kde

CS cena stavby v Kč

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

$$pp = IT \times Ip \quad (4)$$

kde

IT index trhu podle § 4 odst. (1),

Ip index polohy podle § 4 odst. (1).

Dále pak v § 11 pokračuje výpočet ceny stavby nákladovým způsobem dle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (5)$$

kde

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití

Pmj počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

Konečnou podobu vzorce pro stanovení základní ceny upravené budov lze pak nalézt v § 12 odst. (2) vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (6)$$

kde

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy a haly

K1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

K3 koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K4 koeficient vybavení stavby

K5 koeficient polohový

Ki koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Výpočet a stanovení jednotlivých koeficientů řeší vzorce a přesný výpočet stanovení ve vyhlášce. Cena stavby se poté snižuje o opotřebení, které se stanovuje analytickou nebo lineární metodou.

5.2.2 Oceňování bytových jednotek nákladovým způsobem

Dle vyhlášky č. č. 457/2017 Sb. § 21 odst. (1) se cena jednotky určí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 4.

Dále dle (2) *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, se určí nákladovým způsobem podle vzorce:*

$$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \tag{7}$$

kde

CJ_N cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

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

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

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

$$CB = PP \times ZCU \quad (8)$$

kde

CB cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

PP podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m²,

ZCU základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m².

V (4) se základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (9)$$

kde

ZCU základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²,

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

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

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

K1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K4 koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

K5 koeficient polohový

Ki koeficient změny cen staveb

Výpočet a stanovení jednotlivých koeficientů řeší vzorce a přesný výpočet stanovení ve vyhlášce. Dále dle (5) této vyhlášky je nutné stanovit cenu příslušenství stavby podle daných ustanovení této vyhlášky a k ceně bytu se pak připočte poměrově nebo dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

5.2.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Jako jednu z dalších metod pro oceňování staveb je možné použít kombinaci nákladového a výnosového způsobu. Pro tuto metodu lze zvolit stavby dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 12, v případě, že k datu ocenění je stavba:

- a) Celá pronajatá
- b) Částečně pronajatá, kdy jde o stavbu či její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce.
- c) Není stavba pronajatá, ale jedná se o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) *Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I.*

(3) *Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.*

(4) *Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.*

Dále se dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 31 odst. (7) výpočet metodou kombinací nákladového a výnosového způsobu určí dle přílohy č. 23 v tabulce č.2 dle zařazení do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovité věci.

5.2.4 Oceňování staveb výnosovým způsobem

Pro ocenění staveb touto metodou je zapotřebí vzít v úvahu reálný či potencionální výnos z kapitalizace výnosů a z předmětu ocenění.

Dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 32 odst. (1) se cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem určí podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (10)$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) *Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.*

(3) *Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².*

(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitě věcí.

(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.

5.2.5 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Oceňování staveb porovnávacím způsobem se řídí dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 34, pro stavby vyhovující podmínkám uvedeným v § 35–37. Cena stavby porovnávacím způsobem dle této vyhlášky pak dle vzorce:

$$CSp = OP \times ZCU \times IT \times Ip$$

(11)

kde

CSp cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m³,

ZCU základní cena upravená stavby v Kč za m³,

IT index trhu

Ip index polohy pozemku

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

5.2.6 Oceňování bytových jednotek porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob ocenění lze aplikovat i na bytové jednotky. Proto dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. § 38, se jednotkou rozumí byt či soubor bytů, které jsou typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce:

$$CJ_P = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \quad (12)$$

kde

- CJ_P cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,
- CB_i cena i-tého bytu v Kč,
- pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,
- i pořadové číslo bytu v jednotce,
- n počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se pak určí dle vzorce:

$$CBP = PP \times ZCU \times IT \times Ip \quad (13)$$

kde

- CBP cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,
- PP podlahová plocha v m², určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,
- ZCU základní cena upravená za m² v Kč,
- IT index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
- Ip index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst.

Základní cenou upravená se pak určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times IV \quad (14)$$

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,

IV index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \quad (15)$$

kde

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

Jednotlivé popisy hodnotících znaků s charakteristikami kvalitativních pásem jsou uvedeny v konkrétních tabulkách příloh této vyhlášky.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) *Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

(3) *Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.*

5.3 OCENĚNÍ DLE TRŽNÍCH PŘEDPISŮ

V rámci tržního ocenění se lze setkat taky s různými metodami ocenění.

5.3.1 Tržní ocenění nákladovým způsobem

Tržní ocenění nákladovým způsobem určuje cenu nemovité věci, za kterou byla postavena. (15) Pro určení ceny využívá tyto základní metody:

- **Položkový rozpočet**
- **Metoda agregovaných položek**
- **Metoda technicko – hospodářských ukazatelů**
- **Individuální cenová kalkulace**

5.3.2 Tržní ocenění výnosovým způsobem

Výnosová metoda ocenění se odvíjí od předpokládaného budoucího zisku, který bude nemovitou věc generovat. S rostoucím užitekem lze přepokládat vyšší hodnotu oceňované nemovité věci. (15)

Pro stanovení výnosové hodnoty nemovité věci se nejčastěji využívá:

- **Výpočet věčnou rentou**
- **Výnosová hodnota nemovité věci stanovená dle oceňovacího předpisu**
- **Výpočet pro proměnlivé výnosy**

5.3.3 Tržní ocenění porovnávacím způsobem

V rámci porovnávacího způsobu ocenění nemovitých věcí je oceňovaná nemovitá věc porovnána s podobnou či nedávno obchodovanou nemovitou věcí v daném místě a čase. (15)

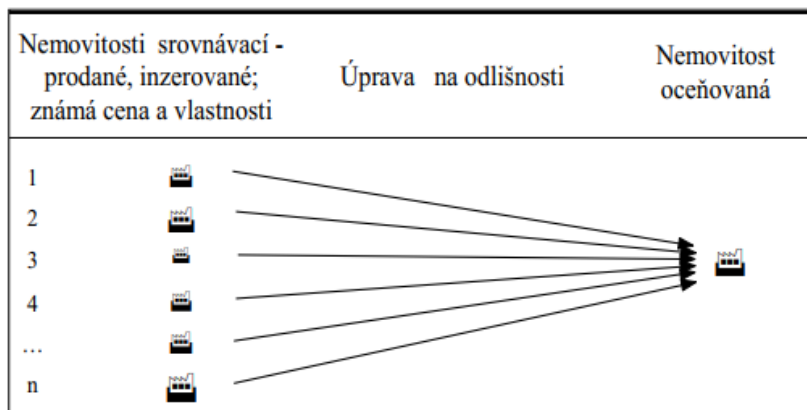
Členění dle počtu kritérií:

- **Metoda mono kritériální** – využívá k porovnání jedno kritérium
- **Metoda multikritériální** – využívá k porovnání více kritérií

Členění dle postupu:

- **Metoda přímého porovnání**

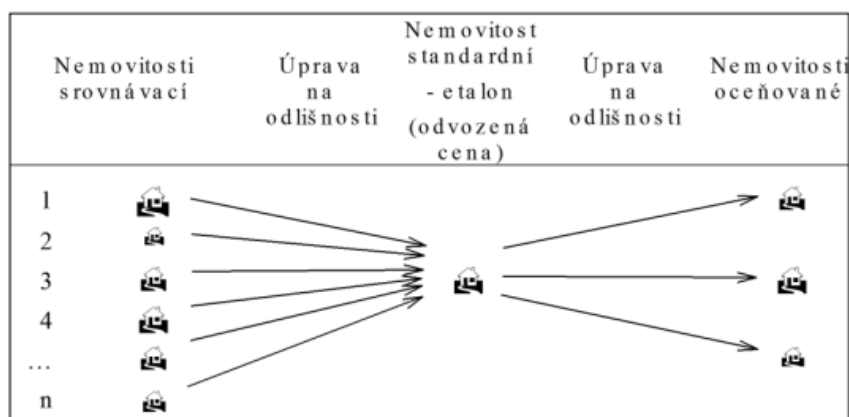
Při použití této metody je oceňovaná nemovitá věc srovnávána s jednotlivými prvky v databázi, kdy se srovnání provádí jen jednou. (15)



Obrázek č. 3 – Metoda přímého porovnání (15)

- **Metoda nepřímého porovnání**

V případě opakovaného použití databáze pro ocenění objektů obdobného druhu je možné stanovit si tzv. průměrný objekt (standartní, etalon) a stanovit jeho cenu dle předchozí metody. Tato cena se využije pro následné porovnání se stanovením koeficientu KC, kterým se násobí cena objektu databáze. Oceňovaná nemovitá věc se pak porovnává přes etalon, který lze opakovaně použít pro stejný typ nemovitě věci. (15)



Obrázek č. 4 – Metoda nepřímého porovnání (15)

6 ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Od každého stavebního díla se očekává plnění funkce užívání, pro které bylo navrženo. Důležité je, aby stavba splňovala podmínky projektové dokumentace ke schválení stavebním úřadem či autorizovaným inspektorem. Po dokončení stavby je pak stavba odsouhlasena a kolaudována příslušnými orgány.

Dle zákona č. 183/2006 Sb., § 126 lze stavbu užívat pouze k účelu stanovenému v rámci kolaudačního rozhodnutí, na základě oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. V případě, že stavba nevyžaduje kolaudaci dle § 119 odst. (1) téhož zákona, pak je ji možné užívat jen k účelům vymezeným v povolení stavby.

Změna v účelu užívání stavby a dalších změn dle § 119 odst. (2) téhož zákona je možná pouze za předpokladu, že změna neodporuje územně plánovací dokumentaci, cílům a úkolům územního plánování jako takového, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními předpisy. Samotná změna užívání je pak přípustná pouze na základě souhlasu nebo povolení ze strany stavebního úřadu.

V rámci řízení změny je nutné stavebnímu úřadu předložit formulář včetně příloh: „Oznámení změny v užívání stavby“ dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Toto oznámení pak předkládá osoba, která má k dané stavbě vlastnické právo nebo právo ke změně užívání. Oznámení popisuje definované důsledky a změny v celém rozsahu vzniklé změnou užívání stavby. K podanému oznámení se dokládá vlastnické právo ke stavbě, které je ověřeno, případně souhlas vlastníka se změnou v užívání. Dále se pro tento proces přikládá dokumentace původního a nového stavu užívání jednotlivých místností a prostor stavby a také pak stanoviska dotčených orgánů dle tohoto zákona. (9)

7 PŘÍPADOVÁ STUDIE

V rámci praktické části této diplomové práce je řešena případová studie, kdy má majitel ve vlastnictví bytovou jednotku v Brně. V této jednotce bydlel doposud, než si postavil rodinný dům, do kterého se má v plánu přestěhovat. Již nyní si dává otázku, co s nemovitou věcí po svém odstěhování nadále udělat, zda ji ponechat jako bytovou jednotku nebo přestavět na kancelářské prostory a zda tato změna v užívání bude mít dopad na cenu nemovité věci.

Předmětem ocenění v této případové studii je bytová jednotka, u které bude nejdříve stanovena cena obvyklá. Následně bude sestaven položkový rozpočet rekonstrukce bytové jednotky na nebytové prostory, kterými jsou v rámci této studie kancelářské prostory. Následně pro variantu kancelářských prostor bude taktéž stanovena ceny obvyklá a následně se stanoví rozdíl v ceně po změně užívání včetně vyhodnocení.

7.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitá věc, která je předmětem ocenění, se nachází v Jihomoravském kraji, v městě Brně, městské části Brno – Komín, která má k počátku tohoto roku dle lexikonu měst a obcí 7370 obyvatel.

Nemovitá věc, řešená v rámci této práce, se nachází na ulici Podveská v okrajové části Brno – Komín. V rámci katastru nemovité věci ji lze nalézt pod číslem LV 5214 jako bytový dům na parcele č. 1450/150 pro k.ú. Komín [610585] vedená jako zastavěná plocha a nádvoří. V rámci této nemovité věci je předmětem ocenění bytová jednotka umístěna ve 2NP.

I přesto, že řešená nemovitá věc se nachází v okrajové části města je zde vynikající dostupnost trolejbusové i tramvajové dopravy jak do centra města, tak do blízkého okolí, které skrývá řadu kulturních a zážitkových vyžití. Okolí nemovité věci tvoří několik bytových a rodinných domů, jedná se tak o klidnou část města bez průmyslové či jiné výroby. V blízkosti řešené nemovité věci je také dostatek obchodů a sportovních hřišť.

7.1.1 Popis města a městské části řešené nemovité věci

Tab. č. 1 – Informace o obci a okolí řešené nemovité věci

Název obce:	Brno
Typ obce:	Statutární město
Počet obyvatel dle MLO 2017:	377 973
Územní plán:	Platný
Název městské části:	Brno – Komín
Obchody:	V místě, v přílehlé dostupnosti
Školy:	Základní, střední, vysoké
Poštovní úřad:	V místě
Obecní úřad:	Úřad městské části
Stavební úřad:	V místě
Kulturní zařízení:	Kino, muzeum, knihovna, galerie
Sportovní zařízení:	Sportovní haly a hřiště, fitness centra
Životní prostředí:	Dobré, bez závažných vlivů
Inženýrské sítě:	Elektřina, vodovod, plynovod

7.1.2 Umístění oceňované nemovité věci v obci

Tab. č. 2 – Informace o umístění nemovité věci v obci

Poloha k centru:	Dostupnost MHD po celém městě
Vzdálenost k nádraží ČD:	6 km, dostupnost MHD do 20 minut
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	8 km, dostupnost MHD do 30 minut
Vzdálenost k zastávce MHD:	100 m, do 5 minut
Dopravní podmínky:	MHD, cyklostezky
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové a rodinné domy
Přístup a příjezd:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Parkovací možnosti:	Bezproblémové parkování v okolí domu
Obyvatelstvo v okolí:	Bezproblémové
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovité věci:	Elektřina, vodovod, plynovod, kanalizace

7.1.3 Napojení nemovité věci na inženýrské sítě

Tab. č. 3 – Informace o napojení nemovité věci na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	Přípojka z veřejné kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	Zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	Plynová přípojka
Dálkové vytápění:	Dálkové ústřední vytápění

7.2 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DOMU A JEDNOTKY

Oceňovaná bytová jednotka v této práci se nachází v bytovém domě na parcele č. 1450/150 pro k.ú. Komín [610585], která je vedená jako zastavěná plocha a nádvoří, na ulici Podveská 1243/18 v městě Brně, městské části Brno – Komín.

Uvedený bytový dům s č.p. 1243 má obdélníkový půdorys, je tvořen čtyřmi nadzemními podlažími a jedním podzemním. Střecha objektu je plochá. Dům má v rámci přízemí garáže, mimo ty má 8 bytových jednotek.

Předmětem ocenění je bytová jednotka dispozice 2+1, nacházející se ve 2NP bytového předmětného domu se základním příslušenstvím (koupelna, WC, kuchyně).

7.2.1 Konstrukční stavebně technické řešení

Z hlediska stavebně konstrukčního řešení je bytový dům založen na železobetonových pasech se základovou železobetonovou deskou. Svislé konstrukce objektu jsou z cihelného zdiva, mající různou tloušťku a vlastnosti pro obvodové nosné a vnitřní nenosné zdivo na MVC. Propojení jednotlivých podlaží je řešeno železobetonovým schodištěm, výtah zde není instalován. Stropy objektu jsou ze železobetonových desek. Střecha objektu je plochá jednoplášťová, zateplena a potažena asfaltovým pasem s kačirkem a je zde napojen bleskosvod. Celý objekt je zateplen polystyrenem EPS, finální vrstvou je akrylátová omítka. Okna na objektu jsou plastová otvírací i sklápěná s pozinkovaným parapetem.

Vstupní dveře do bytové jednotky jsou bezpečnostní protipožární ocelové. Uvnitř bytové jednotky jsou pak dveře dřevěné plné a prosklené. Podlahy v bytu tvoří laminátová podlaha, PVC a keramická dlažba. Vytápění je dálkové ústřední, součástí bytu je rozvod elektroinstalace, vodovodních a kanalizačních přípojek a vnitřní plynovod. Vybavení bytu je základní tzn. kuchyňská linka, plynovým sporákem a troubou, z hygienických vybavení pak vana se sprchovým koutem, umyvadla a WC.

7.2.2 Dispozice bytu

Jak již bylo zmíněno, jedná se o byt dispozice 2+1 ve 2NP bytového domu na ulici Podveská 1243/18 v městě Brně, městské části Brno – Komín.

Tab. č. 4 – Přehled dispozice bytové jednotky

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha místnosti [m ²]
201	Pokoj	24,04
202	Ložnice	17,90
203	Chodba	4,75
204	Šatna	3,50
205	WC	2,25
206	Koupelna	11,58
207	Vstupní hala	7,52
208	Obývací pokoj a kuchyně	48,50
Celková plocha		120,04

Detailní přehled a situování jednotlivých místností bytu viz. studie bytu v přílohách této práce.

7.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY BYTOVÉ JEDNOTKY TRŽNÍM OCENĚNÍM

Jako podklady pro stanovení ceny obvyklé bytové jednotky byla použita projektová dokumentace, konkrétně studie bytu a také elektronický výpis z katastru nemovité věci (16.05.2018) viz. přílohy této práce.

Požadavkem majitele bytu je stanovení ceny obvyklé bytové jednotky před změnou jejího užívání. Pro stanovení ceny obvyklé je použita metoda přímého porovnání, kdy je řešená bytová jednotka porovnána v rámci obdobných bytových jednotek na trhu prodeju inzerovaných nemovitých věcí.

7.3.1 Kritéria databáze bytových jednotek

Pro srovnání řešené bytové jednotky jsou využity prodeje obdobných bytových jednotek určených k prodeji. Informace o těchto jednotkách, které tvoří srovnávací databázi, byly získány z předních webových stránek na tuzemském trhu „S reality“.

Porovnávací databáze obsahuje 10 nemovitých věcí k porovnání, nacházejících se ve stejném městě. Většina z nemovitých věcí má určité odlišnosti, kterými se liší od řešené nemovité věci a její bytové jednotky. Díky těmto odlišnostem byly stanoveny koeficienty úpravy ceny, které cenu navyšují či snižují na základě vlastností konkrétní nemovité věci.

Hodnota všech koeficientů pro porovnávané nemovité věci je stanovena na „1“ v případě, že má stejné vlastnosti jako řešená nemovité věc. Pokud jsou vlastnosti porovnávané bytové jednotky lepší než oceňované, pak se koeficient navyšuje nejméně o 5 %. Pro případ, že vlastnosti porovnávané bytové jednotky byly horší, než oceňované se sníží nejméně o 5 %.

Tab. č. 5 – Seznam použitých koeficientů odlišnosti pro bytovou jednotku



K1	Koeficient úpravy polohy
K2	Koeficient úpravy podlaží
K3	Koeficient úpravy na technický stav bytu
K4	Koeficient úpravy na vybavenost bytu
K5	Koeficient úpravy na velikost bytu
K6	Koeficient úpravy možnosti sklepa
K7	Koeficient úpravy dopravní dostupnosti
K8	Koeficient úpravy na úvahu znalce

Veškeré z těchto koeficientů porovnávají pak dílčí vlastnosti srovnávací nemovité věci s vlastnostmi nemovité věci, která je předmětem ocenění a na základě nich se stanoví index odlišnosti.



7.3.2 Databáze bytových jednotek


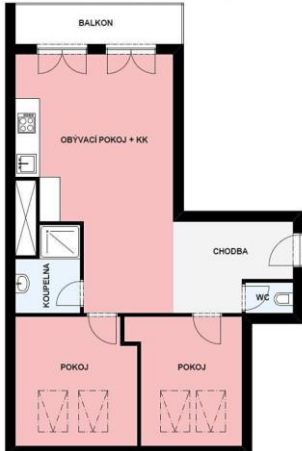
Popis vzorku č. 1		Cena
<p>Bulharská, Brno – Královo Pole</p> <p>Novostavba bytu 3+kk (88 m²) s prostornou lodžii 8 m² na ulici Bulharská v Brně, Královo Pole. Ve vnitrobloku domu možnost parkovacího stání v hodnotě 200 000 Kč. Klidná lokalita vynikající skvělou občanskou vybaveností (školy, obchody, nákupní a kulturní centra) i dopravní dostupností do centra či dálniční tahy. Dominantu tohoto bytu tvoří prostorný kuchyňský kout s jídelnou a obývacím pokojem (37 m²) navazující na terasu. Luxusní kuchyně byla vyhotovena na míru a je vybavena vestavěnými spotřebiči (myčka, indukční varná deska, horkovzdušná trouba). Obývací pokoj, včetně dvou neprůchozích pokojů (15 a 18 m²), je orientován na východ. V obou pokojích jsou na oknech žaluzie a sítě proti hmyzu a v obývacím pokoji bezpečnostní fólie proti rozbití. Dostatek úložného místa nabízí velmi praktické vestavěné skříně na míru umístěné v předsíni a v pokojích. K bytu náleží sklep o velikosti 3,9 m². Ve vnitrobloku se nachází i společné posezení s krbem, které lze díky zastřešené pergole využít za každého počasí. Tento byt Vám může posloužit jak k pohodlnému bydlení, tak i na investici, to oceníte především díky nízkým nákladům na jeho provoz.</p>		<p>5 999 000 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 96 m² ID zakázky: 11388 Datum aktualizace: 05.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Podlaží	2. NP	1,00
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Nadstandard	1,05
K5 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitost	1,00


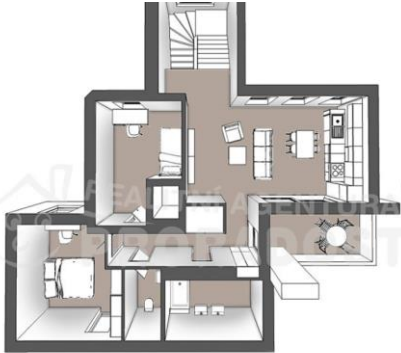
Popis vzorku č. 2		Cena
<p>Štursova, Brno – Žabovřesky</p> <p>Prodej prostorného bytu ve 2. NP cihlového domu v brněnské čtvrti Žabovřesky. V domě o třech podlažích jsou celkově 4 bytové jednotky, jedna komerční jednotka a podzemní garážová stání. Dům na adrese Štursova 2 vystavěla v roce 2007 brněnská společnost Moravostav. Samotný byt je velmi světlý, má atypickou dispozici s velkoryse řešeným hlavním obytným prostorem a menšími oddělenými ložnicemi. Z obývací místnosti je možno vystoupit na prostornou (15 m²) terasu, která je orientována na jižní stranu. Topení a ohřev vody obstarává vlastní plynový kotel. Komfort zejména v letních dnech zajišťuje klimatizační jednotka. Okna s dvojskly jsou opatřena žaluziemi. K bytu náleží a jsou součástí nabídkové ceny dvě garážová stání v suterénu domu a uzamykatelný sklep.</p>		5 700 000 Kč
		
Užitná plocha:	98 m ²	
ID zakázky:	4130894172	
Datum aktualizace:	16.01.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Podlaží	2. NP	1,00
K3 – Technický stav bytu	Velmi dobrý	1,00
K4 – Vybavenost bytu	Nadstandard – klimatizace	1,05
K5 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K6 – Sklep	Ne	0,95
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 3		Cena
<p>Milady Horákové, Brno – Černá Pole</p> <p>K prodeji novostavba bytu 3+kk v nově vzniklém polyfunkčním domě na ulici Milady Horákové. Byt nabízí prostorné pokoje, koupelnu se sprchovým koutem i vanou, šatnu a terasou (18 m²) se vstupem jak z obývacího pokoje, tak z ložnice. Vysoké standardy materiálů a poloha bytu téměř v centru Brna s dynamicky se rozvíjejícím okolím v blízkosti lužáneckého parku. Možnost zakoupení garážového stání. Dokončení stavby konec roku 2017.</p>		6 400 000 Kč
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>		
Užitná plocha:	111 m ²	
ID zakázky:	0325	
Datum aktualizace:	12.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	8. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Podstandard – nezařizen	0,95
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00



Popis vzorku č. 4		Cena
<p>Kotlářská, Brno – Veverčí</p> <p>K prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk s terasou 6 m² v žádané lokalitě poblíž centra Brna na ul. Kotlářská. Byt o CP 106 m² se nachází v 6. patře/6 cihlového bytového domu bez výtahu. Jedná se o půdní vestavbu, kolaudovanou v r. 2005. Velkou předností bytu je vlastní plynový kombinovaný kotel využívaný jak na ohřev vody, tak na vytápění. Nízké měsíční náklady – FO pro 4 osoby pouze 600,- Kč + záloha na vodu 410,- Kč. K bytu patří sklepní koje. Dům prošel v uplynulých letech revitalizací – nová fasáda, plastová okna. Na každém podlaží pouze dva byty. Jedinečnost nabídky umocňuje uzavřený vnitroblok udržovaný jako park s dětským hřištěm.</p>		4 700 000 Kč
 		
Užitná plocha:	106 m ²	
ID zakázky:	138784	
Datum aktualizace:	17.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Podlaží	6. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Podstandard – nezařizen	0,95
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00



Popis vzorku č. 5		Cena
<p>Řehořova, Brno – Černovice</p> <p>Nabídka novostavby krásného a prostorného bytu 3 + kk ve 3. nadzemním podlaží v novém pětipodlažním bytovém domě na ulici Řehořova v Brně Černovicích. Plocha bytu je 84 m² + balkon 9 m². Součástí bytu je i sklep. Byt má hezkou orientaci na jih a na sever. Byty budou dokončeny 9/2018. Možnosti dokoupit vnitřní parkovací stání za cenu 363.000,- Kč nebo venkovní parkovací stání za cenu 181.500,- Kč. V ceně bytu je kompletní dokončení, kromě kuchyňské linky a svítidel. V tomto novém bytovém domě s výtahem je pouze 11 bytů a 1 nebytový prostor. Dům je umístěný ve velmi hezkém a klidném prostředí s veškerou občanskou vybaveností v bezprostřední blízkosti.</p>		<p>5 507 220 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
Užitná plocha:	93 m ²	
ID zakázky:	05009	
Datum aktualizace:	06.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	3. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Standard	1,00
K5 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 6		Cena
<p>Gorkého, Brno – Veverí</p> <p>Prodej bytu o velikosti 3+kk nacházející se v cihlovém domě v centru města Brna na ul. Gorkého. Byt o CP 105 m² se nachází v 5.NP s výtahem je orientovaný jak do ulice, tak i do klidné zahrady a jedná se o novostavbu. Byt je nabízen nezařízený, pěkný a prostorný. K bytu náleží terasa o velikosti 8 m². Podlahy jsou v kombinaci plovoucích podlah a keramické dlažby. Okna plastová. Kuchyňská část (21,5m²) je vybavena kuchyňskou linkou vč. vestavných spotřebičů (myčka, sklo-keramická varná deska, trouba, lednice s mrazákem, digestoř). V koupelně (6,9m²) je vana, umyvadlo, otopný žebřík a toaleta. Pokoje mají výměru 16 m², 20 m² a 22,8 m². Chodba je velká 9,6 m². Vytápění je vlastním plynovým kotlem. Perfektní občanská vybavenost v blízkosti domu – restaurace, zastávky MHD, hrad Špilberk, obchody, nákupní centra atd.</p>		<p>6 809 000 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
Užitná plocha:	105 m ²	
ID zakázky:	007059pd	
Datum aktualizace:	15.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Podlaží	5. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Podstandard – nezařízen	0,95
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 7		Cena
<p>Merhautova, Brno – Zábrdovice</p> <p>Prodej novostavby bytu 3+kk, 98,4 m², terasa 10 m², nástavba na činžovním domě s výtahem, ve vyhledávané lokalitě Černá Pole, ul. Merhautova. Byt se nachází ve 4. a 5. NP cihlového domu s novým výtahem a zahradou. Jedná se o prostorný a účelně řešený mezonetový byt orientovaný na dvě světové strany. Vstup do bytu je po vlastním schodišti (11,3 m²) s prostorem na šatní stěnu, které je součástí bytu. Obytná část začíná předsíní (4,6 m²), z které se vchází do vzdušné obytné části, tj. obývacího pokoje s kuchyňským koutem (28,3 m²) a pokračuje francouzskými dveřmi na západně orientovanou terasu (10 m²). Z obývací části chodbou (8,2 m²) vpravo je ložnice (15 m²), pracovna (12,2 m²), koupelna (8 m²) a WC (3 m²). Topení je řešeno vlastním plynovým kotlem. V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost (obchody, restaurace, školy, SZŠ, Mendlova univerzita, nemocnice, parky). Zastávka MHD je 100 m.</p>		<p>5 699 000 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 108 m² ID zakázky: 2400 Datum aktualizace: 15.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	5. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Standard	0,95
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 8		Cena
<p>Jírova, Brno – Líšeň</p> <p>Prodej moderního bytu s terasou (3+KK) a užitnou plochou 112 m² v Brně-Líšni, ulice Jírova. Z předsíně je pohodlný vstup do jednotlivých pokojů, samostatné koupelny a WC. Vstup na terasu je zajištěn rovnou ze dvou ložnic, kromě toho ložnice se západní orientací je vybavena vestavěnou skříní. Kuchyňský kout je k dispozici včetně spotřebičů (mikrovlnná a elektrická trouba, myčka nádobí, digestoř) a nabízí velké množství úložného prostoru. V bytě byly použity kvalitní materiály (dřevěné podlahy) a splňuje očekávání moderního bydlení. Bytová jednotka se nachází ve 2. NP/4.NP cihlového domu s výtahem. K bytu náleží rovněž podzemní garážové stání a zděný sklep (5 m²). Kolaudace stavby proběhla koncem roku 2009. Bydlení v městské části Brno-Líšeň poskytuje blízkost krásné přírody (rekreační zóna Hády, Mariánské údolí). V bezprostřední blízkosti je veškerá občanská vybavenost a rovněž vynikající spojení MHD přímo do centra Brna.</p>		5 100 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 107 m² ID zakázky: 151417 Datum aktualizace: 17.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	2. NP	1,00
K3 – Technický stav bytu	Velmi dobrý	1,00
K4 – Vybavenost bytu	Standard	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 9		Cena
<p>Cejl, Brno – Zábřdovice</p> <p>K prodeji novostavba bytu 3+kk v OV, 93 m² s terasou 21 m², nadstandardně vybaveného v půdní vestavbě na ulici Cejl, Brno – Zábřdovice. Byt je situován do 4.NP s výtahem. Byt sestává z obývacího pokoje o ploše 37 m² s kuchyňským koutem, s možností vstupu na prostornou terasu o ploše 21 m², orientovanou na jih. Prostor obývacího pokoje a kuchyně je vybaven klimatizací. Ložnice o ploše 12 m² je v kombinaci se šatnou 5 m², orientována jižně, k terase. Pracovna je o velikosti 21 m² a je orientována na sever. Další místností je sklad 4 m², technická místnost 3 m², s kombinovaným kotlem. Koupelna o velikosti 4 m² je vybavena hydromasážní vanou, WC samostatně 1,5m². Podlahy bytu tvoří kvalitní plovoucí podlahy a dlažby, topení a ohřev TUV zajišťuje vlastní plynový, kondenzační kombi kotel, řízený prostorovým termostatem. K bytu náleží sklepní kóje 6,5m². Byt se nachází v centru Brna, s dobrou dostupností MHD, vlakového a autobusového nádraží.</p>		5 990 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 120 m² ID zakázky: 4727 Datum aktualizace: 17.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	4. NP	0,95
K3 – Technický stav bytu	Standard	1,00
K4 – Vybavenost bytu	Standard	1,00
K5 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 10		Cena
<p>Moskalkyova, Brno – Sadová</p> <p>K prodeji novostavba třípokojového bytu s lodžii ve 2.NP. Velký sklep 7,6 m² v ceně. Obývací pokoj má zasouvací skleněnou stěnu, byt je vybaven venkovními hliníkovými žaluziemi. Koupelna je vybavena vanou i sprchovacím koutem. Garážové stání v suterénu není v ceně bytu a je nutno ho koupit za cenu 300.000,-Kč. Zahájení výstavby podzim 2017, dokončení se předpokládá na jaře 2019. V suterénu jsou prostorné sklepy a přímo od výtahu z něj lze projít do podzemní garáže. V suterénu souvisejícího domu se nachází finská sauna, kde si lze odpočinout po namáhavém pracovním dni. Každý byt má také připravenost k napojení na fotovoltaický panel. Jedná se o výjimečnou lokalitu na severu města Brna, pohledově exponovanou, s nádhernými výhledy do okolí, v těsném sousedství Soběšic a sídliště Lesná. Všechny stavby jsou navrženy tak, aby jejich energetická náročnost splňovala kategorii „B“ - velmi úspornou.</p>		<p>5 450 000 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
Užitná plocha:	95 m ²	
ID zakázky:	0574	
Datum aktualizace:	15.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	2. NP	1,00
K3 – Technický stav bytu	Novostavba	1,05
K4 – Vybavenost bytu	Nadstandard	1,05
K5 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K6 – Sklep	Ano	1,00
K7 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K8 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,05

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč										Kč
1	5 999 000	0,95	5 699 050	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	5 441 270
2	5 700 000	0,95	5 415 000	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	5 714 286
3	6 400 000	0,95	6 080 000	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6 753 726
4	4 700 000	0,95	4 465 000	1,00	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4 711 779
5	5 507 220	0,95	5 231 859	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	5 811 603
6	6 809 000	0,95	6 468 550	1,00	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	6 826 065
7	5 699 000	0,95	5 414 050	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6 013 982
8	5 100 000	0,95	4 845 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5 383 333
9	5 990 000	0,95	5 690 500	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6 305 263
10	5 450 000	0,95	5 177 500	0,95	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	1,05	1,04	4 955 700
Průměr vzorků												Kč	5 791 701
Směrodatná odchylka												s	704 718
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	5 086 983
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	6 496 418
Odhadovaná cena na základě úvahy												Kč	5 791 701
Obyklá cena jednotky												Kč	5 800 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy polohy												
K2	Koeficient úpravy podlaží												
K3	Koeficient úpravy na tech. stav bytu												
K4	Koeficient úpravy na vybavenost bytu												
K5	Koeficient úpravy na velikost bytu												
K6	Koeficient úpravy možnosti sklepa												
K7	Koeficient úpravy dopravní dostupnosti												
K8	Koeficient úpravy na úvahu znalce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřené nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$												

Tab. č. 6 – Zjištění ceny bytové jednotky porovnávacím způsobem (11)

Odhadovaná cena řešené bytové jednotky byla stanovena na základě úvahy na částku **5 800 000 Kč**. Z hlediska poptávky trhu o bytové jednotky na trhu nemovitých věcí by měl být o řešenou bytovou jednotku zájem v porovnání s ostatními nemovitými věcmi v databázi obdobných nemovitých věcí s tímto typem jednotek.

7.4 REKONSTRUKCE BYTOVÉ JEDNOTKY NA NEBYTOVÉ PROSTORY

Jak již bylo zmíněno, majitel bytu zvažuje více možností, jak naložit s bytovou jednotkou, kterou má ve vlastnictví. Možnost ponechání ji v původním stavu řeší předchozí kapitola této práce, dalším možným řešením je rekonstrukce původní bytové jednotky na nebytové prostory, které by byly využity jako kancelářské prostory.

Na základě jeho požadavku byla vytvořena možná studie rekonstrukce původní jednotky na nebytové prostory a následně sestaven položkový rozpočet, představující cenový odhad rekonstrukce, obojí v přílohách této práce. Pro účel rekonstrukce má majitel požadavek ponechání původních oken a vchodových dveří a zanechání původní dispozice nosných konstrukcí s minimálními stavebními úpravami.

Položkový rozpočet je členěn do dvou kapitol (objektů), kterými jsou bourací práce a nové konstrukce. Bourací práce se týkají bytové jednotky, proto byla pro ně stanovena sazba DPH snižená – 15 % pro bytovou výstavbu. Pro nové konstrukce, týkající se kancelářských prostorů pak sazba DPH základní – 21 %. Položkový rozpočet rekonstrukce byl stanoven v programu KROS4 firmy ÚRS Praha, a.s. s aktuální cenovou úrovní II/2017 autorem této diplomové práce.

7.4.1 Bourací práce a demolice

Z hlediska bouracích a demoličních prací dojde zásahem do stávající dispozice k několika podstatným změnám v rámci celé bytové jednotky. Ve všech místnostech dojde k vyvěšení stávajících dveří a demontáži jejich zárubní, odstranění stávajících podlah jejich vytrháním (laminátová podlaha) či stržením (PVC) včetně soklíků. V koupelně a WC pak k demontáži stávajících zdravotně technických zařízení, následně odsekání obkladů stěn a dlaždic podlah. V kuchyni je pak nutné odstranit kuchyňskou linku a také osekát obklady. Po těchto pracích se pak v místě stávající koupelny vyseká otvor pro nové dveře a s ním spojené práce pro jejich montáž. Dále pak ve všech místnostech dojde k celkovému odstranění stávajících omítek stěn.

Veškeré bourací práce budou realizovány manuálně včetně ručního přesunu stavební suti do připraveného kontejneru u domu, který bude následně vyvezen na skládku k dalšímu zpracování.

Celková cena bouracích prací byla stanovena rozpočtovacím softwarem na **72 972,87 Kč bez DPH**. Detailní přehled položek bouracích prací lze najít v přílohách této práce.

Tab. č. 7 – Rekapitulace rozpočtu za část: Bourací práce

REKAPITULACE ROZPOČTU			
Stavba:	Rekonstrukce bytu na kanceláře		
Objekt:	01 - Bourané konstrukce		
Místo:	Brno	Datum:	8. 2. 2018
Objednatel:		Projektant:	
Zhotovitel:		Zpracovatel:	Ing. Tomáš Wertheimer
Kód - Popis			Cena celkem [CZK]
1) Náklady z rozpočtu			72 972,87
HSV - Práce a dodávky HSV			60 136,70
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání			18 986,54
997 - Přesun sutě			41 150,16
PSV - Práce a dodávky PSV			12 836,17
725 - Zdravotechnika - zařizovací předměty			850,00
766 - Konstrukce truhlářské			4 300,00
771 - Podlahy z dlaždic			980,55
775 - Podlahy skládané			1 477,87
776 - Podlahy povlakové			2 947,48
781 - Dokončovací práce - obklady			2 280,27
2) Ostatní náklady			0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)			72 972,87

7.4.2 Nové konstrukce

Z pohledu sledu dalších stavebních prací na bourací práce navazuje další krok rekonstrukce, a to jsou stavební úpravy označené v rozpočtu jako „*nová konstrukce*“.

Další stavební úpravy začínají vyrovnáním podlah. Toto vyrovnání je realizováno vylitím anhydridu v celé ploše místností, kdy bude od okolních stěn oddělen dilatačními pásky. Po vyschnutí vyrovnávací vrstvy podkladu je nutné vyzdít dělicí příčku v místnosti, kde byl původně obývací pokoj a také příčku pro nové dveře. Současně také osadit profilované válcované nosníky do otvoru ve stávajícím zdivu, kde se budou nacházet nové dveře. Před samotným omítnutím zdí je potřeba udělat veškeré rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace a jejich napojení dále pak izolace proti vlhkosti. Po omítnutí a následném zaschnutí omítek je možné přejít na další práce.

Dalšími pracemi se rozumí instalace kovových profilů CD a UD prvků k montáži SDK podhledu ve všech místnostech a SDK předstěny v místnosti s WC. SDK desky použity pro stropní pohled jsou navrženy standardní typ A ve všech místnostech, pro místnost s WC impregnovaná typ H2 proti vlhkosti. Veškeré SDK konstrukce budou penetrovány pro lepší přilnavost maleb.

Všechny místnosti kromě WC budou mít podlahy řešeny formou textilního koberce včetně soklíků, který bude přilepen a napeňtrován, soklíky pak zakončeny plastovou lištou. V místnosti s WC bude položena keramická dlažba na flexibilní lepidlo. Přechody mezi jednotlivými místnostmi budou řešeny hliníkovým přechodovým profilem. V kuchyňce bude použita jako obklad mozaika, na WC pak keramický obklad do výšky 1,5 m, obojí lepeno flexibilním lepidlem. Veškeré spáry budou spárovány silikonem. Po obložení je nutné osazení umyvadla a splachovacího klozetu s WC.

Z pohledu dokončovacích prací na rekonstrukci je pak osazení nových dveří včetně zárubní a následní kompletní vymalování všech místností stěn a podhledu bílou směsí za sucha dobře otěruvzdorných. Po uschnutí pak vyčištění celého objektu, případně práce jako doplňkové elektroinstalace a další na přání majitele.

Celková cena prací oddílu nové konstrukce byla stanovena rozpočtovacím softwarem na **536 998,42 Kč bez DPH**. Detailní přehled položek těchto prací lze najít v přílohách této práce.

Tab. č. 8 – Rekapitulace rozpočtu za část: Nová konstrukce

REKAPITULACE ROZPOČTU			
Stavba:	Rekonstrukce bytu na kanceláře		
Objekt:	02 - Nová konstrukce		
Místo:	Brno	Datum:	8. 2. 2018
Objednatel:		Projektant:	
Zhotovitel:		Zpracovatel:	Ing. Tomáš Wertheimer
Kód - Popis			Cena celkem [CZK]
1) Náklady z rozpočtu			536 998,42
HSV - Práce a dodávky HSV			169 676,20
3 - Svislé a kompletní konstrukce			12 321,53
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní			127 622,72
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání			15 347,71
998 - Přesun hmot			14 384,24
PSV - Práce a dodávky PSV			367 322,22
711 - Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům			9 272,12
726 - Zdravotechnika - předstěnové instalace			18 029,17
747 - Elektromontáže			68 364,00
763 - Konstrukce suché výstavby			107 143,74
766 - Konstrukce truhlářské			55 000,00
771 - Podlahy z dlaždic			2 912,67
775 - Podlahy skládané			1 754,05
776 - Podlahy povlakové			65 469,48
781 - Dokončovací práce - obklady			7 592,29
784 - Dokončovací práce - malby a tapety			31 784,70
2) Ostatní náklady			0,00
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)			536 998,42

Ceny uvedené v rámci položkového rozpočtu jsou databázové a tím pádem větší o cca 20 %, tzn. průměrné ceny v rámci České republiky. Přesné tržní ceny jednotlivých stavebních prací a jejich položek, tím celková cena celé rekonstrukce, by byla přesnější na základě výběrového řízení dodavatele stavby.

7.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEBYTOVÝCH PROSTOR TRŽNÍM OCENĚNÍM

Na základě žádosti majitele by byla původní jednotka rekonstruována na nebytové prostory, konkrétně pak kancelářské prostory dle případová studie. Dalším požadavkem je pak určení ceny obvyklé těchto nebytových prostor.

7.5.1 Dispozice kancelářských prostor

Z hlediska půdorysných změn bytu přibyla dělicí příčka v původní místnosti obývacího pokoje, která nově vzniklý prostor předělila na dvě kanceláře, ke kterým pak bylo nutné vytvořit vchody. Dispoziční změny poznamenaly kompletní zrušení koupelny, kterou nahradila kuchyně, u ostatních místností došlo pouze ke změně využití. I přes tyto změny zůstává celková podlahová plocha téměř stejná, jen se počet místností o jednu navýšil.

Tab. č. 9 - Přehled dispozice nebytové jednotky

Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha místnosti [m ²]
201	Kancelář	24,04
202	Zasedací místnost	17,90
203	Chodba	4,75
204	Archiv	3,50
205	WC	2,25
206	Kuchyňka	11,58
207	Vstupní hala	7,52
208	Kancelář	21,20
209	Kancelář	21,20
Celková plocha		113,94

Detailní přehled a situování jednotlivých místností bytu viz. studie bytu v přílohách této práce.

7.5.2 Kritéria databáze nebytových jednotek

Pro stanovení ceny obvyklé byla také použita metoda přímého porovnání, která čerpá informace o jednotlivých porovnávacích jednotkách ze stejného zdroje jak v předchozím případě.

Srovnávací databáze také obsahuje 10 vzorků nemovitých věcí k porovnání, nacházející se ve stejném městě jako řešená nemovitá věc. I u těchto srovnávacích vzorků se lze setkat s jistými odlišnostmi, proto byly stanoveny koeficienty úpravy ceny na základě odlišností navyšující či snižující cenu.

Hodnota všech koeficientů pro porovnávané nemovité věci je stanovena na „1“ v případě, že má stejné vlastnosti jako řešená nemovitá věc. Pokud jsou vlastnosti porovnávané nebytové jednotky lepší, než oceňované pak se koeficient navyšuje nejméně o 5 %. Pro případ, že vlastnosti porovnávané nebytové jednotky byly horší, než oceňované se sníží nejméně o 5 %.

Jednotlivé koeficienty odlišnosti použité v rámci databáze nebytových jednotek:

Tab. č. 10 - Seznam použitých koeficientů odlišnosti pro nebytovou jednotku

K1	Koeficient úpravy polohy
K2	Koeficient úpravy podlaží
K3	Koeficient úpravy na technický stav
K4	Koeficient úpravy na velikost
K5	Koeficient úpravy dopravní dostupnosti
K6	Koeficient úpravy na úvahu znalce


Veškeré z těchto koeficientů porovnávají pak dílčí vlastnosti srovnávací nemovité věci s vlastnostmi nemovité věci, která je předmětem ocenění a na základě nich se stanoví index odlišnosti.

7.5.3 Databáze kancelářských prostor

Popis vzorku č. 1		Cena
<p>Mathonova, Brno – Černá Pole</p> <p>Prodej komerčních prostor s velikostí 116 m² v atraktivní lokalitě ho předurčují, aby sloužil jako zázemí menší společnosti. Čtyři prostorné kanceláře, reprezentativní recepce či jednací místnost dohromady tvoří prostor, kterých se na dobré adrese, jakou Černá Pole jsou, moc nedostává.</p>		<p>3 990 000 Kč</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 116 m² ID zakázky: 00061 Datum aktualizace: 19.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Po rekonstrukci	1,00
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 2		Cena
<p>U Leskavy, Brno – Starý Lískovec</p> <p>Prodej komerčních prostor se nachází v přízemí novostavby bytového komplexu Leskava v Brněnské lokalitě Starý Lískovec na ploše 106 m².</p>  		5 090 000 Kč
Užitná plocha:	106 m ²	
ID zakázky:	JW08L	
Datum aktualizace:	13.02.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 3		Cena
<p>Provazníkova, Brno – Brno-sever</p> <p>Prodej nových nebytových prostor o velikosti 100,7 m² v přízemí nového objektu na pomezí městských částí Černá pole, Lesná a Husovice. Komerční prostory jsou využitelné jako kanceláře, galerie, kavárna, fastfood, showroom nebo obchod. Energetická třída A, nízkoenergetická budova, rekuperace. Předpokládané dokončení projektu: konec roku 2018. Možnost koupě parkovacího místa a sklepní kóje.</p>		5 581 600 Kč
<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Užitná plocha: 100 m² ID zakázky: 49391 Datum aktualizace: 21.01.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 4		Cena
<p>Gajdošova, Brno – Židenice</p> <p>K prodeji prostorný komerční prostor, který je součástí nového projektu Byty Gajdošova, v městské části Brno – Židenice. Jedná se o prostor o celkové výměře 115,8 m² vhodný na kanceláře, ordinace. V nebytovém prostoru bude připojení k internetu, TV přípojka, podlahové vytápění v koupelně, otopný žebřík, plastová okna tříkomorová, na balkon fixní okna, dále součástí standardu jsou také plovoucí podlahy, sprchový kout, umyvadlo apod. Dveře SOLODOOR buk, obklady + dlažba od firmy DIPRO KOUPELNY, sanita – PTÁČEK. Pro vnitřní stěny je použito akustické zdivo, 25 cm + sádkokartony. Prostory jsou přímo v přízemí bytového domu. Dále je možné změnit vel. místností a příček dle svých vlastních představ. Součástí polyfunkčního domu je také možnost koupě sklepu a dále pronájmu parkovacích stání přímo v místě objektu. Jedná se o výbornou lokalitu z hlediska dopravní dostupnosti do centra a okolí.</p>		5 790 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Užitná plocha: 115 m² ID zakázky: 02 Datum aktualizace: 13.01.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 5		Cena
<p>Gajdošova, Brno – Židenice</p> <p>K prodeji obchodní prostory v novostavbě polyfunkčního domu v Brně – Židenicích o CP 150 m². Poloha objektu nabízí výborné možnosti k podnikání v oblasti služeb širokého zaměření, např. ordinace, banky, finanční poradenství, právní kancelář apod. Prostor je vytápěn plynovým topením, vlastní měřidla elektřiny a vody, vstupní hala s recepcí disponuje klimatizační jednotkou, přístup je bezbariérový, prostor je taktéž napojen na zabezpečovací systém. Jedná se o místo v blízkosti dopravního uzlu Stará osada s přímou návazností na centrum Brna, parkování aut je možné před objektem nebo pronájem parkovacího stání v podzemní garáži.</p>		4 300 000 Kč
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div> <p>Užitná plocha: 150 m² ID zakázky: 05009 Datum aktualizace: 06.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Dobrý	0,95
K4 – Velikost bytu	Větší podlahová plocha	1,05
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 6		Cena
<p>Táborská, Brno – Židenice</p> <p>Prodej obchodního prostoru v cihlové novostavbě bezbariérového domu. Jedná se o nebytový prostor o CP 128 m². Nachází se na přízemí domu se samostatným vstupem a velkou prosklenou výlohou orientovanou do ulice. K nebytové jednotce je možnost přikoupení dvou garážových parkovacích stání. Nebytová jednotka má standardní vybavení.</p>		4 795 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
Užitná plocha:	128 m ²	
ID zakázky:	32517685	
Datum aktualizace:	18.12.2017	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Větší podlahová plocha	1,05
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 7		Cena
<p>Kamínky, Brno – Nový Lískovec</p> <p>Prodej komerčních prostor v nově postaveném domě s 90 bytovými jednotkami, poštou, kadeřnictvím a trafikou. Komerční prostor leží na hlavní přístupové cestě do sídliště a k poště. Možnost širokého využití.</p>  		5 250 000 Kč
Užitná plocha:	120 m ²	
ID zakázky:	2624401756	
Datum aktualizace:	14.12.2017	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,95
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 8		Cena
<p>Francouzská, Brno – Zábřovice</p> <p>Prodej komerčního prostoru v novém projektu "Bytový dům DOMINO" na ulici Francouzská, celková plocha 119,9 m². Rozměry: pronajímatelná plocha 59,8 m², pronajímatelná plocha podzemní podlaží přístupné po schodech 42,8m² předsíň 2,1 m², WC 1,1 m², zázemí 14, 1 m². Poloha domu umožňuje jeho snadnou dostupnost a obsluhu individuální i městskou dopravou.</p>		5 240 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 120 m² ID zakázky: KOM1 Datum aktualizace: 14.02.2018</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Srovnatelná podlahová plocha	1,00
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 9		Cena
<p>Nad Přehradou, Brno – Bystrc</p> <p>Prodej novostavby obchodního prostoru při ulici Nad Přehradou v Brně Bystrci. Obchodní prostor se nachází v nově vzniklém rezidenčním komplexu Panorama, který zahrnuje 70 rodinných domů a 340 bytových jednotek, celková kapacita je 1 200 obyvatel. Obchodní prostor je připraven k finálnímu dokončení dle požadavků zájemce. Možnost využití na obchod, posilovnu, prostor pro cvičení s dětmi, kancelář apod. Celková výměra: 152,6 m².</p>		5 390 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
Užitná plocha:	142 m ²	
ID zakázky:	00018-1	
Datum aktualizace:	02.01.2018	
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	1,00
K2 – Podlaží	1. NP	1,00
K3 – Technický stav	Novostavba	1,05
K4 – Velikost bytu	Větší podlahová plocha	1,05
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Popis vzorku č. 10		Cena
<p>Pražákova, Brno – Zábřdovice</p> <p>K prodeji do osobního vlastnictví nabízíme exkluzivní kancelářské prostory v nejvyšší budově v České Republice! AZ Tower je moderní, ekologická a ekonomicky úsporná budova. Dispozice: V obchodní galerii (1.- 3. nadzemní podlaží) se nachází restaurace, kavárna, obchody, fitness centrum a další. Kancelářské prostory se nacházejí od 2.NP až do 21. NP a jsou řešeny jako open-space, které lze rozdělit příčkami dle dohody. Ke kanceláři náleží vlastní sociální zázemí a prostor pro kuchyňku. Možnost parkování ve dvou podzemních podlažích. AZ Tower se nachází na strategickém místě, u hlavní ulice Heršpická, která je výpadovkou na dálnici směrem Vídeň, Praha, Bratislava, Olomouc. Výborné je i spojení MHD.</p>		4 750 000 Kč
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Užitná plocha: 95 m² ID zakázky: N/RSB/11572/13 Datum aktualizace: 29.12.2017</p>		
Koeficient	Zdůvodnění hodnoty koeficientu	Hodnota
K1 – Poloha	Srovnatelná poloha	0,90
K2 – Podlaží	2. NP	1,00
K3 – Technický stav	Velmi dobrý	1,00
K4 – Velikost bytu	Menší podlahová plocha	0,95
K5 – Dopravní dostupnost	Srovnatelná dopravní dostupnost	1,00
K6 – Úvaha znalce	Srovnatelná nemovitá věc	1,00

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	Poloha	Podlaží	Tech. stav	Velikost	Dopravní dostupnost	Úvaha znalce		$K1 \times \dots \times K8$
1	3 990 000	0,95	3 790 500	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	3 990 000
2	5 090 000	0,95	4 835 500	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	4 847 619
3	5 581 600	0,95	5 302 520	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95	5 595 589
4	5 790 000	0,95	5 500 500	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	5 820 635
5	4 300 000	0,95	4 085 000	0,90	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	0,90	4 550 265
6	4 795 000	0,95	4 555 250	0,90	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	0,99	4 590 829
7	5 250 000	0,95	4 987 500	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	5 000 000
8	5 240 000	0,95	4 978 000	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	5 267 725
9	5 390 000	0,95	5 120 500	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	4 644 444
10	4 750 000	0,95	4 512 500	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,86	5 277 778
Průměr vzorků										Kč	4 958 488
Směrodatná odchylka										<i>s</i>	547 641
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - <i>s</i>	4 410 847
Pravděpodobná horní hranice										průměr + <i>s</i>	5 506 129
Odhadovaná cena na základě úvahy										Kč	4 958 488
Obvyklá cena jednotky										Kč	5 000 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny										
K1	Koeficient úpravy polohy										
K2	Koeficient úpravy podlaží										
K3	Koeficient úpravy na tech. stav										
K4	Koeficient úpravy na velikost										
K5	Koeficient úpravy dopravní dostupnosti										
K6	Koeficient úpravy na úvahu znalce										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$										

Tab. č. 11- Zjištění ceny nebytové jednotky porovnávacím způsobem (11)

Odhadovaná cena řešené nebytové jednotky byla stanovena na základě úvahy na částku **5 000 000 Kč**. Z hlediska poptávky trhu o nebytové jednotky na trhu nemovitých věcí by měl být o řešenou nebytovou jednotku zájem v porovnání s ostatními nemovitými věcmi v databázi obdobných nemovitých věcí s tímto typem jednotek.

7.6 ZHODNOCENÍ PŘÍPADOVÉ STUDIE

Předmětem případové studie byla bytová jednotka v osobním vlastnictví nacházející se v městě Brně, městské části Brno-Komín, která byla oceněna porovnávací metodou na **5 800 000 Kč**.

Majitel bytové jednotky měl požadavek určit cenu obvyklou stejné jednotky v případě, že by ji rekonstruoval na nebytovou jednotku s konkrétním využitím jako kancelářské prostory. Pro stanovení ceny rekonstrukce byla použita metoda položkového rozpočtu a vyhotovena v rozpočtovacím softwaru KROS4 s cenovou úrovní 2017/II. Položkový rozpočet byl rozdělen na část bouracích prací, za které byla určena cena **72 972,87 Kč bez DPH** a část nových konstrukcí, které byly stanoveny na **536 998,42 Kč bez DPH**. Dohromady tedy celá rekonstrukce vyšla na **609 971,29 Kč bez DPH**. Sazba DPH pro bourací práce a pro nové konstrukce se liší, je to dáno tím, že bytová jednotka patří do bytové zástavby a nové konstrukce již do nebytové zástavby, jak bylo již popsáno výše.

Po rekonstrukci, kdy se původní bytová jednotka změnila na jednotku nebytovou bylo provedeno ocenění nebytové jednotky (kancelářských prostor) porovnávací metodou na **5 000 000 Kč**.

Tab. č. 12 – Vyhodnocení nákladů a cen vč. DPH

Náklady spojené s přestavbou	
Bytová jednotka	5 800 000,00 Kč
Rekonstrukce	(Ceny s DPH)
Bourací práce	83 918,80 Kč
Nové konstrukce	649 768,09 Kč
Celková cena rekonstrukce	733 686,89 Kč
Nebytová jednotka	5 000 000,00 Kč
Rozdíl při změně užívání ceny obvyklé	800 000,00 Kč
Rozdíl při změně užívání dle celkových požadavků	1 533 686,89 Kč

Z tabulky č.12, je patrná změna ceny obvyklé při změně užívání z bytové jednotky na jednotku nebytovou o **800 000 Kč**. Mimo rozdíl v ceně obvyklé je třeba také zahrnout cenu nákladů spojených s rekonstrukcí této změny, které byly vyčísleny na **733 686,89 Kč s DPH**, kdy pak celkový rozdíl je **1 533 686,89 Kč**.

7.7 OCENĚNÍ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

7.7.1 Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky

Pro stanovení ceny obvyklé řešené bytové jednotky bylo mimo tržní ocenění použito porovnávací metody dle zákona č. 151/1997 Sb. (Zákona o oceňování majetku) a vyhláškou č. 457/2017 Sb. (Oceňovací vyhláška).

Ocenění bytové jednotky bylo provedeno softwarem NEMExpress AC od firmy PLUTO-OLT. Celková cena dle vyhlášky na základě porovnávacího způsobu byla stanovena na **5 649 520 Kč**. Detailní rozbor ocenění lze pak nalézt v příloze této práce.

7.7.2 Ocenění nebytové jednotky dle vyhlášky

I po změně využití bytové jednotky na kancelářské prostory byly tyto prostory oceněny dle zákona č. 151/1997 Sb. (Zákona o oceňování majetku) a vyhláškou č. 457/2017 Sb. (Oceňovací vyhláška).

Ocenění kancelářských prostor bylo provedeno softwarem NEMExpress AC od firmy PLUTO-OLT. Celková cena dle vyhlášky byla stanovena na **2 095 480 Kč**. Detailní rozbor ocenění lze pak nalézt v příloze této práce.

7.7.3 Vyhodnocení ocenění dle cenových předpisů

Ocenění dle cenových předpisů bylo v této práci pouze orientační, hlavním přínosem pro účely ocenění dle požadavků majitele bylo tržní ocenění. I přes tento fakt nebytové prostory jsou levnější jak bytové jako v případě tržního ocenění. Rozdíly v cenách mezi oceněním dle cenového předpisu a oceněním tržním je zejména v tom, že vyhláška nedokáže zcela vystihnout aktuální trh. Vyhláška sestavuje zjištěnou cenu na základě indexovaných průměrných jednotkových cen, kdy se pak zjištěná cena upravuje ještě dalšími koeficienty, kterými jsou poloha, trh, nebo vybavenost a konstrukce dané nemovité věci.

Obecně se ocenění dle cenových předpisů řídí vyhláškou a tržní ocenění na jednotlivých aspektech a požadavcích znalce. Vyhláška nedokáže zohlednit zájmy a tendence trhu s nemovitými věcmi, a proto byla pro výsledky této práce pouze informativní v porovnání s tržním oceněním.

8 ZÁVĚR

Tato diplomová práce v úvodu teoretické části seznamuje čtenáře se základními pojmy využívanými ve stavebnictví a také v problematice oceňování. Následně jsou rozebrány druhy cen použitých jak ve stavebnictví, tak při oceňování nemovitých věcí, na které navazují metody stanovení ceny, které se v těchto oblastech používají. Teoretická část této práce je zakončena vysvětlením změny užívání stavby, které je podstatné pro účel této práce.

V praktické části této práce byla řešena případová studie konkrétní nemovitá věc nacházející se v Jihomoravském kraji ve městě Brně, městské části Brno – Komín. V rámci této konkrétní nemovité věci je řešena bytová jednotka, která je v osobním vlastnictví majitele. Majitel měl požadavek stanovit cenu obvyklou této bytové jednotky. Následně ho zajímalo, jak se změní cena obvyklá pro případ, že by bytovou jednotku přestavěl na nebytové prostory s konkrétním využitím jako kanceláře včetně stanovení ceny rekonstrukce.

Pro určení ceny obvyklé bytové jednotky byla použita porovnávací metoda v oblasti tržního ocenění, kdy byla vytvořena databáze 10 vlastnostmi podobných nemovitých věcí s bytovými jednotkami jako oceňovaná a na základě ní pak stanovena cena za nebytové prostory na **5 800 000 Kč**. Cena rekonstrukce pak byla sestavena na základě položkového rozpočtu, který byl rozdělen do objektů bouracích prací a nových konstrukcí, kdy celková cena za rekonstrukci byla stanovena na **733 686,89 Kč s DPH**. Následně u prostor, které vznikli rekonstrukcí v případě této práce kancelářské prostory, byla také stanovena cena obvyklá metodou porovnávací. I během tohoto porovnávání byla sestavena databáze 10 podobných nemovitých věcí s nebytovými prostory, které pak sloužily ke stanovení ceny obvyklé, která byla pro nebytové prostory **5 000 000 Kč**. Z vyhodnocení je patrné, že větší cena obvyklá je za stávající bytovou jednotku jak za kancelářské prostory, které by vznikly rekonstrukcí původní bytové jednotky. Celková rekonstrukce by se majiteli prodražila a nebyla by pro něj z hlediska jednorázového zisku výhodná.

Mimo tržní ocenění byla bytová i nebytová jednotka oceněna dle vyhlášky porovnávacím způsobem, kdy celková cena ocenění za bytovou jednotku byla **5 649 520 Kč** a za jednotku nebytovou **2 095 480 Kč**. Rozdíly v cenách mezi tržním oceněním a oceněním dle vyhlášky jsou patrné, je to dáno zejména tím, že vyhláška nebere v potaz jednotlivé vlastnosti bytových jednotek jako tržní ocenění, které je pro účely této diplomové práce přesnější.

Přestavba na kancelářské prostory by pro majitele byla výhodná v případě, že by kancelářské prostory pronajímal ať už částečně nebo jako celek a jistě by tak měl z kanceláří stálý zisk větší jak v případě pronájmu bytu jako celku. Tato varianta řešení by mohla přinést opačný výsledek, kdy by byla výhodnější přestavba původní bytové jednotky na kancelářské prostory. Tento fakt je zřetelný z aktuální nabídky řešených nemovitých věcí na realitním trhu. Výhodnost tohoto záměru pak není řešena v rámci této diplomové práce, avšak její analýza by byla obdobná jako v případě změny užívání nemovité věci.

9 ZDROJE

- (1) [norma] ČSN 73 5305, *Administrativní budovy a prostory* Praha: Český normalizační institut, 2005.
- (2) [vyhláška] Vyhláška č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby.
- (3) [zákon] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (4) [norma] ČSN 73 4301, *Obytné budovy* Praha: Český normalizační institut, 2012.
- (5) [zákon] Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- (6) SOLAŘ, Jaroslav. *Poruchy a rekonstrukce zděných staveb*. Praha: Grada, 2008. Stavitel. ISBN 978-80-247-2672-4.
- (7) [zákon] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku.
- (8) [vyhláška] Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území.
- (9) [zákon] Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu.
- (10) [vyhláška] Vyhláška č. 457/2017 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- (11) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovité věci*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 567-569.
- (12) NOVÝ M., NOVÁKOVÁ J., WALDHANS M. *Projektové řízení staveb I*. VUTFAST ÚSEŘ, 217 s., Brno 2008.
- (13) NOVÝ M., NOVÁKOVÁ J., WALDHANS M. *Projektové řízení staveb II*. VUTFAST ÚSEŘ, 233 s., Brno 2006.
- (14) TICHÁ A., PUCHÝŘ B. a MARKOVÁ L. *Ceny ve stavebnictví I: rozpočtování a kalkulace*. 2. vyd. Brno: ÚRS, 1999, 206 s.
- (15) HLAVINKOVÁ V. *Tržní oceňování nemovité věci* Brno: Vysoké učení technické v Brně-Ústav soudního inženýrství, 2012 [cit. 2018-05-22]. ISBN 978-80-214-45680.

10 SEZNAMY

10.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Životní cyklus stavby (vlastní)	20
Obrázek č. 2 - Metody oceňování nemovitých věcí (vlastní)	29
Obrázek č. 3 – Metoda přímého porovnání (15).....	41
Obrázek č. 4– Metoda nepřímého porovnání (15).....	41

10.2 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Informace o obci a okolí řešené nemovité věci	44
Tab. č. 2 – Informace o umístění nemovité věci v obci.....	44
Tab. č. 3 – Informace o napojení nemovité věci na inženýrské sítě	44
Tab. č. 4 – Přehled dispozice bytové jednotky	46
Tab. č. 5 – Seznam použitých koeficientů odlišnosti pro bytovou jednotku	47
Tab. č. 6 – Zjištění ceny bytové jednotky porovnávacím způsobem (11).....	58
Tab. č. 7 – Rekapitulace rozpočtu za část: Bourací práce	61
Tab. č. 8 – Rekapitulace rozpočtu za část: Nová konstrukce	63
Tab. č. 9 - Přehled dispozice nebytové jednotky	64
Tab. č. 10 - Seznam použitých koeficientů odlišnosti pro nebytovou jednotku.....	65
Tab. č. 11- Zjištění ceny nebytové jednotky porovnávacím způsobem (11).....	76
Tab. č. 12 – Vyhodnocení nákladů a cen vč. DPH	78

11 SEZNAM PŘÍLOH

- Položkový rozpočet rekonstrukce
- Studie Bytové jednotky 2NP
- Studie Nebytové jednotky 2NP
- Ocenění 01-01/2018 – Ocenění bytové jednotky
- Ocenění 01-02/2018 – Ocenění nebytové jednotky
- Informace o bytové jednotce z KN
- Informace o stavbě z KN
- Informace o pozemku KN