



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU VE
VYBRANÝCH LOKALITÁCH V OKRESE OSTRAVA-
MĚSTO V LETECH 2017 A 2018**

COMPARISON OF PRICES OF A SINGLE-FAMILY HOUSE IN SELECTED AREAS WITHIN THE
DISTRICT OF OSTRAVA-MĚSTO IN 2017 AND 2018

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Daniel Kliment

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: Ing. Daniel Kliment
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: Ing. et Ing. Marie Lorencová
Akademický rok: 2017/18

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:

Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Ostrava–město v letech 2017 a 2018

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student si zajistí projektovou dokumentaci novostavby rodinného domu. Tento rodinný dům vhodně umístí ve vybrané obci v okrese Ostrava–město a určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2017 a v roce 2018. Dále student umístí tentýž rodinný dům do dvou jiných obcí v okrese Ostrava–město a opět určí ceny zjištěné a ceny obvyklé ve stejných letech. Student také sestaví položkový rozpočet a následně vyhodnotí rozdílnost cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdílnost cen novostavby rodinného domu v závislosti na konkrétním umístění v okrese Ostrava–město v letech 2017 a 2018 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam doporučené literatury:

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

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

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

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola,
Ph.D. ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá srovnáním cen rodinného ve vybraných lokalitách v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018. Jedná se o lokality Hošťálkovice a Slezská Ostrava, jež tvoří městské části a obec Šenov. U těchto lokalit určím cenu zjištěnou a cenu obvyklou pro rok 2017 a 2018. Na základě zajištěné projektové dokumentace novostavby rodinného domu sestavím také položkový rozpočet a vše vyhodnotím. Teoretická část diplomové práce se zabývá uvedením a vysvětlením terminologie, seznámením s právními předpisy, porovnávací metodou, na jejímž základě určím cenu obvyklou a porovnávací způsob dle oceňovacích předpisů, kterým určím cenu zjištěnou. Je zde uvedena také obecně metodika určení ceny stavebního díla.

Abstract

The diploma thesis deals with comparison of family prices in selected localities in the Ostrava-city district in the years 2017 and 2018. These are the localities of Hošťálkovice and Slezská Ostrava, which make up town districts and the village of Šenov. For these locations, I will determine the price and the usual price for 2017 and 2018. Based on the project documentation provided for the new family house, I will also prepare an itemized budget and evaluate it all. The theoretical part of the diploma thesis deals with the introduction and explanation of terminology, with the introduction of legal regulations, a comparative method, on the basis of which I will determine the price of the usual and comparative method according to the valuation rules, which will determine the price determined. There is also generally mentioned the method of determining the price of the building work.

Klíčová slova

Oceňování, rodinný dům, cena obvyklá, cena zjištěná, porovnávací způsob, položkový rozpočet, okres Ostrava-město

Keywords

Appraisal, family house, usual price, price found, comparative method, itemized budget, district Ostrava-city.

Bibliografická citace

KLIMENT, D. *Srovnání cen rodinného domu ve vybraných lokalitách v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 175 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat především své vedoucí diplomové práce paní Ing. et Ing. Marii Lorencové za ochotu, trpělivost, věcné postřehy a poskytnutí odborných a pro mě velice cenných rad při zpracování této diplomové práce. V neposlední řadě bych chtěl také poděkovat rodině a přátelům za podporu při mém vysokoškolském studiu.

OBSAH

OBSAH.....	5
ÚVOD.....	8
1 TEORETICKÁ ČÁST	9
1.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY	9
1.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů..	9
1.1.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	9
1.1.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	9
1.2 Terminologie související s oceňováním nemovitých věcí	10
1.2.1 Budova	10
1.2.2 Cena.....	10
1.2.3 Cena jednotková.....	11
1.2.4 Cena obvyklá.....	11
1.2.5 Cena pořizovací.....	11
1.2.6 Cena reprodukční	12
1.2.7 Cena sjednaná.....	12
1.2.8 Cena tržní	13
1.2.9 Cena základní	13
1.2.10 Cena zjištěná	13
1.2.11 Cenová mapa	13
1.2.12 Hodnota	14
1.2.13 Hodnota tržní.....	14
1.2.14 Katastr nemovitostí	14
1.2.15 Katastrální mapa.....	15
1.2.16 Katastrální území	15
1.2.17 Koeficient odlišnosti	15
1.2.18 Koeficient prodejnosti	15
1.2.19 Nemovitá věc	16
1.2.20 Nemovitost	16
1.2.21 Obestavěný prostor.....	16
1.2.22 Parcela	18
1.2.23 Podlaží.....	18
1.2.24 Pozemek	19
1.2.25 Rodinný dům.....	21
1.2.26 Součást a příslušenství (Garáž)	22

1.2.27	Stavba	23
1.2.28	Užitná plocha	24
1.2.29	Zastavěná plocha	25
1.3	Přístup ocenění.....	26
1.3.1	Ocenění podle oceňovacích předpisů	26
1.3.2	Tržní ocenění porovnávacím způsobem	33
1.3.3	Statistické zpracování dat	36
1.4	Porovnání změn oceňovací vyhlášky v letech 2017/2018	37
1.5	Určení ceny stavebního díla.....	38
1.5.1	Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO)	38
1.5.2	Klasifikace stavebních děl CZ-CC	39
1.5.3	Třídník stavebních prací a konstrukcí (TSKP)	39
1.5.4	Základní pojmy rozpočtování a kalkulací stavebních prací	40
1.5.5	Rozpočet	41
1.5.6	Položkový rozpočet	41
1.5.7	Výkaz výměr.....	42
2	PRAKTICKÁ ČÁST	43
2.1	LOKALITA	43
2.1.1	Moravskoslezský kraj	43
2.1.2	Okres Ostrava-město	44
2.1.3	Vybrané oblasti	51
2.1.4	Popis vybrané lokality v oblasti.....	54
2.2	Popis oceňovaného objektu	56
2.2.1	Architektonicko-stavební řešení objektu	56
2.2.2	Dispoziční řešení objektu	57
2.2.3	Technická specifikace, vybavení stavby.....	58
3	CENA OBVYKLÁ	60
3.1	Hošťálkovice.....	62
3.1.1	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017....	62
3.1.2	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018....	65
3.1.3	Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě	65
3.2	Slezská Ostrava.....	65
3.2.1	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017....	65
3.2.2	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018....	68
3.2.3	Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě	71

3.3	Šenov.....	71
3.3.1	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017	71
3.3.2	Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018	74
3.3.3	Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě.....	76
3.4	Shrnutí ceny obvyklé.....	76
4	CENA ZJIŠTĚNÁ	77
4.1	Určení ceny zjištěné – Hošťálkovice, 2017.....	77
4.2	Určení ceny zjištěné – Slezská Ostrava, 2017.....	83
4.3	Určení ceny zjištěné – Šenov, 2017	90
4.4	Určení ceny zjištěné – Hošťálkovice, 2018.....	97
4.5	Určení ceny zjištěné – Slezská Ostrava, 2018.....	100
4.6	Určení ceny zjištěné – Šenov, 2018	102
4.7	Shrnutí ceny zjištěné	106
5	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ	108
6	URČENÍ CENY STAVEBNÍHO DÍLA DLE CENNOVÉ SOUSTAVY RTS	110
	ZÁVĚR.....	111
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	112
	PŘÍLOHY	117

ÚVOD

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdílnost cen novostavby rodinného domu v závislosti na konkrétním umístění v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

Diplomovou práci rozdělím na teoretickou část, kterou se budu zabývat v první části a praktickou část, která bude zpracovaná ve druhé části diplomové práce, na jejímž konci uvedu také veškeré související přílohy s danou prací.

Teoretická část bude zaměřena především na objasnění a vysvětlení terminologie související se zpracováním zadání diplomové práce. Dále zde bude objasněn přístup ocenění podle oceňovacích předpisů vycházející ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. V důsledku použití oceňovacích předpisů bude zpracováno porovnání změn v oceňovací vyhlášce v letech 2017 a 2018. Popsáno bude také tržní ocenění porovnávacím způsobem a základy pro určení ceny stavebního díla s ohledem na položkový rozpočet.

Praktická část bude zaměřena na ocenění novostavby rodinného domu, od kterého si zajistím projektovou dokumentaci a tento rodinný dům vhodně umístím ve vybrané lokalitě v okrese Ostrava-město, určím jeho cenu zjištěnou dle již zmíněných oceňovacích předpisů a cenu obvyklou podle tržního ocenění porovnávacím způsobem, to vše v letech 2017 a 2018. Dále na základě simulace umístím tentýž rodinný dům do dvou jiných lokalit v okrese Ostrava-město a opět určím ceny zjištěné a ceny obvyklé ve stejných letech. Nakonec sestavím položkový rozpočet, následně vyhodnotím rozdílnost cen a stanovím faktory, které ceny ovlivňují včetně jejich významnosti.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY

S ohledem na zadání jsou použity předpisy a s nimi související vyhlášky s účinností k roku 2017, tak také s účinností k roku následujícímu, tedy roku 2018. V teoretické části vycházím výhradně z předpisů a s nimi souvisejících vyhlášek k roku 2017. V samostatné kapitole 1.4 následně poukazuji na změny v oceňovací vyhlášce mezi rokem 2017 a 2018, týkající se zpracování diplomové práce. Na úvod diplomové práce se zaměřím na problematiku týkající se zákonů a vyhlášek. Při oceňování nemovitých věcí budu vycházet zejména ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a s ním související vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., dále s oceňováním nemovitých věcí souvisí také zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

1.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Předmět upravy zmíněného zákona je definován následovně:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dale jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebodohodnou-li se tak strany.“ (1, § 1)

1.1.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Předmět úpravy zmíněného zákona je definován následovně:

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“ (6, § 1)

1.1.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Předmět úpravy zmíněné vyhlášky je definován následovně:

„ Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. “ (8, § 1)

1.2 TERMINOLOGIE SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ

V této části práce uvádím pojmy s vysvětlením jejich podstaty, které jsou v dané práci zmíněné a souvisejí s oceňováním nemovitých věcí. Následující pojmy jsou abecedně seřazeny a jedná se o pojmy, které jsou nejčastěji zmiňovány.

1.2.1 Budova

Pojem budova je uveden také v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a je definován následovně:

„ 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, “ (1, § 3)

Budova je chápána také podle zákona č. 263/2013 Sb., o katastru nemovitostí následovně:

„ 1) budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. “ (5, § 2)

1.2.2 Cena

Vyjadřuje peněžní prostředky za určitý statek, částka vznikající na trhu a je rozlišována dle stavu transakce na nabídkovou, poptávkovou a sjednanou. Dále podle času je vnímána cena historická, současná a prognózovaná. (18)

Cena se stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak uvádí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je pojem cena definován následovně:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. “ (6, § 1)

1.2.3 Cena jednotková

Jednotkovou cenou je cena za určitou jednotku, nejčastější jednotkou je m^3 , m^2 , bm , ks . Z toho vyplívá uvedení jednotkové ceny např. $Kč/m^3$, $Kč/m^2$, $Kč/bm$, $Kč/ks$.

1.2.4 Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, za kterou je lze danou, popřípadě srovnatelnou věc nebo službu koupit či prodat v daném čase, na daném místě a za normálních podmínek. Cena obvyklá se odvíjí od hodnoty užité. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách definována následovně:

„(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ (6, § 2)

Cena obvyklá je uvedena také v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a její definice zní následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (1, § 2)

1.2.5 Cena pořizovací

Cena pořizovací vyjadřuje cenu, za kterou je možné určitou věc pořídit v době pořízení bez odpočtu opotřebení. Podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je tato cena definována následovně:

„ (5) a) cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“
(7, § 25)

1.2.6 Cena reprodukční

Vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné pořídit novou stejnou popřípadě porovnatelnou věc nebo službu v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení. Lze jí stanovit pomocí individuální cenové kalkulace, položkového rozpočtu, pomocí agregovaných položek nebo za pomoci THU (technicko hospodářského ukazatele). (9, s. 60)

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je cena reprodukční definována následovně:

„ (5) b) cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“
(7, § 25)

1.2.7 Cena sjednaná

Cena sjednaná je dohodnutá při nákupu a prodeji zboží nebo služeb, v libovolné výši. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je definována následovně:

„ (1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.“ (6, § 2)

„ (2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.“ (6, § 2)

Pojem sjednaná cena je uveden také v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a je definován následovně:

„ (g) cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená za sjednaných podmínek.“ (1, § 2)

1.2.8 Cena tržní

Pojem tržní cena mohu vyjádřit následovně:

„ Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy“
(18)

1.2.9 Cena základní

Tento pojem je uveden ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů a je dělen na dva základní případy, jedním je ZC – jedná se o jednotkovou cenu stanovenou pro základní jednotku dle druhu nemovité věci, tato cena je uvedena v příslušné příloze a druhý případ ZCU – jedná se o jednotkovou cenu upravenou získanou úpravou ze ZC. Úprava ceny se provádí pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod. (8, s. 66)

1.2.10 Cena zjištěná

Cena určená podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zjištěna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je cena zjištěná definována následovně:

„(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (1, § 2)

1.2.11 Cenová mapa

Jedná se o mapovou službu, která poskytuje informace ze všech cenových map stavebních pozemků města Ostravy. Cenová mapa je zpracována podle § 33 odst. 2 a § 10 zákona o oceňování majetku a podle § 2 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných stavebních pozemků uvedeno číslo, které vyjadřuje cenu v korunách za m² plochy pozemku. Cenová mapa je trvale bezplatně přístupná na mapovém portálu statutárního města Ostravy. (26)

1.2.12 Hodnota

Vyjadřuje peněžní částku, která je výsledkem (odhadu) ocenění znalcem, důležité je z jakého pohledu oceňuji vzhledem k vlastníkovi. Vyjadřuje take peněžní vztah mezi zbožím, popřípadě službami, které lze koupit a mezi subjekty, což jsou prodávající a kupující. Existuje více druhů hodnot, kdy každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem. Proto je důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (9, s. 54)

1.2.13 Hodnota tržní

Tržní hodnota je podle komentáře Ministerstva financí definována následovně:

„Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).“ (18)

Definice podle komunitárního práva (práva Evropské unie) zní následovně:

„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“ (13)

Definice stejného pojmu podle IVSC/TEGoVA zní následovně:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“ (16)

1.2.14 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je termín definovaný v zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí následovně:

„(1) Katastr nemovitostí (dále jen "katastr") je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen "nemovitost") vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ (5, § 1)

1.2.15 Katastrální mapa

Podle zákona č. 263/2013 Sb., o katastru nemovitostí je pojem katastrální mapa definován následovně:

„ i) katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků. “ (5, § 2)

1.2.16 Katastrální území

Katastrální území, jakožto jeden ze základních pojmů, je uveden v zákonu č. 263/2013 Sb., o katastru nemovitostí a definice zní následovně:

„ h) katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. “ (5, § 2)

1.2.17 Koeficient odlišnosti

Koeficient odlišnosti lze také nazývat multiplikační koeficient, jenž odpovídá zvolenému kritériu a jeho výše vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné srovnávané nemovité věci. Je využíván při sestavování databáze, přesněji při třídění dat. Součinem všech koeficientů odlišnosti dostává index odlišnosti, který zahrnuje vliv více vlastností nemovité věci na rozdíl v ceně. (10, s. 26)

Při přímém porovnání, je-li hodnota srovnávací nemovité věci vyšší než nemovité věci oceňované, je koeficient odlišnosti vyšší než 1. Naopak, je-li hodnota srovnávací nemovité věci nižší než nemovité věci oceňované, je koeficient odlišnosti nižší než 1. Kombinace těchto koeficientů je využívána pro zjištění indexu odlišnosti. Poté se součinem daných koeficientů vydělí cena po redukci na pramen ceny. (9, s. 356)

1.2.18 Koeficient prodejnosti

Koeficient označující se zkratkou KP vyjadřuje v podstatě úspěšnost prodeje nemovité věci určitého typu v konkrétní lokalitě a čase, jinak řečeno, kolikrát skutečná cena prodejní přesáhla cenu časovou. (10, s. 26)

Koeficient prodejnosti je poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a časovou cenou nemovité věci srovnatelného typu v daném čase a na konkrétním místě. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, je koeficient prodejnosti nahrazen

koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, označujícím se zkratkou jako koeficient *pp*. (9, s. 361)

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$,, pp = I_T \times I_P ,$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.“ (8, § 10)

Vyjadřuje vliv dalších faktorů, které se uplatňují při prodeji a nelze je zohlednit v ceně časové. Cena časová vyjadřuje pouze hodnotu užitnou, zatímco cena obvyklá se od hodnoty užité odvíjí.

1.2.19 Nemovitá věc

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je tento pojem definován následovně:

„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.“ (2, § 498)

1.2.20 Nemovitost

Jedná se o zavedený termín, především v běžné mluvě, ale objevuje se stále také v některých publikacích, zejména těch starších. V dřívějším zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník byl tento pojem definován následovně:

„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ (3, § 119)

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je pojem nemovitost nahrazena termínem nemovitá věc, viz výše.

1.2.21 Obestavěný prostor

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jsou zavedeny dva případy stanovení obestavěného prostoru. Jedním z nich je obestavěný prostor stavby, jenž je definován následovně:

„ (1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtím průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, půsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (8, příloha č. 1)

1.2.22 Parcela

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí je pojem parcela, jenž zahrnuje také termíny pozemková parcela a stavební parcela definován následovně:

„b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.“ (5, § 2)

1.2.23 Podlaží

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je termín podlaží a způsob měření podlaží definován následovně:

„ (1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

a) dole dolním licem podlahy tohoto podlaží,

b) nahoře dolním licem podlahy následujícího podlaží,

c) u nejvyššího podlaží horním licem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,

d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším licem hřebene střechy.

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím. “ (8, příloha č. 1)

Výška podlaží, respektive světlá výška podlaží je podle stejné vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů definována následovně:

„ (1) Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trémových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

(2) Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

(3) V případě různých výšek v posuzovaném podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

(6) Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží. “ (8, příloha č. 1)

1.2.24 Pozemek

Pro vysvětlení je pojem pozemek definován v zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí následovně:

„ a) 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, § 2)

V zákonu č. 263/2013 Sb., o katastru nemovitostí je uvedeno také členění pozemků v následujícím znění:

„ (2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky“ (5, § 3)

Členění pozemků je uvedeno také v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a je definováno následovně:

„ (1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná

zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (1, § 9)

1.2.25 Rodinný dům

Rodinný dům je všeobecně známý a zavedený pojem a podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je definován jako stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na

trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (8, § 13)

1.2.26 Součást a příslušenství (Garáž)

Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou provozně propojeny. Provozní propojení je stav, kdy dvě části stavby jsou komunikačně propojeny – např. dveřmi, společnou chodbou nebo je přístup z jedné části na plochou střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. (9, s. 14)

Součást věci podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (NOZ) je definována následovně:

„ Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. “ (2, § 505)

„ (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. “ (2, § 506)

„ Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. “ (2, § 507)

„ Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. “ (2, § 509)

Podle stejného zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) je definováno také příslušenství věci následovně:

„ (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. “ (2, § 510)

„ Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.“ (2, § 511)

„ Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ (2, § 512)

Pro účely diplomové práce je důležitá garáž, která může být součástí domu, je-li s ním provozně propojena, nebo je samostatnou věcí. Může nastat řada případů, jak na garáž pohlížet a z toho plynoucí také odlišné režimy ocenění. (9, s. 15)

Ve své diplomové práci mám případ samostatné garáže, tvořící příslušenství jiné hlavní stavby, která s ní není provozně spojena a proto se oceňuje porovnávacím způsobem.

1.2.27 Stavba

Stavba je podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon chápána následovně:

„ (3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (4, § 2)

Členění staveb je uvedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a zní následovně:

„ (1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ (1, § 3)

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je zaveden také termín vedlejší stavba, jenž má následující význam:

„ (1) Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.“ (8, § 16)

1.2.28 Užitná plocha

Definice pojmu užitná plocha není uveden ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ale je převzat z Nařízení komise (ES) č.1503/2006 a zní následovně:

„ Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny)*
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory)*
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory)*

Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. “ (30)

Pro vysvětlení uvádím, že mimo pojem užitná plocha se můžeme setkat také s termínem užitková plocha, což je definice převzata z dnes již neplatné vyhlášky ministerstva financí č. 85/1997 Sb. a zní následovně:

„ Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů. “ (30)

V některých případech, může být nahrazována užitná plocha, plochou obytnou. Jedná se o značně odlišný termín a nelze je zaměňovat. Obytná plocha je definována následovně:

„ Je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět a je určena k celoročnímu bydlení. “ (30)

1.2.29 Zastavěná plocha

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů rozlišují zastavěnou plochu podlaží a zastavěnou plochu stavby. První jmenovaná, tedy zastavěná plocha podlaží je definována následovně:

„ (1) Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(2) Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

(3) Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. “ (8, příloha č. 1)

Další v pořadí zmíněný termín, kterým je zastavěná plocha stavby, je dle stejné vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů definován následovně:

„ (1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. “ (8, příloha č. 1)

1.3 PŘÍSTUP OCENĚNÍ

1.3.1 Ocenění podle oceňovacích předpisů

Ocenění vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb.

Zákon má, dle základního ustanovení, následující předmět úpravy:

„ (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu. “ (1, § 1)

Zatímco zmíněná vyhláška má, dle základního ustanovení, následující předmět úpravy:

„ Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (8, § 1)

Prvním krokem je určení ceny pozemku, jež bude připočítána k ceně rodinného domu. V diplomové práci jsou použity také pozemky zařazené do cenové mapy stavebních pozemků

„ (1) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

(2) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,

b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,

c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo

d) je zatížen právem stavby.

(3) Pozemky, které nesplňují podmínky uvedené v § 9 odst. 2 zákona, nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků.“ (8, § 2)

Pro účely diplomové práce jsou uvažovány i stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků a jejich ceny je tedy stanovena následovně:

„ (1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v ... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny. “ (8, § 3)

„ (1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZC ... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3,

I ... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P ,$$

kde

I_T ... index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

kde

1 ... konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i ,$$

kde

1 ... konstanta,

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P ... index polohy, který se určí podle vzorce

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

kde

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i ... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ... počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby.

(7) Základní cena upravená podle odstavce 1 činí nejméně 30 Kč za m².“ (8, § 4)

Pro stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků platí také společná ustanovení, které zní následovně:

„ (2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se ocení podle § 4 bez ohledu na skutečný rozsah zastavění.

(3) Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh uvedených v § 3 a 4. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

(4) Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Oceňují-li se pozemky podle § 3 a 4 v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, a součet jejich výměr je větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i},$$

kde

R ... redukční koeficient,

vp_i ... výměra i-tého pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou v m²,

n ... celkový počet pozemků v jednotném funkčním celku,

200 a 0,8 ... konstanty.“ (8, § 5)

Oceňovaná nemovitá věc, v tomto případě rodinný dům, který je dokončený, jehož obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³ a nejedná se o původní zemědělskou usedlost, se ocení porovnávacím způsobem v následujícím znění:

„ (1) *Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.*

(2) *Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC ... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V ... index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) *V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.*

(4) *Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.*

(5) *Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně*

užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.“ (8, § 35)

U oceňovaného rodinného domu se nachází také samostatná garáž, která není provozně spojena s rodinným domem ani není do objektu vestavěná. Plocha garáže nepřesáhne výměru 100 m². Dle těchto skutečností se ocení garáž samostatně porovnávacím způsobem, jež je následující:

„ (1) Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36.

(2) Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 v příloze č. 26 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6,$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 přílohy č. 26 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 26 k této vyhlášce. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položky 2.7.

(4) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.“ (8, § 36)

1.3.2 Tržní ocenění porovnávacím způsobem

V praktické části pod názvem zjištění ceny obvyklé, jenž je definována podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v předchozí kapitole 1.2.4.

Tržní ocenění porovnávacím způsobem, jak už napovídá název, vychází právě z porovnávacího principu, který je také definován v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) následovně:

„ Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ (8, § 2)

Obvyklá cena, se určí porovnáním s obdobnými nemovitými věcmi, na základě inzerce a zrealizovaných prodejů. Základním předpokladem je databáze vzorků srovnávacích objektů, která musí být dostatečně velká s důležitým znakem, což představuje podobnost s oceňovanou nemovitou věcí. Zpracovatel musí mít k dispozici veškeré potřebné údaje o cenách, technickém stavu, příslušenství, charakteristických výměrách apod., aby bylo možné vypracovat cenové porovnání. (16)

U nemovitých věcí, protože jsou nepřemístitelné, je cena závislá na poloze a proto je potřeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Skutečnost, že stavby nejsou totožné, mají zpravidla odlišnou velikost, vybavení, technický stav apod., je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnatelné nemovité věci podobné a odlišnosti pak vyjádřit v ceně, například indexem odlišnosti. (9, s. 353)

Při tržním ocenění porovnávacím způsobem rozlišuji dvě strany, na jedné stojí oceňovaná nemovitá věc, jejíž cenu je třeba zjistit a na druhé straně srovnávací nemovitá věc, u níž známe cenu i její parametry. Parametry tvoří zpravidla poloha, vybavenost dané lokality, význam a infrastruktura, účel užívání, velikost, vybavenost, technický stav, příslušenství a související nemovité věci. Mezi těmito dvěma stranami je uplatněna metoda přímého porovnání. Pro hodnocení využívám metodu monokriteriální, při níž je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria nebo metodu multikriteriální, při níž je

porovnání prováděno na základě více kritérií, což je uplatněno také pro účely této diplomové práce. (9, s. 354)

Podstatným a neodmyslitelným znakem při tržním ocenění porovnávacím způsobem je tvorba databáze, jedná se o utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech, ve kterém se projevují jejich vlastnosti. Vliv jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci vyjadřuje koeficient odlišnosti. Hodnota tohoto koeficientu je vyšší než 1, pokud platí, že hodnota srovnávací nemovité věci vlivem tohoto koeficientu je vyšší než nemovité věci oceňované. Kombinací většího množství těchto koeficientů je vyjádřen index odlišnosti, který představuje vliv více vlastností nemovité věci na rozdíl v ceně. Platí obdobně, je-li hodnota srovnávací nemovité věci vyšší než nemovité věci oceňované, je tento index vyšší než 1. (9, s. 355, 356, 357) Tvorba databáze, aby byla funkční, je spjata s možnými problémy, které jsou následující:

„ Při vytváření funkční databáze porovnatelných nemovitostí narážíme na dva zásadní problémy:

- 1. Úplnost informací o porovnávané nemovitosti*
- 2. Pravdivost informací*

Problém se projevuje ve dvou rovinách:

Skutečná prodejní cena – lze zjistit např. nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu. Mohou existovat i případy, kdy se cenu spolehlivě dozvíme i z jiných zdrojů např. z realitní kanceláře apod. To, že skutečnou prodejní cenu zná někdy jen prodávající a kupující je bohužel realita, se kterou je potřeba v našich úvahách počítat.

Úplnost informací o porovnávané nemovitosti – obvykle není problém udělat vnější ohlídku, popř. se dostat do veřejně přístupných prostor. Bez problému také získáme výpis z katastru nemovitostí. Pokud nejsme v kontaktu s majitelem porovnávané nemovitosti, bude relativně náročné provést zaměření budovy (nutné pro správného počtu porovnatelných jednotek) nebo získat relativní informace např. o možných právních rizicích.“ (14, s. 23)

Podklady pro cenové porovnání v souvislosti s dosahovanými cenami jsou negativně ovlivněny skutečností, že údaje o skutečně zrealizovaných cenách nemovitých věcí jsou prakticky nedostupné, navíc mohou být velmi zkreslené. Zkreslení představuje zejména prodej mezi příbuznými nebo spekulativní prodej. S ohledem na tento fakt, je realitní inzerce,

pokud jsem si vědomi jejich specifík, je proto jedním z objektivních podkladů pro cenové porovnání. Mezi významné specifikum patří skutečnost, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Pro objektivní stanovení ceny je nezbytné zpracovat a vést vlastní databázi cen, které jsou průběžně doplňovány a sledovány v čase. (9, s. 361, 363)

U stanovení cenového porovnání nemovité věci jako celku, máme hned několik metod, neboli způsobů provedení, mezi ně patří porovnání odbornou rozvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti a Klimešova srovnávací metodika. Podrobněji vysvětlím pouze první dvě zmíněné, se kterými se dostávám do styku v důsledku zpracování diplomové práce. První jmenované porovnání odbornou rozvahou je definováno následovně:

„ Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. Skutečně zrealizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad. Jako podklad může sloužit mj. například seřazený výpis z realitní inzerce. Jiným podkladem může být seřazený a upravený přehled z Internetu. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Tuto metodu je však v současné době možno považovat za méně přesnou; větší vypovídající schopnost bude mít porovnání za využití indexu odlišnosti. “ (9, s. 375)

Druhá jmenovaná metodika cenového porovnání, konkrétně porovnání pomocí indexu odlišnosti, je definována následovně:

“ Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. Skutečně zrealizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. Realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. “ (9, s. 377, 378)

1.3.3 Statistické zpracování dat

Pokud má být objektivně posouzen postup ocenění, obecně řečeno matematický model určitého děje, musí být známo, s jakou přesností byly zvoleny vstupní veličiny a jaká je z tohoto důsledku plynoucí výsledná chyba. Vzhledem k tomu, že pracuji pouze s takzvaným výběrovým souborem a nikoliv se základním souborem, je potřeba znát nejmenší velikost výběrového souboru, aby dostatečně reprezentoval základní soubor. (9, s. 364, 365)

Přesnost souboru charakterizuje směrodatná odchylka, která je zároveň charakteristikou variability. Vyjadřuje se, jako odmocnina z průměru druhých mocnin lineárních odchylek. Výběrová směrodatná odchylka se počítá právě u výběrového souboru, platí pravidlo, že s rostoucím počtem hodnot se rozdíl snižuje. (9, s. 365)

Důležitá charakteristika polohy je aritmetický průměr, ale pro určení nejpravděpodobnější hodnoty ceny lze využít také modus či medián. Medián je vyjádřen, jako prostřední hodnota seřazené posloupnosti hodnot. U sudého počtu prvků se bere průměr z dvou prostředních hodnot. Modus je vyjádřen, jako nejčastější varianta znaku u bodového rozložení četností. Další charakteristikou polohy bývá také α -kvantil, jenž reprezentuje číslo, které rozděluje uspořádaný datový soubor na dolní úsek obsahující alespoň podíl α všech dat a na horní úsek obsahující aspoň podíl $1-\alpha$ všech dat. (9, s. 366)

Variační koeficient je vhodný pro vzájemné srovnávání variability více souborů s podstatně odlišnou úrovní hodnot. V těchto případech musím odstranit vliv obecné úrovně daných hodnot. To se provádí dělením směrodatné odchylky střední hodnotou, od které byly počítány odchylky pro součet čtverců, obvykle tedy při praktických výpočtech aritmetickým průměrem výběrového souboru. Jinak řečeno udává, z kolika procent se podílí směrodatná odchylka na aritmetickém průměru. Variační koeficient je relativní mírou variability a není ovlivněn absolutními hodnotami sledovaného statistického znaku, což je jeho podstatnou vlastností. (17)

Pro posouzení vhodnosti použití mnou vytvořené výběrové databáze, je pro účely zpracování diplomové práce použit, jako prostředek statistického vyhodnocení, Grubbsův test. Jeho podstata je definována následovně:

„Jedná se o testování hypotéz, které patří k nejdůležitějším metodám matematické statistiky. Na základě znalosti náhodného výběru lze s předem danou pravděpodobností ověřovat domněnky o parametrech rozložení, z něhož pochází náhodný výběr. Testování hypotéz lze provádět pomocí kritického oboru, intervalu spolehlivosti a hodnoty. Při testování

pomocí kritické hodnoty najdeme statistiku, kterou nazveme testovaným kritériem. Množina hodnot, které může testové kritérium nabýt, spadá buď do tzv. kritického oboru, nebo do něj nespadá. Pokud hodnota testového kritéria spadá do kritického oboru nulovou hypotézu (počáteční domněnku k ověření) zamítáme na hladině významnosti α . To znamená, že pravděpodobnost zamítnutí nulové hypotézy, která však ve skutečnosti platí je rovno α (riziko omylu).“ (9, s. 374)

„ Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru.“ (9, s. 374)

1.4 POROVNÁNÍ ZMĚN OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY V LETECH 2017/2018

Ke dni 1. 1. 2018 nabyla účinnosti vyhláška 457/2017 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb. – pracovní úplné znění, která se změnila v několika důležitých částech vzhledem k souvislosti s tématem zpracování diplomové práce. V tomto důsledku uvádím pouze změny, které se projevují v mé práci a mají zásadní vliv na její zpracování.

Změna se uskutečnila v příloze č. 2, tabulce č. 1, kde došlo ke změnám základních cen za m² stavebního pozemku ve vyjmenovaných obcích popřípadě jejich oblastí nebo okresů. Dále nastala změna v téže příloze tabulce č. 2, jež slouží pro úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1. Konkrétně se mění velikost koeficientu u znaku s označením O₁ pro velikost obce a také koeficient u znaku s označením O₂ pro hospodářsko-správní význam obce.

Dále se změna týká přílohy č. 3 tabulky č. 1 související s určením indexu trhu s nemovitými věcmi, která definuje hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty. Jmenovitě došlo k úpravě velikosti koeficientu u znaku P₇ pro polohu obce.

Změna se dotkla také přílohy č. 24 tabulky č. 1, která uvádí základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku. V tabulce došlo ke změnám výše právě těchto zmíněných základních cen.

V souvislosti s diplomovou prací, se poslední změna udála v příloze č. 26 tabulce č. 1, kde jsou uvedeny základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáže a došlo ke změnám výše jejich hodnoty.

1.5 URČENÍ CENY STAVEBNÍHO DÍLA

Stavební dílo představuje mnou vybraný rodinný dům a určení ceny je realizováno na základě položkového rozpočtu. Vzhledem k faktu, že diplomová práce se nezabývá způsoby a metodikou určování cen stavebního díla, ale je uveden pouze položkový rozpočet pro srovnání určené ceny s cenou zjištěnou pomocí oceňovacích předpisů a dále s cenou obvyklou, stanovenou pomocí tržního ocenění porovnávacím způsobem, se budu zabývat pouze věcmi dotčenými zvoleným postupem. Pro přehlednost je cena stavebního díla definována následovně:

„Cena stavebního díla představuje sumu dílčích ocenění všech procesů, které probíhají v průběhu její přípravy, provedení výstavby a předání uživateli/investorovi. Oceňuje se stavební objekt, stavba jako soubor stavebních objektů, dodávka prací části stavebního objektu.“ (12, s. 61)

1.5.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO)

Pro účely statistiky byla nahrazena především klasifikací CZ-CC, nicméně je stále hojně používanou nezávaznou klasifikací především v oblasti evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů. Má význam pro tvorbu cenových ukazatelů následujícím způsobem:

„V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.“ (20)

Struktura jednotné klasifikace stavebních objektů je následující:

„Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby

11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

1 Konstrukčně materiálová charakteristika

a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)“ (20)

Objekt, vybraný pro účel zpracování diplomové práce, je zatříděn na základě JKSO následovně:

803 – Budovy pro bydlení

6 – Domky rodinné jednobytové

1 – Svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

1.5.2 Klasifikace stavebních děl CZ-CC

Klasifikace stavebních děl CZ-CC byla vypracovaná na základě mezinárodního standardu Classification of Types of Constructions – CC, vydaného Eurostatem v říjnu 1997. Zkratka CZ v názvu klasifikace vyjadřuje národní verzi mezinárodního standardu. Klasifikace CZ-CC je závazná pro statistická zjišťování a do čtvrtého místa je plně kompatibilní s mezinárodním standardem CC. Další dvě místa byla vytvořena pro národní účely. Stavební díla jsou v klasifikaci CZ-CC rozdělena na dvě sekce. Do první sekce patří budovy, v druhé jsou inženýrská díla. Klasifikují se podle technického řešení stavby (projektu), které vyplývá ze zvláštního užívání stavby (např. budovy pro obchod, komunikace, díla vodní, vedení dálková trubní apod.); budovy jsou klasifikovány podle jejich hlavního užívání (bytové, nebytové), inženýrská díla podle projektů, které přímo určují účel a užití stavebního díla. (20)

1.5.3 Třídník stavebních prací a konstrukcí (TSKP)

Třídník stavebních konstrukcí a prací (TSKP) v souvislosti s členěním stavby na díly, konstrukce a práce slouží k definování části stavby a jich funkcí. TSKP je třídníkem a systémem struktury používané datové základny RTS, která je používána také pro účely zpracování diplomové práce, v oblasti katalogů stavebních prací i katalogů agregovaných položek. Zastaralé a nevyhovující oblasti třídníku byly upraveny tak, aby pokryly nové technologie prováděných konstrukcí a prací při novostavbách, rekonstrukcích a modernizacích, opravách a údržbě stavebních objektů nebo jejich částí. (20)

TSKP je třídníkem hierarchickým, skupiny prací se označují číselným kódem.

- 0 všeobecné konstrukce a práce
- 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
- 7 konstrukce a práce PSV
- 8 trubní vedení
- 9 ostatní konstrukce a práce, bourání

1.5.4 Základní pojmy rozpočtování a kalkulací stavebních prací

Jsou zmíněny pouze pojmy vyskytující se v souvislosti s provedením diplomové práce.

Hlavní stavební výroba (HSV)

Jedná se o hrubou stavbu objektů občanské výstavby, inženýrské sítě. (20)

Hodinové zúčtovací sazby (HZS)

Používají se pro ocenění prací, pro které nejsou ceníkové položky, prací nezměřitelných, na předběžné obhlídky pracovišť, na práce při haváriích, revize apod. Práce hlavní stavební výroby, přidružené stavební výroby a montáže, se ocení cenami z příslušných ceníků, popřípadě sazbami hodinové zúčtovací sazby. (20)

Přidružená stavební výroba (PSV)

Jedná se o řemeslné práce, instalace, dokončovací práce a kompletace. (20)

Montáže

Představují práce a výkony prováděné na provozních souborech a stavebních objektech. (20)

Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)

Jedná se o náklady související s realizací stavby, které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím a pracím, nebo které plynou z umístění stavby. (20)

Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Jedná se o součet výdajů hlavní stavební výroby, přidružené stavební výroby a montáže, případně nákladů stanovených pomocí hodinové zúčtovací sazby.

1.5.5 Rozpočet

Rozpočtem je nazvaná cena, sestavená skladebným oceněním konstrukčních prvků. Jeho struktura závisí především na účelu, pro který je zpracováván, dále na míře podrobnosti dokumentace stavby a na použitých oceňovacích podkladech. Z hlediska účelu je rozpočet zpracováván výhradně pro dodavatele jako nabídková cena stavebních objektů včetně vedlejších nákladů, pro investora jako orientační předběžná cena (poptávková) stavebního objektu včetně vedlejších nákladů a v neposlední řadě pro smluvní sjednání. Ocenění stavební části se provádí skladebně sestavením rozpočtu, jež zahrnuje obvykle základní náklady, vedlejší náklady a další náklady, které mohou vzniknout za předpokladu nebo za určitých podmínek, při realizaci stavebního díla. (12, s. 70)

Cena stavební části stavebního díla se skládá primárně ze základních nákladů, čemuž odpovídá hlava III souhrnného rozpočtu a hlavy IV, která je tvořena vedlejšími náklady. Další hlavy zahrnují náklady, které mohou být spojeny s přípravou a realizací samotného stavebního díla. K ocenění základních nákladů slouží zejména cenové pomůcky, přesněji řečeno ceníky stavebních prací, jedná se o cenové podklady, databáze a pomůcky, zpracované odbornými organizacemi. U nás patří mezi nejpoužívanější systémy ÚRS a RTS. (12, s. 71)

Zhotovitel si také může vytvořit vlastní ceník na základě vlastních podkladů, často také vychází z normativních podkladů. Stanoví cenu, která vyhovuje jeho potřebám, jedná se o stanovení na základě vlastních nákladů.

1.5.6 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet je zjednodušeně definován, jako úplný soubor finančně ohodnocených položek, odpovídajících stavbě, stavebnímu objektu nebo provoznímu souboru, obvykle na úrovni položek stavebních a montážních prací, stavebních materiálů. (20)

Vychází z výkazu výměr jednotlivých stavebních konstrukcí a prací. Jednotková cena je zpravidla kalkulována odbornou organizací a publikována v cenové databázi a katalozích, mnou používaný seznam ceníku CS RTS, jenž také určuje cenové podmínky vymezující rozsah činností zahrnutých v položkách stavebních prací, definují způsob měření měrných jednotek a určují typ objektů, pro které jsou položky práce určeny.

Jednotlivé položky se skládají z popisové a cenové části. Popisová část představuje popis práce, materiálu nebo zařízení včetně jejich identifikace a zařazení podle třídění stavebních konstrukcí a obsahuje pořadové číslo položky, identifikační prvek, neboli číslo dle oborového třídění stavebních konstrukcí a prací (OTSKP), dále název položky, měrnou jednotku a množství. Cenová část položky se skládá z jednotkové ceny a celková cena je vypočtena na základě právě jednotkové ceny a výkazu výměr. (21)

1.5.7 Výkaz výměr

Výkaz výměr vymezuje množství požadovaných prací, konstrukcí, dodávek a služeb potřebných ke zhotovení stavby s uvedením postupu výpočtu a s odkazem na příslušnou část výkresové dokumentace. (20)

Vychází z projektové dokumentace příslušného díla a zpracovává se v souvislosti a návaznosti s technologickým postupem výstavby a z toho plynoucích navazujících prací. Do výkazu výměr se zahrnují i činnosti, které nejsou z projektové dokumentace přímo zřetelné, ale vycházejí z podmínek, které realizace stavebního díla vyžaduje. (21)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

V následující části mé diplomové práce se zaměřím na praktickou část spojenou s oceněním rodinného domu, jedná se o rodinný dům, dle získané projektové dokumentace. Rodinný dům budu postupně umisťovat do různých lokalit v okrese Ostrava-město a srovnávat jeho cenu. Při srovnávání cen v jednotlivých lokalitách budu zkoumat faktory, které ji ovlivňují, a následně vyhodnotím, co největší měrou ovlivňuje výslednou cenu a jakým způsobem. V poslední fázi sestavím položkový rozpočet a následně vyhodnotím rozdílnost cen.

2.1 LOKALITA

Jedná se o zvolenou oblast v jednom ze 14 krajů v České republice na úrovni okresu. Jmenovitě se jedná o okres Ostrava-město v Moravskoslezském kraji. V této oblasti budu následně uplatňovat postupy pro stanovení a zjištění požadovaných cílů mé práce.

2.1.1 Moravskoslezský kraj

Základní informace

Kraj se nachází na severovýchodě České republiky. Jedná se o třetí nejlidnatější kraj v České republice, je vymezen okresy Bruntál, Frýdek-Místek, Karviná, Nový Jičín, Opava, Ostrava-město a je rozdělen na 22 správních obvodů obcí s rozšířenou působností, do kterých spadá celkem 300 obcí, z toho je 42 měst. Svou rozlohou 5 428 km² zaujímá 6,9 % území celé České republiky a řadí se tak na 6. místo mezi všemi kraji. Celkově zde žije kolem 1 213 tis. obyvatel. Více než polovinu území kraje zaujímá zemědělská půda, na dalších více než 35 % se rozprostírají lesní pozemky. Moravskoslezskou metropolí je město Ostrava, ve kterém se nachází krajský úřad. (24)



Obrázek č. 1 – Schéma Moravskoslezského kraje (24)



Obrázek č. 2 – Mapa České republiky s vyznačenými kraji (33)

2.1.2 Okres Ostrava-město

Základní informace

Okres Ostrava-město je tvořen statutárním městem ve svých správních hranicích 23 městských obvodů a dalšími 12 obcemi, z nich 3 mají statut města. Postavení a působnost města vymezuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona je statutární město Ostrava veřejnoprávní korporací. Má postavení obce s rozšířenou působností, kterou vykonává pro města Klimkovice, Šenov, Vratimov a obce Čavisov, Dolní Lhota, Horní Lhota, Stará Ves nad Ondřejnicí, Zbyslavice,

Olbramice, Vřesina, Václavovice a Velká Polom. Ty tvoří spolu s městem Ostrava jeden správní obvod. Celkovou rozlohou 332 km² je nejmenším okresem v kraji a třetím nejmenším v celé republice. Počtem obyvatel přes 324 tis. je druhým nejlidnatějším okresem v České republice a nejlidnatějším v kraji. (19)

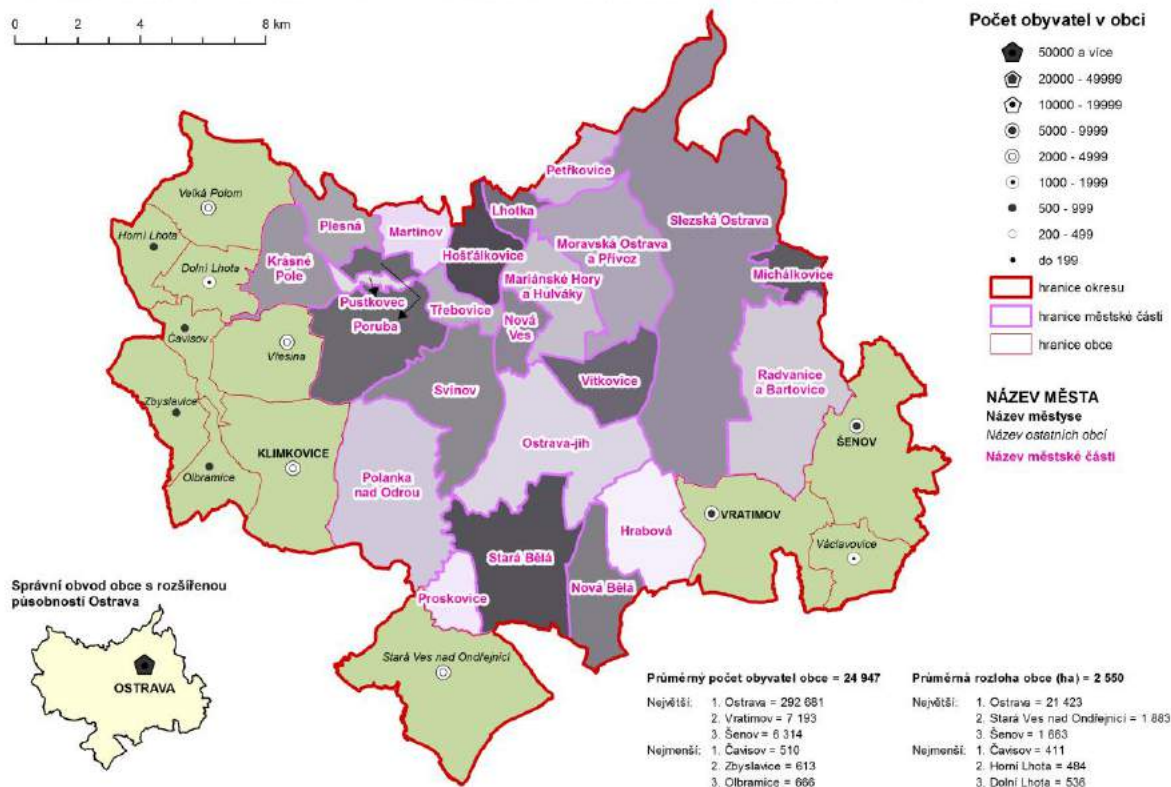
Pořadové číslo	Název obce, městského obvodu	Kód obce, měst. obvodu	Počet částí obce	Počet katastrů	Katastr. výměra v ha	Počet obyvatel ²⁾			Matriční úřad	Pošta	Škola	Zdrav. zař.	Typ obce
						celkem	ve věku 0 - 14 let	ve věku 65 a více let		(ano = 1, ne = 0, *škola s jedním stupněm)			
a	b	c	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Správní obvod obce s rozšířenou působností OSTRAVA													
1	Čavosv	569119	1	1	411	510	63	68	Velká Polom	0	0	1	obec
2	Dolní Lhota	506711	1	1	536	1 452	213	255	Velká Polom	1	*	1	obec
3	Horní Lhota	569500	1	1	484	809	117	119	Velká Polom	0	0	1	obec
4	Klimkovice	599549	4	1	1 464	4 399	697	780	Klimkovice	1	1	1	město
5	Olbramice	554049	2	1	538	666	100	96	Klimkovice	0	*	0	obec
6	OSTRAVA ¹⁾	554821	37	39	21 423	292 681	42 738	54 514	Ostrava	19	18	21	statutární město
6.1	Moravská Ostrava a Přívoz	545911	2	2	1 324	38 661	5 195	5 416	Moravská Ostrava a Přívoz	1	1	1	
6.2	Slezská Ostrava	546046	8	8	4 174	21 161	3 276	3 057	Slezská Ostrava	1	1	1	
6.3	Ostrava - jih	546135	5	4	1 631	106 973	14 465	14 879	Ostrava - jih	1	1	1	
6.4	Poruba	546224	1	2	1 318	66 603	8 379	14 479	Poruba	1	1	1	
6.5	Nová Bělá	554219	1	1	718	1 764	274	292	Stará Bělá	0	*	1	
6.6	Vitkovice	554227	1	2	648	6 916	1 152	881	Vitkovice	1	1	1	
6.7	Stará Bělá	554235	1	1	1 393	3 760	614	596	Stará Bělá	1	1	1	
6.8	Pustkovec	554243	1	1	107	1 129	168	226	Poruba	0	0	1	
6.9	Mariánské Hory a Hulváky	554266	2	2	735	12 270	1 691	2 114	Mariánské Hory a Hulváky	1	1	1	
6.10	Peřkovice	554308	1	1	390	2 916	406	476	Moravská Ostrava a Přívoz	1	1	1	
6.11	Lhotka	554324	1	1	214	1 192	194	191	Moravská Ostrava a Přívoz	0	*	0	
6.12	Hošťálkovice	554332	1	1	530	1 599	229	279	Moravská Ostrava a Přívoz	1	1	1	
6.13	Nová Ves	554367	1	1	307	676	109	88	Mariánské Hory a Hulváky	0	0	0	
6.14	Proskovice	554375	1	1	343	1 212	193	183	Ostrava - jih	1	*	1	
6.15	Michálkovice	554430	1	1	269	2 985	452	387	Slezská Ostrava	1	1	1	
6.16	Radvanice a Bartovice	554537	2	2	1 666	6 493	979	1 086	Radvanice a Bartovice	1	1	1	
6.17	Krásné Pole	554561	1	1	659	2 730	420	440	Svinov	1	1	1	
6.18	Martinov	554570	1	1	403	1 496	166	244	Poruba	1	0	1	
6.19	Polanka nad Odrou	554586	1	1	1 725	4 698	736	707	Polanka nad Odrou	1	1	1	
6.20	Hrabová	554669	1	1	921	3 622	505	575	Ostrava - jih	1	1	1	
6.21	Svinov	554685	1	1	1 162	4 301	592	808	Svinov	1	1	1	
6.22	Třebovice	554715	1	1	282	1 805	237	364	Poruba	1	0	1	
6.23	Plesná	554723	1	2	484	1 262	206	192	Poruba	1	0	1	
7	Stará Ves nad Ondřejnicí	598739	2	2	1 883	2 777	421	511	Stará Ves nad Ondřejnicí	1	1	1	obec
8	Šenov	598798	1	1	1 663	6 314	976	1 164	Šenov	1	1	1	město
9	Václavovice	598836	1	1	568	1 965	333	325	Václavovice	1	*	1	obec
10	Velká Polom	510882	1	1	1 166	2 036	419	328	Velká Polom	1	1	1	obec
11	Vratimov	598879	2	2	1 414	7 193	1 114	1 286	Vratimov	1	1	1	město
12	Vřesina	500291	1	1	865	2 896	452	529	Vřesina	1	*	1	obec
13	Zbyslavice	568449	1	1	740	613	107	103	Klimkovice	0	*	0	obec

¹⁾ Ve sloupcích 8 až 10 jsou uvedeny počty městských obvodů, ve kterých se dané zařízení vyskytuje

²⁾ Počet obyvatel v městských obvodech je k datu posledního sčítání lidu, domů a bytů /26. 3. 2011/

Tabulka č. 1 – Správní obvody Ostrava-město (23)

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU OSTRAVA-MĚSTO - STAV K 1.1.2016



Obrázek č. 3 – Administrativní členění Ostrava-město (19)

Technická infrastruktura

Ostrava-město disponuje veškerou technickou vybaveností a umožňuje napojení na tyto inženýrské sítě: rozvod elektřiny, veřejný vodovod, splašková veřejná kanalizace, dešťová veřejná kanalizace, plynofikace, telekomunikační a datové sítě. (23)

Občanská vybavenost

Vzhledem k okolnosti, že převážnou část území okresu Ostrava-město tvoří statutární město Ostrava, nachází se zde magistrát města, který se člení na jednotlivé obory a zajišťuje tak potřebnou vybavenost ve všech odvětvích veřejné správy. V rámci přenesené působnosti statutární město Ostrava odpovídá za výkon státní správy v činnostech, jejichž rozsah je vymezen zvláštními zákony. Jedná se zejména o oblast zdravotnictví, školství, sociální péče, územního plánování, agendy stavebního úřadu, matričního úřadu, živnostenského úřadu, orgánu silničně-správního, vodohospodářského, ochrany životního prostředí a další. (25)

Z kulturního hlediska se zde nachází knihovny (57×), kina (5×), multikino (1×), divadla (6×), muzea (8×) a galerie (57×), dále zde můžeme najít střediska pro volný čas a děti a mládeže (19×) a zoologickou zahradu (1×).

Využití v oblasti školství zajišťují mateřské školy (84×), základní školy (76×), základní umělecké školy (11×), gymnázia (17×), střední odborné školy (26×), střední odborné učiliště (12×), vyšší odborné školy (6×). Sportovní vyžití zde zastupují sportovní stadiony (18×), zimní stadiony (4×), koupaliště a bazény (23×), tělocvičny (131×).

Nedílnou součástí občanské vybavenosti jsou zdravotnická zařízení, nachází se zde nemocnice (3×), sdružená ambulantní zařízení (7×), ambulantní zařízení (9×) a středisko záchranné služby a rychlé zdravotnické pomoci (1×).

V poslední řadě tady můžeme nalézt také sociální zařízení, do něhož patří azylové domy (11×), domovy pro seniory (12×), domovy pro osoby se zdravotním postižením (4×) a nízkoprahová zařízení pro děti a mládež (9×).

Doprava

Dopravní dostupnost oblasti Ostrava-město pomocí silniční dopravy je realizována pomocí dálnic, silnic I. třídy, silnic II. třídy a také silnic III. třídy. Nejvýznamnější dopravní uzel představuje dálnice D1, která reprezentuje nejvyužívanější a nejvýznamnější dopravní tepnu celé České republiky vedoucí až do hlavního města, dále pokračuje do okolního státu Polsko jako dálnice A1. Sekundární dopravní uzel je představován dálnicí D56 vedoucí v jižní části území, spojující města Frýdek-Místek a spolu s dálnicí D48 také Třinec.



Obrázek č. 4 – Dopravní mapa s vyznačením silnic (32)

Silniční tahy spojující Ostravu s okolím

I/11	Ostrava – Havířov – Český Těšín (Žilina)
I/11	Ostrava – Hrabyně – Opava – Hradec Králové
I/47 (II/647)	Ostrava – Přerov – Vyškov
I/56	Ostrava – Hlučín – Opava
I/58	Ostrava – Frýdek-Místek – Beskydy
I/59	Ostrava – Orlová – Karviná

Silniční vzdálenosti do významných evropských a českých sídel z Ostravy

Berlín	540 km	Brno	170 km
Bratislava	300 km	České Budějovice	346 km
Londýn	1 590 km	Hradec Králové	240 km
Moskva	1 700 km	Karlovy Vary	495 km
Paříž	1 500 km	Olomouc	93 km
Řím	1 430 km	Plzeň	456 km
Varšava	390 km	Praha	360 km
Vídeň	310 km	Ústí nad Labem	454 km

Tabulka č. 2 – Dopravní informace (25)

Veřejná městská a regionální doprava je zastoupena poměrně hustou sítí autobusových, tramvajových a trolejbusových linek pod záštitou Dopravního podniku Ostrava. Celou oblast Ostrava-město pokryje tarifní zóna Město Ostrava, dle tarifní oblasti ODIS. Okolní obce jsou dostupné pomocí rozšířené tarifní zóny Ostrava XXL. (31)

Ostrava-město má 5 železničních nádraží. Nejvýznamnějším je Ostrava-Svinov, ze kterého vychází také důležitá železniční trať ve směru na Opavu, nádražím Ostrava-střed projíždějí především vlaky ve směru na Frýdek-Místek a do pohoří Beskyd. Dalším nádražím je Ostrava-Stodolní u Stodolní ulice, která výrazně zrychlí přepravu ve směru na Havířov. Další dvě železniční stanice Ostrava-Třebovice a Polanka nad Odrou mají pro dopravu menší význam. (25)

Ostrava-město je relativně dostupná i letecky. Mezinárodní Letiště Leoše Janáčka Ostrava je vzdáleno 25 km z centra města a zajišťuje vnitrostátní i mezinárodní lety (25)

Pro cyklistickou dopravu je v provozu 244 km cyklistických tras, pruhů a stezek. (25)

Segmentace trhu

Celková výměra pozemků v lokalitě Ostrava-město činí 33 156 ha, z toho 15 435 ha tvoří zemědělská půda, v níž je zastoupena orná půda 10 266 ha, zahrada 2 493 ha, trvalé travní porosty jsou rozprostřeny na ploše 2 613 ha a ovocné sady zaujímají plochu 64 ha. Nezemědělská půda tvoří zbylých 17 721 ha z celkové plochy. V této ploše lesní pozemky tvoří území o velikosti 5 398 ha, zastavěné plochy a nádvoří mají výměru 2 278 ha, ostatní plocha zaujímá 8 870 ha a vodní plochy zbylých 1 174 ha. Chmelnice a vinice se zde nevyskytují. (22)

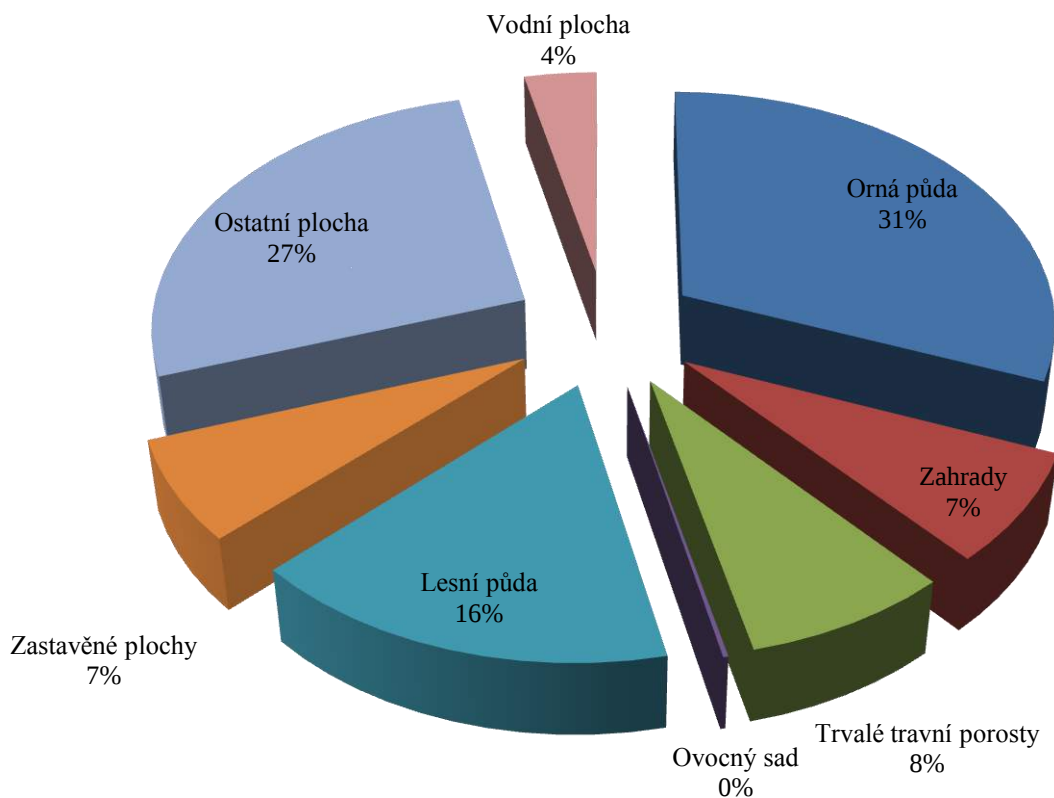
Koeficient ekologické stability (KES) statutárního města Ostrava, jenž zaujímá převážnou část okresu je vyjádřen hodnotou 0,45 %, nižší hodnotu z větších měst v České republice mají pouze Praha a Olomouc. (2) Při pohledu na území celého okresu je koeficient ekologické stability téměř 1,5 násobný. KES vyjadřuje poměrové číslo a stanovuje poměr ploch tzv. stabilních a nestabilních krajinných prvků ve zkoumaném území. Metoda výpočtu je založena na jednoznačném a konečném zařazení krajinného prvku do skupiny stabilních nebo nestabilních. (15)

$$KES = \frac{LP + VP + TTP + Pa + Mo + Sa + Vi}{OP + AP + Ch} = \frac{\text{stabil.ekosystémy}}{\text{nestabil.ekosystémy}}$$

Stabilní prvky	Nestabilní prvky
LP – lesní půda	OP – orná půda
VP – vodní plochy a toky	AP – antropogenizované plochy
TTP – trvalý travní porost	Ch – chmelnice
Pa – pastviny	
Mo – mokřady	
Sa – sady	
Vi – vinice	

Vzorec č. 1 – Výpočet koeficientu ekonomické stability (15)

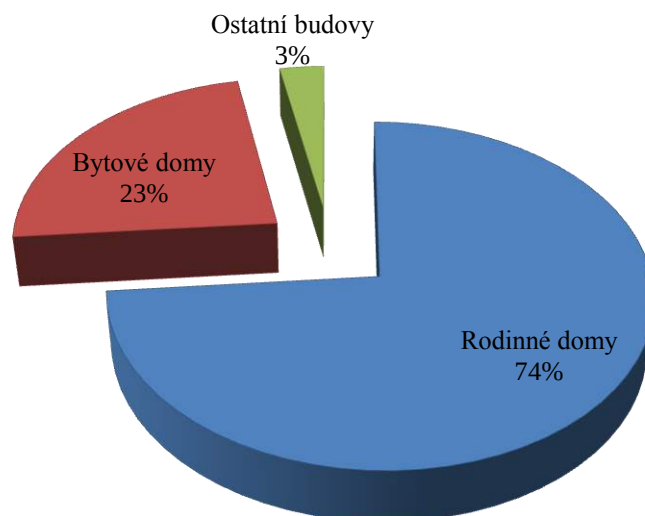
Druhy pozemků v lokalitě Ostrava-město



Graf č. 1 – Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků (vlastní)

Z hlediska zastoupení druhů staveb na území Ostrava-město rozlišují zejména bytové domy, rodinné domy a ostatní budovy (bez rodinných a bytových domů). Statistika vyjadřuje počet těchto objektů na daném území. Rodinné domy jsou zastoupeny největší měrou 25 362, následují bytové domy s celkovým počtem 8 025 a v nejmenší míře se zde vyskytují ostatní budovy (bez rodinných a bytových domů) 1 041. Tato skutečnost poukazuje na trend typu staveb v řešené lokalitě, která odpovídá standardům urbanismu v celé České republice. (19)

Zastoupení staveb v lokalitě Ostrava-město



Graf č. 2 – Procentuální zastoupení jednotlivých druhů staveb (vlastní)

V oblasti Ostrava-město byl v roce 2014 počet všech dokončených bytů – nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů) celkem 375, z toho byty v rodinných domech – nová výstavba tvoří 207 a byty v bytových domech – nová výstavba jsou pouze 26. Zatímco v roce 2015 počet všech dokončených bytů – nová výstavba a změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy při vzniku nových bytů) je celkem 488, byty v rodinných domech – nová výstavba zaujímají počet 246 a byty v bytových domech – nová výstavba jsou zastoupeny počtem 59. Tyto ukazatele vyjadřují meziroční nárůst nové výstavby pro bydlení zejména potom procentuální růst nových bytů v bytových domech a ukazují vzrůstající trend ve stavebnictví a realitách. (19)

2.1.3 Vybrané oblasti

Pro účely zpracování práce jsem vybral z dané oblasti 3 lokality, ve kterých budu simulovaně umísťovat vybraný rodinný dům na základě získané projektové dokumentace k tomuto záměru a následně porovnám a vyhodnotím ceny právě v těchto jednotlivých lokalitách.

Hošťálkovice

Hošťálkovice jsou jedním z 23 městských obvodů největšího města Moravskoslezského kraje – Ostravy. Rozloha území je 530 ha s počtem obyvatel 1 599. Tato městská část se nachází nad známějšími oblastmi, jako jsou Poruba a Svinov. V severní části území se nachází dominanta městského obvodu Hošťálkovice a to konkrétně rozhlasový a televizní vysílač. Jedná se o věž trčící co výšky bezmála 200 m. Výrazně převažujícím prvkem je zde rezidenční bydlení v rodinných domech, začínající od severní části podél hlavní ulice Aleje. Na jižní ploše území přechází na koncentrovanou zástavbu stejného typu s veškerou občanskou vybaveností, potřebnou pro daný typ bydlení. Veškerá občanská vybavenost je umístěna právě v centru jižní zástavby. Zástavba bytovými domy se v této lokalitě nevyskytuje, stejně tak jako komerční a administrativní výstavba. Co se týče zastoupení jednotlivých druhů pozemků vzhledem k celkové rozloze území, zaujímají pozemky pro zemědělské a lesní využití 62 %, zahrady 17 %, vodní plochy 3,5 %, zastavěné a ostatní plochy zbylých 18 % plochy. (22)

Vytvořením samostatného městského obvodu, zaznamenaly Hošťálkovice dynamický rozvoj a vzestup, dříve byly spíše opomíjenou částí města. Na konci minulého století byl vybudován vodovod, celá oblast byla plynofikována a obnoveno veřejné osvětlení. Byly vybudovány nové chodníky a zrekonstruovány místní komunikace. Zároveň s touto modernizací byla položena nová splašková kanalizace s napojením na čistírnu odpadních vod. Dnes je také oblast Hošťálkovice zařazena do rozvojových ploch, podrobněji západní okraj zastavěného území o rozloze 24,6 ha pro funkci bydlení. (27)

Slezská Ostrava

Nachází se na severovýchodní části a zaujímá jednu z největších ploch v celém okrese Ostrava-město. Jedná se o městský obvod statutárního města Ostrava, součástí daného obvodu jsou také bývalé obce Antošovice, Heřmanice, Koblov, Kunčice, Kunčičky a Muglinov. Rozloha území je 4 174 ha s počtem obyvatel 21 161. Oblast Slezská Ostrava je poměrně rozsáhlé území s výskytem jak rezidenční, tak komerční zástavby. Na severovýchodní části se nachází také zoologická zahrada. Rezidenční zástavba se rozprostírá hlavně na severu území mezi hlavními a frekventovanými ulicemi Orlovská a Michálkovická. Především rodinné domy a bytové domy vyplňují plochy pro bydlení. Sídliště tvořené panelovými domy, se zde příliš nevyskytuje, až na ojedinělé případy, nikoliv však zástavba početným množstvím těchto objektů, jak tomu bývá zvykem. Bytovými domy jsou myšleny především domy s cihelným

konstrukčním systémem. Střední část Slezské Ostravy zaujímá rozsáhlé uměle vytvořené přírodní prostranství s nejvyšším vrcholem Ostravy Halda Ema, nacházejícím se ve výšce 315 m. n. m., který je dnes navíc památkově chráněný. Další větší zastavěná oblast je umístěna v jižní části městského obvodu. Tato oblast kolem hlavního tahu Rudná, vedoucím napříč Ostravou, nabízí pohled především na zástavbu komerčními objekty, zejména pro průmysl, jenž charakterizuje právě tuto oblast. Logicky je takto zastavěná plocha doplněna rezidenčním bydlením v rodinných a bytových domech, ovšem v menším rozsahu, než tomu je na severu Slezské Ostravy. Co se týče zastoupení jednotlivých druhů pozemků vzhledem k celkové rozloze území, zaujímají pozemky pro zemědělské a lesní využití 24 %, zahrady 9 %, vodní plochy 4 %, zastavěné a ostatní plochy zbylých 63 % plochy. (22)

Do vývoje Slezské Ostravy dramaticky zasáhla těžba uhlí. S rozvojem důlního podnikání prudce rostl počet obyvatelstva a infrastruktura. Prudký průmyslový rozmach se negativně podepsal na stavebním vývoji obce. Zástavba byla chaotická, vznikaly téměř samostatné sídelní jednotky, až později se přešlo k vytvoření urbanizace daného území. Jakožto jedna z nejvýznamnějších a největších městských částí nabízí napojení na veškeré inženýrské a zastoupení rozsáhlé občanské vybavenosti. (28)

Šenov

Šenov, se nachází na jihovýchodním okraji okresu Ostrava-město. Oblast byla charakterizována především jako zázemí pro bytovou výstavbu a také zde převažuje rezidenční výstavba. Celkově území zaujímá rozlohu 1663 ha s počtem obyvatel 6 342. Zhruba polovinu území zabírá zemědělská půda, asi 854 ha. Z toho důvodu dochází k nárustu koeficientu ekologické stability v dané oblasti na hodnotu 1,17 %, což je téměř dvojnásobná hodnota oproti průměru v okrese Ostrava-město. Co se týče technické infrastruktury, tak je možné napojení na veškeré inženýrské sítě. Na poměry okrajové obce se zde nachází rozšířená občanská vybavenost. (23)

S účinností od 01. 01. 2007 došlo ke změně okresní příslušnosti u města Šenov z okresu Frýdek-Místek na okres Ostrava-město. Patří k nejstarším sídlům ve Slezsku a rozkládá se podél obou břehů říčky Lučiny v nadmořské výšce 255 m. Klimatické podmínky jsou ovlivňovány rozsáhlým masivem Beskyd a díky převládajícím větrům z rozsáhlých polských rovin, je ráz oblasti charakteristický chladnějším počasím. (29)

2.1.4 Popis vybrané lokality v oblasti

Záměrem bylo vybrat lokality s pozemky, které jsou si svými charakteristickými vlastnostmi a znaky velmi podobné, až totožné, aby indexy z těchto skutečností vycházející, si byly velmi podobné a nenabízely větší rozptýl v hodnotách. V důsledku tohoto faktu, je zřejmé, že popis vybraných lokalit s pozemky v daných oblastech, bude téměř stejný, s minimem vyskytujících se odchylek.

Hošťálkovice

Lokalita, kde se vyskytuje vybraný pozemek, se nachází v horní části městské části Hošťálkovice, konkrétně se jedná o ulici Borová, která navazuje na hlavní komunikační tah ulici Aleje, podél níž, je soustředěna zástavba, především tedy převažující rezidenční zástavba. Polohově můžeme říct, že poloha lokality s pozemkem navazuje na střed obce. Vzhledem k výskytu a umístění inženýrských sítí, je možnost napojení na veškerou technickou infrastrukturu. V okolí dané lokality je částečně dostupná občanská vybavenost městské části Hošťálkovice. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, protože je umožněn příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování přímo na pozemku. Co se týče hromadné dopravy, je zajištěna dobrá dostupnost do centra obce se zastávkou do 200 m od vybraného pozemku. Ve vybrané lokalitě není možné pozemek komerčně využít a vyskytující se obyvatelstvo charakterizuje klidné a bezproblémové okolí. Při bližším pohledu na vybraný pozemek, lze říct, že jeho geometrický tvar a velikost je základní a nemá zásadní vliv na jeho využití. Svažitost je mírná, orientovaná k severní světové straně a případy ztížených základových podmínek, se zde nevyskytují. Pro danou oblast nejsou známy ani vymezeny ochranná území a jiná pásma, proto pozemek není nijak zvlášť omezen ve využívání.

Slezská Ostrava

Vybral jsem pozemek v městské části Slezská Ostrava, přesněji tedy lokalitu Muglinov, protože Slezská Ostrava je městský obvod statutárního města Ostrava, jehož součástí jsou také bývalé obce Antošovice, Heřmanice, Koblův, Kunčice, Kunčičky a Muglinov. Konkrétně se pozemek nachází ve vybrané lokalitě Muglinov na ulici Krupova, kde převážně převažuje rezidenční zástavba. Polohově můžeme říct, že lokalita s pozemkem navazuje na střed obce. Vzhledem k výskytu a umístění inženýrských sítí, je možnost napojení na veškerou technickou infrastrukturu. V okolí dané lokality je částečně dostupná občanská vybavenost městské části Slezská Ostrava. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, protože je umožněn příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování přímo na

pozemku. Co se týče hromadné dopravy, je zajištěna dobrá dostupnost do centra obce se zastávkou do 200 m od vybraného pozemku. Ve vybrané lokalitě není možné pozemek komerčně využít a vyskytující se obyvatelstvo charakterizuje klidné a bezproblémové okolí. Při bližším pohledu na vybraný pozemek, lze říct, že jeho geometrický tvar a velikost je základní a nemá zásadní vliv na jeho využití. Svažitost je mírná, orientovaná k severní světové straně a případy ztížených základových podmínek, se zde nevyskytují. Pro danou oblast nejsou známy ani vymezeny ochranná území a jiná pásma, proto pozemek není nijak zvlášť omezen ve využívání.

Šenov

Vybraná lokalita s pozemkem se nachází nedaleko centra obce, přesněji na ulici Pod Školou, která je situována mezi dvěma hlavními dopravními tahy, vedoucími přes obec Šenov. Jedná se o silnici I. třídy číslo 11 a silnici II. třídy s číslem 479. Ve vybrané lokalitě se vyskytuje okolní zástavba v podobě rezidenční zástavby. Polohově můžeme říct, že lokalita s pozemkem navazuje na střed obce. Vzhledem k výskytu a umístění inženýrských sítí, je možnost napojení na veškerou technickou infrastrukturu. V okolí dané lokality je částečně dostupná občanská vybavenost městské části Slezská Ostrava. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, protože je umožněn příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování přímo na pozemku. Odlišnost oproti předchozím lokalitám, vytváří hromadná doprava. Zastávka je od vybraného pozemku ve vzdálenosti cca 400 m na bližší, respektive cca 900 m na vzdálenější. Vzhledem k četnosti spojů, lze říct, že dopravní dostupnost je spíše špatná. Ve vybrané lokalitě není možné pozemek komerčně využít a vyskytující se obyvatelstvo charakterizuje klidné a bezproblémové okolí. Při bližším pohledu na vybraný pozemek, lze říct, že jeho geometrický tvar a velikost je základní a nemá zásadní vliv na jeho využití. Svažitost je mírná, orientovaná k severní světové straně a případy ztížených základových podmínek, se zde nevyskytují. Pro danou oblast nejsou známy ani vymezeny ochranná území a jiná pásma, proto pozemek není nijak zvlášť omezen ve využívání.

2.2 POPIS OCEŇOVANÉHO OBJEKTU

Objekt vybrán a popsán na základě získané projektové dokumentace pro účely zpracování této práce. Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu.

2.2.1 Architektonicko-stavební řešení objektu

Jedná se o řadový dům, respektive krajní variantu dvojdomu. Navržený dům má dvě nadzemní podlaží, dispozičně řešen jako 5+1. Objekt rodinného domu s obdélníkovým půdorysem o rozměrech $6,8 \times 12,0$ m, přičemž v úrovni prvního nadzemního podlaží je rodinný dům rozšířen o garáž s velikostí cca $9,0 \times 4,0$ m. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny zděnými stěnami s keramických zdících bloků Porotherm, které jsou doplněny železobetonovými ocelovými sloupy. V případě železobetonových sloupů se jedná o konstrukci tvořenou ztraceným bedněním. Obvodové konstrukce vytváří keramické zdící bloky o tl. 250 mm s kontaktním zateplovacím systémem ETICS, tvořeným pěnovým polystyrenem EPS o tl. 140 mm zakončený silikátovou omítkou. Vodorovná nosná konstrukce je tvořena železobetonovou monolitickou deskou doplněnou železobetonovými průvlaky. Objekt je založen na monolitické základové desce a vytváří samostatný dilatační úsek. Schodišťová ramena navržena jako železobetonová monolitická. Zastřešení objektu řešeno plochou jednoplášťovou střechou se sklonem 2 %, tvořenou foliovým hydroizolačním systémem s kačírkem. První nadzemní podlaží má světlou výšku 2,6 m a obývací část v zadní části přízemí je zvýšena na světlou výšku 3,35 m. Druhé nadzemní podlaží disponuje nižší světlou výškou, jejíž hodnota je 2,55 m. Garáž má světlou výšku 2,5 m. Zadní část rodinného domu je zapuštěna do terénu a objekt má v této části celkovou výšku 7,05 m. Přední část objektu v úrovni terénu s celkovou výškou 6,3 m, jedná se o pohled z ulice. Garáž disponuje výškou 3,2 m. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna a dveře z europrofilů IV78, zasklené izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře hladké plné 3D CPL typ P1 s obložkovou zárubní 3D CPL standard Klempířské prvky provedeny z poplastovaných plechů. Zpevněné plochy tvoří betonová dlažba 600×600 mm, lemovaná betonovým obrubníkem. Vytápění zajištěno pomocí sestavy kondenzačního kotle se zásobníkovým ohřívačem o objemu 50 l.

Kapacita rodinného domu

Zastavěná plocha RD: **84,84 m²**

Výpočet: $6,79 \times 12,0 + 0,6 \times 5,6 = 84,84 \text{ m}^2$

Zastavěná plocha Garáže: **33,79 m²**

Výpočet: $(3,434 + 4,316)/2 \times 8,975 - 4,316 \times 0,46 \times 1/2 = 33,79 \text{ m}^2$

Užitná plocha: **158,55 m²**

Výpočet: 1. NP = 95,03 m² (podrobně viz příloha č. 22)

2. NP = 63,52 m² (podrobně viz příloha č. 23)

Obestavěný prostor RD: **570,81 m³**

Výpočet: 1. NP = $6,79 \times 12,0 \times 3,05 + 5,37 \times 6,79 \times (3,8 - 3,05) = 275,86 \text{ m}^3$

2. NP = $(6,79 \times 12,0 + 0,6 \times 5,6) \times 3,42 = 290,15 \text{ m}^3$

Balkon = $1,0 \times 4,8 \times 1,0 = 4,80 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor Garáže: **112,34 m³**

Výpočet: $((3,434 + 4,316)/2 \times 8,975 - 4,316 \times 0,46 \times 1/2) \times 3,325 = 112,34 \text{ m}^3$

Počet funkčních jednotek: **1**

2.2.2 Dispoziční řešení objektu

Vstup do objektu rodinného domu je umístěn na jihozápadní straně, jedná se o stranu směřující do ulice. Na vstup navazuje zádveří s chodbou, ze které je přístup jak do koupelny s WC, tak do kuchyně s jídelnou. V pravé části domu se nachází komunikační prostor s levotočivým jednoramenným křivočarým schodištěm. Prostor pod schodištěm využít jako uzavřený sklad. Kuchyň s jídelnou přechází v zadní části do mimoúrovňového obývacího prostoru, v němž se nachází velké francouzské okno, spojující obytný prostor interiéru s terasou v exteriéru. Po pravé straně od vstupu je situována garáž se skaldem. Garáž je kapacitně řešena pro odstavení jednoho automobilu. Druhé nadzemní podlaží obsahuje chodbu, koupelnu, samostatné WC, ložnici a tři pokoje. Dva pokoje jsou umístěny na jihozápadní straně s přístupem na balkon a další pokoj s ložnicí na straně severovýchodní. Mezi těmito místnostmi je chodba a již zmíněné hygienické zázemí.

2.2.3 Technická specifikace, vybavení stavby

Základové konstrukce

Objekt založen na základové desce, která je po obvodu bloku RD uložena na základových pasech do nezámrazné hloubky.

Svislé konstrukce

Objekt konstrukčně navržen jako zděný stěnový systém. Obvodové nosné, vnitřní nosné, vnitřní nenosné stěny a příčky budou provedeny z keramických tvárnic a příčkovek.

Vodorovné konstrukce

Stropy – monolitické železobetonové desky s nadokenními průvlaky.

Vnitřní schodiště – železobetonové monolitické včetně stupňů, dřevěné dubové nášlapy tl. 40 mm bez podstupnic, zábradlí s ocelovými sloupky, dřevěné madlo.

Úpravy povrchů

Vnější omítka – kontaktní zateplovací systém ETICS s tepelně izolační vrstvou EPS 70F zakončený silikátovou omítkou.

Vnitřní omítka – jednovrstvá sádrová hlazená.

Vnitřní obklady – obklad ve standardním provedení typu Monoporcelaine.

Podlahy, nášlapné vrstvy

Keramická dlažba Monoporcelain 60 × 60 cm, mat.

Dřevěná podlaha dýha – dekor Dub Reef.

Izolace proti vodě

Izolace spodní stavby navržena z hydroizolačního souvrství tvořeného asfaltovými pásy, dle stanoveného radonového rizika.

Izolace v místnostech s mokřým provozem provedena stěrkovým hydroizolačním systémem.

Izolace tepelné

Izolace fasády z desek z expandovaného polystyrenu EPS 70F.

Izolace plochých střech a podlah navržena z desek ze stabilizovaného polystyrenu EPS 100S s využitím klínových spádových desek.

Střešní konstrukce a krytina

Jednoplášťová plochá střecha tvořena foliovým hydroizolačním systémem s kačírkem.

Zdravotechnika

Zařizovací předměty ve standardním provedení.

Vnitřní kanalizace – materiál PVC, systém HT.

Vnitřní vodovod – plastové potrubí z polypropylenu (PPR).

Vnitřní plynovod – ocelové svařované potrubí.

Ústřední vytápění a rozvod vody

Sestava závěsného kondenzačního kotle s ohříváčem, obsahující 3 - stupňové čerpadlo a zásobník o objemu 50 l. Teplovodní otopná soustava – tělesa s termostatickými hlaviciemi.

Rozvody topení jsou z vícevrstvých plastohliníkových trubek Pex-Al-PEx.

Elektroinstalace

Světlená a třífázová, samostatný okruh pro pračku a kuchyň. Hlavní jistič 3 × 20 A.

Součástí elektroinstalace je hromosvod – pozinkované uzemnění, svody a jímače.

Vzduchotechnika

V koupelně a WC bez okenního otvoru zajištěno větrání nucenou ventilací.

Pro odvod vzduchu z kuchyně instalována digestoř.

Konstrukce klempířské

Oplechování parapetů a hrany balkonu – hliníkový plech s povrchovou úpravou.

Oplechování atik – poplastovaný plech.

Výplně otvorů

V obvodových stěnách okna a dveře dřevěná z europrofilů IV78 s celoobvodovým kováním, zasklená tepelně izolačním dvojsklem. Vnitřní parapety – materiál DTD s folií.

Garážová vrata sekční izolovaná, dálkově ovládaná, výsuvná.

Vnitřní dveře hladké plné 3D CPL typ P1, obložková zárubeň 3D CPL standard, kování typu AC T servis a zámkem DOZ.

3 CENA OBVYKLÁ

Určení vychází z nejčastěji používané metody pro stanovení ceny oceňované stavby komparací neboli srovnáním s jinými vybranými nemovitými věcmi, jenž tvoří jednotlivé prvky databáze. Z hlediska počtu kritérií k porovnávání, je zvolena metoda multikriteriální. Jinými slovy je přihlíženo k více kritériím, než k jednomu. Na základě této skutečnosti pracuji s přesnější postupovou metodou. Dále zavádím přímé porovnání, kdy oceňovanou nemovitou věc srovnávám přímo s jednotlivými prvky databáze. Jedná se o méně pracnou metodu a vzhledem k tomu, že oceňuji pouze jeden objekt, se tento druh postupu jeví, jako nejvhodnější. (10)

Při stanovení obvyklé ceny dle vhodně zvolené metody vycházím z analýzy trhu a vlastní vytvořené databáze, právě na základě existujícího trhu v daném segmentu a oblasti. U srovnávacích nemovitých věcí je bezpodmínečně nutné, mimo jiné, znát jejich cenu a ostatní parametry důležité pro provedení porovnání s vlastní oceňovanou nemovitou věcí. Podmínkou zatřídění do vlastní databáze je skutečnost, že pro námi vybranou a zvolenou vlastnost oceňované nemovité věci musí existovat a být známá vlastnost i na straně porovnávací nemovité věci.

Před vlastním sestavením vlastní databáze jsem ze zvolené lokality vybral 3 oblasti, jmenovitě z okresu Ostrava-město vyseparoval jednotlivé podrobnější lokality, kterými jsou Hošťálkovice, Slezská Ostrava a Šenov. Pro každou z vybraných oblastí je vytvořena vlastní databáze, na základě již zmíněných podmínek. Databáze jsou tvořeny výhradně z internetových inzercí od realitních kanceláří a v minimální míře z nabídky přímo od developerů. Jednotlivé potenciální vzorky byly sledovány po dobu cca pěti měsíců, z důvodu možnosti proměny ceny v čase a následném stanovení koeficientu redukce na pramen ceny v dané databázi. V každé ze tří oblastí bylo sledováno větší množství vzorků, ale vybráno

nakonec bylo pouze 7, shodně v každé zvolené oblasti. Hlavním důvodem bylo to, aby oceňovaná a porovnávané nemovité věci byly skutečně srovnatelné a podobné, tudíž s velmi podobnými vlastnostmi.

Abych předešel situaci nevhodného zařazení vybraného vzorku do databáze, je nutno vyloučení extrémních hodnot, ať už minimálních, nebo maximálních. Při chybném zařazení by mohlo dojít k odchýlení odhadu pravděpodobné hodnoty, proto je potřeba tyto negativní vlivy omezit a předejít jim. V práci jsem použil pro tento účel statistický parametrický test, známý jako Grubbsův test. Při stanovení postupuji následovně. Nejdříve seřadím hodnoty v databázi od minimální po maximální, následně vyjádřím hodnotu testovaného kritéria a dle kritické hodnoty nulovou hypotézu zamítám, nebo nezamítám. Pokud je některá hodnota vyloučena, získám nový soubor bez této hodnoty a postup opakuji.

Pravidlo, že každá nemovitá věc je jedinečná platí i u vybraných vzorků do databáze, proto je potřeba vyskytující se odlišnosti v reprezentujících vlastnostech efektivně zohlednit ve vybrané metodě. Tato skutečnost je v práci zohledněna vhodnou volbou kritéria odlišnosti. Jedná se v podstatě o srážky a přírážky hodnoty porovnávací nemovité věci, aby bylo dosaženo stavu v jakém je oceňovaný objekt. V každé databázi jsem zvolil shodně 8 multiplikačních koeficientů. Pohyboval jsem se v rozpětí hodnot 0,8 – 1,2 u jednotlivých dílčích koeficientů, dle vlastní úvahy. Při stavu, kdy je posuzovaná vlastnost shodná s oceňovaným objektem, se hodnota dílčího multiplikačního koeficientu blíží k hodnotě 1,0. Spodní hranici se hodnota blíží u výrazně horších porovnávacích nemovitých věcí a naopak.

U přímého porovnání vycházím z vlastní vytvořené databáze na základě realitních inzercí. Cenu jsem v prvním kroku vynásobil koeficientem redukce na pramen ceny, jenž vychází ze sledování realitního trhu v čase. Následně jsem stanovil dílčí koeficienty úprav, dle vlastního uvážení s ohledem na vyskytující se skutečnosti. Součinem dílčích koeficientů úprav jsem získal index odlišnosti, kterým se dělí cena vynásobená koeficientem redukce z prvního kroku. Podíly vyjadřují odvozené ceny oceňované nemovité věci, z nichž jsem stanovil aritmetický průměr. Jako pomocný faktor jsem určil také výběrovou směrodatnou odchylku, s ohledem na co nejpřesnější určení hodnoty. Pomocí minimální, maximální odvozené ceny a směrodatné výběrové odchylky jsem odvodil pravděpodobnou spodní hranici a pravděpodobnou horní hranici výsledného odhadu hodnoty. Na závěr jsem odhadl výslednou hodnotu z již zmíněného intervalu a výsledek jsem zaokrouhlil na statisíce.

Stanovil jsem také variační koeficient, který vypovídá o relativním významu průměrné odchylky od průměru a ukazuje variabilitu ukazatelů. Jedná se o bezrozměrnou veličinu.

V podstatě variační koeficient dostaneme dělením směrodatné odchylky a aritmetického průměru. Pro správnou simulaci u přímého porovnání jsem určil variační koeficient z cen upravené koeficientem redukce a variační koeficient z odvozených cen oceňované nemovité věci. Optimální průběh je poté znázorněn klesající hodnotou variačního koeficientu.

3.1 HOŠŤÁLKOVICE

3.1.1 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017

Sestavení vlastní databáze pro přímé porovnání z oblasti Hošťálkovice vychází z realitních inzercí a inzercí developera. Jedná se o novostavby rodinného domu, jenž je typologicky velmi podobný oceňované nemovitosti. Všechny vybrané vzorky se nacházejí na ulici Aleje, která vede přes polovinu oblasti podél hlavní komunikace této městské části.

Přímé porovnání - část 1								
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Vybavenost RD	Technický stav	Velikost pozemku (m ²)	Garáž	Suterén	Příslušenství
<i>Oceň. objekt</i>	Borová, Hošťálkovice	158,6	standard, podlahové vytápění	novostavba	690,0	ano	ne	terasa
1	Aleje, Hošťálkovice	106,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	384,0	ne	ne	ne
2	Aleje, Hošťálkovice	145,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	396,0	ano	ne	ne
3	Aleje, Hošťálkovice	137,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	287,0	ano	ne	zastřešená terasa
4	Aleje, Hošťálkovice	130,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	257,0	ano	ne	terasa
5	Aleje, Hošťálkovice	152,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	396,0	ano	ne	terasa
6	Aleje, Hošťálkovice	106,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	264,0	ne	ne	ne
7	Aleje, Hošťálkovice	137,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	218,0	ano	ne	zastřešená terasa

Tabulka č. 3 – Přímé porovnání: část 1. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč										[Kč]	[Kč/m ²]
1	3 980 000	0,98	3 900 400	1,00	0,94	1,00	0,94	0,90	1,00	0,98	0,98	0,76	5 106 916,77	32 199,98
2	5 063 000	0,97	4 911 110	1,00	0,98	1,00	0,94	1,00	1,00	0,98	0,99	0,89	5 494 959,07	34 646,65
3	4 160 000	0,95	3 952 000	1,00	0,97	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	1,00	0,91	4 341 673,92	27 374,99
4	4 149 000	0,98	4 066 020	1,00	0,97	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	4 606 344,17	29 043,78
5	5 090 000	0,95	4 835 500	1,00	0,99	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,02	0,95	5 094 225,53	32 119,96
6	3 631 200	0,97	3 522 264	1,00	0,94	1,00	0,91	0,95	1,00	0,98	1,00	0,80	4 422 857,81	27 886,87
7	4 042 500	0,97	3 921 225	1,00	0,97	1,00	0,90	1,00	1,00	1,02	0,99	0,88	4 448 075,53	28 045,87
Celkem průměr			4 158 360									Kč	4 787 865	30 188
Minimum			3 522 264									Kč	4 341 674	27 375
Maximum			4 911 110									Kč	5 494 959	34 647
Směrodatná výběrová odchylka			478 637	s									442 786	2 792
Pravděpodobná spodní hranice			3 679 722	průměr - s									4 345 079	27 396
Pravděpodobná horní hranice			4 636 997	průměr + s									5 230 651	32 980
Variační koeficient			0,12										0,09	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													4 800 000 Kč	31 000 Kč
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny				vychází z analýzy trhu a sledování jednotlivých inzercí (nabídek) v čase										
K1 Koeficient úpravy na polohu				všechny koeficienty zhruba 0,8-1,2, dle databáze										
K2 Koeficient úpravy na velikost RD														
K3 Koeficient úpravy na technický stav														
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku														
K5 Koeficient úpravy na garáž (přístřešek)														
K6 Koeficient úpravy na vybavenost RD														
K7 Koeficient úpravy na příslušenství (bazény, studny, altány)														
K8 Úvaha zpracovatele														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší														
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Tabulka č. 4 – Přímé porovnání: část 2. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Koeficient redukce na pramen ceny jsem volil podle svého uvážení a vychází z předpokladu, že jsou tři skutečnosti, ke kterým jsem přihlížel. Tyto skutečnosti jsem v rámci analýzy trhu sledoval v čase trvání okolo půl roku. Rozmezí koeficientu jsem zvolil mezi hodnotami 0,95 – 1,0. První skutečností je fakt, že inzerce neboli nabídka sledované nemovité věci nebyla po dobu sledování zobchodována, tedy koeficient redukce (K_{CR}) jsem zvolil 0,95 jakožto nejnižší hranice a nejméně vhodný případ. V druhém případě jsem volil koeficient redukce (K_{CR}) s hodnotou 0,97, protože se jednalo o inzerované nabídky nemovité věci přímo developerem, bez prostředníka, což představuje realitní kancelář. Poslední možností je skutečnost, že sledovaná inzerce byla zobchodována během doby sledování. Tento předpoklad reprezentuje případ, kdy došlo k vymazání internetové inzercí nabízené nemovité věci z realitní databáze. Z tohoto důvodu jsem za hodnotu koeficientu redukce (K_{CR}) dosadil číslo 0,98.

Před výsledným zhodnocením bylo nutno ověřit správnost sestavené databáze s ohledem na to, aby bylo porovnáváno porovnatelné. Jako vhodný prostředek, jsem zvolil statistický parametrický test, známý jako Grubbsův test.

Grubbsův test: Hošťálkovice

Objekt číslo	Ceny	Dotto seřazené MIN - MAX
1	3 980 000,00	3 631 200,00
2	5 063 000,00	3 980 000,00
3	4 160 000,00	4 042 500,00
4	4 149 000,00	4 149 000,00
5	5 090 000,00	4 160 000,00
6	3 631 200,00	5 063 000,00
7	4 042 500,00	5 090 000,00

Císelné charakteristiky	průměr	4 302 242,86
	s	557 469,65
	x_1	3 631 200,00
	x_n	5 090 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,2037298
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,4130942

Zamítání H_0 :	Kritická hodnota testu	Výsledek:
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$n = 7$	$T_1 < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 1,938$	$T_n < T_{1\alpha} = \text{splněno}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 5 – Grubbsův test – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Po provedení Grubbsova testu jsem ověřil, že vytvořená databáze neobsahuje extrémní hodnoty a tudíž není potřeba žádný ze vzorků vylučovat. Hladinu významnosti α , jinými slovy také riziko omylu jsem určil 5 %. Seřazení vybraných vzorků jsem provedl na základě nabízených cen v realitních inzercích bez redukce. Jedná se o ceny bez úprav a redukcí, tím pádem je zde největší šance na vyloučení některého ze vzorků.

Při provedení přímého porovnání na základě vlastně sestavené databáze, ze získaných reprezentujících vzorků rodinných domů během sledování realitního trhu v čase, jsem odhadl hodnotu oceňované nemovité věci ve vybrané lokalitě Hošťálkovice na 4 800 000,- Kč. Zjištěná hodnota se nachází spíše u horní hranice intervalu z cen, jenž tvoří databázi, nicméně při vlastnostech a parametrech oceňované nemovité věci, je pochopitelná. Při stanovení jednotkové ceny jsem odhadl tuto hodnotu na 31 000,- Kč/m². U objektů, které jsem použil pro sestavení databáze, se jednotková cena pohybovala od 29 000 – 37 000,- Kč/m², tudíž se

jedná spíše o podprůměrnou cenu. Tento fakt je způsoben hlavně tím, že u rodinných domů s větší užitnou plochou klesá jednotková cena za m². Databáze zahrnuje vzorky vybraných rodinných domů vždy s nižší užitnou plochou, než mnou oceňovaný rodinný dům, proto nelze brát směrodatně informaci, že se jedná o podprůměrnou cenu za m², ale pouze jako informativní.

3.1.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018

Pro rok 2018 jsem nenašel dostatek vzorků, které by typologicky odpovídaly oceňované nemovité věci nebo byly podobné, a proto nebylo možné sestavit vlastní databázi pro přímé porovnání a následné určení ceny obvyklé pro rok 2018 v dané lokalitě, kterou jsou Hošťálkovice. Při sledování realitního trhu jsem došel k závěru, že vzorky se v dané lokalitě vyskytují, nicméně se jedná z velké většiny o vzorky použité již v určení ceny obvyklé pro rok 2017. Následně ostatní nalezené vzorky byly svým charakterem a typologií nevhodné k zařazení do databáze. Z těchto důvodů není možné provést určení ceny obvyklé pro rok 2018 ve vybrané lokalitě Hošťálkovice, nicméně ze zkušeností, které jsem během zpracování diplomové práce získal a na základě sledování realitního trhu se domnívám, že cena obvyklá se bude pohybovat v podobné výši jako v roce 2017, protože mezi roky 2017 a 2018 jsem nevypozoroval znatelný cenový progres na realitním trhu.

3.1.3 Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě

Došel jsem k závěru, že cenu ovlivňuje několik důležitých faktorů, mezi které patří především velikost pozemku náležícího k rodinnému domu a absence, v příznivějším případě přítomnost garáže. Velikost užitné plochy také hraje nezanedbatelnou roli, avšak s rostoucí výměrou nad 150 m², je nárůst ceny nepřímě úměrný nárůstu této plochy. Do jisté míry také technický stav a příslušenství má značný vliv na výslednou cenu, u vytvořené databáze, se tato skutečnost neprojevuje, protože se jedná o novostavby s dost podobným vybavením a příslušenstvím. U menších oblastí, jakou Hošťálkovice zajisté jsou, se významně neprojevuje poloha vzhledem k centru a dopravní dostupnost.

3.2 SLEZSKÁ OSTRAVA

3.2.1 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017

Do vlastní vytvořené databáze pro účely přímého porovnání, jsem zařadil i vzorky z realitních inzercí nacházející se v lokalitě Koblov a Muglinov, protože Slezská Ostrava je

městský obvod statutárního města Ostrava, jehož součástí jsou také bývalé obce Antošovice, Heřmanice, Koblov, Kunčice, Kunčičky a Muglinov.

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Vybavenost RD	Technický stav	Velikost pozemku (m ²)	Garáž	Příslušenství
<i>Oceň. objekt</i>	Krupova, Slezská Ostrava	158,6	standard, podlahové vytápění	novostavba	801,0	ano	terasa
1	Švédská, Slezská Ostrava	140,0	standard, podlahové vytápění, klimatizace, elektrické stínící	Výborný	750,0	ne	ne
2	Na Druhém, Slezská Ostrava	90,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	228,0	ne	ne
3	Šikmá, Slezská Ostrava	168,0	nadstandard, FTV panely, klimatizace, alarm	Výborný	960,0	ne	zastřešená terasa, letní kuchyň, sklep
4	Občanská, Slezská Ostrava	144,0	standard	velmi dobrý	308,0	ano	zimní zahrada
5	Koblov, Slezská Ostrava	180,0	standard	velmi dobrý	580,0	ne	terasa
6	Koblovská, Slezská Ostrava	156,0	standard, podlahové vytápění, FTV panely, stínící prvky	Výborný	399,0	ne	sklep
7	Justina, Slezská Ostrava	200,0	standard, podlahové vytápění, sauna	velmi dobrý	395,0	ano	terasa, sklep

Tabulka č. 6 – Přímé porovnání: část 1. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč										[Kč]	[Kč/m²]
1	4 495 000	0,98	4 405 100	1,00	0,98	0,98	0,99	0,95	1,05	0,97	1,01	0,93	4 740 917,67	29 892,29
2	3 299 000	0,95	3 134 050	0,99	0,93	1,00	0,89	0,90	1,00	0,97	0,98	0,70	4 470 513,92	28 187,35
3	4 690 000	0,95	4 455 500	0,94	1,01	0,98	1,03	0,95	1,10	1,07	1,02	1,09	4 076 464,65	25 702,80
4	3 999 999	0,98	3 919 999	0,98	0,98	0,96	0,90	1,00	0,95	1,02	0,96	0,77	5 078 378,36	32 020,04
5	3 589 000	0,98	3 517 220	0,92	1,02	0,96	0,96	0,90	0,96	1,00	0,97	0,72	4 852 701,66	30 597,11
6	3 990 000	0,95	3 790 500	0,92	1,00	0,98	0,92	0,95	1,04	1,02	1,00	0,84	4 534 586,12	28 591,34
7	3 800 000	0,95	3 610 000	0,94	1,04	0,96	0,92	1,00	1,01	1,05	0,98	0,90	4 023 001,55	25 365,71
Celkem průměr			3 833 196									Kč	4 539 509	28 622
Minimum			3 134 050									Kč	4 023 002	25 366
Maximum			4 455 500									Kč	5 078 378	32 020
Směrodatná výběrová odchylka			441 128	s									390 515	2 462
Pravděpodobná spodní hranice			3 392 068	průměr - s									4 148 995	26 160
Pravděpodobná horní hranice			4 274 323	průměr + s									4 930 024	31 085
Variační koeficient			0,12										0,09	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													4 700 000 Kč	30 000 Kč

K_{CR} Koeficient redukce na pramen ceny vychází z analýzy trhu a sledování jednotlivých inzercí (nabídek) v čase
K1 Koeficient úpravy na polohu všechny koeficienty zhruba 0,8-1,2, dle databáze
K2 Koeficient úpravy na velikost RD
K3 Koeficient úpravy na technický stav
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 Koeficient úpravy na garáž (přístřešek)
K6 Koeficient úpravy na vybavenost RD
K7 Koeficient úpravy na příslušenství (bazény, studny, altány)
K8 Úvaha zpracovatele

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší

IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

Tabulka č. 7 – Přímé porovnání: část 2. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

V tomto případě jsem u redukce na pramen ceny používal pouze dvě hodnoty vyčíslení tohoto koeficientu. Jednou z variant je skutečnost, že vzorek s danou nemovitou věcí, která byla vybrána pro sledování a zařazení do databáze, byla zobchodována, potom

tedy přiřazená hodnota 0,98. Opačný případ, kdy se již zmíněný subjekt stále nacházel na realitním trhu, byl pro koeficient redukce (K_{CR}) ohodnocen číslem 0,95.

Sestavení databáze jsem před vyhodnocením z rizika možného zařazení vzorku, jakožto extrémního parametru, zkontroloval pomocí Grubbsova testu. Jedná se o statistický parametrický test. Slouží právě pro vyloučení nevhodných vzorků, aby bylo skutečně porovnáváno porovnatelné a výsledná hodnota nebyl skreslená.

Grubbsův test: Slezská Ostrava

Objekt číslo	Ceny	Dtto seřazené MIN - MAX
1	4 495 000,00	3 299 000,00
2	3 299 000,00	3 589 000,00
3	4 690 000,00	3 800 000,00
4	3 999 999,00	3 990 000,00
5	3 589 000,00	3 999 999,00
6	3 990 000,00	4 495 000,00
7	3 800 000,00	4 690 000,00

Císelné charakteristiky	průměr	3 980 428,43
	s	486 289,64
	x_1	3 299 000,00
	x_n	4 690 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,4012810
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,4591542

Zamítání H_0 :	Kritická hodnota testu	Výsledek:
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	n = 7	$T_1 < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 1,938$	$T_n < T_{1\alpha} = \text{splněno}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 8 – Grubbsův test – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Žádný ze 7 vzorků nebylo nutné vylučovat, což bylo ověřeno provedením Grubbsova testu. Hladinu významnosti α , jinými slovy také riziko omylu jsem určil 5 %. Seřazení vybraných vzorků jsem provedl na základě nabízených cen v realitních inzercích bez redukce. Jedná se o ceny bez úprav a redukcí, tím pádem je zde největší šance na vyloučení některého ze vzorků.

Výslednou hodnotu oceňované nemovité věci, při provedení přímého porovnání na základě vlastní sestavené databáze z porovnatelných porovnávacích vzorků v oblasti Slezská Ostrava, jsem stanovil na 4 700 000,- Kč. Vzhledem k pravděpodobnému intervalu rozmezí odhadní hodnoty se jedná zhruba o mírně nadprůměrné vyjádření této výsledné hodnoty. Co se týče jednotkové ceny, ta se pohybovala u reprezentujících vzorků v sestavené databázi v širokém pásmu rozptylu od 18 000,- Kč/m² až po 35 000,- Kč/m². Rozdílnost jednotkových cen u jednotlivých rodinných domů, zařazených do databáze, je způsobena rozdílnou velikostí užitné plochy, zatímco cena celková je přibližně shodná. Nárůst velikosti užitné plochy není doprovázen nárůstem celkové ceny rodinného domu. Nízká hodnota ceny za m² užitné plochy se vyskytovala u objektů s hodnotou této plochy blížíící se k hranici 200m². Po přihlédnutí ke všem okolnostem jsem odhadl jednotkovou cenu na hodnotu 30 000,- Kč/m².

3.2.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018

Zařazení jednotlivých vzorků do vlastní databáze probíhalo na stejném principu, jak tomu bylo u přímého porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí v roce 2017 v totožné lokalitě, tedy Slezská Ostrava.

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Vybavenost RD	Technický stav	Velikost pozemku (m ²)	Garáž	Příslušenství
<i>Oceň. objekt</i>	Krupova, Slezská Ostrava	158,6	standard, podlahové vytápění	novostavba	801,0	ano	terasa
1	Starokoblovská, Slezská Ostrava	140,0	standard, podlahové vytápění	výborný	462,0	ne	ne
2	Slávky Budínové, Slezská Ostrava	154,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	256,0	ano	sklep, terasa, zahradní domek
3	Antošovická, Slezská Ostrava	294,0	standard, podlahové vytápění, klimatizace	výborný	2483,0	ne	terasa, sklep, bazén, zahradní domek
4	Josefa Dobeše, Slezská Ostrava	80,0	standard	novostavba	228,0	ne	ne
5	Parcelní, Slezská Ostrava	168,0	standard	výborný	925,0	ano	terasa, sklep, studna
6	Na Jánském, Slezská Ostrava	126,0	standard, podlahové vytápění, klimatizace, stínící prvky	novostavba	484,0	ne	terasa
7	Chladná, Slezská Ostrava	210,0	standard, sauna, vířivka, alarm	velmi dobrý	1137,0	ano	sklep

Tabulka č. 9 – Přímé porovnání: část 1. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč										[Kč]	[Kč/m ²]	
1	3 699 000	0,98	3 625 020	0,91	0,98	0,98	0,94	0,90	1,00	0,97	0,95	0,68	5 320 484,24	38 003,46	
2	4 750 000	0,95	4 512 500	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,04	0,98	0,90	5 019 832,37	32 596,31	
3	5 760 000	0,95	5 472 000	0,92	1,13	0,98	1,10	0,90	1,02	1,06	1,03	1,12	4 871 641,10	16 570,21	
4	3 299 000	0,98	3 233 020	0,99	0,92	1,00	0,89	0,90	0,97	0,97	0,98	0,67	4 805 994,94	60 074,94	
5	4 950 000	0,95	4 702 500	0,94	1,01	0,98	1,02	1,00	0,98	1,03	1,02	0,98	4 812 711,82	28 647,09	
6	5 990 000	0,95	5 690 500	0,94	0,97	1,00	0,94	0,90	1,06	1,00	1,05	0,86	6 628 042,93	52 603,52	
7	5 999 000	0,95	5 699 050	0,93	1,05	0,96	1,07	1,00	1,05	1,01	0,97	1,03	5 523 225,84	26 301,08	
Celkem průměr			4 704 941										Kč	5 283 133	36 400
Minimum			3 233 020										Kč	4 805 995	16 570
Maximum			5 699 050										Kč	6 628 043	60 075
Směrodatná výběrová odchylka			919 455	s										652 614	15 250
Pravděpodobná spodní hranice			3 785 487	průměr - s										4 630 519	21 149
Pravděpodobná horní hranice			5 624 396	průměr + s										5 935 748	51 650
Variační koeficient			0,20											0,12	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													5 200 000 Kč	36 000 Kč	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny				zobchodováno =1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poptávka převyšuje nabídku)) a taky kdy bylo zobchodováno											
K1 Koeficient úpravy na polohu				všechny koeficienty zhruba 0,8-1,2, dle databáze											
K2 Koeficient úpravy na velikost RD															
K3 Koeficient úpravy na technický stav															
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku															
K5 Koeficient úpravy na garáž (přístřešek)															
K6 Koeficient úpravy na vybavenost RD															
K7 Koeficient úpravy na příslušenství (bazény, studny, altány)															
K8 Úvaha odhadce															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Tabulka č. 10 – Přímé porovnání: část 2. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Koeficient redukce na pramen ceny je zvolen podle stejného předpokladu jako u přímého porovnání pro určení obvyklé ceny pro rok 2017. Tudiž skutečnost, že sledovaný inzerát se na realitním trhu nacházel po celou dobu sledování, je charakterizována hodnotou koeficientu (K_{CR}) hodnotou 0,95. Druhou možností je případ, kdy došlo k vymazání inzerátu z realitního trhu během doby sledování, což je charakterizováno koeficientem (K_{CR}) s hodnotou 0,98.

Grubbsův test: Slezská Ostrava

<u>Objekt číslo</u>	<u>Cena</u>	<u>Dotto seřazené MIN - MAX</u>
1	3 699 000,00	3 299 000,00
2	4 750 000,00	3 699 000,00
3	5 760 000,00	4 750 000,00
4	3 299 000,00	4 950 000,00
5	4 950 000,00	5 760 000,00
6	5 990 000,00	5 990 000,00
7	5 999 000,00	5 999 000,00

<u>Císelné charakteristiky</u>	<u>průměr</u>	4 921 000,00
	<u>s</u>	1 092 628,02
	<u>x₁</u>	3 299 000,00
	<u>x_n</u>	5 999 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	1,4844942
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	0,9866121

Zamítání H_0:	<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledek:
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$n =$	$T_1 < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	$T_n < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
		1,938

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 11 – Grubbsův test – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Po provedení Grubbsova testu jsem ověřil, že vzorky jsou vybrány a zařazeny vhodně a není tedy důvod žádný ze 7 vzorků vylučovat. Hladinu významnosti α , jinými slovy také riziko omylu jsem určil 5 %. Seřazení vybraných vzorků jsem provedl na základě nabízených cen v realitních inzercích bez redukce stejně jako u přímého porovnání pro rok 2017.

Výslednou hodnotu oceňované nemovité věci, při provedení přímého porovnání na základě vlastní sestavené databáze z porovnatelných porovnávacích vzorků v oblasti Slezská Ostrava pro rok 2018, jsem stanovil na 5 200 000,- Kč. Jednotková cena za m^2 je poměrně rozdílná u jednotlivých vzorků, ovlivnění přichází především rozdílnou velikostí užitné plochy u jednotlivých objektů. Nárůst velikosti užitné plochy není doprovázen nárůstem celkové ceny rodinného domu. Nízká hodnota ceny za m^2 užitné plochy se vyskytovala u objektů s hodnotou této plochy přesahující hranici $200m^2$. Po přihlédnutí ke všem okolnostem jsem odhadl jednotkovou cenu na hodnotu 36 000,- Kč/ m^2 .

3.2.3 Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě

Cena je ovlivněna hned několika faktory, ať už pozitivně, nebo negativně. V případě oblasti Slezská Ostrava má výrazný vliv poloha k centru, protože se jedná o poměrně rozsáhlou lokalitu, přesněji největší městský obvod města Ostrava. Další významné ovlivnění přichází z hlediska velikostí pozemku přiléhajícímu k rodinnému domu a celkový technický stav rodinného domu včetně jeho příslušenství. Pozemek způsobuje výrazné negativní ovlivnění, zejména při velmi nízké hodnotě jeho plochy, což znamená cca plochu pod 300m². Zanedbatelný nárůst ceny vlivem pozemku je v případě jeho velikosti nad 1000m². V menší míře ovlivňuje cenu velikost rodinného domu, přesněji velikost užitné plochy. Daná oblast je charakteristická spíše většími rodinnými domy, tudíž velikost užitné plochy není tolik rozdílná. Naopak cenotvorná je znovu přítomnost, nebo nepřítomnost garáže u rodinného domu.

3.3 ŠENOV

3.3.1 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2017

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Vybavenost RD	Technický stav	Velikost pozemku (m ²)	Garáž	Příslušenství
Oceň. objekt	Pod Školou, Šenov	158,6	standard, podlahové vytápění	novostavba	1500,0	ano	terasa
1	Na Sedlácích, Šenov	84,0	standard, podlahové vytápění, tepelné čerpadlo	Výborný	330,0	ne	ne
2	Na Hrázkách, Šenov	205,0	standard, podlahové vytápění	novostavba	780,0	ano	terasa
3	Sousedská, Šenov	160,0	standard, 3 zdroje vytápění	velmi dobrý	1529,0	ano	sklep, dílna, bazén, altán
4	Prostřední, Šenov	250,0	standard, podlahové vytápění	výborný	1216,0	ano	bazén, zahradní domek, pergola, studna, terasa
5	Kaštanová, Šenov	230,0	standard	velmi dobrý	1160,0	ano	hospodářská budova
6	Na Sedlácích, Šenov	225,0	standard	Výborný	1000,0	ano	zimní zahrada, terasa
7	U Hřiště, Šenov	91,0	standard, nízkoenergetický, infrapanely	novostavba	884,0	ne	terasa

Tabulka č. 12 – Přímé porovnání: část 1. – Šenov, 2017 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4 resp. zaplacená	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč										[Kč]	[Kč/m ²]
1	4 287 000	0,95	4 072 650	1,00	0,92	0,98	0,88	0,90	1,05	0,97	0,97	0,71	5 773 048,91	36 400,06
2	3 600 000	0,95	3 420 000	1,01	1,05	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	3 427 820,92	21 612,99
3	4 400 000	0,95	4 180 000	0,96	1,00	0,96	1,00	1,00	1,02	1,06	0,94	0,94	4 462 722,94	28 138,23
4	7 050 000	0,95	6 697 500	0,99	1,09	0,98	1,00	1,00	1,00	1,08	1,01	1,15	5 806 037,34	36 608,05
5	3 450 000	0,98	3 381 000	0,99	1,07	0,96	0,99	1,00	0,96	1,02	0,94	0,93	3 648 551,77	23 004,74
6	5 600 000	0,95	5 320 000	1,00	1,07	0,98	0,99	1,00	0,96	1,03	0,98	1,01	5 288 494,43	33 344,86
7	3 750 000	0,95	3 562 500	0,98	0,93	1,00	0,98	0,90	1,03	1,00	1,00	0,83	4 302 689,82	27 129,19
Celkem průměr			4 376 236									Kč	4 672 767	29 463
Minimum			3 381 000									Kč	3 427 821	21 613
Maximum			6 697 500									Kč	5 806 037	36 608
Směrodatná výběrová odchylka			1 132 423	s									970 741	6 121
Pravděpodobná spodní hranice			3 243 812	průměr - s									3 702 026	23 342
Pravděpodobná horní hranice			5 508 659	průměr + s									5 643 507	35 583
Variační koeficient			0,26										0,21	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													4 600 000 Kč	29 000 Kč
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny				vychází z analýzy trhu a sledování jednotlivých inzercí (nabídek) v čase										
K1 Koeficient úpravy na polohu				všechny koeficienty zhruba 0,8-1,2, dle databáze										
K2 Koeficient úpravy na velikost RD														
K3 Koeficient úpravy na technický stav														
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku														
K5 Koeficient úpravy na garáž (přístřešek)														
K6 Koeficient úpravy na vybavenost RD														
K7 Koeficient úpravy na příslušenství (bazény, studny, altány)														
K8 Úvaha zpracovatele														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší														
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Tabulka č. 13 – Přímé porovnání: část 2. – Šenov, 2017 (vlastní)

Pro redukci na pramen cen jsem znovu, jako u předchozího případu, používal pouze dvě hodnoty vyčíslení tohoto koeficientu. Obě zmíněné hodnoty vycházejí ze sledování realitního trhu dané lokality v čase. Nabídkám realitních inzercí, které byly v rozhodné době zobchodovány, byla přiřazena hodnota koeficientu redukce (K_{CR}) 0,98. V rozdílném případě, pokud se daná inzerce nacházela na realitním trhu i po uplynutí rozhodné doby, což byl časový úsek v délce cca půl roku, byla přiřazena koeficientu redukce (K_{CR}) hodnota 0,95.

Sestavení databáze jsem před zhodnocením z rizika možného zařazení vzorku, jakožto extrémního parametru, zhodnotil pomocí Grubbsova testu. Jedná se o statistický parametrický test. Slouží právě pro vyloučení nevhodných vzorků, aby bylo skutečně porovnáváno porovnatelné a nedošlo tak k odchýlení odhadu pravděpodobné hodnoty.

Grubbsův test: Šenov

<u>Objekt číslo</u>	<u>Ceny</u>	<u>Dtto seřazené MIN - MAX</u>
1	4 287 000,00	3 450 000,00
2	3 600 000,00	3 600 000,00
3	4 400 000,00	3 750 000,00
4	7 050 000,00	4 287 000,00
5	3 450 000,00	4 400 000,00
6	5 600 000,00	5 600 000,00
7	3 750 000,00	7 050 000,00

<u>Číselné charakteristiky</u>	<u>průměr</u>	<u>4 591 000,00</u>
	s	1 302 875,15
	x_1	3 450 000,00
	x_n	7 050 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	0,8757554
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,8873643

Zamítání H_0:	<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledek:
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$n =$	$T_1 < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	$T_n < T_{1\alpha} = \text{splněno}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 14 – Grubbsův test – Šenov, 2017 (vlastní)

Ačkoli se může zprvu zdát nevhodnost zařazení některých vybraných vzorků do databáze, na základě provedeného statistického testu, není potřeba žádný ze vzorků, tvořících vlastní databázi, vylučovat. Hladinu významnosti α , jinými slovy také riziko omylu jsem určil 5 %. Seřazení vybraných vzorků jsem provedl na základě nabízených cen v realitních inzercích bez redukce. Jedná se o ceny bez úprav a redukcí, tím pádem je zde největší šance na vyloučení některého ze vzorků.

Při provedení přímého porovnání na základě vlastně sestavené databáze, ze získaných reprezentujících vzorků rodinných domů během sledování realitního trhu v čase, jsem odhadl hodnotu oceňované nemovité věci ve vybrané lokalitě Šenov na 4 600 000,- Kč. Pohledem na celkovou průměrnou hodnotu zjistíme, že odhadní hodnota se tomuto průměru blíží. Výsledná odhadní hodnota byla volena na základě odborné úvahy zpracovatele s přihlédnutím ke všem okolnostem a specifikům. Při stanovení jednotkové ceny jsem odhadl tuto hodnotu

na 29 000,- Kč/m². U objektů, které jsem použil pro sestavení databáze, se jednotková cena pohybovala zhruba od 15 000 – 48 000,- Kč/m². Na první pohled široké rozpětí jednotkových cen je způsobeno objekty s nízkou užitnou plochou, jedná se o konkrétně o dva rodinné domy s užitnou plochou pod 100 m², což značně ovlivňuje výši ceny za m² užitné plochy. Nicméně pohled na jednotkové ceny vzorků, z nichž je sestavena databáze, je zavádějící, protože se nejedná o podobné objekty a v cenách se nepromítají koeficienty odlišnosti.

3.3.2 Přímé porovnání na základě nabídkových cen z realitních inzercí, 2018

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Vybavenost RD	Technický stav	Velikost pozemku (m ²)	Garáž	Příslušenství
<i>Oceň. objekt</i>	Pod Školou, Šenov	158,6	standard, podlahové vytápění	novostavba	1500,0	ano	terasa
1	Provaznická, Šenov	280,0	standard, turbokotel	Výborný	1729,0	ano	sklep, zahradní domek, pergola, udírna
2	Zahradní, Šenov	125,0	standard, nízkoenergetický, podlahové vytápění, klimatizace,	novostavba	1683,0	ne	terasa, zahradní domek, bazén
3	Březová, Šenov	230,0	standard, 2 zdroje vytápění, solární panely	novostavba	4979 (1140)	ano	terasa, lesní pozemek

Tabulka č. 15 – Přímé porovnání: část 1. – Šenov, 2018 (vlastní)

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč										[Kč]	[Kč/m ²]
1	3 800 000	0,95	3 610 000	0,95	1,12	0,98	1,00	1,00	0,98	1,05	0,97	1,04	3 468 585,38	12 387,80
2	4 800 000	0,95	4 560 000	0,93	0,97	1,00	1,00	0,90	1,05	1,04	1,02	0,90	5 042 487,62	40 339,90
3	5 998 000	0,95	5 698 100	0,98	1,07	1,00	1,00	1,05	1,02	1,02	1,03	1,18	4 829 401,87	20 997,40
Celkem průměr			4 622 700	Kč									4 446 825	24 575
Minimum			3 610 000	Kč									3 468 585	12 388
Maximum			5 698 100	Kč									5 042 488	40 340
Směrodatná výběrová odchylka			853 615	s									853 854	14 315
Pravděpodobná spodní hranice			3 769 085	průměr - s									3 592 971	10 260
Pravděpodobná horní hranice			5 476 315	průměr + s									5 300 679	38 890
Variační koeficient			0,18										0,19	
ODHAD HODNOTY OBJEKTU													4 500 000 Kč	30 000 Kč

K_{CR} Koeficient redukce na pramen ceny zobchodováno =1, nabídka 0,90-0,95 (0,95 poptávka převyšuje nabídku) a taky kdy bylo zobchodováno

K1 Koeficient úpravy na polohu všechny koeficienty zhruba 0,8-1,2, dle databáze

K2 Koeficient úpravy na velikost RD

K3 Koeficient úpravy na technický stav

K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 Koeficient úpravy na garáž (přístřešek)

K6 Koeficient úpravy na vybavenost RD

K7 Koeficient úpravy na příslušenství (bazény, studny, altány)

K8 Úvaha odhadce

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzercí příměně nižší

IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

Tabulka č. 16 – Přímé porovnání: část 2. – Šenov, 2018 (vlastní)

Koeficient redukce na pramen ceny je zvolen podle stejného předpokladu jako u přímého porovnání pro určení obvyklé ceny pro rok 2017. Vyskytuje se zde pouze případ, kdy se vzorek zařazený do vytvořené databáze stále nacházel na realitním trhu v době sledování a tudíž hodnota koeficientu (K_{CR}) je 0,95.

Grubbsův test: Šenov

<u>Objekt číslo</u>	<u>Ceny</u>	<u>Dotto seřazené MIN - MAX</u>
1	3 800 000,00	3 800 000,00
2	4 800 000,00	4 800 000,00
3	5 998 000,00	5 998 000,00

<u>Číselné charakteristiky</u>	<u>průměr</u>	<u>4 866 000,00</u>
	s	1 100 485,35
	x_1	3 800 000,00
	x_n	5 998 000,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	T_1	0,9686635
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,0286370

Zamítání H_0:	<u>Kritická hodnota testu</u>	Výsledek:
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$n =$	$T_1 < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	$T_n < T_{1\alpha} = \text{splněno}$
	1,150	

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 17 – Grubbsův test – Šenov, 2018 (vlastní)

Na základě provedeného Grubbsova testu jsem ověřil vhodnost zařazení vybraných vzorků do databáze. Hladinu významnosti α , jinými slovy také riziko omylu jsem určil 5 %. Seřazení vybraných vzorků jsem provedl na základě nabízených cen v realitních inzercích bez redukce. Jedná se o ceny bez úprav a redukcí, tím pádem je zde největší šance na vyloučení některého ze vzorků.

Při provedení přímého porovnání na základě vlastně sestavené databáze, ze získaných reprezentujících vzorků rodinných domů během sledování realitního trhu v čase, jsem odhadl hodnotu oceňované nemovité věci ve vybrané lokalitě Šenov pro rok 2018 na 4 500 000,- Kč. Pohledem na celkovou průměrnou hodnotu zjistíme, že odhadní hodnota se tomuto průměru blíží. Databáze pro odhadní hodnotu obsahující pouze 3 vzorky, proto není zcela směrodatná, nicméně výsledná odhadní hodnota vycházející z ní, odpovídá téměř hodnotě stanovené pro rok 2017, a tudíž ji lze považovat za dostatečnou. Jednotkovou cenu jsem odhadl na hodnotu 30 000,- Kč/m². U objektů, které jsem použil pro sestavení databáze, se jednotková cena pohybovala zhruba od 12 000 – 40 000,- Kč/m². Celkem vysoká rozdílnost v jednotkových

cenách je zapříčiněna odlišnou velikostí užitné plochy jednotlivých vzorků, mezi největší a nejmenší výměrou užitné plochy je rozdíl více než 100 m², což právě způsobuje široký rozptyl intervalu jednotkové ceny.

3.3.3 Faktory ovlivňující obvyklou cenu v dané lokalitě

Mezi faktory ovlivňující cenu nemovité věci v lokalitě Šenov, patří především poloha, i když u vlastní vytvořené databáze nehraje výraznou roli, z důvodu ne příliš odlehle situovaných vzorků rodinných domů od centra. Další ovlivnění znamená již tradičně technický stav a příslušenství rodinného domu. Velikost pozemku je vždy charakteristická pro určitou oblast. Pro Šenov, jako okrajovou část okresu Ostrava-město, jsou typické velikosti pozemku přiléhající k rodinnému domu o výměře kolem 1000 m². Pozemky s výměrou nad tuto hodnotu nepředstavují výrazné zvýšení ceny, ale u pozemků s velmi nízkou hodnotou, např. pod 500 m² dochází k výraznému ovlivnění ceny směrem dolů. Ovlivnění se nese také s přítomností, nebo absencí garáže na pozemku funkčně spojeného s rodinným domem.

3.4 SHRUTÍ CENY OBVYKLÉ

Lokalita v okrese Ostrava-město	Cena obvyklá pro rok 2017		Cena obvyklá pro rok 2018	
	Celková	Jednotková za m ²	Celková	Jednotková za m ²
Hošťálkovice	4 800 000 Kč	31 000 Kč	4 800 000 Kč	31 000 Kč
Slezská Ostrava	4 700 000 Kč	30 000 Kč	5 200 000 Kč	36 000 Kč
Šenov	4 600 000 Kč	29 000 Kč	4 500 000 Kč	30 000 Kč

Tabulka č. 18 – Shrnutí ceny obvyklé (vlastní)

Stanovené ceny obvyklé pro rok 2017 jsou ve všech třech vybraných oblastech, které byly zkoumány, velmi podobné a rozdíl mezi nimi není velký. Tento výsledný jev si vysvětlují tím, že na cenu rodinného domu nemá zásadní vliv lokalita, ve které se nachází, a proto nelze říct, která z lokalit je z cenového hlediska nejvýhodnější. Po stanovení ceny obvyklé pro rok 2018 se závěrečné shrnutí mírně rozchází s rokem 2017 a lze tedy soudit, že Slezská Ostrava je nejlukrativnější lokalitou, i když cenově nejmeně vhodná. Meziroční nárůst celkové hodnoty ceny obvyklé v oblasti Slezská Ostrava je způsoben vzorky tvořící vlastní databázi pro vyhodnocení v roce 2018, kde jsou vybrány dle mého názoru vhodněji jednotlivé vzorky vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci oproti roku 2017. Tento fakt má za následek změnu meziroční hodnoty ceny obvyklé ve Slezské Ostravě cca o 10 %. Stanovení ceny obvyklé v Hošťálkovicích lze brát za dostatečné díky kvalitě vybraných vzorků tvořících vlastní databázi. V Šenově jsou stanovené ceny obvyklé v obou letech srovnatelné, proto je možné je výsledkově brát za objektivní.

4 CENA ZJIŠTĚNÁ

Pro určení ceny zjištěné použiji porovnávací způsob, pro ocenění na základě oceňovacích předpisů, které vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. – pracovní úplné znění, protože oceňovaná nemovitá věc, v tomto případě rodinný dům je dokončený, jeho obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³ a nejedná se o původní zemědělskou usedlost. U oceňovaného rodinného domu se nachází také samostatná garáž, která není provozně spojena s rodinným domem ani není do objektu vestavěná. Plocha garáže nepřesahuje výměru 100 m². Dle těchto skutečností se ocení garáž samostatně také porovnávacím způsobem, dle již výše zmíněných oceňovacích předpisů.

Porovnávací způsob pro určení ceny zjištěné je značně odlišný od porovnávacího způsobu pro určení ceny obvyklé. U určování ceny zjištěné se jedná o poměrně přesný výpočet provedený na základě vyhlášky a dle jejich jednotlivých ustanovení. V tomto případě je také potřeba stanovit indexy trhů, polohy a vybavení, následně se jimi vynásobí základní cena z příslušné přílohy dané vyhlášky. Souhrnně se tento index, jímž se násobí základní cena, nazývá index cenového porovnání. Pro výpočet jednotlivých indexů je nutno do vzorce dosadit součet hodnot i-tého znaku indexu příslušné přílohy, která se určí dle charakteristik kvalitativních pásem. V dané vyhlášce jsou v jednotlivých tabulkách uvedeny popisy a charakteristiky jednotlivých znaků, včetně jejich hodnot. Získaná cena z násobku indexu cenového porovnání a základní ceny, se v posledním kroku vynásobí počtem měrných jednotek, ve většině případů kromě bytových jednotek, se jedná o m³, u pozemků je měrnou jednotkou m² plochy. Cena stanovená tímto způsobem v sobě zahrnuje i cenu příslušenství, neboli venkovních úprav, které nejsou zahrnuty ve výčtu vyjmenovaných případů dle příslušné vyhlášky. Jejich cena se stanovuje individuálně nákladovým způsobem a přičte se k ceně stavby.

4.1 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – HOŠŤÁLKOVICE, 2017

Ocenění pozemku

Cena vybraného stavebního pozemku v lokalitě Hošťálkovice je uvedena v cenové mapě, proto se nepoužije k jejich ocenění ustanovení § 3 až § 5 oceňovací vyhlášky.



Tabulka č. 19 – Ocenění pozemku: část 1. – Hošťálkovice, 2017 (26)

Vybral jsem pozemek v městské části Hošťálkovice, kde lež umístít rodinný dům. Pro účel ocenění zavádím simulaci, kdy uvažuji, že rodinný dům už na vybraném pozemku stojí. Výměru pozemku ponechávám, dle skutečnosti, protože v každé lokalitě je trochu jiný standard ve velikosti nabízených a poptávaných pozemků. Pozemek je vybrán záměrně, aby vyjadřoval právě již zmíněný standard v dané oblasti.

Ocenění stavebního pozemku dle cenové mapy		
Kraj		Moravskoslezský
Okres		Ostrava-město
Obec (městská část)		Ostrava, Hošťálkovice
Typ obce		Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		292 681 (1 599)
Katastrální území		Hošťálkovice
Pozemek	p.č.	1553/15
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m ²	690
Druh pozemku dle KN		zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti		stavební pozemek
Stavba na parcele		ano
Cena pozemku za m ²	Kč/m ²	790,00
Celková cena pozemku	Kč	545 100,00

Tabulka č. 20 – Ocenění pozemku: část 2. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 1553/15 o výměře 690 m² a nacházejícím se v katastrálním území Hošťálkovice je po zaokrouhlení 545 100,- Kč.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,03	0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,03			Index I_T = 1,030		

znaky číslo 7, 8, 9 - nezahrnuto, uvažována hodnota 1,0

Tabulka č. 21 – Určení indexu trhu – Hošťálkovice, (2017)

Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi zhodnocena na základě sledování a provedení analýzy trhu. Vychází ze sledování databáze vytvořené pro určení ceny obvyklé, kde jsou jednotlivé vzorky sledovány v průběhu času, kdy dochází k nárůstu nebo poklesu nabídky ovlivněné na základě poptávky. Tato mnou zjištěná skutečnost je vyjádřena, jako znak situace na dílčím trhu, kde kvalitativní pásmo vyjadřuje, že poptávka je vyšší než nabídka.

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1. (8, příloha č. 3)

Povodňové riziko posouzeno na základě digitální báze vodohospodářských dat (DIBAVOD) a souvisejících mapových podkladů pro dané území.

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel včetně					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	II.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD, dobrá dostupnost centra obce	III.	0 až 0,02	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11 = 0,06			Index I_P = 1,060		

Tabulka č. 22 – Určení indexu polohy – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

U znaku hromadné dopravy se hodnotí v obcích s MHD dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Nezaměstnanost posouzena na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci nebo městské části, pro městské části je použito celé statutární město Ostrava. Potřebné údaje byly zjištěny z veřejné databáze od ČSÚ (Český statistický úřad) pro 1. pololetí roku 2017. Průměrná míra nezaměstnanosti v moravskoslezském kraji byla vyjádřena hodnotou 4,5 %, zatímco míra nezaměstnanosti pro město Ostrava byla na hodnotě 7,72 %. Pro srovnání, průměrná míra nezaměstnanosti v České republice se v daném období pohybovala kolem 3 %.

Ocenění stavby

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 24) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený s plochou střechou	B
1	Druh stavby	II:	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. nebo více základního příslušenství standard. provedení, popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemek ve funkčním celku se stavbou	III.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 23 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 24 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP – s plochou střechou.

U znaku číslo 9 – Venkovní úpravy – jsem vybral pásmo většího rozsahu nebo nadstandardního provedení, protože do něj spadá i terasa tvořená pouze zpevněnou plochou, schodiště na terénu a zpevněné plochy před objektem.

U znaku číslo 12 – Kriterium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo mírně zvyšující cenu z důvodu dobrého dispozičního řešení s ohledem na orientaci ke světovým stranám a celkově atraktivní vizuální vzhled objektu, což má vždy pozitivní dopad na poptávku a tím i na samotnou cenu objektu.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec Ostrava, oblast 2)	ZC	Kč/m ³	2065
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I _v		1,355
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	2798,08
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I _T		1,030
Index polohy	I _p		1,060
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS _p	Kč	1 743 789,32
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 743 789

Tabulka č. 24 – Ocenění stavby – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 743 789,- Kč. Nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Garáž připojenou k rodinnému domu bylo nutné ocenit samostatně, protože není se zmíněným domem komunikačně spojena.

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 26) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	IV.	El. proud 230 V/400 V, voda nebo vytápění, vrata s elektr. pohonem	0,03
4	Příslušenství - venkovní	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	V.	Významně zvyšující cenu	0,10
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 25 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 26 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Svislé

konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví.

U znaku číslo 5 – Kritérium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo významně zvyšující cenu s ohledem na to, že ke garáži náleží také samostatně oddělený sklad, přístupný jak z garáže, tak ze zahrady.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; nad 50 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1368
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1608,768
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,030
Index polohy	I _p		1,060
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	197 319,92
Cena stavby, zjištěná		Kč	197 320

Tabulka č. 26 – Ocenění garáže – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 197 320,- Kč.

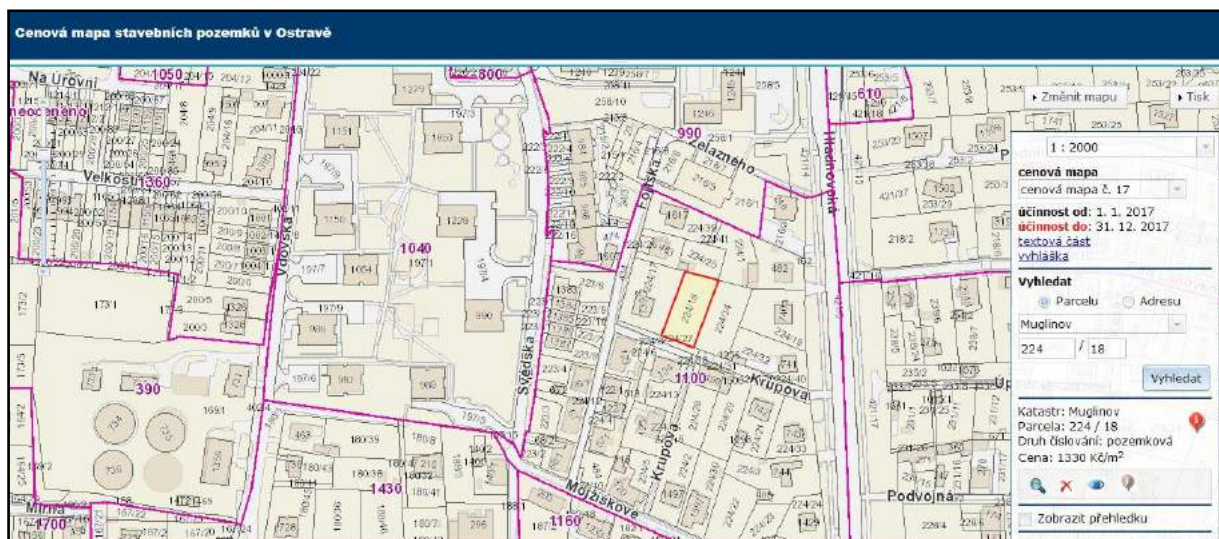
Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 1553/15 v katastrálním území Hošťálkovice, ceny rodinného domu a garáže související právě s rodinným domem, vše nacházející se na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 2 486 210,- Kč.

4.2 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – SLEZSKÁ OSTRAVA, 2017

Ocenění pozemku

Cena vybraného stavebního pozemku v lokalitě Slezská Ostrava je uvedena v cenové mapě, proto se nepoužije k jejich ocenění ustanovení § 3 až § 5 oceňovací vyhlášky.



Tabulka č. 27 – Ocenění pozemku: část 1. – Slezská Ostrava, 2017 (26)

Vybral jsem pozemek v městské části Slezská Ostrava, přesněji tedy Muglinov, protože Slezská Ostrava je městský obvod statutárního města Ostrava, jehož součástí jsou také bývalé obce Antošovice, Heřmanice, Koblov, Kunčice, Kunčičky a Muglinov. Pro účel ocenění zavádím simulaci, kdy uvažuji, že rodinný dům už na vybraném pozemku stojí. Výměru pozemku ponechávám, dle skutečnosti, protože v každé lokalitě je trochu jiný standard ve velikosti nabízených a poptávaných pozemků. Pozemek je vybrán záměrně, aby vyjadřoval právě již zmíněný standard v dané oblasti.

Ocenění stavebního pozemku dle cenové mapy		
Kraj		Moravskoslezský
Okres		Ostrava-město
Obec (městská část)		Ostrava, Slezská Ostrava
Typ obce		Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		292 681 (21 161)
Katastrální území		Muglinov
Pozemek	p.č.	224/18
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m ²	801
Druh pozemku dle KN		zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti		stavební pozemek
Stavba na parcele		ano
Cena pozemku za m ²	Kč/m ²	1330,00
Celková cena pozemku	Kč	1 065 330,00

Tabulka č. 28 – Ocenění pozemku: část 2. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 224/18 o výměře 801 m² nacházejícím se v katastrálním území Muglinov je po zaokrouhlení 1 065 330,- Kč.

Cena pozemku pro danou lokalitu Slezská Ostrava, do níž část Muglinov spadá, je zajisté ovlivněna polohou. Ze všech 3 lokalit, které byly pro posouzení vyseparovány z okresu Ostrava-město, je zde hodnota indexu polohy nejvyšší, shodně je nejvyšší také největší cena za m² plochy pozemku. Tyto skutečnosti jsou dány umístěním a strategickou polohou vybrané lokality a zvoleného pozemku, proto lze usuzovat, že právě městská část Slezská Ostrava, je ze všech tří zvolených lokalit nejlepší, nicméně to neznamena, že je pro umístění rezidenčního objektu neboli objektu pro bydlení nejvhodnější.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,00			Index I_T = 1,000		

znaky číslo 7, 8, 9 - nezahrnuto, uvažována hodnota 1,0

Tabulka č. 29 – Určení indexu trhu – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Situace na dílčím (segmentu) trhu určena na základě sledování trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě a jeho následné analýze. Vychází ze sledování databáze vytvořené pro určení ceny obvyklé, kde jsou jednotlivé vzorky sledovány v průběhu času, kdy dochází k nárůstu nebo poklesu nabídky ovlivněné na základě poptávky. Tato mnou zjištěná skutečnost je vyjádřena, jako znak situace na dílčím trhu, kde kvalitativní pásmo vyjadřuje, že nabídka odpovídá poptávce.

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1. (8, příloha č. 3)

Povodňové riziko posouzeno na základě digitální báze vodohospodářských dat (DIBAVOD) a souvisejících mapových podkladů pro dané území.

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	II.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně MHD, dobrá dostupnost centra obce	III.	0 až 0,02	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11 = 0,07			Index I_p = 1,070		

Tabulka č. 30 – Určení indexu polohy – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

U znaku hromadné dopravy se hodnotí v obcích s MHD dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Nezaměstnanost posouzena na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci nebo městské části, pro městské části je použito celé statutární město Ostrava. Potřebné údaje byly zjištěny z veřejné databáze od ČSÚ (Český statistický úřad) pro 1. pololetí roku 2017. Průměrná míra nezaměstnanosti v moravskoslezském kraji byla vyjádřena hodnotou 4,5 %, zatímco míra nezaměstnanosti pro město Ostrava byla na hodnotě 7,72 %. Pro srovnání, průměrná míra nezaměstnanosti v České republice se v daném období pohybovala kolem 3 %.

Ocenění stavby

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 24) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený s plochou střechou	B
1	Druh stavby	II:	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. nebo více základního příslušenství standard. provedení, popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemek ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 31 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 24 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP – s plochou střechou.

U znaku číslo 9 – Venkovní úpravy – jsem vybral pásmo většího rozsahu nebo nadstandardního provedení, protože do něj spadá i terasa tvořená pouze zpevněnou plochou, schodiště na terénu a zpevněné plochy před objektem.

U znaku číslo 12 – Kritérium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo mírně zvyšující cenu z důvodu dobrého dispozičního řešení s ohledem na orientaci ke světovým stranám a celkově atraktivní vizuální vzhled objektu, což má vždy pozitivní dopad na poptávku a tím i na samotnou cenu objektu.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec Ostrava, oblast 3)	ZC	Kč/m ³	2273
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I _v		1,365
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	3102,65
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,070
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS _p	Kč	1 894 992,25
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 894 992

Tabulka č. 32 – Ocenění stavby – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 894 992,- Kč. Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Garáž připojenou k rodinnému domu bylo nutné ocenit samostatně, protože není se zmíněným domem komunikačně spojena.

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 26) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	IV.	El. proud 230 V/400 V, voda nebo vytápění, vrata s elektr. pohonem	0,03
4	Příslušenství - venkovní	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	V.	Významně zvyšující cenu	0,10
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 33 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 26 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Svislé

konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví.

U znaku číslo 5 – Kritérium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo významně zvyšující cenu s ohledem na to, že ke garáži náleží také samostatně oddělený sklad, přístupný jak z garáže, tak ze zahrady.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; nad 50 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1368
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1608,768
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,070
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	193 380,03
Cena stavby, zjištěná		Kč	193 380

Tabulka č. 34 – Ocenění garáže – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 193 380,- Kč.

Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 224/18 v katastrálním území Muglinov, ceny rodinného domu a garáže související s rodinným domem, vše nacházející se shodně na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 3 153 700,- Kč.

4.3 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – ŠENOV, 2017

Ocenění pozemku

Šenov není uveden, jako vyjmenovaná obec nebo její oblasti, proto je nutné základní cenu vypočítat dle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZCzákladní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_vzákladní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

Vzorec č. 2 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí (8)

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)		
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1.....koeficient velikosti obce		0,85
I. kategorie nad 5000 obyvatel		
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce		0,85
III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D		
O3.....koeficient polohy obce		1,03
II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)		
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci		1,00
I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce		1,00
I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci		0,98
II. Rozšířenou vybavenost		
Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	775,00

Tabulka č. 35 – Ocenění pozemku: část I. – Šenov, 2017 (vlastní)

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. k provedení o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů stanovuje v části první v základním ustanovení dle § 3 určení základní ceny u obcí vyjmenovaných a nevyjmenovaných. „Vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu

stavebního pozemku (ZCv) nejnížší ze základních cen oblastí vyjmenované obce.“ (8)
Z tohoto důvodu byla u oblasti Šenov zvolena za základní cenu ZC_v hodnota 1 062,- Kč, jakožto ta nejnížší pro daný okres.

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Ostrava-město
Obec (městská část)			Šenov
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			6 314
Katastrální území			Šenov
Pozemek		p.č.	2886/19
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1500
Druh pozemku dle KN			orná půda
Druh pozemku dle skutečnosti			stavební pozemek
Stavba na parcele			ano
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	1 500
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	0,933
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 3 vyhlášky			Ostrava-oblast 4, 7, 8, 11, 12
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_v	Kč/m ²	1 062,00

Tabulka č. 36 – Ocenění pozemku: část 2. – Šenov, 2017 (vlastní)

Vybral jsem pozemek v obci Šenov, kde lež umístit rodinný dům. Pro účel ocenění zavádím simulaci, kdy uvažuji, že rodinný dům už na vybraném pozemku stojí. Výměru pozemku ponechávám, dle skutečnosti, protože v každé lokalitě je trochu jiný standard ve velikosti nabízených a poptávaných pozemků. Pozemek je vybrán záměrně, aby vyjadřoval právě již zmíněný standard v dané oblasti.

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,030
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,030
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	798,25
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			0,933
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1 500
Cena pozemku bez staveb		Kč	1 117 550,00
Celková cena za pozemek parc. č. 2886/19 je			1 117 550 Kč

Tabulka č. 37 – Ocenění pozemku: část 3. – Šenov, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 2886/19 o výměře 1500 m² nacházejícím se v katastrálním území Šenov je po zaokrouhlení 1 117 550,- Kč.

Na cenu pozemku v lokalitě Šenov má vliv zejména index polohy, tento index je ovšem nejnižší ze všech 3 vyseparovaných lokalit, protože se nachází v okrajové části okresu Ostrava – město. Přesto je právě zde celková cena pozemku nejvyšší, což je dáno typickou velikostí reprezentující pozemky pro rezidenční výstavbu v dané lokalitě, proto nelze říct, že umístění rezidenční stavby do okrajových částí je nejvýhodnější z hlediska nákladů.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,00			Index I_T = 1,000		

znaky číslo 7, 8, 9 - nezahrnuto, uvažována hodnota 1,0

Tabulka č. 38 – Určení indexu trhu – Šenov, 2017 (vlastní)

Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi zhodnocena na základě sledování a provedení analýzy trhu. Vychází ze sledování databáze vytvořené pro určení ceny obvyklé,

kde jsou jednotlivé vzorky sledovány v průběhu času, kdy dochází k nárůstu nebo poklesu nabídky ovlivněné na základě poptávky. Tato mnou zjištěná skutečnost je vyjádřena, jako znak situace na dílčím trhu, kde kvalitativní pásmo vyjadřuje, že nabídka odpovídá poptávce, která je způsobena zejména nižší cenou nabízeného subjektu na trhu a také díky charakteristickým vlastnostem, jež jsou pro bydlení v okrajových částech typická. Mezi výčet těchto vlastností patří především větší výměra pozemku, dobré parkovací možnosti, menší hustota sítě okolní zástavby a klidnější bydlení.

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, v případě oceňování porovnávacím způsobem pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel. V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1. (8, příloha č. 3)

Povodňové riziko posouzeno na základě digitální báze vodohospodářských dat (DIBAVOD) a souvisejících mapových podkladů pro dané území.

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivů na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O = 1,000		

Tabulka č. 39 – Určení indexu omezujících vlivů – Šenov, 2017 (vlastní)

Základové podmínky posouzeny na základě mapových podkladů vydaných Českou geologickou službou na jejím online mapovém serveru, kde je umožněn bezplatný přístup k digitálním geologickým a tematickým mapám.

Pro vybraný pozemek ve zvolené lokalitě obce Šenov se nevyskytují žádná ochranná pásma, stanovená právními předpisy nebo správními rozhodnutími. Není zde ani vyhlášena chráněná krajinná oblast podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	II.	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,01
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m MHD, špatná dostupnost centra obce	II:	-0,01 až -0,06	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než průměr v kraji	I.	-0,01	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11= 0,03			Index I_P = 1,030		

Tabulka č. 40 – Určení indexu polohy – Šenov, 2017 (vlastní)

U znaku hromadné dopravy se hodnotí v obcích s MHD dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

V následující tabulce pro určení indexu polohy je nezaměstnanost posouzena na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci. Potřebné údaje byly zjištěny z veřejné databáze od ČSÚ (Český statistický úřad) pro 1. pololetí roku 2017. Průměrná míra nezaměstnanosti v moravskoslezském kraji byla vyjádřena hodnotou 4,5 %, zatímco míra nezaměstnanosti pro obec Šenov byla na hodnotě 3,77 %. Pro srovnání, průměrná míra nezaměstnanosti v České republice se v daném období pohybovala kolem 3 %. Při porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji a tomu odpovídající míry v dané oblasti, vyplynul fakt, že nezaměstnanost v lokalitě Šenov je nižší než průměr v kraji.

Ocenění stavby

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 24) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Nepodsklepený s plochou střechou	B
1	Druh stavby	II:	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	Méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. nebo více základního příslušenství standard. provedení, popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemek ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
13	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 42 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Šenov, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 24 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP – s plochou střechou.

U znaku číslo 9 – Venkovní úpravy – jsem vybral pásmo většího rozsahu nebo nadstandardního provedení, protože do něj spadá i terasa tvořená pouze zpevněnou plochou, schodiště na terénu a zpevněné plochy před objektem.

U znaku číslo 12 – Kriterium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo mírně zvyšující cenu z důvodu dobrého dispozičního řešení s ohledem na orientaci ke světovým stranám a celkově atraktivní vizuální vzhled objektu, což má vždy pozitivní dopad na poptávku a tím i na samotnou cenu objektu.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec 2 001 - 10 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	2297
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I _v		1,365
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	3135,41
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,030
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS _p	Kč	1 843 412,14
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 843 412

Tabulka č. 43 – Ocenění stavby – Šenov, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 843 412,- Kč. Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Kvalitativní pásma (vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 26) zákon č. 151/1997 Sb.				
Vi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	IV.	El. proud 230 V/400 V, voda nebo vytápění, vrata s elektr. pohonem	0,03
4	Příslušenství - venkovní	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	V.	Významně zvyšující cenu	0,10
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

Tabulka č. 44 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Šenov, 2017 (vlastní)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedené v tabulce č. 2, přílohy č. 26 příslušné vyhlášky včetně popisů a charakteristik těchto hodnocených znaků, vycházejí z projektové dokumentace oceňovaného rodinného domu, kde jsou patrné posuzované znaky. Nemovitá věc je dle typu stavby začleněna do pásma: Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví.

U znaku číslo 5 – Kritérium jinde neuvedené – jsem vybral pásmo významně zvyšující cenu s ohledem na to, že ke garáži náleží také samostatně oddělený sklad, přístupný jak z garáže, tak ze zahrady.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; 2 001 - 10 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1248
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1467,648
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,030
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	169 821,84
Cena stavby, zjištěná		Kč	169 822

Tabulka č. 45 – Ocenění garáže – Šenov, 2017 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 169 822,- Kč.

Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 2886/19 v katastrálním území Šenov, ceny rodinného domu a garáže související s rodinným domem, vše nacházející se shodně na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 3 130 780,- Kč.

4.4 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – HOŠŤÁKOVICE, 2018

Ocenění pozemku

Stejně tak, jako pro rok 2017 je cena vybraného stavebního pozemku v lokalitě Hošťálkovice uvedena v cenové mapě, proto se nepoužije k jejich ocenění ustanovení § 3 až § 5 oceňovací vyhlášky. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o totožný pozemek, tudíž stanovené indexy trhu, omezujících vlivů a polohy jsou shodné s určením ceny zjištěné v oblasti Hošťálkovice pro rok 2017. Vyjádření nezaměstnanosti posouzené na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci nebo městské části, zůstává stejné jako v předchozím roce, protože nedošlo k výrazné změně tohoto stavu.



Tabulka č. 46 – Ocenění pozemku: část 1. – Hošťálkovice, 2018 (26)

Ocenění stavebního pozemku dle cenové mapy		
Kraj		Moravskoslezský
Okres		Ostrava-město
Obec (městská část)		Ostrava, Hošťálkovice
Typ obce		Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		292 681 (1 599)
Katastrální území		Hošťálkovice
Pozemek	p.č.	1553/15
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m ²	690
Druh pozemku dle KN		zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti		stavební pozemek
Stavba na parcele		ano
Cena pozemku za m ²	Kč/m ²	790,00
Celková cena pozemku	Kč	545 100,00

Tabulka č. 47 – Ocenění pozemku: část 2. – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 1553/15 o výměře 690 m² a nacházejícím se v katastrálním území Hošťálkovice je po zaokrouhlení 545 100,- Kč.

Ocenění stavby

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Hošťálkovice pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažují, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec Ostrava, oblast 2)	ZC	Kč/m ³	2117
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I _v		1,355
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	2868,54
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I _T		1,030
Index polohy	I _p		1,060
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS _p	Kč	1 787 700,72
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 787 701

Tabulka č. 48 – Ocenění stavby – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 787 701,- Kč. Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Hošťálkovice pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažují, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; nad 50 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1554
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1827,504
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,030
Index polohy	I _p		1,060
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	224 148,50
Cena stavby, zjištěná		Kč	224 149

Tabulka č. 49 – Ocenění garáže – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 224 149,- Kč.

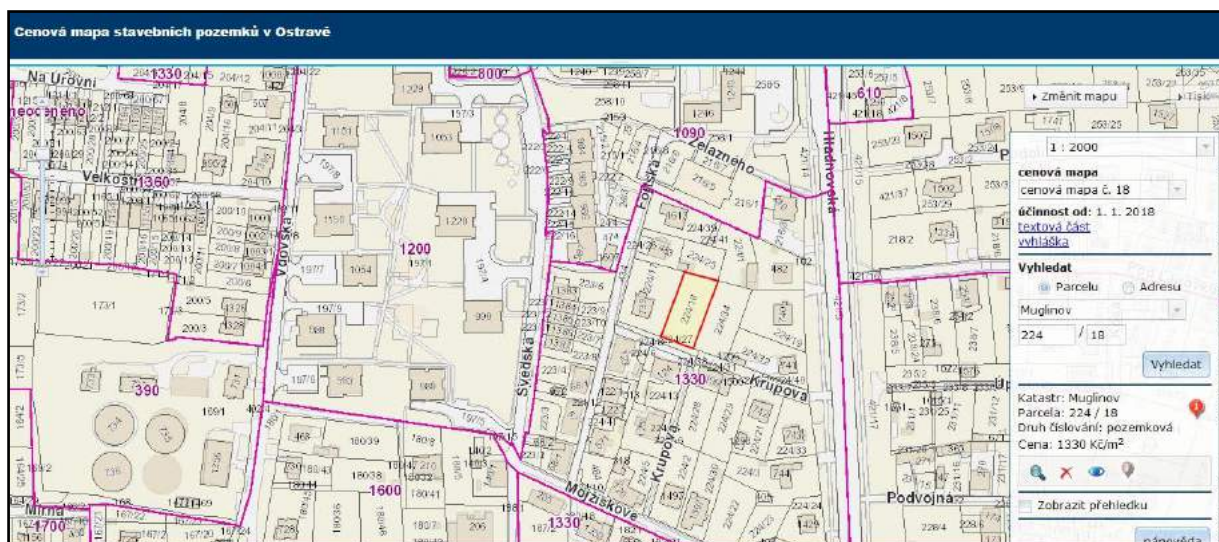
Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 1553/15 v katastrálním území Hošťálkovice, ceny rodinného domu a garáže související právě s rodinným domem, vše nacházející se na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 2 556 950,- Kč.

4.5 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – SLEZSKÁ OSTRAVA, 2018

Ocenění pozemku

Stejně tak, jako pro rok 2017 je cena vybraného stavebního pozemku v lokalitě Slezská Ostrava uvedena v cenové mapě, proto se nepoužije k jejich ocenění ustanovení § 3 až § 5 oceňovací vyhlášky. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o totožný pozemek, tudíž stanovené indexy trhu, omezujících vlivů a polohy jsou shodné s určením ceny zjištěné v oblasti Slezská Ostrava pro rok 2017. Vyjádření nezaměstnanosti posouzené na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci nebo městské části, zůstává stejné jako v předchozím roce, protože nedošlo k výrazné změně tohoto stavu.



Tabulka č. 50 – Ocenění pozemku: část 1. – Slezská Ostrava, 2018 (26)

Ocenění stavebního pozemku dle cenové mapy		
Kraj		Moravskoslezský
Okres		Ostrava-město
Obec (městská část)		Ostrava, Slezská Ostrava
Typ obce		Statutární město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		292 681 (21 161)
Katastrální území		Muglinov
Pozemek	p.č.	224/18
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m ²	801
Druh pozemku dle KN		zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti		stavební pozemek
Stavba na parcele		ano
Cena pozemku za m ²	Kč/m ²	1330,00
Celková cena pozemku	Kč	1 065 330,00

Tabulka č. 51 – Ocenění pozemku: část 2. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 224/18 o výměře 801 m² nacházejícím se v katastrálním území Muglinov je po zaokrouhlení 1 065 330,- Kč.

Ocenění stavby

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Slezská Ostrava pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažují, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec Ostrava, oblast 3)	ZC	Kč/m ³	1909
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I _v		1,365
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	2605,79
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,070
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS _p	Kč	1 591 526,71
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 591 527

Tabulka č. 52 – Ocenění stavby – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 591 527,- Kč. Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Slezská Ostrava pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažují, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; nad 50 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1554
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1827,504
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,070
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	219 672,93
Cena stavby, zjištěná		Kč	219 673

Tabulka č. 53 – Ocenění garáže – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 219 673,- Kč.

Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 224/18 v katastrálním území Muglinov, ceny rodinného domu a garáže související s rodinným domem, vše nacházející se shodně na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 2 876 530,- Kč.

4.6 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ – ŠENOV, 2018

Ocenění pozemku

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o totožný pozemek, tudíž stanovené indexy trhu, omezujících vlivů a polohy jsou shodné s určením ceny zjištěné v oblasti Šenov pro rok 2017.

Vyjádření nezaměstnanosti posouzené na základě porovnání průměrné míry nezaměstnanosti v kraji vzhledem k míře nezaměstnanosti v dané obci nebo městské části, zůstává stejné jako v předchozím roce, protože nedošlo k výrazné změně tohoto stavu.

V Šenově je základní cena stavebního pozemku vypočtena podle vzorce uvedeného u ocenění pozemku v roce 2017. Do vzorce vstupuje základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce a jednotlivé koeficienty O₁ až O₆, z nichž došlo ke změně pouze u koeficientu velikosti obce O₁ na hodnotu 0,95, ostatní koeficienty zůstávají totožné s rokem 2017. Nově vypočtená základní cena ZC je tedy 831,00 Kč za m².

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Ostrava-město
Obec (městská část)			Šenov
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			6 314
Katastrální území			Šenov
Pozemek		p.č.	2886/19
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1500
Druh pozemku dle KN			orná půda
Druh pozemku dle skutečnosti			stavební pozemek
Stavba na parcele			ano
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	1 500
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	0,933
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 3 vyhlášky			Ostrava-oblast 4, 7, 8, 11, 12
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _v	Kč/m ²	1 020,00

Tabulka č. 54 – Ocenění pozemku: část 1. – Šenov, 2018 (vlastní)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,030
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,030
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	855,93
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			0,933
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1 500
Cena pozemku bez staveb		Kč	1 198 302,00
Celková cena za pozemek parc. č. 2886/19 je			1 198 302 Kč

Tabulka č. 55 – Ocenění pozemku: část 2. – Šenov, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za pozemek s parcelním číslem 2886/19 o výměře 1500 m² nacházejícím se v katastrálním území Šenov je po zaokrouhlení 1 198 302,- Kč.

Ocenění stavby

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Šenov pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažují, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 35 a příloha č. 24), zákon č.151/1997 Sb.			
Základní cena (obec 2 001 - 10 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1929
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č. 24)	I_v		1,365
Základní cena stavby, upravená	ZC_U	Kč/m ³	2633,09
Venkovní úpravy mimo přílohu č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	570,81
Index trhu	I_T		1,000
Index polohy	I_P		1,030
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	169,68
Zastavěná plocha 1. NP	ZP1NP	m ²	84,84
Podlažnost, přízemní dům	P		2,000
Cena stavby	CS_P	Kč	1 548 080,99
Cena stavby, zjištěná		Kč	1 548 081

Tabulka č. 56 – Ocenění stavby – Šenov, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt rodinného domu činí po zaokrouhlení 1 548 081,- Kč. Cena nezahrnuje další venkovní úpravy, které se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 17, počítají zvlášť, protože se nevyskytují.

Ocenění garáže

Určený index konstrukce a vybavení, zahrnující hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení, je shodný s určením ceny zjištěné v oblasti Šenov pro rok 2017. Z důvodu, aby bylo srovnáváno srovnatelné, uvažuji, že i v roce 2018 se jedná o novostavbu, tudíž její stáří je opět 0 roků.

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 37 a příloha č. 26), zákon č. 151/1997 Sb.			
Základní cena (MK; 2 001 - 10 000 obyvatel)	ZC	Kč/m ³	1332
Index konstrukce a vybavení (dle přílohy č.24)	I _v		1,176
Základní cena stavby, upravená	ZC _U	Kč/m ³	1566,432
Venkovní úpravy mimo př. č. 17			0
Obestavěný prostor	OP	m ³	112,34
Index trhu	I _T		1,000
Index polohy	I _p		1,030
Zastavěná plocha celkem	ZPP	m ²	33,79
Zastavěná plocha 1.NP	ZP1NP	m ²	33,79
Podlažnost	P		1,000
Cena stavby	CS _p	Kč	181 252,16
Cena stavby, zjištěná		Kč	181 252

Tabulka č. 57 – Ocenění garáže – Šenov, 2018 (vlastní)

Cena zjištěná za objekt garáže činí po zaokrouhlení 181 252,- Kč.

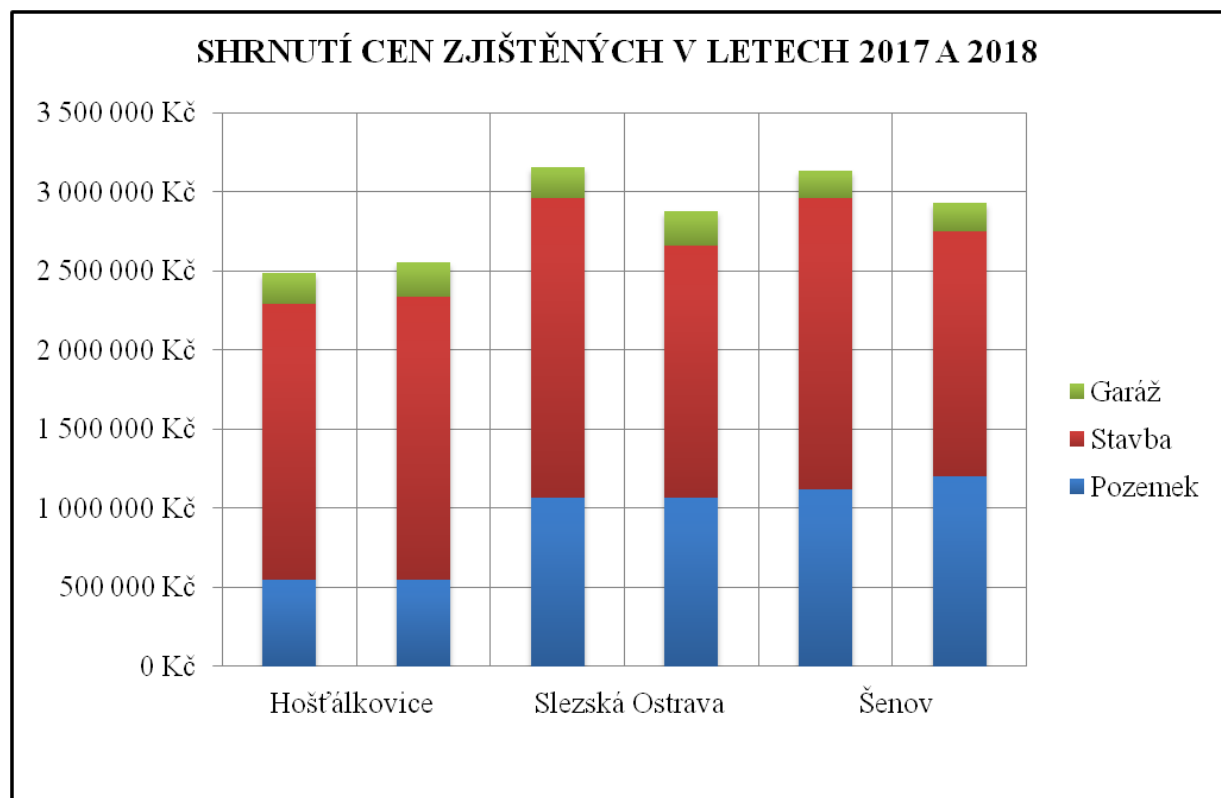
Shrnutí ocenění

Po sečtení jednotlivých zjištěných cen, konkrétně ceny pozemku s parcelním číslem 2886/19 v katastrálním území Šenov, ceny rodinného domu a garáže související s rodinným domem, vše nacházející se shodně na již zmíněném pozemku, činí celková zjištěná cena 2 927 640,- Kč.

4.7 SHRUTÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Lokalita v okrese Ostrava-město	Cena zjištěná pro rok 2017			Cena celkem
	Pozemek	Stavba	Garáž	
Hošťálkovice	545 100 Kč	1 743 789 Kč	197 320 Kč	2 486 210 Kč
Slezská Ostrava	1 065 330 Kč	1 894 992 Kč	193 380 Kč	3 153 700 Kč
Šenov	1 117 550 Kč	1 843 412 Kč	169 822 Kč	3 130 780 Kč
Lokalita v okrese Ostrava-město	Cena zjištěná pro rok 2018			Cena celkem
	Pozemek	Stavba	Garáž	
Hošťálkovice	545 100 Kč	1 787 701 Kč	224 149 Kč	2 556 950 Kč
Slezská Ostrava	1 065 330 Kč	1 591 527 Kč	219 673 Kč	2 876 530 Kč
Šenov	1 198 302 Kč	1 548 081 Kč	181 252 Kč	2 927 640 Kč

Tabulka č. 58 – Shrnutí ceny zjištěné (vlastní)



Graf č. 3 – Shrnutí cen zjištěných (vlastní)

Cena zjištěná je složena z ceny za pozemek, stavbu, kterou je rodinný dům a garáž. U celkových ceny zjištěných je poměr mezi lokalitou Hošťálkovice a lokalitami Slezská Ostrava s Šenovem značně odlišný. Při meziročním porovnání jsou poměry v jednotlivých lokalitách dost podobné, rozdíl není rámcově větší než 5 %, proto mohu tvrdit, že v oblasti Hošťálkovice zaujímá 22 % z celkové ceny cena pozemku, 70 % cena stavby a zbylých 8 % cena za garáž. Ve Slezské Ostravě tvoří cenu zjištěnou pozemek z 35 %, dále z 58 % stavba a 7 % zde zaujímá garáž. Lokalita Šenov je na tom poměrově téměř shodně, jako předchozí Slezská Ostrava. Konkrétně v Šenově se tedy cena zjištěná skládá z ceny pozemku z 38 %, cena stavby z 56 % a cena za garáž představuje 6 % z celkové ceny zjištěné. Největší změna

v meziročních poměrech je viditelná u Šenova, následuje Slezská Ostrava a Hošťálkovice zůstaly v tomto ohledu téměř nezměněny. Změna těchto poměrů je způsobena změnou základních cen za m² pozemku, respektive základních cen za m³ obestavěného prostoru. V případě Slezské Ostravy a Hošťálkovic nedošlo k meziroční změně ceny pozemku, tudíž se projevuje pouze změna základních cen za m³ obestavěného prostoru.

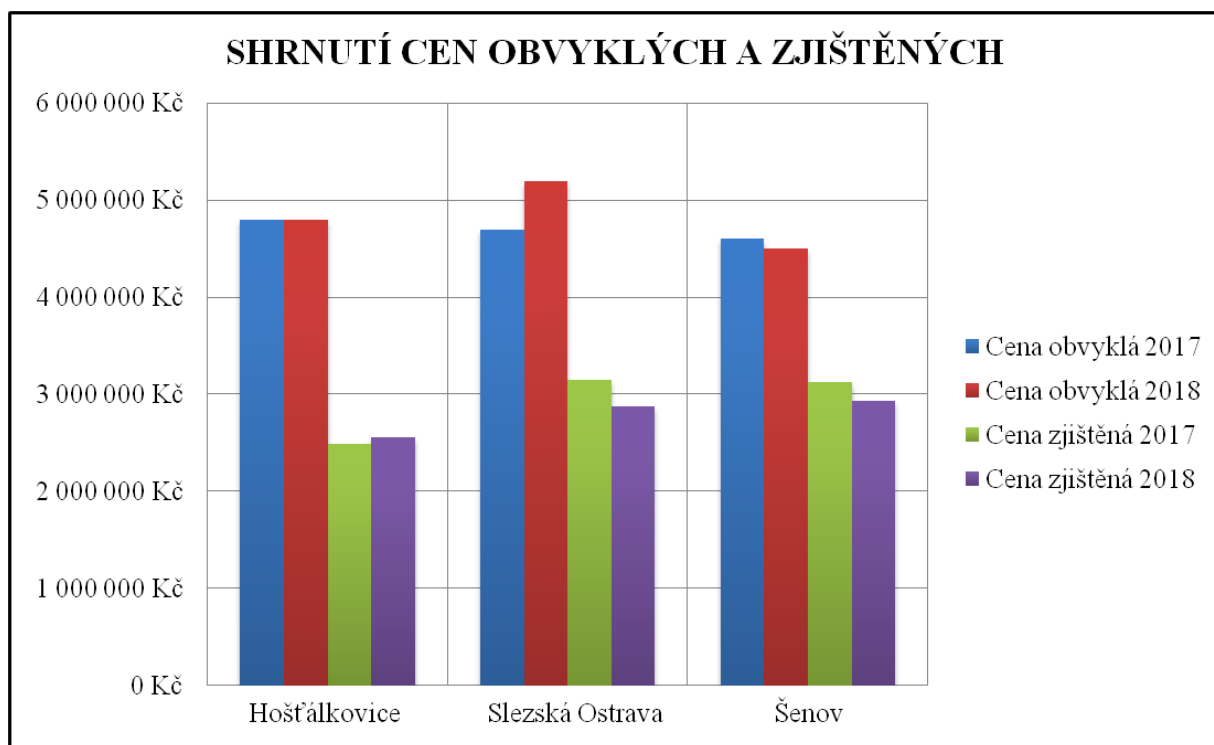
Podle výše uvedené tabulky se zjištěnými cenami pro jednotlivé vybrané lokality v okrese Ostrava-město je jasná skutečnost, že nejlevnější jsou pozemky v oblasti Hošťálkovice, dále v oblastech Slezská Ostrava a Šenov je cena poměrně srovnatelná. Do cen pozemků v jednotlivých lokalitách je promítnut standard velikosti parcel charakteristický právě pro danou lokalitu. Meziroční porovnání cen pozemků ukazuje zachování stejné hodnoty v Hošťálkovicích a ve Slezské Ostravě, tedy ke změně nedošlo, zatímco v Šenově došlo k nárůstu hodnoty téměř o 8 %.

Zjištěná cena pro stavbu rodinného domu je nejvyšší v lokalitě Slezská Ostrava a následně dochází k postupnému snižování, mírnější v Šenově a výraznější v Hošťálkovicích. Při pohledu na ceny zjištěné pro rok 2018 je zřejmý nesoulad v trendu s rokem 2017. Cena zjištěná RD v roce 2018 je nejvyšší v Hošťálkovicích, což je naprostý opak proti roku 2017 i když zjištěná cena je rozdílná s rokem 2017 pouze o 3 %. Ve Slezské Ostravě a v Šenově došlo ke snížení zjištěných cen RD zhruba o 15 %, ale dá se říct, že rozdíl mezi nimi odpovídá rozdílu cen v roce 2017.

Pokud jde o zjištěnou cenu garáže, tak je nejvyšší v Hošťálkovicích, následuje Slezská Ostrava a dále Šenov s cenou nejnižší. U zjištěných cen garáže pro rok 2018 došlo k nárůstu ve všech případech o cca 7 až 14 %, trend v cenách při porovnání mezi jednotlivými vybranými lokalitami zůstal totožný.

Celková cena zjištěná, zahrnující pozemek, stavbu RD a garáž, je pro rok 2017 nejvyšší ve Slezské Ostravě, následuje s postupným snižováním Šenov a Hošťálkovice. V roce 2018 došlo k poklesu celkové zjištěné ceny cca o 10 % ve Slezské Ostravě a o 7 % v Šenově, naopak v Hošťálkovicích došlo k nárůstu v rámci 3 %. Na základě těchto výsledků lze tvrdit, že z cenového hlediska je nejvýhodnější z vybraných a posuzovaných lokalit právě městská část Hošťálkovice, kde je celková cena zjištěná nejnižší i v meziročním porovnání.

5 ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ



Graf č. 4 – Shrnutí cen obvyklých a zjištěných (vlastní)

Obecně můžu tvrdit, že ceny obvyklé jsou vždy vyšší než ceny zjištěné, což je také znázorněno v grafu shrnujícím následující ceny ve vybraných a zkoumaných lokalitách v okrese Ostrava-město. Rozdíl mezi cenami obvyklými a zjištěnými je cca 40 %. Mimo jiné je vidět téměř vyrovnaná úroveň cen zjištěných v lokalitách Slezská Ostrava a Šenov stanovených pro rok 2018. V roce 2017 lze postřehnout mírné rozestupy ve výši hodnoty ceny zjištěné, která postupně roste od Hošťálkovic přes Slezskou Ostravu až po Šenov, kde je tato hodnota nejvyšší. Cena obvyklá je naopak vyrovnaná u roku 2017 pod hodnotou vyjadřující 5 000 000,- Kč. Rozptýl přichází u stanovení ceny obvyklé pro rok 2018, kde její výše přesáhla hodnotu 5 000 000,- Kč u oblasti Slezská Ostrava a pro vyhodnocení беру právě tuto hodnotu jako směrodatnou. Pro zhodnocení znamenají tyto zjištěné skutečnosti, že obecně cena obvyklá pro lokality Hošťálkovice a Šenov nepřesahuje 5 000 000,- Kč a ve Slezské Ostravě je mírně nad touto hranicí. Ceny zjištěné se pohybují kolem hranice 3 000 000,- Kč, až na Hošťálkovice, jejichž hranice je o cca 500 000,- Kč níže.

Faktory ovlivňující cenu nemovité věci jsou zejména velikost přiléhajícího pozemku k rodinnému domu, užitná plocha rodinného domu, stavebně-technický stav a příslušenství, do něhož patří také garáž, jejíž přítomnost nebo naopak absence výrazně ovlivňuje cenu nemovité věci, ať už pozitivně nebo negativně.

Lokalita, zahrnující v sobě charakteristiku okolního obyvatelstva, zhodnocení nezaměstnanosti, možnosti napojení na inženýrské sítě včetně jejich dostupnosti a výskytu, dopravní dostupnost související s parkovacími možnostmi, dopravní dostupnost vyjadřující četnost spojení pomocí městské hromadné dopravy a koncentrace zastávek MHD, dále dostupnost okolní občanské vybavenosti a také druh a charakter okolní zástavby, nepředstavuje výrazné ovlivnění ceny nemovité věci v okrese Ostrava-město, protože vyjádření těchto kvalitativních pásem je ve všech třech mnou vybraných lokalit na velmi podobné úrovni.

Velikost pozemku přiléhajícím k rodinnému domu je značným faktorem představující ovlivnění ceny nemovité věci. Citelnou změnu způsobuje zejména odchylka ve výměře pozemku vzhledem ke standardizované velikosti pozemku, charakteristické pro určité lokality.

Užitná plocha rodinného domu je také jedním z faktorů ovlivňující cenu nemovité věci. Hodnota užitné plochy pod 150 m^2 má za následek negativní ovlivnění, zatímco nárůst užitné plochy nad hodnotu 200 m^2 výrazné zvýšení ceny nepředstavuje. Platí pravidlo, že s větší velikostí objektu klesá jednotková cena, proto platí, že cena nenarůstá úměrně s velikostí užitné plochy.

Stavebně-technický stav a příslušenství patří mezi hlavní aspekty ovlivňující cenu nemovité věci. Při zpracování diplomové práce se projevil zejména faktor vyjadřující příslušenství náležícího k oceňované nemovité věci, jakožto cenotvorný. Množství náležícího příslušenství k rodinnému domu zvyšuje cenu, hlavně pak přítomnost garáže, která je jedním ze zásadních a základních kritérií kvality rodinného domu. Stavebně-technický stav je výrazně ovlivňující faktor působící na cenu, nicméně v mém případě se moc neprojevil, protože oceňovanou nemovitou věcí je novostavba a pro porovnání byly vybrány také nemovité věci se srovnatelným nebo stejným stavebně-technickým stavem.

Uvedené faktory ovlivňující cenu nemovité věci vyplývají ze zpracování diplomové práce, kde výše zmíněné faktory mají vliv zejména na stanovení ceny obvyklé. Ceny zjištěné jsou ovlivněny prvořadně základní jednotkovou cenou za m^3 obestavěného prostoru nebo základní jednotkovou cenou za m^2 stavebního pozemku, kterou uvádí příslušná oceňovací vyhláška a dochází k meziročním změnám v jejich výši. Při pohledu na jednotlivé ceny si myslím, že základní jednotková cena za m^3 obestavěného prostoru u stavby rodinného domu je velmi nízká a měla by být téměř dvojnásobná, aby se stanovená cena zjištěná blížila realitě.

6 URČENÍ CENY STAVEBNÍHO DÍLA DLE CENNOVÉ SOUSTAVY RTS

Nemovitou věc, kterou je novostavba rodinného domu, jsem ocenil pomocí podrobného položkového rozpočtu, jenž je umístěn do přílohy k této diplomové práci. Podrobný položkový rozpočet vychází z cenové soustavy RTS DATA, jedná se o ucelený soubor podkladů, pravidel a metodických pokynů poskytujících podrobný popis obsahu stavebních nebo montážních prací, dodávek materiálů a souvisejících služeb.

ZÁKLADNÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY		
Z	HSV celkem	1 876 075 Kč
	PSV celkem	1 708 963 Kč
R	M práce celkem	435 708 Kč
N	M dodávky celkem	0 Kč
ZRN celkem		4 020 746 Kč
HZS		0 Kč
ZRN+HZS		4 020 746 Kč
ZRN+ost.náklady+HZS		4 020 746 Kč
Základ pro DPH		4 020 746 Kč
DPH (15 %)		603 112 Kč
Cena za objekt celkem		4 623 858 Kč

Tabulka č. 59 – Souhrn základních rozpočtových nákladů (vlastní)

Do ocenění jsem zahrnul pouze základní rozpočtové náklady, nikoliv ostatní rozpočtové náklady, jinak řečeno vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které by nadbytečně zvyšovaly celkovou cenu za objekt pro účely použití a zhodnocení v diplomové práci.

Celková cena za objekt na základě položkového rozpočtu, vycházejícího z projektové dokumentace rodinného domu, vychází na 4 623 858,- Kč. Jedná se o cenu, za kterou by bylo možné rodinný dům postavit v době ocenění, dle cenové úrovně RTS. Ze svých zkušeností vím, že cenová úroveň RTS je mírně nadsazená a objekt by bylo možné ve skutečnosti postavit o cca 25 % nižší cenu, než která vyšla podle již zmíněného položkového rozpočtu, nicméně pro účel zpracování diplomové práce vycházím právě z této ceny.

Při pohledu na výslednou celkovou cenu z položkového rozpočtu a na stanovené ceny obvyklé a zjištěné, vidím podobnost pouze s cenami obvyklými. U cen obvyklých je ovšem zahrnut i pozemek přiléhající ke stavbě rodinného domu, který v ceně určené na základě

položkového rozpočtu chybí, proto je tato cena stále nejvyšší. Ceny by se sobě blížily po zohlednění procentuálního snížení celkové ceny za objekt, dle mého předchozího vyjádření oproti úrovni RTS. Na základě těchto skutečností se odvážím tvrdit, že nejbližší realitě jsou stanovené ceny obvyklé, jejichž hodnota určitě není přemrštěná, jak se může zdát u vzájemného srovnání s cenami zjištěnými. Z tohoto důvodu bych ani netvrdil, že ceny na realitních trzích jsou nadsazené a je potřeba výrazně snižovat jejich hodnotu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny (K_{CR}), tudíž tento koeficient se stanovenými hodnotami v mé diplomové práci беру za dostatečný a není důvod jej více snižovat.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit rozdílnost cen novostavby rodinného domu v závislosti na konkrétním umístění v okrese Ostrava-město v letech 2017 a 2018 a stanovit faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem. Za srovnávané lokality jsem si zvolil městskou část Hošťálkovice, Slezskou Ostravu a obec Šenov. Na základě mnou zajištěné projektové dokumentace novostavby rodinného domu jsem ve zvolených lokalitách určoval cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2017 a v roce 2018 tím, že jsem již zmíněný rodinný dům simulovaně umisťoval do každé z výše uvedených lokalit. Dále jsem také sestavil podrobný položkový rozpočet a následně vyhodnotil rozdílnost cen a stanovil faktory, které ceny ovlivňují včetně jejich významnosti.

Při určování ceny obvyklé v letech 2017 a 2018 jsem vycházel z vlatsní databáze, kterou tvořily vzorky účelně vybrány z realitních inzercí na základě sledování realitního trhu v průběhu doby, která trvala vždy shodně zhruba půl roku. Po stanovení již zmíněných cen jsem zjistil, že nejvyšší z vybraných a zkoumaných lokalit jsou ceny ve Slezské Ostravě, následují Hošťálkovice a Šenov. Rozdíl ovšem ve všech třech lokalitách není značný a v procentuálním vyjádření se pohybuje kolem 10 %. Došel jsem k závěru, že mezi výrazné cenotvorné faktory patří především technický stav, související příslušenství, zejména pak garáž, dále velikost pozemku a užitné plochy rodinného domu, nicméně právě velikost pozemku a užitné plochy má s rostoucí výměrou nad určitou hranici, charakteristickou pro každou oblast, zanedbatelný vliv na cenu. Významným faktorem ovlivňující cenu je jistě poloha, což jsem díky výběru vzorků ve své práci výrazně neověřil, nicméně hlavně ve větší oblasti Slezská Ostrava k ovlivnění vlivem polohy do jisté míry došlo. Ovlivnění ceny přichází také vlivem realitní inzerce, díky němu vždy správným, objektivním a věrohodným

informací, které bývají často zkreslené nebo nepravdivé, což je obtížně odhalitelné a kontrolovatelné.

Při určení ceny zjištěné, která je složena z ceny za pozemek, stavbu, kterou je rodinný dům a garáž, jsem došel k závěru, že nejvýše vychází lokality Slezská Ostrava a Šenov, kde jsou výsledné ceny téměř srovnatelné, naopak nejlevnější jsou Hošťálkovice. Zjištěné ceny se meziročně změnily v závislosti na dané lokalitě, nejvýraznější změna byla právě u dvou nejdražších lokalit, konkrétně se tedy jedná o Slezskou Ostravu a Hošťálkovice, kde došlo ke snížení ceny, ale pořád zůstaly vyšší než v Hošťálkovicích.

Po sestavení položkového rozpočtu a následným porovnáním s určenou cenou obvyklou a cenou zjištěnou jsem dospěl k podobnosti do jisté míry pouze s cenou obvyklou, cena zjištěná je značně podhodnocená a pro použití oceňení stavby s malým stářím, čili novostavby je dle mého názoru nepoužitelná. Navrhoval bych zvýšit prvořadně základní jednotkovou cenou za m³ obestavěného prostoru, zejména u stavby. Základní jednotková cena za m² pozemku a za m³ obestavěného prostoru garáže se mi zdají celkem přijatelné.

Výsledky by dále mohly být dopřesněny delším sledováním realitního trhu nebo na základě zjištění skutečných prodejních cen v daných lokalitách v okrese Ostrava-město, tudíž je neberu jako bezmezně konečné.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- (2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
- (3) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v dřívějším znění
- (4) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- (5) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v aktuálním znění
- (6) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění
- (7) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění

(8) Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

(9) BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 8TH ED.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

(10) Hlavinková, V., *Tržní oceňování nemovitostí*, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5044-8 (cs).

(11) Superatová, A., *Současné oceňovací předpisy*, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5046-2 (cs)

(12) MARKOVÁ, Leonora: *Ceny ve stavebnictví*, VUT FAST

(13) ORT, P. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy, základní dílo* – Verlag Dashoefer nakladatelství s.r.o., Odborné nakladatelství stavební literatury, ISSN 1803 – 5159

(14) ORT, P. *Oceňování nemovitostí -moderní metody a přístupy* . Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9

(15) University information system MENDELU [online]. Copyright ©Pg [cit. 20.01.2018]. Dostupné z: https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/781/Knihovna%20k%20projektu/ekolog_stabilita_vzorce_cvut.pdf

(16) *Vysoká škola ekonomická v Praze | VŠE* [online]. Dostupné z: <https://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=aop&pdf=249.pdf>

(17) Charakteristiky variability. -= CIT VFU -= [online]. Dostupné z: <https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn1/variabil.htm>

(18) Ministerstvo financí ČR. *Ministerstvo financí ČR* [online]. Copyright © 2005 [cit. 01.05.2018]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/.../MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf

(19) Český statistický úřad | ČSÚ. *Český statistický úřad | ČSÚ* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

(20) Object moved. *Object moved* [online]. Copyright © 2017 Všechna práva vyhrazena. [cit. 08.03.2018]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

(21) Portál Oceňování staveb; [online], 2016 [cit. 08.03.2018].

(22) ČÚZK - Poskytování údajů z KN. *ČÚZK - Úvod* [online]. Copyright © [cit. 03.12.2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovaniudaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>

(23) RISY.cz - Úvodní strana - Portál Regionálních Informačních Servisů. *Object moved* [online]. Copyright © 2012 [cit. 03.12.2017]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs>

(24) Moravskoslezský kraj - základní informace o kraji. *Moravskoslezský kraj – základní informace o kraji* [online]. Dostupné z: <http://www.moravsko-slezsky-kraj.cz/>

(25) Statutární město Ostrava - oficiální portál města Ostravy | www.ostrava.cz Ostrava. [online]. Dostupné z: <http://www.ostrava.cz/cs>

(26) Mapový portál Statutárního města Ostrava; [online]. Dostupné z: <http://www.gisova.ostrava.cz/cenova-mapa.php>

(27) Městský Obvod Ostrava Hošťálkovice - Statutární město Ostrava — Čeština. [online]. Dostupné z: <http://www.hostalkovice.ostrava.cz/cs>

(28) Městský Obvod Slezská Ostrava - Statutární město Ostrava — Čeština. [online]. Dostupné z: <http://www.slezska.cz/cs>

(29) Město Šenov. *Město Šenov* [online]. Copyright © [cit. 20.01.2018]. Dostupné z: <http://www.mesto-senov.cz/>

(30) Znáte definici pro užitnou plochu? « Novinky » Architektonická kancelář Křivka. *Typové projekty rodinných domů » Architektonická kancelář Křivka* [online]. Copyright © 2010 [cit. 05.03.2018]. Dostupné z: <https://www.nasdum.cz/novinky/znate-definici-pro-uzitnou-plochu>

(31) Úvod. *Úvod* [online]. Dostupné z: <https://www.dpo.cz/>

(32) Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. Dostupné z: <https://mapy.cz/dopravni>

(33) Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR. *Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani>

Seznam grafů

Graf č. 1 – Procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků (vlastní)	50
Graf č. 2 – Procentuální zastoupení jednotlivých druhů staveb (vlastní).....	51
Graf č. 3 – Shrnutí cen zjištěných (vlastní).....	106
Graf č. 4 – Shrnutí cen obvyklých a zjištěných (vlastní)	108

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Schéma Moravskoslezského kraje (24)	44
Obrázek č. 2 – Mapa České republiky s vyznačenými kraji (33)	44
Obrázek č. 3 – Administrativní členění Ostrava-město (19)	46
Obrázek č. 4 – Dopravní mapa s vyznačením silnic (32)	47

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Správní obvody Ostrava-město (23)	45
Tabulka č. 2 – Dopravní informace (25)	48
Tabulka č. 3 – Přímé porovnání: část 1. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	62
Tabulka č. 4 – Přímé porovnání: část 2. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	63
Tabulka č. 5 – Grubbsův test – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	64
Tabulka č. 6 – Přímé porovnání: část 1. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	66
Tabulka č. 7 – Přímé porovnání: část 2. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	66
Tabulka č. 8 – Grubbsův test – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	67
Tabulka č. 9 – Přímé porovnání: část 1. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	68
Tabulka č. 10 – Přímé porovnání: část 2. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	69
Tabulka č. 11 – Grubbsův test – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	70
Tabulka č. 12 – Přímé porovnání: část 1. – Šenov, 2017 (vlastní)	71
Tabulka č. 13 – Přímé porovnání: část 2. – Šenov, 2017 (vlastní)	72
Tabulka č. 14 – Grubbsův test – Šenov, 2017 (vlastní)	73
Tabulka č. 15 – Přímé porovnání: část 1. – Šenov, 2018 (vlastní)	74
Tabulka č. 16 – Přímé porovnání: část 2. – Šenov, 2018 (vlastní)	74
Tabulka č. 17 – Grubbsův test – Šenov, 2018 (vlastní)	75
Tabulka č. 18 – Shrnutí ceny obvyklé (vlastní)	76
Tabulka č. 19 – Ocenění pozemku: část 1. – Hošťálkovice, 2017 (26)	78
Tabulka č. 20 – Ocenění pozemku: část 2. – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	78
Tabulka č. 21 – Určení indexu trhu – Hošťálkovice, (2017)	79
Tabulka č. 22 – Určení indexu polohy – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	80
Tabulka č. 23 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Hošťálkovice, 2017 (vlastní) ..	81
Tabulka č. 24 – Ocenění stavby – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	82
Tabulka č. 25 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Hošťálkovice, 2017 (vlastní) ..	82
Tabulka č. 26 – Ocenění garáže – Hošťálkovice, 2017 (vlastní)	83
Tabulka č. 27 – Ocenění pozemku: část 1. – Slezská Ostrava, 2017 (26)	84
Tabulka č. 28 – Ocenění pozemku: část 2. – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	84
Tabulka č. 29 – Určení indexu trhu – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	85

Tabulka č. 30 – Určení indexu polohy – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	86
Tabulka č. 31 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Slez. Ostrava, 2017 (vlastní) ..	87
Tabulka č. 32 – Ocenění stavby – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	88
Tabulka č. 33 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Slez. Ostrava, 2017 (vlastní) ..	88
Tabulka č. 34 – Ocenění garáže – Slezská Ostrava, 2017 (vlastní)	89
Tabulka č. 35 – Ocenění pozemku: část 1. – Šenov, 2017 (vlastní)	90
Tabulka č. 36 – Ocenění pozemku: část 2. – Šenov, 2017 (vlastní)	91
Tabulka č. 37 – Ocenění pozemku: část 3. – Šenov, 2017 (vlastní)	92
Tabulka č. 38 – Určení indexu trhu – Šenov, 2017 (vlastní)	92
Tabulka č. 39 – Určení indexu omezujících vlivů – Šenov, 2017 (vlastní)	93
Tabulka č. 40 – Určení indexu polohy – Šenov, 2017 (vlastní)	94
Tabulka č. 44 – Ocenění pozemku: index polohy – Slezská Ostrava (2017)	94
Tabulka č. 42 – Ocenění stavby: kvalitativní pásma – Šenov, 2017 (vlastní)	95
Tabulka č. 43 – Ocenění stavby – Šenov, 2017 (vlastní)	96
Tabulka č. 44 – Ocenění garáže: kvalitativní pásma – Šenov, 2017 (vlastní)	96
Tabulka č. 45 – Ocenění garáže – Šenov, 2017 (vlastní)	97
Tabulka č. 46 – Ocenění pozemku: část 1. – Hošťálkovice, 2018 (26)	98
Tabulka č. 47 – Ocenění pozemku: část 2. – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)	98
Tabulka č. 48 – Ocenění stavby – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)	99
Tabulka č. 49 – Ocenění garáže – Hošťálkovice, 2018 (vlastní)	99
Tabulka č. 50 – Ocenění pozemku: část 1. – Slezská Ostrava, 2018 (26)	100
Tabulka č. 51 – Ocenění pozemku: část 2. – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	101
Tabulka č. 52 – Ocenění stavby – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	101
Tabulka č. 53 – Ocenění garáže – Slezská Ostrava, 2018 (vlastní)	102
Tabulka č. 54 – Ocenění pozemku: část 1. – Šenov, 2018 (vlastní)	103
Tabulka č. 55 – Ocenění pozemku: část 2. – Šenov, 2018 (vlastní)	104
Tabulka č. 56 – Ocenění stavby – Šenov, 2018 (vlastní)	104
Tabulka č. 57 – Ocenění garáže – Šenov, 2018 (vlastní)	105
Tabulka č. 58 – Shrnutí ceny zjištěné (vlastní)	106
Tabulka č. 59 – Souhrn základních rozpočtových nákladů (vlastní)	110

Seznam vzorců

Vzorec č. 1 – Výpočet koeficientu ekonomické stability (15)	49
Vzorec č. 2 – Výpočet základní ceny nevyjmenovaných obcí (8)	90

PŘÍLOHY

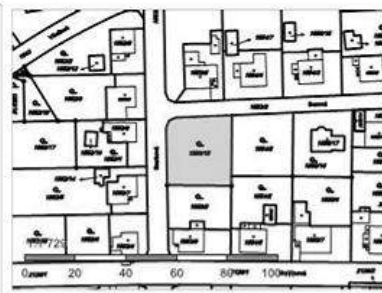
Seznam příloh

Příloha č. 1 – Informativní výpis z KN, Hošťálkovice (ČÚZK)	118
Příloha č. 2 – Katastrální mapa, Hošťálkovice (ČÚZK).....	119
Příloha č. 3 – Ortofotomapa, Hošťálkovice (ČÚZK)	120
Příloha č. 4 – Informativní výpis z KN, Slezská Ostrava (ČÚZK)	121
Příloha č. 5 – Katastrální mapa, Slezská Ostrava (ČÚZK).....	122
Příloha č. 6 – Ortofotomapa, Slezská Ostrava (ČÚZK)	123
Příloha č. 7 – Informativní výpis z KN, Šenov (ČÚZK).....	124
Příloha č. 8 – Katastrální mapa, Šenov (ČÚZK)	125
Příloha č. 9 – Ortofotomapa, Šenov (ČÚZK)	126
Příloha č. 10 – Mapa vzorků, Hošťálkovice 2017 (mapy.cz)	127
Příloha č. 11 – Seznam vzorků, Hošťálkovice 2017 (sreality.cz).....	127
Příloha č. 12 – Mapa vzorků, Slezská Ostrava 2017 (mapy.cz)	131
Příloha č. 13 – Seznam vzorků, Slezská Ostrava 2017 (sreality.cz).....	131
Příloha č. 14 – Mapa vzorků, Slezská Ostrava 2018 (mapy.cz)	135
Příloha č. 15 – Seznam vzorků, Slezská Ostrava 2018 (sreality.cz).....	135
Příloha č. 16 – Mapa vzorků, Šenov 2017 (ČÚZK)	139
Příloha č. 17 – Seznam vzorků, Šenov 2017 (sreality.cz)	139
Příloha č. 18 – Mapa vzorků, Šenov 2018 (mapy.cz).....	143
Příloha č. 19 – Seznam vzorků, Šenov 2018 (sreality.cz)	143
Příloha č. 20 – Dokumentace: půdorys 1. NP (PaP architekti).....	145
Příloha č. 21 – Dokumentace: půdorys 2. NP (PaP architekti).....	146
Příloha č. 22 – Dokumentace: legenda místností 1. NP (PaP architekti)	147
Příloha č. 23 – Dokumentace: legenda místností 2. NP (PaP architekti)	147
Příloha č. 24 – Dokumentace: řez A (PaP architekti).....	147
Příloha č. 25 – Dokumentace: řez B (PaP architekti)	148
Příloha č. 26 – Dokumentace: pohledy (PaP architekti).....	149
Příloha č. 27 – Dokumentace: půdorys střechy (PaP architekti)	150
Příloha č. 28 – Položkový rozpočet: krycí list (vlastní).....	151
Příloha č. 29 – Položkový rozpočet: rekapitulace (vlastní)	152
Příloha č. 30 – Položkový rozpočet: položky a výkaz výměr (vlastní)	153

Příloha č. 1 – Informativní výpis z KN, Hošťálkovice (ČÚZK)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1553/15
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Hošťálkovice [646075]
Číslo LV:	1105
Výměra [m²]:	690
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahraďa



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lokajová Petra, Modřínová 238/8, Hošťálkovice, 72528 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
61410	111
61400	579

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

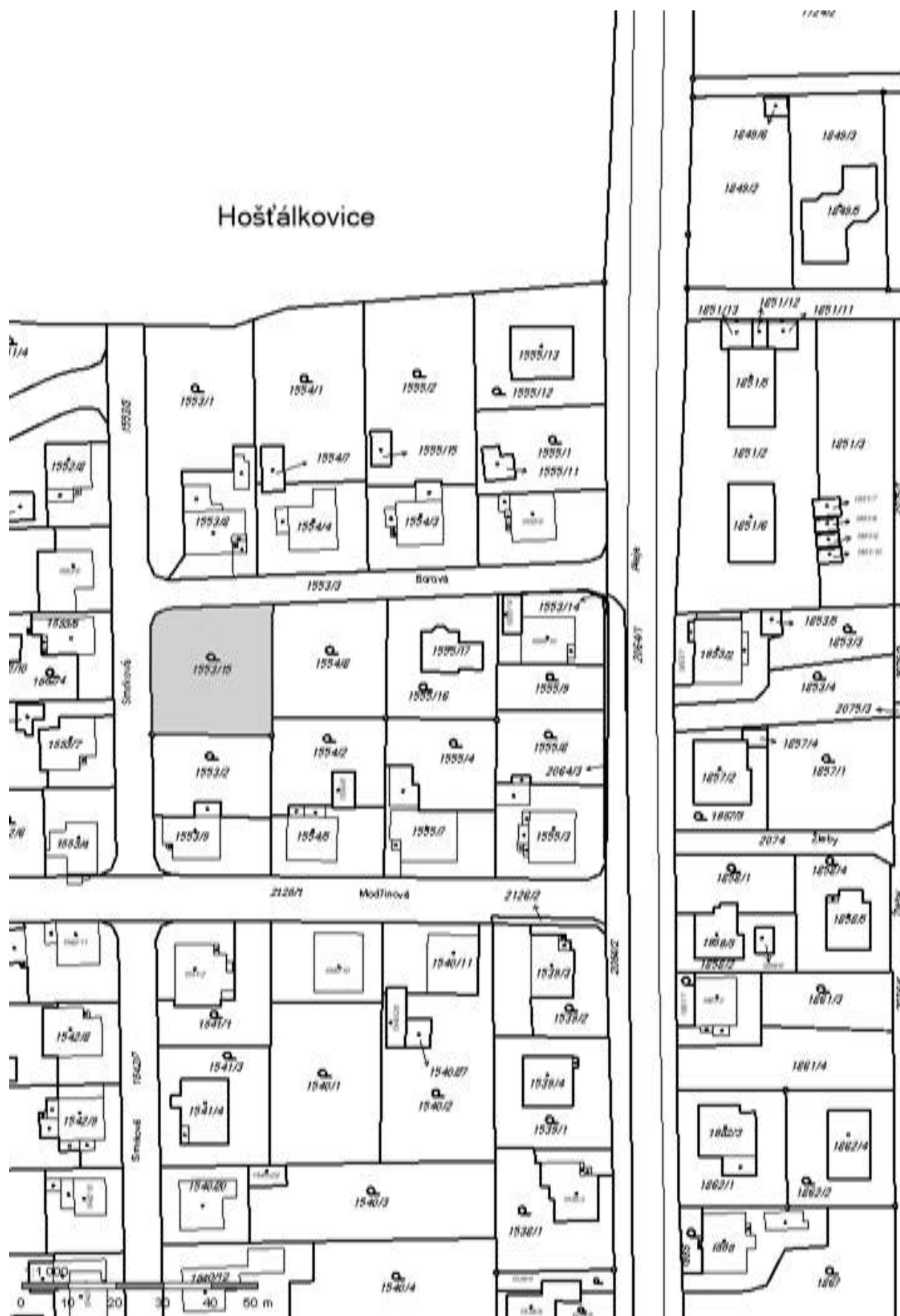
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Příloha č. 2 – Katastrální mapa, Hošťálkovice (ČÚZK)



Příloha č. 3 – Ortofotomapa, Hošťálkovice (ČÚZK)



Příloha č. 4 – Informativní výpis z KN, Slezská Ostrava (ČÚZK)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	224/18
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Muglinov [714941]
Číslo LV:	1479
Výměra [m²]:	801
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Sukup Dalibor a Sukupová Vlasta, Krupova 830/2, Muglinov, 71200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	801

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Příloha č. 5 – Katastrální mapa, Slezská Ostrava (ČÚZK)



Príloha č. 6 – Ortofotomapa, Slezská Ostrava (ČÚZK)



Příloha č. 7 – Informativní výpis z KN, Šenov (ČÚZK)

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2886/19
 Obec: Šenov [598798]
 Katastrální území: Šenov u Ostravy [762342]
 Číslo LV: 2532
 Výměra [m²]: 1500
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Jiným číselným způsobem
 Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bártová Lenka Ing., Jaroslava Seiferta 1244/10, Město, 73601 Havířov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64400	1460
64410	40

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.01.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální - Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresy.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Příloha č. 9 – Ortofotomapa, Šenov (ČÚZK)



Příloha č. 10 – Mapa vzorků, Hošťálkovice 2017 (mapy.cz)



Příloha č. 11 – Seznam vzorků, Hošťálkovice 2017 (sreality.cz)

Č.	Popis	Cena
1	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Prodej novostavby rodinného domu mezonetového typu v atraktivní části Ostravy Hošťálkovic. Domy jsou cihlové konstrukce s železobetonovými stropy sníženými sádkokartonovými stropy. Koupelna a WC je v keramických obkladech a dlažbě, je vybudována příprava pro kuchyňskou linku, laminátová plovoucí podlaha, okna dvojskla, zateplení domu polystyrenem 150mm, střecha syntetická dvojitá folie. Ohřev vody zajištěn bojlerem. Podlahové vytápění Heatflow. Jedná se o řadový dvoupodlažní objekt bez suterénu a bez garáže.  Plocha užitná: 106 m² Plocha pozemku: 384 m² ID zakázky: 127786 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/127786	3 980 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Nabízíme k prodeji atraktivní novostavbu řadového domku atriového typu o dispozici 5+kk a celkové výměře 396 m², z toho obytná plocha 152 m². Novostavba se nachází v lukrativní části Ostrava-Hošťálkovice, která zaručuje za investované finance klidné bydlení s výhledem na hory a snadnou dostupností do centra Ostravy. Dům je postaven z pálených tvárníc o tloušťce 240 mm. Střecha je zaizolovaná střešní folií se separační vrstvou. Omítka byla použita vápenocementová, okna jsou plastová, bílá dvojskla, z venkovní strany s folií imitace dřeva. Z obývacího pokoje je přímý vstup na zahradu. Ze zahrady se vchází i do garáže, která je elektricky ovládaná. Jedná se o řadový přízemní objekt bez suterénu.  Plocha užitná: 145 m² Plocha pozemku: 396 m² ID zakázky: 2038/1401 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/2038/1401	5 063 000 Kč
3	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Nabízíme k prodeji novostavbu- řadový rodinný dům o výměře 137 m² obytné plochy a zahrada s plochou 287 m² v lukrativní části Ostrava-Hošťálkovice. Dům je připraven k bydlení, je dokončen ve vnitřním standardním provedení. Dům je postaven v atraktivní lokalitě v městské části Hošťálkovice, která zaručuje klidné bydlení s perfektní dostupností do centra Ostravy. Dům je postaven v řadě a celý komplex řadových domů tvoří jednotný celek. K dispozici zastřešená terasa, malá zahrádka. Garáž je na elektricky ovládaná. Jedná se o řadový dvoupodlažní objekt bez suterénu.  Plocha užitná: 137 m² Plocha pozemku: 287 m² ID zakázky: 1391 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/1391	4 160 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Nabízíme ke koupi novostavbu rodinného domu mezonetového typu v atraktivní části Ostravy Hošťálkovice. Dům má cihlové konstrukce s železobetonovými stropy sníženými sádkartonovými stropy. Okna dvojskla, zateplení domu polystyrenem 150mm, střecha syntetická dvojitá folie. Podlahové vytápění systémem Heatflow, ohřev vody bojlerem. V přízemí domu je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem do zahrady či na terasu, dále prostorné zádveří, toaleta s umyvadlem a přípojkou na pračku. V 1.NP se nachází 3 ložnice, šatna, koupelna s toaletou. Garáž standardních rozměrů s roletovacími dveřmi. Jedná se o řadový dvoupodlažní objekt bez suterénu.  Plocha užitná: 130 m² Plocha pozemku: 257 m² ID zakázky: 127806 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/127806	4 149 000 Kč
5	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Ve výhradním zastoupení klienta doporučuji ke koupi novostavbu rodinného domu atriového typu o dispozici 5+kk s garáží v klidné části Ostravy-Hošťálkovice. Zdivo domu je cihla porotherm, obvodové zdi zateplené 150mm polystyrenem, okna trojsklo, dvojitá střešní izolace, stropy betonové. V domě je ústřední topení, vytápění je zajištěno kombinovaným plynovým kotlem, WC Geberit, 2 x šatna, technická místnost. Vstup do zahrady je jak z obývacího pokoje, tak z dalších dvou pokojů. Garáž je elektricky ovládaná. Jedná se o řadový přízemní objekt bez suterénu.  Plocha užitná: 152 m² Plocha pozemku: 396 m² ID zakázky: 127799 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/127799	5 090 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Nabízíme k prodeji novostavbu cihlového rodinného domu o dispozici 4+kk. Výstavba rodinných domů je realizována v zajímavé a žádané lokalitě Ostravy-Hošťálkovice, v místě na kopci nad Ostravou bez další zástavby s výhledem na blízký borový les a panorama Ostravy a Beskyd, s bezbariérovým vstupem a dostatkem soukromí o užitné ploše 106m² a s pozemkem o celkové rozloze 264 m². Zdivo domu je z cihel porotherm, obvodové zdi zateplené 150mm polystyrenem, okna trojsklo, dvojité střešní izolace, stropy betonové. V domě je podlahové topení, vytápění je zajištěno kombinovaným plynovým kotlem, WC Geberit, koupelna a kuchyňská linka.. Z obce Hošťálkovic je výborná dopravní dostupnost do centra Ostravy, Hlučína, Opavy a Ostravy Poruby, v obci je veškerá občanská vybavenost. Jedná se o řadový dvoupodlažní objekt bez suterénu a bez garáže.  Plocha užitná: 106 m² Plocha pozemku: 264 m² ID zakázky: 8319 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/8319	3 631 200 Kč
7	Aleje, Hošťálkovice, Ostrava-město Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji novostavbu- řadového rodinného domu o výměře 138 m² obytné plochy a zahrada s plochou 218 m² v lukrativní části Ostrava-Hošťálkovice. Dům je připraven k bydlení, je dokončen ve vnitřním standardním provedení. Dům je postaven v atraktivní lokalitě v městské části Hošťálkovice, která zaručuje klidné bydlení s perfektní dostupností do centra Ostravy. Dům je postaven v řadě a celý komplex řadových domů tvoří jednotný celek. K dispozici zastřešená terasa, malá zahrádka. Garáž je na elektricky ovládaná. Jedná se o řadový dvoupodlažní objekt bez suterénu.  Plocha užitná: 138 m² Plocha pozemku: 218 m² ID zakázky: 2044/1401 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-hostalkovice-aleje/2044/1401	4 042 500 Kč

Příloha č. 12 – Mapa vzorků, Slezská Ostrava 2017 (mapy.cz)



Příloha č. 13 – Seznam vzorků, Slezská Ostrava 2017 (sreality.cz)

Č.	Popis	Cena
1	Švédská, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme prodej nízkoenergetického domu v klidné lokalitě města Ostrava, ulice Švédská - slepá ulice s dostatečným prostorem na parkování. Součástí výbavy je mimo jiné kryté garážové stání, kuchyňská linka se spotřebiči, plynový kotel se zásobníkem, podlahové teplovodní vytápění v kombinaci s radiátory, nadstandardní regulace topení Siemens Synco living, dálkově řízené elektrické rolety a žaluzie, střešní okna včetně dálkově řízeného otevírání a zastínění, alarm, klimatizace, vestavné skříně atd. Jedná se o dvoupodlažní objekt bez suterénu a bez garáže.  Plocha užitná: 140 m² Plocha pozemku: 750 m² ID zakázky: 2647531868 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-svedska/2647531868	4 495 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Na Druhém, Slezská Ostrava, Ostrava-město Prodáme novostavbu rodinného domu 4+1 ve Slezské části Ostravy. Krásný nízkoenergetický rodinný dům o velikosti 4 + 1 a užitné ploše 90 m² s pozemkem o rozloze 228 m². V 1. NP se nachází vstupní hala, prostorný obývací pokoj s přílehlou kuchyní a jídelnou a toaleta. Ve 2. NP se nachází tři ložnice, koupelna a galerie. V klidné lokalitě naleznete školu, školku, poštu, obchod i restauraci i fotbalové hřiště a dětský klub. Snadnou a pohodlnou dostupnost zaručuje napojení na MHD. Dům je dokončen a zkolaudován včetně vytápění, nadstandardních obkladů, dlažeb, sanitární keramiky, podlahových krytin a vnitřních dveří. Součástí je také kuchyňská linka včetně značkových spotřebičů. U domu je též realizováno parkovací stání.  Plocha užitná: 90 m² Plocha pozemku: 228 m² ID zakázky: 00490 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-na-druhem/00490	3 299 000 Kč
3	Šikmá, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji rodinný dům pro náročnější klientelu, s fotovoltaickou elektrárnou, 3+kk, Ostrava - Slezská Ostrava. Dům byl zkolaudován v roce 2013 je kvalitně zateplena. Dům je postaven v mírném svahu a je z 1/2 podsklepen. Nalezneme zde krb s automatickou regulací hoření a teplovodním výměníkem napojeným na ústřední topení. Kuchyňský kout je z bílého lesklého materiálu. Všechny pokoje jsou vybaveny samostatnou klimatizací. Veškeré osvětlení v domě a kolem domu je řešeno LED technologií. Okna jsou (šestikomorová s dvojskly) plastová, vybavená vnitřními žaluziemi a venkovními sítě. Dům je zabezpečen bezdrátovým alarmem napojeným na síť GSM a kamerou se záznamem na ftp server. Na střeše domu se nachází FVE (fotovoltaická elektrárna) 14,21 kW. Na jižní straně se nachází solární ohřev TUV a druhá FVE o výkonu 1 kW.  Plocha užitná: 168 m² Plocha pozemku: 960 m² ID zakázky: 3359 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-sikma/3359	4 690 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	Občanská, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme vám k prodeji atypický dům o velikosti 4+1, ve velice žádané lokalitě na ul. Občanská, ve Slezské Ostravě. Dům prošel postupně kompletní, velice zdařilou rekonstrukcí. V přízemí se nachází zádveří, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou a krbem, který má rozvody i do dalšího podlaží, dále pak koupelna se sprchovým koutem a toaletou a taky zimní zahrada. U domu je garážové stání se vstupem do domu, přes zimní zahradu. Vytápění i ohřev vody je řešen plynovým kotlem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Jedná se o bydlení v klidném místě, avšak s dobrou dostupností do centra.  Plocha užitná: 144 m² Plocha pozemku: 308 m² ID zakázky: 217455 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-obcanska/217455	3 999 999 Kč
5	Koblov, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu 5+kk, 180m², kolaudován v roce 2012. V přízemí domu se nachází kuchyně s obývacím pokojem a vstupem na krásnou slunnou terasu. Kuchyňská linka včetně spotřebičů plynová deska, el.trouba, digestoř, myčka, mikrovlnka, lednice. Navazující obývací pokoj s krbem se vstupem na terasu tvoří srdce domu. Dále se v přízemí nachází samostatné WC, špiž, dílna s kotelnou. Dřevěným schodištěm se dostaneme do prvního patra, kde se nachází ložnice s balkonem a vlastní koupelnou se sprchovým koutem. Dětský pokoj se šatnou a vstupem na balkon, prádelna, šatna a technická místnost. V druhé koupelně je sedací vana a umyvadlo, samostatné WC. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva s podavačem. Ohřev vody 300l el. bojler - nerezový. Dům se nachází ve velice žádané lokalitě.  Plocha užitná: 180 m² Plocha pozemku: 580 m² ID zakázky: 0324 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-koblov/0324	3 589 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	Koblovská, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji dům, který prošel rozsáhlou a zdařilou celkovou rekonstrukcí - stav novostavby. Zateplení obvodových stěn, strop zateplen minerální vatou, zateplena podlaha nad terénem. Podlahové topení, vytápěno plynovým kondenzačním kotlem Brötje. Řízení topení samostatně pro 1NP a 2NP, ovládání umístěno vždy v koupelnách. Nové el. rozvody 230 / 400 V, včetně nového jištění (jističe, pojistky, bleskosvody, uzemnění) odpovídajícího aktuálním normám. V celém domě jsou rozvody počítačové LAN sítě a koaxiálního kabelu. Na střeše je systém FTV panelů s celkovým výkonem 2,2 kW, tímto systémem je ohřívána teplá voda v 200 l bojleru. Na pozemku příprava pro stání na dvě auta.  Plocha užitná: 156 m² Plocha pozemku: 399 m² ID zakázky: 103497 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-koblovska/103497	3 990 000 Kč
7	Justina, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji nadstandardně rekonstruovaný dům 6+1, s podlahovou plochou 188m² v klidné lokalitě Slezské Ostravy. Celková plocha pozemku 395 m² o velikosti zahrady 238 m². V I.NP je předsíň, hala, malá kotelná s prádelnou, toaleta, koupelna s vanou a sprchovým koutem, sauna. Dále je zde otevřený prostor s kuchyní, jídelnou i obývacím pokojem a ložnicí. Ve II.NP jsou tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Je zde možná úprava na dispozici 3+kk. Vytápění kondenzačním plynovým kotlem se zásobníkem a ekvitermní regulací nebo krbem s teplovzdušným rozvodem. Přízemí vytápěno podlahovým vytápěním a v patře radiátory. Elektřina v mědi 230/400 V, rozvody vody a odpady v plastu. Garáž o velikosti 40 m². Dům je částečně podsklepen. Byla provedena instalace plastových oken včetně střešních, izolace střechy, nová krytina.  Plocha užitná: 200 m² Plocha pozemku: 395 m² ID zakázky: 0760 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-justina/0760	3 800 000 Kč

Příloha č. 14 – Mapa vzorků, Slezská Ostrava 2018 (mapy.cz)



Příloha č. 15 – Seznam vzorků, Slezská Ostrava 2018 (sreality.cz)

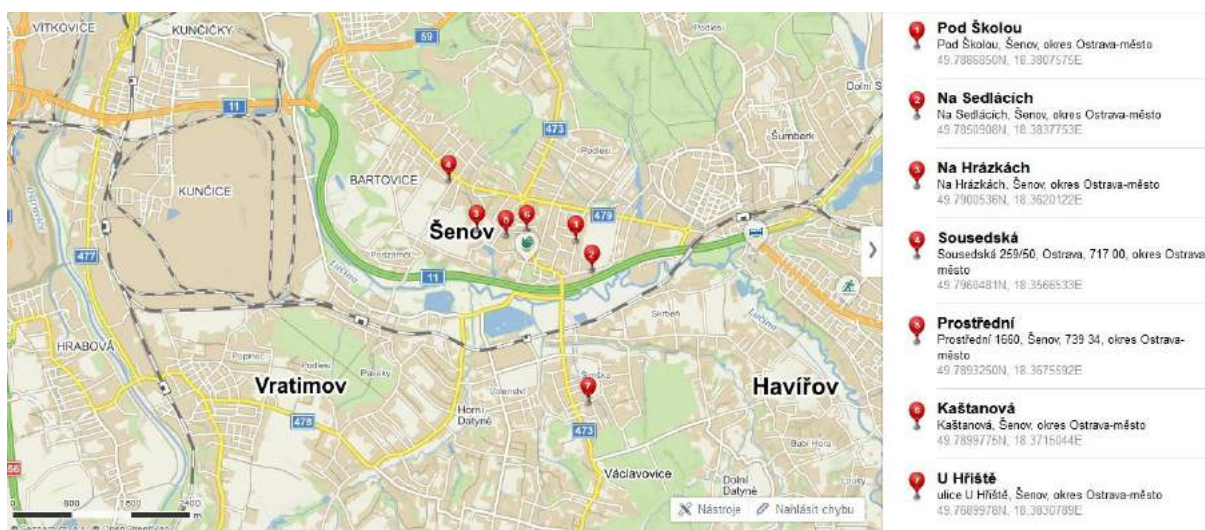
Č.	Popis	Cena
1	Starokoblovská, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji samostatně stojící nově zrekonstruovaný dům 5+KK, obytná plocha 140 m², zastavěná plocha 105 m², plocha parcely 462 m². Budova je mimo zátopovou oblast. Dům je připraven k nastěhování. V současné době probíhají práce na venkovní omítce a terénní úpravy. Celý dům je po komplexní rekonstrukci, nové hydroizolace, omítky, rozvody elektřiny, rozvody vody, plynu, topení, nová střecha včetně krovů a hliníkové krytiny, zateplení. Voda obecní, splašková kanalizace obecní, NN 230 V, přípojka plynu.  Plocha užitná: 140 m² Plocha pozemku: 462 m² ID zakázky: D1800 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-starokoblovska/D1800	3 699 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Slávky Budínové, Slezská Ostrava, Ostrava-město Naše společnost Vám nabízí k prodeji novostavbu řadového, rodinného domu o dispozici 4+kk v atraktivní lokalitě Slezské Ostravy. Dům byl zkolaudován v roce 2008. Dům je na pozemku o ploše 256 m², a je na něm parkovací stání pro druhé auto. Pozemek je oplocený s terasou se vstupem do domu. Na pozemku je zahradní domek. Vytápění i ohřev TUV je plynovým kotlem. Topení je radiátory, v I.NP je podlahové vytápění. Dům napojen na veřejnou kanalizaci. Jedná se o bydlení v klidném místě s výbornou dostupností centra města a veškerou občanskou vybaveností v dosahu.  Plocha užitná: 154 m² Plocha pozemku: 256 m² ID zakázky: 121024 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-slavky-budinove/121024	4 750 000 Kč
3	Antošovická, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji nadstandardně rekonstruovaný RD 6+1 s okrasnou zahradou, bazénem a sklepem. Možnost i dvougeneračního bydlení. Hospodářská budova nabízí možnost sloučit bydlení s podnikáním. V objektu provedeno podlahové vytápění a klimatizace. Dům napojen na veřejnou kanalizaci. Klidná lokalita s veškerou občanskou vybaveností v blízkosti.  Plocha užitná: 294 m² Plocha pozemku: 2483 m² ID zakázky: 633980 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-antosovicka/633980	5 760 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	Josefa Dobeše, Slezská Ostrava, Ostrava-město Prodáme novostavbu nízkooenergetického rodinného domu 4+1 s užitnou plochou 80 m² v Ostravě-Muglinově včetně pozemku o rozloze 228 m². Rodinný dům se nachází v klidné části ve vilové zástavbě a nabízí dostatek místa pro pohodlný život 3-4 členné rodiny. Za uvedenou cenu je dům kompletně stavebně dokončen včetně vytápění, obkladů a sanitárního vybavení, podlahových krytin, vnitřních dveří. Cena je konečná včetně pozemku a DPH. Součástí vybavení je moderní kuchyňská linka včetně elektrických spotřebičů. Jedná se o bydlení v klidném místě, avšak s dobrou dostupností do centra.  Plocha užitná: 80 m² Plocha pozemku: 228 m² ID zakázky: 01144 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-josefa-dobese/01144	3 299 000 Kč
5	Parcelní, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízím ke koupi celopodsklepený cihlový dům 4+1 se dvěma koupelnami o obytné ploše 168m² s oplocenou zahradou 817m², kde jistě oceníte zastřešené parkovací stání pro dvě auta, garáž, kterou lze využít jako dílnu pro domácího kutila či jen odkládací nebo úložný prostor a v neposlední řadě zahradní posezení pro chvíle odpočinku v soukromí zahrady. Z technických věcí je potřeba vyzdvihnout, že dům prošel precizní a vkusně řešenou rekonstrukcí. Jsou vybudovány nové inženýrské sítě, drenáže, okna s izolačním trojsklem, tepelné izolace, nové betonové podlahy, radiátory s rozvody v mědi, vytápění je plynovým kondenzačním kotlem, v koupelnách je topení podlahové, nová střešní krytina, příprava pro napojení krbu. Dále pak byly provedeny terénní úpravy, zpevnění příjezdové plochy ke garážovému stání, oplocení v kombinaci s gabiony. K dispozici je také studna, dříve využívána jako pitná. Prostě vše pro bezstarostné a okamžité užívání.  Plocha užitná: 168 m² Plocha pozemku: 925 m² ID zakázky: 081-N01568 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-slezska-ostrava-parcelni/081-N01568	4 950 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	Na Jánské, Slezská Ostrava, Ostrava-město Nabízíme k prodeji novostavbu moderního jednopodlažního rodinného domu v atraktivní lokalitě ve Slezské Ostravě. Dispoziční řešení 4+kk o celkové užitné ploše 126 m². V přízemí domu se nachází zádveří se vstupy do technické místnosti, WC a prostorného obývacího pokoje s navazující kuchyní a jídelnou, která poskytuje výhled do zahrady skrze velkoformátová okna. V domě jsou okna osazena venkovní stínící roletou. Na podlahách je položena plovoucí podlaha a dlažba korespondující s barvou interiérových dveří. Obývací pokoj je vybaven krbem. Elektrokotel zajišťuje vytápění a ohřev teplé vody. V domě je klimatizace. V celé nemovitosti je instalováno podlahové vytápění. Dům je postaven z thermopanelu a byly použity nadstandartní materiály - obklady, podomítkové baterie, dveře a další zařizovací předměty.  Plocha užitná: 126 m² Plocha pozemku: 484 m² ID zakázky: 639914 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostava-slezska-ostava-na-janske/639914	5 990 000 Kč
7	Chladná, Slezská Ostrava, Ostrava-město Naše společnost Vám nabízí prodej rodinného domu v krásném a klidném prostředí Slezské Ostravy na ulici Chladná. Dům a jeho pozemek těsně navazuje ze tří stran k lesu. V přízemí domu je průchozí garáž, vstupní hala, obývací pokoj s krbovou vložkou, kuchyň z masivu a vestavnými spotřebiči, pokoj (pracovna). Z prostorného obývacího pokoje je vstup na terasu s pěkným výhledem na zahradu a les. V přízemí je také koupelna a toaleta. V 1. patře domu jsou 4 prostorné pokoje a všechny mají balkón. Je zde také koupelna a toaleta. Dům je celopodsklepen s možností vstupu na zahradu. Ve sklepních prostorách se nachází finská sauna s vířivkou, je zde určený prostor pro posilovnu. Další sklepní místnosti jsou k technickému využití. Dům je vytápěn nástěnným plynovým kotlem s možností vytápění krbovou vložkou. Dům je zabezpečen poplašným systémem.  Plocha užitná: 210 m² Plocha pozemku: 1137 m² ID zakázky: 294474076 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostava-slezska-ostava-chladna/294474076	5 999 000 Kč

Příloha č. 16 – Mapa vzorků, Šenov 2017 (ČUZK)



Příloha č. 17 – Seznam vzorků, Šenov 2017 (sreality.cz)

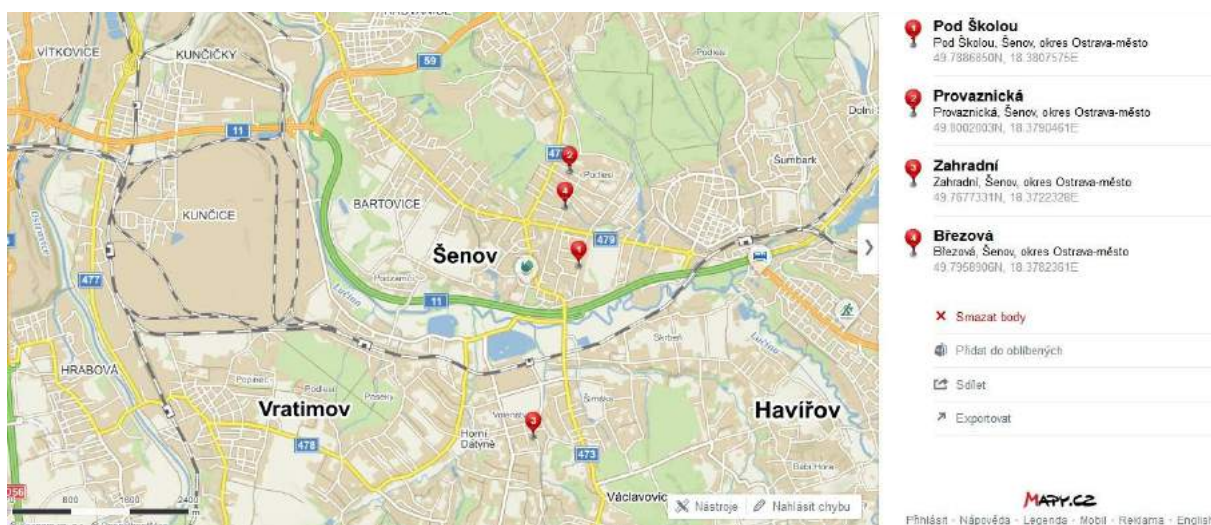
Č.	Popis	Cena
1	Na Sedlácích, Šenov, Ostrava-město Nabízíme bungalov 84 m², 3+kk, možná úprava na 4+kk. Předností je tepelné čerpadlo a podlahové vytápění. Nová kuchyňská linka, vestavěná skříň, 2 parkovací místa. Dům se nachází v lukrativním místě v blízkosti měst Havířov, F-M a OVA. Vhodné i jako sídlo firmy. Veškerá občanská vybavenost poblíž, zastávka MHD 5 minut. Minimální provozní náklady. Jedná se o přízemní objekt bez suterénu a bez garáže.  Plocha užitná: 84 m² Plocha pozemku: 330 m² ID zakázky: 615409 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-na-sedlacich/615409	4 287 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Na Hrázkách, Šenov, Ostrava-město Prodej rodinného domu o velikosti 4+KK s garáží se nachází v Šenově u Ostravy. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s výstupem na terasu. Obývací pokoj je propojený s kuchyní, dále v tomto patře je garáž, technická místnost, koupelna se sprchovým koutem s WC. Schodištěm se dostaneme do 2NP. kde jsou k dispozici 3 prostorné pokoje, z toho dva mají výstup na balkon. Vytápění domu je řešeno plynem (podlahové vytápění). V obývacím pokoji je prostor pro umístění krbu. K dispozici je oplocená zahrada o výměře 780m². Velmi dobrá dostupnost do Ostravy, Havířova, Frýdku Místku.  Plocha užitná: 205 m² Plocha pozemku: 780 m² ID zakázky: 01113 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-na-hrazkach/01113	3 600 000 Kč
3	Sousedská, Šenov, Ostrava-město Nabízíme vám ke koupi dvougenerační rodinný dům se zahradou, terasou, garáží v atraktivní lokalitě Šenov u Ostravy. Celková rekonstrukce domu byla provedena v roce 2003 a spočívala ve vybudování nového podkroví, včetně střešní konstrukce, oplechování, oken, zateplení domu, nových rozvodů el. energie, vody, odpadu, podlah a podhledů. Dům je zateplen 120mm polystyrénem. Střecha je zateplená vatou 160 Rockwol a krytinu tvoří bitumenové šindele. Okna v domě jsou pětikomorová, plastová s dvojsklem Dům je částečně podsklepen a dále k němu patří garáž s dílnou. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, který zajišťuje rovněž ohřev TUV, dále pak alternativním vytápěním na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Na zahradě je k dispozici bazén a altánek s posezením.  Plocha užitná: 160 m² Plocha pozemku: 1529 m² ID zakázky: 023N044780 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-sousedska/023N044780	4 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	Prostřední, Šenov, Ostrava-město Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 5+1 v Šenově u Ostravy. Jedná se o novostavbu ve vilové zástavbě, jejíž kolaudace proběhla v roce 2007. Dům je zděný z Porothermu 50 cm, na střeše Tondach, pěti komorová plastová okna, měděné okapy i parapety. Vytápění elektrické a krbová kamna s rozvodem do všech pokojů - průduchy. Hlavní možností vytápění domu je podlahové topení, řešené formou keramické desky, které je po celé délce prvního podlaží. Navíc je dům vybaven horkovzdušným vytápěním, což umožňuje okamžité vytopení domu. V patře jsou navíc i přímotopy. Ohřev vody je zajištěn elektrickým kotlem, plyn zaveden není. Voda je z veřejného vodovodu, na pozemku je i studna, dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Na zahradě se dále nachází bazén, zahradní domek na nářadí, pergola s krbem, velká terasa s posezením, studna, přístřešek na dřevo a dvě parkovací místa.  Plocha užitná: 250 m² Plocha pozemku: 1216 m² ID zakázky: 67558 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-prostredni/67558	7 050 000 Kč
5	Kaštanová, Šenov, Ostrava-město Rodinný dům o velikosti 4+2 se nachází v klidné části Šenova u Ostravy. V přízemí domu se nachází zádveří, kuchyně, obývací pokoj, prostorná ložnice, koupelna, samostatné WC. Schodištěm se dostaneme do 2NP. kde jsou dva pokoje, prostor pro kuchyni, koupelna, WC. V průběhu let 2009 – 2017 byly provedeny tyto rekonstrukce – fasáda + zateplení polystyren 10cm, okna plast, voda plast, rozvody elektřiny měď, omítky, koupelny, rozvody topení měď – částečně, podlahy, izolace domu, okapy. Odpad nově napojen na kanalizaci. Vytápění domu je řešeno plynovými kamny či krbem – horkovzdušné rozvody po domě. Ohřev vody bojler – elektřina 100l a 60l. Na pozemku je dále umístěna garáž a hospodářská budova.  Plocha užitná: 230 m² Plocha pozemku: 1160 m² ID zakázky: 01282 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-kastanova/01282	3 450 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	Na Sedlácích, Šenov, Ostrava-město Nabízíme k prodeji velmi pěkný nový rodinný dům ve vilové čtvrti města Šenov u Ostravy na ul. Na Sedlácích. Součástí prodeje je udržovaná zahrada o celkové výměře 1000 m², kotec, garáž a 1 zastřešené stání venkovní. V 1.NP je obývací pokoj s krbovými kamny, které vytopí celý dům a mají výměník na vodu, kuchyň, zimní zahrada, 1 pokoj, samostatné WC, koupelna s hydromasážním sprchovým koutem. ÚT po celém domě, jen zimní zahrada je vytápěna podlahovým elektrickým topením. Ve 2. NP se nachází 3 pokoje, koupelna s vanou, 2 umyvadla a WC, vstup na půdu. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům bez suterénu.  Plocha užitná: 225 m² Plocha pozemku: 1000 m² ID zakázky: 1700300/JS Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-na-sedlacich/1700300JS	5 600 000 Kč
7	U Hřiště, Šenov, Ostrava-město Nabízíme k prodeji nízkoenergetickou novostavbu rodinného domu v obci Šenov. Dům je jednopodlažní o dispozici 4 + KK a náleží k němu pozemek o celkové výměře 884 m². Je postaven z moderního systému Thermoblock a je zateplen 10 cm polystyrenem. Strop je izolován minerální vatou, střešní krytina je probarvený hliníkový plech a v celém domě jsou použita plastová sedmikomorová euro okna s izolačním trojsklem. Vytápění domu je řešeno moderním ekologickým a velmi úsporným infrapanelovým systémem, ohřev TUV zajišťuje elektrokotel a v obývacím pokoji jsou umístěna krbová kamna. Dům je zařazen v energetické třídě B. Stavba je situována v klidné části obce ve vzdálenosti cca 2 km od centra. Veškerá občanská vybavenost jako je školka, potraviny, restaurace či zastávka autobusů je vzdálená do 200 m. Jedná se o přízemní rodinný dům bez suterénu a garáže.  Plocha užitná: 91 m² Plocha pozemku: 884 m² ID zakázky: 3508105564 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-u-hriste/3508105564	3 750 000 Kč

Příloha č. 18 – Mapa vzorků, Šenov 2018 (mapy.cz)



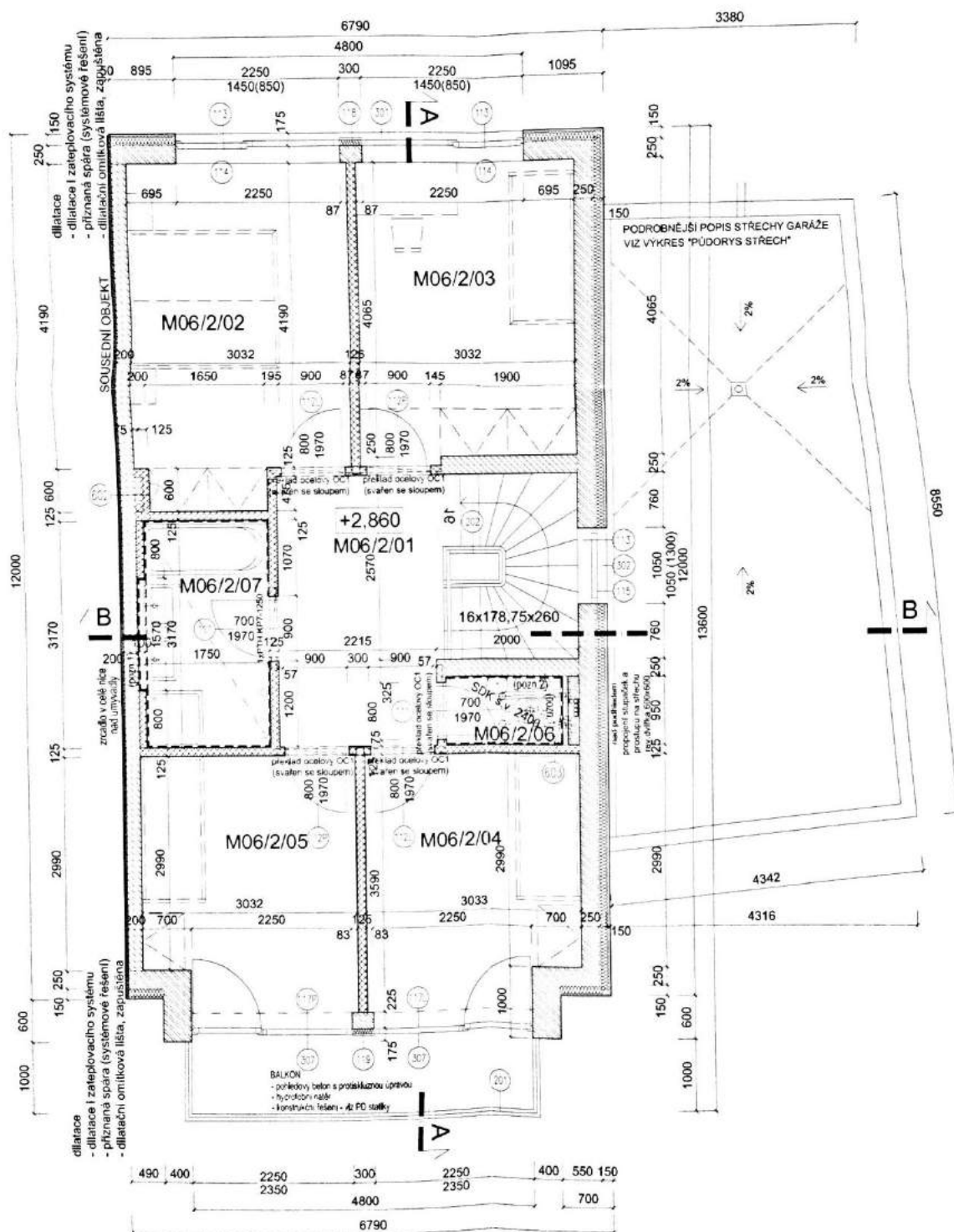
Příloha č. 19 – Seznam vzorků, Šenov 2018 (sreality.cz)

Č.	Popis	Cena
1	Provaznická, Šenov, Ostrava-město Rodinný dům o velikosti 5+1 s jídelnou, garáží a hospodářskou budovou se nachází v obci Šenov u Ostravy. Jedná se o dvojpodlažní podsklepený dům. V roce 2011 dům prošel kompletní rekonstrukcí – střecha (pálená taška), komín, zateplení domu, okna s parapety, okapy, izolace domu, elektřina měď, voda a odpady plast, topení včetně kotle (turbokotel). Dům je napojen na kanalizaci, vodovodní řád, elektřina (230,380), plyn. Vytápění domu je řešeno plynem(turbokotel).  Plocha užitná: 280 m² Plocha pozemku: 1729 m² ID zakázky: 01652 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-provaznicka/615409	3 800 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	Zahradní, Šenov, Ostrava-město Novostavba nízkoenergetického, dvoupodlažního rodinného domu 5+kk, se nachází v klidné části Šenova. Ve špičce domu je prostorná půda s velkým úložným prostorem. K domu náleží terasa, zahradní domek a bazén. Elektrotechnika: V obývací části je proveden rozvod domácího kina. Centrální alarm s ovládací jednotkou v obou podlažích. WIFI, digitální satelit s natáčecím zařízením. Vytápění: elektrické podlahové topení v přízemí, v 1. podlaží jsou radiátory. Dále jsou v domě umístěna panoramatická krbová kamna, který dokáže vytopit celý dům. Pro letní období je v domě zabudovaná vnější klimatizační jednotka. Komín zn. Schiedel.  Plocha užitná: 125 m² Plocha pozemku: 1683 m² ID zakázky: 736452956 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-zahradni/736452956	4 800 000 Kč
3	Březová, Šenov, Ostrava-město Rodinný dům 5+kk v klidné lokalitě Šenova. Součástí prodeje je zahrada kolem domu o výměře 1140m², lesní pozemek o výměře 1410m² a pozemek o výměře 2299m²-ostatní plocha. Před domem je vybudována zámková dlažba, která také vede do přístřešku o rozměrech 9,5 x 9,5m. K domu také náleží zastřešená terasa, která nabízí příjemné posezení venku. Dům je vybaven dvojgaráží. Dům je napojen na vodovod a kanalizaci. Pro výstavbu domu byl jako stavební materiál použit porotherm 44mm + izolace 10mm a plechová střecha. V obývacím pokoji se nachází krb na tuhá paliva. Dům je dále vybaven solárními panely.  Plocha užitná: 230 m² Plocha pozemku: 4979 m² ID zakázky: 158-N01643 Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/senov-senov-brezova/158-N01643	5 998 000 Kč

[illegible]

Příloha č. 21 – Dokumentace: půdorys 2. NP (PaP architekti)



Příloha č. 22 – Dokumentace: legenda místností 1. NP (PaP architekti)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

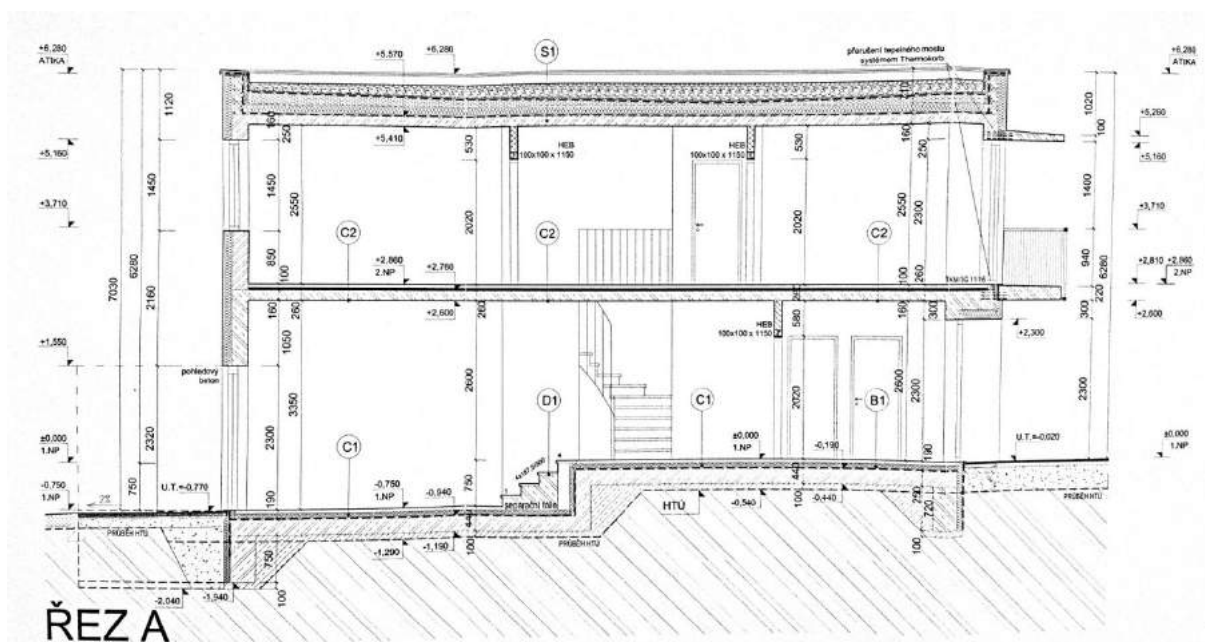
OBJEKT	Č.M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA	SKLADBA	STĚNY	POZNÁMKA
M06.	1.NP						
	M06/1/01	CHODBA	8,31	KERAMICKÁ DLAŽBA	B1	KER. SOKL 100mm	SDK PODHLED
	M06/1/02	KOUPELNA S WC	3,49	KERAMICKÁ DLAŽBA	B2	KER. OBKLAD v.2020	SDK PODHLED
	M06/1/03	SCHODIŠTĚ	4,88	DŘEVĚNÝ OBKLAD STUPŇŮ	D1		
	M06/1/04	KUCHYŇĚ S JÍDELNOU	20,56	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/1/05	OBÝVACÍ POKOJ	28,80	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/1/06	SKLAD POD SCHODY	2,98	KERAMICKÁ DLAŽBA	B1	KER. SOKL 100mm	
	M06/1/07	GARÁŽ	19,07	KERAMICKÁ DLAŽBA	B5	KER. SOKL 100mm	
	M06/1/08	SKLAD	6,94	KERAMICKÁ DLAŽBA	B5	KER. SOKL 100mm	
	PLOCHA 1.NP CELKEM		95,03				

Příloha č. 23 – Dokumentace: legenda místností 2. NP (PaP architekti)

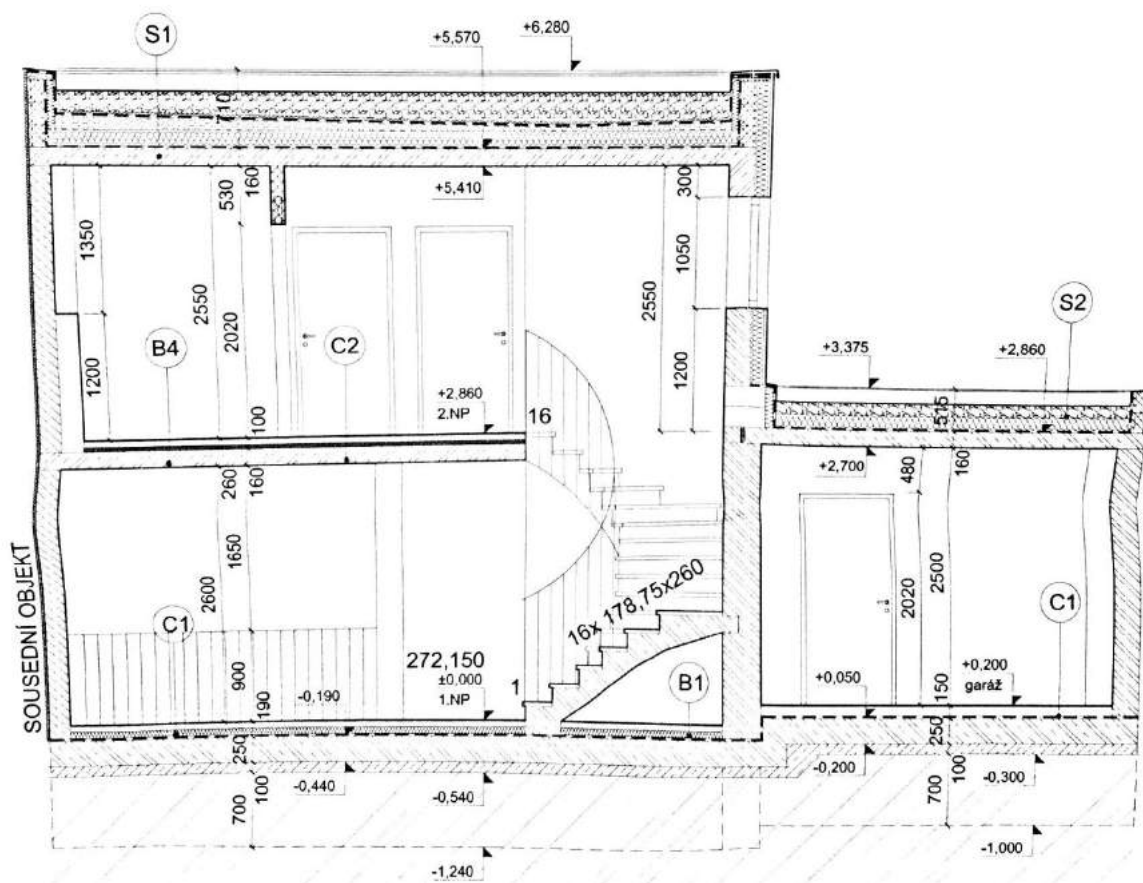
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

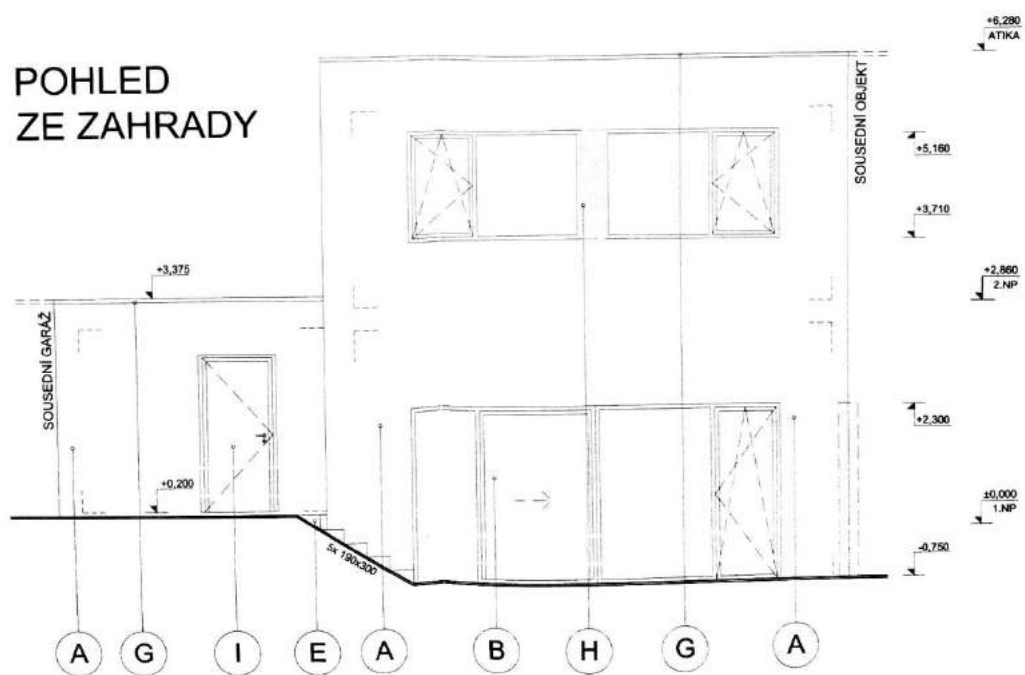
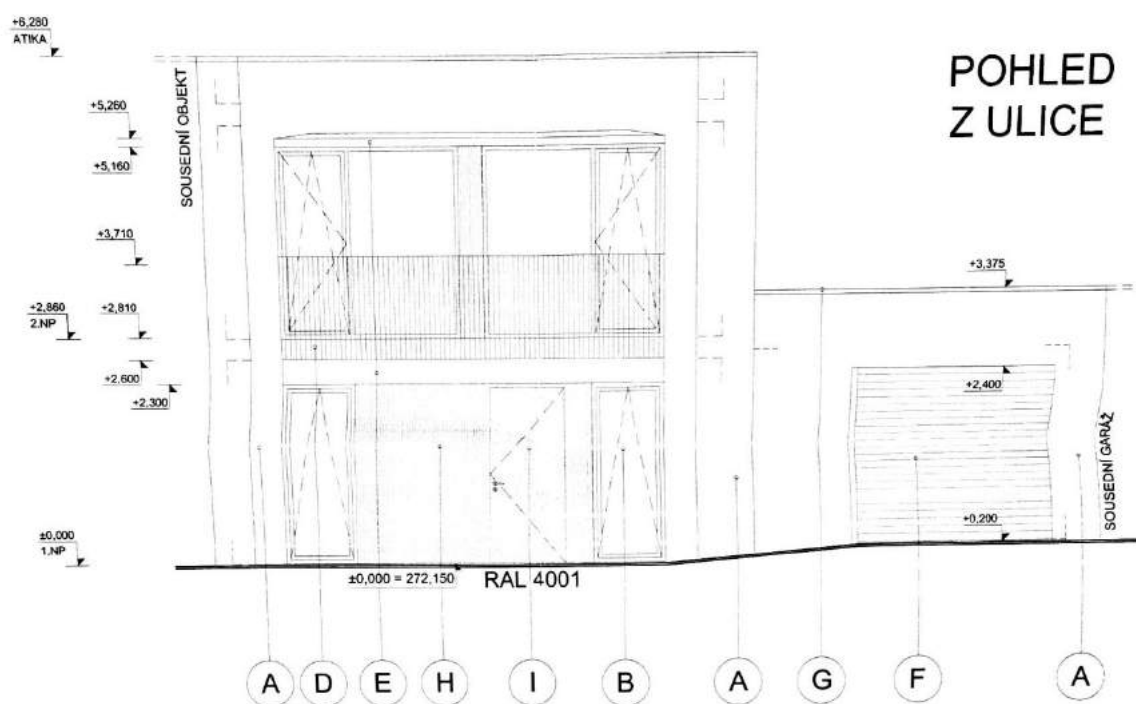
OBJEKT	Č.M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)	PODLAHA	SKLADBA	STĚNY	POZNÁMKA
M06.	2.NP						
	M06/2/01	CHODBA	8,31	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/2/02	LOŽNICE	14,33	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/2/03	POKOJ	12,12	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/2/04	POKOJ	10,88	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/2/05	POKOJ	11,28	LAMINO-PLOVOUCÍ PODLAHA	C1		
	M06/2/06	WC	1,28	KERAMICKÁ DLAŽBA	B3	KER. OBKLAD v.2020	SDK PODHLED
	M06/2/07	KOUPELNA	5,52	KERAMICKÁ DLAŽBA	B4	KER. OBKLAD v.2020	SDK PODHLED
	PLOCHA 2.NP CELKEM		63,52				

Příloha č. 24 – Dokumentace: řez A (PaP architekti)

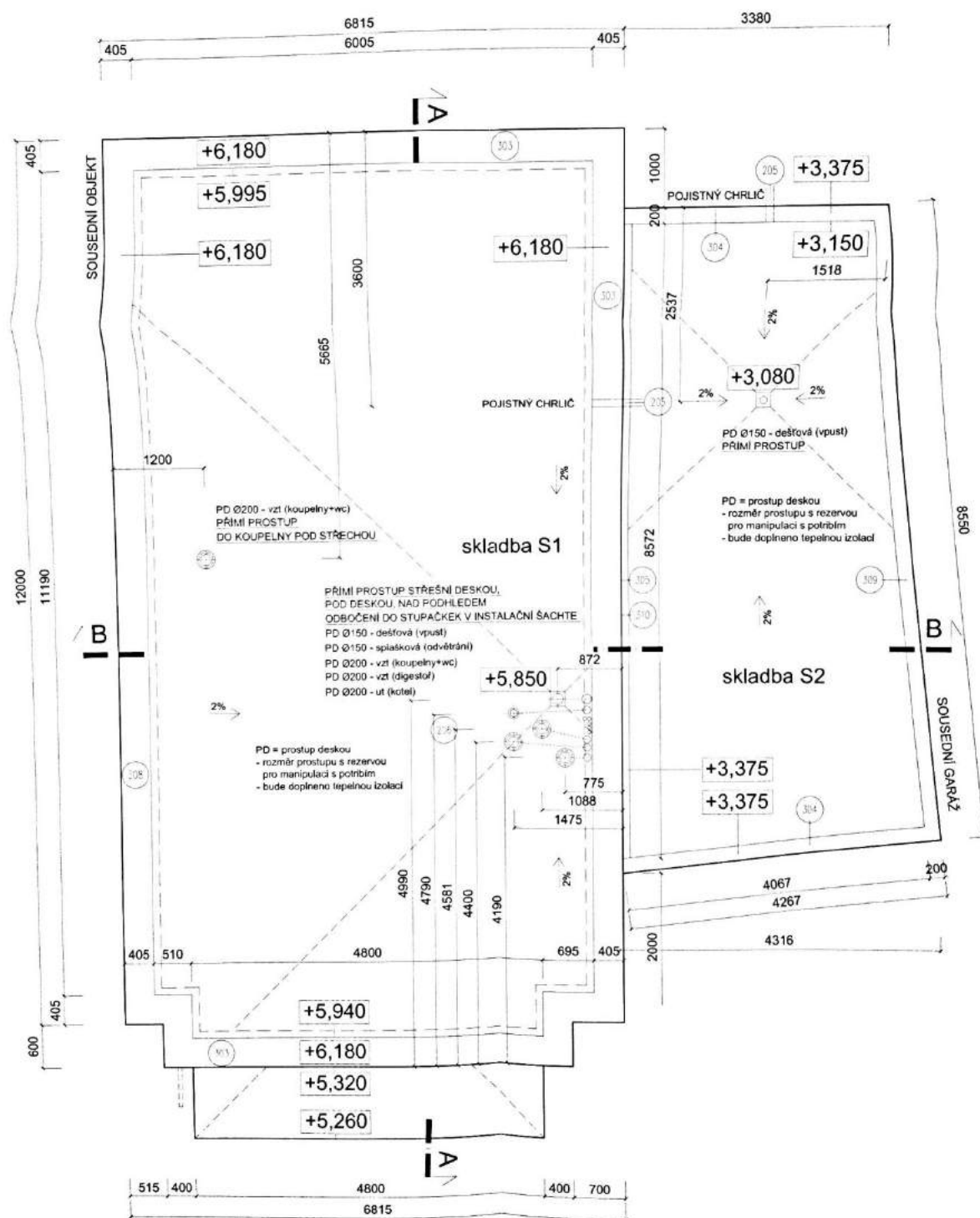


ŘEZ B





Příloha č. 27 – Dokumentace: půdorys střechy (PaP architekti)



Příloha č. 28 – Položkový rozpočet: krycí list (vlastní)

POLOŽKOVÝ ROZPOČET

Rozpočet	SO.01 - SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK	JKSO	803 61
Objekt	Název objektu	SKP	
SO.01	ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM	Měrná jednotka	m3OP
Stavba	Název stavby	Počet jednotek	571
M06	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU	Náklady na m.j.	7 042
Projektant	Ing. Rastislav Balog, Ing. Šárka Justová	Typ rozpočtu	položkový
Zpracovatel projektu	Pelčák a partner s. r. o.		
Objednatel			
Dodavatel		Zakázkové číslo	
Rozpočtoval	Ing. Daniel Kliment	Počet listů	20
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY			
Základní rozpočtové náklady		Ostatní rozpočtové náklady	
HSV celkem	1 876 075	Ztižené výrobní podmínky	0
Z PSV celkem	1 708 963	Oborová přírážka	0
R M práce celkem	435 708	Přesun stavebních kapacit	0
N M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	0
ZRN celkem	4 020 746	Zařízení staveniště	0
		Provoz investora	0
HZS	0	Kompletační činnost (IČD)	0
ZRN+HZS	4 020 746	Ostatní náklady neuvedené	0
ZRN+ost.náklady+HZS	4 020 746	Ostatní náklady celkem	0
Vypracoval		Za zhotovitele	Za objednatele
Jméno :	Ing. Daniel Kliment	Jméno :	Jméno :
Datum :	1.12.2017	Datum :	Datum :
Podpis :		Podpis:	Podpis:
Základ pro DPH	15,0 %		4 020 746 Kč
DPH	15,0 %		603 112 Kč
Základ pro DPH	0,0 %		0 Kč
DPH	0,0 %		0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM			4 623 858 Kč

Poznámka :

Příloha č. 29 – Položkový rozpočet: rekapitulace (vlastní)

Stavba : M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU		Rozpočet : SO.01
Objekt : SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1 Zemní práce	23 866	0	0	0	0
27 Základy	359 462	0	0	0	0
3 Svislé a kompletní konstrukce	363 570	0	0	0	0
311 Sádrokartonové konstrukce	21 466	0	0	0	0
33 Sloupy a pilíře,stožary,stojky	31 060	0	0	0	0
4 Vodorovné konstrukce	444 341	0	0	0	0
43 Schodiště	34 533	0	0	0	0
5 Komunikace	37 138	0	0	0	0
61 Úpravy povrchů vnitřní	172 462	0	0	0	0
62 Úpravy povrchů vnější	118 153	0	0	0	0
63 Podlahy a podlahové konstrukce	92 958	0	0	0	0
64 Výplně otvorů	10 740	0	0	0	0
94 Lešení a stavební výtahy	17 968	0	0	0	0
95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	35 027	0	0	0	0
99 Staveništní přesun hmot	113 332	0	0	0	0
711 Izolace proti vodě	0	83 222	0	0	0
712 Živičné krytiny	0	194 620	0	0	0
713 Izolace tepelné	0	99 458	0	0	0
720 Zdravotechnická instalace	0	360 331	0	0	0
723 Vnitřní plynovod	0	11 568	0	0	0
730 Ústřední vytápění	0	209 671	0	0	0
762 Konstrukce tesařské	0	48 277	0	0	0
764 Konstrukce klempířské	0	37 197	0	0	0
766 Konstrukce truhlářské	0	147 885	0	0	0
767 Konstrukce zámečnické	0	95 538	0	0	0
768 Prvky otvorů	0	170 214	0	0	0
771 Podlahy z dlaždic a obklady	0	61 803	0	0	0
775 Podlahy vlysové a parketové	0	95 705	0	0	0
781 Obklady keramické	0	41 017	0	0	0
784 Malby	0	30 685	0	0	0
799 Ostatní	0	21 772	0	0	0
M21 Elektromontáže	0	0	0	321 242	0
M22 Montáž slaboproudé techniky	0	0	0	89 635	0
M24 Montáže vzduchotechnických zařízení	0	0	0	24 831	0
M99 Skladby podlah a konstrukcí	0	0	0	0	0
CELKEM OBJEKT	1 876 075	1 708 963	0	435 708	0

VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0	0,0	3 585 038	0
Oborová přírážka	0	0,0	3 585 038	0
Přesun stavebních kapacit	0	0,0	3 585 038	0
Mimostaveništní doprava	0	0,0	3 585 038	0
Zařízení staveniště	0	0,0	4 020 746	0
Provoz investora	0	0,0	4 020 746	0
Kompletační činnost (IČD)	0	0,0	4 020 746	0
Rezerva rozpočtu	0	0,0	4 020 746	0
CELKEM VRN				0

Príloha č. 30 – Položkový rozpočet: položky a výkaz výměr (vlastní)

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl: 1		Zemní práce				
1	131201101R00	Hloubení nezapažených jam v hor.3 do 100 m3 (6,64*11,7+0,5*0,8*2+4,0*8,75)*0,05	m3	5,67 5,67	260,50	1 478,18
2	131201209R00	Příplatek za lepivost - hloubení zapaž.jam v hor.3 5,67/2	m3	2,84 2,84	46,20	130,98
3	132201201R00	Hloubení rýh šířky do 200 cm v hor.3 do 100 m3 0,75*1,5*(3,55+4,45) 0,75*1,5*(6,64*2+0,8*2+0,86+1,86+0,15*2) zídka mezi terasami: 2,5*0,25*1,15/2 pod schránkou: 0,65*0,35*0,6	m3	29,63 9,00 20,14 0,36 0,14	395,50	11 720,01
4	132201209R00	Příplatek za lepivost - hloubení rýh 200cm v hor.3 29,63/2	m3	14,82 14,82	23,80	352,60
5	162301101R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 500 m vytěžená zemina na stav. skládku:29,63+5,67 zemina pro zásypy ze stav. skládky:16,6	m3	51,90 35,30 16,60	90,90	4 717,71
6	167101101R00	Nakládání výkopku z hor.1-4 v množství do 100 m3 zemina pro zásypy ze stav. skládky:16,6	m3	16,60 16,60	195,50	3 245,30
7	171201201R00	Uložení sypaniny na staveništní skládku 29,63+5,67	m3	35,30 35,30	15,20	536,56
8	174101101R00	Zásyp jam, rýh, šachet se zhutněním Začátek provozního součtu výkop: 0,75*1,5*(3,55+4,45) 0,75*1,5*(6,64*2+0,8*2+0,86+1,86+0,15*2) Mezisoučet základ: (3,55+4,45)*0,4*0,75 (6,64*2+0,8*2+0,86+1,86+0,15*2)*0,4*0,72 náběhy:0,75*0,5*6,64*2 Mezisoučet Konec provozního součtu 29,14-12,54	m3	16,60 9,00 20,14 2,40 5,16 4,98 41,67 16,60	101,50	1 684,90
Celkem za		1 Zemní práce				23 866,23
Díl: 27		Základy				
9	271531113R00	Poštář základu z kameniva hr. drceného 16-32 mm pod schránkou: 0,65*0,35*0,3	m3	0,07 0,07	1 324,00	90,43
10	273321411R00	Železobeton základových desek C 25/30 deska:0,25*(6,64*11,7+0,5*0,8*2+4,0*8,75) prostupy:0,25*(0,3*0,15+0,13*0,13+0,28*0,11)	m3	28,35 28,37 -0,02	2 540,00	72 005,95
11	273351215R00	Bednění stěn základových desek - zřízení 0,25*(6,64*2+0,8*4+11,7+1,86+8,55+0,86+4,45+3,55)	m2	11,86 11,86	632,00	7 497,10
12	273351216R00	Bednění stěn základových desek - odstranění	m2	11,86	94,90	1 125,51
13	273353101R00	Bednění kotev otvorů desek do 0,01 m2, hl. 0,25 m	kus	3,00	154,50	463,50
14	273361821R00	Výztuž základových desek z betonářské oceli 10505 28,35*0,095	t	2,69 2,69	32 440,00	87 370,65
15	274321411R00	Železobeton základových pasů C 25/30 (3,55+4,45)*0,4*0,75 6,79*0,25*0,75 (6,64*2+0,8*2+0,86+1,86+0,15*2)*0,4*0,72	m3	10,55 2,40 1,27 5,16	2 540,00	26 787,86

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		4,5*0,25*0,98		1,10		
		4,1*0,25*0,25		0,26		
		zídka mezi terasami:				
		2,5*0,25*1,15/2		0,36		
16	274351215R00	Bednění stěn základových pasů - zřízení	m2	59,97	468,00	28 067,13
		Začátek provozního součtu				
		(3,55+4,45)*0,75		6,00		
		6,79*0,75		5,09		
		(6,64*2+0,8*2+0,86+1,86+0,15*2)*0,72		12,89		
		4,5*0,98		4,41		
		4,1*0,23		0,94		
		Konec provozního součtu		29,33		
		29,33*2		58,66		
		zídka mezi terasami:				
		0,5*2,5+0,5*0,25/2		1,31		
17	274351216R00	Bednění stěn základových pasů - odstranění	m2	59,97	94,90	5 691,15
18	274361821R00	Výztuž základových pasů z betonářské oceli 10 505	t	0,53	32 320,00	17 048,80
		10,55*0,05		0,53		
19	275313511R00	Beton základových patek prostý C 12/15	m3	0,07	2 205,00	150,60
		pod schránkou:				
		0,65*0,35*0,3		0,07		
20	631313511R00	Mazanina betonová tl. 8 - 12 cm C 12/15 jako podkladní beton	m3	22,63	2 750,00	62 236,08
		pod desku a pasy:				
		0,1*(6,64*11,7+0,5*0,8*2+4,0*8,75)		11,35		
		náběhy: 0,75*0,5*(6,64*2+6,79)+0,5*0,5*4,1		8,55		
		1,2*0,5*4,5		2,70		
		zídka mezi terasami: 0,1*2,5*0,25/2		0,03		
21	632451034R00	Vyrovnávací potěr MC 15, v ploše, tl. 50 mm	m2	126,43	264,00	33 376,86
		ochrana hydroizolace:				
		6,64*11,7+0,5*0,8*2+4,0*8,75+0,75*6,79+0,43*5,9+1,18*4,5		126,43		
22	27.1	Tm smykový Ancon ED 20/400 - D+M	kompl	4,50	3 900,00	17 550,00
Celkem za		27 Základy				359 461,62
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce				
23	311112015RT3	Uložení tvármic ztraceného bednění, tl. 15 cm zalití tvármic betonem C 20/25	m2	29,50	380,50	11 224,22
		atiky nad 1.NP:				
		(3,59+4,3+8,2)*0,42		6,76		
		atiky nad 2.NP:				
		(6,64*2+12,3*2+0,15*4)*0,61		22,74		
24	311238112R00	Zdivo POROTHERM 17,5 P+D P10 na MVC 5, tl. 175 mm	m2	8,33	563,00	4 687,54
		1NP:				
		3,54*0,9+2,0*2,57		8,33		
25	311238113R00	Zdivo POROTHERM 24 P+D P10 na MVC 5, tl. 240 mm	m2	111,60	894,00	99 767,72
		1NP:				
		2,79*(1,85+2,0)+2,49*6,6+3,54*(0,9+2,0+0,85)+2,49*6,6		56,88		
		-0,9*2,25*2-0,9*2,3-0,96*2,3-4,8*2,3		-19,37		
		2,65*(4,34+8,05+3,43)		41,92		
		-2,55*2,2-0,8*1,97		-7,19		
		2NP:				
		2,4*6,6+2,65*(0,55+0,49)+2,15*8,45+2,4*4,8+2,85*3,25		57,55		
		-2,25*1,45*2-1,05*1,05-2,25*2,35*2		-18,20		

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
26	311238130R00	Zdivo POROTHERM 19 AKU P+D P15 na MC 10, tl.190 mm	m2	64,68	948,00	61 314,74
		dělicí mezi objekty:				
		1NP:				
		2,79*11,2+0,75*5,0		35,00		
		2NP:				
		2,65*11,2		29,68		
27	311238131R00	Zdivo POROTHERM 25 AKU P+D P10 na MVC 5, tl.250 mm	m2	10,78	1 101,00	11 870,32
		AKU:				
		2,79*0,08*2+2,65*(2,0+1,9)		10,78		
28	311238216R00	Zdivo POROTHERM 40 P+D P15 na MC 10, tl. 400 mm	m2	40,30	1 442,00	58 116,21
		1NP:				
		2,79*0,75*2+2,85*4,15+3,55*4,3+0,5*8,45		35,50		
		2NP:				
		2,4*1,0*2		4,80		
29	317168131R00	Překlad POROTHERM 7 vysoký 70x235x1250 mm	kus	14,00	351,50	4 921,00
30	317168138R00	Překlad POROTHERM 7 vysoký 70x235x3000 mm	kus	3,00	998,00	2 994,00
31	342248112R00	Příčky POROTHERM 11,5 P+D na MVC 5, tl. 115 mm	m2	93,42	561,00	52 406,94
		1NP:				
		2,79*(0,7+3,05+1,6+0,13*2+2,44+1,65)+2,5*(0,88+1,0*2+0,5)		35,51		
		-0,8*1,97-0,7*1,97		-2,96		
		2,65*3,35		8,88		
		-0,8*1,97		-1,58		
		2NP:				
		2,65*(3,59+3,03*2+0,13+1,65+0,2*2+0,48*2+3,3+2,45+4,19+0,9)		62,62		
		-0,7*1,97*2-0,8*1,97*4		-9,06		
32	342948111R00	Ukotvení příček k cihel.konstr. kotvami na hmožd.	m	12,75	150,50	1 918,80
		1NP:				
		2,79*3,05		8,51		
		2NP:				
		2,65*0,8*2		4,24		
33	342948112R00	Ukotvení příček k beton.kcím přistřelenými kotvami	m	40,96	107,00	4 382,72
		0				
		1NP:				
		0,7+3,05+1,6+0,13*2+2,44+1,65+0,88+1,0*2+0,5+3,35+0,9		17,33		
		2NP:				
		3,59+3,03*2+0,13+1,65+0,2*2+0,48*2+3,3+2,45+4,19+0,9		23,63		
34	345321414R00	Zídky z betonu železového C 25/30	m3	0,72	2 980,00	2 142,02
		mezi terasami:				
		0,25*2,5*2,3/2		0,72		
35	345351101R00	Bednění zidek plnostěnných - zřízení	m2	6,04	374,50	2 261,04
		2,5*2,3+0,25*2,3/2		6,04		
36	345351102R00	Bednění zidek plnostěnných - odstranění	m2	6,04	150,50	909,02
37	345361821R00	Výztuž zidek ocelí 10 505	t	0,06	38 120,00	2 470,18
		0,72*0,09		0,06		
38	346275113R00	Přízdívky z desek Ytong tl. 100 mm	m2	12,75	599,00	7 636,95
		1NP:				
		2,79*3,05		8,51		
		2NP:				
		2,65*0,8*2		4,24		

Položkový rozpočet

Stavba : M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU		Rozpočet: SO.01	
Objekt : SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK	

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
39	346481111RT2	Zapletování rýh, nosníků rabičovým pletivem s použitím suché maltové směsi	m2	3,66	335,50	1 226,92
		1,15*0,13*6+1,15*0,2*6*2		3,66		
40	389941013R00	Kovové doplň.konstrukce pro montáž dílců,nad 10 kg	kg	248,88	116,00	28 870,08
		Ocelové sloupky vč. kotev a navařených překladů:				
		překlad - HEB 100x100 dl.1150 mm (20,4 kg/m):20,4*1,15*6		140,76		
		sloup - HEB 100 dl. 2650 mm (20,4 kg/m):20,4*2,65*2		108,12		
41	641952741U00	Osaz.rámů oken dřev 4 m2 na MPP	kus	7,00	500,00	3 500,00
		104:1		1,00		
		105:1		1,00		
		113:2		2,00		
		115:1		1,00		
		117:2		2,00		
42	641952951U00	Osaz.rámů oken dřev přes 10 m2 MPP	kus	1,00	950,00	950,00
		108:1		1,00		
Celkem za		3 Svislé a kompletní konstrukce				363 570,42
Díl: 311		Sádrokartonové konstrukce				
43	342263310RT2	Úprava sádrokartonové příčky pro osazení umývadla do ocelové konstrukce, typ	kus	3,00	1 266,00	3 798,00
44	342263320RT1	Úprava sádrokartonové příčky pro osazení WC WC - univerzální rám	kus	2,00	1 455,00	2 910,00
45	342263360RT1	Úprava sádrokartonové příčky pro osazení baterie montážní deska, typ	kus	1,00	123,00	123,00
46	342264051RT1	Podhled sádrokartonový na zavěšenou ocel. konstr. desky standard tl. 12,5 mm, bez izolace	m2	8,31	523,00	4 346,13
		1NP:8,31		8,31		
47	342264051RT3	Podhled sádrokartonový na zavěšenou ocel. konstr. desky standard impreg. tl. 12,5 mm, bez izolace	m2	10,29	556,00	5 721,24
		1NP:3,49		3,49		
		2NP:1,28+5,52		6,80		
48	342266111RU9	Obklad stěn sádrokartonem na ocelovou konstrukci desky standard impreg. tl. 12,5 mm, bez izolace	m2	9,98	457,50	4 567,68
		1NP:1,2*1,44+2,4*(1,0+0,23)		4,68		
		2NP:1,2*(1,57+0,95)+2,4*0,95		5,30		
Celkem za		311 Sádrokartonové konstrukce				21 466,05
Díl: 33		Sloupy a piliře,stožáry,stojky				
49	611	Oplocení z drátěného pletiva, ocelové sloupky vzpěry, vrátka, výška 1500 mm	bm	17,20	550,00	9 460,00
		vč. základových patek a souvisejících zemních prací :				
		17,2		17,20		
50	612	Gabionová opěrná stěna - součást oplocení vč. košů a kameniva, výška 2500+1000 mm	bm	5,40	4 000,00	21 600,00
		vč. základových patek a souvisejících zemních prací :				
		5,4		5,40		
Celkem za		33 Sloupy a piliře,stožáry,stojky				31 060,00
Díl: 4		Vodorovné konstrukce				
51	411321414R00	Stropy deskové ze železobetonu C 25/30	m3	31,78	2 710,00	86 112,69
		1NP:				
		deska:(11,7*6,64+4,0*8,75+0,4*8,98)*0,16		18,60		
		5,6*0,6*0,31		1,04		
		prostupy:(0,95*0,15+0,48*0,11+Pi*0,08^2+1,89*2,57)*0,16		-0,81		
		Mezisoučet		18,83		
		2NP:				
		deska:(6,64*11,7+0,6*5,6)*0,16		12,97		

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		prostupy: $-(\pi \cdot 0,1^2 \cdot 4 + \pi \cdot 0,08^2 \cdot 2) \cdot 0,16$		-0,03		
		Mezisoučet		12,94		
52	411321414R00	Stropy deskové ze železobetonu C 25/30 XC3	m3	1,80	2 650,00	4 763,64
		1NP:				
		balkonová deska: $1,07 \cdot 4,8 \cdot (0,23 + 0,21) / 2$		1,13		
		Mezisoučet		1,13		
		2NP:				
		balkonová deska: $1,07 \cdot 4,8 \cdot (0,16 + 0,1) / 2$		0,67		
		Mezisoučet		0,67		
53	411351101R00	Bednění stropů deskových, bednění vlastní - zřízení	m2	198,36	432,50	85 792,82
		svislé:				
		1NP: $0,16 \cdot (6,64 + 0,49 + 0,55 + 11,7^2 + 3,59 + 4,45 + 1,89^2 + 2,57^2 + 8,9 + 8,5)$		10,47		
		$0,31 \cdot (0,6^2 + 5,3)$		2,02		
		2NP: $0,16 \cdot (6,64^2 + 11,7^2 + 0,6^2)$		6,06		
		balkonová deska: $0,23 \cdot (4,8^2 + 1,07^2) + 0,16 \cdot (4,8^2 + 1,07^2)$		4,58		
		prostupy: $0,16 \cdot (0,15^2 + 0,95^2 + 0,48^2 + 0,11^2 + \pi \cdot 0,15^3 + \pi \cdot 0,2^4)$		1,17		
		Mezisoučet		24,29		
		vodorovné:				
		1NP: $11,7 \cdot 6,64 + 4,0 \cdot 8,75 + 5,6 \cdot 0,6 \cdot 0,31$		113,73		
		prostupy: $-(0,95 \cdot 0,15 + 0,48 \cdot 0,11 + \pi \cdot 0,08^2 + 1,89^2 \cdot 2,57)$		-5,07		
		2NP: $6,64 \cdot 11,7 + 0,6 \cdot 5,6$		81,05		
		prostupy: $-(\pi \cdot 0,1^2 \cdot 4 + \pi \cdot 0,08^2 \cdot 2)$		-0,17		
		balkonová deska: $1,07 \cdot 4,8^2$		10,27		
		Mezisoučet		199,81		
		odečet stěn:				
		Začátek provozního součtu				
		1NP: $0,25 \cdot (6,64^2 + 3,59 + 4,45 + 8,05 + 1,86 + 0,86 + 1,9 + 2,0 + 0,91)$		9,23		
		$0,2 \cdot (0,75 + 11,2)$		2,39		
		$0,4 \cdot (8,98 + 0,75^2)$		4,19		
		2NP: $0,25 \cdot (6,64^2 + 11,2 + 1,9 + 2,0)$		7,10		
		$0,2 \cdot 11,2$		2,24		
		$0,4 \cdot 0,75^2$		0,60		
		Konec provozního součtu		25,74		
		-25,74		-25,74		
		Mezisoučet		-25,74		
54	411351102R00	Bednění stropů deskových, vlastní - odstranění	m2	198,35	104,00	20 628,40
55	411354173R00	Podpěrná konstr. stropů do 12 kPa - zřízení	m2	174,07	203,50	35 423,45
		vodorovné:				
		1NP: $11,7 \cdot 6,64 + 4,0 \cdot 8,75 + 5,6 \cdot 0,6 \cdot 0,31$		113,73		
		prostupy: $-(0,95 \cdot 0,15 + 0,48 \cdot 0,11 + \pi \cdot 0,08^2 + 1,89^2 \cdot 2,57)$		-5,07		
		2NP: $6,64 \cdot 11,7 + 0,6 \cdot 5,6$		81,05		
		prostupy: $-(\pi \cdot 0,1^2 \cdot 4 + \pi \cdot 0,08^2 \cdot 2)$		-0,17		
		balkonová deska: $1,07 \cdot 4,8^2$		10,27		
		Mezisoučet		199,81		
		odečet stěn:				
		Začátek provozního součtu				
		1NP: $0,25 \cdot (6,64^2 + 3,59 + 4,45 + 8,05 + 1,86 + 0,86 + 1,9 + 2,0 + 0,91)$		9,23		
		$0,2 \cdot (0,75 + 11,2)$		2,39		
		$0,4 \cdot (8,98 + 0,75^2)$		4,19		
		2NP: $0,25 \cdot (6,64^2 + 11,2 + 1,9 + 2,0)$		7,10		

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		0,2*11,2		2,24		
		0,4*0,75*2		0,60		
		Konec provozního součtu		25,74		
		-25,74		-25,74		
56	411354174R00	Podpěra konstr. stropů do 12 kPa - odstranění	m2	174,07	51,00	8 877,57
57	411361821R00	Výztuž stropů z betonářské oceli 10505 (1,8+31,76)*0,095	t	3,19 3,19	33 560,00	106 995,99
58	413321414R00	Nosníky z betonu železového C 25/30 6,64*0,25*0,3 6,64*0,25*1,05 6,64*0,25*0,25 (5,6+0,35*2)*0,25*0,25	m3	3,05 0,50 1,74 0,42 0,39	2 690,00	8 203,69
59	413351107R00	Bednění nosníků - zřízení svislé: Začátek provozního součtu 6,64*0,3 6,64*1,05 6,64*0,25 (5,6+0,35*2)*0,25 Konec provozního součtu 12,2*2 vodorovné: 6,64*0,25*3+(5,6+0,35*2)*0,25	m2	30,96 1,99 6,97 1,66 1,58 12,20 24,40 6,56	521,00	16 127,56
60	413351108R00	Bednění nosníků - odstranění	m2	30,96	198,50	6 145,56
61	413351215R00	Podpěra konstr.nosníků do 4 m, do 20 kPa - zřízení 6,64*0,25*3+(5,6+0,35*2)*0,25	m2	6,56 6,56	575,00	3 769,13
62	413351216R00	Podpěra konstr.nosníků do 4 m, 20 kPa - odstranění	m2	6,55	140,50	920,28
63	413361821R00	Výztuž nosníků z betonářské oceli 10505 3,05*0,19	t	0,58 0,58	40 690,00	23 579,86
64	4.1	Isonosník TKA/3G, 11/16 V2 D+M	bm	2,00	7 400,00	14 800,00
65	4.2	Isonosník TKM/3G, 11/16 D+M	bm	3,00	7 400,00	22 200,00
Celkem za		4 Vodorovné konstrukce				444 340,62
Díl: 43	Schodiště					
66	430321314R00	Schodišťové konstrukce, beton prostý C 20/25 meziúrovňové schodiště v 1.NP: 0,9*1,07*0,5	m3	0,48 0,48	3 500,00	1 685,25
67	430321414R00	Schodišťové konstrukce, železobeton C 25/30 (1,0*0,9*2+1,0*2,57)*1,2*0,25	m3	1,31 1,31	3 620,00	4 745,82
68	430361821R00	Výztuž schodišťových konstrukcí z oceli 10505 1,31*0,09	t	0,12 0,12	42 960,00	5 064,98
69	433351135R00	Bednění schodnic křivočarých - zřízení (1,0*0,9*2+1,0*2,57)*1,2	m2	5,24 5,24	1 835,00	9 622,74
70	433351136R00	Bednění schodnic křivočarých - odstranění	m2	5,24	132,50	694,30
71	434351141R00	Bednění stupňů přímočarých - zřízení 3*0,19*1,07+3*0,3*1,07	m2	1,57 1,57	1 062,00	1 670,42
72	434351142R00	Bednění stupňů přímočarých - odstranění	m2	1,57	79,70	125,13
73	434351145R00	Bednění stupňů křivočarých - zřízení 16*0,18*1,0+16*0,26*1,0	m2	7,04 7,04	1 472,00	10 362,88
74	434351146R00	Bednění stupňů křivočarých - odstranění	m2	7,04	79,70	561,09
Celkem za		43 Schodiště				34 532,61
Díl: 5	Komunikace					

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
75	430321313R00	Schodišťové konstrukce, železobeton C 16/20 vč. zdrsnění nášlapných ploch venkovní schodiště: 1,5*2,1*0,95/2 2,1*0,19*0,3*5	m3	2,09 1,50 0,60	3 400,00	7 121,98
76	430362021R00	Výztuž schodišťových konstrukcí sítí Kari 1,5*2,1*0,005	t	0,02 0,02	30 540,00	482,53
77	433351131R00	Bednění schodnic přímočarých - zřízení 1,5*0,95/2*2	m2	1,43 1,43	1 123,00	1 600,28
78	433351132R00	Bednění schodnic přímočarých - odstranění	m2	1,43	132,50	189,48
79	434351141R00	Bednění stupňů přímočarých - zřízení 2,1*(0,19+0,3)*5	m2	5,15 5,15	1 062,00	5 463,99
80	434351142R00	Bednění stupňů přímočarých - odstranění	m2	5,15	79,70	410,46
81	564251111R00	Podklad ze šterkopísku po zhutnění tloušťky 15 cm venkovní schodiště: 1,5*2,1	m2	3,15 3,15	105,00	330,75
82	564851111R00	Podklad ze šterkodrti po zhutnění tloušťky 15 cm pro okapový chodník: 0,6*(2,5+0,5+0,7+1,8+1,0+1,5) 1,35*2,7 pro dlažbu: 4,8*2,5+3,5*1,2	m2	24,65 4,80 3,65 16,20	158,00	3 893,91
83	596811111R00	Kladení dlaždic kom.pro pěší, lože z kameniva těž. 4,8*2,5+1,2*3,5	m2	16,20 16,20	150,00	2 430,00
84	639571210R00	Okapový chodník podél budovy z kačírku tl. 100 mm	m2	8,45	272,00	2 298,40
85	639571311R00	Okapový chodník - textilie proti prorůstání 45g/m2 0,6*(2,5+0,5+0,7+1,8+1,0+1,5) 1,35*2,7	m2	8,45 4,80 3,65	48,30	407,89
86	916561111R00	Osazení záhon.obrubníků do lože z C 12/15 s opěrou okapový chodník: 13,2 terasa: 2,5*2+5,6+2,75+3,5	m	30,05 13,20 16,85	128,00	3 846,40
87	132200012RAC	Hloubení nezapaž.rýh šířky do 200 cm v homině 1-4 odvoz do 10 km, uložení na skládku venkovní schodiště: 0,2*2,1*1,0	m3	0,42 0,42	662,00	278,04
88	274310030RAA	Základový pas z betonu C 16/20, vč. bednění šterkopiskový podklad 10 cm venkovní schodiště: 0,2*2,1*0,8	m3	0,34 0,34	4 965,00	1 668,24
89	59217331	Obrubník zahradní ABO 12-20 1000/50/200 mm šedý 30,05*1,05	kus	31,55 31,55	52,20	1 647,04
90	59245620	Dlaždice betonová 50x50x6 cm šedá 16,2*1,05	m2	17,01 17,01	281,00	4 779,81
91	69366198	Geotextilie FILTEK 300 g/m2 š. 200cm 100% PP 8,45*1,05	m2	8,87 8,87	32,50	288,36
Celkem za		5 Komunikace				37 137,55
Díl:	61	Upravy povrchů vnitřní				
92	601011147RT4	Stěrka na stropch sádrová Cemix 106 ručně tloušťka vrstvy 4 mm 1NP:4.88*1,2+20,56+28,80+2,98+19,07+6,94 2NP:8.31+14,33+12,12+10,68+11,28	m2	140,93 84,21 56,72	159,00	22 407,23

Položkový rozpočet

Stavba :	M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU	Rozpočet: SO.01
Objekt :	SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM	SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
93	602011112RT3	Omítka jádrová Cemix 082 ručně tloušťka vrstvy 15 mm	m2	432,32	228,00	98 569,87
		Stěny:				
		1NP:				
		1.01:2,6*(3,6*2+3,05*2)-0,7*1,97-0,8*1,97-0,9*2,25-0,9*2,3		27,53		
		0,25*(0,9*2+2,3*4)		2,75		
		1.02:2,6*(2,44*2+1,88*2-1,0)-0,7*1,97		18,49		
		1.03:2,6*(2,0+1,0)		7,80		
		1.04:2,6*(4,2*2+6,25*2+0,6*2-2,72-1,07-1,57)-0,8*1,97-0,9*2,25		39,92		
		0,25*(0,9+2,25*2)		1,35		
		1.05:3,35*(6,19*2+4,07*2+0,9*4-2,72-1,07)-0,96*2,3-4,8*2,3+0,75*2,72		56,90		
		0,25*(4,8+2,3*2)		2,35		
		1.06:2,0*(2,0*4+2,57*2-0,9*2)-0,96*2,3		20,47		
		1.07:2,5*(4,05+5,98+5,56+3,45)-2,55*2,2-0,8*1,97		40,41		
		1.08:2,5*(3,45+3,2+2,38+2,39)-0,8*1,97*2		25,40		
		2NP:				
		2.01:2,55*(3,75*2+2,22*2+2,0*2)-0,7*1,97*2-0,8*1,97*4-1,05*1,05		30,48		
		0,25*1,05*4		1,05		
		2.02:2,55*(4,19*2+0,6*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		36,89		
		2.03:2,55*(4,19*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		33,83		
		2.04:2,55*(3,59*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*2,35+0,25*(2,25+2,35*2)		28,64		
		2.05:2,55*(3,59*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*2,35+0,25*(2,25+2,35*2)		28,64		
		2.06:2,55*(0,95+1,6*2)-0,7*1,97		9,20		
		2.07:2,55*(1,85*2+3,17*2-1,57)-0,7*1,97		20,22		
94	602011147RT1	Stěrka sádrová Cemix 106 ručně tloušťka vrstvy 2 mm	m2	395,54	103,00	40 740,19
		Stěny:				
		1NP:				
		1.01:2,6*(3,6*2+3,05*2)-0,7*1,97-0,8*1,97-0,9*2,25-0,9*2,3		27,53		
		0,25*(0,9*2+2,3*4)		2,75		
		1.02:0,58*(2,44*2+1,88*2-1,0)		4,43		
		1.03:2,6*(2,0+1,0)		7,80		
		1.04:2,6*(4,2*2+6,25*2+0,6*2-2,72-1,07-1,57)-0,8*1,97-0,9*2,25		39,92		
		0,25*(0,9+2,25*2)		1,35		
		1.05:3,35*(6,19*2+4,07*2+0,9*4-2,72-1,07)-0,96*2,3-4,8*2,3+0,75*2,72		56,90		
		0,25*(4,8+2,3*2)		2,35		
		1.06:2,0*(2,0*4+2,57*2-0,9*2)-0,96*2,3		20,47		
		1.07:2,5*(4,05+5,98+5,56+3,45)-2,55*2,2-0,8*1,97		40,41		
		1.08:2,5*(3,45+3,2+2,38+2,39)-0,8*1,97*2		25,40		
		2NP:				
		2.01:2,55*(3,75*2+2,22*2+2,0*2)-0,7*1,97*2-0,8*1,97*4-1,05*1,05		30,48		
		0,25*1,05*4		1,05		
		2.02:2,55*(4,19*2+0,6*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		36,89		
		2.03:2,55*(4,19*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		33,83		

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		2.04:2.55*(3.59*2+3.03*2)-0.8*1.97-2.25*2.35+0.25*(2.25+2.35*2)		28,64		
		2.05:2.55*(3.59*2+3.03*2)-0.8*1.97-2.25*2.35+0.25*(2.25+2.35*2)		28,64		
		2.06:0.53*(0.95+1.6*2)		2,20		
		2.07:0.53*(1.85*2+3.17*2-1.57)		4,49		
95	622481292R00	Montáž výztužné lišty okenní a podparapetní	m	71,40	40,20	2 870,28
		2.25*4+2.35*4		13,40		
		0.9*2+2.3*2		6,40		
		4.8*2+2.3*2		14,20		
		2.25*4+2.35*4		18,40		
		1.05*4		4,20		
		2.25*4+1.45*4		14,80		
96	624481111R00	Překrytí spár pletivem/perlinkou šířka pruhu 12 cm	m	30,70	129,50	3 975,65
		přechod na jiný materiál:				
		1NP:2.6*2		5,20		
		2NP:2.55*10		25,50		
97	28350210	Lišta okenní standardu APU s tkaninou	m	74,97	52,00	3 898,44
		71,4*1,05		74,97		
Celkem za		61 Úpravy povrchů vnitřní				172 461,66
Díl: 62		Úpravy povrchů vnější				
98	620471214U00	Vnější omítka silikátová Baunit SilikatTop 3,2 kg/m2	m2	36,49	330,00	12 042,20
		garáž:3.2*(4.34+3.43)		24,86		
		-2.55*2,2-0.8*1.97		-7,19		
		0.15*(2.55+2.2*2+0.9+2.02*2)		1,78		
		zídka :2.3*(0.75*2+0.2*2)+6.33*(0.6*2+0.4*2)		17,03		
99	622311013R00	Soklová lišta hliník KZS Baunit tl. 120 mm	m	6,09	144,50	880,01
		0.49+0.7+2.0+1.0+6.7-4.8		6,09		
100	622311134RT6	Zateplovací systém Baunit, fasáda, EPS F tl.140 mm s omítkou SilikatTop 3,2 kg/m2, lepidlo ProContact	m2	86,09	899,00	77 396,44
		6.43*6.8		43,72		
		-4.8*1.7-2.25*1.45*2		-14,69		
		5.68*(0.49+0.7)+0.3*4.8+0.7*4.8+1.02*4.8		16,46		
		2.8*12.0+2.7*(1.0+2.0)		41,70		
		-1.05*1.05		-1,10		
101	622311150RT6	Baunit, povrchová úprava ostění KZS s EPS s omítkou SilikatTop 3,2 kg/m2, lepidlo ProContact	m2	4,26	1 386,00	5 904,36
		0.15*(4.8+2.3*2)		1,41		
		0.15*(2.25*4+1.45*4+1.05*4)		2,85		
102	622311512R00	Izolace suterénu Baunit XPS tl. 100 mm, bez PÚ	m2	17,38	622,00	10 810,36
		1.1*(6.8*2-0.4*2+2.0+1.0)		17,38		
103	622311524RT1	Zateplovací systém Baunit, sokl, XPS tl. 140 mm s omítkou SilikatTop 3,2 kg/m2	m2	3,71	1 174,00	4 360,24
		0.6*(0.49+0.7+2.0+1.0+6.8-4.8)		3,71		
104	622311564R00	Zateplovací systém Baunit, parapet, XPS tl. 40 mm	m2	0,83	874,00	727,61
		0.15*2.25*2+0.15*1.05		0,83		
105	622491142R00	Nátěr fasády hydrofobní 2 x transparentní, matný	m2	30,77	144,00	4 430,45
		sokl:				
		0.6*(0.49+0.7+2.0+1.0+6.8+0.6*2+0.75*2+4.34+3.43-2.55-0.8-4.8)		7,99		
		balkon:				
		1.07*4.8*2+4.8*0.21+1.07*0.22*2		11,75		
		1.07*4.8*2+4.8*0.1+1.07*0.13*2		11,03		

Položkový rozpočet

Stavba : M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU		Rozpočet: SO.01				
Objekt : SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK				
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
106	624961143R00	Těsnění spár PE profilem průměru 10 mm	m	61,59	26,00	1 601,34
		DL.1		37,21		
		DL.2		15,80		
		DL.3		8,58		
Celkem za		62 Úpravy povrchů vnější				118 152,99
Díl: 63		Podlahy a podlahové konstrukce				
107	631315711R00	Mazanina betonová tl. 12 - 24 cm C 25/30	m3	2,50	2 970,00	7 416,09
		B.5*0,096		2,50		
108	631316211R00	Povrchový vryp na betonové podlahy strojné hlazený	m2	26,01	107,50	2 796,08
		B.5		26,01		
109	631319175R00	Příplatek za stržení povrchu mazaniny tl. 24 cm	m3	2,60	73,60	191,43
		B.5*0,1		2,60		
110	631362021R00	Výztuž mazanin svařovanou sítí z drátů Kari	t	0,05	25 830,00	1 410,32
		hmotnost 0,0021 t/m2:B.5*0,0021		0,05		
111	631416221R00	Mazanina PROFI samonivelační, tloušťka 5 - 8 cm	m3	0,85	12 290,00	10 407,17
		B.1*0,058		0,65		
		B.2*0,055		0,19		
112	632411150RT1	Potěr ze SMS Cemix, ruční zpracování, tl. 50 mm cementový potěr 25 Cemix 020, 25 MPa	m2	6,39	462,00	2 952,18
		B.3		1,28		
		B.4		5,11		
113	632411150RU1	Potěr ze SMS Cemix, ruční zpracování, tl. 50 mm samonivelační anhydritový potěr 20 Cemix 110	m2	106,08	639,00	67 785,12
		C.1		49,36		
		C.2		56,72		
Celkem za		63 Podlahy a podlahové konstrukce				92 958,39
Díl: 64		Výplně otvorů				
114	642942111R00	Osazení zárubní dveřních ocelových, pl. do 2,5 m2	kus	3,00	682,00	2 046,00
		101:1		1,00		
		109:1		1,00		
		110:1		1,00		
115	642942331R00	Osazení zárubní dveřních ocelových, pl. do 10 m2	kus	1,00	899,00	899,00
		vrata:1		1,00		
116	642952110R00	Osazení zárubní dveřních dřevěných, pl. do 2,5 m2	kus	8,00	229,50	1 836,00
		102:1		1,00		
		103:1		1,00		
		111:2		2,00		
		112:4		4,00		
117	648991113RT2	Osazení parapet.desek plast. a lamin. š.nad 20cm včetně dodávky plastové parapetní desky š. 250 mm	m	5,55	326,00	1 809,30
		114:2*2,25		4,50		
		116:1*1,05		1,05		
118	109	Zárubeň ocelová HSE 250, 800x1970 L, P lakovaná	kus	1,00	2 327,00	2 327,00
119	110	Zárubeň ocelová HSE 125, 800x1970 L, P lakovaná	kus	1,00	1 823,00	1 823,00
Celkem za		64 Výplně otvorů				10 740,30
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy				
120	941941041R00	Montáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1,2 m, H 10 m	m2	101,94	52,70	5 372,36
		(6,33-1,8)*(6,84+0,6*4+1,2)		47,29		
		(7,03-1,8)*(6,84+1,2)		42,05		
		(6,0-1,8)*(2,0+1,0)		12,60		
121	941941291R00	Příplatek za každý měsíc použití lešení k pol.1041	m2	101,94	32,10	3 272,27
		101,94*1		101,94		
122	941941841R00	Demontáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1,2 m,H 10 m	m2	101,94	38,00	3 873,72

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
123	941955001R00	Lešení lehké pomocné, výška podlahy do 1,2 m 1NP:3,49+8,31 2NP:1,28+5,52 pro balkon:1,07*4,8*2	m2	28,87 11,80 6,80 10,27	87,10	2 514,75
124	941955002R00	Lešení lehké pomocné, výška podlahy do 1,9 m kolem garáže:1,2*(4,34+3,43) stěna nad garáží:1,2*8,48	m2	19,50 9,32 10,18	110,00	2 145,00
125	941955102R00	Lešení lehké pomocné,schodiště, H podlahy do 3,5 m	m2	5,00	158,00	790,00
Celkem za		94 Lešení a stavební výtahy				17 968,11
Díl: 95		Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				
126	931992124U00	Výplň dilatačních spár extrudovaný XPS tl 50mm 12,0*6,4/2	m2	38,40 38,40	323,00	12 403,20
127	952901111R00	Vyčištění budov o výšce podlaží do 4 m 1NP:12,0*6,7+3,6*8,98 2NP:12,0*6,79+0,6*4,8 balkon 1/3 plochy:1,0*4,8*1/3	m2	198,69 112,73 84,36 1,60	88,70	17 623,63
128	95.01	Protipožární utěsnění prostupů a spár	kompl	1,00	5 000,00	5 000,00
Celkem za		95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				35 026,83
Díl: 99		Staveništní přesun hmot				
129	998011001R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 6 m	t	434,22	261,00	113 331,58
Celkem za		99 Staveništní přesun hmot				113 331,58
Díl: 711		Izolace proti vodě				
130	711111001RT1	Izolace proti vlhkosti vodor. nátěr ALP za studena 1x nátěr - asfaltový lak ve specifikaci B.1 B.2 B.5 C.1	m2	90,15 11,29 3,49 26,01 49,36	9,50	856,43
131	711112001RT1	Izolace proti vlhkosti svis. nátěr ALP, za studena 1x nátěr - asfaltový lak ALP ve specifikaci Vytažení: B.1*0,1 B.2*0,1 B.5*0,1 C.1*0,1 přechod výškové úrovně:0,75*4,25 svislá izolace:1,0*(6,7*2+2,0+1,0)+0,25*8,98	m2	30,85 1,13 0,35 2,60 4,94 3,19 18,65	20,70	638,54
132	711141559RT2	Izolace proti vlhk. vodorovná pásy přitavením 2 vrstvy - materiál ve specifikaci B.1 B.2 B.5 C.1 mezi objekty:0,5*12,0	m2	96,15 11,29 3,49 26,01 49,36 6,00	174,50	16 778,18
133	711142559RT1	Izolace proti vlhkosti svislá pásy přitavením 1 vrstva - materiál ve specifikaci Vytažení: B.1*0,1 B.2*0,1 B.5*0,1 C.1*0,1 přechod výškové úrovně:0,75*4,25 svislá izolace:1,0*(6,7*2+2,0+1,0)+0,25*8,98	m2	30,85 1,13 0,35 2,60 4,94 3,19 18,65	103,50	3 192,72

Položkový rozpočet

Stavba :	M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU	Rozpočet: SO.01
Objekt :	SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM	SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
134	711212002RT1	Stěrka hydroizolační těsnicí hmotou Aquafin 2K (fa Schömburg), proti vlhkosti, tl. 2mm	m2	34,61	364,50	12 615,35
		B.2		3,49		
		B.4		5,11		
		B.5		26,01		
135	711212601RT1	Těsnicí pás do spoje podlaha - stěna Aso Dichtband-2000-S š. 120 mm (fa Schomburg)	m	21,22	140,00	2 970,80
		1NP:				
		1.02:2,44*2+1,65*2-0,7		7,48		
		2NP:				
		2.06:0,95*2+1,6*2-0,7		4,40		
		2.07:1,85*2+3,17*2-0,7		9,34		
136	711212602RT1	Těsnicí roh vnější, vnitřní do spoje podlaha-stěna ASO Dichtband-2000-Ecken vnější, vnitřní roh	kus	14,00	126,50	1 771,00
		1NP:4		4,00		
		2NP:10		10,00		
137	11163230	Nátěr asfaltový penetrační DEKPRIMER	kg	25,74	35,92	924,67
		vodorovně:B.1*0,2		2,26		
		B.2*0,2		0,70		
		B.5*0,2		5,20		
		C.1*0,2		9,87		
		svisle:				
		30,85*0,25		7,71		
138	62852265	Pás modifikovaný asfalt Glastek 40 special mineral	m2	296,62	142,50	42 268,64
		plošně:				
		B.1*2*1,35		30,48		
		B.2*2*1,35		9,42		
		B.5*2*1,35		70,23		
		C.1*2*1,35		133,27		
		mezi objekty:0,5*12,0*2*1,35		16,20		
		vytažení:				
		B.1*0,1*1,2		1,35		
		B.2*0,1*1,2		0,42		
		B.5*0,1*1,2		3,12		
		C.1*0,1*1,2		5,92		
		přechod výškové úrovně:0,75*4,25*1,2		3,83		
		svislá izolace:1,0*(6,7*2+2,0+1,0)*1,2+0,25*8,98*1,2		22,37		
139	998711101R00	Přesun hmot pro izolace proti vodě, výšky do 6 m	t	1,45	829,00	1 205,68
Celkem za		711 Izolace proti vodě				83 221,99
Díl:	712	Živičné krytiny				
140	712311101RT1	Povlaková krytina střeš do 10°, za studena ALP 1 x nátěr - materiál ve specifikaci	m2	100,48	9,50	954,56
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
141	712341559RT1	Povlaková krytina střeš do 10°, NAIP přitavením 1 vrstva - materiál ve specifikaci	m2	100,48	83,90	8 430,27
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
142	712373111RT1	Krytina střeš do 10° fólie, 6 kotev/m2, na beton tl. izolace do 200 mm, fólie ve specifikaci	m2	131,28	494,50	64 915,49
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
		vytažení:DL.1*0,5		18,61		

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		DL.2*0,5		7,90		
		DL.3*0,5		4,29		
143	712391171RT1	Povlaková krytina střech do 10°, podklad. textilie 1 vrstva - materiál ve specifikaci	m2	131,28	37,00	4 857,18
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
		vytažení:DL.1*0,5		18,61		
		DL.2*0,5		7,90		
		DL.3*0,5		4,29		
144	712391172RT1	Povlaková krytina střech do 10°, ochran. textilie 1 vrstva - materiál ve specifikaci	m2	131,28	47,60	6 248,69
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
		vytažení:DL.1*0,5		18,61		
		DL.2*0,5		7,90		
		DL.3*0,5		4,29		
145	712391382RT1	Násyp z hrubého kameniva frakce 16 - 22, tl. 5 cm tl. 5 cm - kamenivo ve specifikaci	m2	100,48	5,20	522,50
		S.1		70,13		
		S.2		30,35		
146	712391482RT1	Příplatek za další 1 cm tloušťky násypu tl. 1 cm - materiál ve specifikaci	m2	502,40	0,59	296,42
		S.1*5		350,65		
		S.2*5		151,75		
147	11163230	Nátěr asfaltový penetrační DEKPRIMER	kg	20,10	35,92	721,85
		S.1*0,2		14,03		
		S.2*0,2		6,07		
148	283221391	Fólie hydroizolační střešní PVC Sikaplan SGMA 2,4	m2	144,40	369,50	53 356,72
		S.1*1,1		77,14		
		S.2*1,1		33,39		
		vytažení:DL.1*0,5*1,1		20,47		
		DL.2*0,5*1,1		8,69		
		DL.3*0,5*1,1		4,72		
149	58333665	Kamenivo těžné frakce 16-32 kačírek praný VL	m3	10,55	450,00	4 747,68
		S.1*0,1*1,05		7,36		
		S.2*0,1*1,05		3,19		
150	62852265	Pás modifikovaný asfalt Glastek 40 special mineral	m2	135,65	142,50	19 329,84
		S.1*1,35		94,68		
		S.2*1,35		40,97		
151	69366198	Geotextilie FILTEK 300 g/m2 š. 200cm 100% PP	m2	137,84	32,50	4 479,76
		S.1*1,05		73,64		
		S.2*1,05		31,87		
		vytažení:DL.1*0,5*1,05		19,54		
		DL.2*0,5*1,05		8,30		
		DL.3*0,5*1,05		4,50		
152	69366199	Geotextilie FILTEK 500 g/m2 š. 200cm 100% PP	m2	137,84	54,15	7 463,97
		S.1*1,05		73,64		
		S.2*1,05		31,87		
		vytažení:DL.1*0,5*1,05		19,54		
		DL.2*0,5*1,05		8,30		
		DL.3*0,5*1,05		4,50		
153	998712101R00	Přesun hmot pro povlakové krytiny, výšky do 6 m	t	17,95	1 019,00	18 294,83
	Celkem za	712 Živičné krytiny				194 619,75

Položkový rozpočet

Stavba :	M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU	Rozpočet: SO.01
Objekt :	SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM	SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl: 713		Izolace tepelné				
154	713121111RT1	Izolace tepelná podlah na sucho, jednovrstvá materiál ve specifikaci EPS 150 S tl. 80 mm: B.1 B.2 EPS 150 S tl. 120 mm: C.1 EPS 150 S tl. 40 mm: B.5 STEPROCK ND 40 mm: B.3 B.4 C.2	m2	153,26 11,29 3,49 49,36 5,11 26,01 1,28 5,11 56,72	27,60	4 229,98
155	713131131R00	Izolace tepelná stěn lepením EPS 70S tl. 80 mm : vnitřní atiky: (11,19*2+6,01+0,51+4,8+0,7+0,6*2+8,58)*0,5 přízdívka tepelné izolace tl.175 mm: 0,9*4,25	m2	25,92 22,09 3,83	102,00	2 643,33
156	713141123R00	Izolace tepelná střeš bodově lep. tmelem ,1vrstvá EPS 100 S - deska: S.1 EPS 100 S - klíny: S.1 S.2	m2	170,61 70,13 70,13 30,35	63,60	10 850,80
157	713191100RT9	Položení separační fólie včetně dodávky fólie PE plošně-B.1 B.2 B.3 B.4 B.5 C.1*2 C.2*2 vytažení:B.1*0,1 B.2*0,1 B.3*0,1 B.4*0,1 B.5*0,1 C.1*0,1*2 C.2*0,1*2	m2	285,27 11,29 3,49 1,28 5,11 26,01 98,72 113,44 1,13 0,35 0,13 0,51 2,60 9,87 11,34	31,90	9 100,24
158	713191221R00	Izolace tepelná podlah obložení stěn pásky 100 mm vč. dodávky dilatačních pásků kolem laminátové podlahy:84,26 kolem keramické dlažby:67,07	m	151,33 84,26 67,07	20,60	3 117,40
159	28375460	Polystyren extrudovaný XPS přízdívka tepelné izolace tl.175 mm: 0,9*4,25*0,18*1,05	m3	0,72 0,72	3 402,00	2 459,31
160	28375703	Deska izolační stabilizov. EPS 70S 1000 x 500 mm atiky : 22,09*0,08*1,05	m3	1,86 1,86	1 600,00	2 968,96
161	28375768.A	Deska polystyrén samozhášivý EPS 150 S	m3	8,55	2 436,00	20 835,84

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
		B.1*0,08*1,05		0,95		
		B.2*0,08*1,05		0,29		
		C.1*0,12*1,05		6,22		
		B.5*0,04*1,05		1,09		
162	28375971	Deska - klín spádový EPS 100 S Stabil	m3	16,32	2 160,00	35 252,71
		klín EPS 100 S tl. 40-80 mm :				
		ke skladbě S.1:S.1*0,06*1,05		4,42		
		klín EPS 100 S tl. 20-80 mm:				
		ke skladbě S.2:S.2*0,05*1,05		1,59		
		Mezisoučet		6,01		
		deska EPS 100 S tl. 140 mm:				
		ke skladbě S.1:S.1*0,14*1,05		10,31		
		Mezisoučet		10,31		
163	63153784	Deska z minerální vlny STEPROCK ND 1000x600x 40 mm	m2	66,27	105,50	6 991,01
		B.3*1,05		1,34		
		B.4*1,05		5,37		
		C.2*1,05		59,56		
164	998713101R00	Přesun hmot pro izolace tepelné, výšky do 6 m	t	1,31	770,00	1 008,09
	Celkem za	713 Izolace tepelné				99 457,66
Díl:	720	Zdravotechnická instalace				
165	720.01	Zdravotechnika celkem	soubor	1,00	360 331,00	360 331,00
	Celkem za	720 Zdravotechnická instalace				360 331,00
Díl:	723	Vnitřní plynovod				
166	723.01	Plynoinstalace celkem	soubor	1,00	11 568,00	11 568,00
	Celkem za	723 Vnitřní plynovod				11 568,00
Díl:	730	Ústřední vytápění				
167	730.01	Vytápění celkem	soubor	1,00	209 671,00	209 671,00
	Celkem za	730 Ústřední vytápění				209 671,00
Díl:	762	Konstrukce tesařské				
168	762311103R00	Montáž kotevnic želez, příložek, patek, táhel	kus	62,02	140,50	8 713,35
		ocelové kotvy atika á 0,6 bm :				
		DL.1/0,6		62,02		
169	762441112R00	Montáž obložení atiky,OSB desky,1vrst.,šroubováním	m2	14,88	104,50	1 555,38
		DL.1*0,4		14,88		
170	762495000R00	Spojovací a ochranné prostř. obložení stěn, stropů	m2	14,88	16,20	241,06
171	60726017.A	Deska dřevoštěpková OSB 3 N - 4PD tl. 25 mm	m2	15,62	217,74	3 401,97
		14,88*1,05		15,62		
172	553.01	Kotevní pásovina včetně upevňovacích prvků pozink, chem kotvy - dodávka	kus	65,12	480,00	31 258,08
		62,02*1,05		65,12		
173	998762102R00	Přesun hmot pro tesařské konstrukce, výšky do 12 m	t	2,41	1 290,00	3 106,83
	Celkem za	762 Konstrukce tesařské				48 276,66
Díl:	764	Konstrukce klempířské				
174	301	Oplechování parapetů včetně rohů Al+RAL, rš 250 mm tl. plechu min. 2,0 mm - D+M	m	4,80	480,00	2 304,00
175	302	Oplechování parapetů včetně rohů Al+RAL, rš 250 mm tl. plechu min. 2,0 mm - D+M	m	1,10	480,00	528,00
176	303	Oplechování atiky rš 320 mm, poplast plech vč. kov. kce, kotvení a doplňků - D+M	m	26,00	320,00	8 320,00
177	304	Oplechování atiky rš 320 mm, poplast plech vč. kov. kce, kotvení a doplňků - D+M	m	16,20	320,00	5 184,00
178	305	Lišta ukončovací z Al+RAL plechu, rš 150 mm tl. plechu min. 0,7 mm - D+M	m	16,00	298,00	4 768,00

Položkový rozpočet

Stavba : M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU		Rozpočet: SO.01				
Objekt : SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK				
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
179	306	Krycí lišta r.š.300mm, Al plech tl. min. 2,0mm D+M	m	4,80	360,00	1 728,00
180	307	Krycí lišta 100/75mm, Al plech tl. min. 2,0mm D+M	m	4,80	280,00	1 344,00
181	308	Oplechování atiky rš 410 mm, poplast plech vč. kov. kce, kotvení a doplňků - D+M	m	12,00	438,00	5 256,00
182	309	Oplechování atiky rš 410 mm, poplast plech vč. kov. kce, kotvení a doplňků - D+M	m	9,00	438,00	3 942,00
183	310	Oplechování atiky rš 300 mm, poplast plech vč. kov. kce, kotvení a doplňků - D+M	m	9,00	380,00	3 420,00
184	998764101R00	Přesun hmot pro klempířské konstr., výšky do 6 m	t	0,26	1 523,00	402,90
Celkem za		764 Konstrukce klempířské				37 196,90
Díl: 766		Konstrukce truhlářské				
185	101	Dveře vstupní 900/2230 plně se zárubní - D+M zárubeň ocelová, bezpečnostní	kompl	1,00	18 000,00	18 000,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
186	102	Dveře vnitřní 700/1970 plně se zárubní - D+M	kompl	1,00	7 700,00	7 700,00
187	103	Dveře vnitřní 800/1970 prosklené se zárubní - D+M	kompl	1,00	8 800,00	8 800,00
188	106	Dveře vnitřní 955/2300 plně se skrytou zárubní - D+M	kompl	1,00	9 900,00	9 900,00
189	109	Dveře vnější 800/1970 - D+M	kompl	1,00	3 800,00	3 800,00
190	110	Dveře vnitřní 800/1970 - D+M	kompl	1,00	3 800,00	3 800,00
191	111	Dveře vnitřní 700/1970 plně se zárubní - D+M	kompl	2,00	7 700,00	15 400,00
192	112	Dveře vnitřní 800/1970 plně se zárubní - D+M	kompl	4,00	6 800,00	27 200,00
193	118	Meziokenní izolační vložka 300/1450 - D+M	kompl	1,00	3 800,00	3 800,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
194	119	Meziokenní izolační vložka 300/2350 - D+M	kompl	1,00	5 300,00	5 300,00
195	120	Meziokenní izolační vložka 300/2300 - D+M	kompl	1,00	5 200,00	5 200,00
196	121	Meziokenní izolační vložka 1500/2300 - D+M	kompl	1,00	25 900,00	25 900,00
197	766.01	Nástupnice schodišťová 260/1000 buk masiv - D+M	ks	16,00	600,00	9 600,00
198	766.02	Nástupnice schodišťová 300/1070 buk masiv - D+M	ks	4,00	700,00	2 800,00
199	998766101R00	Přesun hmot pro truhlářské konstr., výšky do 6 m	t	1,01	678,00	684,78
Celkem za		766 Konstrukce truhlářské				147 884,78
Díl: 767		Konstrukce zámečnické				
200	201	Zábradlí balkonu v. 1245 mm ocel lakovaná - D+M	kompl	1,00	17 300,00	17 300,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
201	202	Zábradlí schodiště ocel lakovaná - D+M	kompl	1,00	14 000,00	14 000,00
202	203	Krycí dveře niky přípojkových skříní 800/1800 mm D+M	kompl	1,00	5 350,00	5 350,00
203	204	Vrata garážová 2550/2200 v rámu - D+M s elektropohonem	kompl	1,00	43 500,00	43 500,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
204	205	Přepad hranatý pojistný s PVC manžetou - D+M	kompl	2,00	1 500,00	3 000,00
205	206	Příprava pro protažení kabelů SLP na střechu dle specifikace výrobku, D+M	kompl	1,00	750,00	750,00
206	207	Zábradlí balkonu v. 1340 mm ocel lakovaná - D+M	kompl	1,00	7 125,00	7 125,00
207	208	Ochrana atiky pro opření žebříku ocel. trubka a kotevní desky, - D+M	kompl	2,00	2 000,00	4 000,00
208	998767101R00	Přesun hmot pro zámečnické konstr., výšky do 6 m	t	0,51	1 015,00	512,58
Celkem za		767 Konstrukce zámečnické				95 537,58
Díl: 768		Prvky otvorů				
209	104	Okno francouzské 1000/2300 - D+M	kompl	1,00	13 800,00	13 800,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
210	106	Okno francouzské 1000/2300 - D+M	kompl	1,00	13 800,00	13 800,00

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
211	108	Stěna 4800/2300 Euro prosklená - D+M s dveřmi	kompl	1,00	55 200,00	55 200,00
212	113	Okno otevíravé 2250/1450 - D+M	kompl	2,00	15 500,00	31 000,00
213	115	Okno otevíravé 1050/1050 - D+M	kompl	1,00	5 300,00	5 300,00
214	117	Okno otevíravé 2250/2350 - D+M	kompl	2,00	25 200,00	50 400,00
215	998766101R00	Přesun hmot pro truhlářské konstr., výšky do 6 m	t	1,05	678,00	713,93
Celkem za		768 Prvky otvorů				170 213,93
Díl:	771	Podlahy z dlaždic a obklady				
216	771475014R00	Obklad soklíků keram. rovných, tmel, v. do 10 cm	m	45,85	96,30	4 415,36
		1NP:				
		1.01:3,6*2+3,05*2-0,7-0,8-0,9*2		10,00		
		1.06:2,0*4-0,9*2+2,55*2-0,96		10,34		
		1.07:4,05+3,45+5,56+5,98-2,55-0,8		15,69		
		1.08:3,45+3,2+2,39+2,38-0,8*2		9,82		
217	771575118R00	Montáž podlah keram., hladké, tmel, 60x60 cm vč. spárování, přechodových a ukončovacích lišt	m2	47,18	608,00	28 685,44
		B.1		11,29		
		B.2		3,49		
		B.3		1,28		
		B.4		5,11		
		B.5		26,01		
218	597.01	Dlažba keramická standard Monoporcelain	m2	49,54	450,00	22 292,55
		B.1*1,05		11,85		
		B.2*1,05		3,66		
		B.3*1,05		1,34		
		B.4*1,05		5,37		
		B.5*1,05		27,31		
219	597.02	Sokl keramický standard Monoporcelain	bm	48,14	120,00	5 777,10
		45,85*1,05		48,14		
220	998771101R00	Přesun hmot pro podlahy z dlaždic, výšky do 6 m	t	1,36	466,50	632,67
Celkem za		771 Podlahy z dlaždic a obklady				61 803,11
Díl:	775	Podlahy vlysové a parketové				
221	775413040R00	Montáž podlahové lišty lepením	m	84,26	72,70	6 125,70
		1NP:				
		1.04:6,25*2+4,2*2+0,6*2-2,72-1,07-1,57-0,8-0,9		15,04		
		1.05:6,19*2+4,07*2+0,9*2-1,07-4,8-0,96		15,49		
		2NP:				
		2.01:2,22*2+0,1+3,75*2-2,57-0,7*2-0,8*4		4,87		
		2.02:4,19*2+0,6*2+3,03*2-0,8		14,84		
		2.03:4,19*2+3,03*2-0,8		13,64		
		2.04:3,59*2+3,03*2-2,25-0,8		10,19		
		2.05:3,59*2+3,03*2-2,25-0,8		10,19		
222	775540001R00	Kladení podlah lamelových na podklad Mirelon	m2	106,08	334,50	35 483,76
		C.1		49,36		
		C.2		56,72		
223	611.01	Podlaha laminátová Wineo - first floor L2	m2	111,38	450,00	50 122,80
		C.1*1,05		51,83		
		C.2*1,05		59,56		
224	611.02	Lišta soklová 20 x 40 mm MDF pro Wineo	m	88,47	36,00	3 185,03
		84,26*1,05		88,47		
225	998775101R00	Přesun hmot pro podlahy vlysové, výšky do 6 m	t	0,88	899,00	788,16
Celkem za		775 Podlahy vlysové a parketové				95 705,45
Díl:	781	Obklady keramické				

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUČASNÉ PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
226	781475124R00	Obklad vnitřní stěn keramický, do tmele, 60x60 cm vč. spár., rohových, koutových a ukončovacích lišt	m2	42,97	630,00	27 070,72
		1NP:				
		1.02:2.02*(2,44*2+1,65*2)-0,7*1,97		15,14		
		2NP:				
		2.06:2.02*(0,95*2+1,6*2)-0,7*1,97		8,92		
		2.07:2.02*(1,85*2+3,17*2)-0,7*1,97		18,90		
227	597.01	Obklad keramický standard Monoporcelain	m2	45,12	300,00	13 535,55
		42,97*1,05		45,12		
228	998781101R00	Přesun hmot pro obklady keramické, výšky do 6 m	t	0,88	466,50	411,13
Celkem za		781 Obklady keramické				41 017,40
Díl:	784	Malby				
229	784191101R00	Penetrace podkladu univerzální Primalex 1x	m2	555,89	14,80	8 227,17
		strop:				
		1NP:4.88*1,2+20,56+28,80+2,98+19,07+6,94		84,21		
		2NP:8.31+14,33+12,12+10,68+11,28		56,72		
		podhled:				
		1NP:3.49+8,31		11,80		
		2NP:1.28+5,52		6,80		
		Mezisoučet		159,53		
		stěny:				
		1NP:				
		1.01:2.6*(3,6*2+3,05*2)-0,7*1,97-0,8*1,97-0,9*2,25-0,9*2,3		27,53		
		0.25*(0,9*2+2,3*4)		2,75		
		1.02:0.58*(2,44*2+1,88*2-1,0)		4,43		
		1.03:2.6*(2,0+1,0)		7,80		
		1.04:2.6*(4,2*2+6,25*2+0,6*2-2,72-1,07-1,57)-0,8*1,97-0,9*2,25		39,92		
		0.25*(0,9+2,25*2)		1,35		
		1.05:3,35*(6,19*2+4,07*2+0,9*4-2,72-1,07)-0,96*2,3-				
		4,8*2,3+0,75*2,72		56,90		
		0.25*(4,8+2,3*2)		2,35		
		1.06:2,0*(2,0*4+2,57*2-0,9*2)-0,96*2,3		20,47		
		1.07:2,5*(4,05+3,45+5,56+5,98)-2,55*2,2-0,8*1,97		40,41		
		1.08:2,5*(3,45+3,2+2,38+2,39)-0,8*1,97*2		25,40		
		2NP:				
		2.01:2,55*(3,75*2+2,22*2+2,0*2)-0,7*1,97*2-0,8*1,97*4-1,05*1,05		30,48		
		0.25*1,05*4		1,05		
		2.02:2,55*(4,19*2+0,6*2+3,03*2)-0,8*1,97-				
		2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		36,89		
		2.03:2,55*(4,19*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*1,45+0,25*(2,25*2+1,45*2)		33,83		
		2.04:2,55*(3,59*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*2,35+0,25*(2,25+2,35*2)		28,64		
		2.05:2,55*(3,59*2+3,03*2)-0,8*1,97-2,25*2,35+0,25*(2,25+2,35*2)		28,64		
		2.06:0,53*(0,95+1,6*2)		2,20		
		2.07:0,53*(1,85*2+3,17*2-1,57)		4,49		
		SDK obklad:				
		1NP:0,38*(1,0+0,23)		0,47		
		2NP:0,38*0,95		0,36		
		Mezisoučet		396,36		
230	784195212R00	Malba tekutá Primalex Plus, bílá, 2 x	m2	555,89	40,40	22 457,96

Položkový rozpočet

Stavba : Objekt :		M06 NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU SO.01 ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM		Rozpočet: SO.01 SOUPIS PRACÍ A DODÁVEK		
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
	Celkem za	784 Malby				30 685,13
Díl:	799	Ostatní				
231	601	Revizní dvířka do SDK 600/600 mm, D+M	kompl	1,00	1 000,00	1 000,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
232	602	Revizní dvířka 300/300 mm, D+M	kompl	2,00	500,00	1 000,00
233	603	Revizní dvířka do SDK 600/300 mm, D+M	kompl	2,00	800,00	1 600,00
234	604	Revizní dvířka do SDK 300/300 mm, D+M	kompl	3,00	600,00	1 800,00
235	605	Rohož čisticí 1050/600 venkovní v Alu rámu - D+M	kompl	1,00	3 000,00	3 000,00
		všechny výrobky vč. kování, doplňků, zasklení a povrchové úpravy:1		1,00		
236	606	Skládací hliníkový žebřík, výsuv štafle dl.3600mm D+M	kompl	2,00	4 000,00	8 000,00
237	608	Sestava poštovní schránky 370/300/100 mm osazena ve stojanu, dle specifikace výrobku, D+M	kompl	1,00	2 550,00	2 550,00
238	613	Přenosný hasicí přístroj práškový - 183B vč. držáků, infotabulek a doplňků - D+M	kus	1,00	1 400,00	1 400,00
239	614	Přenosný hasicí přístroj práškový 6 kg - 34A vč. držáků, infotabulek a doplňků - D+M	kus	1,00	1 200,00	1 200,00
240	998767101R00	Přesun hmot pro zámečnické konstr., výšky do 6 m	t	0,22	1 015,00	222,29
	Celkem za	799 Ostatní				21 772,29
Díl:	M21	Elektromontáže				
241	M21.01	Silnoproudé rozvody celkem	soubor	1,00	321 242,00	321 242,00
	Celkem za	M21 Elektromontáže				321 242,00
Díl:	M22	Montáž slaboproudé techniky				
242	M22.01	Slaboproudé rozvody celkem	soubor	1,00	89 635,00	89 635,00
	Celkem za	M22 Montáž slaboproudé techniky				89 635,00
Díl:	M24	Montáže vzduchotechnických zařízení				
243	M24.01	Vzduchotechnika a větrání celkem	soubor	1,00	24 831,00	24 831,00
	Celkem za	M24 Montáže vzduchotechnických zařízení				24 831,00
Díl:	M99	Skladby podlah a konstrukcí				
244	M99.01	Skladby podlah, střech a konstrukcí jen pomocná položka, neoceňovat !!!	m2	320,62		
		PODLAHY:				
		skladba A.1:0				
		skladba B.1:8,31+2,98		11,29		
		skladba B.2:3,49		3,49		
		skladba B.3:1,28		1,28		
		skladba B.4:5,52		5,52		
		skladba B.5:19,07+6,94		26,01		
		skladba C.1:20,56+28,80		49,36		
		skladba C.2:8,31+14,33+12,12+10,68+11,28		56,72		
		skladba D.1:4,88		4,88		
		Mezisoučet		158,55		
		STŘECHY:				
		skladba S.1:11,19*6,01+0,6*4,8		70,13		
		skladba S.2:3,63*8,36		30,35		
		Mezisoučet		100,48		
		DETAILY (bm):				
		detail DL.1 - atika RD:12,0*2+1,0*2+6,0+4,8+0,11+0,3		37,21		
		detail DL.2 - atika garáže:4,07+3,18+8,55		15,80		
		detail DL.3 - přechod garáží/RD:8,58		8,58		
	Celkem za	M99 Skladby podlah a konstrukcí				