



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV REKONSTRUKCE PRVKŮ DLOUHODOBÉ ŽIVOTNOSTI NA CENU NEMOVITOSTI

INFLUENCE OF RECONSTRUCTION OF THE LONG-LASTING ELEMENTS ON THE PRICE OF REAL
ESTATE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MONIKA TOMICZKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK KREJZA

Abstrakt

Má práce zkoumá vliv rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti na tržní cenu nemovitosti, konkrétně na rodinný dům. Pro případovou studii jsem si zvolila rekonstrukci střechy, respektive její nosné části, protože se s rekonstrukcí právě tohoto prvku dlouhodobé životnosti můžeme setkat nejčastěji.

Případová studie je řešena formou ocenění rodinného domu před a po rekonstrukci, a to dvěma metodami: dle vyhlášky, porovnávací metodou a tržním oceněním, taktéž porovnávací metodou.

Klíčová slova

Rekonstrukce, prvek dlouhodobé životnosti, nemovitost, rodinný dům, střecha, oceňování, posudek, cena, tržní cena

Abstract

My thesis deals with the influence of reconstruction of the long-lasting elements on the market price of the property, specifically on the family house. For a case study, I chose reconstruction of the roof, and its load-bearing part, because the reconstruction of this long-lasting element can be found in most cases.

A case study is solved in the form of valuation of house before and after reconstruction, and it is done by two methods: according to the decree, by the comparison method and market valuation and also comparative method.

Keywords

Reconstruction, long-lasting element, real estate, family house, roof, evaluation, assessment, price, market price

Bibliografická citace VŠKP

TOMICZKOVÁ, Monika. *Vliv rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti na cenu nemovitosti*. Brno, 2011. 77 s., 38 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Zdeněk Krejza.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis autora

Děkuji vedoucímu diplomové práce Ing. Zdeňku Krejzovi za odborné vedení a mé rodině za velkou podporu.

OBSAH

1	ÚVOD	8
2	TEORIE.....	9
2.1	Základní pojmy	9
2.1.1	Stavební	9
2.1.2	Ekonomické	13
2.2	Oceňování rekonstruovaného objektu nebo jeho části.....	17
2.2.1	Podklady pro oceňování.....	17
2.2.2	Stavebně-technický průzkum.....	19
2.2.3	Vyčíslení nákladů na rekonstrukci - Rozpočet.....	20
2.2.4	Opotřebení.....	21
2.2.5	Ocenění dle vyhlášky.....	23
2.2.6	Ocenění tržní cenou	25
2.2.7	Specifika oceňování rekonstruovaných staveb	26
2.3	Aspekty rekonstrukce objektů	27
3	PŘÍPADOVÁ STUDIE.....	29
3.1	Popis oceňované nemovitosti.....	29
3.2	Ocenění dle vyhlášky – porovnávací způsob.....	33
3.3	Ocenění tržní cenou – porovnávací způsob	55
3.4	Srovnání ocenění dle vyhlášky, tržní cenou a rozpočtu rekonstrukce	70
4	ZÁVĚR	74

1 ÚVOD

Cílem této diplomové práce je prozkoumat, jaký dopad má rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti na tržní cenu celé nemovitosti a případně o jaký vliv se jedná.

Diplomová práce je členěna na část teoretickou a praktickou. Teoretická část obsahuje stručný úvod do problematiky rekonstrukcí, oceňování a rozpočtů a má sloužit jako teoretický a metodický základ pro samotnou práci. Praktická část se sestává z případové studie a výsledného vyhodnocení. Výpočty i závěry jsou uvedeny přehledně formou tabulek; jednotlivé posudky v celé jejich šíři je pak možné nalézt v příloze.

Pro případovou studii jsem si zvolila rekonstrukci střechy, respektive její nosné části, protože se s rekonstrukcí právě tohoto prvku dlouhodobé životnosti můžeme setkat nejčastěji. Zkoumaným rekonstruovaným objektem pak je rodinný dům ze sedmdesátých let 20. stol., který vychází z Rodinného domu typu V, tzv. „Šumperáku“, který byl v dané době velmi populární.

Případová studie je řešena formou ocenění rodinného domu před a po rekonstrukci, a to dvěma metodami: dle vyhlášky, porovnávací metodou a tržním oceněním taktéž porovnávací metodou.

Pro ocenění dle vyhlášky využiji specializovaný program Nem3000 a pro ocenění tržní jsem vytvořila databázi z nabídky realitního serveru Sreality.cz. Dalším podkladem pro tržní ocenění je rozpočet rekonstrukce, respektive jeho část. Všech šestnáct objektů obsažených v databázi splňuje základní požadavky: jedná se o rodinné domy typově a rozměrově odpovídající oceňovanému objektu, nachází se v okresech Karviná a Frýdek-Místek. Nemovitosti v databázi a oceňovaný rodinný dům byly ohodnoceny pěti koeficienty, které posloužily pro výpočet indexu odlišnosti a propočtu ceny.

Výsledné zhodnocení práce je možné nalézt v poslední kapitole případové studie.

2 TEORIE

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Stavební

- Stavba

Stavbou chápeme **veškeré výsledky stavební činnosti** bez ohledu na to, jakou technologií vznikly, z jakého materiálu jsou vytvořeny nebo jakou konstrukcí jsou tvořeny. Obdobnou definici nalezneme i ve **stavebním zákoně** (č. 183/2006 Sb.). [4]

Také **zákon o oceňování** používá termín stavba. Zde můžeme nalézt rozlišení na stavby pozemní, inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. Hned v následujícím odstavci se však nachází mnohem důležitější informace a to, že pro potřeby oceňování je **důležitý** především **účel užití stavby**, podle něj se pak stavba oceňuje. Je nutné dát velký pozor na rozpor mezi účelem, pro který byla stavba zkolaudována a účelem užití v době oceňování, mohou se značně lišit. Tuto skutečnost si musí každý, kdo provádí ocenění, předem ověřit. Takováto chyba může vést k výraznému ovlivnění ceny. [4]

Vznikem stavby chápeme takovou etapu výstavby, kdy je již hotový jeden metr výšky 1NP (někdy je vyžadováno hotové celé 1. NP). Samozřejmě toto pravidlo funguje i obráceně, pokud stavbu zbouráme pod výšku jednoho metru 1. NP (popř. celé výšky 1. NP), je toto bráno za čas **zániku stavby**.

- Nemovitost

Za nemovitost je považován pozemek nebo stavba trvale spojená se zemí pevným základem. [3]

- Rodinný dům

Rodinným domem rozumíme stavbu zkolaudovanou za tímto účelem, kde více než polovina půdorysné polohy této stavby je **užívána k rodinnému bydlení**. Takováto

stavba musí svým charakterem vyhovovat svému účelu, pro který je určena, nesmí mít více jak tři byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [3]

- **Podlaží, podkroví**

„Podle normy ČSN 73 4301, čl. 5 se **podlažím** rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí; při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou.

Podlažím je rovněž **podkroví**, což podle čl. 6 této normy je střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér apod.). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; důležité je, zda je stavebně upraveno. Ve sporných případech bude důležitá stavební dokumentace“ jak uvádí [3, s. 21-22].

- **Podlahová plocha**

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu“ jak uvádí [4, s. 43].

- **Zastavěná plocha**

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají“ jak uvádí [4, s. 42].

- **Obestavěný prostor**

Obestavěný prostor je zjednodušeně **prostor, který stavba zaujímá na zemském povrchu**. Z této věty vyplývá, že se do obestavěného prostoru nezapočítávají základy,

ale jedná se pouze o prostý součet obestavěných prostorů jednotlivých nadzemních podlaží a střechy. [4]

- **Vada a porucha**

Vada je způsobena nevhodným návrhem nebo provedením konstrukce nebo celé stavby. Na vadě se mohou podílet všichni účastníci výstavby. Vady mohou být zjevné nebo skryté. [9, 12]

Za **zjevné vady** se považují takové, které bylo možné odhalit při prohlídce v době předání díla a jako takové je nutné je neprodleně oznámit zhotoviteli díla a žádat jejich nápravu. Pro takovéto případy se doporučuje investorovi ponechat si část ceny stavby jako tzv. zádržné. Výše zádržného by se měla objevit již ve smlouvě o dílo. Nejčastěji si tuto částku ponechává investor po dobu záruky a funguje jako účinná motivace pro zhotovitele, aby dílo provedl bez vad, ať už zjevných nebo skrytých. [9, 12]

Skryté vady existují sice již v době převzetí díla, ale projeví se až následně, proto je investor nemůže odhalit v době předání díla. Pro odstranění těchto vad je zákonem určena záruční lhůta; ta trvá obvykle dva roky, pouze u staveb se prodlužuje na pět let. [9, 12]

Porucha může a nemusí mít příčinu ve vadách popsaných výše. Jedná se o takový stav, kdy se zhoršují schopnosti postižené konstrukce například přenášet zatížení což může následně vést až ke kolapsu konstrukce. Mezi další původce poruch se řadí například otřesy od nadměrné dopravy, extrémními klimatickými jevy (povodeň, vichřice, apod.), nedbalostí při montáži některého ze zařízení objektu (např. netěsný přívod k pračce) atd. [9, 12]

Mezi poruchy ani vady konstrukce nemůžeme řadit přirozené **opotřebení** (amortizaci) stavby nebo jednotlivé konstrukce. Každá část stavby i stavba jako celek má určitou technickou životnost a pokud je překročena je možné očekávat, že se objeví nějaké poruchy. Je nesmírně důležité nezanedbat průběžnou kontrolu a opravy drobných závad,

abychom si životnost stavby prodloužili, nebo alespoň nesnižovali. Neméně důležité je také včas provést rekonstrukci nebo modernizaci. [9, 12]

- **Rekonstrukce**

Rekonstrukce je takový zásah, kdy se stavba či její část uvádí **do původního stavu**, tedy odstraňujeme následky opotřebení, poruchy vzniklé užíváním atd. Rekonstrukcí můžeme měnit charakter objektu, jeho účel nebo funkce, které byly přiděleny jeho jednotlivým částem. Rekonstrukce je často spojená s modernizací. [12]

- **Modernizace**

Modernizace oproti rekonstrukci znamená výměnu opotřebované konstrukce za novou, která však **nemá totožné parametry jako původní**, ale má je **zvýšené (modernizované)** s ohledem na momentální technologický vývoj. [1, 12]

- **Nadstavba**

Jedná se o stavební úpravu často spojenou s rekonstrukcí nebo modernizací stávajících částí stavby, při které dochází ke **zvyšování nadstavované stavby**. Příkladem velmi časté nadstavby může být vytvoření obytného podkroví nad původní plochou střechou. Nadstavbou se zvětšuje obestavěný prostor objektu. [3]

- **Střecha**

„Podle ČSN 73 0019 se střecha (střešní konstrukce) definuje jako stavební konstrukce nad chráněným (vnitřním) prostředím. Střecha je vystavena přímému působení atmosférických vlivů a podílí se na zabezpečení požadovaného stavu vnitřního prostředí objektu.

Sestává z:

- nosné konstrukce střešního pláště,
- jednoho či několika střešních plášťů oddělených vzduchovými vrstvami,
- doplňkových konstrukcí a prvků“ jak uvádí [5, s. 12].

O **plochou střechu** se jedná, pokud je sklon střešního pláště ve sklonu maximálně 5°. Plochou střechu dále dělíme podle jejího konstrukčního řešení na jednovrstvou, dvouvrstvou a vícevrstvou.

Šikmá střecha je taková, jejíž sklon střešního pláště se pohybuje mezi 5° a 45°. Pokud tento sklon přesáhne můžeme již mluvit o střeše strmé.

2.1.2 Ekonomické

- Životnost

Životnost stavby **započne** jejím **vznikem** (nejčastěji začátkem užívání, tedy kolaudací) a **končí** po jejím úplném **zchátrání**. Samozřejmostí je soustavná údržba a drobné opravy v průběhu životnosti, pokud toto není dodrženo dochází i k výraznému zkrácení životnosti stavby. [1, 9]

Pod pojmem životnost se skrývají další dva termíny, a to životnost fyzická a ekonomická. [1, 9]

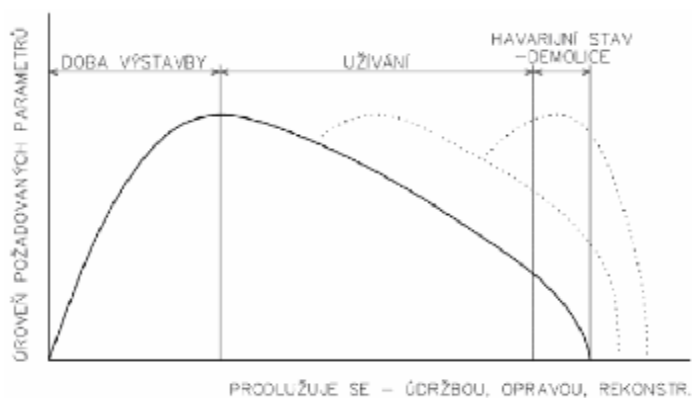
Životnost fyzická či také **technická** souvisí s fyzickou schopností stavby a samozřejmě také jejích částí plnit funkci, pro kterou byla navržena. Technická životnost je výrazně ovlivněna mnoha faktory: povětrnostními vlivy, technickým provedením stavby jako takové, periodicitou kontrol a oprav případných závad, využíváním objektu, případnými rekonstrukcemi či modernizacemi. [1, 9]

Technickou životnost přirozeně snižuje **opotřebení**, kterému se budeme blíže věnovat níže. Je nutné podotknout, že pokud by se o stavbu patřičně během její životnosti nepečovalo, vedlo by takovéto jednání až k úplné degradaci stavby a její následné demolici. [1, 9]

Existuje názor, že bychom měli celkovou technickou životnost stavby podřídit účelu, pro který je stavba budována. Po skončení takovéto životnosti by se stavba strhla a nahradila novou, technicky dokonalejší a vhodnější. Zajisté by tento způsob stavění celou stavbu značně zlevnil, ale není příliš reálný, jedná se spíše o jakousi utopii. [1, 9]

Ekonomická životnost souvisí s dobou, po kterou je ještě ekonomicky výhodné (rentabilní) stavbu pro daný účel a v daném stavu provozovat. Po jejím konci je vhodné hledat nový způsob využití, ale pokud není nalezen, její ekonomická životnost skončí. Ekonomická životnost bývá často kratší než fyzická životnost. [1, 9]

Pokud zohledňujeme ekonomickou efektivnost stavbu nadále provozovat, měli bychom zohlednit především náklady na její další provoz jako jsou například náklady na rekonstrukci (modernizaci), náklady spojené s úpravou při změně využití objektu a dalšími náklady jakými například může být také daň z nemovitosti nebo jiné související poplatky. [1, 9]



Obrázek 1 – „Schéma životnosti stavby“ jak uvádí [12, s. 15]

- Prvky krátkodobé a dlouhodobé životnosti

Mezi **prvky dlouhodobé životnosti** patří takové konstrukce, které přímo ovlivňují délku technické životnosti stavby. Obvykle se za celou dobu životnosti stavby nemění. [3, 9]

Dle Bradáče se jedná zejména o tyto části stavby:

1. „svislé nosné konstrukce (například nosné zdivo včetně cihelných příček, svislé nosné tyčové prvky včetně výplňového cihelného resp. odpovídajícího zdiva),
2. vodorovné nosné konstrukce (stropy),
3. konstrukce základů,
4. konstrukce střechy (krov),

5. popřípadě i schodiště, pokud tvoří součást nosného systému stavby (nikoliv tedy například schodiště dřevěná)“ jak uvádí [3, s. 55-56].

Prvky krátkodobé životnosti se alespoň jednou během celé technické životnosti stavby vymění. Jejich životnost nepřesáhne 100 let. Jedná se například o omítky, podlahy, okna, instalace, dveře, apod. [3, 9]

- **Oceňování**

Pokud **potřebujeme určit** jednomu nebo více předmětům **odpovídající cenu**, provedeme ocenění těchto předmětů. Stanovit lze také hodnotu, ale ta je závislá na více faktorech a může se jednat o velice subjektivně stanovenou částku. Cenu a hodnotu je nepřipustné zaměňovat. [3]

- **Cena**

Cena je zjednodušeně řečeno částka, kterou je **ochoten kupující vyplatit prodávajícímu** za určité zboží nebo službu. Podle stupně, v které fázi se nachází kontrakt mezi kupujícím a prodávajícím rozlišujeme několik druhů cen: **požadovanou, nabízenou a skutečně zaplacenou**. Skutečně zaplacená cena se stává okamžikem uzavření smlouvy historickým faktem a jako s takovým s ní můžeme nadále pracovat. [3]

a) Obvyklá (tržní, obecná)

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. definuje cenu obvyklou jako „cenu, 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“ jak uvádí [4, s. 3]. Vliv na tuto cenu může mít například zvláštní obliba (prodávající přisuzuje zboží vyšší cenu ze zvláštního důvodu bez ohledu na trh), symbolická cena, prodej v tísní (pojem **Tržní cena v tísní** zavedla Komerční banka pro stanovení výše půjčky; tato cena odpovídá ceně obvyklé ručené nemovitosti ponížené koeficientem zohledňujícím ztrátu při rychlém prodeji této nemovitosti). [9]

Pojem obecná cena se již nepoužívá. Nikdy nebyl definován zákonem a v roce 1997 byl nahrazen termínem cena obvyklá. [9]

b) Administrativní (zjištěná, úřední)

Administrativní cena je výsledek ocenění nemovitosti pomocí oceňovací vyhlášky. Jednotlivé způsoby ocenění a postupy jejich provádění lze najít níže v tomto dokumentu. [10]

c) Rozpočtová

Jedná se o cenu, kterou je možné získat jako předpoklad z vyhotoveného rozpočtu stavby. [9]

d) Nabídková

Nabídková cena je stanovována nabídkovou dodavatelů, kteří se ucházejí o spolupráci na dané stavbě. [9]

e) Smluvní

Smluvní cena je výsledek dohody mezi investorem a dodavatelem a je zapsána ve smlouvě o dílo a jako taková je závazná pro obě strany. Pro její sestavení může sloužit např. cena rozpočtová, obvyklá, nabídková, administrativní aj. Její změna je možná pouze po předchozí domluvě mezi oběma stranami, následuje vyhotovení dodatku smlouvy o dílo, kde je nová cena zapsána. [9, 10, 3]

f) Pořizovací (historická)

Pořizovací cena je taková, kterou bychom museli za danou nemovitost zaplatit v době jejího pořízení. Do výpočtu pořizovací ceny nezapočítáváme opotřebení. S tímto typem ceny se nejčastěji setkáváme v účetní evidenci. [9]

g) Reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Reprodukční cena odpovídá částce, za kterou by bylo možno danou nemovitost pořídit v daném místě a čase ocenění, bez započítání opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU). [3]

- Hodnota

Hodnota vyjadřuje **odhad** za jakou cenu by bylo možné prodat dané zboží. Je ovlivněna vztahem prodávajícího k dané věci, ale také vztahem mezi prodávajícím a kupujícím. Mezi hodnotou a cenou není žádná přímá souvislost; není možné předpokládat, že když se změní cena, změní se i hodnota zboží. Podle Bradáče „hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí“ jak uvádí [3, s. 47]. [3, 9]

a) Věcná hodnota (též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci)

Dle Bradáče se jedná o „reprodukční cenu věci, sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci“ jak uvádí [3, s. 51].

Zákon o oceňování vnímá věcnou hodnotu jako „cenu zjištěnou nákladovým způsobem“ jak uvádí [3, s. 51].

b) Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“)

Výnosová hodnota se odvíjí od částky, kterou jsme schopni získat z dané nemovitosti jejím pronájmem snižené o náklady na její údržbu a o poplatky s jejím provozem spojené (daň z nemovitosti, pojištění, atd.). [3]

Podle Bradáče můžeme výnosovou hodnotu (C_V) spočítat pomocí vzorce:

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \% \quad (1)$$

2.2 Oceňování rekonstruovaného objektu nebo jeho části

2.2.1 Podklady pro oceňování

Pro ocenění je nutné **přesně specifikovat oceňovaný objekt**. Je potřeba přihlídnout k tomu, že by v budoucnu mohl být posudek napadnut, ať už z jakéhokoliv důvodu.

Tomuto může předejít správně vytvořený a dostatečně podrobný posudek. Věrohodnost posudku může zajistit **výňatek z katastrální mapy** (kopie či pouze výpis z katastru nemovitostí) nebo **výpis z pozemkové knihy** (toto je možné především u starších budov), **informace z cenové mapy pozemků** (pouze pokud je v dané obci cenová mapa již zpracována), atd. [3]

Jako podklady pro ocenění může také sloužit **projektová dokumentace, smlouva o pronájmu nemovitosti** či její části, **pojistné smlouvy** aj. [3]

Pro vytvoření přesného posudku je nutné **stavbu osobně ohledat**. Postup ohledání není direktivně daný, ale měl by se řídit určitými základními pravidly. Znalec by si měl předem domluvit termín ve kterém bude nejvhodnější provést prohlídku. Pokud možno měl by mít přístup do všech částí objektu i jeho pozemku, pokud mu toto nebude umožněno, měl by o tom neprodleně zpravit zadavatele. Dále by neměl zapomínat, že v případě jakéhokoliv sporu doprovázejícího provádění posudku nikdy by se ho neměl zúčastnit. Znalec by měl mít vždy na mysli, že je nestranný a nemůže se stát jakým si rozhodcem nebo soudcem daného konfliktu. V neposlední řadě je třeba také dbát na svojí osobní bezpečnost a v případě možného ohrožení zdraví provádění prohlídky raději odložit nebo trvat na odstranění možného ohrožení (např. nebezpečný pes za plotem objektu, který by znalce mohl napadnout). Není také dobré podceňovat situaci a zároveň přeceňovat své možnosti, schodiště které je již v havarijním stavu opravdu není nutné zkoušet vlastními silami. Případné zranění může mít nedozírné důsledky a pracovní neschopnost jím způsobená jistě za to nestojí. [3]

V této chvíli bych chtěla alespoň stručně popsat možné **pomůcky pro ohledání**. Není jistě nutné zdůrazňovat, že vytváření každého posudku musí předcházet důkladná příprava (nastudování legislativy a potřebných předpisů). Kvalitní příprava může předcházet případným zdržením při ohledání a zajistit plynulý průběh práce. Prospěšné může být například vytvoření jakého si **formuláře**, který může práci značně urychlit, zjištěné údaje již pouze vypisujeme do příslušných kolonek. Zabráníme tím například tomu, abychom na některou důležitou informaci ve zmatku zapomněli. Takovýto formulář může být zvláště důležitý pokud ještě jako znalci nemáme velkou praxi

a pravděpodobnost naší chyby je větší. Pro samotné zaměření a změření objektu můžeme použít například **pásma, klasický metr, laserový či ultrazvukový dálkoměr, měřičské kolo** aj. Zvláště u pásma a metru si musíme dát pozor na to, aby měření přesné. Hadravá či plastová pásma či metry mohou měnit svou délku a tím znehodnocovat naměřené hodnoty. Každá měřičská pomůcka by měla být kalibrovaná a měla by se používat předepsaným způsobem (např. pásmo by se mělo napínat určitou silou a musíme počítat s určitou odchylkou při větších vzdálenostech). Pro špatně přístupné prostory můžeme zvolit **měřičské tyče**. Manipulace s nimi je poněkud složitější a v případě plastových tyčí také nepřesná (prohýbají se), proto je volíme pouze v nutných případech pokud není jiná možnost. [3]

Blíže se měřením a výpočtem výměr zabývá vyhláška č. 3/2008 Sb., „oceňovací vyhláška“. Příloha č. 1 obsahuje například informace v jakých jednotkách se měří délky, co se rozumí zastavěnou plochou stavby a další.

2.2.2 Stavebně-technický průzkum

Stavebně-technický průzkum (dále jen STP) **poskytuje zadavateli úplný obraz o stavu prověřované stavby nebo konstrukce**. STP se provádí vždy za nějakým účelem; nejčastěji to bývá rekonstrukce objektu. V takovémto případě poskytne projektantovi dostatečné podklady pro posouzení současného stavu a návrh optimálního řešení. Stává se také podkladem pro vypracování projektové dokumentace rekonstrukce. [1, 12]

Pod pojmem STP se skrývá řada dalších průzkumů, které teprve dohromady dodávají potřebné spektrum informací. Podle Bednáře a Vlčka se jedná zejména o „konstrukční a statický průzkum, vlhkostní průzkum včetně radonového, inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu a průzkum biokoroze objektu“ jak uvádí [12, s. 43]. [1, 12]

STP se dále dělí do tří stupňů podle podrobnosti provádění:

- Předběžný STP,
- Podrobný STP,
- Doplnkový STP. [1, 12]

Výsledky ze všech částí STP se shrnou do výsledné zprávy. [1, 12]

2.2.3 Vyčíslení nákladů na rekonstrukci - Rozpočet

Rozpočet se vytváří skladebným způsobem oceněním jednotlivých prvků, konstrukcí a prací. Jeho vzhled se liší podle toho z jakého důvodu je vytvářen a jaké množství podkladů je pro jeho vytvoření k dispozici (odvíjí se od rozpracovanosti projektové dokumentace). Na podrobnosti předložené dokumentace závisí určení co bude pro daný rozpočet kalkulační jednicí. [13]

Pro vytvoření rozpočtu je možné postupovat dvěma směry, buď si vytváří rozpočtář vlastní cenové statistiky a pomocí nich sestavuje rozpočet, nebo využívá ceníky sestavené za tímto účelem některou z komerčních firem (např. ÚRS Praha, RTS). Tyto firmy vytvořily katalogy orientačních cen stavebních prací, aby zrychlily sestavování rozpočtů. [13]

V rozpočtu najdeme dva druhy nákladů: základní, vedlejší. [13]

Pro výpočet **základních nákladů** slouží výkaz výměr, kde je specifikován zvlášť objem prací HSV a PSV. Pro vytvoření rozpočtu musí mít rozpočtář k dispozici jednotkové ceny stavebních prací (S), ceny specifikací (jedná se o ceny materiálů nezapočítaných v jednotkových cenách prací), hodinové zúčtovací sazby (HZS) a ceny za montážní práce (M). Výkaz výměr přesně specifikuje množství jednotlivých položek. [13]

Práce se ve výkazu výměr řadí takto:

- práce HSV,
- práce PSV,
- montážní práce. [13]

Po vyčíslení základních nákladů zbývají ještě náklady, které by měly brát v potaz konkrétní stavbu a podmínky, za kterých vzniká. Tyto náklady se nazývají **vedlejší náklady** nebo také dle Markové „náklady spojené s umístěním stavby (NUS)“ jak uvádí [13, s. 86]. Vzhledem k jejich specifičnosti a jedinečnosti je nelze přesně specifikovat

a následně jednou sazbou ocenit, proto se vedlejší náklady vyčíslují pomocí procentní sazby ze základních nákladů. [13]

„Jedná se zejména o tyto druhy nákladů:

- zařízení staveniště,
- provozní vlivy (provoz investora případně třetích osob, silniční provoz, železniční a městský kolejový provoz, zdraví škodlivé prostředí),
- území se ztíženími výrobními podmínkami,
- extrémní klimatické podmínky,
- mimořádně ztížené dopravní podmínky,
- doprava zaměstnanců dodavatele na pracoviště a zpět,
- individualizace nákladů mimostaveništní dopravy,
- náklady vznikající z titulu prací na chráněných památkových objektech“
jak uvádí [13, s. 86].

Pokud se rozhodneme rozpočet vytvářet pomocí jednotkových cen, nazývá se tento **rozpočet položkový**. [13]

Výběr nejznámějších softwarů dostupných pro rozpočtování ve stavebnictví:

- **Kros Plus (program firmy ÚRS Praha, a.s.)**
- BUILDpower (program firmy RTS, a.s.)
- euroCALC (program firmy CALLIDA, s.r.o.)

2.2.4 Opotřebení

Opotřebení stavby nebo její části vyjadřuje **postupné zhoršování technického stavu v důsledku působení stáří a užívání**. Z tohoto jasně vyplývá, že opotřebení je úzce spojeno s pojmem fyzická (technická) životnost, kterému jsme se již věnovali výše. [3, 4]

Vyhláška č. 3/2008 Sb. uvádí dvě možné metody výpočtu opotřebení, lineární a analytickou. [3, 4]

Pokud použijeme **lineární metodu** opotřebení, rozložíme celkové opotřebení rovnoměrně po celou dobu životnosti prvku. Vycházíme z předpokladu, že stavba rovnoměrně po celou dobu své životnosti chátrá. Tento předpoklad není špatný u staveb starších, s kvalitní konstrukcí, pravidelně udržovaných. Vyhláška omezuje opotřebení vypočítané lineární metodou na maximálně 85%. Jak vyplývá z předchozího textu, výpočet se provede prostým dělením celé předpokládané životnosti stem procent. [3, 4]

Analytická metoda oproti lineární zohledňuje různou předpokládanou životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení (dále „prvků“) v celé stavbě. Její provedení je obdobné jako u předchozí metody, pouze s tím rozdílem, že se lineární metoda aplikuje zvláště na každý prvek. Celkové opotřebení pak získáme součtem těchto dílčích opotřebení a jejich váženým průměrem, kde váhou je cenový podíl prvku na celkové ceně stavby. Analytická metoda se doporučuje zvláště v případech, kdy je potřeba ocenit stavbu nedokončenou, po rekonstrukci či modernizaci, stavba je v mimořádně dobrém či špatném stavu, jedná se o netypickou stavbu (kulturní památka), atd. [3, 4]

Pokud neznáme skutečné stáří prvku, lze ho odborně odhadnout. Stejně postupujeme i u poměru skutečného stáří a předpokládané životnosti. [3, 4]

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. a v její příloze 15. lze nalézt vzorec pro výpočet opotřebení analytickou metodou. Konkrétně pro rodinné domy, což je náš případ se jedná o tento vzorec: [3, 4]

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i}, \quad (2)$$

kde

CK... výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP... obestavěný prostor budovy nebo haly (m³),

ZCK... základní cena (Kč/m³) popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby:

- oceňované podle § 5 podle přílohy č. 6 nebo

- oceňované podle § 6 podle přílohy č. 7 nebo
 - oceňované podle § 7 podle přílohy č. 8 nebo
 - oceňované podle § 8 podle přílohy č. 9,
- K₅... koeficient uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 38,
- K_i... koeficient polohový podle přílohy č. 14“ jak uvádí [4, s. 96].

2.2.5 Ocenění dle vyhlášky

Jak už je zmíněno v názvu kapitoly, budeme se nyní věnovat způsobům oceňování dle **vyhlášky č. 3/2008 Sb.** (zkráceně „**oceňovací vyhláška**“), která je prováděcí vyhláškou k zákonu č. 151/1997 Sb., zákonu o oceňování majetku. V § 1 této vyhlášky se dočteme, že „tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb“ jak uvádí [4, s. 20].

Vzhledem k rozsahu práce se v této části se budeme zabývat **pouze postupy ocenění rodinných domů.**

– Nákladový způsob

Principem nákladového způsobu ocenění je, že spočítáme kolik bychom museli **vydat peněžních prostředků na pořízení předmětu v daném místě a čase**, kdy předmět oceňujeme. Při oceňování musíme zohlednit také současný stav předmětu. [3, 4]

Jedná se o způsob ocenění, který **zohledňuje prodejnost nemovitosti** a to **koeficientem prodejnosti K_p** (nalezneme jej v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky). [3, 4]

Ocenění nákladovým způsobem se provádí pouze pro rodinné domy o obestavěném prostoru větším než 1 100 m³, nebo patří k autentické zemědělské usedlosti, či jejich základní cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky. [3, 4]

– Porovnávací způsob

Smyslem porovnávacího způsobu oceňování je získání ceny oceňované stavby za pomoci přímého **srovnání** této **stavby se stavbami stejnými či obdobnými** a s cenami za které byly zobchodovány. [3, 4]

Pokud bychom se snažili nalézt relevantní počet totožných staveb, tento způsob ocenění by byl neproveditelný. Na trhu lze získat vždy v daném čase jen omezený počet blízce podobných nemovitostí a dále už se bude vždy jednat jen o stavby s menšími či většími odlišnostmi od oceňované nemovitosti. Abychom i takovéto nemovitosti mohli použít do databáze pro porovnávací způsobu je nutné zavést řadu koeficientů, které mají odlišnosti vyrovnat. [3, 4]

Jedna z odlišností se kterou se setkáváme zřejmě nejčastěji je poloha objektu. Ta má velký vliv na cenu nemovitosti a proto ji nelze zanedbat. Můžeme se setkat s případem, kdy stavba na jedné straně ulice má úplně jinou hodnotu než na její druhé straně. [3, 4]

Dalšími vlivy, které musíme při porovnávání nemovitostí zohlednit je její vybavenost, nebo také technický stav. Nemovitost zcela nová se jistě bude prodávat za jinou, podstatně vyšší cenu, než nemovitost před koncem své životnosti v dezolátním stavu. [3, 4]

Odlišnosti staveb obsažených v databázi a stavby oceňované lze zohlednit pomocí **koeficientu odlišnosti**. Tento koeficient vyjadřuje jaký je rozdíl v ceně obou nemovitostí. Můžeme volit dvojí přístup, buď bude koeficient odlišnosti stavby s vyšší hodnotou než oceňovaná nemovitost vyšší než 1 nebo naopak menší. Od zvoleného postupu určení koeficientu se poté odvozuje způsob vyčíslení upravené ceny. Pokud je koeficient u hodnotnější stavby vyšší než jedna, budeme jím hodnotu této stavby dělit, abychom získali přibližnou cenu oceňované nemovitosti. Pokud jsme se rozhodli, že stavba s vyšší hodnotou bude mít koeficient menší než jedna, zvolíme opačný postup. Pokud potřebujeme zohlednit několik odlišností a vytvořit tak více koeficientů, využijeme **index odlišnosti**. S tím pracujeme obdobně jako s koeficientem odlišnosti, protože se de facto jedná o součin několika koeficientů odlišnosti. [3]

U nákladového způsobu byla zmíněna omezení pro jeho použití; v případě porovnávacího způsobu je situace opačná.

– Výnosový způsob

Dalším pohledem, jak se dívat na oceňování nemovitostí je **vyčíslení** možného **výnosu**, kterého by bylo dosaženo za těchto podmínek a v tomto čase při **pronájmu předmětené nemovitosti**. Pro zpřesnění metody upravujeme získaný výnos tzv. „kapitalizací“. Tento postup odpovídá výnosové hodnotě, které jsme se již věnovali výše. [3, 4]

Výpočet **výnosů** z oceňované nemovitosti zahrnuje pouze výši **reálně dosažitelného nájemného z bytových jednotek v nemovitosti**. Při výpočtu musíme zohlednit také fakt, že ne všechny byty budou po celý rok pronajaté a vzniknou tak jisté ztráty na nájemném. Ztráty můžeme zohlednit buďto v nákladech nebo, pokud známe výši těchto ztrát, rovnou při výpočtů výnosů jejich odečtením. [3]

Při zpracovávání ocenění za pomoci výnosové metody nesmíme zapomenout na **náklady** spojené s provozem nemovitosti. Jedná se například o daň z nemovitosti, amortizaci nemovitosti, výdaje na správu nemovitosti a na opravy a údržbu, platby za elektrickou energii, vytápění atd. [3]

Vyhláška č. 3/2008 Sb. také umožňuje použít kombinaci nákladového a výnosového způsobu.

2.2.6 Ocenění tržní cenou

Tato metoda není přímo zmiňována v zákoně, ale **vychází z potřeby přiblížit co nejvíce částku získanou ocenění ceně obvyklé**. Definice několika typů cen je možné nalézt v úvodu této práce. Z definice obvyklé ceny vyplývá, že se jedná o cenu zprůměrovanou z cen získaných na trhu oceněním nemovitostí obdobných parametrů jaké nalezneme i u předmětné nemovitosti. [3, 4]

Cena zjištěná při ocenění je pouze orientační, konkrétní tržní cena je až výsledkem vlivu nabídky a poptávky atd. a je zanesena ve smlouvě. [3, 4]

Dle Bradáče existuje řada metod pro zjištění tržní ceny:

- „Zjištění věcné hodnoty,
- Zjištění výnosové hodnoty,
- Srovnávací (komparativní) metoda,
- Metoda střední hodnoty,
- Naegeliho metoda váženého průměru,
- Bradáčova úprava metody váženého průměru,
- Metoda zbytku“ jak uvádí [3, s. 749].

Výběr nejnámějších softwarů dostupných pro oceňování nemovitostí:

- **Nem3000 (program firmy Pluto – Olt, spol. s r. o.)**
- Acons (program firmy A-Consult plus, spol. s r. o.)
- Delta-NEM (program firmy Dioráma, s.r.o.)
- NemKalk (program firmy AC software, s.r.o.)

2.2.7 Specifika oceňování rekonstruovaných staveb

Při oceňování rekonstruovaných objektů se střetávají dva pohledy na danou problematiku, prodejce má logický zájem na tom, aby byla stavba oceněna co nejvyšší cenou, aby se mu náklady na rekonstrukci vrátily, popř. z prodeje vzešel ještě jakýsi zisk a kupující naopak požaduje co nejnižší cenu. Kupující stranu zajímá, jak dlouho bude stavbu možno ještě plnohodnotně užívat a kdy budou nutné další investice na její údržbu. Pokud rekonstrukce nijak nezvyšuje tuto bezúdržbovou dobu, kupující nebude ochoten akceptovat promítnutí ceny takovéto rekonstrukce do výsledné ceny nemovitosti. [3]

Právě adekvátní promítnutí nákladů na rekonstrukci do ceny nemovitosti je zásadní otázkou při oceňování rekonstruovaných objektů. Jak už bylo v předešlém textu nastíněno, je nutné zohlednit obě strany, jak kupující, tak prodávající a brát zřetel na jejich požadavky. Mylným řešením by bylo prosté přičtení nákladů na rekonstrukci

k ceně nemovitosti před rekonstrukcí; toto řešení by vyhovovalo pouze prodávající straně. Z tohoto důvodu se hledají jiné metody výpočtu. Bradáč uvádí postup pánů Kovařoviče a Poppera: [3]

- nejdříve se zjistí výchozí cena objektu po rekonstrukci,
- poté následuje odborné posouzení znalce předpokládané zbývající doby životnosti stavby
- a v poslední řadě se vypočte opotřebení odpovídající této zbývající době životnosti stavby. [3]

Důležitým aspektem, který nesmí být pominut je vliv nákladů na rekonstrukci na prodejní cenu stavby. Tyto náklady tedy jsou oprávněně promítnutelné do ceny nemovitosti jen po tu výši, dokud skutečně zvyšují danou prodejní cenu stavby. [3]

2.3 Aspekty rekonstrukce objektů

Rekonstrukce je nedílnou součástí životního cyklu každého objektu. Zvláště rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti je významný zásah do objektu. Prakticky vždy je nutné k takovému to zásahu přizvat statika, který posoudí současný stav a navrhne řešení. Snaha vyhnout se konzultacím se statikem v době příprav rekonstrukce může vést k ještě závažnějšímu poškození stavby, a proto by jsme se této chybě měli pokud možno vyhnout. [17, 18]

Jak už jsme v základních pojmech zmínili, existuje řada prvků dlouhodobé životnosti. Jedná se především o prvky fakticky zajišťující statiku objektu (základy, vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha) a prvky se stavbou pevně spojeny (schodiště). Jejich stav proto výrazně ovlivňuje stav celého objektu a jeho životnost. **Všechny prvky dlouhodobé životnosti však neovlivňují stavbu stejnou měrou.** Například k rekonstrukcím **základů** dochází zřídka. Pokud už se k ní rozhodneme, jedná se převážně o jejich rozšíření nebo doplnění výztuže. Příčiny jsou nejčastěji odstranění nedostatků v původním projektu nebo vadách při realizaci a změna účelu užívání stavby, kdy dojde k navýšení zatížení například nadstavbou. Rekonstrukce **vodorovných a svislých nosných konstrukcí** také nejsou tak časté. Setkáme se s nimi, stejně jako u základů, v případech nápravy poškození v důsledku špatného projektu

nebo provedení stavby (např. nerovnoměrné sedání stavby a následné odtržení jednoho či více rohů objektu). Rekonstrukce **střechy** je častější. Dochází k ní ať už opět z důvodů špatného projektu či provedení, nebo v důsledku poškození nosných prvků dřevokaznými houbami a plísněmi, hmyzem, vadou ve střešním plášti a následným zatékáním, přetížením nosné konstrukce (např. sněhem), atd. Všechny tyto jevy vedou k poškození konstrukce střechy a k nutnosti její rekonstrukce. [17, 18]

Odpověď zda se takováto rekonstrukce vyplatí, nebo ne, není lehká. Na tuto otázku se budeme snažit odpovědět v případové studii, ale obecně platí, že je vhodnější z hlediska vlivu na prodejní cenu dané stavby, rekonstruovat stavby, jejichž existence není přímo podmíněna jinou, nerekonstruovanou konstrukcí. Jako příklad můžeme uvést už zde zmiňovanou konstrukci střechy. Její životnost a tedy vliv na prodejní cenu je závislá na životnosti spodní stavby (vodorovných a svislých nosných konstrukcí), protože sama o sobě nemůže fungovat, je přímo závislá na těchto konstrukcích. Proto se její životnost při výpočtu prodejní ceny uvádí jako shodná, tedy podstatně nižší. [17, 18]

Dopad na rekonstrukci má především stav objektu, pak okolí stavby (existence chráněné krajinné oblasti), **geologické poměry v její těsné blízkosti, zda objekt nespadá pod ochranu památkové péče a nebo v daném místě neuniká radon.** Každý takovýto vliv výrazně prodražuje rekonstrukci a má vliv na výpočet efektivnosti takového projektu. [17, 18]

3 PŘÍPADOVÁ STUDIE

3.1 Popis oceňované nemovitosti

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je jednogenerační rodinný dům č.p. 303 nacházející se v Třinci–Lyžbicích. Rodinný dům byl postaven cca v sedmdesátých letech 20. století. Objekt je pravděpodobně postaven podle, v té době velmi populárního, projektu Josefa Vaňka Rodinného domu typu V, tzv. „Šumperáku“. Těchto objektů je možné v Moravskoslezském kraji najít velké množství. [15, 16]

Objekt se nachází na pozemku p.č. 1074/3 v katastrálním území Lyžbice. K objektu vede zpevněná příjezdová cesta přes p.č. 1074/2 a p.č. 1074/1. Všechny tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 4981 na vlastníka paní Evu Mrózkovou, bytem na ulici Požárnické 303, Třinec, Lyžbice, 739 61. Předmětná stavba je ve stejném vlastnictví. Na všech již zmiňovaných pozemcích i stavbě je v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno užívání.

Zatřídění objektu

Typ objektu:	Rodinný dům
Typ stavby:	typ B
	§ Neřadový,
	§ s plochou střechou,
	§ nosná konstrukce zděná,
	§ se 2 nadzemními podlažími,
	§ nepodsklepený,
	§ nemá podkroví.
Poloha objektu:	Kraj – Moravskoslezský ¹
	Okres – Frýdek-Místek
	Obec – Třinec 598810
	Městská část – Lyžbice

¹ nad 10 000 do 50 000 obyvatel

Katastrální území – Lyžbice 771104

Stáří stavby: 40 let

Indexovaná průměrná cena *IPC*: 2 787,- Kč/m³²

Podklady pro oceňování nemovitostí a zhodnocení vlivu vynaložených nákladů na rekonstrukci PDŽ na cenu nemovitosti

Náhled do katastru nemovitosti ze dne 17.12. 20211

Objekt č.p. 303 má v katastru nemovitostí zapsáno využití jako rodinný dům. Nachází se na pozemku p.č. 1074/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 114 m² k.ú. Lyžbice. [20]

Na listu vlastnictví číslo 4981 jsou zapsány tyto nemovitosti:

- Rodinný dům č.p. 303
- Pozemky p.č. 1074/1, 1074/2, 1074/3, 1420/1, 1420/6, 1421/1, 1421/3, 1422/1, 1422/3 [20]

Všechny položky nacházející se v listu vlastnictví číslo 4981 jsou **vázány věcným břemenem užívání**. [20]

Jako vlastník je v listu vlastnictví číslo 4981 uvedena:

Mrózková Eva
Požárnická 303
739 61 Třinec – Lyžbice

Stavební výkresy rekonstrukce z roku 2010

Důležitým podkladem pro zpracování posudku byly stavební výkresy a technické zprávy vypracované pro stavební úpravy – rekonstrukci střechy, oceňovaného objektu.

F.1.1.2 – 1	STÁVAJÍCÍ STAV – Půdorys přízemí	1:50
F.1.1.2 – 2	STÁVAJÍCÍ STAV – Půdorys podkroví	1:50
F.1.1.2 – 3	STÁVAJÍCÍ STAV – Pohledy	1:100

² dle přílohy č. 20a vyhlášky č. 3/2008 Sb.

F.1.1.2 – 4	NOVÝ STAV – Půdorys přízemí	1:50
F.1.1.2 – 5	NOVÝ STAV – Půdorys podkroví	1:50
F.1.1.2 – 6	NOVÝ STAV – Výkres střechy	1:50
F.1.1.2 – 7	NOVÝ STAV – Řez objektem	1:50
F.1.1.2 – 8	NOVÝ STAV – Pohledy	1:100
F.1.2.2 – 1	Výkres věnce	1:50
F.1.2.2 – 2	Výkres krovu	1:50

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro účel ocenění cenou tržní byla zpracována databáze nemovitostí. Veškeré použité stavby byly nalezeny na realitním serveru Sreality.cz 13.12. 2011. Do průzkumu trhu byly zahrnuty dva okresy, a to Frýdek-Místek a Karviná. Volba okresu Frýdek-Místek je logická, protože město Třinec s jeho částí Lyžbice se v něm nachází. Okres Karviná výběr doplňuje, protože je svým charakterem velmi blízký okresu Frýdek-Místek. Mou snahou bylo, aby byla databáze co možná nejrozsáhlejší a tudíž také relevantní pro mnou zvolenou porovnávací metodu. Dle mého názoru je takovéto rozšíření zkoumané oblasti pouze ku prospěchu a vede ke zpřesnění výsledné tržní ceny objektu. Databáze je součástí práce formou Přílohy 7.

Použité zákony a vyhlášky

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.

Rozpočet rekonstrukce

Pro posouzení vlivu rekonstrukce prvku dlouhodobé životnosti, v našem případě nosné konstrukce střechy, byl pro tuto práci poskytnut dodavatelem stavby rozpočet skutečných nákladů na rekonstrukci. Upravený rozpočet je součástí přílohy této práce.

Popis okolí

Oceňovaný objekt se nachází ve městě Třinci–Lyžbicích v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji. Charakter okolí ovlivňuje blízkost Beskyd a také fakt, že Třinec je průmyslové město (nachází se zde Třinecké železárny, a.s.). Předmětný objekt je situován v okrajové části Lyžbic. Objekt je součástí řidší zástavby obklopené částečně zemědělskou krajinou. Jedná se především o individuální stavby se zahradami určené k rodinnému bydlení.

Místní šetření

Vzhledem k tomu, že mi nebyl umožněn přístup do vnitřních prostor objektu, provedla jsem vnější obhlídku objektu 1.12. 2011 a další informace jsem zjistila z rozhovoru s majitelem firmy, která prováděla rekonstrukci na daném objektu. I přesto, že jsem nemohla objekt prohlédnout osobně, shledala jsem získané informace jako dostačující pro ocenění objektu.

Celkový popis oceňovaného objektu

Objekt byl postaven přibližně v sedmdesátých letech 20. století. Jedná se o nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. Bytová jednotka se nachází v 2. NP a jedná se o kategorii bytu 3+1. Přízemí domu je koncipováno jako technické zázemí domu s garáží pro 1 automobil.

Dispoziční řešení domu je následující:

1. NP (přízemí) – Přes zádveří se dostáváme po pravé straně do haly se schodištěm do bytové jednotky. Naproti vstupním dveřím na konci zádveří jsou umístěny dveře do chodby ze které jsou přístupné všechny další místnosti přízemí včetně garáže. Při vstupu do chodby ze zádveří jsou naproti viditelné dveře do prádelny, po levé straně na stejné stěně je umístěny dveře do garáže a dále vpravo následují dveře do sklepa. Na druhé straně chodby je umožněn přístup dveřmi do komory umístěné pod schodištěm a na druhé straně do kotelny. Vjezd do garáže je umístěn po levé straně od vstupních dveří a je kryt dvoukřídlými garážovými vraty.

2. NP (patro) – Přes schodiště se dostaneme do chodby v patře. Z této chodby je umožněn přístup do místnosti WC, kuchyně, obývacího pokoje s jídelním koutem a pokoje 2.2, přes který je možné přejít do ložnice. Do spíže a koupelny se vchází z kuchyně. V pokoji 2.2 jsou umístěny dveře na balkon a v obývací pokoji dveře na lodžii, která vede přes celou délku domu. Nově budovaný vstup se střešními schody je situován do chodby.

Rekonstrukce

V roce 2010 byla na domě provedena rekonstrukce střechy z důvodu již nevyhovujícího technického stavu. Jednalo se o plochou střechu, která byla v době vzniku domu ještě poměrně novinkou na trhu a to s sebou neslo řadu technických nedostatků. Životnost takovéto konstrukce tudíž zákonitě dosahovala nejnižší možné hodnoty: 40 let. Na přání investora již nebyla plochá střecha rekonstruována, ale provedla se výměna konstrukce ploché střechy za konstrukci šikmé střechy – dřevěný krov. Jednalo se tudíž o modernizaci. Touto úpravou nevzniklo obytné podkroví. Zásahy do konstrukce domu jsou minimální; pouze do stropu 2. NP byl vybourán otvor a vytvořen tak inspekční vstup na střechu, který byl následně opatřen izolačními dvířky a osazen půdními schody. Vzhledem ke změně charakteru konstrukce střechy bylo nutné provést odstranění atik a demolici stávající střešní konstrukce až na nosnou konstrukci stropu 2.NP. Posléze byly dozděny štítové stěny a komínové těleso na normou určenou výšku. Součástí modernizace střešní konstrukce bylo také vytvoření nového železobetonového věnce v úrovni nové střechy.

Technický stav

Objekt je v dobrém technickém stavu, je pravidelně majiteli udržovaný. Po rekonstrukci střechy se v dohledné době nepočítá s dalšími většími či menšími zásahy do objektu.

3.2 Ocenění dle vyhlášky – porovnávací způsob

Porovnávací způsob pro ocenění dle vyhlášky byl vybrán, protože obestavěný prostor oceňovaného rodinného domu nedosahuje požadované hodnoty 1 100 m³ pro ocenění nákladovým způsobem.

Posudek byl sestaven v programu Nem3000, který zohledňuje požadavky zákona č. 151/1997 Sb., „zákon o oceňování“, a vyhlášky č. 3/2008 Sb., „oceňovací vyhlášky“ a jejich příslušných provedených změn.

Vliv změny konstrukce střechy na cenu nemovitosti byl eliminován při ocenění tím, že se do obou posudků započítávala shodná hodnota obestavěného prostoru, a to před rekonstrukcí a pouze se měnilo hodnocení technického stavu konstrukce střechy. Posudek tak byl vyhotoven ve dvou verzích, před rekonstrukcí a po ní.

Společné charakteristiky pro obě varianty

Tabulka 1 - Zastavěné plochy

Zastavěné plochy	
1. NP: $(11*10,6)+(3,7*0,9)$	119,93 m ²
2. NP: $12,*10,88$	130,56 m ²

Tabulka 2 - Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	119,93 m ²	2,55 m
2. NP:	130,56 m ²	2,75 m

Tabulka 3 - Obestavěný prostor

1. NP:	$((11*10,6)+(3,7*0,9))*(2,55)$	305,82 m ³
2. NP:	$(12,*10,88)*(2,75)$	359,04 m ³
Celkem:		664,86 m ³

Nulová varianta – původní stav

Při výpočtu budeme rozlišovat tyto indexy odlišnosti:

- Index konstrukce a vybavení³,
- Index polohy⁴,
- Index trhu s nemovitostmi⁵.

³ Příloha č. 20a, tabulka č. 2

⁴ Příloha č. 18a, tabulka č. 5

Tabulka 4 – Typ stavby

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		0 - Typ stavby
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
II	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s plochou střechou	typ B
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
<p>Objekt není podsklepen a má plochou střechu.</p> <p>Typ B objektu odpovídá dle přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky této definici: „Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažními, nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP“ jak uvádí [4, s.69].</p>		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP – se šikmou nebo se strmou střechou	A, B, E, F, CH, I, L, M
II	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s plochou střechou	A, B, E, F, CH, I, L, M
III	Podsklepený – se šikmou nebo strmou střechou	C, D, G, H, J, K, N, O
IV	Podsklepený – s plochou střechou	C, D, G, H, J, K, N, O

Tabulka 5 – Druh stavby

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		1 - Druh stavby
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
III	Samostatný rodinný dům	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Objekt je součástí menší skupiny samostatně stojících rodinných domů na okraji		

⁵ Příloha č. 18a, tabulka č. 1

městské části Lyžbice.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Rekreační chalupa a rekreační domek	- 0,02
II	Dvojdomek, dům řadový	- 0,01
III	Samostatný rodinný dům	0,00

Tabulka 6 – Provedení obvodových stěn

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	2 – Provedení obvodových stěn	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V_i
III	Cihelné nebo tvárniceové zdivo	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Objekt je vyzděn z cihel plných pálených tl. 450 mm.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	- 0,08
II	Železobetonová konstrukce - nezateplená	- 0,01
III	Cihelné nebo tvárniceové zdivo	0,00
IV	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
V	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10

Tabulka 7 – Tloušťka obvodových stěn

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	3 – Tloušťka obvodových stěn	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V_i
II	45 cm	0,00

ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Objekt je vyzděn z cihel plných pálených tl. 450 mm.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Méně jak 45 cm	- 0,02
II	45 cm	0,00
III	Více jak 45 cm	0,03

Tabulka 8 - Podlažnost

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	4 – Podlažnost	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V_i
I	Hodnota větší než 2	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
<i>Výpočet podlažnosti</i>		
Zastavěná plocha 1. NP: $ZP1 = 119,93 \text{ m}^2$		
Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 250,49 \text{ m}^2$		
$\text{Podlažnost} = \frac{ZP}{ZP1} = \frac{119,93}{250,49} = 2,09 \quad (3)$		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Hodnota větší než 2	0,00
II	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
III	Hodnota 1	0,02

Tabulka 9 – Napojení na síť (přípojky)

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		5 – Napojení na síť (přípojky)
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
V	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Objekt je napojen na všechna veřejná vedení inženýrských sítí dostupná v dané lokalitě (elektřinu, vodu, kanalizaci, plyn).		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Žádné nebo pouze přípojka elektrické energie	- 0,10
II	Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	- 0,05
III	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
IV	Přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domácí čistírna	0,04
V	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08

Tabulka 10 – Způsob vytápění stavby

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		6 – Způsob vytápění stavby
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
III	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Vytápění je ústřední, plynový kotel je umístěný v 1.NP v kotelně.		

KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Lokální na tuhá paliva	- 0,08
II	Lokální vytápění elektřinou nebo plynem	- 0,04
III	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
IV	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
V	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10

Tabulka 11 – Základní příslušenství v RD

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	7 – Základní příslušenství v RD	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V_i
IV	Úplné nadstandardní provedení nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V objektu se nachází v 1.NP prádelna.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	- 0,10
II	Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	- 0,05
III	Úplné – standardní provedení	0,00
IV	Úplné nadstandardní provedení nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05
V	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10

Tabulka 12 – Ostatní vybavení v RD

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		8 – Ostatní vybavení v RD
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
I	Bez dalšího vybavení	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
K objektu nepřísluší žádná další vybavení.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Bez dalšího vybavení	0,00
II	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25

Tabulka 13 – Venkovní úpravy

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		9 – Venkovní úpravy
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
III	Standardního rozsahu a provedení	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
K objektu náleží zahrada standardního provedení, využívána pouze k relaxaci majitelů objektu.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Zanedbatelného rozsahu	- 0,05
II	Minimálního rozsahu	- 0,03
III	Standardního rozsahu a provedení	0,00
IV	Většího rozsahu nebo nadstandardní provedení	0,04
V	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05

Tabulka 14 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	10 – Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
II	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Na pozemku se nenacházejí žádné vedlejší stavby.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Snižující hodnotu RD	- 0,01 až - 0,03
II	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
III	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05 až 0,10

Tabulka 15 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	11 – Pozemky ve funkčním celku se stavbou	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
II	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
K objektu náleží pozemek o výměře 785 m ² .		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Bez pozemku (nebo pouze zastavěný stavbou) nebo do 300 m ²	- 0,01
II	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
III	Nad 800 m ² celkem	0,01

Tabulka 16 – Kritérium jinde neuvedené

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	12 – Kritérium jinde neuvedené	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
III	Bez vlivu na cenu	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Cenu objektu neovlivňují žádná další kritéria jinde v ocenění neuvedená.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Významně snižující cenu	- 0,06 až - 0,10
II	Mírně snižující cenu	- 0,01 až - 0,05
III	Bez vlivu na cenu	0,00
IV	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05
V	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10

Tabulka 17 – Stavebně-technický stav (před rekonstrukcí)

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK	13 – Stavebně-technický stav	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
IV	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65
ozn.	Popis	Hodnota s
C	Pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,80
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
<p>Protože řešíme v našem případě rekonstrukci prvku dlouhodobé životnosti, podle přílohy č. 20a tabulky č. 2 bychom měli použít pro koeficient 13 hodnotu 0,40. Takto nízká hodnota koeficientu by však velmi negativně ovlivnila výslednou cenu nemovitosti. Proto byla ve výpočtu použita hodnota 0,65, která mnohem lépe zohledňuje fakt, že kromě konstrukce střechy je objekt relativně v dobrém a udržovaném stavu.</p>		

Objekt je cca ze 70-tých let 20. století, tudíž má cca 40 let.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA *		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V_i
I	Stavba ve výborném stavu	1,25
II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
III	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
IV	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65
V	Stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40
* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s pro kategorii:		
ozn.	Popis	Hodnota s
A	Pro stavby stáří do 20 let včetně	1,00
B	Pro stavby stáří nad 20 do 30 let včetně	0,90
C	Pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,80
D	Pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně	0,70
E	Pro stavby starší než 80 let	0,60

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} * s = (1 + 0,13) * 0,65 * 0,80 = \mathbf{0,588} \quad (4)$$

Tabulka 18 – Význam obce

Index polohy I_P		
ZNAK		1 – Význam obce ⁶
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P_i
II	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01

⁶ Z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského.

ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Město Třinec je lokálním centrem pro několik menších obcí v okolí. Objekt je postaven v Lyžbicích, v jeho okrajové části. Lyžbice jsou přímou součástí centra Třince.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Bez většího významu	0,00
II	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01 až 0,03
III	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhledávaná horská střediska, předměstí velkých měst, aj.)	0,03 až 0,06

Tabulka 19 – Úřady v obci

Index polohy I _p		
ZNAK	2 – Úřady v obci	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
II	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V Třinci najdeme městský úřad se stavebním úřadem, banku, policii i poštu.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Obecní úřad	0,00
II	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
III	Kompletní soustavu úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta, banka, policie, soud, pojišťovna, apod.	0,04

Tabulka 20 – Poloha nemovitosti v obci

Index polohy I_p		
ZNAK	3 – Poloha nemovitosti v obci	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
II	Okrajová území obce	- 0,01
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V Třinci najdeme městský úřad se stavebním úřadem, banku, policii i poštu.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Samoty, osady mimo souvisle zastavěné území obce (odlehlá poloha)	- 0,03
II	Okrajová území obce	- 0,01
III	Vnitřní území obce	0,00
IV	Centrum obce	0,02

Tabulka 21 – Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

Index polohy I_p		
ZNAK	4 – Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
I	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zemědělské výroby)	- 0,07
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V blízkém okolí nachází Třinecké železářny, a.s., které v dané oblasti výrazně znečišťují životní prostředí.		

KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zemědělské výroby)	- 0,07
II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	- 0,03
III	Převažující objekty pro bydlení	0,00
IV	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	0,03
V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05

Tabulka 22 – Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti

Index polohy I_p		
ZNAK	5 – Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P_i
II	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V Lyžbicích se nachází základní síť obchodů, služeb a pohostinských zařízení. Z kulturních zařízení lze jmenovat kino a kulturní dům.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	- 0,03
II	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
III	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05

Tabulka 23 – Školství a sport v okolí nemovitosti

Index polohy I_P		
ZNAK	6 – Školství a sport v okolí nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
III	Základní škola a sportovní zařízení	0,04
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V Lyžbicích se nachází zimní stadion, tělocvičny, atletický stadion, plavecký bazén; školy základní, střední a vysoká.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Žádná základní škola ani sportovní zařízení	- 0,04
II	Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	0,00
III	Základní škola a sportovní zařízení	0,04

Tabulka 24 – Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti

Index polohy I_P		
ZNAK	7 – Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
III	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0,05
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V blízkém okolí se nachází pečovatelská služba, zdravotní středisko, základní nabídka soukromých ordinací lékařů; ve větší vzdálenosti se nachází nemocnice s velkým spektrem poskytovaných služeb.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Žádné zdravotnické zařízení	- 0,05
II	Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
III	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0,05

Tabulka 25 – Veřejná doprava

Index polohy I_P		
ZNAK		8 – Veřejná doprava
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Vzdálenost k nádraží ČD: cca 3,5 km, autobusem		
Vzdálenost k autobusovému nádraží: cca 2,7 km, autobusem		
Vzdálenost k zastávce MHD: 600 m (autobus)		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1 000 m	- 0,05
II	Zastávka hromadné dopravy od 500 m do 1 000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	- 0,03
III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
IV	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,03
V	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,05

Tabulka 26 - Obyvatelstvo

Index polohy I_P		
ZNAK		9 – Obyvatelstvo
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P _i
II	Bezproblémové okolí	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V okolí objektu se nachází jen několik samostatně stojících rodinných domů, kde nežijí žádní konfliktní občané.		

KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí nemovitosti	- 0,01 až - 0,04
II	Bezproblémové okolí	0,00

Tabulka 27 – Nezaměstnanost v obci a okolí

Index polohy I_p		
ZNAK	10 – Nezaměstnanost v obci a okolí	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P_i
II	Odpovídá průměru v kraji	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Nezaměstnanost je v daném regionu Severní Morava všeobecně vysoká a Lyžbice se nijak neliší od průměru v širokém okolí.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Vyšší než je průměr v kraji	- 0,04
II	Odpovídá průměru v kraji	0,00
III	Nižší než je průměr v kraji	0,04

Tabulka 28 – Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

Index polohy I_p		
ZNAK	11 – Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P_i
III	Bez vlivu	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V okolí nemovitosti nejsou zaznamenány žádné změny, které by měly vliv na cenu nemovitosti.		

KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	- 0,06 až - 0,10
II	Negativní změny	- 0,01 až - 0,05
III	Bez vlivu	0,00
IV	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
V	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10

Tabulka 29 – Vlivy neuvedené

Index polohy I_P		
ZNAK	12 – Vlivy neuvedené	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota P_i
II	Bez dalších vlivů	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V okolí nemovitosti nejsou zaznamenány žádné vlivy, které by nebyly již uvedeny.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až - 0,10
II	Bez dalších vlivů	0,00
III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 1 + 0,04 = \mathbf{1,040} \quad (5)$$

Tabulka 30 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi

Index trhu s nemovitostmi I_T		
ZNAK	1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota T_i
IV	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05

ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
V Třinci je zvýšená poptávka po nemovitostech k rodinnému bydlení.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Poptávka výrazně nižší než nabídka	- 0,10
II	Poptávka nižší než nabídka	- 0,05
III	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
IV	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
V	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10

Tabulka 31 – Vlastnictví nemovitosti

Index trhu s nemovitostmi I_T		
ZNAK	2 – Vlastnictví nemovitosti	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota T_i
II	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Nemovitost i pozemek pod nemohovitostí je ve vlastnictví jedné osoby.		
KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P_i
I	Stavba na cizím pozemku	- 0,05
II	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00

Tabulka 32 – Vliv právních vztahů na prodejnost

Index trhu s nemovitostmi I_T		
ZNAK	3 – Vliv právních vztahů na prodejnost	
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota T_i
I	Negativní	- 0,03
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
Na pozemek i samotný objekt je vedeno v listu vlastnictví číslo 4981 věcné břemeno užívání.		

KVALITATIVNÍ PÁSMA		
ozn.	Popis pásma	Hodnota P _i
I	Negativní	- 0,01 až - 0,05
II	Bez vlivu	0,00
III	Pozitivní	0,01 až 0,05

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + 0,02 = \mathbf{1,020} \quad (6)$$

Celkový index cenového porovnání I

$$I = I_V * I_P * I_T = 0,588 * 1,040 * 1,020 = \mathbf{0,624}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 2\,787,- \text{ Kč/m}^3 * 0,624 = 1\,739,09 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem – původní stav

$$\text{CP}_P = \text{CU} * \text{OP} = 1\,739,09 \text{ Kč/m}^3 * 664,86 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,156\,251,38 \text{ Kč}}$$

Finální cena objektu oceněného objektu za pomoci vyhlášky porovnávací metodou vznikne násobením upravené ceny obestavěným prostorem nemovitosti. Cenu upravenou získáme redukcí indexované průměrné ceny, kterou nalezneme v příloze č. 20a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.. Redukci provádíme indexem cenového porovnání I, který je výsledkem součinu jednotlivých indexů, které jsme si vypočítali výše.

Varianta po rekonstrukci – nový stav

Při výpočtu budeme rozlišovat tyto indexy odlišnosti:

- Index konstrukce a vybavení ⁷,
- Index polohy ⁸,
- Index trhu s nemovitostmi ⁹.

⁷ Příloha č. 20a, tabulka č. 2

⁸ Příloha č. 18a, tabulka č. 5

Informace z Tabulek 4 – 16 a 18 – 32 platí v nezměněné podobě i pro ocenění objektu po rekonstrukci.

Tabulka 33 – Stavebně-technický stav (po rekonstrukci)

Index konstrukce a vybavení I_v		
ZNAK		13 – Stavebně-technický stav
ozn.	Popis vybraného pásma	Hodnota V _i
II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
ozn.	Popis	Hodnota s
C	Pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,80
ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU		
<p>V případě ocenění nového stavu už zohledňujeme ve znaku 13 indexu konstrukce a vybavení rekonstrukci střechy a tudíž zlepšený technický stav nemovitosti. Protože i přes provedenou rekonstrukci je i nadále potřeba provést další, i když drobné, úpravy na objektu, nebyla zvolena nejvyšší hodnota znaku 1,25, ale pouze 1,05. Vyšší hodnota znaku 13 by navýšila výslednou cenu na nereálnou a tudíž nesprávnou hodnotu. Nižší hodnota znaku 13 mnohem lépe zohledňuje skutečný technický stav nemovitosti.</p> <p>Objekt je cca ze 70-tých let 20. století, tudíž má cca 40 let.</p>		
KVALITATIVNÍ PÁSMA *		
ozn.	Popis pásma	Hodnota V _i
I	Stavba ve výborném stavu	1,25
II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
III	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
IV	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65
V	Stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40

⁹ Příloha č. 18a, tabulka č. 1

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem <i>s</i> pro kategorii:		
ozn.	Popis	Hodnota <i>s</i>
A	Pro stavby stáří do 20 let včetně	1,00
B	Pro stavby stáří nad 20 do 30 let včetně	0,90
C	Pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,80
D	Pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně	0,70
E	Pro stavby starší než 80 let	0,60

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} * s = (1 + 0,13) * 1,05 * 0,80 = \mathbf{0,949} \quad (7)$$

Celkový index cenového porovnání I

$$I = I_V * I_P * I_T = 0,949 * 1,040 * 1,020 = \mathbf{1,007}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 2\,787,- \text{ Kč/m}^3 * 1,007 = 2\,806,51 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem – nový stav

$$\text{CP}_N = \text{CU} * \text{OP} = 2\,806,51 \text{ Kč/m}^3 * 664,86 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,865\,936,24 \text{ Kč}}$$

Postup výpočtu ceny zjištěné rekonstruovaného objektu je totožným jako v případě nulové varianty.

Oba posudky, jak původního, tak nového stavu, se liší pouze v položce koeficientu 13 indexu konstrukce a vybavení. V koeficientu 13 se tudíž jako v jediném projevuje rekonstrukce střechy. Vzhledem k tomu, že nosná část střechy je prvek dlouhodobé životnosti, rozdíl obou výsledných cen je značný.

Pozn.: Veškeré názvy a popisy indexů a znaků jsou převzaty z vyhlášky č. 3/2008 Sb. a příslušných příloh.

3.3 Ocenění tržní cenou – porovnávací způsob

Společné charakteristiky pro obě varianty

Způsob výběru porovnávaných nemovitostí:

Informace o objektech jsem našla na internetu na stránkách důvěryhodného realitního serveru Sreality.cz, který sdružuje nabídky mnoha realitních kanceláří nacházejících se na našem trhu. Hlavním kritériem pro výběr objektu byl jeho typ (rodinný dům typu V, tzv. „Šumperák“), poloha (okres Karviná a Frýdek-Místek), velikost domu. Oceňovaný objekt se nachází v okrese Frýdek-Místek v Třinci-Lyžbicích. Oblast výběru nemovitostí jsem rozšířila z důvodu blízké podobnosti obou okresů ať už z demografického či topografického hlediska, atd. Všechny stavby se nacházejí spíše v okrajových částech obcí. Jedná se o rodinné domky samostatně stojící se zahradou a garáží. Všechny objekty odpovídají typově Rodinnému domu typu V tzv. „Šumperáku“, který se stavěl především masově v sedmdesátých letech. [15, 16]



Obrázek 2 – „Rodinný dům typu V Františka Štěpáníka (Tereziánská 3, Šumperk)“ jak uvádí [16]

Veškeré relevantní informace o porovnávaných objektech jsou shrnuty ve dvou tabulkách (viz. Příloha č.4 pro původní stav a Příloha č.6 pro nový stav). Pro oba posudky, jak původní, tak nový stav, je společná většina informací v těchto tabulkách, liší se pouze technický stav oceňovaného objektu.

Jedněmi z těchto společných informací jsou také ceny objektů z databáze zjištěné na realitním serveru. Tyto ceny byly automaticky sníženy o 15%, protože se předpokládá, že realitní kanceláře předem do nabídky navrhnou vyšší cenu, než za kterou skutečně je možné objekt zobchodovat na daném trhu v daném čase. Pro další výpočet už tedy byla použity pouze ceny po redukci. Ceny nalezené na realitním serveru i jejich redukci ukazuje Tabulka 34.

(Postup výpočtu redukce : sloupec 1 vynásobíme sloupcem 2, sloupec 3 pak obsahuje výsledek.)

Tabulka 34 – Úprava cen domů z databáze pro porovnávací metodu ocenění

č. s.	Cena požadovaná	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukci
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	2 769 000	0,85	2 353 650
2	3 389 000	0,85	2 880 650
3	1 890 000	0,85	1 606 500
4	2 990 000	0,85	2 541 500
5	3 300 000	0,85	2 805 000
6	2 999 000	0,85	2 549 150
7	2 950 000	0,85	2 507 500
8	2 150 000	0,85	1 827 500
9	2 699 000	0,85	2 294 150
10	3 150 000	0,85	2 677 500
11	2 550 000	0,85	2 167 500
12	2 090 000	0,85	1 776 500
13	3 270 000	0,85	2 779 500
14	3 190 000	0,85	2 711 500
15	2 750 000	0,85	2 337 500
16	1 990 000	0,85	1 691 500

Pro porovnání objektů s oceňovanou stavbou slouží pět koeficientů odlišnosti, K1 – K5. Každý koeficient vyjadřuje jednu charakteristiku, která má dle mého názoru významný vliv na cenu nemovitosti v dané lokalitě.

Každý koeficient má stanoveny podklady pro hodnocení, která určují jaké hodnotě např. zastavěné plochy, nebo ceny pozemku odpovídá jaká procentní sazba. Od tohoto základního vztahu už se odvíjí výpočet jednotlivých hodnot koeficientu pro dané stavby. Veškeré výpočty se odvíjí od charakteristiky, která přísluší oceňované stavbě, protože ta má hodnotu každého koeficientu 1,00 a představuje tedy 100%. Pokud potřebujeme vypočítat hodnotu koeficientu jakékoliv další stavby, jednoduše zjistíme o kolik se liší charakteristika takovéto stavby od charakteristiky oceňovaného objektu a podle základního vztahu určíme hodnotu koeficientu, která jí přísluší.

Příklad (Koeficient K1):

- Charakteristika je výše ceny stavebního pozemku v Kč/m².
- Charakteristika oceňovaného objektu (číslo 00) je tedy 304,91 Kč/m². Této hodnotě přidělíme koeficient K1 1,00, tedy 100%.
- Charakteristika objektu číslo 02 je 500,00 Kč/m².
- Spočteme tedy rozdíl hodnot a zjistíme, že charakteristika objektu 02 je o 195,09 Kč/m² vyšší než je charakteristika oceňovaného objektu, tedy objektu 00.
- Tento rozdíl podělíme hodnotou 26,981 Kč/m², která odpovídá jednocentní změně oproti objektu 00. Takto zjistíme, že charakteristika objektu 02 je o 7% větší než charakteristika objektu 00. Hodnota koeficientu K1 pro objekt 02 bude tedy 1,07, tedy 107%.

Pro výpočet koeficientů K4 a K5 byly zvoleny pomocné hodnoty, a to náklady na vybudování či pořízení daných charakteristik. Opět zde platí stejný postup jako pro koeficienty předchozí.

KOEFICIENT K1 – Cena stavebního pozemku

Výše koeficientu K1 hodnotí výši ceny stavebního pozemku. Tento koeficient byl zvolen proto, že cena stavebního pozemku vyjadřuje situaci na daném stavebním trhu, kde se pozemek nachází. Ukazuje také jaké úrovně dosahují tržní ceny nemovitostí v daném místě a čase. Dále také promítá situaci na trhu se stavebními pozemky. Pozitivně jsou hodnoceny ceny vyšší než je cena stavebního pozemku objektu 00. [21]

KOEFICIENT K2 – Počet obytných prostorů včetně kuchyní

Koeficient K2 zohledňuje počet obytných místností a kuchyní v celém domě. Rozptyl koeficientů je způsoben tím, že se v databázi nacházejí jak jednogenerační, tak dvougenerační domy. Kladný význam většího počtu obytných místností v době zohledňuje vyšší hodnota koeficientu, tedy pokud se v objektu nachází více takovýchto obytných místností nebo kuchyní vypočtený koeficient bude vyšší než 1,00.

KOEFICIENT K3 – Zastavěná plocha (m²)

Výpočet koeficientu K3 se odvíjí od velikosti zastavěné plochy objektu. Stejně jako u předešlého koeficientu je kladně hodnocena větší zastavěná plocha, která reflektuje větší obytnou plochu objektu.

KOEFICIENT K4 – Další vybavení objektu

Jak už bylo uvedeno v předešlém textu, vyčíslení hodnot koeficientu K4 předchází fáze, kdy přiřadím jednotlivým charakteristikám ceny, které odpovídají nákladům na vybudování či pořízení dané charakteristiky. Další výpočet už se nijak neliší. V případě, že charakteristika objektu je složena s několika dílčích charakteristik, sečtu ceny dohromady a pak pokračuji standardně.

KOEFICIENT K5 – Stav objektu

Hodnoty koeficientu K5 se vyčísľují obdobným způsobem, jako v případě koeficientu K4. Zde se jednotlivým dílčím charakteristikám přiřazují náklady nutné na jejich pořízení. Výjimku tvoří pouze charakteristika „internet zdarma“, kde jsem si pro zjednodušení vyčíslení nákladů zvolila tarif Internet Start s měsíčním plněním 400 Kč a smlouvou na 1 rok. Další výjimkou je „dobrý stav objektu“, kde jsem

ohodnotila 5 000 Kč náklady na drobný materiál potřebný k pravidelné údržbě objektu, aby se dal charakterizovat jako dobrý (např. barva na kovové prvky atd.). [22]

Pro výpočet hodnot koeficientů byla zvolena **orientační cena objektu 2 000 000 Kč. Jedno procento** z ceny stavby je tedy **20 000 Kč**.

Nulová varianta – původní stav

Tabulka 35 – Výpočet koeficientu K1 - Cena stavebního pozemku

Koeficient K1			
č. s.	Město	Cena stavebního pozemku (Kč/m²)	K1
00	Třinec - Lyžbice	304,91	1,00
01	Třinec - Lyžbice	304,91	1,00
02	Frýdek	500,00	1,07
03	Horní Těrlicko	146,83	0,94
04	Hrádek	40,79	0,90
05	Brušperk	55,65	0,91
06	Petrovice u Karviné - Závada	169,98	0,95
07	Prostřední Suchá	500,00	1,07
08	Petrovice u Karviné - Dolní Marklovice	169,98	0,95
09	Hrádek	40,79	0,90
10	Dětmarovice	142,55	0,94
11	Lučina	36,52	0,90
12	Střítež	35,10	0,90
13	Frýdlant nad Ostravicí	99,36	0,92
14	Frýdlant nad Ostravicí	99,36	0,92

č. s.	Město	Cena stavebního pozemku (Kč/m ²)	K1
15	Prostřední Suchá	500,00	1,07
16	Horní Těrlicko	146,83	0,94

Podklady pro hodnocení

1% = 26,981 Kč/ m²

Tabulka 36 – Výpočet koeficientu K2 – Počet obytných prostorů včetně kuchyní

Koeficient K2		
č. s.	Počet obytných prostorů vč. kuchyní	K2
00	4	1,00
01	8	1,24
02	4	1,00
03	3	0,94
04	8	1,24
05	7	1,18
06	6	1,12
07	8	1,24
08	8	1,24
09	7	1,18
10	7	1,18
11	5	1,06
12	4	1,00
13	6	1,12
14	8	1,24
15	8	1,24
16	5	1,06

Podklady pro hodnocení

4 pokoje = 500 000 Kč

1 pokoj = 125 000 Kč = 6%

Tabulka 37 – Výpočet koeficientu K3 – Zastavěná plocha

Koeficient K3		
č. s.	Zastavěná plocha (m²)	K3
00	127	1,00
01	123	0,99
02	100	0,96
03	64	0,90
04	150	1,04
05	120	0,99
06	149	1,03
07	140	1,02
08	150	1,04
09	122	0,99
10	155	1,04
11	123	0,99
12	95	0,95
13	220	1,14
14	250	1,19
15	260	1,20
16	55	0,89

Podklady pro hodnocení

130 m² = 400 000 Kč = 20%

Tabulka 38 – Výpočet koeficientu K4 – Další vybavení objektu

Koeficient K4		
č. s.	Další vybavení objektu	K6
00	Prádelna	1,00
01	Hospodářská budova	1,10

č. s.	Další vybavení objektu	K6
02	-	0,95
03	Krbová kamna	0,97
04	Dílna	1,10
05	Posezení na okrasné zahradě, skleník	0,96
06	Prádelna, hospodářská budova, zdarma internet	1,15
07	Altán s krbem, bazén	1,00
08	-	0,95
09	Hospodářská budova	1,10
10	Udírna, hospodářská budova	1,12
11	Dřevník (kůlna)	1,10
12	Septik, hospodářská budova, studna, pergola s krbem	1,15
13	Venkovní samostatný krb	0,97
14	Hospodářská budova	1,10
15	Zastřešené parkovací stání pro 2 auta	1,00
16	Krbová kamna	0,97

Tabulka 39 - Podklady pro hodnocení koeficientu K4

popis	Kč
Prádelna	100 000
Hospodářská budova, dílna, dřevník	300 000
Krbová kamna, udírna	40 000
Posezení na okrasné zahradě	15 000
Skleník	13 000
Internet zdarma (O2 ADSL 400 Kč/měsíc)	5 000
Altán s krbem, pergola s krbem	55 000
Bazén	50 000
Septik	40 000
Studna (1 000 Kč/m)	10 000

popis	Kč
Zastřešené parkovací stání pro 2 auta	100 000
Bez vybavení	0

Pozn.: Pro výpočet koeficientu K4 jednotlivých staveb je nejprve nutné sečíst ceny vybavení, které se v daném objektu nachází a až poté provést výpočet hodnoty koeficientu.

Tabulka 40 – Výpočet koeficientu K5- Stav objektu

Koeficient K5		
č. s.	Stav objektu	K7
00	DŮM JE V DOBRÉM STAVU	1,00
01	Vyměněná střecha	1,10
02	Rekonstrukce plastových oken	1,02
03	Vyměněná střecha	1,10
04	Rekonstrukce rozvodů vody a odpadů v plastu, měděná elektroinstalace, nové radiátory, plastová okna	1,15
05	Rekonstrukce - plast. okna, topení v mědi, voda v plastu	1,13
06	-	1,00
07	Nová plastová okna	1,02
08	-	1,00
09	r. 2010 rekonstrukce rozvodů vody, topení, nová plastová okna	1,13
10	-	1,00
11	Rekonstrukce rozvodů elektroinstalace, odpadů a vody	1,09
12	r. 2007 oprava střechy, nové rozvody vody v plastu	1,06
13	Stav nemovitosti je velmi dobrý	1,00

č. s.	Stav objektu	K7
14	Částečně zateplen (± 50% objektu)	1,06
15	Částečná rekonstrukce (výměna oken v 1.NP za plastová, střešní krytina, elektřina v mědi)	1,07
16	r. 2008 střecha renovovaná a zateplená	1,05

Tabulka 41 - Podklady pro hodnocení koeficientu K5

popis	Kč
Zateplení střechy	60 000,00
Výměna střechy	200 000,00
Plastová okna	45 000,00
Zateplení	250 000,00
Dobrý stav	5 000,00
Rekonstrukce kanalizace	60 000,00
Rekonstrukce vody	80 000,00
Rekonstrukce otopných těles (OT)	60 000,00
Rekonstrukce topné soust. (bez OT)	75 000,00
Rekonstrukce elektroinstalace	50 000,00
Povlaková krytina	80 000,00
Bez rekonstrukce	0,00

Pozn.: Pro určení nákladů na výměnu střechy posloužil rozpočet krovu, viz. Tabulka 22.

Tabulka 42 – Rozpočet krovu

ROZPOČET KROVU								18.03. 2010
POLOŽKA	MNOŽ.	JED.	CENA	MATERIÁL	MONTÁŽ	DOPRAVA	MECHAN.	CELKEM
KROV								
Řezivo hraněné	1,00	KPL	56 680,00	56 680,00	44 935,00	4 780,00	2 455,00	108 850,00

POLOŽKA	MNOŽ.	JED.	CENA	MATERIÁL	MONTÁŽ	DOPRAVA	MECHAN.	CELKEM
Spojovací materiál	1,00	KPL	4 650,00	4 650,00	0,00	0,00	0,00	4 650,00
Palubky	76,60	M2	265,00	20 299,00	8 475,00	1 285,00	0,00	30 059,00
Hoblování krovu	1,00	KPL	12 755,00	12 755,00	0,00	0,00	0,00	12 755,00
CELKEM				94 384,00	53 410,00	6 065,00	2 455,00	156 314,00
JINÉ								
Nátěr palubek a krovu	1,00	KPL	5 285,00	5 285,00	7 225,00	555,00	0,00	13 065,00
CELKEM				5 285,00	7 225,00	555,00	0,00	13 065,00
REKAPITULACE RD								
KROV				94 384,00	53 410,00	6 065,00	2 455,00	156 314,00
JINÉ				5 285,00	7 225,00	555,00	0,00	13 065,00
CELKEM				99 669,00	60 635,00	6 620,00	2 455,00	169 379,00
CELKEM S DPH								186 316,90
CELKEM S DPH (zaokrouhlení)								186 320,00

Pozn.: V případě koeficientu K7 nelze pro výpočet hodnot koeficientů pro jednotlivý stavby, pouze sečíst procenta přiřazená jednotlivým stavům, ve kterých se objekt může nacházet. Výše procentní sazby pro jednotlivé stavy je pouze orientační a má spíše vyjádřit preference náročnosti opravy, výše nákladů na ní vynaložených, důležitosti opravy pro danou stavbu a především rozsah celkové rekonstrukce.

Tabulka 43 – Rozpětí koeficientů odlišnosti

KOEFICIENT	POPIS	ROZPĚTÍ
K1	Cena stavebního pozemku	0,90 – 1,07
K2	Počet obytných prostor včetně kuchyně	0,94 – 1,24
K3	Zastavěná plocha	0,89 – 1,20
K4	Další vybavení objektu	0,95 – 1,15
K5	Stav objektu	1,00 – 1,15

Rozpětí hodnot jednotlivých koeficientů má také vypovídací hodnotu. Výrazného rozpětí hodnot dosáhly především dva koeficienty, a to koeficient K2 a koeficient K5. Koeficient K2 zohledňuje ve svých krajních hodnotách především fakt, že se v databázi nachází jak objekty jednogenerační, tak dvougenerační. Bylo nutné významně zohlednit, že se tudíž v některých objektech nachází až dvojnásobné množství obytných místností než v oceňovaném objektu. Koeficient K5 naopak zohledňuje rozlišný technický stav objektů. V případě vytváření posudků pro tuto práci jsem brala zvláštní zřetel na provedené rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti, zvláště pak střešní konstrukce.

Tabulka 44 – Výpočet odhadované ceny objektu

č. s.	Cena po redukcí	IO (1-5)	Cena upravená
01	2 353 650	1,49	1 584 527
02	2 880 650	1,00	2 894 088
03	1 606 500	0,85	1 893 294
04	2 541 500	1,47	1 731 020
05	2 805 000	1,15	2 432 342
06	2 549 150	1,26	2 022 640
07	2 507 500	1,38	1 816 499
08	1 827 500	1,16	1 570 201
09	2 294 150	1,31	1 755 460
10	2 677 500	1,29	2 072 375
11	2 167 500	1,13	1 914 064
12	1 776 500	1,04	1 704 494
13	2 779 500	1,14	2 439 407
14	2 711 500	1,58	1 712 989
15	2 337 500	1,70	1 372 085
16	1 691 500	0,90	1 872 782
Odhad ceny objektu v Kč			1 924 267

Výsledný odhad ceny vzejde z aritmetického průměru upravených cen jednotlivých porovnávaných objektů. Úpravu cen objektů provádíme násobením indexu odlišnosti a redukované ceny.

Index odlišnosti si předem vypočteme podle tohoto vzorce:

$$IO = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 \quad (8)$$

Varianta po rekonstrukci – nový stav

Hodnoty koeficientů K1-K4 jsou totožné jako v nulové variantě, proto je už znovu neuvádím.

Tabulka 45 – Výpočet koeficientu K5 – Stav objektu

Koeficient K5		
č. s.	Stav objektu	K7
00	VÝMĚNA STŘECHY	1,00
01	Vyměněná střecha	1,00
02	Rekonstrukce plastových oken	0,92
03	Vyměněná střecha	1,00
04	Rekonstrukce rozvodů vody a odpadů v plastu, měděná elektroinstalace, nové radiátory, plastová okna	1,05
05	Rekonstrukce - plast. okna, topení v mědi, voda v plastu	1,03
06	-	0,90
07	Nová plastová okna	0,92
08	-	0,90
09	r. 2010 rekonstrukce rozvodů vody, topení, nová plastová okna	1,03
10	-	0,90
11	Rekonstrukce rozvodů elektroinstalace,	0,99

	odpadů a vody	
12	r. 2007 oprava střechy, nové rozvody vody v plastu	0,96
13	Stav nemovitosti je velmi dobrý	0,90
č. s.	Stav objektu	K7
14	Částečně zateplen (\pm 50% objektu)	0,96
15	Částečná rekonstrukce (výměna oken v 1.NP za plastová, střešní krytina, elektřina v mědi)	0,97
16	r. 2008 střecha renovovaná a zateplená	0,95

Podklady pro hodnocení

Výpočet koeficientu K5 je totožný jako v případě nulové varianty s tím rozdílem, že v tomto případě je již počítáno s tím, že oceňovaná nemovitost prošla rekonstrukcí střechy. Z tohoto důvodu jsou všechny koeficienty sníženy o 10%, které přísluší výměně střechy, abychom dosáhli hodnoty 1,00 u oceňované nemovitosti.

Tabulka 46 – Rozpětí koeficientů odlišnosti

KOEFICIENT	POPIS	ROZPĚTÍ
K1	Cena stavebního pozemku	0,90 – 1,07
K2	Počet obytných prostor včetně kuchyně	0,94 – 1,24
K3	Zastavěná plocha	0,89 – 1,20
K4	Další vybavení objektu	0,95 – 1,15
K5	Stav objektu	0,90 – 1,05

Rozpětí koeficientů odlišnosti jsem blíže popsala v nulové variantě. Obdobná východiska platí i pro rozpětí koeficientů ocenění rekonstruovaného objektu.

Tabulka 47 – Výpočet odhadované ceny objektu

č. s.	Cena po redukcí	IO (1-5)	Cena upravená
01	2 353 650	1,35	1 742 980
02	2 880 650	0,90	3 208 663
03	1 606 500	0,77	2 082 624
04	2 541 500	1,34	1 895 879
05	2 805 000	1,05	2 668 491
06	2 549 150	1,13	2 247 378
07	2 507 500	1,25	2 013 944
08	1 827 500	1,05	1 744 667
09	2 294 150	1,19	1 925 893
10	2 677 500	1,16	2 302 638
11	2 167 500	1,03	2 107 403
12	1 776 500	0,94	1 882 045
13	2 779 500	1,03	2 710 452
14	2 711 500	1,43	1 891 425
15	2 337 500	1,54	1 513 537
16	1 691 500	0,82	2 069 917
Odhad ceny objektu v Kč			2 125 496

Vzorec pro výpočet indexu odlišnosti se nijak neodlišuje od vzorce uvedeného v nulové variantě. Postup odhadu ceny objektu se také nijak nemění.

3.4 Srovnání ocenění dle vyhlášky, tržní cenou a rozpočtu rekonstrukce

Tabulka 48 – Výsledky ocenění objektu č.p. 303

Objekt č.p. 303			
původní stav		nový stav	
dle vyhlášky	tržní ocenění	dle vyhlášky	tržní ocenění
1 156 251,38 Kč	1 924 267,00 Kč	1 865 936,24 Kč	2 125 496,00 Kč
1 156 250,00 Kč	1 924 270,00 Kč	1 865 940,00 Kč	2 125 500,00 Kč

Tabulka 48 ukazuje ceny, jak jsem je vypočetla porovnávacím způsobem podle vyhlášky a odhadla tržním oceněním. V Tabulce 49 jsem vyčíslila rozdíl ocenění původního a nového stavu, a to pro oba typy ocenění. Tento rozdíl představuje cenu, o kterou se zvedne cena, za kterou lze nemovitost po rekonstrukci střechy prodat. Vzhledem k odlišnosti použitých metod se i vypočtené rozdíly liší.

Metoda odhadu ceny objektu tržním oceněním je přesnější, protože se k jejímu výpočtu používají stavby, které se na daném trhu a v daném čase skutečně nabízejí k prodeji. Dále zohledňuje reálné náklady na provedené rekonstrukce.

Naopak **ocenění objektu porovnávacím způsobem dle vyhlášky se v našem případě ukázalo jako nevhodné.** Změna technického stavu objektu se promítne v ocenění pouze ve znaku č. 13 „Stavebně – technický stav“, který je součástí Indexu konstrukce a vybavení. Jeho hodnoty byly určeny dle vyhlášky s tím rozdílem, že hodnota znaku č. 13 pro původní stav objektu neodpovídá hodnotě doporučené vyhláškou, tedy 0,40, protože takto nízká hodnota by měla velmi negativní vliv na cenu. Zvolená hodnota 0,65 mnohem lépe reflektuje skutečný stav objektu, který je dobrý, objekt je pravidelně udržovaný a kromě nutné rekonstrukce střešní konstrukce nejsou třeba žádné další zásahy do objektu.

Jediný znak není schopen plně projevit vliv rekonstrukce na cenu nemovitosti. Pro ocenění rekonstruovaného objektu se zdá vhodnější ocenění nákladové, které však

nebylo v tomto případě zvoleno, protože obestavěný prostor objektu je menší než 1 100 m³.

Tabulka 49 – Podklady pro výsledné vyhodnocení I.

Rozdíl původního a nového stavu v Kč	Dle vyhlášky	709 690,00
	Tržní ocenění	201 230,00
Náklady na rekonstrukci krovu v Kč		186 320,00

Reálná změna ceny objektu

Náklady na rekonstrukci se do tržní ceny objektu nikdy nepromítnou v celé výši. Procento zhodnocení objektu rekonstrukcí závisí na řadě faktorů, ale my se zmíníme o dvou: stav realitního trhu v dané oblasti a čase, kdy se objekt prodává a době uběhlé od provedení rekonstrukce. V našem případě došlo k rekonstrukci nedávno, v roce 2010, a tak tento faktor zohlednit nemusíme.

Stěžejní tedy pro určení procentního podílu, kterým se promítne rekonstrukce do tržní ceny nemovitosti tedy bude situace na daném realitním trhu. K jejímu zhodnocení použijí databázi nemovitostí z Přílohy č.7 a informace o ceně stavebního pozemku z programu Nem3000 (program obsahuje informace z cenových map).

Tabulka 50 – Podklady pro výsledné vyhodnocení II.

č. s.	Cena požadovaná	Cena stavebního pozemku (Kč/m ²)
00		304,91
01	2 769 000	304,91
02	3 389 000	500,00
03	1 890 000	146,83
04	2 990 000	40,79
05	3 300 000	55,65
06	2 999 000	169,98
07	2 950 000	500,00

č. s.	Cena požadovaná	Cena stavebního pozemku (Kč/m²)
08	2 150 000	169,98
09	2 699 000	40,79
10	3 150 000	142,55
11	2 550 000	36,52
12	2 090 000	35,10
13	3 270 000	99,36
14	3 190 000	99,36
15	2 750 000	500,00
16	1 990 000	146,83

Ceny, které jsou požadovány za tento typ rodinného domu v dané oblasti jsou průměrné a nijak nevybočují ze standardu na daném trhu s nemovitostmi. Rodinný dům pak odpovídá charakteru výstavby v dané lokalitě. Nejedná se tedy o žádnou výstřední a předraženou stavbu, ale o typického představitele středního rodinného domu, kterých je v dané oblasti velká řada. O takovouto nemovitost je na trhu zájem a dá se předpokládat, že s jejím prodejem nebude mít majitel žádné problémy. Celkově se dá říci že, v dané oblasti existuje zvýšený zájem o nemovitosti.

Výše ceny stavebního pozemku taktéž indikuje větší zájem o nemovitosti v dané oblasti. Lyžbice jsou centrální městskou částí s veškerými službami a perfektní dostupností. Objekt samotný sice leží v okrajové části Lyžbic, ale dostupnost do centra města je dobrá.

Z těchto informací lze usuzovat, že větší část nákladů na rekonstrukci se prodávajícímu vrátí; dle mého názoru by se jednalo o cca 70% nákladů.

Tabulka 51 – Vyhodnocení

Náklady na rekonstrukci v Kč	186 320,00
Koeficient redukce nákladů	0,7
Reálná hodnota návratnosti nákladů v Kč	130 424,00

Návratnost nákladů za rekonstrukci není vždy 70%. Musíme zohlednit, že v našem případě se jedná o rekonstrukci prvku dlouhodobé životnosti, krovu, jehož technický stav výrazně ovlivňuje kvalitu života v každém objektu. Pokud bychom se snažili zjistit výši návratnosti nákladů např. na rekonstrukci koupelny, jednalo by se o podstatně nižší číslo.

4 ZÁVĚR

Během vytváření práce jsem se musela potýkat s faktem, že se majitelé rozhodli svoji původně plochou střechu při opravách změnit na šikmou s dřevěným krovem, a tedy provést modernizaci místo rekonstrukce. Tuto změnu jsem měla při všech výpočtech i vyhodnoceních na paměti a dle mého názoru se mi podařilo eliminovat její vliv na ocenění objektu všemi metodami a na celkové výsledky.

Pro naše potřeby se ukázalo jako zcela nevhodné ocenění dle vyhlášky porovnávací metodou. Jediný znak, který zde zastupuje vliv technického stavu objektu na jeho výslednou cenu je naprosto nedostačující. S jeho pomocí není možné plně promítnout do ocenění změnu technického stavu.

Porovnávací metoda se mnohem lépe hodila k tržnímu ocenění. Podařilo se mi získat relativně velký počet objektů, které jsou si velmi podobné, a proto se výrazně zvýšila přesnost metody. Pro další zpřesnění odhadu ceny jsem použila rozpočet od dodavatele rekonstrukce s konečnými náklady na vybudování krovu. Protože tržní ocenění dosáhlo mnohem přesnějších výsledků, použila jsem jeho závěrů pro konečné vyhodnocení.

Lze říci, že cca 70% z celkových nákladů na rekonstrukci se projeví ve zvýšeném odhadu ceny objektu po rekonstrukci. Takto vysoká hodnota odpovídá stavu na trhu s nemovitostmi v daném místě a čase. Podkladem pro mé tvrzení je samotná databáze z Přílohy 7, kde se ceny objektů velmi podobných oceňované nenovosti pohybují v průměrné hladině, která je obvyklá v této lokalitě. Ani oceňovaný objekt samotný nijak nevybočuje ze standardu zdejší zástavby. Poptávka na místním realitním trhu je zvýšená, čemuž také odpovídá cena za stavební pozemek, která je druhá nejvyšší z lokalit, kde se nacházejí objekty z mé databáze.

Závěrem bych chtěla zmínit, že samozřejmě hodnota 70% platí jen pro tento případ a nelze ji tedy aplikovat obecně. Pokud bychom zkoumali vliv rekonstrukce jiné části stavby, museli bychom jednat individuálně a postup opakovat.

SEZNAM LITERATURY

- [1] VLČEK, M., MOUDRÝ, I., NOVOTNÝ, M., BENEŠ, P., MACEKOVÁ, V. Poruchy a rekonstrukce staveb. 3. vyd. Brno: ERA group spol. s r. o., 2006. 222 s.
ISBN 80-7366-073-3
- [2] VLČEK, M., BENEŠ, P. Poruchy a rekonstrukce staveb II. 1. vyd. Brno: ERA group spol. s r. o., 2005. 138 s.
ISBN 80-7366-013-X
- [3] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o., 2009. 754 s.
ISBN 978-80-7204-630-0
- [4] Úplné znění: Oceňování. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 240 s.
ISBN 978-80-7208-828-7
- [5] NOVOTNÝ, M., MISAR, I. Ploché střechy. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2003. 180 s.
ISBN 80-7169-530-0
- [6] CHALOUPKA, K., SVOBODA, Z. Ploché střechy: Praktický průvodce. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., edice stavitel, 2009. 268 s.
ISBN 978-80-247-2916-9
- [7] FAJKOŠ, A., NOVOTNÝ, M., STRAKA, B. Střechy I: Opravy a rekonstrukce. 1. vyd. Praha: Grada Publishing a.s., 2000. 144 s.
ISBN 80-7169-825-3
- [8] HANZALOVÁ, L., ŠILAROVÁ, Š. a kol. Ploché střechy: navrhování a sanace. Praha: Public History, 2001. 180 s.
ISBN 80-86445-08-9
- [9] PAVLÁT, J. Soudní znalec, znalecký posudek [online]. [cit. 2011-06-04]. Dostupné z WWW: < <http://www.pavlat-znalec.cz/> >
- [10] POHL, P. Rady a konzultace [online]. 2005 [cit. 2011-03-16]. Dostupné z WWW:
<http://www.cenyaodhady.cz/redaction.php?action=showRedaction&id_categoryNode=208>.
- [11] KOŠÍČKOVÁ, I., ELIÁŠ, L. Nauka o budovách I – Modul 01. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Fakulta stavební, Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia, 2006. 47 s.
- [12] VLČEK, M., BENEŠ, P. Poruchy a rekonstrukce staveb – Modul 01. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Fakulta stavební, Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia, 2006. 207 s.

- [13] MARKOVÁ, L. Ceny ve stavebnictví – Průvodce studiem předmětu. Brno: Vysoké učení technické v Brně – Fakulta stavební, Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. 123 s.
- [14] Úplné znění: Stavební zákon a vyhlášky. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2011. 400 s.
ISBN 978-80-7208-867-6
- [15] Kohout, T. Ikona ze Šumperka. kohout.e-blog.cz [online]. 4. 8. 2008 21:40, [cit. 2011-12-13]. Dostupný z WWW: <<http://kohout.e-blog.cz/?text=72-ikona-ze-sumperka>>
- [16] FOIBOS. Rodinný dům typu V Františka Štěpáníka. <http://www.slavnevilky.cz> [online]. 14. 9. 00:00, [cit. 2011-12-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.slavnevilky.cz/vily/olomoucky/rodinny-dum-typu-v-frantiska-stepanika>>
- [17] Rekonstrukce: dejte svému starému domu novou tvář. IDNES.cz : Bydlení [online]. 21. ledna 2008 1:00, [cit. 2011-12-09]. Dostupný z WWW: <http://bydleni.idnes.cz/rekonstrukce-dejte-svemu-staremu-domu-novou-tvar-fvh-/stavba.aspx?c=A080117_112841_stavba_bar>
- [18] Redakce REAL-CITY. Konstruktivní rekonstrukce. REALCITY.CZ [online]. 2010, [cit. 2011-12-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.realcity.cz/prectete-si/stavba-a-rekonstrukce/9/konstruktivni-rekonstrukce/185/>>
- [19] Město Třinec: Oficiální stránky města Třince. [online]. [cit. 2011-12-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.trinecko.cz/>>
- [20] ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2011-12-29]. Dostupný z WWW: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>
- [21] Souhrnné informace o cenových mapách zpracovaných na území České republiky určené pro soudní znalce, odhadce, banky, investory a zástupce státní správy a samosprávy. [online]. [cit. 2012-01-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.cenovemapy.cz//>>
- [22] O2: Pořídte si nový rychlejší internet. [online]. [cit. 2012-01-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.o2.cz/osobni/internet-nabidka/?cid=csh-adsl-vdsl-12m1-aw-13643>>
- [23] Google. [online]. [cit. 2012-01-08]. Dostupný z WWW: <<http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>>
- [24] Město Třinec: Oficiální stránky města Třince – Okolí obce. [online]. [cit. 2012-01-08]. Dostupný z WWW: <http://www.trinecko.cz/mesto/?id=okolni_obce>

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

ZN	Základní náklady
VN	Vedlejší náklady
JC	Jednotková cena
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Pomocná stavební výroba
S	Stavební práce
HZS	Hodinová zúčtovací sazba
M	Montážní práce
TSKP	Třídník stavebních konstrukcí a prací
NUS	Náklady spojené s umístěním stavby
NP	Nadzemní podlaží
OZ	Občanský zákoník
THU	Technicko hospodářské ukazatele
STP	Stavebně-technický průzkum
č.p.	Číslo popisné
p.č.	Parcelní číslo
tl.	Tloušťka
OP	Obestavěný prostor
CU	Cena upravená
OP	Obestavěný prostor
RD	Rodinný dům

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1	Výřez z katastrální mapy
Příloha č.2	Výřez z platného Územního plánu města Třince
Příloha č.3	Ocenění rodinného domu č.p. 303 – Stav před rekonstrukcí (původní stav), dle platného cenového předpisu
Příloha č.4	Ocenění rodinného domu č.p. 303 – Stav před rekonstrukcí (původní stav), tržní cena
Příloha č.5	Ocenění rodinného domu č.p. 303 – Stav po rekonstrukci (nový stav), dle platného cenového předpisu
Příloha č.6	Ocenění rodinného domu č.p. 303 – Stav po rekonstrukci (nový stav), tržní cena
Příloha č.7	Databáze objektů pro tržní ocenění
Příloha č.8	Rozpočet rekonstrukce