

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN VENKOVNÍCH ÚPRAV NA POZEMKU VE FUNKČNÍM CELKU S RODINNÝM DOMEM STANOVENÝCH NÁKLADOVÝM A ZJEDNODUŠENÝM ZPŮSOBEM NA VYBRANÉ LOKALITĚ V BRNĚ

COMPARISON OF PRICES FOR EXTERNAL WORKS ON A LAND IN A FUNKCIONONAL UNIT
WITH A FAMILY HOUSE DETERMINED VIA THE COST METHOD AND IN A SIMPLIFIED MANNER
AT A CHOSEN LOCATION IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. MILAN ŘÍHA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ALENA SUPERATOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Milan Říha

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

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

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

**Porovnání cen venkovních úprav na pozemku ve funkčním celku s rodinným domem
stanovených nákladovým a zjednodušeným způsobem ve vybrané lokalitě v Brně**

v anglickém jazyce:

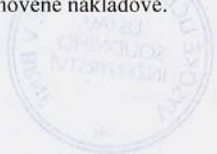
**Comparison of Prices for External Works on a Land Parcel in a Functional Unit with a
Family House Determined via the Cost Method and in a Simplified Manner at a Chosen
Location in Brno**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je stanovit cenu venkovních úprav, které tvoří příslušenství rodinného domu, nákladovým a zjednodušeným způsobem. Na základě konkrétního výpočtu zjistit, jaký je rozdíl mezi takto stanovenými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě konkrétních případů určit, jakou výši procent v rozmezí od 3,5% - 5,00% z ceny stavby by měl znalec zvolit, aby se co nejvíce blížila cena stanovená zjednodušeným způsobem ceně stanovené nákladově.



Seznam odborné literatury:

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (v aktuálním znění).

Vyhláška ministerstva financí o provedení některých ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., platná v roce 2011.

Občanský zákoník.

Stavební zákon.

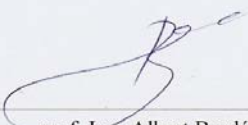
Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na posouzení ceny venkovních úprav na celkovou cenu rodinného domu. Rodinný dům byl v tomto případě oceněn nákladovým způsobem, venkovní úpravy pak ve dvou variantách (nákladovým způsobem a zjednodušeně dle oceňovací vyhlášky). Toto ocenění bylo provedeno i v několika časových úsecích: nová stavba, 11 let, 25 let, 50 let, 75 let a 100 let. Autor se zaměřil na životnost jednotlivých venkovních úprav, dobu kdy je potřeba je vyměnit, či zrekonstruovat, ale hlavně zda procenta uvedená ve vyhlášce v daném případě odpovídají skutečnému stavu. Dále se zamýšlel, který ze způsobu ocenění je optimální použít. Autor podotýká, že při výběru jiných venkovních úprav, popřípadě jiné lokality mohou být výsledky jiné, ale toto nebylo předmětem diplomové práce.

Abstract

The aim of the thesis is to assess the influence of the exterior finish works on the total price of a house. The total price of the house consists of the interior price valued by the cost method and the price of the exterior finishes which were valued with the help of two methods: the cost method and the simplified method based on the Property Valuation Act. The valuation also covers several periods of time: a new building and 11-, 25-, 50-, 75- and 100-years-old buildings. The thesis focuses on the lifetime of individual parts of the exterior finishes—especially the time after which it is necessary to replace or reconstruct a part. A significant focus was placed on the percents listed in the Act and their correspondence to the actual state. The thesis also deals with the various methods of valuation and their appropriateness in each case. It also mentions the influence of other factors on the price of an estate (the use of different exterior finishes, or a selection of a building location) but these factors were not examined in detail.

Klíčová slova

Nemovitost, venkovní úpravy, nákladový způsob ocenění, zjednodušený způsob ocenění, životnost, opotřebení.

Keywords

Real estate, exterior finishes, cost method of valuation, simplified method of valuation, lifetime, wear and tear.

Bibliografická citace

ŘÍHA, Milan. Porovnání cen venkovních úprav na pozemku ve funkčním celku s rodinným domem stanovených nákladovým a zjednodušeným způsobem ve vybrané lokalitě v Brně, 2012. 93 s., 4 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Aleně Superatové za odborné rady a cenné podněty při tvorbě této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	13
2	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	15
2.1	Definice a pojmy	15
2.1.1	<i>Odhadce a znalec</i>	16
2.1.2	<i>Znalecký posudek</i>	17
2.1.3	<i>Nemovitost</i>	18
2.1.4	<i>Pozemek a parcela</i>	18
2.1.5	<i>Pozemky dle ZOM</i>	18
2.1.6	<i>Stavba</i>	19
2.1.7	<i>Součást a příslušenství</i>	20
2.1.8	<i>Stáří stavby</i>	21
2.1.9	<i>Funkční celek</i>	21
2.1.10	<i>Hodnota a cena</i>	22
2.2	Faktory podstatné pro ocenění majetku	25
2.3	Metody oceňování nemovitého majetku	25
2.3.1	<i>Nákladová metoda</i>	25
2.3.2	<i>Výnosová metoda</i>	27
2.3.3	<i>Porovnávací metoda přímá</i>	28
2.3.4	<i>Kombinace nákladové a výnosové metody</i>	30
2.4	Zjištění administrativní ceny	31
2.5	Právní úprava oceňování	31
2.5.1	<i>Zákon o oceňování majetku</i>	31
2.5.2	<i>Oceňovací vyhláška</i>	33
2.5.3	<i>Ocenění rodinného domu nákladovou metodou</i>	33
2.5.4	<i>Ocenění rodinného domu porovnávací metodou</i>	38

2.6	Venkovní úpravy	39
2.6.1	<i>Ocenění venkovních úprav nákladovou metodou podle vyhlášky</i>	<i>41</i>
2.6.2	<i>Ocenění venkovních úprav zjednodušenou metodou podle vyhlášky</i>	<i>42</i>
2.6.3	<i>Ocenění venkovních úpravy neuvedené v příloze č.11 nebo č.5 vyhlášky.....</i>	<i>42</i>
3	PRAKTICKÁ ČÁST	43
3.1	Posouzení vybraného objektu.....	45
3.1.1	<i>Podklady pro zpracování posudku</i>	<i>46</i>
4	NÁLEZ	46
4.1	Vlastnické a evidenční údaje:.....	46
4.2	Dokumentace a skutečnost	47
5	STUDIE	47
5.1	Popis a situace nemovitosti	47
5.1.1	<i>Údaje o vlivech na cenu.....</i>	<i>48</i>
5.2	Popis a způsob ocenění.....	48
6	ALTERNATIVA I: RD I VENKOVNÍ ÚPRAVY NÁKLADOVOU METODOU	49
6.1	Rodinný dům č. p. 549	49
6.1.1	<i>Obestavěný prostor – výpočet</i>	<i>49</i>
6.1.2	<i>Základní údaje pro zjištění jednotkové ceny.....</i>	<i>49</i>
6.1.3	<i>Konstrukce a vybavení stavby.....</i>	<i>50</i>
6.1.4	<i>Výpočet opotřebení (lineární metoda).....</i>	<i>50</i>
6.1.5	<i>Ocenění (dle § 5 OV).....</i>	<i>50</i>
6.2	Venkovní úpravy	51
6.2.1	<i>Přípojka vody DN 40 mm</i>	<i>51</i>
6.2.2	<i>Vodoměrná šachta</i>	<i>52</i>
6.2.3	<i>Betonová jímka na vodu</i>	<i>54</i>
6.2.4	<i>Přípojka kanalizace</i>	<i>55</i>
6.2.5	<i>Kanalizační šachta</i>	<i>56</i>

6.2.6	<i>Elektro přípojka</i>	58
6.2.7	<i>Zděný pilíř pro elektroměry</i>	59
6.2.8	<i>Plynová přípojka</i>	60
6.2.9	<i>Domácí regulátor</i>	62
6.2.10	<i>Dlažděný vjezd do garáže</i>	63
6.2.11	<i>Ostatní dlažby</i>	64
6.2.12	<i>Opěrná zeď</i>	66
6.2.13	<i>Podezdívka z pohled. tvárnic</i>	67
6.2.14	<i>Dřevěný plot</i>	69
6.2.15	<i>Plotová vrátka</i>	70
6.2.16	<i>Plotová vrata</i>	71
6.2.17	<i>Pohon u vrat</i>	73
6.2.18	<i>Venkovní úpravy rekapitulace</i>	74
6.3	<i>Pozemky</i>	78
6.4	<i>Rekapitulace ceny zjištěné (Alternativa I)</i>	79
6.4.1	<i>Cena zjištěná bez opotřebení</i>	79
6.4.2	<i>Cena zjištěná stáří 11 let</i>	79
6.4.3	<i>Cena zjištěná stáří 25 let</i>	79
6.4.4	<i>Cena zjištěná stáří 50 let</i>	79
6.4.5	<i>Cena zjištěná stáří 75 let</i>	80
6.4.6	<i>Cena zjištěná stáří 100 let</i>	80
7	ALTERNATIVA II: RD NÁKLADOVOU METODOU VENKOVNÍ ÚPRAVY ZJEDNODUŠENĚ	81
7.1	<i>Rodinný dům č.p. 549</i>	81
7.2	<i>Venkovní úpravy – zjednodušeně</i>	81
7.3	<i>Pozemky</i>	82
7.4	<i>Rekapitulace ceny zjištěné (alternativa II)</i>	82

8	PŘEHLED PODÍLŮ VENKOVNÍCH ÚPRAV NA CENĚ RODINNÉHO DOMU	82
8.1	Venkovní úpravy - 3.5 % z ceny rodinného domu	82
8.2	Venkovní úpravy - 4 % z ceny rodinného domu	83
8.3	Venkovní úpravy - 4.5 % z ceny rodinného domu	83
8.4	Venkovní úpravy - 5 % z ceny rodinného domu	83
9	REKAPITULACE	84
9.1	Porovnání nákladového a zjednodušeného způsobu zjištění ceny	84
9.2	Závislost rozdílu výsledku na stáří posuzované stavby	85
10	ZÁVĚR	88
	LITERATURA	89
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	89
	INTERNETOVÉ ZDROJE	90
11	PŘÍLOHY	94
11.1	Příloha 1 – informace o parcele	94
11.2	Příloha 2 – informace o parcele	95
11.3	Příloha 3 – katastrální mapa	96
11.4	Příloha 4 – cenová mapa	97
11.5	Příloha 5 - fotodokumentace	98

1 ÚVOD

Oceňování majetku je ekonomická vědní disciplína, která má důležité postavení v mnoha oborech lidského konání. Ocenění, tedy přiřazení finanční hodnoty ke konkrétní majetkové formě, je důležité pro veškerá rozhodnutí mající vliv na majetek, ať se týkají jeho pořizování, správy či zcizování.

Důvody oceňování:

- obchodní či investiční rozhodování,
- určování daňového základu pro různé typy zdanění,
- vypořádání dědictví (zejména spravedlivé rozdělení, odměna notáře,...),
- uzavírání pojistných smluv,
- úvěrová řízení,
- soudní spory,
- majetkové transformace (vklady do obchodních společností,...),
- stanovení výše majetkové újmy či škody,
- uspořádání majetkových poměrů (zúžení SJM, rozvod manželství,...),
- pro insolvenční řízení,
- a další.

Uvést kompletní výčet všech důvodů, kdy je třeba provést ocenění snad ani není možné, jsou rozmanité, jako život sám.

Provádí se s ohledem na objekt ocenění, subjekt, který požadavek na ocenění vznáší, důvod, pro který je prováděno, okruh osob či institucí, kterým je určeno, datum, ke kterému je ocenění požadováno a v potaz jsou brána i další hlediska.

Oceňování samo je pak nutně proces, který se stále rozvíjí, jak co do zkvalitnění teoretických základů, tak i konkrétních metodik a postupů.[1]

Jedním ze stěžejních oborů oceňování majetku je oceňování nemovitostí. Je to dáno tím, že nemovitosti jsou zpravidla pořizovány – stavěny na dlouhý časový úsek, představují velkou koncentraci hmoty i financí a mají značný vliv na blízké i vzdálenější okolí. Z těchto důvodů, zejména, také podléhají značné veřejnoprávní regulaci. Nároky na správné provedení ocenění jsou velké. Metodiky pro ocenění nemovitostí jsou zákony i prováděcími předpisy podrobně určeny a s ohledem na vývoj situace často aktualizovány.

Významným oborem oceňování nemovitostí je oceňování rodinných domů, rekreačních chat, rekreačních domků a jejich příslušenství. Jedním z druhů příslušenství jsou venkovní úpravy na pozemku.

Tato diplomová práce, „Porovnání cen venkovních úprav na pozemku ve funkčním celku s rodinným domem stanovených nákladovým a zjednodušeným způsobem ve vybrané lokalitě v Brně“ si klade za cíl, porovnat cenu venkovních úprav, tvořících příslušenství rodinného domu, zjištěnou nákladovou metodou podle vyhlášky s cenou těchto venkovních úprav zjištěnou zjednodušenou metodou.

Vzhledem k tématu práce je tedy jejím předmětem zjištění ceny venkovních úprav podle vyhlášky, v souladu s platnou zákonnou úpravou, a to nákladovou metodou a zjednodušenou metodou.

Zjednodušená metoda dává znalci určité rozpětí ohodnocení ceny venkovních úprav jako procento z celkové zjištěné ceny rodinného domu.

Cílem praktické části práce pak je pokusit se na vhodně zvoleném rodinném domě s větším množstvím venkovních úprav stanovit, kde by se procentuální ocenění zjednodušenou metodou mělo pohybovat ve vyhláškou daném rozpětí, tak aby se blížilo k ceně zjištěné nákladovým způsobem.

První obecná část práce obsahuje nejprve definici pojmů, se kterými se v oblasti oceňování nemovitostí pracuje, dále pak syntézu poznatků, ohledně metod oceňování až po popis oceňování venkovních úprav.

V druhé, praktické části je pak popsán vytypovaný rodinný dům, vytvořena hypotéza jeho oceňování a oceňování venkovních úprav v různých dobách trvání (stáří) stavby. Poté je provedeno ocenění v souladu se zákonem č.151/1997 Sb., zákon o oceňování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOM“) a vyhláškou ministerstva financí č. 3/2008 Sb. v platném znění, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OV“).

Výsledky oceňování jsou ve třetí části práce seříděny a analyzovány.

2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Při oceňování je cílem přiřadit určitému objektu (předmětu, právu,...) peněžní ekvivalent. Tento ekvivalent vyjadřuje hodnotu či cenu¹, kterou tento objekt v určité souvislosti představuje, či má. Na tuto hodnotu je pak nutno pohlížet a při jejím určování postupovat právě v této souvislosti. Ocenění samo je pak možné provést různou formou, od vytvoření vlastní představy, přes odhad ceny vytvořený kvalifikovaným odhadcem po znalecký posudek zpracovaný znalcem. Vypracování znaleckého posudku je podrobně regulováno právní úpravou. Předpisy je stanoveno, kdo jej může vytvořit, jakými pravidly se musí řídit, jeho formální i obsahová stránka. Snahou je, aby znalecký posudek co nejvíce odpovídal objektivní skutečnosti, neboť zpravidla má jeho užití značné důsledky v oblasti majetkových vztahů i v oblasti veřejnoprávní. V souladu s cílem, kterého má být dosaženo touto prací, se budeme nadále zabývat oblastí oceňování prováděnou v souladu se zákonnou úpravou znalcem.

2.1 DEFINICE A POJMY

Na úvod práce je nutno uvést pojmy, které budou dále používány. Tyto pojmy jsou zpravidla definovány v platných právních předpisech, oborových normách, případně v odborné literatuře. Úvodem uvedeme několik základních právních norem a případně zkratk, které mohou být v dalším textu v odkazu na ně použity:

- OZ - zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o obecnou právní normou pro oblast právních vztahů, které vznikají v souvislosti s nemovitostmi.
- ZOM - zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- OV – vyhláška MF č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.
- ZOC - zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- SZ - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- KZ – zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky – Katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

¹ Tyto dva pojmy je nutné rozlišovat, definice nalezneme v kap.

Tyto uvedené zákony jsou jen základní právní normy pro problematiku, která je předmětem této práce.

V souvislosti s výše zmíněnými základními předpisy je platná a účinná řada dalších zákonů, které upravují právní vztahy v oblasti nemovitostí, staveb, cen a dalších souvisejících věcí. Zákony jsou pak rozpracovány řadou prováděcích vyhlášek a předpisů. Některé definice a pojmy pak nacházíme v normách ČSN, EN, případně v odborných publikacích. Pokud bude nutno dále v textu takový pojem použít, bude odkaz na příslušnou normu uveden.

2.1.1 Odhadce a znalec

Odhadce

Odhadce je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti v provádění ohodnocování majetku. Svoji činnost odhadce provádí na základě koncesované živnosti oceňování majetku. Tyto odhady nejsou vázány na žádný z právních předpisů, nemají váhu posudku zpracovaného znalcem, přestože na první pohled mohou jako znalecký posudek vypadat.

Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje Živnostenský zákon č. 130/2008 Sb., ve znění aktuálních předpisů.

Provozování činnosti odhadce neupravuje žádný předpis. Odhadce může obdržet pouze certifikát, který může prokazovat jeho odbornou způsobilost. Odhadce není oprávněn používat znaleckou pečeť.

Znalec

Znalec je osoba, která je oprávněná provádět znaleckou činnost, tedy činnost, která je upravená zejména zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších norem. Znalec je ustanoven k podávání znaleckých posudků v oboru, pro který má potřebné odborné předpoklady.

Do své funkce jmenován ministrem spravedlnosti nebo z jeho pověření předsedou krajského soudu dle místa bydliště.

Musí splňovat čtyři zákonné podmínky:

1. české státní občanství (může být v odůvodněných případech ministrem prominuto),
2. potřebné znalosti a zkušenosti,

3. osobní vlastnosti pro řádný výkon znalecké činnosti,
4. vyslovení souhlasu uchazeče se jmenováním.

Jmenování spočívá ve složení znaleckého slibu a převzetí jmenovací listiny. Po jmenování následuje zapsání do seznamu znalců, který vede příslušný krajský soud a centrálně ministerstvo spravedlnosti [2].

Kromě znalců – fyzických osob, jsou oprávněny vykonávat znaleckou činnost na toto specializované znalecké ústavy. Ve zvláště složitých a obtížných případech mohou znalecký posudek vypracovat vědecké ústavy, vysoké školy a instituce. Seznam těchto ústavů vede ministerstvo spravedlnosti, specializované ústavy jsou vedeny v oddílu I., vědecké ústavy, vysoké školy a instituce pak v oddílu II.. Seznamy jsou pak členěny podle oborů a odvětví a jsou veřejně přístupné.

V některých odůvodněných případech může být právě jen pro konkrétní ~~tento~~ jednotlivý případ ustanoven státním orgánem znalec „ad hoc“, tj. osoba nezapsaná v seznamu znalců. Ten, po vyslovení souhlasu s ustanovením a složení slibu do rukou tohoto orgánu, může pro tento případ podat znalecký posudek [2].

2.1.2 Znalecký posudek

Výsledkem znalecké činnosti je znalecký posudek, mající dle § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb., tyto náležitosti:

„Náležitosti posudku:

(1) Příslušný orgán, který v řízení ustanovil znalce, vymezí ve svém opatření jeho úkol, podle okolností případu též formou otázek tak, aby se znalec zabýval jen takovými skutečnostmi, k jejichž posouzení je třeba jeho odborných znalostí.

(2) V posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek).

(3) Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.

(4) Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.

(5) Znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

(6) Při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.“ [6]

2.1.3 Nemovitost

Dle OZ se majetek dělí na věci movité a nemovité. Dle § 119 odst. 2. : „*Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ [7]

2.1.4 Pozemek a parcela

Pozemek

Pozemek definuje KZ v § 28 jako: „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.*“ [8]

Parcela

Parcelou pak definuje KZ v § 27: „*Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celistvý pozemek se může skládat z několika parcel.*“[8]

2.1.5 Pozemky dle ZOM

ZOM pro účely oceňování člení pozemky na:

„a) stavební pozemky, kterými jsou

1. *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

2. *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*

3. *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.“ [9]

2.1.6 Stavba

Pojem stavba je zmíněn již v OZ, který definuje v § 59 budovu jako stavbu, v § 119 odst. 2, nám říká, že nemovitosti jsou pozemky a stavby, dále pak v § 120 odst. 2 uvádí, že stavba není součástí pozemku. Vymezení konkrétního pojmu „stavba“, ale OZ neobsahuje [7].

V § 2 odst. 3 a odst. 4 SZ, se stavbou rozumí *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží k reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ [10]*

V závislosti na SZ nám členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která definuje stavbou pro bydlení:

„1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ [11]

Tak jak bylo výše uvedeno členění pozemků, i v případě stavby ZOM uvádí, že pro účely ocenění dělíme stavby na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. [9]

2.1.7 Součást a příslušenství

Rozlišení zda jde o součást nebo příslušenství je jedním z nejdůležitějších kroků. I v tomto případě odpověď nalezneme v OZ.

Součást

Definici součásti věci nalezneme v § 120, který ji definuje takto:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“ [7]

Odstavec 2 výše zmíněného paragrafu pak říká, že stavba není součástí pozemku.

Jako součást stavby můžeme definovat takové konstrukce, které jsou s ní spojeny. Za takové konstrukce tedy považujeme zdi, schody, krovy, okna, dveře, systém vytápění včetně kotle. Součástí stavby pak není takové vybavení domácností, které k ní není pevně připojeno. Jestliže uvažujeme o vybavení kuchyně, myslíme např. sporák, pračka, myčka a další. Vybavení např. kuchyně můžeme označit za součást stavby v případě, kdy mluvíme o tzv. sporákové kombinaci, tedy spotřebiče jsou umístěny napevno, např. v kuchyňské lince [3].

V definici se mluví o znehodnocení, nemyslíme tím však pouze ztrátu finanční hodnoty, ale jde o znehodnocení v širším smyslu. Musíme se zamyslet nad tím, zda nedošlo ke znehodnocení technickému, funkčnímu, estetickému, příp. jinému.

Součást pak nemůže být samostatným předmětem právního vztahu, neboť není samostatnou věcí v právním smyslu slova.

Dne 1. 1. 2014 začne platit nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., který součást věci nově formuluje. Nebude tedy platit, že stavba není součástí pozemku, naopak stavba zřízená na pozemku bude jeho součástí[4].

Příslušenství

Definici příslušenství věci nalezneme v § 121 OZ, který ji definuje takto:

„1. Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

2. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

3. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“ [7]

Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby (př. dřevník, kůlna žumpa, septik, vodovodní a kanalizační přípojka...). Rozhodným kritériem je mimo jiné vlastnictví, příslušenství patří vlastníku věci hlavní. Informaci, zda se jedná o příslušenství stavby, bychom měli dostat od vlastníka stavby hlavní [3].

2.1.8 Stáří stavby

Definici nalezneme v § 2 odst. c) OV: *„Počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze – li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu a není – li k dispozici ani ten, určí se odhadem“.* [5]

2.1.9 Funkční celek

Definici nalezneme v § 2 odst. f) OV: *„Soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.*

2.1.10 Hodnota a cena

Přestože se jedná a synonyma, nejde o jeden a tentýž pojem, neboť hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou.

Hodnota

Z výše uvedeného vyplývá, že hodnota je pojem, jenž vyjadřuje vztah mezi statkem a jeho finančním vyjádřením. Hodnota tedy: *„Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.“*[3].

Hodnot existuje celá řada, mluvíme-li pak o hodnotě, je nutno uvést jakou máme na mysli. Na hodnotu je možno nahlížet z mnoha úhlů pohledu. V případě oceňování majetku mluvíme o tržní hodnotě, subjektivní hodnotě a objektivizované hodnotě:

- tržní hodnota je definována jako:
„odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“[1]. Tržní hodnota je základní kategorií, ve většině případů ocenění se snažíme dobrat její nejpřesnější velikosti,
- subjektivní hodnota - pojem subjektivní hodnota vyjadřuje skutečnost, že pro konkrétního vlastníka majetku či naopak zájemce o něj může tento majetek mít odlišnou hodnotu s ohledem na jeho přání, zájmy a cíle. S ohledem na to může být větší i menší než hodnota tržní [1],
- objektivizovaná hodnota - snahou o stanovení objektivizované hodnoty je eliminovat subjektivní pohledy a jednoznačnou a jasnou metodou, při dodržení určitých zásad a požadavků se při použití všeobecně uznávaných dat dobrat k hodnotě, kterou je možno všeobecně akceptovat [1].

Z pohledu času je možno na hodnotu nahlížet v souvislosti s časovou hodnotou peněz, kdy jedna koruna dnes, má větší hodnotu než jedna koruna v budoucnosti.

Definujeme tedy:

- současná hodnota, tj. hodnota budoucích peněžních toků z investice vztažených k současnosti,
- čistá současná hodnota - představuje rozdíl mezi cenou investice a současnou hodnotou finančních toků z ní,
- budoucí hodnota - hodnota očekávaných finančních toků v době jejich očekávání.

Na hodnotu také můžeme pohlížet z pohledu účetního a mnoha dalších.

Důležité typy hodnot pro oceňování majetku v souladu se zákonnou úpravou pak jsou věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota

Věcná hodnota je definována jako reprodukční cena věci – tedy cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době oceňování, snižená o přiměřené opotřebení. V oceňování nemovitostí jí odpovídá termín časová cena – ČC. [1]

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti, která by měla přinášet výnos. Výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který uložen na danou úrokovou míru by měl v budoucnu umožnit vyplatit takovou částku, která by se rovnala výnosům z nemovitosti. Výnos je dán součtem očekávaných budoucích čistých příjmů diskontovaných k datu ocenění. [1]

Cena

Cena je velmi důležitý pojem. Pro pojem cena existuje celá řada definic. Jedná se především o ekonomický pojem. Obecně můžeme říci, že cena je konkrétní částka vyjádřená v penězích. Přesnou definici nám poskytne § 1 odst. 2 ZOC:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží,

b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [12]

Cena je tedy na rozdíl od hodnoty historickou skutečností, jedná se o skutečně zaplacenou částku za uskutečněnou transakci. Cena zjištěná podle zvláštního předpisu pak vykazuje známky právní domněnky, je také označována jako cena administrativní. Zvláštním předpisem pro oceňování je pak dle § 1 ZOM právě tento zákon.

Při oceňování pracujeme se slovem cena také v mnoha pojmech:

Cena pořizovací - skutečně zaplacená cena v souvislosti s pořízením daného majetku. Bývá také nazývána cenou historickou. U stavby je to cena za její postavení, u pozemku cena, za kterou byl pořízen. Tuto cenu najdeme nejčastěji v účetní evidenci. Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., podle § 25 odst. 5 písm. a) uvádí:

„Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“ [13]

Cena administrativní - cena zjištěná podle zvláštního předpisu, tj. ZOM.[3]

Cena reprodukční - cenou, za kterou by oceňovaný, nebo obdobný majetek bylo možno pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., podle § 25 odst. 5 písm. b) uvádí:

„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“ [13]

Reprodukční cena staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek, nejčastěji však na základě jednotkových cen (1m^3 – obestavěný prostor, 1m^2 - zastavěná plocha) za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU).

Cena časová - je obdobou věcné hodnoty, je to: *„Reprodukční cena věci, snižená 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.“ [3]*

Cena obvyklá (obecná, tržní) - ZOM je definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.“

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.” [9]

2.2 FAKTORY PODSTATNÉ PRO OCENĚNÍ MAJETKU

Pro oceňování majetku jsou důležité zejména tyto faktory:

- předmět ocenění - je určující pro volbu metody prováděného ocenění, zpravidla v souladu se zákonnou úpravou,
- účel ocenění – důležité pro určení metody ocenění. Jiný přístup je například zvolen při ocenění prováděném z důvodu investičního rozhodnutí oproti oceňování prováděného pro účely daňového řízení,
- datum ocenění - datum, ke kterému se oceňování provádí má vliv na to, jaká zákonná úprava bude použita a z jaké cenové hladiny se bude vycházet.

Jak bylo v úvodu zmíněno, významnou oblastí oceňování je oceňování nemovitostí. V souladu se zvoleným tématem se dále budeme zabývat oceňováním podle zvláštního předpisu, kterým je ZOM a jeho prováděcí vyhlášky.

2.3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

2.3.1 Nákladová metoda

Nákladovou metodou zjišťujeme cenu, za kterou by bylo možno vybudovat stejnou, nebo obdobnou nemovitost s odpočtem opotřebení a to k datu ocenění. V souvislosti s tímto zjišťováním se zabýváme pojmy pořizovací cena, jak bylo uvedeno, zjišťujeme náklady na pořízení stavby a vztahujeme je k době jejího vzniku, je to tedy reálná cena, za kterou byla stavba vybudována. Z ceny pořizovací můžeme zjistit cenu, za kterou by bylo možno stavbu vybudovat k datu ocenění - reprodukční cena neboli stavebně-technická hodnota a po odpočtu opotřebení dojdeme k věcné hodnotě oceňované nemovitosti.

Reprodukční cenu z pořizovací zjistí přepočtem podle cenových indexů vydávaných ÚRS nebo Českým statistickým úřadem, kdy násobíme cenu k roku, kdy byla známa poměrem indexů tohoto roku a indexu roku, ke kterému oceňujeme. Výsledek je reprodukční cena stavby. Tato metoda je velmi obecná, vychází ze statistických údajů.

Stanovení reprodukční ceny pro účely oceňování se provádí v zásadě čtyřmi způsoby a to pomocí metod:

- **individuální cenová kalkulace** – nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metoda, kdy jsou vyčísleny přímé náklady na jednotlivé prvky stavební konstrukce (materiál, mzdy, stroje a ostatní přímé náklady) i nepřímé náklady stavby (výrobní a správní režie), které s obvyklou mírou zisku určí reprodukční cenu,
- **podrobný položkový rozpočet** - při tomto způsobu se vychází z ocenění jednotlivých prvků stavby položkovou cenou materiálu a práce. Nejčastěji se pro zjištění těchto cen používá katalog popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP) vydaný a aktualizovaný Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS).
- **metoda agregovaných položek** - tato metoda umožňuje zjištění reprodukční ceny i za stavu, kdy je znám pouze druh materiálu a způsob provedení konstrukce, není ale k dispozici podrobnější dokumentace. K jednotlivým položkám, se kterými se zde počítá, jsou agregovány veškeré náklady spojené s jejím vytvořením.
- **propočet ceny podle THU** - tato metoda využívá pro určení reprodukční ceny technicko-hospodářských ukazatelů (THU), které pomáhají určit jednotkovou cenu pro posuzovaný objekt srovnáním cen obdobných objektů. Touto jednotkovou cenou se pak násobí zjištěná výměra (zpravidla obestavěný prostor nebo zastavěná plocha). Varianta tohoto způsobu je rovněž použit při ocenění dle cenového předpisu nákladovým způsobem.

Pro metodu individuální cenové kalkulace i pro podrobný položkový rozpočet je nutno disponovat podrobnou stavebně-technickou dokumentací stavby. Souhrnný rozpočet pak představuje položkové náklady na stavbu seříděné do 11 hlav.

Po stanovení reprodukční ceny zjistíme cenu časovou tak, že započítáme opotřebení stavby, vyjadřuje podíl znehodnocení oproti stavbě nové. Vychází se z předpokládané životnosti stavby případně jejích prvků a z jejího stáří.

Opotřebení se pak vypočte některou z klasických metod, nebo analyticky jako vážený průměr opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků.

Pro zjištění ceny dle ZOM je pak dána metodika výpočtu opotřebení OV a to její přílohou č. 15, podrobněji bude pojednáno v kapitole o právní úpravě oceňování.

Nákladovou metodou tedy zjistíme věcnou hodnotu nemovitosti ze zjištěné reprodukční hodnoty odpočtem opotřebení.

V právní úpravě oceňování nemovitostí (ZOM, OV) je právě tato metoda použita pro „Ocenění nákladovým způsobem“.

2.3.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda ocenění nemovitého majetku vychází z analýzy výnosů, které tento majetek může v budoucnu přinést. Představuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na nemovitost jako na věc, přinášející výnos. Výnosová hodnota pak odpovídá velikosti kapitálu, který je nutno při zvolené kapitalizaci (úrokové míře) složit v bance, aby přinesl v budoucnu stejný příjem.

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu“[3].

Za předpokladu dlouhodobé realizace těchto výnosů a jejich konstantní výše po celou dobu trvání je možné výnosovou hodnotu nemovitosti spočítat výrazem pro „věčnou rentu“ :

$$C_v = \frac{z}{u} * 100\%$$

kde

C_v ... výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem),

z ... roční čistý zisk z provozování nemovitosti,

u ... úroková míra (zvolená míra kapitalizace pro daný typ nemovitosti).

Obecným vztahem pro výpočet výnosové hodnoty je pak:

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right),$$

kde

C_v ... výnosová hodnota (cena zjištěná výnosovým způsobem),

n ... doba v rocích, po kterou bude výnos dosahován,

z_t ... zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t ,

q ... úročitel (pro zvolenou úrokovou míru u : $q = 1 + u/100$).

2.3.3 Porovnávací metoda přímá

Porovnávací nebo též srovnávací či komparativní metoda spočívá, jak již napovídá název ve srovnání předpokládané ceny oceňované nemovitosti s cenou nemovitosti obdobné, která byla při prodeji dosažena a je známa. Problém porovnávací metody tkví v tom, že zpravidla neexistují dvě totožné nemovitosti a je tedy nutné přihlížet k rozdílům a cenu porovnávané nemovitosti vzhledem k nim upravovat. Cena nemovitosti je velice závislá zejména na lokalitě, ve které se nachází, případně na dopravní dostupnosti. Pro zjišťování ceny porovnávací metodou je tedy vhodné volit srovnávací nemovitost v tomto směru, co možná nejvíce odpovídající posuzované nemovitosti. Další odlišnosti pak vyrovnáváme koeficienty odlišnosti, které udávají, jak se v konkrétní vlastnosti liší srovnávací nemovitost od nemovitosti oceňované. Soubor koeficientů odlišnosti pro jednotlivé, pro posouzení rozdílnosti důležité vlastnosti, pak dá index odlišnosti, který již zohledňuje rozdíl v ceně oceňované a srovnávací nemovitosti.

Pro získání relevantní představy o ceně na trhu v daném místě a čase je nutno vyjít ze souboru informací o cenách srovnávacích nemovitostí, který dá dostatečně přesnou informaci.

Stanovení ceny porovnávací metodou je pak možno provést přímou nebo nepřímou metodou, kdy je buď cena oceňované nemovitosti vypočtena přímo jako aritmetický průměr cen ze souboru srovnávacích nemovitostí upravených příslušným indexem odlišnosti, nebo je vytvořena cena tzv. standardní nemovitosti – etalonu, a z ní je pak opět indexem odlišnosti stanovena cena nemovitosti oceňované.

Ceny pak mohou být porovnávány přímo za celý objekt, nebo je možno vytvořit jednotkovou cenu, kdy se stanoví cena za příslušnou jednotku, např. m délky, m² zastavěné plochy, m³ obestavěného prostoru atd.

Porovnávací metoda (vyhlášková)

Ve vyhlášce č. 3/2008Sb., ve znění pozdějších předpisů je v § 24 závazné ustanovení pro porovnávací metodu. Porovnávací metodu používáme pro dokončené samostatné či řadové, jednopodlažní či dvoupodlažní garáže (pokud netvoří příslušenství jiných staveb, vyjma staveb oceněných podle § 26 a § 26a), pro dokončené byty v budově typu J a K (z přílohy č. 2), pro dokončené rekreační chaty a zahrádkářské chaty a pro dokončené rodinné

domy, rekreační chalupy nebo rekreační domky. Výjimku tvoří původní zemědělské usedlosti, dále pak rodinné domy, rekreační chalupy nebo rekreační domky, jejichž obestavěný prostor je větší než $1\,100\text{ m}^3$. Porovnávací metodou se neoceňují kulturní památky, stavby pro podnikání ani objekty, pro které není v příloze č. 20a uvedena indexovaná průměrná cena.

Cena se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru výše zmíněných objektů, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6.

Cena upravená : $CU = IPC \times I$,

kde

CU ... cena upravená za 1 m^3 obestavěného prostoru,

IPC ... indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1,

I ... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

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

kde

I_T ... index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

T_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1;

I_P ... index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i,$$

kde

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 3, 4, 5 a 6 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se *rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek* nachází;

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce;

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

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

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách příslušných příloh. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa[5].

Cena výše zmíněných staveb, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 3.2, 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu, rekreační chalupě nebo rekreačnímu domku větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé. Samostatně se oceňují také pozemky a trvalé porosty[5].

Vzhledem k tomu, že cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku zjištěná porovnávacím způsobem podle vyhlášky již cenu venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 (s výjimkou položky č. 15, 19, 21, 23 a 34), tvořící jejich příslušenství již obsahuje, je tato metoda ocenění zde uvedena kvůli úplnosti výčtu ocenění tohoto typu stavby podle vyhlášky, s tématem práce úžeji nesouvisí.

Porovnávací metoda (nevyhlášková)

Jedná se o přímé porovnání na základě informací zjištěných z realitního trhu. Důležité je si uvědomit, že se jedná o cenu požadovanou prodávajícím, ale ve skutečnosti je pak realizovaná cena nižší. Dále je potřeba cenu z inzerce upravit znalcem stanovenými koeficienty, které by měly eliminovat případné odlišnosti objektů. Např. vybavení objektu, dostupnost IS, rozsah venkovních úprav, Proto je důležité, abychom si z inzerce zjistili, co nejvíce dostupných informací.

2.3.4 Kombinace nákladové a výnosové metody

Kombinace nákladové a výnosové metody je vhodné použít při stanovení obvyklé – tržní ceny, kdy cena zjištěná nákladovou metodou – věcná hodnota se porovná s cenou

zjištěnou výnosovou metodou a váženým průměrem se pak vypočítá cena, která odpovídá ceně tržní. Váhy pro věcnou a výnosovou hodnotu pak určíme dle metody švýcarského architekta Naegeliho modifikovanou prof. Bradáčem [3].

Kombinace nákladového výnosového způsobu se použije pro stanovení ceny ve smyslu ZOM, v případě daném v § 22 OV, tj. v případě, je-li stavba nebo její část pronajata.

2.4 ZJIŠTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

Pro potřeby dané právními předpisy se cena zjišťuje podle zákonné normy pro oceňování majetku účinné k datu ocenění. V současné době je platný a účinný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který stanoví pravidla pro oceňování, která jsou pak podrobně daná prováděcí vyhláškou, aktuálně je to vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších novelizací, k dnešku vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

Právní úpravou pro oceňování se budeme zabývat podrobně dále.

2.5 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ

2.5.1 Zákon o oceňování majetku

Zásadní právní normou pro oceňování majetku obecně a v tom případě i nemovitostí je v ČR, jak bylo uvedeno výše zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon v § 1 určuje, že pro účely stanovené zvláštními předpisy je ocenění majetku prováděno dle tohoto zákona a také obráceně vzato, je-li v těchto předpisech odkázáno na normu pro ocenění majetku, nebo služby pro jiný účel než je prodej, je užit tento zákon. Jako zvláštní předpisy, které vyžadují ocenění dle ZOM jsou pak demonstrativním výčtem uvedeny zákony:

- zákon č. 248/1992 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech,
- zákon ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.,
- zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením,

- vyhláška Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví,
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmý nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa,....

Zákon dále určuje v § 2, že majetek služby se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování:

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kursové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vzhledem k tématu zvolenému pro tuto práci se budeme zabývat oceňováním nemovitostí, které zákon o oceňování majetku upravuje v první části, hlava druhá a to v prvním díle – oceňování staveb. Členění staveb dle ZOM je uvedeno v kapitole 2.1.6 Stavby. Pro oceňování staveb je pak v § 4 citovaného zákona určen způsob nákladový, výnosový a porovnávací, nebo jejich kombinace s tím, že konkrétní způsob pro jednotlivé druhy staveb stanoví OV.

2.5.2 Oceňovací vyhláška

Prováděcí vyhláškou pro zákon o oceňování majetku je vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších novelizací, k dnešku vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. Je – li v textu hovořeno o OV bez bližší specifikace, je tím myšlena právě vyhl. MF č.3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška v první části definuje předmět úpravy a nadále pak v § 2 pro účely svého užití vymezuje pojmy, které jsou nadále používány. V druhé části upravuje oceňování staveb a bytů, ve třetí části oceňování pozemků, ve čtvrté oceňování souboru staveb a pozemků kombinací nákladového a výnosového způsobu, v páté oceňování trvalých porostů, v šesté pak oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv, práv na označení výrobně technických obchodních poznatků. Část sedmá vyhlášky pak obsahuje společná, závěrečná a zrušovací ustanovení. Dále pak tato vyhláška obsahuje aktuálně 39 příloh, na které ve svém textu odkazuje pro daný případ použitou metodikou provedení ocenění.

Pro téma zvolené pro diplomovou práci je stěžejní druhá část – oceňování staveb a bytů. S odkazem na § 4 ZOM stanoví OV ve druhé části, že stavba se oceňuje nákladovým způsobem podle hlavy I., kombinací nákladového a výnosového způsobu dle hlavy II., nebo porovnávacím způsobem podle hlavy III. Vzhledem k tomu, že cílem této práce je komparace ocenění venkovní úpravy provedené nákladovou metodou podle § 10 odst. 1 a ocenění zjednodušeným způsobem podle odstavce 2 zaměříme se nadále na metodiku ocenění, kterou OV stanoví.

2.5.3 Ocenění rodinného domu nákladovou metodou

Definice rodinného domu je uvedena v kapitole 2.1.6. Přestože ZOM a OV definuje pojmy právě pro účely ocenění, definic rodinného domu nalezneme pouze v prováděcí vyhlášce ke SZ (viz. výše).

Ocenění rodinného domu je upraveno především ve třetí hlavě druhé části OV a to porovnávací metodou dle § 26a OV, pomocí indexované průměrné ceny uvedené v příloze 20a OV. Takto zjištěná cena již cenu venkovních úprav ve většině zahrnuje – odst. 4 § 26a, proto není ocenění rodinného domu touto metodou předmětem této práce.

Pro ocenění rodinného domu a stavby obecně je třeba vycházet ze správných výměr, správně stanovených hodnot zastavěné plochy - ZP i obestavěného prostoru – OP, případně

dalších. Metodiku pro zaměření objektu a určení, jak spočítat hodnoty parametrů pro ocenění uvádí oceňovací vyhláška v příloze 1.

Obestavěný prostor

Pro ocenění stavby typu rodinný dům je důležité zejména správně určit její obestavěný prostor. Obestavěný prostor stavby (OP)[5]:

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

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním límcem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není –li měřitelné, nebo podlahová konstrukce chybí připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

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

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

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní

nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m^2 půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- b) římsy, pilastry, půlsloupy,
- c) vikýře s pohledovou plochou do $1,5 \text{ m}^2$ včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

(6.) Obestavěný prostor dalších stavebních objektů

(1) Žumpy, septiky, podzemní nádrže a bazény, podzemní kanály pro vedení (kolektory) a podobně,

- a) po stranách vnějším lícem obvodových konstrukcí včetně izolací a přízdívek; nejsou-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stěn 0,30 m,
- b) dole spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka dna 0,35 m,
- c) nahoře

1. vrchním lícem stropní konstrukce; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stropní konstrukce 0,30 m
2. u objektů zčásti nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části,
3. u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn.

(2) Ploty se měří v m^2 pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu.

(3) U ohradní a opěrné zdi je obestavěný prostor dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu.

Rodinný dům mající OP větší, než 1100 m^3 , patřící k původní zemědělské usedlosti, rozestavěný dům a dům, jehož základní cena není uvedena v příloze 20a vyhlášky je pak oceňován nákladovým způsobem podle § 5 OV.

Samotný postup zjištění ceny je následující:

- zaměřením zjistíme rozměry rodinného domu a s ohledem na metodiku danou přílohou č. 1 vyhlášky spočítáme obestavěný prostor - OP domu v m³.
- Zařadíme RD do příslušné kategorie dané jeho druhem konstrukce podle přílohy č. 6 a zjistíme ZC za m³ OP.
- Kategorie dané přílohou č. 6 A – O, rozlišují, zda se jedná o domek s šikmou či strmou střechou, nebo střechou rovnou, dále pak dělí dle konstrukce: na zděnou, ŽB – monolitickou, ŽB – montovanou, dřevěnou.
- Takto zjištěnou ZC ještě upravujeme koeficientem využití podkroví, v souladu s přílohou č. 6.
- Úprava na základě tohoto koeficientu má tři kategorie:
 - podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.NP,
 - podkroví od 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1.NP,
 - podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP.
- Ze zjištěné ceny za m³ a velikosti OP zjistíme ZC domu
- ZC dále upravujeme čtyřmi koeficienty na ZCU – základní cena upravená:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

K_4 koeficient vybavení stavby

Vypočítá se dle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$,

kde 1 a 0,54 jsou konstanty, n pak součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15, tabulka č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Koeficient K_4 se pohybuje v rozpětí od 0,8 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.

K_5 koeficient polohový - určí se z přílohy č. 15 OV, nabývá hodnot v rozmezí 0,85 - 1,25 dle polohy nemovitosti v obci.

K_i koeficient změny ceny staveb - stanoví jej příloha č. 38 OV, která dle druhu stavby určí příslušný koeficient změny ceny staveb k cenové hladině r. 1994. Pro rodinný dům nabývá hodnot od 2,086 do 2,173.

K_p koeficient prodejnosti – nalezneme v příloze č. 39 OV pro jednotlivá katastrální území. Tento koeficient stanoví poměr mezi dosaženou prodejní cenou nemovitosti a její věcnou hodnotou zjištěný ze souboru údajů o prodejích nemovitostí v tomto území.

- Opotřebení - dle § 21 OV pak zjištěnou ZCU snížíme o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15 OV. Ze stavebně technické dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, údajů majitele nebo odborného úsudku znalce nejprve určíme stáří rodinného domu a to ke dni ocenění stavby a na celé roky. Dalším důležitým údajem, který bereme v potaz je předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě, u rodinných domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi je to 100 let.
- Opotřebení pak v případě, kdy předpokládáme rovnoměrné opotřebovávání – chátrání stavby po celou dobu její životnosti, zjišťujeme lineární metodou. Vzhledem k uvažované předpokládané životnosti u typu stavby rodinný dům 100 let, činí každý rok stáří stavby jedno procento opotřebení. Při použití lineární metody výpočtu může činit opotřebení v souladu s přílohou č. 15 vyhlášky maximálně 85 %.
- V taxativně vyjmenovaných případech dle bodu 4 přílohy č. 15 vyhlášky, je potřeba použít analytickou metodu opotřebení vždy, když je:
 - a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
 - b) stavba v mimořádně dobrém, nebo mimořádně špatném technickém stavu,
 - c) výpočet opotřebení lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
 - d) oceňována kulturní památka,
 - e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,
 - f) stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem).

Analytická metoda výpočtu opotřebení stavby spočívá ve stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách 1 až 6 přílohy č. 15. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je pak v tabulce 7 této přílohy.

Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:

$$\sum \left(\frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \right)$$

kde

n.....počet položek a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_iobjemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet objemových podílů se i potěcho úpravách rovná 1,000,

B_i skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_ipředpokládaná celková životnost konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č.7, popřípadě stanovená ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr $\frac{B_i}{C_i}$.

2.5.4 Ocenění rodinného domu porovnávací metodou

Porovnávacím způsobem oceňujeme rodinný dům dle § 26a vyhlášky[5]. Tato v odstavci 1 stanoví, že: „*cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze. 6.*“

Úprava dle odstavce 6 spočívá ve započítání koeficientů indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1, indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č.3,4 a indexu konstrukce dle přílohy č. 20a tabulky č.2. Vzhledem k tomu, že cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku zjištěná porovnávacím způsobem podle vyhlášky již cenu venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 (s výjimkou položky č. 15, 19, 21, 23 a 34), tvořící jejich

příslušenství již obsahuje, je tato metoda ocenění zde uvedena kvůli úplnosti výčtu ocenění tohoto typu stavby podle vyhlášky, s tématem práce úžeji nesouvisí.

2.6 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Pojem venkovní úpravy na pozemku je definován zejména přílohou č.: 11 OV, která jako venkovní úpravu uvádí:

- vodovodní přípojky, vodoměrné šachty,
- kanalizační přípojky, žumpy a septiky,
- čistírny odpadních vod, odkalovací nádrže, odlučovače ropných látek,
- elektropřípojky, pilíře pro elektroměry, rozvodné skříně,
- plynové přípojky, domácí regulátory, pilíře pro hlavní uzávěr,
- drenáže,
- topné kanály,
- tepelné potrubí,
- zpevněné plochy mimo silnice a letiště,
- obrubníky a krajníky,
- rigoly,
- opěrné zdi,
- schody venkovní a předložené,
- ploty,
- plotová vrátka,
- zemní sklepy,
- hnojiště,
- pískoviště,
- pařeniště,
- skleníky a fóliovníky,
- zahradní květinová jezírka,
- venkovní bazény,
- venkovní záchody,
- zahradní altány,
- udírny,
- samostatné komíny,
- lávky,
- věšáky na prádlo,

- klepadla na koberce,
- zahradní lavice,
- zahradní stoly,
- kužely,
- pergoly,
- rampy,
- venkovní terasy....

V některém případě může být za venkovní úpravu považována a jako taková posuzována i inženýrská či speciální pozemní stavba uváděná v příloze č. 5 vyhlášky. Pro posouzení, zda se jedná o venkovní úpravu, je důležité její funkční spjatost s pozemkem a skutečnost, že při případném oddělení by došlo k znehodnocení tohoto pozemku.

Rozsah každé konkrétní venkovní úpravy je pak dán jejím fyzickým rozměrem a udáván v příslušných měrných jednotkách – ks, m, m², m³, z tohoto rozsahu pak vychází ocenění. Základní ceny venkovních úprav za příslušnou měrnou jednotku, způsob jejich provedení i předpokládaná životnost jsou pak uvedeny v příloze č. 11 OV. Ocenění venkovní úpravy souvisí s určením, zda se jedná v právním smyslu o samostatnou věc, nebo o součást jiné věci. Venkovní úprava na pozemku může totiž být jak samostatnou věcí tvořící příslušenství tohoto pozemku nebo stavby na něm umístěné, tak jejich součástí. Například veškeré zpevňování ploch², orubníky, rigoly, opěrné zdi jsou typicky součástí pozemku. Naproti tomu vodovodní a kanalizační přípojky [14] naopak představují samostatnou věc a mohou být příslušenstvím stavby či pozemku, s nímž tvoří funkční celek, jsou-li v majetku stejného vlastníka a jím k společnému užívání trvale určeny.

Určení, zda se jedná o součást či příslušenství je důležité zejména v souvislosti s vlastnickým právem k majetku a dispozici s ním, ale také z hlediska oceňování. V některých případech se totiž cena součásti nemovitosti započítává do ceny věci hlavní a zvláště se neurčuje. Jak bylo dříve uvedeno je potřeba se, rozhodnout také na základě informací, které nám vlastník věci sdělí. Z tohoto pohledu je pak značně obtížné porovnávat venkovní úpravy jako celkový pojem v různých funkčních celcích, neboť je zřejmé, jak rozdílné jejich rozsahy i množství mohou v jednotlivých případech být. Není také vždy snadné určit, zda se jejich

² V souladu s určením druhu pozemku – ostatní plocha

cena samostatně stanovuje, nebo je již součástí ceny věci hlavní, případně neoceňuje-li se konkrétní věc jako samostatná stavba.

2.6.1 Ocenění venkovních úprav nákladovou metodou podle vyhlášky

Zjišťujeme-li cenu venkovních úprav nákladovou metodou dle OV, je postup stanoven v odstavci 1 a 2 §10 této OV. Pokud je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem dle hlavy III. druhé části, je cena venkovních úprav tvořících její příslušenství již zahrnuta ve zjištěné ceně, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34 z přílohy č.11, nákladovým způsobem je tedy vždy zjišťována cena u položek:

- zemní sklep, CZ-CC 242,
- skleníky a fóliovníky, CZ-CC 127113,
- bazén venkovní, CZ-CC 242,
- altán zahradní, CZ-CC 242051,
- terasy venkovní, CZ-CC 242.

Základní metodika ocenění venkovních úprav nákladovou metodou dle § 3 OV stanoví postup ocenění tak, že se zjištěný počet měrných jednotek oceňované venkovní úpravy, vynásobí její základní cenou dle přílohy č. 11, případně přílohy č. 5 vyhlášky. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení dle přílohy č. 11, případně dle přílohy č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce. Takto zjištěná základní cena se dále násobí koeficientem K_5 z přílohy č. 14, koeficientem K_i z přílohy č. 38 a koeficientem K_p z přílohy č. 39 vyhlášky:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$$

K_5 koeficient polohový - určí se z přílohy č. 15 OV, nabývá hodnot v rozmezí 0,85 - 1,25 dle polohy nemovitosti v obci

K_i koeficient změny ceny staveb - stanoví jej příloha č. 38 OV, která dle druhu stavby určí příslušný koeficient změny ceny staveb k cenové hladině r. 1994. Pro rodinný dům nabývá hodnot od 2,086 do 2,173.

K_p koeficient prodejnosti - zjistíme z přílohy č. 39 OV pro jednotlivá území.

Tyto koeficient se použijí stejné jako pro stavbu, s níž tvoří venkovní úpravy funkční celek, a jejíž jsou příslušenstvím, nebo jsou spolu sni společně užívány.

V případě oceňování venkovní úpravy neuvedené v příloze č. 11 nebo č. 5 OV se cena zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Takto zjištěná cena se pak dle § 21 vyhlášky sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15, kdy předpokládanou životnost konkrétní venkovní úpravy uvádí příloha č. 11.

2.6.2 Ocenění venkovních úprav zjednodušenou metodou podle vyhlášky

Venkovní úpravu na pozemcích ve funkčním celku se stavbou, pokud tyto úpravy tvoří příslušenství stavby, je možné ocenit dle odstavce 2 § 10 OV i zjednodušenou metodou, kdy cena těchto úprav tvoří 2 – 3,5 % z ceny stavby typu J, K, zjištěné podle § 3 vyhlášky, nebo 3,5 - 5 % ceny stavby typu rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, oceňované podle § 5 vyhlášky, případně ze součtu této ceny a zjištěné ceny staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto příslušenstvím.

Výjimku z oceňování venkovních úprav zjednodušeným způsobem pak tvoří položky č.: 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č.11 :

- čistírny odpadních vod, CZ-CC 2222,
- odlučovače ropných látek CZ-CC 2222,
- zemní sklep, CZ-CC 242,
- skleníky a fóliovníky, CZ-CC 127113,
- bazén venkovní, CZ-CC 242,
- altán zahradní, CZ-CC 242051.

Je pak otázkou, jaké procento v daném rozmezí daném zjednodušenou metodou pro ocenění venkovní úpravy dle druhého odstavce § 10, se nejvíc přibližuje nejbližší hodnotě venkovních úprav zjištěné nákladovým způsobem dle prvního odstavce § 10 OV.

U rodinného domu, oceňovaného dle §5 vyhlášky je stanoveno rozpětí 3,5 - 5% ceny domu zjištěné nákladovou metodou podle vyhlášky. Pro ocenění venkovních úprav zjednodušenou metodou dle 2 odstavce § 10 vyhlášky je tedy nutno nejprve provést ocenění rodinného domu.

2.6.3 Ocenění venkovních úpravy neuvedené v příloze č.11 nebo č.5 vyhlášky

Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

3 PRAKTICKÁ ČÁST

Jak z kapitoly 2. 6. věnované venkovním úpravám vyplývá, dojít k zobecnění v porovnání oceňovacích metod nákladové vůči zjednodušené bude velmi obtížné. Je to dáno zejména tím, že venkovní úpravy ve funkčním celku ke stavbě typu rodinný dům jsou velmi variabilní, a to pro každou stavbu. Různý je jak počet jednotlivých venkovních úprav, tak i jejich rozsah. Rozsah venkovních úprav je dán množstvím v příslušných měrných jednotkách (různé délky přípojek, velikosti dlážděných ploch atp.). Odlišnost je pak často i v různém stáří jednotlivých venkovních úprav, případně v jejich technickém stavu (různé fáze případných rekonstrukcí, dané životností jednotlivých typů úprav).

Ke splnění cíle práce v souladu se zadaným tématem jsem zvolil následující postup:

- provede se ocenění vybrané stavby typu rodinný dům včetně venkovních úprav, které s ní tvoří funkční celek - nákladovým způsobem,
- ocení se venkovní úpravy zjednodušenou metodou v příslušném rozmezí – procentem,
- porovnání výsledků.

Tento postup by měl ukázat, jaké procento by měl znalec zvolit při použití zjednodušené metody, aby se přiblížil ceně zjištěné nákladovým způsobem.

Vzhledem ke zmíněné variabilitě venkovních úprav (množství, rozsah, stáří) se však domnívám, že porovnáním většího množství takto oceňovaných funkčních celků by k možnému zobecnění použitelnému v praxi nevedlo.

Zajímavou otázkou však je závislost uvedené komparace na stáří oceňované stavby. Vyjdeme – li z předpokladu, že stavba domu i venkovní úpravy byly dokončeny a kolaudací uvedeny do provozu současně – což je v praxi častý případ, pak sledovaný rozdíl v cenách zjištěných uvedenými metodami se bude měnit. Vliv na tento rozdíl bude mít to, v jakém stáří – stupni opotřebení, bude stavba oceňována. Je to dáno faktem, že při zjištění ceny zjednodušeným způsobem se vychází z ceny rodinného domu, kdy se opotřebení počítá po zjištění stáří stavby z její předpokládané životnosti. Ta je u rodinných domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi – opět předpokládáme nejčastější případ – daná přílohou č. 15 OV a činí 100 let. Pokud tedy zjišťujeme cenu venkovních úprav zjednodušenou metodou, je pak zjištěná výsledná cena upravena z důvodu opotřebení stejným procentem, jako cena rodinného domu.

Předpokládaná životnost jednotlivých druhů venkovních úprav je spolu s jejich jednotkovou cenou dána přílohou č. 11 OV a je zpravidla menší, než životnost rodinného domu. To pak v praxi znamená, že při stejném stáří – viz předpoklad stejného data vzniku – klesá cena venkovní úpravy zjištěné nákladovým způsobem rychleji, neboť její procentuální opotřebení je vyšší. Tato logika platí v takovém rozmezí života stavby, kdy není provedena zásadní oprava a je možno počítat její opotřebení lineární metodou. Pro vytvoření představy o tom, jak se mění poměr ceny zjištěné nákladovým a zjednodušeným způsobem na stáří stavby jsem se rozhodl jej porovnat v tomto konkrétním případě ocenění v několika časových rovinách, některých fiktivně modelově vytvořených:

- ve stáří stavby 0 roků – bez opotřebení,
- v reálném stáří stavby – 11 let,
- ve stáří 25 let,
- ve stáří 50 let,
- ve stáří 75 let,
- ve stáří 100 let.

Se vzrůstajícím stářím stavby – hlavně po padesátém roce - se některé venkovní úpravy dostávají za svoji předpokládanou životnost. Při řešení modelové situace jsem postupoval tak, že po dosažení předpokládané životnosti byla tato stavba kompletně zrekonstruována a její další životnost a stupeň opotřebení jsem odvozoval jako by šlo o stavbu novou. Tento předpoklad vychází z toho, že některé venkovní úpravy (hlavně přípojky) pro bezproblémový chod domu musí být funkční. V tomto modelovém příkladu jsem pro zjednodušení uvažoval, že všechny venkovní úpravy jsou zrekonstruované po době životnosti, bez rozlišení jejich případné nezbytnosti.

Model byl postaven tak, jako by posuzovaný dům byl přiměřeně dobře udržován, bez výrazných oprav a jeho opotřebení bylo, stejně jako u venkovních úprav, spočteno lineární metodou. V tabulce č. 1 je seznam staveb na pozemku s uvedenou předpokládanou životností v letech (seřazených podle ní) a procentem opotřebení za rok. Procentuální opotřebení domu a venkovních úprav na pozemku, tvořící funkční celek v zkoumaném stáří je uveden v tabulce v kap. 6.2.18. Dále se vycházelo z úvahy, že po uplynutí životnosti venkovní úpravy došlo k její rekonstrukci. S odkazem na popsanou zvolenou metodu a předpoklad, že po uplynutí doby životnosti došlo k rekonstrukci, jsem pak vytvořil tabulku v kap. 6.4, kde je vyjádřeno opotřebení stavby použité v konkrétním roce posuzování. V souladu s přílohou č. 15 OV se

opotřebení při použití lineární metody uvažuje maximálně 85 %.³ Toto opotřebení bude využito při výpočtu ceny nákladovým způsobem.

Při ocenění nákladovým a zjednodušeným způsobem se ještě používá jiný koeficient inflace K_i . Zatímco u rodinného domu je dán přílohou vyhlášky č. 38, u jednotlivých venkovních úprav je uveden v příloze č. 11. Tento rozdíl je však stálý, v čase souvisí se zvolenou metodou zjištění ceny. Podobně je bez vlivu koeficient polohový K_5 – tento se v čase nemění a koeficient prodejnosti K_p , který se každoročně aktualizuje na základě statistických údajů, ale náš modelový případ nám neovlivní.

3.1 POSOUZENÍ VYBRANÉHO OBJEKTU

Pro samotné ocenění byl vybrán rodinný dům splňující podmínky pro stanovení ceny nákladovým způsobem podle § 5 OV, neboť u něj se pak provádí ocenění venkovních úprav nákladovou metodou v plném rozsahu nebo zjednodušeně dle § 10 OV, jejichž porovnání je cílem této práce. Při výběru bylo také přihlédnuto k tomu, aby na pozemku ve funkčním celku s rodinným domem bylo odpovídající množství venkovních úprav, byť toto kritérium je značně obtížné určit. Dle autora práce počet venkovních úprav u zvoleného typu rodinného domu odpovídá standardu tohoto typu bydlení.

Úkolem znaleckého posudku bylo zjištění ceny předmětné nemovitosti - domu č. p. 549 (rodinný dům) situovaného v Brně, na ulici Rozárka 549/21 v k. ú. Soběšice, s příslušenstvím na pozemku p. č. 988/95, spolu s pozemkem p. č. 988/95 o výměře 186 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p. č. 988/39 o výměře 386 m², v druhu orná půda, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 954 pro k. ú. Soběšice, obec Brno, okres Brno - město, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město - pro potřeby komparace oceňovacích metod.

Posudek je vypracován podle platných cenových předpisů, tzn. zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., a to pro účely zjištění ceny nemovitosti pro daňové řízení související s převodem oceňované nemovitosti.

Ocenění je provedeno ke dni 10. 5. 2012.

³ Pokud by opotřebení bylo vyšší, musíme pro výpočet opotřebení použít analytickou metodu.

3.1.1 Podklady pro zpracování posudku

- Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů,
- informace o pozemku p. č. 988/95 a pozemku p. č. 988/39 z listu vlastnictví číslo 954 pro k.ú. Soběšice - dálkový přístup [15],
- kopie katastrální mapy ze dne 15. 4. 2012 - dálkový přístup [16],
- výkresová dokumentace - zjednodušený projekt rodinného domu č. p. 549 v k. ú. Sobešice,
- geometrický plán č. z. 697-83/98 ze dne 19. 2. 1998 pro vyznačení rozestavěného RD zpracovaný Geodézie Brno a.s., Dvořákova 14, Brno, odpovědná osoba geodet Ing. Doležel. Soulad číslování parcel s údaji v katastru potvrdil 24. 2. 1998 KÚ Brno - město č. 621/98 (podpis nečitelný),
- situační plán - výstup z cenové mapy stavební pozemků města Brna č. 9,
- letecký snímek situace,
- fotodokumentace znalce,
- ústní informace majitele domu a poznatky z osobní prohlídky ze dne 10. 5. 2012.

4 NÁLEZ

4.1 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE:

- Okres: Brno – město,
- obec: Brno,

- katastrální území: Soběšice,
- list vlastnictví: LV č. 954,
- vlastník: SJM Schelle Pavel Ing. a Schelleová Soňa Ing., bytem Rozárka 549/21, Brno, Soběšice, 644 00,
- pozemky v k.ú. Soběšice:
 - o p. č. 988/95 o výměře 186 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří,
 - o p. č. 988/39 o výměře 386 m², v druhu orná půda,
- budovy:
 - o objekt bydlení č. p. 549 na pozemku p. č. 988/95, k. ú. Soběšice.

4.2 DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Majitel domu předložil pro zpracování posudku výpis z katastru nemovitostí a další podklady uvedené v kap. 3.1.1. Další údaje jsou uvedeny na základě skutečností zjištěných na místě prohlídkou a měřením. Zaměření nemovitosti bylo provedeno laserovým dálkoměrem Leica a ocelovým pásmem 20 m. Teplota vzduchu byla + 19 stupňů Celsia. Všechny údaje týkající se stáří objektů jsou určeny na základě informací majitele nemovitosti a jsou uvedeny v následujícím textu.

5 STUDIE

5.1 POPIS A SITUACE NEMOVITOSTI

Předmětná nemovitost je situovaná v okrajové části statutárního města Brna, v městské části Brno - Soběšice. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům v rozptýlené zástavbě v katastrálním území Soběšice, v ulici Rozárka 549/21. Dům je umístěn v rozvojové části města Brna, v obytné zóně rodinných domů v území zastavěném obytnými budovami pro rodinné bydlení. Podle platného územního plánu (dále ÚP) se nemovitost nachází v současně zastavěném území města Brna, v okrajové části, která je tvořena převážně budovami pro bydlení (funkční typ - čisté bydlení BC) a podmíněnou a související technickou vybaveností.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům č. p. 549 na vlastním pozemku p. č. 988/95 k. ú. Soběšice. Střecha je složitá sklonitá sedlová s mansardovými vikýři a vestavbou obytného podkroví. Střešní krytina je tašková, betonová BRAMAC. Objekt je částečně

podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními. Půdní prostor upraven pro obytné účely tvoří více jak 2/3 velikosti zastavěné plochy 1. NP.

Pozemek p. č. 988/95 k. ú. Soběslav je zastavěn rodinným domem č. p. 549. Na zastavěnou parcelu p. č. 988/95 navazuje ve funkčním celku pozemek p. č. 988/39, který je však užíván jako okrasná zahrada. V KN je podle právního stavu evidován jako orná půda. Jedná se o koncový a svažitý pozemek přibližně čtvercového půdorysu. Na pozemku zahrady jsou vysázeny trvalé porosty, převážně okrasné dřeviny a rostliny a drobné venkovní úpravy. Příjezd k nemovitosti je po městské obslužné dlážděné komunikaci v ulici Rozárka. Napojení na veřejné inženýrské sítě je kompletní, a to včetně plynové přípojky. Dopravní dostupnost do městského centra je dobrá - nejbližší zastávka MHD pro autobus je vzdálená do cca 300 m.

5.1.1 Údaje o vlivech na cenu

Oceňovaný majetek je podle informace vlastníka a podle výpisu z LV č. 954 pro k. ú. Soběšice v části Omezení vlastnického práva zatížen věcným břemenem dle listiny. Jedná se o pozemek p. č. 988/39.

5.2 POPIS A ZPŮSOB OCENĚNÍ

Pro účely ocenění se posuzuje stavba podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně-technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. Pro účely ocenění podle OV, předmětná stavba splňuje podmínky pro zařazení objektu - jako dům rodinný, s obestavěným prostorem nad 1 100 m³. Ocenění je provedeno podle § 5 OV. Cena dokončeného rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1) základní cenou uvedenou v příloze č. 6 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

Cena pozemků je stanovena podle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 9 s platností od 1. 1. 2012.

6 ALTERNATIVA I: RD I VENKOVNÍ ÚPRAVY NÁKLADOVOU METODOU

6.1 RODINNÝ DŮM Č. P. 549

6.1.1 Obestavěný prostor – výpočet

Tabulka 1: Obestavěný prostor - výpočet

Obestavěný prostor - výpočet					
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
1PP	6,6	10,3	2,36	67,98	160,43
celkem 1PP					160,43
1.NP	11	12,5	2,82	137,5	387,75
	0,9	5,7	2,82	5,13	14,47
	2 x 2,5	3,5	3,18	2 x 8,75	55,65
celkem 1NP					457,87
Zastřešení	11	12,5	1,4	137,5	192,50
	11	12,5	3,2/2	137,5	220,00
2x polovalba					3,76
3x vikýř					27,38
	5,5	6,6	2,55/2	36,3	46,28
celkem zastřešení					489,92
Obestavěný prostor					1 108,22

Obestavěný prostor: 1 108,22 m³

6.1.2 Základní údaje pro zjištění jednotkové ceny

Rodinný dům:

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP

Svislá nosná konstrukce: zděná

Počet nadzemních podlaží: 1

Typ střechy: šikmá nebo strmá

Velikost podkroví: nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP

Dle výše uvedeného popisu je základní cena pro uvedený dům 2 290 Kč/m²,
Koeficient podkroví 1,12.

6.1.3 Konstrukce a vybavení stavby

V našem případě se jedná o nemovitost, jejíž konstrukce jsou standardní, a která je standardně vybavena. Vzhledem k tomu, že žádná z konstrukcí či vybavení není ani podstandardní ani nadstandardní, žádná z konstrukcí nechybí, koeficient K_4 je roven jedné.

6.1.4 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	100 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 100 r. x 11 r. = 11,00 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 100 r. x 25 r. = 25,00 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 100 r. x 50 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 100 r. x 75 r. = 75,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let	100 % / 100 r. x 100 r. = 100,00 %
	počítáme 85,00 % ⁴

6.1.5 Ocenění (dle § 5 OV)

Tabulka 2: Základní cena - výpočet

Výpočet základní ceny			
Základní cena ZC podle přílohy č. 6:	Kč/m ³	2 290	Kč/m ³
Koeficient podkroví nad 2/3:	x	1,12	
Základní cena ZC:	Kč/m³	2 564,80	Kč/m³
Koeficienty:			
Koeficient vybavení K_4	x	1	
Koeficient polohy K_5 podle přílohy č.14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K_i podle přílohy č.38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K_p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m³	13 001,17	Kč/m³
Výměra:	m ³	1 108,22	m ³

⁴ Dle přílohy č. 15 OV při výpočtu opotřebení lineární metodou může opotřebení činit nejvýše 85 %.

Tabulka 3: Cena rodinného domu - výpočet

Cena rodinného domu dle § 5 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	14 408 155,73	Kč
Opotřebení (snížení o 11 %)	11%	1 584 897,13	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	12 823 258,60	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25%	3 602 038,93	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	10 806 116,80	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	7 204 077,87	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	7 204 077,87	Kč
Opotřebení (snížení o 75 %)	75%	10 806 116,80	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	3 602 038,93	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	12 246 932,37	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	2 161 223,36	Kč

6.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY

6.2.1 Přípojka vody DN 40 mm

Nález

Přípojka vody - jde o plastové potrubí DN 40 mm.

Výměra

Délka plastového potrubí je 5,00 m.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 22,00 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$,
	počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ⁵	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$

⁵ Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

Hypotetické opotřebení 100 let

$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$,

počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 4: Základní cena – výpočet - vodovodní přípojka

Výpočet základní ceny - vodovodní přípojka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m	385	Kč/m
Koeficienty:			
Koeficient polohy K_5 podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K_i podle přílohy č. 38	x	2,323	
Koeficient prodejnosti K_p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m	2 103,74	Kč/m
Výměra:	m	5,00	m

Tabulka 5: Cena vodovodní přípojky - výpočet

Cena vodovodní přípojky dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	10 518,69	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	2 314,11	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	8 204,58	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	5 259,34	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	5 259,34	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	8 940,88	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	1 577,80	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	5 259,34	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	5 259,34	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	8 940,88	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	1 577,80	Kč

6.2.2 Vodoměrná šachta

Nález

Jedná se o betonovou vodoměrnou šachtu s ocelovým poklopem.

Výměra

Vodoměrná šachta má rozměry $1,20 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 0,80 \text{ m} = 1,15 \text{ m}^3$.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: $2012 - 2001 = 11 \text{ r.}$

Předpokládaná životnost: 60 r.

Celkové opotřebení:	$100 \% / 60 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 18,33 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 60 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 41,66 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 60 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 83,33 \%$
Hypotetické opotřebení 75 let ⁶	$100 \% / 60 \text{ r.} \times 15 \text{ r.} = 25,00 \%$
Hypotetické opotřebení 100 let	$100 \% / 60 \text{ r.} \times 40 \text{ r.} = 66,67 \%$

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 6: Základní cena – výpočet - vodoměrná šachta

Výpočet základní ceny - vodoměrná šachta			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ³	3 500	Kč/m ³
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,323	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m ³	19 124,89	Kč/m ³
Výměra:	m ³	1,15	m ³

Tabulka 7: Cena vodoměrné šachty - výpočet

Cena vodoměrné šachty dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	21 993,62	Kč
Opotřebení (snížení o 18,33 %)	18,33%	4 031,43	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	17 962,19	Kč
Opotřebení (snížení o 41,67 %)	41,67%	9 164,74	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	12 828,88	Kč
Opotřebení (snížení o 83,33 %)	83%	18 327,28	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	3 666,34	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25%	5 498,41	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	16 495,22	Kč
Opotřebení (snížení o 66,67 %)	66,67%	14 663,15	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	7 330,47	Kč

⁶ Předpokládaná rekonstrukce v 60 roce

6.2.3 Betonová jímka na vodu

Nález

Betonová jímka je částečně z monolitického, částečně z montovaného betonu.

Výměra

Betonová jímka na vodu má rozměry 2,00 m x 2,50 m x 2,00 m = 10,00 m³

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	80 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 80 r. x 11 r. = 13,75 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 80 r. x 25 r. = 31,25 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 80 r. x 50 r. = 62,50 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 80 r. x 75 r. = 93,75 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ⁷	100 % / 80 r. x 20 r. = 25,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 8: Základní cena – výpočet - betonová jímka na vodu

Výpočet základní ceny - betonová jímka na vodu			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ³	2 300	Kč/m ³
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č.14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č.38	x	2,327	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m³	12 589,42	Kč/m³
Výměra:	m ³	10,00	m ³

⁷ Předpokládaná rekonstrukce v 80 roce

Tabulka 9: Cena betonové jímky na vodu - výpočet

Cena betonové jímky na vodu dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	125 894,24	Kč
Opotřebení (snížení o 13,75 %)	13,75%	17 310,46	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	108 583,78	Kč
Opotřebení (snížení o 31,25 %)	31,25%	39 341,95	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	86 552,29	Kč
Opotřebení (snížení o 62,50 %)	62,50%	78 683,90	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	47 210,34	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	107 010,10	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	18 884,14	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25,00%	31 473,56	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	94 420,68	Kč

6.2.4 Přípojka kanalizace

Nález

Přípojka kanalizace – jde o kameninové potrubí DN 200 mm.

Výměra

Délka kameninového potrubí je 6,00 m + 10,00 m + 5,00 m = 21,00 m.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	80 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 80 r. x 11 r. = 13,75 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 80 r. x 25 r. = 31,25 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 80 r. x 50 r. = 62,50 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 80 r. x 75 r. = 93,75 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ⁸	100 % / 80 r. x 20 r. = 25,00 %

⁸ Předpokládaná rekonstrukce v 80 roce

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 10: Základní cena – výpočet - kanalizační přípojka

Výpočet základní ceny - kanalizační přípojka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m	1 450	Kč/m
Koeficienty:			
Koeficient polohy K_5 podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K_i podle přílohy č. 38	x	2,327	
Koeficient prodejnosti K_p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m	7 936,81	Kč/m
Výměra:	m	21,00	m

Tabulka 11: Cena kanalizační přípojky - výpočet

Cena kanalizační přípojky dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	166 673,02	Kč
Opotřebení (snížení o 13,75 %)	13,75%	22 917,54	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	143 755,48	Kč
Opotřebení (snížení o 31,25 %)	31,25%	52 085,32	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	114 587,70	Kč
Opotřebení (snížení o 62,50 %)	62,50%	104 170,64	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	62 502,38	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	141 672,07	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	25 000,95	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25,00%	41 668,26	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	125 004,77	Kč

6.2.5 Kanalizační šachta

Nález

Kanalizační šachta je skružená z prefa. dílců, hloubka šachty je 2,00 m.

Výměra

Cena uvedená ve vyhlášce je za kus. Základní cena je uváděna pro zděné či betonové šachty, dále pak je cena závislá na hloubce šachty.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 2001 = 11 r.

Předpokládaná životnost: 80 r.

Celkové opotřebení:	100 % / 80 r. x 11 r. = 13,75 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 80 r. x 25 r. = 31,25 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 80 r. x 50 r. = 62,50 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 80 r. x 75 r. = 93,75 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ⁹	100 % / 80 r. x 20 r. = 25,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 12: Základní cena – výpočet - kanalizační šachta

Výpočet základní ceny - kanalizační šachta			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/kus	7 500	Kč/kus
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,327	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/kus	41 052,47	Kč/kus
Výměra:	kus	1,00	kus

Tabulka 13: Cena kanalizační šachty - výpočet

Cena kanalizační šachty dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	41 052,47	Kč
Opotřebení (snížení o 13,75 %)	13,75%	5 644,71	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	35 407,75	Kč
Opotřebení (snížení o 31,25 %)	31,25%	12 828,90	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	28 223,57	Kč
Opotřebení (snížení o 62,50 %)	62,50%	25 657,79	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	15 394,68	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	34 894,60	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	6 157,87	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25,00%	10 263,12	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	30 789,35	Kč

⁹ Předpokládaná rekonstrukce v 80 roce

6.2.6 Elektro přípojka

Nález

Přípojka NN pro rodinné domy, 3 fázová, kabel Al 16 mm², vedený v zemi.

Výměra

Délka elektro přípojky - 5,00 m

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 50 r. x 11 r. = 22,00 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 50 r. x 25 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 50 r. x 50 r. = 100,00 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹⁰	100 % / 50 r. x 25 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let	100 % / 50 r. x 50 r. = 100,00 %, počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 14: Základní cena – výpočet - elektro přípojka

Výpočet základní ceny - elektro přípojka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m	140	Kč/m
Koeficienty:			
Koeficient polohy K _s podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,241	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m	737,99	Kč/m
Výměra:	m	5,00	m

¹⁰ Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

Tabulka 15: Cena elektro přípojky - výpočet

Cena elektro přípojky dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	3 689,96	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	811,79	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	2 878,17	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	1 844,98	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	1 844,98	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	3 136,47	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	553,49	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	1 844,98	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	1 844,98	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	3 136,47	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	553,49	Kč

6.2.7 Zděný pilíř pro elektroměry

Nález

Zděný pilíř z vápenato-pískových nebo šamotových cihel.

Výměra

Zděný pilíř má rozměr 1,50 m x 1,20 m x 0,45 m = 0,81 m³.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r..
Předpokládaná životnost:	80 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 80 r. x 11 r. = 13,75 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 80 r. x 25 r. = 31,25 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 80 r. x 50 r. = 62,50 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 80 r. x 75 r. = 93,75 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ¹¹	100 % / 80 r. x 20 r. = 25,00 %

¹¹ Předpokládaná rekonstrukce v 80. roce

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 16: Základní cena – výpočet - zděný pilíř pro elektroměry

Výpočet základní ceny - zděný pilíř pro elektroměry			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ³	5 470	Kč/m ³
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,241	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m ³	28 834,39	Kč/m ³
Výměra:	m ³	0,81	m ³

Tabulka 17: Cena zděného pilíře pro elektroměry - výpočet

Cena zděného pilíře pro elektroměry dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	23 355,86	Kč
Opotřebení (snížení o 13,75 %)	13,75%	3 211,43	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	20 144,43	Kč
Opotřebení (snížení o 31,25 %)	31,25%	7 298,71	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	16 057,15	Kč
Opotřebení (snížení o 62,50 %)	62,50%	14 597,41	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	8 758,45	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	19 852,48	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	3 503,38	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25,00%	5 838,96	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	17 516,89	Kč

6.2.8 Plynová přípojka

Nález

Plynová přípojka k rodinnému domu do DN 40

Výměra

Délka plynové přípojky je 3,00 m

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 2001 = 11 r.

Předpokládaná životnost: 50 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 50 r. x 11 r. = 22,00 %

Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹²	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 100 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 18: Základní cena – výpočet - zděný pilíř pro elektroměry

Výpočet základní ceny - plynová přípojka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m	305	Kč/m
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,303	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m	1 652,25	Kč/m
Výměra:	m	3,00	m

Tabulka 19: Cena plynové přípojky - výpočet

Cena plynová přípojka dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	4 956,75	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	1 090,48	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	3 866,26	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	2 478,37	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	2 478,37	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	4 213,23	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	743,51	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	2 478,37	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	2 478,37	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	4 213,23	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	743,51	Kč

¹² Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

6.2.9 Domácí regulátor

Výměra:

Domácí regulátor 1 ks

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	40 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 40 r. x 11 r. = 27,5 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 40 r. x 25 r. = 62,5 %
Hypotetické opotřebení 50 let ¹³	100 % / 40 r. x 10 r. = 25,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let	100 % / 40 r. x 35 r. = 87,50 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ¹⁴	100 % / 40 r. x 20 r. = 50,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 18: Základní cena – výpočet - domácí regulátor

Výpočet základní ceny - domácí regulátor			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/kus	3 000	Kč/kus
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,303	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/kus	16 251,63	Kč/kus
Výměra:	kus	1,00	kus

¹³ Předpokládaná rekonstrukce v 40. roce

¹⁴ Předpokládaná rekonstrukce v 80. roce

Tabulka 19: Cena domácího regulátoru - výpočet

Cena domácího regulátoru dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	16 251,63	Kč
Opotřebení (snížení o 27,5 %)	27,50%	4 469,20	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	11 782,43	Kč
Opotřebení (snížení o 62,5 %)	62,50%	10 157,27	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	6 094,36	Kč
Opotřebení (snížení o 25 %)	25,00%	4 062,91	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	12 188,72	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	13 813,88	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	2 437,74	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50,00%	8 125,81	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	8 125,81	Kč

6.2.10 Dlažděný vjezd do garáže

Nález

Ke garáži vede cesta, na které je položena zámková betonová dlažba - šedá tl. do 80 mm.

Výměra

Plocha na, které je položená dlažba má $6,65 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 33,25 \text{ m}^2$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 22,00 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹⁵	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$

¹⁵ Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

Hypotetické opotřebení 100 let $100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%,$
počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 20: Základní cena – výpočet - zámková betonová dlažba

Výpočet základní ceny - zámková betonová dlažba			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ²	515	Kč/m ²
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,274	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m ²	2 754,73	Kč/m ²
Výměra:	m ²	33,25	m ²

Tabulka 21: Cena zámkové betonové dlažby - výpočet

Cena zámkové betonové dlažby dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	91 594,83	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	20 150,86	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	71 443,97	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	45 797,42	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	45 797,42	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	77 855,61	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	13 739,22	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	45 797,42	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	45 797,42	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	77 855,61	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	13 739,22	Kč

6.2.11 Ostatní dlažby

Nález

Ostatní plochy jsou taktéž vyzděné zámkovou betonovou dlažbou - šedá tl. do 80 mm

Výměra

Výměra ostatních ploch je $17,62 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} + 1,50 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} + 11,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = 38,09 \text{ m}^2$.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 50 r. x 11 r. = 22,00 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 50 r. x 25 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 50 let	100 % / 50 r. x 50 r. = 100,00 %, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹⁶	100 % / 50 r. x 25 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let	100 % / 50 r. x 50 r. = 100,00 %, počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 22: Základní cena – výpočet - zámková betonová dlažba

Výpočet základní ceny - zámková betonová dlažba			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ²	515	Kč/m ²
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,274	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m ²	2 754,73	Kč/m ²
Výměra:	m ²	38,09	m ²

¹⁶ Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

Tabulka 23: Cena zámkové betonové dlažby - výpočet

Cena zámkové betonové dlažby dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	104 927,73	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	23 084,10	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	81 843,63	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	52 463,87	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	52 463,87	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	89 188,57	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	15 739,16	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	52 463,87	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	52 463,87	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	89 188,57	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	15 739,16	Kč

6.2.12 Opěrná zeď

Nález

Opěrná zeď je montovaná z prefa dílců.

Výměra

Obestavěný prostor opěrné zdi je $1,50 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} \times 20,10 \text{ m} = 4,52 \text{ m}^3$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 22,00 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹⁷	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 100 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$,

¹⁷ Předpokládaná rekonstrukce v 50. roce

počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 24: Základní cena – výpočet - opěrná zeď

Výpočet základní ceny - opěrná zeď			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ³	2 850	Kč/m ³
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,339	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/m³	15 680,38	Kč/m³
Výměra:	m ³	4,52	m ³

Tabulka 25: Cena opěrné zdi - výpočet

Cena opěrné zdi dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	70 875,34	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	15 592,57	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	55 282,76	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	35 437,67	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	35 437,67	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	60 244,04	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	10 631,30	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	35 437,67	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	35 437,67	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	60 244,04	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	10 631,30	Kč

6.2.13 Podezdívka z pohled. tvárnic

Nález

Podezdívka je provedena z prefabrikovaných pohledových dílů - tl. do 300 mm, do výšky 600 mm, barevná.

Výměra

Délka podezdívky je 21,50 m + 2,50 m + 2,50 m + 2,50 m + 11 m = 40,00 m

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 2001 = 11 r.

Předpokládaná životnost: 50 r.

Celkové opotřebení:	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 22,00 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %
Hypotetické opotřebení 75 let ¹⁸	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 100 let	$100 \% / 50 \text{ r.} \times 50 \text{ r.} = 100,00 \%$, počítáme 85,00 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 26: Základní cena – výpočet - podezdívky

Výpočet základní ceny - podezdívka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m	845	Kč/m
Koeficienty:			
Koeficient polohy K_5 podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K_i podle přílohy č. 38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K_p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m	4 283,37	Kč/m
Výměra:	m	40,00	m

Tabulka 27: Cena podezdívky - výpočet

Cena podezdívky dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	171 334,81	Kč
Opotřebení (snížení o 22 %)	22%	37 693,66	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	133 641,15	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	85 667,40	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	85 667,40	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	145 634,59	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	25 700,22	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	85 667,40	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	85 667,40	Kč
Opotřebení (snížení o 85 %)	85%	145 634,59	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	25 700,22	Kč

¹⁸ Předpokládána rekonstrukce v 50. roce

6.2.14 Dřevěný plot

Nález

Plot je dřevěný z hoblovaných prken s lištováním, na dřevěné nebo ocelové sloupky, s běžným nátěrem či impregnací.

Výměra

Výměra plotu je $40,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} = 48,00 \text{ m}^2$.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	$2012 - 2001 = 11 \text{ r.}$
Předpokládaná životnost:	30 r.
Celkové opotřebení:	$100 \% / 30 \text{ r.} \times 11 \text{ r.} = 36,67 \%$
Hypotetické opotřebení 25 let	$100 \% / 30 \text{ r.} \times 25 \text{ r.} = 83,33 \%$
Hypotetické opotřebení 50 let ¹⁹	$100 \% / 30 \text{ r.} \times 20 \text{ r.} = 66,66 \%$
Hypotetické opotřebení 75 let ²⁰	$100 \% / 30 \text{ r.} \times 15 \text{ r.} = 50,00 \%$
Hypotetické opotřebení 100 let ²¹	$100 \% / 30 \text{ r.} \times 10 \text{ r.} = 33,33 \%$

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 28: Základní cena – výpočet - dřevěný plot s lištováním

Výpočet základní ceny - dřevěný plot s lištováním			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/m ²	540	Kč/m ²
Koeficienty :			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č.14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č.38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m ²	2 737,30	Kč/m ²
Výměra :	m ²	48,00	m ²

¹⁹ Předpokládaná rekonstrukce v 30. roce

²⁰ Předpokládaná rekonstrukce v 60. roce

²¹ Předpokládaná rekonstrukce v 90. roce

Tabulka 29: Cena podezdívky - výpočet

Cena dřevěný plotu s lištováním dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	131 390,48	Kč
Opotřebení (snížení o 36,67 %)	36,67%	48 180,89	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	83 209,59	Kč
Opotřebení (snížení o 83,33 %)	83,33%	109 487,69	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	21 902,79	Kč
Opotřebení (snížení o 66,66 %)	67%	87 584,89	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	43 805,59	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	65 695,24	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	65 695,24	Kč
Opotřebení (snížení o 33,33 %)	33%	43 792,45	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	87 598,03	Kč

6.2.15 Plotová vrátka

Nález

Ocelová plotová vrátka s dřevěnou výplní

Výměra

Tato venkovní úprava se ocení na počet kusů, v našem případě 1 kus.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	30 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 30 r. x 11 r. = 36,67 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 30 r. x 25 r. = 83,33 %
Hypotetické opotřebení 50 let ²²	100 % / 30 r. x 20 r. = 66,66 %
Hypotetické opotřebení 75 let ²³	100 % / 30 r. x 15 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ²⁴	100 % / 30 r. x 10 r. = 33,33 %

²² Předpokládaná rekonstrukce v 30. roce

²³ Předpokládaná rekonstrukce v 60. roce

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 30: Základní cena – výpočet – plotová vrátka

Výpočet základní ceny - plotová vrátka			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/kus	1 500	Kč/kus
Koeficienty:			
Koeficient polohy K_5 podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K_i podle přílohy č. 38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K_p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/kus	7 603,62	Kč/kus
Výměra:	kus	1,00	kus

Tabulka31: Cena plotových vrátek - výpočet

Cena plotových vrátek dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	7 603,62	Kč
Opotřebení (snížení o 36,67 %)	36,67%	2 788,25	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	4 815,37	Kč
Opotřebení (snížení o 83,33 %)	83,33%	6 336,09	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	1 267,52	Kč
Opotřebení (snížení o 66,66 %)	67%	5 068,57	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	2 535,05	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	3 801,81	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	3 801,81	Kč
Opotřebení (snížení o 33,33 %)	33%	2 534,29	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	5 069,33	Kč

6.2.16 Plotová vrata

Nález

Plotová vrata jsou ocelová s dřevěnou výplní

Výměra:

Tato venkovní úprava se ocení na počet kusů, v našem případě 1 kus.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2012 - 2001 = 11 r.

²⁴ Předpokládaná rekonstrukce v 90. roce

Předpokládaná životnost:	30 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 30 r. x 11 r. = 36,67 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 30 r. x 25 r. = 83,33 %
Hypotetické opotřebení 50 let ²⁵	100 % / 30 r. x 20 r. = 66,66 %
Hypotetické opotřebení 75 let ²⁶	100 % / 30 r. x 15 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ²⁷	100 % / 30 r. x 10 r. = 33,33 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 32: Základní cena – výpočet – vrata

Výpočet základní ceny - vrata			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/kus	3 600	Kč/kus
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU:	Kč/kus	18 248,68	Kč/kus
Výměra:	kus	1,00	kus

Tabulka33: Cena vrat - výpočet

Cena vrata dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	18 248,68	Kč
Opotřebení (snížení o 36,67 %)	36,67%	6 691,79	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	11 556,89	Kč
Opotřebení (snížení o 83,33 %)	83,33%	15 206,62	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	3 042,05	Kč
Opotřebení (snížení o 66,66 %)	67%	12 164,57	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	6 084,11	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	9 124,34	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	9 124,34	Kč
Opotřebení (snížení o 33,33 %)	33%	6 082,28	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	12 166,39	Kč

²⁵ Předpokládaná rekonstrukce v 30. roce

²⁶ Předpokládaná rekonstrukce v 60. roce

²⁷ Předpokládaná rekonstrukce v 90. roce

6.2.17 Pohon u vrat

Nález

Vrátko a vrata jsou napojena na elektrický pohon

Výměra

Tato venkovní úprava se ocení na počet kusů, v našem případě 1 kus.

Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2012 - 2001 = 11 r.
Předpokládaná životnost:	30 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 30 r. x 11 r. = 36,67 %
Hypotetické opotřebení 25 let	100 % / 30 r. x 25 r. = 83,33 %
Hypotetické opotřebení 50 let ²⁸	100 % / 30 r. x 20 r. = 66,66 %
Hypotetické opotřebení 75 let ²⁹	100 % / 30 r. x 15 r. = 50,00 %
Hypotetické opotřebení 100 let ³⁰	100 % / 30 r. x 10 r. = 33,33 %

Ocenění (§ 10 OV)

Tabulka 34: Základní cena – výpočet – pohon vrat

Výpočet základní ceny - pohon vrat			
Základní cena ZC podle přílohy č. 11:	Kč/kus	5 800	Kč/kus
Koeficienty:			
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/kus	29 400,65	Kč/kus
Výměra:	kus	1,00	kus

²⁸ Předpokládaná rekonstrukce v 30. roce

²⁹ Předpokládaná rekonstrukce v 60. roce

³⁰ Předpokládaná rekonstrukce v 90. roce

Tabulka35: Cena vrat - výpočet

Cena pohon vrat dle § 10 OV			
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	29 400,65	Kč
Opotřebení (snížení o 36,67 %)	36,67%	10 781,22	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	18 619,43	Kč
Opotřebení (snížení o 83,33 %)	83,33%	24 499,56	Kč
Cena stavby stáří 25 let	Kč	4 901,09	Kč
Opotřebení (snížení o 66,66 %)	67%	19 598,47	Kč
Cena stavby stáří 50 let	Kč	9 802,18	Kč
Opotřebení (snížení o 50 %)	50%	14 700,32	Kč
Cena stavby stáří 75 let	Kč	14 700,32	Kč
Opotřebení (snížení o 33,33 %)	33%	9 799,24	Kč
Cena stavby stáří 100 let	Kč	19 601,41	Kč

6.2.18 Venkovní úpravy rekapitulace

Životnost

Tabulka 36: Předpokládaná životnost venkovních úprav dle OV

Seznam staveb	Předpokládaná životnost		Procento opotřebení za rok
	dle přílohy č. 11	použita	
Přípojka vody DN 40 mm	40 - 60	50	2,00%
Vodoměrná šachta	40 - 60	60	1,67%
Betonová jímka	80 - 100	80	1,25%
Přípojka kanalizace	80 - 100	80	1,25%
Kanalizační šachta	80 - 100	80	1,25%
Elektro přípojka	40 - 60	50	2,00%
Zděný pilíř pro elektroměr	60 - 80	80	1,25%
plynová přípojka	30 - 50	50	2,00%
Domácí regulátor	20 - 40	40	2,50%
Dlážděná cesta ke garáži	40 - 60	50	2,00%
Ostatní dlážděné plochy	40 - 60	50	2,00%
Opěrná zeď	40 - 60	50	2,00%
Podezdívka	40 - 60	50	2,00%
Dřevěný plot	20 - 30	30	3,33%
Plotová vrátka	20 - 30	30	3,33%
Vrata	20 - 30	30	3,33%
Elektrický pohon vrat	20 - 30	30	3,33%

Cena venkovních úprav bez opotřebení celkem

Tabulka 37: Rekapitulace cen venkovních úprav bez odpočtu opotřebení

Seznam staveb	Bez odpočtu opotřebení	
Přípojka vody DN 40 mm	Kč	10 518,69
Vodoměrná šachta	Kč	21 993,62
Betonová jímka	Kč	125 894,24
Přípojka kanalizace	Kč	166 673,02
Kanalizační šachta	Kč	41 052,47
Elektro přípojka	Kč	3 689,96
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč	23 355,86
plynová přípojka	Kč	4 956,75
Domácí regulátor	Kč	16 251,63
Dlážděná cesta ke garáži	Kč	91 594,83
Ostatní dlážděné plochy	Kč	104 927,73
Opěrná zeď	Kč	70 875,34
Podezdívka	Kč	171 334,81
Dřevěný plot	Kč	131 390,48
Plotová vrátka	Kč	7 603,62
Vrata	Kč	18 248,68
Elektrický pohon vrat	Kč	29 400,65
Venkovní úpravy celkem	Kč	1 039 762,36

Cena venkovních úprav stáří 11 let

Tabulka 38: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 11 let

Seznam staveb	Stáří 11 let	
Přípojka vody DN 40 mm	Kč	8 204,58
Vodoměrná šachta	Kč	17 962,19
Betonová jímka	Kč	108 583,78
Přípojka kanalizace	Kč	143 755,48
Kanalizační šachta	Kč	35 407,75
Elektro přípojka	Kč	2 878,17
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč	20 144,43
plynová přípojka	Kč	3 866,26
Domácí regulátor	Kč	11 782,43
Dlážděná cesta ke garáži	Kč	71 443,97
Ostatní dlážděné plochy	Kč	81 843,63
Opěrná zeď	Kč	55 282,76
Podezdívka	Kč	133 641,15
Dřevěný plot	Kč	83 209,59
Plotová vrátka	Kč	4 815,37

Vrata	Kč	11 556,89
Elektrický pohon vrat	Kč	18 619,43
Venkovní úpravy celkem	Kč	812 997,86

Cena venkovních úprav stáří 25 let

Tabulka 39: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 25 let

Seznam staveb	Stáří 25 let	
Přípojka vody DN 40 mm	Kč	5 259,34
Vodoměrná šachta	Kč	12 828,88
Betonová jímka	Kč	86 552,29
Přípojka kanalizace	Kč	114 587,70
Kanalizační šachta	Kč	28 223,57
Elektro přípojka	Kč	1 844,98
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč	16 057,15
plynová přípojka	Kč	2 478,37
Domácí regulátor	Kč	6 094,36
Dlážděná cesta ke garáži	Kč	45 797,42
Ostatní dlážděné plochy	Kč	52 463,87
Opěrná zeď	Kč	35 437,67
Podezdívka	Kč	85 667,40
Dřevěný plot	Kč	21 902,79
Plotová vrátka	Kč	1 267,52
Vrata	Kč	3 042,05
Elektrický pohon vrat	Kč	4 901,09
Venkovní úpravy celkem	Kč	524 406,47

Cena venkovních úprav stáří 50 let

Tabulka 40: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 50 let

Seznam staveb	Stáří 50 let	
Přípojka vody DN 40 mm	Kč	1 577,80
Vodoměrná šachta	Kč	3 666,34
Betonová jímka	Kč	47 210,34
Přípojka kanalizace	Kč	62 502,38
Kanalizační šachta	Kč	15 394,68
Elektro přípojka	Kč	553,49
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč	8 758,45

plynová přípojka	Kč	743,51
Domácí regulátor	Kč	12 188,72
Dlážděná cesta ke garáži	Kč	13 739,22
Ostatní dlážděné plochy	Kč	15 739,16
Opěrná zeď	Kč	10 631,30
Podezdívka	Kč	25 700,22
Dřevěný plot	Kč	43 805,59
Plotová vrátka	Kč	2 535,05
Vrata	Kč	6 084,11
Elektrický pohon vrat	Kč	9 802,18
Venkovní úpravy celkem	Kč	280 632,53

Cena venkovních úprav stáří 75 let

Tabulka 41: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 75 let

Seznam staveb	Stáří 75 let	
Přípojka vody DN 40 mm	Kč	5 259,34
Vodoměrná šachta	Kč	16 495,22
Betonová jímka	Kč	18 884,14
Přípojka kanalizace	Kč	25 000,95
Kanalizační šachta	Kč	6 157,87
Elektro přípojka	Kč	1 844,98
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč	3 503,38
plynová přípojka	Kč	2 478,37
Domácí regulátor	Kč	2 437,74
Dlážděná cesta ke garáži	Kč	45 797,42
Ostatní dlážděné plochy	Kč	52 463,87
Opěrná zeď	Kč	35 437,67
Podezdívka	Kč	85 667,40
Dřevěný plot	Kč	65 695,24
Plotová vrátka	Kč	3 801,81
Vrata	Kč	9 124,34
Elektrický pohon vrat	Kč	14 700,32
Venkovní úpravy celkem	Kč	394 750,06

Cena venkovních úprav stáří 100 let

Tabulka 42: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 100 let

Seznam staveb	Stáří 100 let
Přípojka vody DN 40 mm	Kč 1 577,80
Vodoměrná šachta	Kč 7 330,47
Betonová jímka	Kč 94 420,68
Přípojka kanalizace	Kč 125 004,77
Kanalizační šachta	Kč 30 789,35
Elektro přípojka	Kč 553,49
Zděný pilíř pro elektroměr	Kč 17 516,89
plynová přípojka	Kč 743,51
Domácí regulátor	Kč 8 125,81
Dlážděná cesta ke garáži	Kč 13 739,22
Ostatní dlážděné plochy	Kč 15 739,16
Opěrná zeď	Kč 10 631,30
Podezdívka	Kč 25 700,22
Dřevěný plot	Kč 87 598,03
Plotová vrátka	Kč 5 069,33
Vrata	Kč 12 166,39
Elektrický pohon vrat	Kč 19 601,41
Venkovní úpravy celkem	Kč 476 307,86

6.3 POZEMKY

Pozemky byly oceněny podle platné cenové mapy č. 9 pro město Brno. Cena za 1 m² pozemku je 4 300 Kč.

Tabulka 43: Cena pozemků

Pozemek	Výměra m ²	Kč/m ²	Celkem Kč
p.č. 988/95	186	4 300	799 800
p.č. 988/39	386	4 300	1 659 800
Cena pozemků celkem:			2 459 600

6.4 REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ (ALTERNATIVA I)

6.4.1 Cena zjištěná bez opotřebení

Tabulka 44: Rekapitulace ceny zjištěné bez opotřebení

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	14 408 155,73
Venkovní úpravy	1 039 762,36
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	17 907 500

6.4.2 Cena zjištěná stáří 11 let

Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 11 let

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	812 997,86
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	16 095 900

6.4.3 Cena zjištěná stáří 25 let

Tabulka 46: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 25 let

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	10 806 116,80
Venkovní úpravy	524 406,47
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	13 790 100

6.4.4 Cena zjištěná stáří 50 let

Tabulka 47: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 50 let

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	7 204 077,87
Venkovní úpravy	280 632,53
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	9 944 300

6.4.5 Cena zjištěná stáří 75 let

Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 75 let

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	3 602 038,93
Venkovní úpravy	394 750,06
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	6 456 400

6.4.6 Cena zjištěná stáří 100 let

Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 100 let

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	2 161 223,36
Venkovní úpravy	476 307,86
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) Kč	5 097 100

7 ALTERNATIVA II: RD NÁKLADOVOU METODOU VENKOVNÍ ÚPRAVY ZJEDNODUŠENĚ

7.1 RODINNÝ DŮM Č.P. 549

Výpočet obestavěného prostoru, zjištění jednotkové ceny, popis konstrukce a vybavení, výpočet opotřebení (lineární metodou) a ocenění nalezneme v kap. 6.1

Rekapitulace ceny rodinného domu:

Tabulka 46: Rekapitulace ceny RD

Základní cena ZC podle přílohy č.6 :	Kč/m ³	2 290	Kč/m ³
Koeficient podkroví nad 2/3 :	x	1,12	
Základní cena ZC :	Kč/m³	2 564,80	Kč/m³
Koeficienty:			
Koeficient vybavení K ₄	x	1	
Koeficient polohy K ₅ podle přílohy č. 14	x	1,21	
Koeficient změny cen staveb K _i podle přílohy č. 38	x	2,155	
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39	x	1,944	
Základní cena upravená ZCU :	Kč/m³	13 001,17	Kč/m³
Výměra:	m ³	1 108,22	m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	Kč	14 408 155,73	Kč
Opotřebení (snížení o 11 %)	11%	1 584 897,13	Kč
Cena stavby stáří 11 let	Kč	12 823 258,60	Kč

7.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY – ZJEDNODUŠENĚ

Cenu venkovních úprav můžeme dle § 10 určit i zjednodušeně a to procentem z ceny stavby v rozsahu 3,5 – 5 %. V našem případě volíme 3,5%.

Tabulka 47: Výpočet ceny venkovních úprav

Cena stavby stáří 11 let	Kč	12 823 258,60	Kč
Podíl venkovních úprav dle §10 odst. 2, tj. 3,5 %	Kč	448 814,05	Kč

7.3 POZEMKY

Tabulka 48: Cena pozemků

Pozemek	Výměra m ²	Kč/m ²	Celkem Kč
p.č. 988/95	186	4 300	799 800
p.č. 988/39	386	4 300	1 659 800
Cena pozemků celkem:			2 459 600

7.4 REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ (ALTERNATIVA II)

Tabulka 49: Rekapitulace ceny zjištěné (ALTERNATIVA II)

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	448 814,05
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno)	15 731 700

8 PŘEHLED PODÍLŮ VENKOVNÍCH ÚPRAV NA CENĚ RODINNÉHO DOMU

Pro úplnost je potřeba uvést další varianty, tedy jak by se cena venkovních úprav měnila v případě, že bychom se rozhodli pro 4%, 4,5% či 5% z ceny rodinného domu.

8.1 VENKOVNÍ ÚPRAVY - 3.5 % Z CENY RODINNÉHO DOMU

Tabulka 50: Rekapitulace ceny pro variantu 3,5% z ceny RD

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	448 814,05
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno)	15 731 700

8.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY - 4 % Z CENY RODINNÉHO DOMU

Tabulka 51: Rekapitulace ceny pro variantu 4 % z ceny RD

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	512 930,34
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno)	15 795 800

8.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY - 4.5 % Z CENY RODINNÉHO DOMU

Tabulka 52: Rekapitulace ceny pro variantu 4,5% z ceny RD

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	577 046,64
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno)	15 859 900

8.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY - 5 % Z CENY RODINNÉHO DOMU

Tabulka 53: Rekapitulace ceny pro variantu 5% z ceny RD

Nemovitosti	Cena
Rodinný dům	12 823 258,60
Venkovní úpravy	641 162,93
Pozemky	2 459 600
Zjištěná cena celkem (zaokrouhleno)	15 924 000

9 REKAPITULACE

9.1 POROVNÁNÍ NÁKLADOVÉHO A ZJEDNODUŠENÉHO ZPŮSOBU ZJIŠTĚNÍ CENY

Cena venkovních úprav zjištěná nákladovým způsobem dle § 10 odst. 1 vyhlášky byla v tomto konkrétním případě 805.111,28 Kč.

V případě ocenění venkovních úprav ve funkčním celku se stavbou zjednodušenou metodou dle § 10 odst. 2 procentem z ceny stavby, k níž tvoří příslušenství, se pohybuje cena zjištěná touto metodou v povoleném rozpětí pro typ stavby rodinný dům 3,5% - 5% od 462.972,86 Kč do 661.389,79 Kč.

Zjištěné ceny venkovních úprav zjednodušeným způsobem jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 54: Zjištěné ceny venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Cena rodinného domu	12 823 300 Kč
Cena venkovních úprav při zvoleném procentu	
3,50%	448 816 Kč
4%	512 932 Kč
4,50%	577 049 Kč
5%	641 165 Kč

Je zřejmé, že cena zjištěná nákladovým způsobem je v tomto případě mimo procentuelně dané cenové rozpětí. Z metodiky výpočtu ceny zjištěné zjednodušeným způsobem lze vypočítat procento ceny stavby, které tvoří cena venkovních úprav zjištěná nákladovým způsobem:

Nemovitosti celkem - cena zjištěná:	12 823 258,60 Kč
Venkovní úpravy celkem - cena zjištěná:	812 997,86 Kč
Podíl z ceny dle metody dané § 10 odst. 2 :	6,34 %

Je vidět, že v zde rozpětí pro určení ceny zjednodušeným způsobem nestačí, cena zjištěná nákladovým způsobem je vyšší.

9.2 ZÁVISLOST ROZDÍLU VÝSLEDKU NA STÁŘÍ POSUZOVANÉ STAVBY

Zajímavé je zjistit, jak se mění vztah: cena venkovních úprav vůči zjištěné ceně rodinného domu, který právě určuje cenu venkovních úprav zjištěnou zjednodušeným způsobem, v závislosti na stáří oceňovaného objektu. S rostoucím stářím stavby totiž, jak bylo zdůvodněno, stejnou měrou nevzrůstá opotřebení u domu a u venkovních úprav. Tato skutečnost je brána v potaz při zjišťování ceny venkovních úprav nákladovým způsobem, ne však při užití způsobu zjednodušeného. Pro vytvoření představy byly u zvoleného rodinného domu i venkovních úprav namodelovány případy ocenění v době hypotetického stáří stavby 25, 50, 75 a 100 let. To spolu s oceněním stavby v stáří 0 let – bez opotřebení a zjištěné ceny v době reálného stáří 11 let ukazuje, jak se mění zkoumaný poměr.

V kapitole 6.2.18 v tabulce 36 je uvedena životnost venkovních úprav. V následující tabulce uvidíme stupeň opotřebení jednotlivých venkovních úprav v době trvání stavby.

Tabulka 55: Stupeň opotřebení jednotlivých staveb

	Opotřebení v %				
	Stáří stavby (roky)				
	11	25	50	75	100
Rodinný dům	11,00	25,00	50,00	75,00	100,00
Betonová jímka na vodu	13,75	31,25	62,50	93,75	100,00
Přípojka kanalizace	13,75	31,25	62,50	93,75	100,00
Kanalizační šachta do 2.00	13,75	31,25	62,50	93,75	100,00
Pilíř zděný pro elektroměry	13,75	31,25	62,50	93,75	100,00
Vodoměrná šachta	18,33	41,67	83,33	100,00	100,00
Přípojka vody DN 40	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Přípojka elektro	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Plynová přípojka	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Dlažba vjezdu do garáže	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Ostatní dlažby	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Opěrná zeď	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Podezdívka z pohl. tvárnic	22,00	50,00	100,00	100,00	100,00
Domácí regulátor	27,50	62,50	100,00	100,00	100,00
Plot dřevěný	36,67	83,33	100,00	100,00	100,00
Plotová vrátka	36,67	83,33	100,00	100,00	100,00
Plotová vrata	36,67	83,33	100,00	100,00	100,00
Pohon u vrat	36,67	83,33	100,00	100,00	100,00

V následující tabulce je uveden stupeň opotřebení, který byl použit při řešení modelové situace. Vychází z předpokladu, že stavba byla v roce, kdy uplynula její předpokládaná životnost pořízená nová, popř. zrekonstruována.

Tabulka 56: Stupeň opotřebení jednotlivých staveb při zohlednění životnosti venkovních úprav

	Opotřebení v %				
	Stáří stavby (roky)				
	11	25	50	75	100
Rodinný dům	11,00	25,00	50,00	75,00	85,00
Betonová jímka na vodu	13,75	31,25	62,50	85,00	25,00
Přípojka kanalizace	13,75	31,25	62,50	85,00	25,00
Kanalizační šachta do 2.00	13,75	31,25	62,50	85,00	25,00
Pilíř zděný pro elektroměry	13,75	31,25	62,50	85,00	25,00
Vodoměrná šachta	18,33	41,67	83,33	25,05	66,80
Přípojka vody DN 40	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Přípojka elektro	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Plynová přípojka	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Dlažba vjezdu do garáže	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Ostatní dlažby	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Opěrná zeď	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Podezdívka z pohl. tvárnic	22,00	50,00	85,00	50,00	85,00
Domácí regulátor	27,50	62,50	25,00	85,00	50,00
Plot dřevěný	36,67	83,33	66,60	50,00	33,30
Plotová vrátka	36,67	83,33	66,60	50,00	33,30
Plotová vrata	36,67	83,33	66,60	50,00	33,30
Pohon u vrat	36,67	83,33	66,60	50,00	33,30

V provedené studii byly zjištěny ceny jednotlivých staveb ve zkoumaném stáří a jemu odpovídajícímu stupni opotřebení. Z těchto údajů byla sestavena následující tabulka, která stanoví poměr ceny venkovních úprav k ceně rodinného domu i jeho procentní vyjádření.

Tabulka 56: Poměr ceny venkovních úprav k ceně rodinného domu

Stáří stavby	Cena rodinného domu (Kč)	Cena venkovních úprav (Kč)	Poměr VU/ČC	Procento
0 roků	14 408 155,73	1 039 762,36	0,072164847	7,22 %
11 roků	12 823 258,60	812 997,86	0,063400255	6,34 %
25 let	10 806 116,80	524 406,47	0,048528669	4,85 %
50let	7 204 077,87	280 632,53	0,038954678	3,9 %
75 let	3 602 038,93	394 750,06	0,109590726	10,96 %
100 let	2 161 223,36	476 307,86	0,220388077	22,04 %

Uvedené výpočty jsou ilustrativní pro jeden konkrétní předem definovaný případ, kdy hlavní stavbou nemovitosti je rodinný dům ve funkčním celku se stávajícími venkovními úpravami společně s ním užívanými. Bylo definováno časové období, tzn. byl oceněn stávající stav nemovitosti po 11 letech jeho existence a modelově byly propočteny ceny venkovních úprav zjednodušeným způsobem v rozpětí 3,50 % až po 5,00 % dle OV. Dále pak bylo uvažováno s přirozeným stárnutím budovy s jeho běžnou údržbou a opravami to znamená s lineárním opotřebením objektu ve výši 1 % ročně a za tohoto stavu modelována závislost zjištěné ceny rodinného domu.

Jedná se o účelově zúžený a zjednodušený přístup k problematice, neboť na zkoumaný vztah působí více proměnných, které by bylo nutno podrobit podrobnějšímu zkoumání. Jedná se například o jiný průběh opotřebení, než je zvažován v modelovém příkladě, a to v případě, kdy je rodinný dům v průběhu užívání rekonstruován a celkové opotřebení hlavní stavby pak není možno počítat lineárním způsobem. Rovněž nebyl v zadání definován konkrétně rozsah a druh příslušenství tj. druh venkovních úprav, profily, délky a další parametry. Proto jsem vybral pro posouzení a zpracování modelu dle mého názoru standardní reprezentant typu rodinného domu, jak z hlediska velikosti hlavní stavby, tak dle druhu a rozsahu venkovních úprav.

Tento modelový případ potvrdil prvotní předpoklad, že poměr ceny venkovních úprav vůči ceně rodinného domu bude klesat jenom v první polovině zkoumaného časového období. Tato skutečnost je dána i tím že opotřebení hlavní stavby tj. rodinného domu (1 % ročně) je nižší než opotřebení venkovních úprav (rozmezí 1,25 % až 3,33 % ročně). Z tohoto důvodu se domnívám, že zakomponování provedení rekonstrukce stavby, popřípadě pořízení nové venkovní úpravy po uplynutí její předpokládané životnosti je správné. Uplynutí doby předpokládané životnosti v jednotlivých případech nemusí absolutně znamenat ztrátu jejich funkčnosti, ale z hlediska bezpečnosti jejich provozování, technické úrovně a technologického provedení například přípojek inženýrských sítí, je jejich výměna zpravidla nezbytná.

Za povšimnutí stojí tedy fakt závislosti opotřebení venkovních úprav v čase ve vztahu k hlavní stavbě a za podmínek, že se cena rodinného domu ve vazbě lineární opotřebení postupně snižuje až do úrovně 85 % opotřebení. Tuto skutečnost by měl znalec vzít do úvahy, pokud se rozhodne využít zjednodušenou metodu určení ceny venkovních úprav dle § 10 odst. 2 vyhlášky. Z tabulky 56 se jeví, že zjednodušenou metodu pro naši studii, je optimální použít mezi cca 25 až 50 rokem stáří hlavní stavby, což je způsobeno tím, že právě v těchto

letech postupně končí životnost venkovních úprav (rekonstruuje plot, popřípadě pořizujeme nový atd.)

10 ZÁVĚR

Různost venkovních úprav je u jednotlivých funkčních celků natolik velká, že jde jen těžko dojít k obecně platným závěrům, kde by se mělo pohybovat procento použité při zjednodušeném způsobu. Metodika ocenění venkovních úprav nákladovou metodou podle oceňovací vyhlášky dle §10, odstavec 1 dovoluje stanovit cenu venkovních úprav přesněji, neboť bere v potaz jejich skutečný počet i rozsah a také reálněji posuzuje jejich opotřebení.

Vzhledem k tomu, že ve znaleckém posudku musí být každá venkovní úprava podrobně uvedena a popsána, nepředstavuje zpravidla jejich ocenění dle §10 odstavce 1 výrazné zvýšení pracnosti při vypracování posudku.

Na druhou stranu metoda zjednodušeného způsobu dle § 10 odstavec 2 vyhlášky dává znalci určitou variabilitu a zvětšuje rozpětí dané právním rámcem, ve kterém se může pohybovat.

Je pak na znalci, jeho odborných předpokladech a jeho zkušenosti, jaké zvolí v případě určení ceny zjednodušeným způsobem procento a jak v něm bude reflektovat popsany fakt změny v čase, a také množství a rozsah oceňovaných venkovních úprav.

Cena venkovních úprav v případě jejich oceňování na pozemku ve funkčním celku s rodinným domem se, jak ukázalo ocenění provedené v této práci, nebude zřejmě příliš vybočovat z rozmezí 3,5% - 5% daného vyhláškou (zjištěno rozpětí 3,9 % – 22,04%). Z tohoto pohledu také nepředstavuje výrazný vliv na celkovou zjištěnou cenu oceňovaného funkčního celku, vyjma posledního roku životnosti stavby.

Pro případy, kdy dochází k nutnosti výměny venkovních úprav tj. ve stáří nad 50 let a jejich rozsah je značný a mohl by mít podstatný vliv na celkovou cenu nemovitosti, se tedy domnívám, že by bylo vhodnější použít spíše nákladového způsobu ocenění venkovních úprav. Obdobný princip je použit již v oceňovacím předpisu u rodinných domů, kdy ke stanovení zjištěné ceny nad 1 100 m³ obestavěného prostoru se používá nákladový způsob (§ 5, OV).

Na závěr lze tedy říci, že v případě, kdy rozsah venkovních úprav je standardní (nejedná se tedy o nadstandardní venkovní úpravy), jejich cena vzhledem k poměru k celkové ceně stavby a pozemku není velká, postačí pro některé účely ocenění jen jejich přibližný

odhad. Je potřeba podotknout, že v tomto případě je důležitá právě zkušenost znalce, který podle stáří venkovních úprav volí výši použitého procenta. Tvůrce OV má snahu administrativní cenu co nejvíce přiblížit ceně tržní, ale ze zkušenosti lze říci, že potencionální kupující, se rozhodují podle jiných kritérií než v jakém stavu a kolik venkovních úprav k nemovitosti patří.

Pro potencionálního kupujícího je pak důležitým kritériem lokalita, dostupnost inženýrských sítí, dostupnost k objektům občanské vybavenosti, dopravní dostupnost apod. V tomto případě tedy vyčíslení ceny za venkovní úpravy není nejdůležitějším údajem.

LITERATURA

- [1] HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. První vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. 244 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.vyd. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] KOLEKTIV AUTORŮ. *Občanský zákoník*. 1. vydání. Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2014. 809 s. ISBN 978-80-7263-734-8.
- [5] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2012*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [6] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 40/1960 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- [8] Zákon č. 344/1992 Sb., katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [14] Zákon č. 274/ 2001Sb, o vodovodech a kanalizacích.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [15] <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
- [16] <http://sgi.nahlizeniidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1610457702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Obestavěný prostor - výpočet.....	49
Tabulka 2: Základní cena - výpočet.....	50
Tabulka 3: Cena rodinného domu - výpočet.....	51
Tabulka 4: Základní cena – výpočet - vodovodní přípojka	52
Tabulka 5: Cena vodovodní přípojky - výpočet	52
Tabulka 6: Základní cena – výpočet - vodoměrná šachta.....	53
Tabulka 7: Cena vodoměrné šachty - výpočet.....	53
Tabulka 8: Základní cena – výpočet - betonová jímka na vodu	54
Tabulka 9: Cena betonové jímky na vodu - výpočet	55
Tabulka 10: Základní cena – výpočet - kanalizační přípojka	56
Tabulka 11: Cena kanalizační přípojky - výpočet	56

Tabulka 12: Základní cena – výpočet - kanalizační šachta	57
Tabulka 13: Cena kanalizační šachty - výpočet	57
Tabulka 14: Základní cena – výpočet - elektro přípojka	58
Tabulka 15: Cena elektro přípojky - výpočet	59
Tabulka 16: Základní cena – výpočet - zděný pilíř pro elektroměry	60
Tabulka 17: Cena zděného pilíře pro elektroměry - výpočet	60
Tabulka 18: Základní cena – výpočet - zděný pilíř pro elektroměry	61
Tabulka 19: Cena plynové přípojky - výpočet	61
Tabulka 18: Základní cena – výpočet - domácí regulátor	62
Tabulka 19: Cena domácího regulátoru - výpočet.....	63
Tabulka 20: Základní cena – výpočet - zámková betonová dlažba	64
Tabulka 21: Cena zámkové betonové dlažby - výpočet	64
Tabulka 22: Základní cena – výpočet - zámková betonová dlažba	65
Tabulka 23: Cena zámkové betonové dlažby - výpočet	66
Tabulka 24: Základní cena – výpočet - opěrná zeď	67
Tabulka 25: Cena opěrné zdi - výpočet	67
Tabulka 26: Základní cena – výpočet - podezdívky	68
Tabulka 27: Cena podezdívky - výpočet	68
Tabulka 28: Základní cena – výpočet - dřevěný plot s lištováním	69
Tabulka 29: Cena podezdívky - výpočet	70
Tabulka 30: Základní cena – výpočet – plotová vrátka	71
Tabulka31: Cena plotových vrátek - výpočet.....	71
Tabulka 32: Základní cena – výpočet – vrata	72
Tabulka33: Cena vrat - výpočet.....	72
Tabulka 34: Základní cena – výpočet – pohon vrat.....	73
Tabulka35: Cena vrat - výpočet.....	74

Tabulka 36: Předpokládaná životnost venkovních úprav dle OV	74
Tabulka 37: Rekapitulace cen venkovních úprav bez odpočtu opotřebení	75
Tabulka 38: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 11 let.....	75
Tabulka 39: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 25 let.....	76
Tabulka 40: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 50 let.....	76
Tabulka 41: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 75 let.....	77
Tabulka 42: Rekapitulace cen venkovních úprav - stáří 100 let.....	78
Tabulka 43: Cena pozemků	78
Tabulka 44: Rekapitulace ceny zjištěné bez opotřebení.....	79
Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 11 let.....	79
Tabulka 46: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 25 let.....	79
Tabulka 47: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 50 let.....	79
Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 75 let.....	80
Tabulka 45: Rekapitulace ceny zjištěné – stáří 100 let.....	80
Tabulka 46: Rekapitulace ceny RD	81
Tabulka 47: Výpočet ceny venkovních úprav	81
Tabulka 48: Cena pozemků	82
Tabulka 49: Rekapitulace ceny zjištěné (ALTERNATIVA II).....	82
Tabulka 50: Rekapitulace ceny pro variantu 3,5% z ceny RD	82
Tabulka 51: Rekapitulace ceny pro variantu 4 % z ceny RD	83
Tabulka 52: Rekapitulace ceny pro variantu 4,5% z ceny RD	83
Tabulka 53: Rekapitulace ceny pro variantu 5% z ceny RD	83
Tabulka 54: Zjištěné ceny venkovních úprav zjednodušeným způsobem.....	84
Tabulka 55: Stupeň opotřebení jednotlivých staveb.....	85
Tabulka 56: Stupeň opotřebení jednotlivých staveb při zohlednění životnosti venkovních úprav	86

Tabulka 56: Poměr ceny venkovních úprav k ceně rodinného domu.....	86
--	----