



Zemědělská  
fakulta  
Faculty  
of Agriculture

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

# **JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Katedra krajinného managementu

## **Diplomová práce**

Problematika ocenění specifických nemovitostí – rozestavěná  
stavba

Autorka práce: Bc. Natálie Jurdová

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph. D.

České Budějovice  
2021

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne 21. 4. 2021

.....  
Podpis

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zabývá oceněním nemovité stavby, která je rozestavěna. Teoretická část práce je zaměřena na pojmy z oblasti oceňování nemovitostí a metody oceňování nemovitostí. V praktické části se věnuji ocenění rozestavěné stavby 2 způsoby – porovnávacím a dle aktuální vyhlášky za pomoci programu Delta-NEM. Závěrem byly všechny získané ceny porovnány a vyhodnoceny.

**Klíčová slova:** nemovitosti, pozemky, oceňování nemovitostí, cena, hodnota, Delta-NEM

## **Abstract**

This diploma thesis deals with valuation of a property that is under construction. Theoretical part focuses on the terms from the real estate valuation field and real estate valuation methods. In the practical part I focus on valuation of chosen building by 2 ways – comparative one and one using up-to-date decree using the Delta-NEM software. In conclusion the prices obtained have been compared and evaluated.

**Keywords:** real estate, grounds, real estate valuation, price, value, Delta-NEM

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Denise Pěkné, Ph. D. za odborné vedení při vypracovávání mé diplomové práce, její cenné rady a poznatky. Dále děkuji přátelům, kteří mi umožnili pro praktickou část práce použít jejich nemovitost. V neposlední řadě patří poděkování rodině a blízkým za jejich podporu a pomoc při studiu a vypracovávání této diplomové práce.

# Obsah

Úvod.....	8
1 Rešerše .....	9
1.1 Základní pojmy z oboru oceňování nemovitostí .....	9
1.1.1 Pozemek .....	9
1.1.2 Stavební pozemek .....	9
1.1.3 Parcela .....	9
1.1.4 Stavební parcela .....	9
1.1.5 Pozemková parcela.....	9
1.1.6 Nemovitá věc .....	9
1.1.7 Stavba.....	10
1.1.8 Rozestavěná stavba .....	10
1.1.9 Kolaudace.....	10
1.2 Základní pojmy z oboru rozpočtování a kalkulací stavebních prací .....	10
1.2.1 Hlavní stavební výroba (HSV).....	10
1.2.2 Přidružená stavební výroba (PSV).....	10
1.2.3 Výkaz výměr .....	10
1.2.4 Základní rozpočtové náklady .....	11
1.2.5 Vedlejší rozpočtové náklady .....	11
1.2.6 Rozpočet.....	11
1.2.7 Propočet.....	11
1.2.8 Souhrnný rozpočet .....	11
1.2.9 Druhy rozpočtů.....	11
1.2.10 Stanovení nákladů dle etapy projektu .....	12
1.2.11 Stupně rozestavěnosti.....	14
1.3 Cena a hodnota .....	15
1.3.1 Cena obvyklá.....	15

1.3.2	Cena zjištěná .....	16
1.3.3	Cena pořizovací.....	16
1.3.4	Cena reprodukční .....	16
1.3.5	Věcná hodnota.....	16
1.3.6	Tržní hodnota .....	17
1.3.7	Tržní cena.....	17
1.3.8	Rozdíl mezi cenou a hodnotou .....	17
1.4	Oceňování nemovitostí .....	19
1.4.1	Metoda porovnávací.....	20
1.4.2	Metoda nákladová .....	21
1.4.3	Podklady pro oceňování nemovitostí .....	22
1.4.4	Místní šetření.....	23
1.5	Měření a výpočty výměr.....	24
1.5.1	Délky .....	24
1.5.2	Obestavěný prostor.....	24
1.5.3	Měření podlaží .....	24
1.5.4	Výška podlaží.....	25
1.5.5	Zastavěná plocha podlaží .....	25
1.5.6	Podlahová plocha .....	25
1.6	Opotřebení staveb.....	25
1.6.1	Výpočet opotřebení stavby lineární metodou .....	26
2	Metodika .....	27
2.1	Cíl práce .....	27
2.2	Popis oceňované nemovitosti .....	28
2.3	Sběr podkladů.....	35
3	Metody .....	37
3.1	Literární řešerše .....	37

3.2	Výběr nemovitosti .....	37
3.3	Místní šetření .....	37
3.4	Ocenění zvolené stavby .....	37
4	Výsledky a diskuse.....	38
4.1	Výpočet základní ceny upravené.....	38
4.1.1	Index trhu .....	39
4.1.2	Index polohy .....	39
4.1.3	Index omezujících vlivů.....	41
4.2	Ocenění stavby cenou zjištěnou .....	41
4.3	Ocenění stavby cenou obvyklou.....	45
5	Závěr .....	52

Seznam použité literatury

Seznam obrázků

Seznam tabulek

Přílohy

---

## Úvod

Trend útěku z města na venkov sledujeme stále častěji. I proto můžeme téměř v každé vesnici vidět spoustu nových rodinných domů, z nichž je spousta teprve ve výstavbě. A právě to byl jeden z důvodů, proč jsem si pro moji diplomovou práci zvolila problematiku oceňování rozestavěných staveb. S rodinou jsem se před 7 lety přestěhovala z města na vesnici do novostavby a už tehdy mě problematika nemovitostí, jejich cen a hodnot zajímala.

Práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část by měla objasnit obecné definice pojmů související s oceňováním nemovitostí nebo například jednotlivé metody oceňování, které lze využít u rozestavěných staveb. Věnuji se v ní také stupňům rozestavěnosti staveb a jejich rozpočtování.

Pro účely práce byl vypracován posudek konkrétní nemovitosti se souhlasem majitele, se kterým byla bezproblémová dohoda, a vypracování tak díky tomu bylo o něco snazší. V rámci zachování soukromí však byly některé údaje anonymizovány.



---

# 1 Rešerše

## 1.1 Základní pojmy z oboru oceňování nemovitostí

### 1.1.1 Pozemek

Je část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle paragrafu 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků (Zákon č. 256/2013 Sb.).

Pozemek nemůžeme vyrobit ani spotřebovat. Jejich množství je omezené a mají prakticky nekonečnou životnost (Dušek, 2010).

Pozemky jsou dle základních parametrů „dvojměrné“, a jejich klíčovou charakteristikou je plocha (Zazvonil, 2007).

### 1.1.2 Stavební pozemek

Je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem (Zákon č. 183/2006 Sb.).

### 1.1.3 Parcela

Je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Zákon č. 256/2013 Sb.).

### 1.1.4 Stavební parcela

Jedná se o pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří (Zákon č. 256/2013 Sb.).

### 1.1.5 Pozemková parcela

Pozemek, který není stavební parcelou, se nazývá pozemková parcela (Zákon č. 256/2013 Sb.).

### 1.1.6 Nemovitá věc

Mezi nemovité věci řadíme pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.

---

Když zákon stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (Zákon č. 89/2012 Sb.).

### **1.1.7 Stavba**

Za stavbu považujeme 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. Za stavbu se považuje také výrovek plnící funkci stavby. Dále rozlišujeme dočasnou stavbu – které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání, a stavbu pro reklamu, která slouží reklamním účelům (Zákon č. 183/2006 Sb.).

### **1.1.8 Rozestavěná stavba**

Budova, která je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné, jak je stavebně technicky a funkčně uspořádáno první nadzemní podlaží, pokud jí nebylo dosud uděleno popisné nebo evidenční číslo, nebo u budov, kterým se tato čísla nepřidělují, pokud na ni nebylo dosud vydáno kolaudační rozhodnutí (Terminologický slovník, 2021).

### **1.1.9 Kolaudace**

Stavby obecně je možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí. Stavebník musí zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsané zvláštními právními předpisy před započítáním užívání stavby. Kolaudační souhlas i kolaudační rozhodnutí vydává stejný stavební úřad, který vydal povolení stavby (Zákon č. 183/2006 Sb.).

## **1.2 Základní pojmy z oboru rozpočtování a kalkulací stavebních prací**

### **1.2.1 Hlavní stavební výroba (HSV)**

Jde o hrubou stavbu objektů občanské, bytové nebo průmyslové výstavby, inženýrské sítě a objekty vodního hospodářství (České stavební standardy, 2021).

### **1.2.2 Přidružená stavební výroba (PSV)**

Nazývá se též pomocná stavební výroba. Jde o řemesla, instalace, dokončovací práce a kompletace (České stavební standardy, 2021).

### **1.2.3 Výkaz výměr**

Výkaz výměr vymezuje množství požadovaných prací, konstrukcí, dodávek a služeb, které jsou potřebné ke zhotovení stavby s uvedením postupu výpočtu a s odkazem na příslušnou část výkresové dokumentace (České stavební standardy, 2021)

---

#### 1.2.4 Základní rozpočtové náklady

Základní rozpočtové náklady jsou součtem stavebních a montážních prací. Dělí se na práce HSV a PSV doplněné o specifikace – náklady dodávek (Krejčí, 2017).

#### 1.2.5 Vedlejší rozpočtové náklady

Do těchto nákladů započítáváme náklady související s realizací stavby, které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím a pracím, nebo které plynou z umístění stavby (České stavební standardy, 2021).

#### 1.2.6 Rozpočet

Rozpočet je forma sestavení nákladů při oceňování stavebních prací. Má skladebnou strukturu, která vychází z konstrukční nebo technologické struktury stavebního díla. Podle technické dokumentace se sestaví výkaz výměr, který se ocení příslušnými cenami konstrukčních prvků – podrobný položkový rozpočet, cenami skupinových prvků nebo ukazateli na stavbu či etapu – propočet.

Do rozpočtu započteme přírázky (režie, zisk apod.), které jsou nedílnou součástí ceny stavební produkce (Krejčí 2017).

#### 1.2.7 Propočet

Je předběžný odhad celkových nákladů na stavbu. Vypracovává se pro získání představy o ceně stavebního díla. Jde o prvotní informaci pro jeho další případné úpravy a vodítkem při rozhodování o způsobu financování investičního záměru (Krejčí, 2017).

#### 1.2.8 Souhrnný rozpočet

Investor sestaví souhrnný rozpočet pro zjištění výše investičních nákladů, které jsou potřebné pro zhotovení stavby. Obsahuje veškeré náklady, které je nutné vynaložit pro zhotovení stavby (Marková, 2006).

#### 1.2.9 Druhy rozpočtů

Rozpočty rozlišujeme podle toho, k jakému stupni projektové dokumentace jsou vytvářeny. Dělí se na:

- **předběžné rozpočty**, které jsou v zásadě zpřesněným odhadem ceny budoucí stavby.
- **zadávací rozpočty**, jež jsou soupisem prací a dodávek doplněný o výměry,
- **nabídkové rozpočty**, které zpracovává uchazeč o zakázku nebo dodavatel na základě soupisu prací a dodávek,
- **smluvní rozpočty** jsou součástí smlouvy o dílo a může být sestaven jakkoliv,

- **kontrolní rozpočty** zpracované nejčastěji projektantem na základě projektové dokumentace a zpravidla databáze směrných nebo orientačních cen stavebních prací (Krejčí, 2017).

### 1.2.10 Stanovení nákladů dle etapy projektu

Bez ceny stavby se neobejdeme v žádné fázi výstavby. Potřeba ocenění stavebních a montážních prací nastává od okamžiku, kdy se začne uvažovat o realizaci stavebního díla. Ceny stavebních prací nás zajímají i následně například pro pojišťovny při náhradě škody.

Očekávaný cenový údaj bude tak přesný, jak přesné budou podklady zpracované investorem nebo projektantem. Cena stavebních prací a rozpočet vychází z konkrétních představ projektantů, a proto musíme umět projektovou dokumentaci převést do počtu měrných technických jednotek.

V průběhu výstavby se zpracovávají rozpočty staveb, které umožňují plánovat výstavbu s ohledem na její financování. V různých fázích výstavby se zpracovávají různé druhy propočtů. Ty slouží jiným účelům a mají odlišnou podrobnost (Krejčí, 2017).

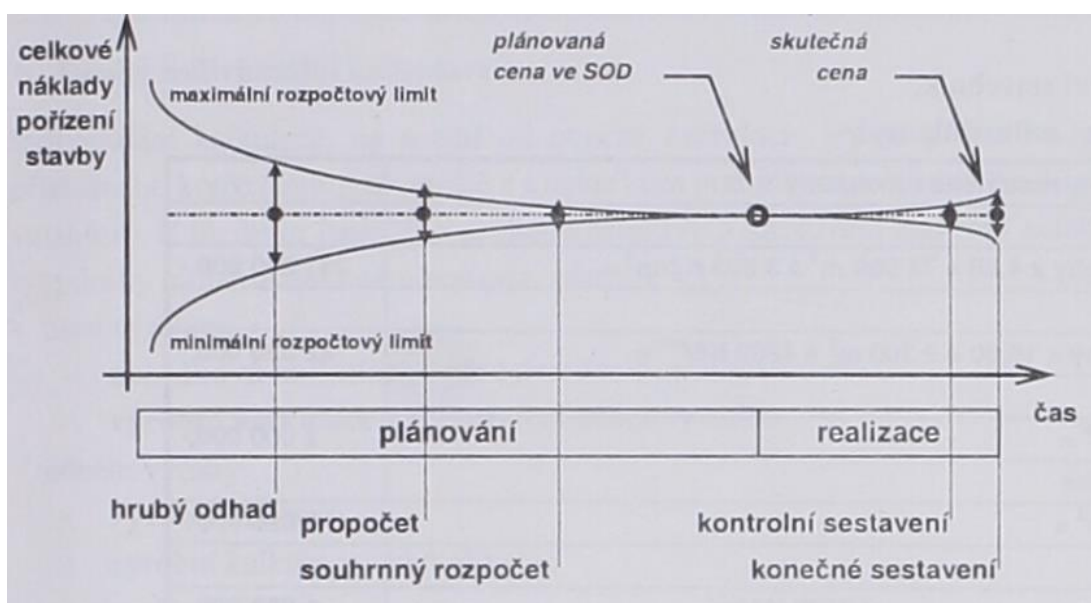
**Tabulka 1.1 - Stanovení nákladů podle etapy projektu (Zdroj: Krejčí, 2017)**

Etapa	Účel	Metoda	Způsob sestavení nákladů
studie	podklad pro výstavbový záměr	cenové srovnání	Náklady se určí pomocí rozpočtových ukazatelů, případně jiným srovnáním na úrovni stavebních objektů.
přípravná dokumentace (propočtová část)	podklad pro územní rozhodnutí	propočet	Náklady se sestaví s využitím propočtových informací, rozpočtových ukazatelů a funkčních dílů odvozených z vyprojektovaných nebo realizovaných staveb.
projektová dokumentace – rozpočtová část	podklad pro stavební povolení	souhrnný rozpočet	Souhrnný rozpočet se zpracovává pomocí souhrnných a skupinových cen. V členění podle hlav

(strana investora			a podle míry vyjasněnosti stavby dosažené v projektu ke stavebnímu povolení.
	podklad pro realizaci stavby	rozpočty stavebních objektů a provozních souborů	Rozpočet se zpracovává na základě výkazu výměr stavebních konstrukcí, pomocí položek katalogů popisů a směrných cen, případně agregovaných položek, přílohou je rekapitulace a krycí list stavby.
projektová dokumentace – kalkulace – kalkulace – kalkulace – kalkulace (strana dodavatele)	podklad pro nabídku	kalkulace stavebních objektů a provozních souborů	Na základě rozpočtu zpracovaného investorem se sestavuje kalkulace nabídkové ceny odrážející možnosti a cenovou strategii dodavatele.
	podklad pro vlastní realizaci stavby	výrobní kalkulace	Detailní kalkulace stavby: zpracování limitů materiálů, mezd, strojů, stanovení výše režii a zisku atd.
realizace	sledování čerpání nákladů stavby	kontrolní sestavení	Zpracovává průběžně generální projektant v rámci autorského dozoru
	sledování realizovaných výkonů	kontrolní sestavení	Zpracovává průběžně dodavatel jako podklad pro fakturaci a řízení zdrojů.
uvedení do provozu	podklad pro kodační rozhodnutí	závěrečné sestavení	V rámci závěrečného vyhodnocení, se na základě dokumentace skutečného

			provedení stavby provede konečné sestavení celkových nákladů.
--	--	--	---

Stanovení celkových nákladů stavby vychází v každé z fází ze členění stavby na jednotlivé objekty a provozní soubory. Přesnost stanovení ceny jednotlivých stavebních objektů určují přesnost stanovení celkových nákladů na realizaci stavby (Hačkajlová, 2005).



Obrázek 1.1 - Přesnost stanovení celkových nákladů na pořízení stavby (Zdroj: Hačkajlová, 2005)

### 1.2.11 Stupně rozestavěnosti

Stupeň rozestavěnosti je výrobně ucelená část stavebního objektu, která je tvořena několika účelově souvisejícími technologickými etapami (např. spodní stavba včetně zemních prací a základů) (Jarský et. al, 2004).

Zpravidla rozlišujeme čtyři stupně rozestavěnosti:

- spodní stavba,
- vrchní stavba včetně zastřešení,
- hrubé vnitřní práce,
- dokončovací práce.

Ty dále dělíme na etapové procesy, kterých bývá 10 až 11. Jsou to:

0. zemní práce + bourání,
1. základy,

- 
2. spodní stavba,
  3. hrubá vrchní stavba,
  4. zastřešení,
  5. provádění příček a hrubých instalací,
  6. provádění vnitřních omítek a potěrů,
  7. provádění podlah, povrchů, technologie,
  8. vnitřní kompletace,
  9. vnější úpravy,
  10. kontrola kvality a převímka (Jarský et. al, 2004).

Procesy 0-2 spadají do stupně rozestavěnosti spodní stavba, 3. a 4. proces je součástí vrchní stavby včetně zastřešení, 5. – 6. etapový proces zahrneme do hrubých vnitřních prací a etapy 7 až 9 do dokončovacích prací.

Dělení objektového procesu na procesy stupňů rozestavěnosti a etapové procesy není striktně závazné a může se lišit dle druhu objektu nebo dle různých stavebních podniků (Jarský et. al, 2004)

### **1.3 Cena a hodnota**

Na realitním trhu se kříží jak právní, tak ekonomické pojmy, proto se obvyklá cena rovná tržní hodnotě, ale tržní hodnota se nerovná tržní ceně (Syrůček a Sabotínov, 2018).

Hlavní prací odhadce je určení hodnoty, proto je klíčové, aby odhadce nebo znalec dobře rozuměl, co hodnota znamená, jak je tvořena a co ji ovlivňuje (Schram, 2005).

#### **1.3.1 Cena obvyklá**

Cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodím styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zohledňují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností na trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přírodní kalamity), osobní poměry účastníků směny (zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní mezi kupujícím a prodávajícím) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu majitele k nim). Obvyklou cenou vyjadřujeme hodnotu majetku nebo služby a určujeme ji ze sjednaných cen porovnáním (Zákon č. 151/1997 Sb.).

---

Při určování obvyklé ceny u pozemků se vedou spory, nakolik jsou prodané pozemky srovnatelné a zda se při odhadu správně zohlednily odlišné parametry každého z nich (Spáčil et. al, 2018).

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za daný řasový úsek – již proběhnuté prodeje (Ministerstvo financí, 2005).

### **1.3.2 Cena zjištěná**

Kislingerová (2001) definovala cenu zjištěnou jako cenu, která se zjistí podle administrativního předpisu. Můžeme se s ní setkat také pod pojmem cena administrativní.

Aktuálně platným předpisem pro zjištění této ceny je Zákon č. 151/1997 Sb. – Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

V oceňování nemovitostí je cena zjištěná určena zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování. Před rokem 1990 neexistoval jiný způsob ocenění nemovitosti než tento (Syrůček a Sabotínov, 2018).

### **1.3.3 Cena pořizovací**

Pořizovací cena je historický fakt, za který byla nemovitá věc pořízena nebo stavba postavena. (Syrůček a Sabotínov, 2018).

U této ceny se neodečítá opotřebení (Bradáč, 2004).

### **1.3.4 Cena reprodukční**

Jedná se o současnou cenu stavby bez odpočtu opotřebení. Mělo by za ní být možné stavbu znovu postavit. (Syrůček a Sabotínov, 2018).

Do nákladů se započítávají všechny výdaje, které by byly nutné na znovupořízení majetku při současných cenách, stejných materiálech a výrobních postupech a musí být dodržena stejná kvalita provedení. (Ort, 2007).

### **1.3.5 Věcná hodnota**

Tato hodnota nebere v úvahu konkrétní polohu nemovité věci a má smysl ji určovat pouze u staveb. Můžeme ji určit rozpočtem nebo nákladovým způsobem bez započítání koeficientů trhu a polohy, avšak musíme počítat s opotřebením (Syrůček a Sabotínov, 2018).



---

### 1.3.6 Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek a služby směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Obchodní styk musí být uskutečněn v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nebyla v tísní. Pojem tržní odstup znamená, že osoby účastníci se směny mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (Zákon č. 151/1997 Sb.).

V anglosaském světě bývá tento pojem definován jako „Open Market Value“ (Dušek, 2010).

### 1.3.7 Tržní cena

Cena, která byla potvrzena kupujícím a prodávajícím tím, že směna byla realizována (Kislingerová, 2001).

Tržní cenu nemůže nikdo určit, jedná se vždy o neopakovatelnou a jedinečnou dohodu mezi prodávajícím a kupujícím. Jedná se o jistý průměr všech tržních cen porovnatelných majetků (Syrůček a Sabotinov, 2018).

### 1.3.8 Rozdíl mezi cenou a hodnotou

V ekonomii rozlišujeme pojmy „hodnota“ jako něco ekonomicky obecného a „cena“ jako pojem konkrétní. (Syrůček a Sabotinov, 2018).

Existuje spousta hodnot (např. věcná, výnosová...), ale každou z nich můžeme vyjádřit jiným číslem. Proto je při oceňování nutné zcela přesně definovat, jakou hodnotu zjišťujeme (Štefan, 2003).

Cena může a nemusí mít vztah k hodnotě věci, kterou jí přisuzují jiné subjekty (Kislingerová, 2001).

Cenu používáme jako pojem pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Ať už je, nebo není částka zveřejněna, zůstává historickým faktem (Bradáč a Fiala, 1999).

Ekonomická poučka říká, že rovnovážná cena vznikne jako výsledek působení poptávky a nabídky. Cena klesne, pokud je na trhu daného statku mnoho, pokud málo, roste. Dá se říct, že cena se stará o čištění trhu a zabezpečuje, aby dlouhodobě nebyl nedostatek nebo přebytek statků (Lipovská, 2019).

Prodávající nemůže konkurovat pouze cenou, ale musí uvažovat ve smyslu komplexní hodnoty produktu, jak ji vnímá zákazník (Hanna, 1997).

---

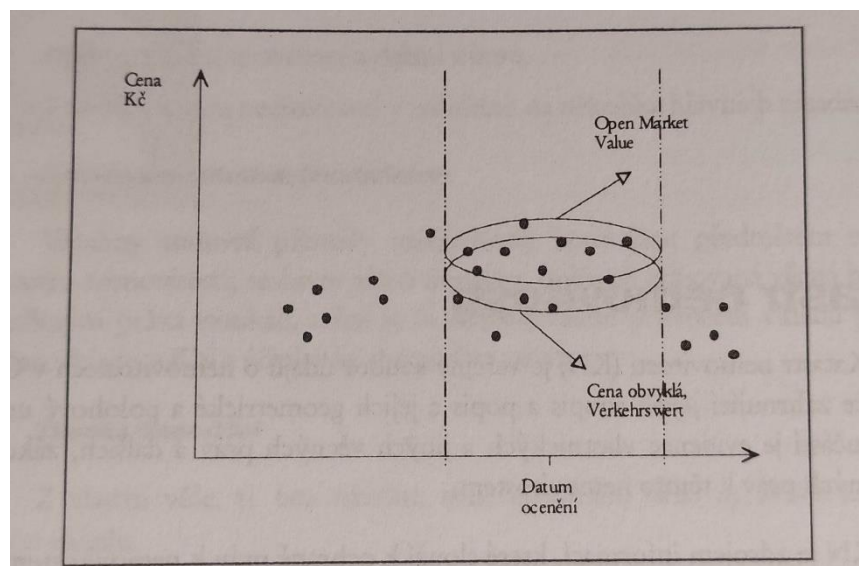
Na cenu můžeme pohlížet z tržního nebo nákladového hlediska. Zákazník bere cenu jako peněžní vyjádření hodnoty jako míry kvality či vlastností a užítku daného výrobku nebo služby ve srovnání s jinými výrobky nebo službami. Můžeme to interpretovat následovně:  $cena = \frac{kvalita}{hodnota}$  (Hanna, 1997).

Hodnototvorné faktory ovlivňující hodnotu nemovitostí mohou být následující: velikost města, poloha nemovitosti v obci vzhledem k centru nebo periferii, inženýrské sítě, dopravní dostupnost nebo dostupnost škol (Heřman, 2005b).

Hodnota pozemků se mění podle možnosti jejich využití a podle toho, jaký v souvislosti s tím můžeme očekávat prospěch. Hodnota závisí na časových horizontech a stupních vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává. Půda získává hodnotu podle schopnosti přijmout určité funkce, která znamená její zhodnocení (Zazvonil, 2007).

Užitky nemovitostí jsou individuální pro každého účastníka trhu nemovitostí. Obecně platí, že čím vyšší užitek nemovitost kupujícímu přináší, tím má pro něj vyšší hodnotu a tím vyšší cenu bude za nemovitost ochoten zaplatit a naopak. Cenu tedy určuje individuální hodnota, která je nemovitosti přiřazena kupujícími a prodávajícími. V našem jazyce je zaběhlý pojem „oceňování nemovitostí“ a ne „ohodnocování nemovitostí“, přesto je však zachována zásada, že výsledkem ocenění nemovitosti je odhad hodnoty, ne její ceny (Dušek, 2010).

Nemovitosti jsou z ekonomického hlediska statky, jejichž hodnoty jsou dány dvěma základními vlastnostmi nemovitostí – schopnost přinášet užitek a omezené množství tohoto statku. Znamená to tedy, že hodnotu pro nás mají, protože je můžeme využívat k bydlení, výrobě, nebo je pronajímat a získávat nájemné. Zároveň, pokud nějakou nemovitost vlastníme, je to pro nás výhodou, protože množství pozemků je konečné a limitované plochou naší planety (Dušek, 2010).



Obrázek 1.2 - Srovnání různých definic tržní hodnoty (Zdroj: Dušek, 2010)

#### 1.4 Oceňování nemovitostí

Ve všech činnostech, které jsou s nemovitostmi spojeny, mají nezastupitelné místo znalci i odhadci. Znalci mohou vypracovávat znalecké posudky o ceně obvyklé a zjištěné, o vadách a poruchách staveb, ale tržní ocenění pro zajištění úroku nemovitou zástavou mohou vykonávat jak znalci, tak i odhadci (Syrůček a Sabotinov, 2018).

Oceňování je činnost, při které je předmětu, právům a jiným věcem přiřazován peněžní ekvivalent (Bradáč et. al, 2010). Informaci ohledně hodnoty nemovitosti sděluje odhadce zpravidla formálně – písemně vyhotoveným oceněním. Je nutné, aby ocenění bylo jednoznačné a průkazné, proto by mělo obsahovat následující údaje: datum ocenění, úkol odhadce, podklady pro ocenění, identifikaci oceňované nemovitosti, popis oceňované nemovitosti a popis použitých metod (Dušek, 2010).

Cenu zjistíme různými způsoby a podle různých hledisek. Nejčastějšími způsoby jsou náklady potřebné na postavení stavby, budoucí výnosy a doba, po kterou bude moci výnosy dosahovat a za jakých nákladů a možnost zjištění ceny (hodnoty) metodou porovnání (Bradáč a Fiala, 1999).

Významný vliv na cenu pozemků mají inženýrské sítě, jejichž vybudování je velmi nákladné, předpokládané využití pozemku (Bradáč a Fiala, 1999).

Oceňování vyžaduje organizaci a analýzu dat. Specifické informace o nemovitosti, obecná data ohledně okolí a data, která využijeme u metody ocenění, musí být prověřena (Ventolo et. al, 2001).

Neexistuje jediná, dokonalá a absolutní metoda, jak objektivně stanovit tržní hodnotu. Abychom lépe rozuměli rolím jednotlivých metod oceňování, pomůže nám tato tabulka:

**Tabulka 1.2 - Určení metody ocenění (Zdroj: Ort, 2013)**

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali a jak jsou tyto náklady uplatitelné.	Jaká je současná tržní hodnota majetku na trhu.	Jaký je očekávatelný výnos v budoucnosti, resp. Jaké budou kumulované výnosy.

Každá z metod má své výhody a nevýhody, aby se jejich nedostatky eliminovaly, je vhodné provést kombinaci jednotlivých metod (Syrůček a Sabotínov, 2018).

Povinnost ocenit majetek je v mnoha konkrétních případech předepsána zákonem. Jedná se hlavně o tyto případy:

- stanovení daňového základu poplatníka,
- případ kapitálového vkladu do firmy,
- případy pojistného plnění při pojistné události,
- záruku za úvěr či finanční půjčku,
- dědictví nebo darování majetku (Heřman, 2005a).

#### **1.4.1 Metoda porovnávací**

Tato metoda je nejvhodnější pro nemovitosti, které jsou si relativně podobné a je s nimi často obchodováno. Kromě pozemků, u kterých je ocenění touto metodou dominantní, jsou to například byty, garáže, rodinné domy a rekreační objekty (Syrůček a Sabotínov, 2018).

Aplikace porovnávací metody představuje dílčí, postupný a systematický analytický proces, jehož cílem je odhad porovnávací hodnoty nemovitosti, kterou určíme na základě dosahovaných cen u nemovitostí podobných. Nejběžnější je rozdělení do tří etap a k výsledné ceně dojdeme přes tyto kroky: přípravná fáze, porovnávací fáze, závěrečná fáze (Zazvonil, 2012).

Podklady pro cenové porovnání nemovitostí jsou tržní ceny nemovitostí, realitní inzerce, inzerce na internetu, cenové mapy pozemků a vlastní databáze znalce (Bradáč a Fiala, 1999).

---

Pro aplikování této metody je zásadní existence databáze porovnatelných nemovitostí, proto ji nemůžeme použít na nově vzniklých trzích. Tyto databáze mohou vzniknout až 30 let, a to za předpokladu, že situace na trhu je standardní a kontinuální (nedochází k hospodářským krizím, válkám...) (Ort, 2013).

Heřman (2005b) tuto metodu vyjádřil vzorcem:

$$V = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n p_i \cdot k_i$$

Kde:

- V ... tržní hodnota v Kč
- $p_i$  ... prodaná cena podobné věci v Kč
- $k_i$  ... koeficient vyjadřující vzájemnou podobnost oceňované a prodané věci
- n ... počet případů porovnání

Obecně tuto metodu dělíme na dvě základní metody: přímé a nepřímé porovnání. Při použití přímé metody porovnání porovnáваме nemovitosti oceňované s prodávanými. Pokud využíváme nepřímou metodu, porovnáваме s nějakou průměrnou hodnotou (průměrná cena stavebního pozemku v určitém katastrálním území) (Štefan, 2002).

U nemovitostí, u kterých je obtížné najít příslušný segment finálních klientů, je použití porovnávací metody problém. Jde o ocenění sakrálních staveb, inženýrských staveb, technologických staveb nebo například o kulturní památky (Ort, 2013).

Aby byla tato metoda použitelná, musí být splněny dvě podmínky:

- s daným typem majetku se musí skutečně obchodovat,
- informace o reálných cenách musí být ověřitelné a dostupné (Syruček a Sabotínov, 2018).

#### **1.4.2 Metoda nákladová**

Tuto metodu můžeme označit i jako metodu stanovení věcné hodnoty (Heřman, 2005b).

Postupy při oceňování nákladovou metodou se odvíjejí většinou od dvou hlavních činností, které jsou nutné ve velké části případů provést. Jde o odhad výše pravděpodobných nákladů, které bylo třeba vynaložit na vznik nemovitosti oceňovaným podobné a tyto náklady následně snížit o znehodnocení, hlavně pokud se jedná o nemovitosti již používané (Zazvonil, 2012).

---

Nákladová metoda slouží i při sjednávání úvěru, jelikož každá nemovitost sloužící jako jeho zástava musí být pojištěna. Pojistnou hodnotu není možné zjistit bez výpočtu reprodukční ceny (Ort, 2005).

Při ocenění touto metodou se k tržní hodnotě pozemku, kterou stanovíme porovnávací metodou, přičte reprodukční cena staveb, kterou snížíme o příslušné opotřebení (Ort, 2007).

Jedná se o nejpodrobnější a nejpřesnější metodu, ale zároveň i o nejpracnější. Musí se při ní rozlišit jednotlivé prvky stavebních konstrukcí společně s jejich druhem a výměrou. Výsledné objemy pro všechny druhy a provedení násobíme jednotkovou cenou, kterou získáme z jednotlivých katalogů cen stavebních prací (Ryska, 2000).

Odhad nákladů na realizaci staveb můžeme postavit na historických podkladech, které dokládají výši pořizovacích nákladů na oceňované náklady v době jejich vzniku (např. faktury), které musíme transformovat na cenovou úroveň k datu ocenění. Druhou možností je vycházení z podkladů respektujících cenovou úroveň pořizovacích nákladů staveb k datu ocenění (Zazvonil, 2012).

Nákladovým způsobem se stavby ocení dle tohoto vzorce, který určuje vyhláška:

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

Kde:

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

### 1.4.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

Přehled všech podkladů pro ocenění musí znalec/odhadce uvést v nálezové části svého znaleckého posudku. Přiměřeně podrobně se u každého dokladu uvede název, kdo a kdy ho vydal, schválil a pod jakým číslem jednacím (Bradáč et. al, 2008).

Seznam podkladů, ze kterých odhadce při oceňování vycházel, je důležitým faktorem v celém procesu. Patří sem:

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy/geometrický plán,
- projektová dokumentace,

- 
- půdorysy,
  - řezy,
  - pohledy,
  - technická zpráva,
  - nabývací titul/tituly,
  - nájemní smlouvy a přehled nájmu,
  - stavební povolení,
  - kolaudační rozhodnutí,
  - smlouva o dílo nebo rozpočet (Dušek, 2010).

Dále se jedná o výpisy z pozemkové knihy (zejména u starších staveb), cenová mapa pozemků, pasporty nemovitostí, přiznání k dani z nemovitosti, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitosti, smlouvy o službách, výsledky místního šetření, příslušné předpisy, katalogy cen, databáze informací a při soudních sporech i obsah spisu (výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu...) (Bradáč et. al, 2009).

#### **1.4.4 Místní šetření**

Místní šetření je odhadce nebo znalec povinen vždy provést osobně, možná je i pomoc spolupracovníků. Do nálezu zapíše datum a hodinu, kdy bylo místní šetření provedeno, dále účastníky a počasí, jaké panovalo při šetření (Štefan, 2003).

Znalec vykoná v případě volně přístupných nemovitostí jejich prohlídku bez pomoci a účasti vlastníka. Pokud nemovitost volně přístupná není, informuje znalec vlastníka nemovitosti o termínu prohlídky, domluví se s ním na termínu, nebo v krajním případě vykoná místní šetření z a účasti exekutora (Syrůček a Sabotinov, 2018).

Místní šetření se obvykle provádí od hlavních budov a hal, přes vedlejší a inženýrské stavby k venkovním úpravám. Během a po skončení šetření se poznatky při něm zjištěné zapisují do příslušných tabulek a pořizuje se fotodokumentace (Ort, 2007).

Při místním šetření musí odhadce zaměřit základní rozměry staveb, aby z nich mohly být vypočteny výměry pro ocenění. Kontrola je nutná, bez ní není možné spoléhat na výkresovou dokumentaci. V případě rozdílů se pro ocenění použijí skutečné rozměry staveb a rozdíly se zvedou v posudku (Štefan, 2003).

I když je k dispozici projektová dokumentace, která při ocenění nemovitosti velmi pomůže, například s výpočtem zastavěné plochy a obestavěného prostoru, je nutné

---

vždy provést místní šetření. Během výstavby a životnosti staveb nastane spousta změn, které se už do projektů sloužících pro zhotovení stavby a těch, které zobrazují skutečné provedení stavby, nepromítnou. Může tak dojít ke značným odchýlkám mezi stavem skutečným a tím, který je zdokumentován (Ledvoňová a Pejchal, 2019).

V praxi dochází i k případům, kdy majitelé zamaskují vady nemovitosti tak dobře, že nejsou odhaleny ani odborníkem při místním šetření. Pokud prodávající o skryté vadě věděl, ale neinformoval o ní kupujícího, občanský zákoník neudává lhůtu, na oznámení skryté vady, a kupující tak může tuto skutečnost odhalit a kdykoliv se domáhat odškodnění. Pokud se jedná o vady, které jsou skryté, ale prodávající o ní neví, je nutné oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu od jejího zjištění. Lhůta je v tomto případě 5 let (Marečková, 2017).

## **1.5 Měření a výpočty výměr**

Pro zaměření a výpočet výměr staveb jsou vymezeny jednotlivé měřené prostory a plochy. Jejich měření a výpočet se provádí v metrech, metrech čtverečních a metrech krychlových. Veškeré hodnoty se zaokrouhlují na dvě desetinná místa. Postup a pravidla měření udává Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., která byla také zdrojem pro tuto kapitolu.

### **1.5.1 Délky**

Délky se pro zjištění zastavěné plochy staveb měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Jednotka měření je metr. Původní měření se kontroluje, aby byla délka považována za správnou, nesmí se kontrola odlišovat o více než 1 % z původně naměřené délky stavby.

### **1.5.2 Obestavěný prostor**

Obestavěný prostor stavby je součtem obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se nezapočítává.

### **1.5.3 Měření podlaží**

Podlažím se rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m, která je oddělená:

- dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, respektive částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,



- 
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy,
  - je jím i podkroví nebo podzemí stavebně upraveno k účelovému využití, které je přístupné a má světlou výšku 1,70 m v alespoň jednom místě.

#### **1.5.4 Výška podlaží**

Výška podlaží je vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlaží nad sebou. Pokud je objekt jednopodlažní a nemá půdní prostor, výška podlaží se poté rovná světlé výšce podlaží zvětšenou o 0,20 m. To samé platí pro nejvyšší podlaží u staveb s plochou střechou. V případě různých výšek bereme jako výšku podlaží tu část podlaží, který má největší zastavěnou plochu.

Světlá výška je svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo závěsného stropního pohledu tohoto podlaží.

#### **1.5.5 Zastavěná plocha podlaží**

Za zastavěnou plochu podlaží považujeme plochu půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, která je vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. Pokud měříme poloodkrytý objekt, tak je vnějším obvodem obalová čára, kterou vedeme vnějším lícem svislých konstrukcí. U staveb zastřešených a jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavění plocha podlaží vymezena pomocí ortogonálního průmětu střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy počítáme lodžie, arkýře i plochy, v níž nejsou stropy nižšího podlaží (schodiště, haly a dvorany přes více podlaží). Pokud podloubí, průjezdy a další objekty jsou součástí nosných konstrukcí staveb, započítáme je do zastavěné plochy objektu, pokud nejsou, oceňujeme je samostatně.

Můžeme vypočítat průměrnou zastavěnou plochu podlaží pomocí součtu zastavěných ploch všech podlaží vydělený počtem podlaží.

#### **1.5.6 Podlahová plocha**

Jedná se o plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě.

### **1.6 Opotřebení staveb**

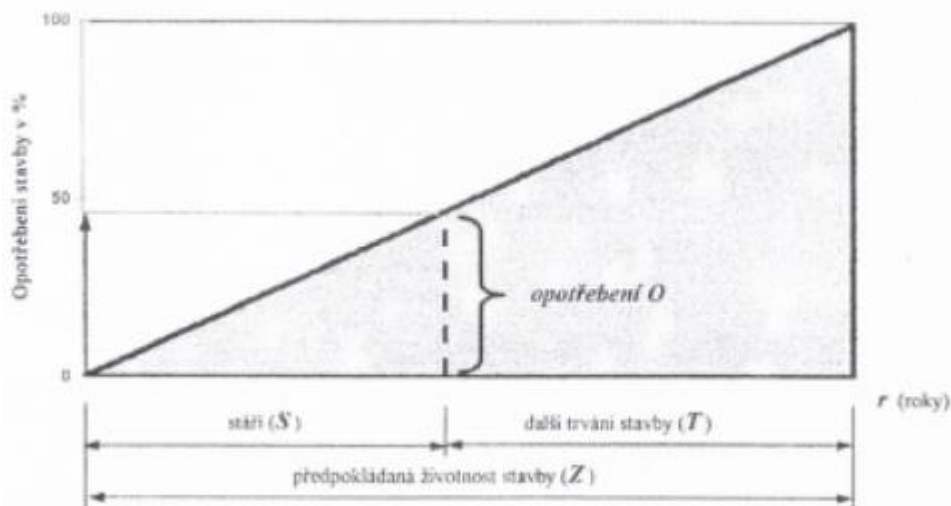
Stavba stárnutím a používáním postupně degraduje a je tedy nutné počítat s opotřebením stavby. Lze ji spočítat několika metodami – např. lineární, Rossovou nebo kvadratickou.

### 1.6.1 Výpočet opotřebení stavby lineární metodou

Tato metoda předpokládá, že opotřebení budovy roste přímo úměrně s jejím stářím (0 % - nová stavba, 100 % stavba zcela zchátralá) (Bradáč et al., 2009).

Metoda vykazuje vyšší opotřebení i na počátku užívání stavby, tak v pozdějším věku. Je vhodná pro budovy s běžnou nebo horší údržbou (Štefan, 2003).

Obr. 4 Průběh opotřebení stavby stanovený lineární metodou



Obrázek 1.3 - průběh opotřebení stavby stanovený lineární metodou (Zdroj: Štefan, 2003)

Vzorec pro výpočet:  $O = C_{nov} * \frac{S}{Z}$

Kde:

- O... opotřebení stavby,
- $C_{nov}$ ... cena novostavby,
- S... stáří stavby,
- Z... předpokládaná životnost stavby

Tato metoda však nezohledňuje reálný průběh opotřebení, kdy po určitou dobu po uvedení stavby do užívání je reálné znehodnocení minimální. Je doporučováno ji využívat v případech, kdy budova vykazuje znaky silně zanedbané údržby. V tom případě je její stav přímo úměrný jejímu stáří (Heřman, 2005b).

---

## 2 Metodika

Pro moji diplomovou práci jsem zvolila rozestavěnou stavbu nacházející se v obci Kojetice, kraj Vysočina. Jedná se o stavbu rodinného domu mé kamarádky, díky čemuž pro mě bylo snazší získat veškeré potřebné materiály pro ocenění a provést místní šetření.

V rámci projektu se počítá s výstavbou rodinného domu pro bydlení 4 až 5 osob s přístřeškem pro osobní automobil, jehož součástí bude kolárna. Zatím je hotová pouze stavba domu, tato skutečnost je zohledněna při oceňování v programu Delta-NEM, ale i při oceňování porovnávací metodou.

Praktická část byla provedena v několika fázích. První fázi byla zjišťována data, provedena jejich analýza a místní šetření. V rámci místního šetření byly změřeny rozměry stavby, které byly následně porovnány se stavební dokumentací.

Druhá fáze již byla zaměřena na samotné ocenění domu v programu Delta-NEM, které bylo prováděno ve dvou fázích.

Dům byl nejdříve oceněn porovnávacím způsobem za pomoci vzorků získaných z internetových serverů zabývajících se prodejem nemovitostí.

Ve druhé fázi byla stavba oceněna cenou zjištěnou dle vyhlášky. K ocenění byl využit nákladový způsob a počítalo se pouze s již hotovými konstrukcemi.

### 2.1 Cíl práce

Cílem práce bylo ocenit vybranou rozestavěnou stavbu a zjistit, jaké problémy při ocenění mohou nastat. Získání veškerých potřebných podkladů pro ocenění a provedení místního šetření byly jen jedny z mnoha kroků, jak nemovitost správně ocenit.

Teoretická část je zaměřena na problematiku oceňování nemovitostí jako na komplexní soubor, kam spadají různé metody ocenění, různá vyjádření hodnoty a ceny, rozdíl mezi těmito pojmy a popis jednotlivých metod ocenění nemovitostí. Věnuji se v ní také základním pojmům z oboru stavebnictví a rozpočtování.

V praktické části jsem se věnovala ocenění stavby a pozemku, při čemž jsem využila získané znalosti z psaní rešerše.

Pro dosažení požadovaného výsledku bylo nutné provést místní šetření, prostudovat projektovou dokumentaci, získat porovnatelné vzorky pro určení ceny obvyklé a vypočítat indexy polohy, trhu a indexy omezujících vlivů pro určení ceny zjištěné. Dalším neopomenutelným krokem bylo určit míru rozestavěnosti jednotlivých prvků, spočítat opotřebenosti stavby a ocenit venkovní úpravy.

---

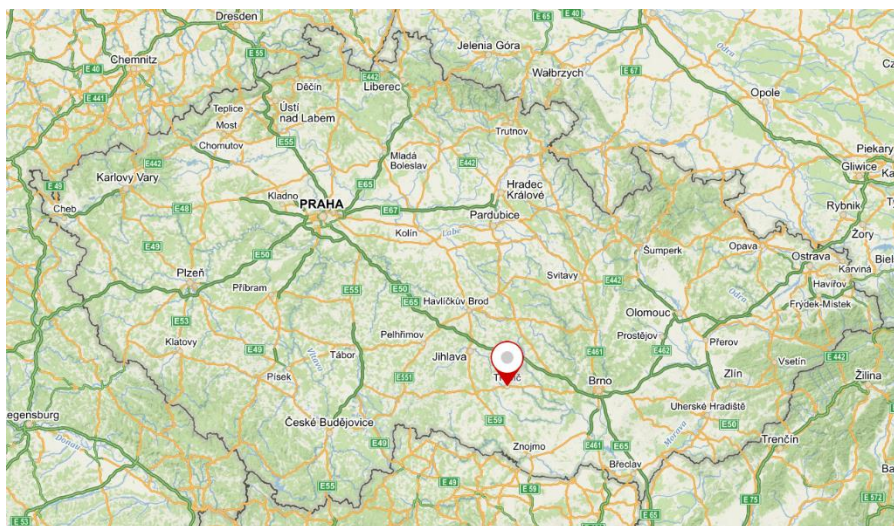
## 2.2 Popis oceňované nemovitosti

### Místopis

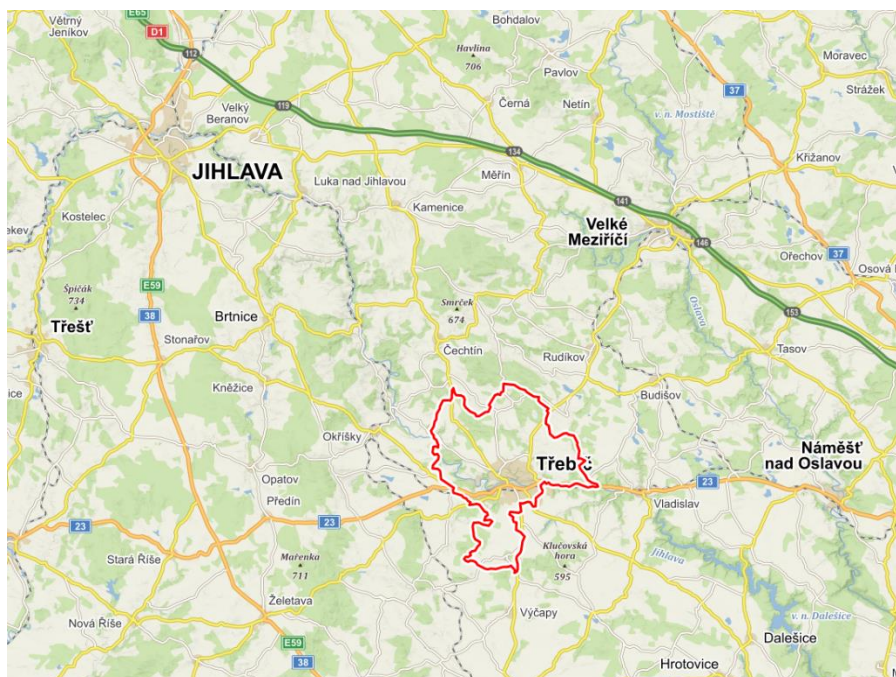
Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Kojetice v okrese Třebíč. Dojezdová vzdálenost do okresního města je cca 15-20 minut, vzdálenost zhruba 11 km. U obce se nachází hrad Sádek a vinice.

Město Třebíč leží na západě Moravy, na jihovýchodě kraje Vysočina. Městem protéká řeka Jihlava a město je rozloženo na obou březích. Sousedními okresy jsou okresy Jihlava a Žďár nad Sázavou (oba spadající pod kraj Vysočina), Brno – venkov a Znojmo (oba Jihomoravský kraj) a jihočeský Jindřichův Hradec. Jedná se o 13. největší okres republiky.

### Základní informace o městu Třebíč



Obrázek 2.1 - Lokalita města Třebíč (Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



**Obrázek 2.2 - Lokalita města Třebíč, detail (Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))**

Počet obyvatel k 31. 12. 2019 – 35 451

Z toho v produktivním věku – 23 014

Průměrný věk – 43,6 let

Rozloha – 57,59 km<sup>2</sup>

Hustota osídlení – 615,6 obyvatel na km<sup>2</sup>

Počet místních částí – 7

Výčet místních částí – Budíkovice, Pocoucov, Ptáčov, Slavice, Sokolí, Račerovice, Říčov

Poloha – 49° severní šířky, 15° východní délky

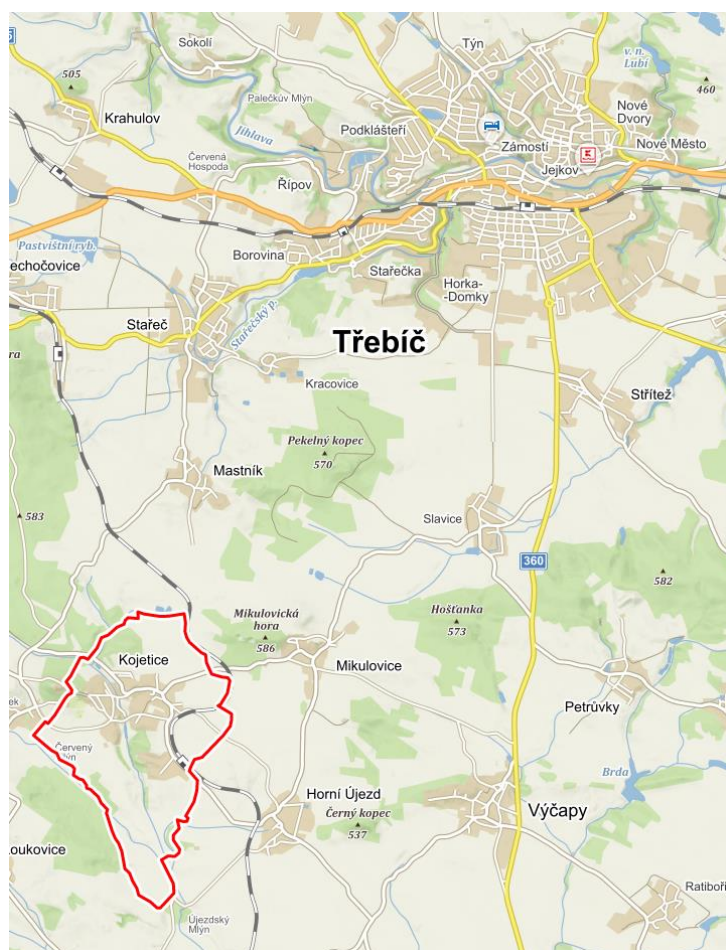
Nadmořská výška – 405 m. n. m.

Vodní toky – řeka Jihlava, potok Lubí, Stařečský potok, Týnský potok

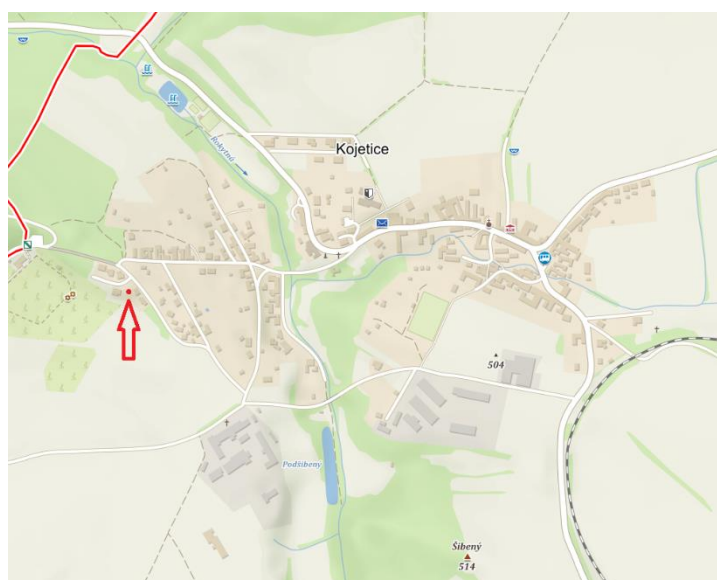
Rybníky – Borovinský rybník, Kuchyňka, Vodní nádrž Lubí, Baba, Vodovodní rybník, Barák, Hladový rybník, Týnský rybník, Záměš, U Suchých

Kulturní a historické památky – Bazilika sv. Prokopa (UNESCO), Zámecký areál, Židovská čtvrť (UNESCO), Židovský hřbitov (UNESCO), Městská věž, Karlovo náměstí, Libušino údolí, Galerie FRANTA, Muzeum Vysočiny

## Základní informace o obci Kojetice



**Obrázek 2.3 - Lokalita obce Kojetice (Zdroj: mwww.mapy.cz)**



**Obrázek 2.4 - Lokalita oceňované nemovitosti (Zdroj: www.mapy.cz)**

---

Počet obyvatel k 31. 12. 2019 – 439

Z toho v produktivním věku – 270

Průměrný věk – 46,1

Rozloha – 464,97 (ha)

Hustota osídlení – 94,4 obyvatel na km<sup>2</sup>

Poloha – 49° s. š., 15° v. d.

Nadmořská výška – 492 m. n. m.

Vodní toky – řeka Rokytná, potok Římovka

Rybníky – Podšibený

Kulturní a historické památky – Zámek Sádek

#### Trh práce v okrese

Největší počet obyvatel v okrese zaměstnává Nemocnice, dalším velkým zaměstnavatelem je hlavně díky Jaderné elektrárně Dukovany společnost ČEZ ENERGOSERVIS, dále je velkým hráčem na trhu práce společnost I&C Energo, TEDOM nebo například firma NUVIA.

Nezaměstnanost v únoru 2021 byla v okrese Třebíč 4,5 %, 27. nejvyšší v republice z hlediska okresů a na jedno volné pracovní místo připadalo 2,1 uchazečů.

#### Dopravní infrastruktura

Městem Třebíč prochází silnice I. třídy číslo 23, II. třídy číslo 351, 360, 410 a III. třídy číslo 36061, 35116, 02324, 35114.

Dále Třebíčí vede železniční trať číslo 240 spojující města Jihlava a Brno. Provozovatelem této tratě jsou České dráhy. Na této trati se ve městě nacházejí dvě vlakové zastávky – na vlakovém nádraží a v městské části Borovina. Vlakové nádraží se nachází v jihovýchodní části města. Autobusové nádraží se nachází v centru města jen několik minut chůze od Karlova náměstí.

Kojeticemi na Moravě vede trať číslo 241 vedoucí na Znojmo.

Do Kojetic jede z Třebíče několik autobusových linek, vlakem se do Kojetic lze dostat s přestupem v Okříškách.

#### Občanská vybavenost ve městě Třebíč – školství

Rodiče školáků mohou v Třebíči vybírat z 8 základních a 11 mateřských škol. Jedná se o ZŠ a MŠ Bartušková, ZŠ Benešova, ZŠ Horka-Domky, ZŠ Kpt. Jaroše, ZŠ a MŠ Na Kopcích, ZŠ T. G. Masaryka, ZŠ Cyrilometodějská 22, ZŠ Týnská MŠ – Bartuš-

---

kova, která spolupracuje s MŠ při ZŠ Bartušková, MŠ Benešova, MŠ Cyrilometodějská, MŠ Čtyřlístek, MŠ Demlova, MŠ DUHA, MŠ Kaštánek, MŠ Obránců míru, MŠ Okružní, MŠ U Obůrky, a Speciální MŠ Třebíč.

Po základní škole mohou děti pokračovat ve studiu na jedné z osmi středních škol. Jsou jimi SŠ Třebíč Veterinární, zemědělská a zdravotnická, Katolické gymnázium, Akademie práva, pedagogiky a podnikání, Stavební škola Třebíč, Průmyslová škola, Obchodní akademie a hotelová škola Třebíč a Gymnázium Třebíč. Pro nejstarší studenty je tu ještě VOŠ Veterinární, zemědělská a zdravotnická.

V Třebíči lze také navštěvovat Základní uměleckou školu. Další volnočasové aktivity nabízí Dům dětí a mládeže Třebíč.

#### Občanská vybavenost ve městě Třebíč – sociální péče

Ve městě Třebíč jsou sociální služby na poměrně dobré úrovni. Pokryty jsou všechny věkové kategorie i skupiny obyvatelstva. Můžeme vyjmenovat například zařízení pro děti a mládež, azylový dům pro muže, rodiče s dětmi a ženy, domovy pro seniory, Alzheimer centrum nebo například Vrátka, z. s., která zaměstnává lidi se zdravotním postižením.

#### Občanská vybavenost ve městě Třebíč – zdravotnictví

Nemocnici Třebíč, příspěvková organizace, najdeme v jihovýchodní části města. Lze se k ní dobře dostat veřejnou dopravou, vlakem, MHD i automobilem. Parkovat je možné v areálu nemocnice, nebo na přilehlém parkovišti. Nemocnice má 17 lůžkových oddělení – ARO, Dětské a novorozenecké, Gynekologicko-porodnické, Chirurgii, Infekční, Internu, Kožní, Léčebnu dlouhodobě nemocných, Neurologii, Novorozenecké, Oční, ORL, Ortopedické, Plicní, Porodnici, Rehabilitaci a Urologii. K dispozici je pacientům také dětská a zubní pohotovost a pohotovost pro dospělé. V areálu nemocnice najdeme také lékárnu.

#### Občanská vybavenost v obci Kojetice

V obci Kojetice se nachází pošta, zdravotnické zařízení, mateřská škola a základní škola, která však není úplná – jedná se o školu s alespoň jednou třídou, ve které se děti různého věku vzdělávají společně, a obchod s potravinami. Pro volnočasové aktivity je zde obyvatelům k dispozici koupaliště, tenisové kurty nebo restaurace.

#### Kultura ve městě Třebíč

V okresním městě Třebíč nalezneme kino, divadlo, a i několik galerií. Během celého roku můžeme navštívit několik festivalů – mezi nejznámější a nejnavštěvovanější patří Zámostí, které se každoročně koná na Podzámecké nivě, Polanka fest, který, jak už



---

název napovídá, hostí koupaliště Polanka, nebo například festival židovské kultury Šamajim, Slavnosti růžového vína a Slavnosti Tří kápí.

#### Popis stavby

Jedná se o novostavbu samostatně stojícího rodinného domu pro bydlení 4-5 osob. U domu bude přístřešek pro osobní automobil, jehož součástí bude kolárna. Stavba bude mít maximální rozměry 24,31 m x 12,88 m. Stavba bude trvalá, nebude se nacházet v ochranném pásmu památkové rezervace, památkové zóny, ani v pásmu zvláště chráněného území. Předpokládá se, že stavba bude provedena v jedné etapě. Délka trvání stavby je cca jeden rok.

V době vypracování diplomové práce byla hotová hrubá stavba, střecha bez klempířských prvků, byla zasazena okna a venkovní dveře, vnitřní omítky, podlahy v obytných místnostech i sklepě, bleskosvod a kanalizace. Částečně byly hotové schody, vytápění, elektroinstalace, rozvod vody a instalace plynu. Klempířské konstrukce, fasádní omítky, vnější a vnitřní obklady, zdroj teplé vody, veškeré vybavení a záchod bude teprve dodělán.

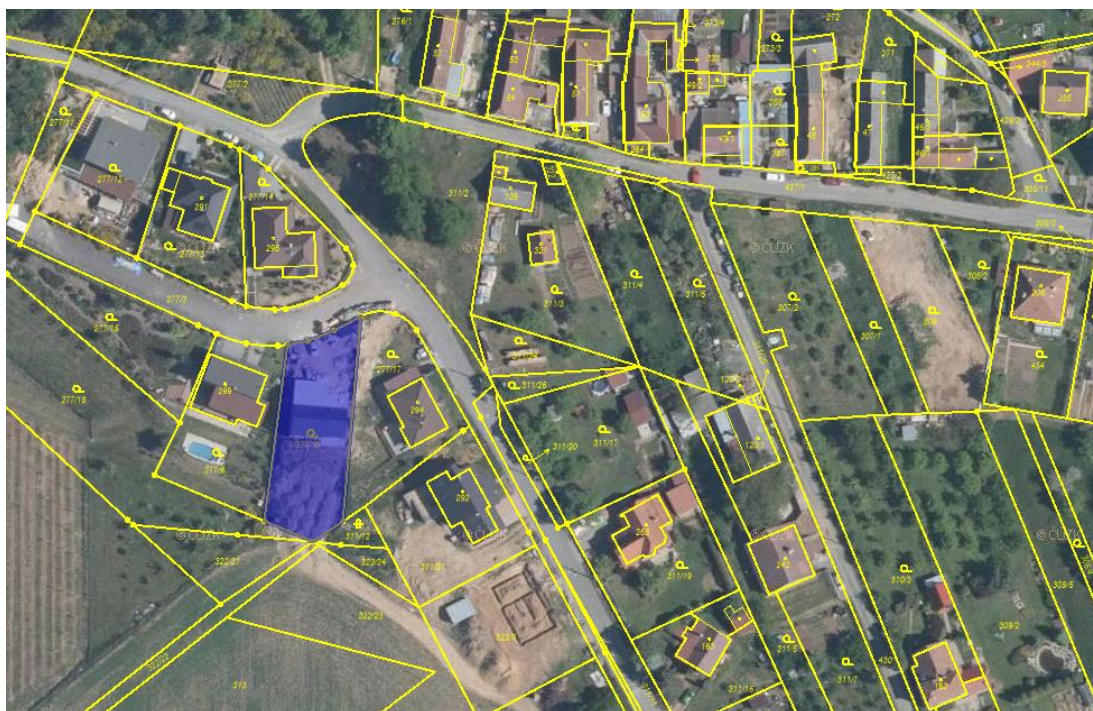


**Obrázek 2.5 - Aktuální fotografie stavby (Zdroj: vlastní, 2021)**

### Popis pozemku

Parcela, na které se pozemek nachází, je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Terén pozemku je v místě plánované stavby ve spádu k jižní straně, stejně jako sousední pozemek. Před výstavbou byl pozemek zatravněn bez bližšího využití. Pozemek se dle platného územního plánu nenachází v ochranném pásmu památkové rezervace, památkové zóny, ani v pásmu zvláště chráněného území. Daný pozemek se nenachází v oblasti poddolovaného území.

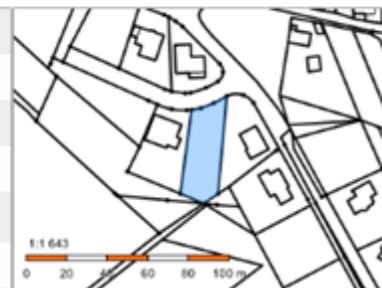
Pozemek má nepravidelný tvar a je napojen navrženým sjezdem o šířce 4,00 m a délky cca 1,50 m na stávající zpevněnou komunikaci.



**Obrázek 2.6 - Náhled parcely v katastru nemovitostí (Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz))**

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	<a href="#">Kojetice [590860]</a> 
Katastrální území:	<a href="#">Kojetice na Moravě [667862]</a>
Číslo LV:	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	822
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Obrázek 2.7 - Náhled z katastru nemovitostí (Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz))

## 2.3 Sběr podkladů

### Katastr nemovitostí

V internetové aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí byly dohledány údaje o pozemku, na kterém se stavba staví, a o vlastnických vztazích. Je zde k nahlédnutí také katastrální mapa, kde je pozemek zvýrazněn.

### Údaje z portálu katastru nemovitostí:

Obec: Kojetice

Katastrální území: Kojetice na Moravě

Výměra: 822 m<sup>2</sup>

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Druh pozemku: zahrada

Omezení vlastnického práva: Zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní

Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond

BPEJ: 52951

### Projektová dokumentace stavby

Projektová dokumentace stavby obsahuje průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkres širších vztahů, katastrální situační výkres, koordinační situační výkres a dále výkresy základů, půdorysu prvního podzemního podlaží, půdorysu, řezů, stropní konstrukce a pohledů. Díky těmto dokumentům bylo ocenění nemovitosti snazší.

### Místní šetření

Při místním šetření byla přítomna snoubenka majitele nemovitosti, která mi pomohla s kontrolou zaměřených měř s těmi uvedenými v projektové dokumentaci a také s pořízením fotodokumentace.

---

Stavba byla v době provedení místního šetření a ocenění ve fázi dokončené hrubé stavby, se zasazenými okny, bez omítek, fasády a vnitřních úprav.

Objekt stavby je jednopodlažní, s obytným přízemím a půdním prostorem. Pro podsklepení je využito svažitosti terénu a základové konstrukce. Střecha stavby je sedlová v kombinaci se střechou plochou. Oplocení by v budoucnu mělo být drátěným oplocením na podezdívce.

---

## **3 Metody**

### **3.1 Literární rešerše**

V literární rešerši se snažím popsat základní pojmy z oboru oceňování nemovitostí společně se souvisejícími pojmy, dále metody oceňování nemovitostí a v neposlední řadě průběh místního šetření nebo postup při výpočtu výměr. K vypracování kapitoly byla využita jak odborná literatura, tak aktuálně platné zákony a komentář Ministerstva financí.

### **3.2 Výběr nemovitosti**

Pro diplomovou práci jsem si vybrala rozestavěnou stavbu rodinného domu v obci Kojetice, okres Třebíč. Tuto nemovitost jsem zvolila, jelikož se jedná o stavbu mých přátel, bylo pro mě tedy snazší získat potřebné informace a materiály pro vlastní ocenění a také provést místní šetření.

### **3.3 Místní šetření**

Pro ocenění nemovitosti bylo nutné provést místní šetření, při kterém mi byla předána projektová dokumentace domu, pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření stavby. U místního šetření byla přítomna snoubenka majitele nemovitosti, díky které šlo vše snáz. Pomohla mi s kontrolou zaměřených měr s těmi uvedenými v projektové dokumentaci a také s pořízením fotodokumentace.

### **3.4 Ocenění zvolené stavby**

Ocenění nemovitosti bylo rozděleno do dvou částí – ocenění rozestavěné nemovitosti metodou porovnávací a metodou nákladovou. Cena obvyklá byla stanovena pomocí porovnání nemovitosti se třemi podobnými v programu Delta-NEM. Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuální novele č. 488/2020 Sb.

## 4 Výsledky a diskuse

Pro obě metody ocenění je nutné ujasnění vlastnických údajů a údajů o pozemku. V programu Delta-NEM se po vyplnění evidenčních údajů z listu vlastnictví vypočítají indexy trhu a polohy.

### 4.1 Výpočet základní ceny upravené

Pozemky mají vyhláškou stanovenou základní cenu. Základní cenu u pozemku v Kojeticích vypočítáme podle § 3 oceňovací vyhlášky. Postupovala jsem dle bodu 1 b), která základní cenu pozemku určí pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 příloze č. 2 a hodnoty kvalitativního pásma oblasti.

☐ Základní cena stavebních pozemků

Název obce: Kojetice  
Název okresu: Třebíč  
Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky  
Vzorec výpočtu:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$   
Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků ( $O_i$ ):

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
$O_1$ – Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
$O_2$ – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
$O_3$ – Poloha obce	IV. Obec do 10km od výjm. města	1,01
$O_4$ – Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
$O_5$ – Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
$O_6$ – Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost	0,90

*V případě, že obec lze zařadit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.*

Základní cena výchozí ( $ZC_v$ ): 891,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena ( $ZC$ ): 231,00 Kč/m<sup>2</sup>  
*Pozn.: Údaje pro stanovení základní ceny stavebních pozemků lze měnit v hlavním okně posudku v části 'Umístění nemovitosti'.*

Obrázek 4.1 - Základní cena pozemku (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Základní cenu pozemku musíme dále upravit pomocí indexů, které cenu buď zvýší, nebo sníží. Základní cenu upravíme dle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC * I$$

kde:

ZCU – základní cena upravená (v Kč/ m<sup>2</sup>),

ZC – základní cena stavebního pozemku dle vyhlášky,

I – index cenového porovnání zjištěný dle vzorce:

$$I = I_T * I_O * I_P$$

Kde:

- $I_T$  – index trhu,
- $I_O$  – index omezujících vlivů,
- $I_P$  – index polohy.

Celkový index I spočítáme dosazením hodnot do vzorce:

$$I = 1,030 * 1,000 * 0,929$$

Index I vyšel 0,957. Základní cena určená vyhláškou se tedy vynásobí touto hodnotou.

### 4.1.1 Index trhu

Index trhu se vypočítá na základě znaků v oblasti, kde se stavba nachází. Hodnoty jednotlivých znaků můžeme různě upravovat tak, aby co nejvíce odpovídaly situaci.

Hodnoty pro vypracování posudku do diplomové práce byly následující:

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi – poptávka je vyšší než nabídka – 0,02
2. Vlastnické vztahy – Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku – 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci – Bez vlivu nebo stabilizovaná území – 0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost – Bez vlivu – 0,00
5. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů – 0,00
6. Povodňové riziko – Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav – 1,00
7. Význam obce – znak se neposuzuje – 1,00
8. Poloha obce – znak se neposuzuje – 1,00
9. Občanská vybavenost obce – znak se neposuzuje – 1,00

Znaky č. 7, č. 8 a č. 9 se neposuzují, jelikož je stavba součástí pozemku.

Po sečtení hodnot vyšel index trhu ( $I_T$ ) 1,030

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,02
2. Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

stavba je součástí pozemku

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se – stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo – stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.  
Pozn.: podle dopisu MF z října 2017 se mají znaky č. 7 až 9 posuzovat také pro pozemky v případě, že jsou součástí jednotky (což prý vyplývá z obč. zákoníku §1160 odst. 2).

Obrázek 4.2 - Index trhu (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

### 4.1.2 Index polohy

Pro výpočet indexu polohy je nutné nejdříve určit druh hlavní stavby. V případě této kvalifikační práce se jedná o rezidenční stavbu. Posuzované znaky jsou následující:

1. Druh a účel užití stavby – Druh stavby v jednotném funkčním celku – 1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí – Rezidenční zástavba – 0,03

3. Poloha pozemku v obci – Okrajové části obce – -0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci – Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí – 0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku – V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce – -0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku – Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku – 0,01
7. Osobní hromadná doprava\* – Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m – -0,07
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití – Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku – 0,00
9. Obyvatelstvo – Bezproblémové okolí – 0,00
10. Nezaměstnanost – vyšší, než je průměr v kraji – -0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené\*\* – Bez dalších vlivů – 0,00

U znaku číslo 7 byla hodnota stanovena na -0,07, jelikož se pozemek nachází v okrajové části obce, takže je dostupnost zastávky ztížena.

Vlivy ostatní neuvedené ve znaku číslo 11 byly ohodnoceny 0,00, jelikož se jedná o oblast, kde není vliv, který by měl pozitivně nebo negativně ovlivnit cenu.

Index polohy ( $I_P$ ) byl po sečtení všech znaků ohodnocen na celkových 0,929.

Index polohy ( $I_P$ )

Druh hlavní stavby:  (v jednotném funkčním celku)  
(počet obyvatel obce Kojetice je 439)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3. Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7. Osobní hromadná doprava*	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,06
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené**	II. Bez dalších vlivů	0,00

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.  
\* v obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.  
\*\* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.  
Hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků přísluší budovám typu J, K z přílohy č. 8 a rodinným domům.  
(pásma označená \* musí být zdůvodněna)

Index polohy ( $I_P$ ): 0,939  
Koefficient dle polohy a trhu (pp): 0,948  
Cenová mapa stavebních pozemků: není známa

Obrázek 4.3 - Index polohy (Zdroj: Delta-NEM, 2021)



### 4.1.3 Index omezujících vlivů

Pro konečné stanovení indexu celkového je nutné spočítat index omezujících vlivů pozemku, který se spočítá pomocí těchto znaků:

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku – Tvar bez vlivu na využití – 0,00
2. Svažítost pozemku a expozice – Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace – 0,00
3. Ztížené základové podmínky – Neztížené základové podmínky – 0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma – Mimo chráněné území a ochranné pásmo – 0,00
5. Omezení užívání pozemku – Bez omezení užívání – 0,00
6. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3. Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5. Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

(pásma označená \* musí být zdůvodněna)  
Index omezujících vlivů (Io): 1,000

Obrázek 4.4 - Index omezujících vlivů pozemku (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Přesto, že pozemek nemá pravidelný tvar, byl znak číslo 1 posouzen na hodnotu 0,00, jelikož nepravidelný tvar nijak nezkomplikoval výstavbu. Index omezujících vlivů  $I_o$  tedy i díky tomu vyšel na hodnotu 1,000.

## 4.2 Ocenění stavby cenou zjištěnou

Jako první krok je nutné správně zařadit oceňovanou nemovitost do správné kategorie.

Jelikož se jedná o zděný rodinný dům jednobytový, který má sklonitou střechu, jedno nadzemní podlaží, je podsklepený a podkroví se rozprostírá nad 1/3 do 2/3 plochy 1. nadzemního podlaží, zařadí se dům do kategorie „typ C“.

**Zatřídění:** typ C

Objekt: rodinný dům jednobytový

Střecha: se sklonitou střechou

Svislá nosná konstrukce: zděná

Nadzemní podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1. NP

SKP: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Koeficient K<sub>s</sub>: 2,354

Koeficient K<sub>s</sub>: 0,800

Obrázek 4.5 - Zatřídění typu domu (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Zjištěnou cenu budeme počítat dle obestavěného prostoru, který v programu Delta-NEM spočítáme dosazením ploch jednotlivých podlaží, které vynásobíme jejich výškami převzatými ze stavební dokumentace.

Podlaží			
Název	Výška [m]	Plocha [m <sup>2</sup> ]	
sklep	3,34	71,5	= 71,50
1. NP	3,58	170	= 170,00
podkroví	3,84	71,5	= 71,50
Součet:	10,76		313,00

Zastavěná plocha × výška → obestavěný prostor

Obestavěný prostor		
Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	
sklep	3,34 × 71,5	= 238,81
1. NP	3,58 × 170	= 608,60
podkroví	3,84 × 71,5/2	= 137,28
Součet:		984,69

Obrázek 4.6 - Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Pro ocenění stavby, která je nedokončená, využíváme podíl rozestavěnosti jednotlivých částí stavby. Ke každé části je přidělena procentuální část z celkové stavby. Hodnotí se také, zda se jedná o standard, nadstandard, nebo podstandard, rovněž můžeme určit, zda nějaký prvek u stavby vůbec není (např. instalace plynu).

Vybavení						
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl	Rozest.	
1. Základy	5,40	...	Standard	100	100	
2. Zdivo	23,40	...	Standard	100	100	
3. Stropy	9,10	...	Standard	100	100	
4. Střecha	5,40	...	Standard	100	100	
5. Krytina	3,30	...	Standard	100	100	
6. Klempířské konstrukce	0,80	...	Standard	100	0	
7. Vnitřní omítky	6,10	...	Standard	100	100	
8. Fasádní omítky	2,80	...	Standard	100	0	
9. Vnější obklady	0,50	...	Standard	100	0	
10. Vnitřní obklady	2,20	...	Standard	100	0	
11. Schody	2,30	...	Standard	100	70	
12. Dveře	3,20	...	Standard	100	60	
13. Okna	5,10	...	Standard	100	100	
14. Podlahy obytných místností	2,10	...	Standard	100	100	
15. Podlahy ostatních místností	1,30	...	Standard	100	100	
16. Vytápění	5,30	...	Standard	100	40	
17. Elektroinstalace	4,20	...	Standard	100	80	
18. Bleskosvod	0,60	...	Standard	100	100	
19. Rozvod vody	2,90	...	Standard	100	50	
20. Zdroj teplé vody	1,70	...	Standard	100	0	
21. Instalace plynu	0,50	...	Standard	100	80	
22. Kanalizace	2,70	...	Standard	100	100	
23. Vybavení kuchyně	0,50	...	Standard	100	0	
24. Vnitřní vybavení	4,30	...	Standard	100	0	
25. Záchod	0,30	...	Standard	100	0	
26. Ostatní	4,00	...	Standard	100	0	

Obrázek 4.7 – Vybavení domu s procentuálním ohodnocením rozestavěnosti (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Opotřebení stavby bylo spočítáno lineární metodou. U stavby, která byla zahájena v roce 2019 a životnost se předpokládá na 100 let, činí opotřebení 2 % z ceny stavby. Toto procento snižuje cenu stavby o necelých 65 000 Kč.

**Základní cena:** 3 244 467,42 Kč

**Kulturní památka**

**Opotřebení:**  (úprava ceny o -64 889,35 Kč)

Rok výstavby:  Stáří:   *zadávat pouze rok výstavby*

Celková životnost:  Další životnost:

Opotřebení: 2,000 %

**Technologická zařízení (vybavení)**

**Výskyt radonu ve stavbě**

**Morální opotřebení stavby**

**Úprava ceny stavby dle polohy a trhu (pp):** (úprava ceny o -136 721,86 Kč)

Index trhu (I<sub>T</sub>):  1,030

Index polohy (I<sub>P</sub>):  0,929 (Rezidenční stavby)

Koeficient dle polohy a trhu (pp): 0,957

**Věcné břemeno**

**Závady na nemovité věci**

**Vlastnický podíl**

---

**Cena bez opotřebení:** 3 104 955,32 Kč      **bez indexů I<sub>T</sub> a I<sub>P</sub>:** 3 244 467,42 Kč

**Cena s opotřebením:** 3 042 856,21 Kč      **bez indexů I<sub>T</sub> a I<sub>P</sub>:** 3 179 578,07 Kč

Obrázek 4.8 - Výpočet opotřebení a ceny stavby (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

Při zjišťování ceny je také nutné uvažovat cenu venkovních úprav. V tomto konkrétním případě byla stanovena procentuální částkou ze zjištěné ceny stavby na 3,5 %.

**Druh:**

**Název kapitoly:**

**Popis**

**Interní poznámka (neuvěde se ve výstupu)**

**Hlavní stavby**

	Použít	Název stavby	Cena stavby [Kč]
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Rodinný dům	3 042 856,21

Lze použít pouze stavby oceňované podle § 12 typu J, K nebo § 13, § 15, § 16.

Určená cena staveb: 3 042 856,21 Kč

Podíl z ceny stavby:  %

Pozn. 2 - 3,5% pro budovy typu J,K nebo 3,5 - 5% pro rodinné domy a chalupy.

---

**Základní cena:** 106 499,97 Kč

**Technologická zařízení (vybavení)**

**Morální opotřebení stavby**

**Věcné břemeno**

**Závady na nemovité věci**

---

**Cena bez opotřebení:** 108 673,44 Kč      **bez indexů I<sub>T</sub> a I<sub>P</sub>:** 113 556,36 Kč

**Cena s opotřebením:** 106 499,97 Kč      **bez indexů I<sub>T</sub> a I<sub>P</sub>:** 111 285,23 Kč

Obrázek 4.9 - Ocenění venkovních úprav (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

---

Celková zjištěná cena nemovitosti se skládá ze tří částí – zjištěná cena pozemku, zjištěná cena stavby a zjištěná cena venkovních úprav. Všechny tyto části je nutné roznásobit indexy polohy a indexy trhu, pokud by se tak neudělalo, výsledná cena by u mého konkrétního příkladu vyšla vyšší.

Cena zjištěná oceňovaného pozemku byla určena na 181 717 Kč. Pokud by se počítalo bez indexů polohy a trhu, pozemek by byl oceněn na 189 882 Kč.

V aktuální fázi rozestavěnosti byla cena stanovena na 2 925 981 Kč. Dvouprocentní opotřebení stavby však tuto cenu sníží na 2 867 462 Kč. Pro stanovení konečné ceny byla cena s opotřebením roznásobena indexy trhu a polohy, které cenu snížily na 2 744 161 Kč.

U ceny venkovních úprav, kterou jsem zjistila pomocí procentuálního podílu z ceny stavby, je nutné počítat jak s indexy polohy a trhu, tak s opotřebením. Proto konečná cena venkovních úprav vyšla na 96 046 Kč.

Celková cena nemovitosti tedy vychází na 3 021 923 Kč (zaokrouhleno na desetikoruny).

### **4.3 Ocenění stavby cenou obvyklou**

Ocenění stavby porovnávací metodou bylo o něco složitější vzhledem k tomu, že se jedná o aktuálně rozestavěnou stavbu. Na dvou hlavních serverech s realitami byly vybrány rozestavěné stavby, které jsou podobné porovnávané nemovitosti. V okolí Třebíče ani v Kraji Vysočina se žádná srovnatelná nemovitost nenachází, byly proto vybrány i nemovitosti z jiných krajů, u kterých byla tato skutečnost zohledněna v koeficientech.

Další variantou ocenění využívající cenu obvyklou by bylo porovnání podobných nemovitostí, které jsou již dostavěny, od kterých by pak byla odečtena částka odpovídající podílu rozestavěných konstrukcí.

Tabulka 4.1 - Stavba č. 1 (Zdroj: vlastní, 2021)



Lokalita	Chodová Planá, okres Tachov
Užitná plocha (v m <sup>2</sup> )	114
Plocha pozemku (v m <sup>2</sup> )	764
Nabídková cena (Kč)	5 990 000
Popis	<p>K prodeji je novostavba o dispozici 5+kk, která stojí na pozemku o rozloze 764 m<sup>2</sup>. Dokončení stavby se předpokládá v létě 2021. Dům byl navržen v nadstandardním provedení použitých materiálů, moderní stavební technologií, která splňuje veškeré dnešní trendy a materiály moderní doby, stejně tak se jedná o stavbu s moderním designem. Technologie a materiály, které byly použity, mají ekonomickou výhodnost – dům splňuje energetickou náročnost třídy A (mimořádně úsporný). V plánu je rovněž instalace fotovoltaiky, okna jsou izolační trojskla, vytápění je podlahovým topením. Užitná plocha domu činí 113,5 m<sup>2</sup>. Z použitých technologií pro ekonomické bydlení určitě zaujme rekuperační jednotka zajišťující výměnu a filtraci vzduchu. Vytápění a ohřev vody objektu je řešeno tepelným čerpadlem na</p>

	<p>principu vzduch – voda. Před domem bude vybudováno stání pro dvě auta a terasa o výměře 12 m<sup>2</sup>. Městys Chodová Planá je vzdálená 7 Km od Mariánských Lázní. Je zde autobusová i vlaková doprava a dobrá občanská vybavenost. Základní škola a mateřská škola se nachází přímo v Chodové Plané.</p>
--	---

**Tabulka 4.2 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 1 (Zdroj: vlastní, 2021)**

Koeficienty		
K1 Redukce pramene ceny	Nabídková cena	0,95
K2 Velikost pozemku	Menší u vzorku	1,05
K3 Užitná plocha stavby	Menší než oceňované stavby	0,95
K4 Stupeň rozestavěnosti	V podobném stavu	1,00
K5 Lokalita	O něco lepší u vzorku	0,95
K6 Korekce autorkou	Dům je menší, s menším pozemkem, navíc se jedná o patrovou stavbu.	0,95

**Tabulka 4.3 - Stavba č. 2**


	
Lokalita	Píšť, okres Opava
Užitná plocha (v m <sup>2</sup> )	120
Plocha pozemku (v m <sup>2</sup> )	671
Nabídková cena (Kč)	5 950 000
Popis	<p>Novostavba rodinného domu o dispozici 4+kk. Stavba bude připravena k nastěhování v srpnu 2021. Jde o zděnou obdélníkovou stavbu s valbovou střechou se zastavěnou plochou 120 m<sup>2</sup> na pozemku o velikosti 671 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru. Napojený je na elektřinu a vodovod, možné i připojení plynu. Půdu (45 m<sup>2</sup>) je možné využít jako obytnou část. Dům je díky tepelnému čerpadlu vytápěn ve všech místnostech podlahovým topením. K dispozici je kryté stání pro auto. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost a je z ní dobrá dostupnost do Opavy, Hlučína a Ostravy.</p>

**Tabulka 4.4 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 2 (Zdroj: vlastní, 2021)**

Koeficienty		
K1 Redukce pramene ceny	Nabídková cena	0,95
K2 Velikost pozemku	Menší u vzorku	1,05
K3 Užitná plocha stavby	Menší než oceňované stavby	0,95
K4 Stupeň rozestavěnosti	V podobném stavu	1,00
K5 Lokalita	O něco lepší u vzorku	0,95
K6 Korekce autorkou	Pozemek i stavba menší u vzorku, navíc v příhraniční oblasti.	0,95



**Tabulka 4.5 - Stavba č. 3 (Zdroj: vlastní, 2021)**

	
Lokalita	Nemotice, okres Vyškov
Užitná plocha (v m <sup>2</sup> )	96
Nabídková cena (Kč)	600
Popis	Na okraji Nemotice u Bučovic je k dispozici rodinný dům o dispozici 4+kk na pozemku o výměře 600 m <sup>2</sup> . Dům disponuje zastavěnou plochou 61 m <sup>2</sup> s podlahovou plochou 96 m. Je situován na okraji obce, která leží u Ždánického lesa. Z terasy je nádherný výhled do okolní bohaté přírody. Kromě lokality je předností domu jeho způsob postavení – novostavba na klíč s možností výběru zhotovení interiéru).

**Tabulka 4.6 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 3 (Zdroj: vlastní, 2021)**

Koeficienty		
K1 Redukce pramene ceny	Nabídková cena	0,95
K2 Velikost pozemku	Menší u vzorku	1,15
K3 Užitná plocha stavby	Mnohem menší u vzorku	0,85
K4 Stupeň rozestavěnosti	Horší u vzorku	0,95
K5 Lokalita	Lepší u vzorku	0,90
K6 Korekce autorkou	Dům je sice menší s menším pozemkem, ale s dobrou dostupností dálnice a města Brna.	1,00

Výpočet jednotkové ceny byl získán podílem nabídkové ceny nemovitosti a užité plochy. V programu Delta-NEM následně vyšly tři druhy této ceny – minimální, průměrná a maximální jednotková cena v korunách za metr čtvereční.

Výsledná obvyklá cena se získala vynásobením průměrné jednotkové ceny s užitou plochou mnou oceňované stavby.

Typ kapitoly: Porovnávací metoda (MoniT)

Název kapitoly: Porovnávací metoda

Popis

Interní poznámka (neuveďte se ve výstupu)

při použití korekce nabídkové ceny (koef.  $K_{nab}$ ) uvést následující text ve výstupu:  
 Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní ( $K_{nab}$ ) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti lze získat na [www.diotima.eu/monit](http://www.diotima.eu/monit).

Typ oceňované nemovitosti: dům / stavba

separovat cenu pozemku

Ocenění domu / stavby

Jednotka porovnání: plocha užiténá [m<sup>2</sup>]

Koeficienty

1. redukce pramene ceny	6. korekce autorkou	Vzory koeficientů
2. velikost pozemku	7.	
3. užiténá plocha stavby	8.	
4. stupeň rozestavěnosti	9.	
5. lokalita	10.	

Typ úpravy základní ceny pomocí koeficientů: násobením

Korekce nabídkové ceny: neprovádět korekci

Srovnatelné domy / stavby

MoniT – vyhledávání nabídkových cen

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	K <sub>redukce ...</sub>	K <sub>velikost p...</sub>	K <sub>užiténá pl...</sub>	K <sub>stupeň ro...</sub>	K <sub>lokalita</sub>	K <sub>korekce a...</sub>	Jedn. cena	Váha
Chodová Planá	popis	5 990 000,00	114,00	0,95	1,05	0,95	1,00	0,95	0,95	44 937,17	1,0
Píšť	popis	5 950 000,00	120,00	0,95	1,05	0,95	1,00	0,95	0,95	42 405,23	1,0
Nemotice	popis	5 190 000,00	96,00	0,95	1,15	0,85	0,95	0,90	1,00	42 924,24	1,0

Minimální jednotková cena: 42 405,23 Kč/m<sup>2</sup>  
 Průměrná jednotková cena: 43 422,21 Kč/m<sup>2</sup>  
 Maximální jednotková cena: 44 937,17 Kč/m<sup>2</sup>

Stanovení porovnávací ceny

Jednotková cena: 43 422,21 Kč/m<sup>2</sup>  nastavit podle průměrné jednotkové ceny  
 Množství: 143,00 m<sup>2</sup>  
 Cena nemovitosti: 6 209 376,03 Kč

Základní cena: 6 209 376,03 Kč

Věcné břemeno  
 Závady na nemovité věci  
 Vlastnický podíl  
 Úprava ceny přičtením  
 Úprava ceny násobkem

Cena: 6 209 376,03 Kč

Obrázek 4.10 - Výpočet ceny obvyklé stavby (Zdroj: Delta-NEM, 2021)

---

Jak uvádí Opálková a Cupal (2019) při hledání nemovitostí se nelze příliš řídit nabídkovými cenami. Některé z nich jsou záměrně navýšené tak, aby ovlivňovaly kupujícího. Nabídky jsou často také stahovány z nabídky a znovu zveřejňovány, kvůli čemuž může kupující měnit vnímání cenových informací. Jedná se o promyšlenou strategii prodejců nebo jejich zástupců.

Pokud tedy porovnáme zjištěné ceny s těmi obvyklými, u pozemku se v okolí Kojetic pohybuje okolo 900 000 Kč, jsou právě obvyklé ceny násobně vyšší než ty zjištěné. Můžeme potom debatovat nad tím, zda je lepší koupit surový stavební pozemek, na kterém postavíme stavbu podle svých představ, ale bude to nějakou dobu trvat, nebo vybere z nabídky již hotových staveb takovou, která se nejvíce shoduje s naší představou.

U tohoto konkrétního příkladu vyšla obvyklá cena více než dvojnásobně vyšší než cena zjištěná. Lze z toho usuzovat, že má nemovitost na trhu dvakrát vyšší hodnotu, než která byla do pořízení nemovitosti investována.

Mnoho autorů uvádí, že hodnota nemusí být v přímém vztahu s cenou dané věci. Tuto skutečnost můžeme na trhu s realitami vidět neustále – možnost bydlení ve vlastní nemovitosti má, troufám si říct, nevyčíslitelnou hodnotu. I proto můžeme pozorovat takové rozdíly mezi cenami zjištěnými a obvyklými.

Dle Orta (2019) si musíme jako odhadci nemovitostí, realitní zprostředkovatelé, developéři nebo znalci uvědomovat, že trh s nemovitostmi se stále mění a vyvíjí. Proto naše představy o vhodné investici nebo případné zkušenosti z let předešlých, již nemusí na současném trhu, a už vůbec na trhu budoucím, platit.

Před vypracováním práce jsem nebyla informována o částce, která zatím byla investována do výstavby. Proto pro mě bylo příjemným překvapením, že cena mnou zjištěná se velice blíží reálné částce, která byla do doby ocenění na stavbu vynaložena.

---

## 5 Závěr

Tato diplomová práce, při jejímž vypracování jsem se zabývala problematikou oceňování nemovitostí, konkrétně pak oceňování rozestavěné stavby, byla členěna do dvou hlavních částí – teoretické a praktické.

První – teoretická – část práce definovala základní pojmy, které je nutné znát, abychom byli schopni správně ocenit specifické nemovitosti. Vypracování této kapitoly mi pomohlo s vyhotovením praktické části práce.

V praktické části u ocenění nemovitosti cenou zjištěnou jsem pracovala hlavně se softwarem Delta-NEM, projektovou dokumentací a informacemi zjištěnými ať už od majitele nemovitosti nebo při místním šetření.

Pro ocenění cenou obvyklou byly stěžejním zdrojem internetové realitní servery, ze kterých jsem přebrala vzorky nemovitostí.

Ocenění rozestavěné stavby bylo v mojí práci provedeno dvěma způsoby. Je však možné ji ocenit také pomocí kombinace způsobu porovnávacího a nákladového. Porovnáním cen již dokončených staveb získáme částku, za kterou by byla podobná stavba prodána v případě celkového dokončení. Od této částky pak odečteme částku, která odpovídá procentuálnímu podílu rozestavěných částí.

Při ocenění nemovitosti nastaly problémy při ocenění pomocí porovnávací metody. Pro cenu obvyklou je nutné mít odpovídající počet srovnatelných subjektů. To bylo ztíženo skutečností, že se jedná o aktuálně rozestavěnou stavbu. Nakonec byly využity tři vzorky, které se podobají mnou oceňované nemovitosti z celé republiky.

U nákladové metody bylo nutné určit procento rozestavěnosti všech prvků stavby. Tato procenta jsem určila na základě místního šetření, při němž jsem byla rovněž informována snoubenkou majitele, v jaké fázi rozestavěnosti různé prvky stavby jsou.

Myslím si, že problémem při prodeji jakékoliv stavby může být to, že ne tak úplně odpovídá požadavkům potenciálních kupců. Každá nemovitost je něčím jedinečná, ať už pozemkem, na kterém stojí, výhledem, materiály, ze kterých byla postavena, vybavením nebo nějakou přidanou hodnotou, kterou může vidět právě potenciální kupec, nebo naopak prodávající. U rozestavěné stavby pak musíme navíc zohlednit i fakt, že stavba ještě není dokončena a bude potřeba počítat s jistým finančním obnosem na její dokončení.

---

## Seznam použité literatury

Seznam klasické literatury:

1. Bradáč, A. (2004) *Úvod do soudního znaleství*. CERM, Brno. ISBN 80-7204-365-X
2. Bradáč, A. a Fiala, J. (1999) *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy), Druhé vydání*. Linde, Praha. ISBN 80-7201-197-9
3. Bradáč, A. et. al. (2008) *Teorie oceňování nemovitostí, Sedmé vydání*. CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-578-5
4. Bradáč, A. et. al. (2009) *Teorie oceňování nemovitostí, Osmé vydání*. CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-630-0
5. Bradáč, A. et. al. (2010) *Soudní znaleství*. CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-704-8
6. Dušek, D. (2010). *Základy oceňování nemovitostí, Třetí vydání*. Oeconomica, Praha. ISBN 978-80-245-1639-4
7. Hajčková, L. (2005) *Rozpočtování ve výstavbě*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0921-0
8. Hanna, N. et. al. (1997) *Pricing*. Přeložil F. Freiberg. MANAGEMENT PRESS, Praha. ISBN 80-85943-34-4
9. Heřman, J. (2005a) *Oceňování majetku*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0967-9
10. Heřman, J. (2005b) *Oceňování nemovitostí*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0947-4
11. Kislíngrová, E. (2001) *Oceňování podniku, Druhé vydání*. C. H. Beck, Praha. ISBN 80-7179-529-1
12. Krejčí, L. (2017) *Rozpočtování staveb, Druhé vydání*. Informační centrum ČKAIT, Praha. ISBN 987-80-87438-97-8
13. Lipovská, H. (2019) *Má to cenu?*. Masarykova univerzita, Brno. ISBN 978-80-210-9250-1
14. Marková, L. (2006) *Ceny ve stavebnictví, průvodce studiem předmětu BV03*. CERM, Brno.
15. Ort, P. (2019) *Analýza realitního trhu*. Leges, Praha. ISBN 978-80-7502-364-3
16. Ort, P. (2005) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Bankovní institut vysoká škola, Praha. ISBN 80-7265-085-8
17. Ort, P. (2007) *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Bankovní institut vysoká škola, Praha. ISBN 978-80-7265-101
18. Ort, P. (2013) *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Leges, Praha. ISBN 978-80-87212-77-9

- 
19. Ryska, M. (2000) *Oceňování nemovitostí*. ČZU v Praze, provozně ekonomický fakulta, Praha. ISBN 80-213-0609-2.
  20. Schram, J. F. (2006) *Real Estate Appraisal*. Rockwell Publishing, Inc., Bellevue. ISBN-10: 1-887051-25-2
  21. Spáčil, J. et. al. (2018) *Věcná práva*. C. H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-711-8
  22. Syruček, V. a Sabotinov V. (2018) *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. C. H. Beck, Praha, ISBN 978-80-7400-701-9
  23. Štefan, R. (2002) *Teorie oceňování nemovitostí – vybrané kapitoly*. Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha. ISBN 80-245-0314-X.
  24. Štefan, R. (2003) *Oceňování nemovitostí*. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0547-9
  25. Ventolo ml., W. L. et. al. (2001) *Fundamentals of Real Estate Appraisal, Osmé vydání*. Dearborn Real Estate Education, Chicago. ISBN 0-7931-4270-9
  26. Zazvonil, Z. (2007) *Odhad hodnoty pozemků, První vydání*. Oeconomica, Praha. ISBN 978-80-245-1211-2
  27. Zazvonil, Z. (2012) *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress, Praha. ISBN 978-80-86929-88-0

#### Seznam legislativy:

1. Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku [*Oceňovací vyhláška*]
2. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů [*Zákon o oceňování majetku*]
3. Zákon č. 183/2006 Sb, zákon o územním plánování a stavebním řádu [*Stavební zákon*]
4. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí [*Katastrální zákon*]
5. Zákon č. 89/2012 Sb., zákon občanský zákoník.

#### Seznam internetových zdrojů:

1. Atlas školství (2021) *Střední školy v Třebíči*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.atlaskolstvi.cz/stredni-skoly?city=394>
2. Česká školní inspekce (2021). *Základní a Mateřská škola Kojetice, okres Třebíč, příspěvková organizace*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://portal.csicr.cz/School/600121909>
3. České dráhy (2021) *Mapa železničních tratí*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.cd.cz/cd-v-regionech/kraj-vysocina/mapa-trati/-6062/>
4. České stavební standardy (nedatováno) *České stavební standardy* [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=2&ID=2>

- 
5. Český statistický úřad (2021), *Vše o území*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=home>
  6. Geoportal (2021) *Silniční a dálniční síť ČR*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://geoportal.rsd.cz/webappbuilder/apps/7/>
  7. Jarský, Č. et al. (2004) *Multimediální učebnice „Příprava a realizace staveb“* [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <http://technologie.fsv.cvut.cz/aitom/podklady/online-priprava-demo/index.html>
  8. Ledvoňová, M. a Pejchal, P. (2019) *Rozpor mezi projektovou dokumentací a skutečným stavem vztaheno k problematice oceňování objektů*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/180488/si-2019-02-ledvovna.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
  9. Mapy.cz (2021) [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
  10. Marečková, M. (2017). *Lidé si častěji nechávají zpětně prověřovat své nemovitosti* [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65846360-lide-si-casteji-nechavaji-zpetne-proverovat-sve-nemovitosti>
  11. Ministerstvo financí ČR (2005) *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)*. [online]. [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
  12. Ministerstvo práce a sociálních věcí (2021) *Nezaměstnanost v obcích od března 2014*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://data.mpsv.cz/web/data/otevrena-data5>
  13. Nahlížení do katastru nemovitostí (2021). [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>
  14. Nemocnice Třebíč (2021) *Lůžková oddělení*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.nem-tr.cz/luzkova-oddeleni/>
  15. Opálková, T. a Cupal, M. (2019). *Vývoj cen nemovitostí od nabídky do uskutečnění transakce*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/156541/09-opalkova.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
  16. Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně (2021) [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: [https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP\\_Public/MainWizard.aspx?culturename=cs](https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/MainWizard.aspx?culturename=cs)
  17. Reality iDNES (2021). *Reality a nemovitosti z celé ČR*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
  18. Sreality (2021) *Reality a nemovitosti z celé ČR*. [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

---

19. Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí (2021) *Slovník VÚGTK*  
[online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: [https://www.vugtk.cz/slovník/3735\\_rozestavena-budova](https://www.vugtk.cz/slovník/3735_rozestavena-budova)

20. Třebíč (2021). [online] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: [www.trebic.cz](http://www.trebic.cz)

Seznam dalších zdrojů:

1. Projektová dokumentace stavby



---

## Seznam obrázků

Obrázek 1.1 - Přesnost stanovení celkových nákladů na pořízení stavby (Zdroj: Hačkajlová, 2005).....	14
Obrázek 1.2 - Srovnání různých definic tržní hodnoty (Zdroj: Dušek, 2010) .....	19
Obrázek 1.3 - průběh opotřebení stavby stanovený lineární metodou (Zdroj: Štefan, 2003) ..	26
Obrázek 2.1 - Lokalita města Třebíč (Zdroj: <a href="http://www.mapy.cz">www.mapy.cz</a> ) .....	28
Obrázek 2.2 - Lokalita města Třebíč, detail (Zdroj: <a href="http://www.mapy.cz">www.mapy.cz</a> ) .....	29
Obrázek 2.3 - Lokalita obce Kojetice (Zdroj: <a href="http://mwww.mapy.cz">mwww.mapy.cz</a> ).....	30
Obrázek 2.4 - Lokalita oceňované nemovitosti (Zdroj: <a href="http://www.mapy.cz">www.mapy.cz</a> ) .....	30
Obrázek 2.5 - Aktuální fotografie stavby (Zdroj: vlastní, 2021) .....	33
Obrázek 2.6 - Náhled parcely v katastru nemovitostí (Zdroj: <a href="http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz">www.nahlizenidokn.cuzk.cz</a> ) ..	34
Obrázek 2.7 - Náhled z katastru nemovitostí (Zdroj: <a href="http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz">www.nahlizenidokn.cuzk.cz</a> ) .....	35
Obrázek 4.1 - Základní cena pozemku (Zdroj: Delta-NEM, 2021) .....	38
Obrázek 4.2 - Index trhu (Zdroj: Delta-NEM, 2021).....	39
Obrázek 4.3 - Index polohy (Zdroj: Delta-NEM, 2021) .....	40
Obrázek 4.4 - Index omezujících vlivů pozemku (Zdroj: Delta-NEM, 2021).....	41
Obrázek 4.5 - Zatřídění typu domu (Zdroj: Delta-NEM, 2021).....	42
Obrázek 4.6 - Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru (Zdroj: Delta-NEM, 2021) .....	42
Obrázek 4.7 – Vybavení domu s procentuálním ohodnocením rozestavěnosti (Zdroj: Delta-NEM, 2021).....	43
Obrázek 4.8 - Výpočet opotřebení a ceny stavby (Zdroj: Delta-NEM, 2021).....	44
Obrázek 4.9 - Ocenění venkovních úprav (Zdroj: Delta-NEM, 2021) .....	44
Obrázek 4.10 - Výpočet ceny obvyklé stavby (Zdroj: Delta-NEM, 2021) .....	50
Obrázek č. 1 - Náhled povodňové mapy (Zdroj: <a href="http://www.riskportal.intermap.cz/">www.riskportal.intermap.cz/</a> ) .....	20
Obrázek č. 2 - Vysvětlivky pojmů (Zdroj: <a href="http://www.riskportal.intermap.cz/">www.riskportal.intermap.cz/</a> ).....	20

---

## Seznam tabulek

Tabulka 1.1 - Stanovení nákladů podle etapy projektu (Zdroj: Krejčí, 2017) .....	12
Tabulka 1.2 - Určení metody ocenění (Zdroj: Ort, 2013) .....	20
Tabulka 4.1 - Stavba č. 1 (Zdroj: vlastní, 2021) .....	46
Tabulka 4.2 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 1 (Zdroj: vlastní, 2021) .....	47
Tabulka 4.3 - Stavba č. 2.....	48
Tabulka 4.4 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 2 (Zdroj: vlastní, 2021) .....	48
Tabulka 4.5 - Stavba č. 3 (Zdroj: vlastní, 2021) .....	49
Tabulka 4.6 - Koeficienty upravující cenu stavby č. 3 (Zdroj: vlastní, 2021) .....	49

---

## Přílohy

# ZNALECKÝ POSUDEK

<b>Číslo položky:</b>	1/2021
<b>Znalec:</b>	Bc. Natálie Jurdová Klučov 78, Klučov 675 52 KKM, 2. ročník PUPNn
<b>Obor/odvětví/specializace:</b>	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
<b>Zadavatel:</b>	Zemědělská fakulta KKM Ing. Denisa Pěkná, Ph.D. Studentská č. p. 13, 370 05 České Budějovice
<b>Předmět:</b>	O ceně zjištěné aktuálně rozestavěného domu v obci Kojetice, okres Třebíč.
<b>Podle stavu ke dni:</b>	17. 3. 2021
<b>Číslo vyhotovení:</b>	1/3
<b>Datum vyhotovení:</b>	1. 4. 2021
<b>Počet stran:</b>	12 stran

---

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Účelem znaleckého posudku je ocenit vybranou nemovitost cenou zjištěnou.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. 3. 2021 za přítomnosti snoubenky majitele nemovitosti.

### 3. Podklady pro vypracování

Výpis z katastru nemovitostí, informace získané při místním šetření, informace z projektové dokumentace a informace od majitele nemovitosti.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina

Obec: Kojetice

Katastrální území: Kojetice na Moravě (667862)

Parcelní číslo, číslo LV, a vlastníci: neuvedeno vzhledem k soukromí majitelů.

### 5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace souhlasí se skutečností.

### 6. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňuje se novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, podsklepením a podkrovím, které bude sloužit k uskladnění věcí. V současnosti ve výstavbě. Podrobný popis je k nahlédnutí v kapitole 2.2.

### 7. Obsah

1. Pozemek – § 4
2. Rodinný dům – § 13
3. Venkovní úpravy – § 18

## B. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03

---

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$$

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

---


$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,929$$

## 1. Pozemky na LV číslo 288 – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Kojetice		
Název okresu	Třebíč		
Základní cena výchozí	ZC <sub>v</sub>	=	891,- Kč/m <sup>2</sup>

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

$$\text{Základní cena pozemku} \quad ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 231,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

$$\text{Index trhu} \quad I_T = 1,030$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

---

5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy	$I_P$	= 0,929
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,957

#### § 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 221,0670 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
	pozemek	822	181 717,07
<b>Pozemky – zjištěná cena</b>			<b>181 717,07 Kč</b>

## 2. Rodinný dům – § 13

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ C
Konstrukce	zděná
Podsklepení	podsklepená
Typ střechy	se sklonitou střechou
Podkroví	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1. NP
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Polohový koeficient $K_5$	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,354

### Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
sklep	3,34 m	71,50 m <sup>2</sup>
1. NP	3,58 m	170,00 m <sup>2</sup>
podkroví	3,84 m	71,50 m <sup>2</sup>
Součet	10,76 m	= 313,00 m <sup>2</sup>

---

## Obestavěný prostor OP

sklep	3,34 × 71,5	=	238,81 m <sup>3</sup>
1. NP	3,58 × 170	=	608,60 m <sup>3</sup>
podkroví	3,84 × 71,5/2	=	137,28 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem		=	984,69 m <sup>3</sup>

## Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	5,40 %	Standardní
2. Zdivo	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha	5,40 %	Standardní
5. Krytina	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

---



---

## Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>

Základní koeficient K <sub>4</sub>		1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K <sub>4</sub>		<u>1,0000</u>

## Ocenění

Základní cena ZC		2 130,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient využití podkroví K <sub>vp</sub>	×	1,0900	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub>	×	1,0000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	×	2,3540	
Základní jednotková cena upravená		<u>4 372,23 Kč/m<sup>3</sup></u>	
<b>Základní cena upravená</b> 984,69 m <sup>3</sup> × 4 372,23 Kč/m <sup>3</sup>			<b>= 4 305 291,16 Kč</b>

## Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení

6. Klempířské konstrukce			
0,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %		+	0,800 %
8. Fasádní omítky			
2,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %		+	2,800 %
9. Vnější obklady			
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %		+	0,500 %
10. Vnitřní obklady			
2,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %		+	2,200 %
11. Schody			
2,30 % / 1,0000 × (100 – 70) %		+	0,690 %
12. Dveře			
3,20 % / 1,0000 × (100 – 60) %		+	1,280 %
16. Vytápění			
5,30 % / 1,0000 × (100 – 40) %		+	3,180 %
17. Elektroinstalace			
4,20 % / 1,0000 × (100 – 80) %		+	0,840 %
19. Rozvod vody			
2,90 % / 1,0000 × (100 – 50) %		+	1,450 %
20. Zdroj teplé vody			

---

1,70 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,700 %	
21. Instalace plynu			
0,50 % / 1,0000 × (100 – 80) %	+	0,100 %	
23. Vybavení kuchyně			
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %	
24. Vnitřní vybavení			
4,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,300 %	
25. Záchod			
0,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,300 %	
26. Ostatní			
4,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,000 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby		=	24,640 %
Úprava ceny 4 305 291,16 Kč × 24,640 %		–	1 060 823,74 Kč
<b>Cena stavby</b>		=	<b>3 244 467,42 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 2 roky		
Předpokládaná další životnost	D = 98 roků		
Opotřebení	S / (S + D) × 100 % = 2,000 %		
Odpočet opotřebení	3 244 467,42 Kč × 2,000 %	–	64 889,35 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení</b>		=	<b>3 179 578,07 Kč</b>

### Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I <sub>T</sub>	=	1,030	
Index polohy	I <sub>P</sub>	=	0,929	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS <sub>N</sub>		=	3 179 578,07 Kč	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>		×	0,957	
<b>Cena stavby</b>	CS = CS <sub>N</sub> × pp	=	<b>3 042 856,21 Kč</b>	
<b>Rodinný dům – zjištěná cena</b>			<b>3 042 856,21 Kč</b>	

---

### 3. Venkovní úpravy – § 18

#### Ocenění

Cena stavby Rodinný dům		3 042 856,21 Kč
Podíl z ceny stavby	×	3,5 %
<b>Cena venkovních úprav</b>	<b>=</b>	<b>106 499,97 Kč</b>
<b>Venkovní úpravy – zjištěná cena</b>		<b>106 499,97 Kč</b>

#### C. Rekapitulace

##### Výsledná cena

1. Pozemek	181 717,07 Kč
2. Rodinný dům	3 042 856,21 Kč
3. Venkovní úpravy	106 499,97 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>3 331 073,25 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>3 331 070,- Kč</b>

#### D. Seznam příloh

1. Aktuální fotografie stavby
  2. Fotky z výstavby
-

---

## 1. Aktuální fotografie stavby





---

## 2. Fotky z výstavby



Znalecká doložka

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 1/2021.

V Klučově, 1. 4. 2021

Katedra krajinného managementu  
Studentská 13, 370 05 České Budějovice  
+420 38 777 1111

---

## A. Porovnávací metoda – stavba

### Seznam porovnávaných objektů

<b>Chodová Planá</b>	
Výchozí cena (VC)	5 990 000,- Kč
Množství (M)	114,00 m <sup>2</sup>
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	0,95
$K_{velikost\ pozemku}$	1,05
$K_{užitná\ plocha\ stavby}$	0,95
$K_{stupeň\ rozestavěnosti}$	1,00
$K_{lokalita}$	0,95
$K_{korekce\ autorkou}$	0,95
Jednotková cena (JC)	44 937,17 Kč
Váha (V)	1,0
<b>Píšť</b>	
Výchozí cena (VC)	5 950 000,- Kč
Množství (M)	120,00 m <sup>2</sup>
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	0,95
$K_{velikost\ pozemku}$	1,05
$K_{užitná\ plocha\ stavby}$	0,95
$K_{stupeň\ rozestavěnosti}$	1,00
$K_{lokalita}$	0,95
$K_{korekce\ autorkou}$	0,95
Jednotková cena (JC)	42 405,23 Kč
Váha (V)	1,0
<b>Nemotice</b>	
Výchozí cena (VC)	5 190 000,- Kč
Množství (M)	96,00 m <sup>2</sup>
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	0,95
$K_{velikost\ pozemku}$	1,15
$K_{užitná\ plocha\ stavby}$	0,85
$K_{stupeň\ rozestavěnosti}$	0,95
$K_{lokalita}$	0,90
$K_{korekce\ autorkou}$	1,00
Jednotková cena (JC)	42 924,24 Kč
Váha (V)	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{redukce\ pramene\ ceny} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{užitná\ plocha\ stavby} \times K_{stupeň\ rozestavěnosti} \times K_{lokalita} \times K_{korekce\ autorkou})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>	42 405,23 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ )	43 422,21 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>	44 937,17 Kč

### Stanovení porovnávací hodnoty

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>		43 422,21 Kč
Plocha užitná	×	143,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	=	6 209 376,03 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>6 209 376,03 Kč</b>



**Obrázek č. 1 - Náhled povodňové mapy (Zdroj: [www.riskportal.intermap.cz/](http://www.riskportal.intermap.cz/))**

#### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se **zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s **nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se **středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s **vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

**Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální)** - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
**Kód parcely** - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

**Obrázek č. 2 - Vysvětlivky pojmů (Zdroj: [www.riskportal.intermap.cz/](http://www.riskportal.intermap.cz/))**