



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 2

Nákladová metoda ocenění podle oceňovací vyhlášky
– výpočet

1. Rodinný dům

Výpočet ceny rodinného domu podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013Sb.				
Rodinný dům – Typ A, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez účelového využití podkroví, se šikmou střechou, kód klasifikace CZ-CC 111				
Základní cena	příloha č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč / m ³	2 290
Koeficient využití podkroví	příloha č. 11 vyhlášky	ppod	–	1,00
Základní cena po 1. úpravě	$ZC = ZC' \times \text{ppod}$	ZC	Kč / m ³	2 290
Obestavěný prostor objektu	z výpočtu	OP	m ³	649,77
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	K5	–	0,90
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky	Ki	–	2,163
Index trhu	příloha č. 3 vyhlášky (tab. 1)	It	–	1,040
Index polohy	příloha č. 3 vyhlášky (tab. 3)	Ip	–	1,070
Koef. úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) $pp = It \times Ip$			–	1,1128
Koeficient vybavení	z výpočtu	K4	–	0,9622
Základní cena upravená bez pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki$	ZCU'	Kč / m ³	4 289,43
Základní cena upravená s pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč / m ³	4 773,28
Rok ocenění				2017
Rok pořízení				2014
Stáří	S	roků		3
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		3,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 787 145
Stupeň dokončení stavby	D	%		100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 787 145
Odpočet na opotřebení	3,00 %	Oo	Kč	-83 614
Cena po odpočtu opotřebení, bez koeficientu pp				2 703 530
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28. 2. 1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu podle § 30 odst. 5 vyhlášky			Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč	2 703 530
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	3 008 489

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi $I_t = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum P_i)$			
Znak		Kvalitativní pásma	
Znak	Název znaku	Popis vybraného pásma	Hodnota
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,04
P2	Vlastnické vztahy	V. Pozemek jehož součástí je stavba	0,00
P3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
P6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	1,00
P8	Poloha obce	VI. Ostatní případ	1,00
P9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost	1,00
			It = 1,040

Poznámka k výpočtu indexu trhu:

Znaky P7 až P9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky; v ostatních případech ocenění je hodnota indexu rovna 1.

Výpočet indexu polohy $I_p = P1 \times (1 + \sum P_i)$			
Znak		Kvalitativní pásma	
Druh a účel stavby na pozemku: Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel			
Znak	Název znaku	Popis vybraného pásma	Hodnota
P1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí	I. Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed obce	0,02
P4	Možnost napojení na inž. Sítě	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě	0,00
P5	Občanská vybavenost	I. V okolí je dostupná obč. vybavenost	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka do 1 000 m	– 0,02
P8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
P9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	III. Průměrná nezaměstnanost	0,00
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
			$I_p =$ 1,070

Koeficient vybavení stavby rodinného domu								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.č.21)	%	Pod.č. (5)×(6)	Koef.	Uprav. podíl (7)×(8)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)×(6)		(7)×(8)
1	Základy včetně zemních prací	Zákl. pasy z prostého betonu, s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,082	100	0,082	1,00	0,082
2	Svislé konstrukce	Obv. zdivo z ker. cihel	S	0,212	100	0,212	1,00	0,212
3	Stropy (podhledy)	SDK podhled	P	0,079	100	0,079	0,46	0,036
4	Zastřešení mimo krytinu	Dřevěné vazníky	S	0,073	100	0,073	1,00	0,073
5	Krytina střechy	Betonová skládaná	S	0,034	100	0,034	1,00	0,034
6	Klempířské konstrukce	TiZn plech	N	0,009	100	0,009	1,54	0,014
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	S	0,058	100	0,058	1,00	0,058
8	Fasádní omítky	Silikátová strukturovaná	S	0,028	100	0,028	1,00	0,028
9	Vnější obklady	–	–	–	–	–	–	0,000
10	Vnitřní obklady	Bežné keramické obklady koupelny, WC, kuchyně	S	0,023	100	0,023	1,00	0,023
11	Schody	–	–	–	–	–	–	0,000
12	Dveře	Dřevěné hladké	S	0,032	100	0,032	1,00	0,032
13	Okna	Dřevěná zdvojená	S	0,052	100	0,052	1,00	0,052
14	Podlahy obytných místností	Dřevěné, ker. dlažba	S	0,022	100	0,022	1,00	0,022
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,010	100	0,010	1,00	0,010
16	Vytápění	Podlahové, plynový kondenzační kotel	S	0,052	100	0,052	1,00	0,052
17	Elektroinstalace	Třífázová	S	0,043	100	0,043	1,00	0,043
18	Bleskosvod	Ano	S	0,006	100	0,006	1,00	0,006
19	Rozvod vody	Plastové rozvody teplé a studené vody	S	0,032	100	0,032	1,00	0,032
20	Zdroj teplé vody	Kombinovaný plynový kondenzační kotel se zásobníkem TV	S	0,019	100	0,019	1,00	0,019
21	Instalace plynu	Rozvod zemního plynu	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
22	Kanalizace	Odpady ze všech hyg. zařízení	S	0,031	100	0,031	1,00	0,031

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.č.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (5)×(6)	(8)	(9) (7)×(8)
23	Vybavení kuchyní	Běžné	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
24	Vnitřní hygienická vybavení	Kompletní hygienické vybavení	S	0,041	100	0,041	1,00	0,041
25	Záchod	Ano, 2 ks	S	0,003	100	0,003	1,00	0,003
26	Ostatní	Vestavné skříně, digestoř, rozvody slaboproudé, krbová kamna	S	0,034	100	0,034	1,00	0,034
27	Konstrukce neuvedené	Zateplení fasády	S	0,015	100	0,015	1,00	0,015
Koeficient vybavení K4						1,000		0,962

Výpočet opotřebení rodinného domu						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení	$(100 \times A \times B) / C$
(1)	(2)	$\frac{(A)}{= (9) / \Sigma(9)}$	(B)	(C)	(B / C)	(D)
1	Základy včetně zemních prací	0,0852	3	150	0,0200	0,1704
2	Svislé konstrukce	0,2203	3	80	0,0375	0,8262
3	Stropy (podhledy)	0,0378	3	80	0,0375	0,1416
4	Zastřešení mimo krytinu	0,0759	3	70	0,0429	0,3251
5	Krytina střechy	0,0353	3	40	0,0750	0,2650
6	Klempířské konstrukce	0,0144	3	40	0,0750	0,1080
7	Vnitřní omítky	0,0603	3	50	0,0600	0,3617
8	Fasádní omítky	0,0291	3	30	0,1000	0,2910
9	Vnější obklady	0,0000	3	–	–	–
10	Vnitřní obklady	0,0239	3	30	0,1000	0,2390
11	Schody	0,0000	3	–	–	–
12	Dveře	0,0333	3	50	0,0600	0,1995
13	Okna	0,0540	3	50	0,0600	0,3243
14	Podlahy obytných místností	0,0229	3	15	0,2000	0,4573
15	Podlahy ostatních místností	0,0104	3	15	0,2000	0,2079
16	Vytápění	0,0540	3	20	0,1500	0,8106
17	Elektroinstalace	0,0447	3	30	0,1000	0,4469
18	Bleskosvod	0,0062	3	30	0,1000	0,0624
19	Rozvod vody	0,0333	3	30	0,1000	0,3326
20	Zdroj teplé vody	0,0197	3	20	0,1500	0,2962
21	Instalace plynu	0,0052	3	30	0,1000	0,0520
22	Kanalizace	0,0322	3	30	0,1000	0,3222
23	Vybavení kuchyní	0,0052	3	15	0,2000	0,1039
24	Vnitřní hygienická vybavení	0,0426	3	30	0,1000	0,4261
25	Záchod	0,0031	3	30	0,1000	0,0312
26	Ostatní	0,0353	3	50	0,0600	0,2120
27	Konstrukce neuvedené	0,0156	3	80	0,0375	0,0585
Opotřebení analytickou metodou (%)						7,07

2. Garáž

Výpočet ceny garáže podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013Sb.				
Garáž – Typ I – nepodsklepená, Typ B – svislá konstrukce zděná, s plochou pultovou střechou neumožňující zřízení podkroví, kód klasifikace CZ-CC 1242				
Základní cena	příloha č. 13 vyhlášky	ZC'	Kč / m ³	1 375
Koeficient využití podkroví	příloha č. 11 vyhlášky	ppod	–	1,00
Základní cena po 1. úpravě	$ZC = ZC' \times \text{ppod}$	ZC	Kč / m ³	1 375
Obestavěný prostor objektu	z výpočtu	OP	m ³	155,24
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky (tab. 1)	K5	–	0,90
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 41 vyhlášky	Ki	–	2,138
Index trhu	příloha č. 3 vyhlášky (tab. 1)	It	–	1,040
Index polohy	příloha č. 3 vyhlášky (tab. 4)	Ip	–	0,832
Koef. úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) $pp = It \times Ip$			–	0,86528
Koeficient vybavení	z výpočtu	K4	–	0,9757
Základní cena upravená bez pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki$	ZCU'	Kč / m ³	2 581,48
Základní cena upravená s pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč / m ³	2 233,71
Rok ocenění				2017
Rok pořízení				2014
Stáří	S	roků	3	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80
Opotřebení		O	%	3,75
Výchozí cena		CN	Kč	400 749
Stupeň dokončení stavby		D	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	400 749
Odpočet na opotřebení	3,75 %	Oo	Kč	-15 028
Cena po odpočtu opotřebení, bez koeficientu pp				385 721
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28. 2. 1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu podle § 30 odst. 5 vyhlášky			Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč	385 721
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	336 358

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi $I_t = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum P_i)$			
Znak		Kvalitativní pásma	
Znak	Název znaku	Popis vybraného pásma	Hodnota
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,04
P2	Vlastnické vztahy	V. Pozemek jehož součástí je stavba	0,00
P3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
P6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	1,00
P8	Poloha obce	VI. Ostatní případ	1,00
P9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost	1,00
			It = 1,040

Poznámka k výpočtu indexu trhu:

Znaky P7 až P9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky; v ostatních případech ocenění je hodnota indexu rovna 1.

Výpočet indexu polohy $I_p = P1 \times (1 + \sum P_i)$			
Znak		Kvalitativní pásma	
Druh a účel stavby na pozemku: Garáže			
Znak	Název znaku	Popis vybraného pásma	Hodnota
P1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
P2	Převažující zástavba v okolí	I. Rezidenční zástavba	0,04
P3	Možnost napojení na inž. síť	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě	0,00
P4	Dopravní dostupnost k pozemku	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
P5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00
P6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
P7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
			Ip = 0,832

Koeficient vybavení stavby garáže								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.č.21)	%	Pod.č. (5)×(6)	Koef.	Uprav. podíl (7)×(8)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)×(6)		(7)×(8)
1	Základy včetně zemních prací	Zákl. pasy z prostého betonu, s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Svislé konstrukce	Obv. zdivo z ker. cihel	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy (podhledy)	SDK podhled	P	0,262	100	0,262	0,73	0,191
4	Zastřešení mimo krytinu	Dřevěný krov pultové střechy	S					
5	Krytina střechy	TiZn plech	N	0,057	100	0,057	1,54	0,088
6	Klempířské konstrukce	TiZn plech	N	0,029	100	0,029	1,54	0,045
7	Úpravy povrchů	Štukové	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Dřevěné	S	0,027	100	0,027	1,00	0,027
9	Okna	Dřevěná zdvojená	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Sekční, plechová, zateplená	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Keramická dlažba	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Třífázová	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
Koeficient vybavení K4						1,000		0,976

Výpočet opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení	$(100 \times A \times B) / C$
(1)	(2)	$\frac{(A)}{= (9) / \Sigma(9)}$	(B)	(C)	(B / C)	(D)
1	Základy včetně zemních prací	0,0635	3	150	0,0200	0,1271
2	Svislé konstrukce	0,3085	3	80	0,0375	1,1569
3	Stropy (podhledy)	0,1960	3	80	0,0375	0,7351
4	Zastřešení mimo krytinu					
5	Krytina střechy	0,0900	3	40	0,0750	0,6747
6	Klempířské konstrukce	0,0458	3	40	0,0750	0,3433
7	Úpravy povrchů	0,0492	3	50	0,0600	0,2952
8	Dveře	0,0277	3	50	0,0600	0,1660
9	Okna	0,0143	3	50	0,0600	0,0861
10	Vrata	0,0697	3	25	0,1200	0,8363
11	Podlahy	0,0738	3	15	0,2000	1,4759
12	Elektroinstalace	0,0615	3	30	0,1000	0,6149
Opotřebení analytickou metodou (%)						6,51