

**ANALÝZA INDEXU KONSTRUKCE A VYBAVENÍ RODINNÝCH DOMŮ  
U POROVNÁVACÍ METODY UVEDENÉ V OCEŇOVACÍCH PŘEDPÍSECH**  
**ANALYSIS OF INDEX OF STRUCTURE AND EQUIPMENT OF FAMILY HOUSES  
FOR COMPARATIVE METHOD SET OUT IN VALUATION REGULATIONS**

**Jiří Karabec<sup>65</sup>**

**ABSTRAKT:**

*Porovnávací metoda dle oceňovacích předpisů je používána od roku 2009 a do současnosti doznala nepatrných změn. Metoda nebyla dosud podrobena hlubší analýze.*

*Článek si klade za cíl analyzovat index konstrukce a vybavení porovnávací metody pro rodinné domy, zaměřit se přitom na jednotlivá kvalitativní pásma a jejich hodnoty. Přírážky a srážky kvalitativních pásem srovnat s ohodnocením konstrukcí a vybavení u nákladové metody uvedené v oceňovacím předpisu.*

*Z provedené analýzy vyplývá, že zásadním faktorem ovlivňujícím cenu rodinného domu jsou svislé konstrukce. Dalšími zásadními faktory jsou vodorovné konstrukce nebo základy, které však u porovnávací metody nejsou hodnoceny. Na stanovenou cenu nemovitosti má rovněž vliv napojení na veřejné sítě, které však srovnávané metody hodnotí rozdílně.*

*Na základě provedené analýzy je rovněž možné navrhnout opatření směřující ke zpřesnění metody stanovování cen nemovitostí porovnávacím způsobem. Navržená opatření by mohla být směřována také autorům oceňovacích předpisů a iniciovat tak úpravu nebo změnu těchto předpisů.*

**ABSTRACT:**

*Comparative method set out in valuation regulations is used since 2009 and the present has undergone minor changes. The method has not been subjected to deeper analysis.*

*Article aims to analyse the index of structure and equipment of comparative methods for family houses, paying particular attention to the individual qualitative zone and their values. Price increases and reductions of qualitative zones compare with valuation of structures and equipment for cost method set out in valuation regulation.*

*The analysis shows that the most fundamental factor affecting the price of a family house are vertical structures. Other fundamental factors are horizontal structures or bases, but for comparative methods are not evaluated. Public connections also affect the set out price of the property, but both methods evaluate them differently.*

*On the basis of the analysis is also possible to propose measures leading to refining comparative method for family houses. The proposed measures could be directed to the authors of valuation regulations and initiate the amendment or change.*

**KLÍČOVÁ SLOVA:**

*Porovnávací metoda, index konstrukce a vybavení, rodinné domy, nákladová metoda, vliv na cenu, kvalitativní pásmo.*

**KEYWORDS:**

*Comparative Method, Index of Structure and Equipment, Family house, Cost Method, the Effect on Price, Quality zone.*

---

<sup>65</sup> Karabec, Jiří, Ing. – Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 244/53, Brno, jiri.karabec@usi.vutbr.cz

## 1 Úvod

Současná podoba metody pro oceňování rodinných domů porovnávacím způsobem (tzv. porovnávací metoda nebo indexová metoda) je v oceňovacích předpisech zavedena od roku 2009 a do roku 2012 doznala nepatrných změn. Oceňovací předpisy se myslí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a vyhláška č. 3/2008 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška), o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, která byla novelizována vyhláškou č. 456/2008 Sb., vyhláškou č. 460/2009 Sb., vyhláškou č. 364/2010 Sb. a vyhláškou č. 387/2011.

Postup stanovení ceny rodinného domu porovnávacím způsobem je v oceňovací vyhlášce popsán v § 26a. Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem se v současné době (2012) stanoví vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru stavby a *indexovanou průměrnou cenou* upravenou *indexem cenového porovnání*. *Index cenového porovnání* se stanoví vynásobením dílčích indexů - *Indexu trhu*  $I_T$ , *Indexu polohy*  $I_P$  a *Indexu konstrukce a vybavení*  $I_V$ . Každý index se skládá z několika znaků a každý znak má až pět kvalitativních pásem. Index je stanoven na základě přiřazení hodnocené nemovitosti do kvalitativního pásma jednotlivých znaků. Kvalitativní pásmo pak definujeme jako rozmezí standardu znaku, které je charakterizováno popisem pásma a jeho hodnotou (případně rozpětím hodnot), jenž vyjadřuje procentuální přírůstek nebo srážku k ceně nemovitosti [5].

Vzhledem ke skutečnosti, že porovnávací metoda je poměrně nová (používá se od roku 2009) a nebyla dosud podrobena hlubší analýze, klade si autor příspěvku za cíl posoudit tuto metodu, zaměřit se při tom na jednotlivá kvalitativní pásma a ověřit, zdali vliv jednotlivých znaků a jejich kvalitativních pásem na stanovovanou cenu je adekvátní a odpovídá skutečnosti.

Cílem tohoto příspěvku je analýza porovnávacího způsobu stanovení ceny rodinných domů se zaměřením na *Index konstrukce a vybavení*. Analýza je provedena na základě srovnání jednotlivých znaků *Indexu konstrukce a vybavení* s postupy ocenění rodinných domů nákladovou metodou. Účelem je specifikovat hodnocené faktory a postupy stanovení přírůstků a srážek, případné rozdíly mezi porovnávací a nákladovou metodou popsat a podrobněji analyzovat. Na základě toho navrhnout úpravy znaků *Indexu konstrukce a vybavení*, které povedou ke zpřesnění postupu stanovení cen rodinných domů porovnávací metodou.

V příspěvku jsou nejprve vyspecifikovány znaky s největším vlivem na konečnou cenu nemovitosti. Následně jsou tyto nejdůležitější znaky podrobněji analyzovány na základě ohodnocení konstrukcí a vybavení nákladovou metodou. Z nákladové metody je odvozen vliv na jednotkovou cenu rodinného domu a z toho vyplývající rozpětí kvalitativních pásem. Z výsledků provedené analýzy je odvozena nová podoba znaku, respektive kvalitativních pásem, a doporučení jak znaky a kvalitativní pásma lépe stanovit a jak je dále zkoumat.

Při komparaci porovnávací a nákladové metody je nutné mít na paměti účel a princip jednotlivých metod. Nákladový způsob představuje pohled ze stavebně technického hlediska. Jedná se především o skutečně vynaložené náklady na stavbu budovy, které jsou přiměřeně snižované o opotřebení [1]. Porovnávací metoda by oproti nákladové metodě měla odrážet situaci na trhu s nemovitostmi. Vyjadřuje tedy současný stav nabídky a poptávky, který nemusí zrovna odpovídat nákladům na stavbu budovy.

## 2 Index konstrukce a vybavení pro rodinné domy

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty *Indexu konstrukce a vybavení* pro rodinné domy jsou pro porovnávací metodu uvedeny v tabulce č. 2 přílohy

č. 20a oceňovací vyhlášky. Index se skládá z 12 znaků, které zohledňují do celkové ceny nemovitosti faktory týkající se konstrukčního řešení, základního i dalšího vybavení, příslušenství, standardu provedení, stáří a stavu rodinného domu. Každý znak je rozdělen na 2 až 5 kvalitativních pásem, které mají různou hodnotu vyjadřující přírážku nebo srážku k základní ceně rodinného domu. Každé kvalitativní pásmo, respektive znak, má různý vliv na konečnou cenu nemovitosti [5].

Celkový vliv znaku na konečnou cenu nemovitosti je u porovnávací metody obtížné zjistit. Za výši vlivu lze považovat hodnoty přírážek/srážek znaků porovnávací metody, které nabývají obvykle hodnot v rozpětí 1 – 10 %, výjimečně i více. Za znak s největším vlivem na cenu se nabízí považovat ten, jehož kvalitativní pásma se nejvíce používají. To lze určit sledováním použití kvalitativních pásem při ocenění několika nemovitostí. Znak, jehož všechna kvalitativní pásma jsou používána nejvíce, lze pak považovat za nejvlivnější.

Výše hodnoty přírážek/srážek znaků porovnávací metody nebo nejvlivnější znaky však nevypovídají o tom, jak velkou část tvoří hodnocená konstrukce nebo vybavení z ceny celé nemovitosti. K tomu, jakou část z ceny nemovitosti tvoří ta která konstrukce, je vhodné využít cenové podíly konstrukcí a vybavení, s kterými se pracuje u nákladové metody. Případně je možné využít cenových ukazatelů ve stavebnictví vydávaných společnostmi RTS, a.s. [3].

Cenové podíly konstrukcí a vybavení jsou u nákladové metody uváděny jako tzv. objemové podíly, které jsou pro rodinné domy uvedeny v tabulce č. 3 přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky [5]. Objemové podíly jsou odlišeny podle toho, je-li rodinný dům podsklepený nebo nepodsklepený a s jedním nebo s dvěma nadzemními podlažimi. Pro základní srovnání je možné uvést pouze průměrný podíl z jednotlivých typů.

Podle cenových podílů konstrukcí a vybavení mají nejvyšší podíl na cenu nemovitosti svislé konstrukce (přes 20 %). Významný podíl má i skupina přípojek – voda, kanalizace, elektro a plyn - celkem 10 % z celkové ceny. Necelých 10 % zaujímají vodorovné konstrukce. Základy a zemní práce tvoří v průměru přes 6 % celkové ceny. Dalšími významnějšími konstrukcemi a vybavením jsou výplně otvorů, střešní konstrukce a omítky. Ostatní konstrukce a vybavení mají podíl na celkové ceně menší než 3 % (v součtu méně než 40 % celkové ceny), patří mezi ně např. vybavení kuchyní, schodiště, obklady atd. Ačkoliv jim nejsou u porovnávací metody vyčleněny zvláštní znaky a kvalitativní pásma, lze jejich stav promítnout do ceny prostřednictvím souhrnného znaku *Kritérium jinde neuvedené*.

## **2.1 Provedení a tloušťka obvodových stěn**

Ač na první pohled tyto dva znaky budí dojem, že spolu příliš nesouvisí, při srovnání s nákladovou metodou dle oceňovacích předpisů toto spojení dává smysl. U nákladové metody není tloušťka zdiva hodnocena zvlášť, ale je již zahrnuta ve standardu konstrukce obvodového zdiva. Například standardní zděné zdivo odpovídá takovému zdivu, které má tepelně izolační schopnosti klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm (tepelný odpor 0,550 m<sup>2</sup>K/W [4]). Podobně lze tloušťku obvodových stěn zakomponovat ke konkrétním konstrukčním systémům u porovnávací metody a není tedy potřeba znak č. 3 *Tloušťka obvodových stěn* u *Indexu konstrukce a vybavení* uvažovat.

### **2.1.1 Kvalitativní pásma a jejich hodnoty u porovnávací metody**

Znak č. 2 *Provedení obvodových stěn* zohledňuje materiálové složení obvodových stěn a skládá se z pěti kvalitativních pásem, které nabývají hodnot od -0,08 pro zdivo smíšené a kamenné nebo na bázi dřevní hmoty nezateplené, přes 0,04 pro stavby zateplené a dřevostavby, až po 0,10 pro stavby ekologické, nízkoenergetické a pasivní. Za standard (tzn. bez přírážky/srážky) je považován rodinný dům z cihelného nebo tvárniceového zdiva.

Začlenění se provede podle převažující obvodové konstrukce nadzemního podlaží. Nelze-li ji při více druzích určit, pak se pro výpočet použije hodnota konstrukce příslušející kvalitativnímu pásmu nejvyššího čísla z vyskytujících se druhů konstrukcí [5].

Znak č. 3 *Tloušťka obvodových stěn* může nabývat na základě tří kvalitativních pásem hodnot -0,02 pro stěny tloušťky méně jak 45 cm, 0 pro stěny pro stěny tloušťky 45 cm a 0,03 pro stěny tloušťky více jak 45 cm [5].

### **2.1.2 Hodnocení znaku u nákladové metody**

Jak již bylo zmíněno výše, znak *Provedení obvodových stěn* má podle cenových podílů nákladové metody největší vliv na cenu nemovitosti. Tvoří přes 20 % všech nákladů na konstrukce a vybavení. Je proto potřeba věnovat velkou pozornost při posuzování a stanovování kvalitativních pásem a jejich hodnot u tohoto znaku tak, aby byly zahrnuty všechny vlivy a faktory, které tento znak ovlivňují.

U ocenění rodinných domů nákladovým způsobem je provedení obvodových stěn zohledněno na základě typu nemovitosti (příloha č. 6 vyhlášky, tabulka základních cen v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru). Typ nemovitosti je určen podle čtyř charakteristik – typu střechy, počtu podlaží, podsklepení a konstrukce stavby. Ke každému typu nemovitosti je přiřazena jiná základní cena. Dále je provedení obvodových stěn zohledněno v rámci koeficientu K4 – *Koeficient vybavení stavby*, kde se hodnotí standard provedení obvodových stěn.

### **2.1.3 Srovnání znaku u nákladové a porovnávací metody**

Z analýzy rozdílů hodnocení obvodových stěn u porovnávací a nákladové metody, kterou autor publikoval v roce 2011 [2], vyplývají hodnoty kvalitativních pásem podle nákladové metody.

S rodinným domem s obvodovým zdívkem ze železobetonu se setkáme ojediněle. Pokud by se už jednalo o rodinný dům s železobetonovým konstrukčním systémem (montovaným nebo monolitickým), jeho výplňové zdivo by bylo s největší pravděpodobností tvořeno buď cihelnými nebo tvárniceovými bloky se standardními tepelně technickými vlastnostmi anebo s přidanou izolační vrstvou jako nadstandardní provedení. Zařazení do kvalitativního pásma by pak odpovídalo použité výplňové konstrukci. Do II. kvalitativního pásma je tudíž nepřesné zařazovat obvodové konstrukce rodinných domů. Jedná se pravděpodobně o pozůstatek kvalitativního pásma, které se dříve používalo pro oceňování bytů v panelových domech. Z výše uvedených důvodů není s II. kvalitativním pásmem *Typ 2 – Železobetonová nezateplená* v analýze dále uvažováno.

V tabulce č. 1 je uvedeno srovnání přírážek/srážek za konstrukce obvodového zdiva u porovnávací metody a nákladové metody, které jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce.

**Tabulka č. 1 – Srovnání znaku Provedení obvodových stěn rodinných domů u porovnávací a nákladové metody. [2]**

**Table No. 1 – Comparison of character Type of external walls of family houses in the comparison and cost methods. [2]**

Porovnávací metoda Znak Provedení obvodových stěn		Nákladová metoda Koeficient K4, položka Svislé konstrukce	
Kvalitativní pásmo	Hodnota	Přirážka / srážka	Konstrukce a provedení
Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08	-0,220 -0,115 -0,089	Dřevěná kce v PP Zděná kce v PP Dřevěná kce ve SP
Typ 2 - Železobetonová nezateplená	-0,01	-0,031 -0,084	ŽB monolitická kce v PP ŽB montovaná kce v PP
Typ 3 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	0	0	Zděná kce ve SP
Typ 4 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04	0,043	Dřevěná kce v NP
Typ 5 - Ekologické stavby, nízkooenergetické a pasivní domy atd.	0,10	0,115	Zděná kce v NP

Vysvětlivky: kce v PP – konstrukce v podstandardním provedení  
 kce ve SP – konstrukce ve standardním provedení  
 kce v NP – konstrukce v nadstandardním provedení  
 ŽB – železobetonová konstrukce

V tabulce jsou na levé straně uvedena kvalitativní pásma a jejich hodnoty pro znak č. 2 *Provedení obvodových stěn* z porovnávací metody (po vynásobení 100 v %). Na pravé straně jsou přirážky a srážky za jednotlivé konstrukce a jejich provedení z nákladové metody (způsob jejich stanovení je uveden v článku [2]). Jako etalon je u obou metod považováno cihelné zdivo.

Do prvního kvalitativního pásma, které sráží cenu nemovitosti o 8 %, spadají obvodové stěny na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo ze zdiva smíšeného nebo kamenného. U nákladové metody je tato srážka necelých 9 % u dřevěné konstrukce a přes 11 % u zděné konstrukce. Pokud by se jednalo o dřevěnou konstrukci v podstandardním provedení, činí tato srážka u nákladové metody přes 20 %. Z tohoto srovnání je patrné, že by prvnímu kvalitativnímu pásmu odpovídala srážka minimálně 10 %. Případné vyšší srážky je pak vhodné promítnout do konečné ceny v rámci znaku *Kritérium jinde neuvedené* a uvést k tomu patřičné odůvodnění.

Třetí kvalitativní pásmo je bráno jako etalon, tedy jakýsi standard, neboť jeho přirážka/srážka je 0. U nákladové metody tomuto kvalitativnímu pásmu odpovídá zděná konstrukce ve standardním provedení, která je v tabulce II přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky [5] popsána jako „zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm“, což odpovídá tepelnému odporu 0,550 m<sup>2</sup>K/W [4]. K tomu jsou i srovnány další konstrukce a provedení obvodových stěn nákladové metody. Popsané provedení však neodpovídá současným požadavkům kladeným na tepelně-izolační vlastnosti rodinných domů a je otázkou, zda za etalon (standard) v budoucnu neuvažovat konstrukce vyhovující současným požadavkům.

V rámci nákladové metody odpovídají čtvrtému kvalitativnímu pásmu dřevěné konstrukce obvodových stěn v nadstandardním provedení (tedy se zateplením). Domnívám se, že přirážce 4 % rovněž odpovídá i zateplená zděná konstrukce. U nákladové metody by se zateplená

zděná konstrukce obvodových stěn zařadila do nadstandardu a konečná cena nemovitosti by tím pádem byla o více než 11 % vyšší, což pravděpodobně neodpovídá realitě. Hodnota přírážky čtvrtého kvalitativního pásma by si zasloužila podrobnější zkoumání. Výši přírážky by bylo možné stanovit například srovnáním rozpočtových nákladů na jednotku obvodové stěny u různých konstrukčních systémů.

Do pátého kvalitativního pásma jsou zařazeny konstrukce obvodových stěn ekologických staveb, nízkoenergetických domů a pasivních domů. Pojem ekologická stavba není v současnosti nikde definován a většinou si každý pod tímto pojmem představuje něco jiného. V normě ČSN 73 0540 Tepelná ochrana budov [4] jsou nízkoenergetické domy charakterizovány jako budovy s roční měrnou potřebou tepla na vytápění nepřesahující 50 kWh/(m<sup>2</sup>.rok) a pasivní domy jako budovy s roční měrnou potřebou tepla na vytápění nepřesahující 15 kWh/(m<sup>2</sup>.rok). Dosažení těchto hodnot úzce souvisí s typem konstrukce obvodových stěn. Ke stanovení toho, zda při ocenění rodinného domu patří určitá konstrukce obvodové stěny do 5. kvalitativního pásma, je potřeba posoudit, vykazuje-li tepelně-technické vlastnosti vyhovující daným parametrům, případně tyto parametry na základě znalostí a zkušeností posuzovatele odhadnout. U nákladové metody by zděná konstrukce obvodových stěn nízkoenergetických a pasivních domů jistě patřila do nadstandardu a konečná cena nemovitosti by tím pádem byla o více než 11 % vyšší, což ve skutečnosti může být vzhledem k nákladům na obvodové stěny nízkoenergetických a pasivních domů i mnohem více. Případné vyšší přírážky je pak vhodné promítnout do konečné ceny v rámci znaku *Kritérium jinde neuvedené* a uvést k tomu patřičné odůvodnění.

Tloušťka obvodových stěn je u nákladové metody již zahrnuta do jednotlivých základních cen a nelze určit, jak tloušťka obvodových stěn ovlivňuje konečnou cenu nemovitosti. Je patrné, že ostré hranice intervalu tloušťky stěny a nelineární přechod jednotlivých kvalitativních pásem znaku tloušťka obvodových stěn u porovnávací metody vnáší do stanovení ceny rodinného domu značnou nepřesnost a proto není s tímto znakem v návrhu dále uvažováno.

#### **2.1.4 Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot**

Z tabulky č. 1 a z výše uvedených úvah lze naformulovat nová kvalitativní pásma a jejich hodnoty, které zohledňují náklady na zhotovení, životnost a tepelně izolační vlastnosti konstrukce.

**Tabulka č. 2 – Nový znak Provedení obvodových stěn.**

**Table No. 2 – New character of External walls.**

Znak: Provedení obvodových stěn	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
Typ 1 - Dřevostavby nebo zdivo smíšené bez zateplení	-0,08
Typ 2 - Zdivo z pálených cihel tl. 45 cm a podobné	0
Typ 3 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
Typ 4 - Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10

Navržená kvalitativní pásma rovněž lépe odpovídají zastoupení jednotlivých konstrukcí obvodových stěn v praxi. Jsou zde zastoupeny obvodové konstrukce rodinných domů, s kterými se lze nejčastěji setkat. Méně časté a nestandardní konstrukce nebo konstrukce výrazně snižující/zvyšující cenu nemovitosti, které nepostihnou kvalitativní znaky a jejich

přirážky a srážky, je potřeba zohlednit v rámci znaku Kritérium jinde neuvedené. Pro zařazení nestandardní konstrukce a určení odpovídající hodnoty přirážky nebo srážky může posloužit právě tabulka č. 1.

Určitě by bylo rovněž přínosné porovnat mezi sebou současné moderní konstrukční systémy obvodových stěn z hlediska jejich finanční a konstrukční náročnosti, životnosti a tepelně-izolačních vlastností a následně je zařadit do kvalitativních pásem znaku provedení obvodových stěn porovnávací metody.

## **2.2 Podlažnost**

Znak č. 4 *Podlažnost* zohledňuje počet podlaží rodinného domu a jejich velikost. Podlažností se pro účely oceňovací vyhlášky rozumí podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží (dále jen NP). U jednopodlažních rodinných domů (bez podkroví a bez podzemního podlaží - suterénu) je výsledek podílu roven 1. U dvoupodlažních domů, kdy je zastavěná plocha 2. NP stejná jako 1. NP, je výsledek podílu roven 2 [5].

### **2.2.1 Kvalitativní pásma a jejich hodnoty u porovnávací metody**

Znak se skládá ze tří kvalitativních pásem, které nabývají hodnoty 0 pro výsledek podílů celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1. NP větší než 2, hodnoty 0,01 pro výsledek podílu větší jak 1 do 2 včetně a hodnoty 0,02 pro výsledek podílu roven 1. To znamená, že etalonem jsou velké rodinné domy se dvěma NP. Jednotková cena jednopodlažních bungalovů je o 2 % vyšší. [5]

### **2.2.2 Hodnocení znaku u nákladové metody**

Podlažnost, respektive počet podlaží, jsou u nákladové metody stejně jako u předchozího znaku zohledněny v ceně rodinného domu dle typu nemovitosti, který je určen podle čtyř charakteristik – typu střechy, počtu podlaží, podsklepení a konstrukce stavby. Ke každému typu nemovitosti je přiřazena jiná základní cena. Základní ceny jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tabulka č. 3 – Základní ceny v Kč za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů (příloha č. 6 oceňovací vyhlášky) [5].**

**Table No. 3 – Basic prices in CZK per 1 m<sup>3</sup> of enclosed space of family houses (Appendix No. 6 Valuation Decree) [5].**

Rodinný dům se šikmou nebo strmou střechou	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s 1 NP		se 2 NP		s 1 NP		se 2 NP	
Konstrukce	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>
Zděná	A	2 290	B	1 975	C	2 130	D	1 900
Železobetonová monolitická	E	2 495	F	2 140	G	2 340	H	2 065
Železobetonová montovaná	CH	2 390	I	2 050	J	2 235	K	1 975
Dřevěná	L	2 080	M	1 780	N	1 925	O	1 705

Rodinný dům s plochou střechou	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s 1 NP		se 2 NP		s 1 NP		se 2 NP	
Konstrukce	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>	Typ	Cena Kč/m <sup>3</sup>
Zděná	A	2 495	B	2 150	C	2 320	D	2 070
Železobetonová monolitická	E	2 720	F	2 330	G	2 550	H	2 250
Železobetonová montovaná	CH	2 605	I	2 235	J	2 435	K	2 150
Dřevěná	L	2 280	M	2 000	N	2 125	O	1 905

Při srovnání základních cen rodinných domů zjistíme, že cena 1 m<sup>3</sup> nepodsklepeného rodinného domu s 1 nadzemním podlažím je v průměru o 16 % nižší než cena nepodsklepeného rodinného domu se 2 nadzemními podlažními. U podsklepených rodinných domů je tento rozdíl necelých 13 %.



### 2.2.3 Srovnání znaku u nákladové a porovnávací metody

Srovnání vlivu podlažnosti u jednotlivých metod je pro lepší názornost provedeno na vzorovém rodinném domě s plochou střechou, kdy podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží a zastavěné plochy 1.NP je upravován změnou počtu podlaží a možností podsklepení. Jako etalon, ke kterému jsou přirovnávány další typy rodinných domů, je uvažován podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními, u kterého je zjevné, že jeho podlažnost je větší než 2 a u porovnávací metody spadá do kvalitativního pásma I. Pro kvalitativní pásma II. jsou pro názornost zvoleny 2 typy rodinných domů, jejichž podlažnost je v intervalu od 1 do 2 včetně. Jedná se o rodinný dům nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a rodinný dům podsklepený s jedním nadzemním podlažím. Pro kvalitativní pásma III. je uvažován nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím. Výsledné rozdíly v jednotkové ceně rodinného domu jsou uvedeny průměrem za všechny uvedené konstrukce stavby v následující tabulce.

**Tabulka č. 4 – Srovnání znaku Podlažnost u porovnávací a nákladové metody.**

**Table No. 4 – Comparison of the character Floor level for comparison and cost methods.**

Porovnávací metoda Znak Podlažnost		Nákladová metoda		
Kvalitativní pásma	Hodnota	Hodnota	Varianta rodinného domu	Podlažnost
I. Hodnota větší než 2	0	0	podsklepený, s 2 NP	< 2
II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01	0,0409	nepodsklepený, s 2 NP	= 2
		0,1255	podsklepený, s 1 NP	< 1 a > 2
III. Hodnota 1	0,02	0,2057	nepodsklepený, s 1 NP	= 1

V tabulce jsou na levé straně uvedena kvalitativní pásma a jejich hodnoty pro znak č. 4 *Podlažnost* z porovnávací metody (po vynásobení 100 v %). Na pravé straně jsou hodnoty přírůžek za jednotlivé varianty rodinných domů stanovené na základě analýzy základních cen nákladové metody z přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky.

Ze srovnání znaku č. 4 *Podlažnost* u porovnávací metody s vlivem počtu podlaží na jednotkovou cenu rodinného domu u nákladové metody, které je uvedeno v tabulce, je na první pohled patrné, že hodnota přírůžek se liší v jednom řádu. Základní cena nepodsklepeného rodinného domu s jedním nadzemním podlažím je oproti podsklepenému rodinnému domu s dvěma nadzemními podlažními podle nákladové metody vyšší o 20 % na rozdíl od porovnávací metody, kdy tento rozdíl činí 2 %. Podobně je tomu i u kvalitativního pásma II., kdy rozdíl u nákladové metody je necelých 13 %, kdežto u porovnávací metody 1 %. Pokud srovnáme základní cenu podsklepeného a nepodsklepeného rodinného domu s dvěma nadzemními podlažními, tak základní cena nepodsklepeného bude podle nákladové metody o 4 % vyšší než jednotková cena rodinného domu podsklepeného.

Můžeme tedy říci, že hodnota kvalitativního pásma II. je u porovnávací metody 0,01 (tedy přírůžka 1 %). U nákladové metody je tato hodnota 0,13 (přírůžka 13 %), pokud je podlažnost rodinného domu v intervalu od 1 do 2, nebo hodnota 0,04 (přírůžka 4 %), pokud je podlažnost

rovna 2. Hodnota kvalitativního pásma III. je u porovnávací metody 0,02 (přirážka 2 %). U nákladové metody je tato hodnota 0,21 (přirážka 21 %).

Z analýzy vlivu počtu podlaží na základní cenu rodinného domu je patrné, že u nákladové metody má počet podlaží mnohem větší vliv na cenu nemovitosti, než je tomu u porovnávací metody. Určení přirážky podle podlažnosti rodinného domu, jak to stanovuje porovnávací metoda, je velmi nepřesné. Zahrnuje totiž faktory, které cenu nemovitosti ovlivňují rozdílně. Jedná se především o existenci podsklepení a velikost sklepa, o existenci podkroví a jeho účelného využití a o počet nadzemních podlaží.

Cena podsklepeného rodinného domu na rozdíl od nepodsklepeného zahrnuje náklady na vybudování sklepa (zemní práce, základová konstrukce, obvodové zdivo, schody). Část těchto nákladů lze považovat za fixní (s velikostí sklepa se nemění), zbylou část tvoří náklady, které se s velikostí sklepa mění přímo úměrně. To znamená, že velikost sklepních prostor je započtena v obestavěném prostoru rodinného domu, kterou se násobí základní cena. Je pak logické, že základní cena za m<sup>3</sup> rodinného domu nepodsklepeného je vyšší než podsklepeného. Pro rodinné domy s 1 NP činí u nákladové metody tento rozdíl v průměru 7 %, u RD s 2 NP je to v průměru 3,9 %.

Cena za m<sup>3</sup> rodinného domu je rozdílná dle typu zastřešení. Pokud bereme v úvahu dva základní typy zastřešení, plochá a šikmá střecha, cena za m<sup>3</sup> rodinného domu se šikmou střechou je nižší než s plochou střechou, protože do ceny rodinného domu se šikmou střechou je započítán prázdný prostor vytvořený zastřešením. U nákladové metody činí tento rozdíl v základní ceně v průměru 8,5 %. U rodinných domů se šikmou střechou je dále nutné uvažovat vliv velikosti podkroví, které je v ceně rodinného domu dle porovnávací metody zahrnuto v rámci obestavěného prostoru. Cena však nezohledňuje, je-li podkroví přístupné, je-li využitelné nebo obyvatelné. Zřízení využitelného podkroví obnáší další náklady, které by měly být zohledněny v ceně rodinného domu. Nákladová metoda náklady na účelové využití podkroví zohledňuje koeficientem, kterým se vynásobí základní cena. U rodinných domů s jedním nadzemním podlažím je tento koeficient:

- 1,05 pro podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží,
- 1,09 pro podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží,
- 1,12 pro podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.

U rodinných domů se dvěma nadzemními podlažními je tento koeficient nižší, neboť náklady na účelové využití podkroví jsou rozpočítány do dvou podlaží:

- 1,04 pro podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží,
- 1,075 pro podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží,
- 1,10 pro podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.

Využitelné podkroví může představovat rovněž konkurenční výhodu a zvýšené preference u kupujících, což se rovněž odrazí v ceně nemovitosti. Vliv tohoto jevu je potřeba dále prozkoumat. Nabízí se např. srovnání cen za m<sup>3</sup> rodinných domů s podkrovím a bez podkroví a z tohoto rozdílu pak stanovit odpovídající přirážky nebo srážky.

Počet podlaží je do ceny rodinného domu u porovnávací metody rovněž zahrnut v rámci obestavěného prostoru. Srovnání provedené v předchozím bodě ukázalo, že počet podlaží ovlivňuje cenu rodinného domu u nákladové metody mnohem více než u porovnávací metody. Základní cena nepodsklepeného rodinného domu s 1 NP je u nákladové metody v průměru o 14 % vyšší než u rodinných domů se 2 NP. U podsklepených rodinných domů činí tento rozdíl 11 %. Je rovněž možné, že do tohoto jevu vstupuje i vliv zvýšené preference kupujících k jednopodlažním nebo dvoupodlažním rodinným domům. Přesnější hodnotu

přirážky nebo srážky bychom získali srovnáním cen za m<sup>3</sup> rodinných domů s jedním nadzemním podlažím a se dvěma nadzemními podlažními např. z realitní inzerce.

## 2.2.4 Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot

Všechny faktory, které souvisejí s počtem podlaží a podlahovou plochou jednotlivých podlaží, je velmi obtížné skloubit do jednoho znaku, protože ovlivňují cenu nemovitosti rozdílně. Rozdělení všech faktorů na jednotlivé znaky rovněž nepřidá na jednoduchosti a přehlednosti. Ideálem se jeví spojení vlivu počtu podlaží a existence podsklepení do jednoho znaku – *Podlaží a podsklepení*, protože výše hodnoty srážky je vázána na počet podlaží. Vliv zastřešení a využití podkroví je vhodné spojit do druhého znaku – *Podkroví*, protože vliv zastřešení je s počtem podlaží konstantní a využití podkroví se s počtem podlaží mění jen nepatrně. Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot u obou znaků jsou uvedeny v následujících tabulkách.

**Tabulka č. 5 – Nový znak Podlaží a podsklepení.**

**Table No. 5 – New character Floor and basement.**

Znak: <b>Podlaží a podsklepení</b>	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
1 NP, bez podsklepení	0
1 NP, s podsklepením	-0,07
2 NP, bez podsklepení	-0,14
2 NP, s podsklepením	-0,17

**Tabulka č. 6 – Nový znak Podkroví.**

**Table No. 6 – New character Attics.**

Znak: <b>Podkroví</b>	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
Plochá střecha	0
Šikmá střecha	-0,09
Šikmá střecha, účelově využitě podkroví do 1/3 podlahové plochy 1.NP	-0,04
Šikmá střecha, účelově využitě podkroví do 2/3 podlahové plochy 1.NP	0
Šikmá střecha, účelově využitě podkroví nad 2/3 podlahové plochy 1.NP	0,02

Navržené znaky, kvalitativní pásma a jejich hodnoty vycházejí z nákladové metody pro rodinné domy a zohledňují skutečně vynaložené náklady na stavbu rodinného domu. To však nemusí odpovídat situaci na trhu s nemovitostmi. Pro přesnější určení kvalitativních pásem a

jejich hodnot by bylo vhodné analyzovat navržené znaky společně s prodejními cenami rodinných domů realizovanými na trhu s nemovitostmi.

### **2.3 Napojení na veřejné sítě**

Znak č. 5 *Napojení na veřejné sítě* u porovnávací metody promítá do ceny rodinného domu způsob jeho odkanalizování, dostupnost pitné vody, připojení elektrické energie a plynu. Zahrnuje jak vnitřní rozvody, tak i venkovní přípojky (viz § 26a odst. 4 oceňovací vyhlášky) [5].

#### **2.3.1 Kvalitativní pásma a jejich hodnoty u porovnávací metody**

Znak č. 5 se skládá z pěti kvalitativních pásem, které nabývají hodnot -0,10 pro rodinný dům bez přípojek nebo pouze s přípojkou elektrické energie, hodnoty 0 pro rodinný dům s přípojkou elektro, vody a odkanalizováním rodinného domu do žumpy nebo septiku, a hodnoty 0,08 pro rodinný dům s přípojkou elektro, vody, kanalizace a plynu [5].

#### **2.3.2 Hodnocení znaku u nákladové metody**

U nákladové metody jsou vnitřní rozvody přípojek hodnoceny v rámci koeficientu K4 – *Koeficient vybavení stavby*, kde se hodnotí u položky 17 *Elektroinstalace*, položky 19 *Rozvod vody*, položky 21 *Instalace plynu* a položky 22 *Kanalizace*. V hodnocení tohoto vybavení se uvádí existence, případně standard provedení přípojek. Všechny čtyři položky představují dohromady 10 % z celkové ceny podle cenových podílů.

Na rozdíl od porovnávací metody je nutné cenu venkovních přípojek rodinných domů u nákladové metody stanovit samostatně v rámci Venkovních úprav (§ 10 oceňovací vyhlášky). Nákladová metoda umožňuje stanovit ceny venkovních přípojek dvěma způsoby. Buď stanovit cenu každé přípojky zvlášť nákladově podle § 10 odst. 1 oceňovací vyhlášky, nebo zjednodušeným způsobem, kdy venkovní úpravy tvoří 3,5 až 5,0 % z ceny rodinného domu (§ 10 odst. 2 oceňovací vyhlášky). Ocenění každé přípojky zvlášť je pochopitelně mnohem přesnější, zjednodušený způsob nám však umožňuje cenu přípojek podle okolností odhadnout.

Jestliže vnitřní přípojky tvoří u nákladové metody 10 % celkové ceny a venkovní přípojky minimálně dalších 3,5 %, celkem tvoří přípojky podle nákladové metody 13,5 %.

#### **2.3.3 Srovnání znaku u nákladové a porovnávací metody**

Pro srovnání přípojek u nákladové a porovnávací metody je potřeba skloubit vnitřní rozvody přípojek a venkovních přípojek, což je provedeno tím, že k jednotlivým kvalitativním pásmům porovnávací metody přiřadíme různá provedení rozvodů vnitřních přípojek a odhadem i adekvátní rozsah venkovních přípojek.

Jako etalon, ke kterému jsou přirovnávány další možnosti provedení přípojek, je uvažován rodinný dům s přípojkou elektro, vody a odkanalizováním do žumpy nebo septiku. Venkovní přípojky představují podle zjednodušené metody dolní hranici rozpětí, tedy 3,5 % z ceny nemovitosti. Takové složení přípojek odpovídá u porovnávací metody kvalitativnímu pásmu III., které má hodnotu 0.

V rámci znaku č.5 *Napojení na veřejné sítě* porovnávací metody odpovídá prvnímu kvalitativnímu pásmu rodinný dům bez přípojek, případně pouze s přípojkou elektrické energie. Tomu u nákladové metody odpovídá stav, pokud u koeficientu K4 (*Koeficient vybavení stavby*) neuvažujeme položky - 17 *Elektroinstalace*, 19 *Rozvod vody*, 21 *Instalace plynu* a 22 *Kanalizace*. To má za následek, že konečná cena rodinného domu je oproti etalonu o 10 % nižší. V případě, kdy položku 17 *Elektroinstalace* uvažujeme v podstandardním

provedení, je konečná cena rodinného domu oproti etalonu o 8,3 % nižší. Pokud uvažujeme, že venkovní přípojky uvedených sítí rovněž u rodinného domu neexistují, cena rodinného domu je podle zjednodušené metody stanovení venkovních úprav oproti etalonu o 3,5 % nižší. Celkem je tedy srážka prvního kvalitativního pásma podle nákladové metody 13,5 %.

Druhému kvalitativnímu pásmu odpovídá rodinný dům s přípojkou elektrické energie a vlastní studnou na pozemku. Tomu u nákladové metody odpovídá, pokud u koeficientu K4 uvažujeme položku 17 Elektroinstalace ve standardním provedení, položku 19 Rozvod vody v podstandardním provedení a položky 21 Instalace plynu a 22 Kanalizace neuvažujeme. V takovém případě je konečná cena rodinného domu oproti etalonu v průměru o 4,7 % nižší. Náklady na venkovní přípojku elektro a studnu podle odborného odhadu odpovídají dolní hranici rozmezí zjednodušené metody stanovení venkovních úprav (§ 10, odst. 2 oceňovací vyhlášky), což je stejné jako u etalonu.

Čtvrtému kvalitativnímu pásmu odpovídá rodinný dům s přípojkou elektrické energie a vody a s napojením na veřejnou kanalizaci nebo s domovní čistírnou. Tomu u nákladové metody odpovídá, pokud u koeficientu K4 uvažujeme položky 17 Elektroinstalace, 19 Rozvod vody a 22 Kanalizace ve standardním provedení a položku 21 Instalace plynu neuvažujeme. V takovém případě je konečná cena rodinného domu stejná jako u etalonu. Náklady na venkovní přípojky jsou vlivem kanalizace nepatrně vyšší než u etalonu. Navýšení podle odborného odhadu činí 1 %.

Pátému kvalitativnímu pásmu odpovídá rodinný dům s přípojkou elektrické energie, vody a plynu a s napojením na veřejnou kanalizaci. Tomu u nákladové metody odpovídá stav, pokud u koeficientu K4 uvažujeme položky 17 *Elektroinstalace*, 19 *Rozvod vody*, 21 *Instalace plynu* a 22 *Kanalizace* ve standardním provedení. V takovém případě je konečná cena rodinného domu v průměru o 0,3 % vyšší než u etalonu. Pokud bychom uvažovali vnitřní rozvody přípojek v nadstandardním provedení (položky koeficientu K4 číslo 17, 19, 21 a 22), konečná cena rodinného domu by byla oproti etalonu v průměru o 5,9 % vyšší. Náklady na venkovní přípojky jsou oproti etalonu vlivem napojení na kanalizaci a přípojky plynu vyšší než u etalonu. Navýšení podle odborného odhadu činí cca 1,5 %.

**Tabulka č. 7 – Srovnání znaku *Napojení na veřejné sítě porovnávací metody s nákladovou metodou.***

**Table No. 7 – Comparison of character *Connection to public network of the comparison method with the cost method.***

Porovnávací metoda Znak Napojení na veřejné sítě		Nákladová metoda			
Kvalitativní pásmo	Hodnota	Hodnota celkem	Vnější přípojky	Vnitřní rozvody	Koeficient K4 položky číslo 17, 19, 21 a 22
I. Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10	-0,135	-0,035	-0,100	Vše chybí
		-0,118	-0,035	-0,083	Elektroinstalace v podstandardu
II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05	-0,047	0,000	-0,047	Elektroinstalace ve standardu, voda v podstandardu
III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00	0,000	0,000	0,000	Vše standard, plyn chybí
IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04	0,010	0,010	0,000	Vše standard, plyn chybí
V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08	0,018	0,015	0,003	Vše standard
		0,074	0,015	0,059	Vše nadstandard

Ve výše uvedeném tabelárním srovnání znaku č. 5 *Napojení na veřejné sítě* porovnávací metody s nákladovou metodou jsou na levé straně uvedeny kvalitativní pásma a jejich hodnoty (přirážky a srážky, po vynásobení 100 jsou v %). Ke každému kvalitativnímu pásmu jsou pak přiřazeny ekvivalentní konfigurace přípojek podle nákladové metody, které se skládají z vnitřních rozvodů (koeficient K4) a vnějších přípojek (zjednodušený způsob ocenění venkovních úprav nákladovou metodou dle § 10, odst. 2 pro rodinné domy). Ve sloupci celkem jsou uvedeny hodnoty přirážek/srážek jednotlivých ekvivalentních konfigurací přípojek podle nákladové metody (po vynásobení 100 jsou v %).

U prvního a druhého kvalitativního pásma jsou hodnoty srážek poměrně shodné. V prvním kvalitativním pásmu jsou srážky za chybějící přípojky u nákladové metody nepatrně vyšší. V druhém kvalitativním pásmu jsou srážky u nákladové metody celkem stejné. Je zde však na zváženu, zda je vhodné u tohoto kvalitativního pásma uvažovat vnitřní rozvody vody a zda jsou náklady na vybudování studny ekvivalentní paušální procentuální přirážce zjednodušené metody určení ceny venkovních úprav.

Ve čtvrtém a pátém kvalitativním pásmu jsou přírážky u nákladové metody markantně nižší. Mezi třetím a čtvrtým pásmem je rozdíl pouze 1 %, který je možné zanedbat. Z popisu obou pásem je zjevné, že si jsou velmi podobná, po stránce nákladů totožná. Hodnota pátého kvalitativního pásma u porovnávací metody je podle nákladové metody nedosažitelná. Obtížně si lze představit, že by rozvody sítí byly všechny v nadstandardním provedení, protože popis standardů v příloze č. 6 oceňovací vyhlášky lepší provedení těchto rozvodů neumožňuje nebo se prakticky nevyskytuje. Instalace plynu představuje 0,5 % cenového podílu všech konstrukcí a vybavení rodinného domu a je proto nereálné, aby instalace plynu zvýšila cenu nemovitosti o 8 %, jak to předpokládá porovnávací metoda. Reálnější je přírážka do 2 %, kterou udává nákladová metoda.

### **2.3.4 Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot**

Z poznatků získaných na základě analýzy znaku č. 5 *Připojení na veřejné síť* porovnávací metody s nákladovou metodou je možné naformulovat nová kvalitativní pásma a jejich hodnoty, které lépe zohledňují vliv připojení rodinného domu a provedení rozvodů na jeho konečnou cenu.

*Tabulka č. 8 – Nový znak Napojení na veřejné síť.*

*Table No. 8 – New character Connection to public network.*

Znak: Napojení na veřejné síť	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
I. Bez přípojek	-0,13
II. Přípojka elektro	-0,06
III. Přípojka elektrické energie a vody	-0,03
IV. Přípojka elektrické energie a vody a odkanalizování RD	0
V. Přípojka elektrické energie, vody, kanalizace a plynu	0,02

U nově navrhovaného znaku č. 5 *Napojení na veřejné síť* je zachováno pět kvalitativních pásem, které nabývají hodnot od -0,13 pro rodinné domy bez přípojek na veřejné síť až po 0,02 pro rodinné domy s přípojkou elektrické energie, vody, kanalizace a plynu. Nulovou hodnotu nabývá kvalitativní pásmo IV., do kterého jsou zařazeny rodinné domy s přípojkou elektrické energie a vody a s odkanalizováním. Navrhované hodnoty kvalitativních pásem jsou odvozené podle nákladové metody pro rodinné domy a zohledňují skutečně vynaložené náklady na vybudování přípojek a rozvodů sítí rodinného domu.

Rozvody dalších sítí v rodinném domě, jako jsou slaboproudé rozvody, bezdrátové síť, rozvody užitkové vody apod. je možné zahrnout do ceny rodinného domu v rámci znaku č. 12 *Kritérium jinde neuvedené*.

### **2.4 Způsob vytápění**

Znak č. 6 *Způsob vytápění stavby* u porovnávací metody upravuje cenu rodinného domu podle způsobu vytápění (lokální, etážové a ústřední) a druhu vytápění (tuhá paliva, plyn, solární apod.) [5].

#### **2.4.1 Kvalitativní pásma a jejich hodnoty u porovnávací metody**

Znak se skládá z pěti kvalitativních pásem, které nabývají hodnot od -0,08 až po 0,10. Nejnižší hodnotu má první kvalitativní pásmo, do kterého patří rodinné domy s lokálním vytápěním na tuhá paliva. Do druhého kvalitativního pásma se řadí rodinné domy s lokálním vytápěním na elektřinu nebo na plyn. Kvalitativní pásmo má hodnotu -0,04. Třetí kvalitativní pásmo má hodnotu 0 a patří do něj rodinné domy s ústředním nebo etážovým způsobem vytápěním, případně s vytápěním dálkovým. Ve čtvrtém kvalitativním pásmu s hodnotou 0,05 jsou zařazeny rodinné domy, kde převažuje vytápění podlahové nebo teplovzdušné. Páté kvalitativní pásmo nabývá hodnot od 0,06 do 0,10 a je určeno pro rodinné domy s ostatními druhy vytápění – např. solární, tepelná čerpadla, stěnové vytápění [5]. Hodnota kvalitativního pásma se určí odborným odhadem v uvedené rozsahu podle konkrétní technologie.

#### **2.4.2 Hodnocení znaku u nákladové metody**

U nákladové metody je způsob vytápění posuzován v rámci koeficientu K4 – *Koeficient vybavení stavby*, kde se hodnotí u položky 16 *Vytápění*. Vytápění tvoří podle cenových podílů v průměru 5 % z ceny všech konstrukcí a vybavení hodnocených nákladovou metodou. Za standardní provedení je považováno ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii. Lokální vytápění je považováno za podstandard. Naopak podlahové, stěnové, teplovzdušné vytápění, případně solární vytápění nebo tepelná čerpadla jsou považovány za nadstandard.

Pokud v rodinném domě vytápění zcela chybí, sníží se jeho cena oproti standardu podle nákladové metody o 4,8 %. Cena rodinného domu s vytápěním v podstandardním provedení (lokální vytápění) je oproti standardu o 2,2 % nižší. Vytápění rodinného domu v nadstandardním provedení zvyšuje jeho cenu oproti standardu o 7,4 %.

#### **2.4.3 Srovnání znaku u nákladové a porovnávací metody**

Hodnoty kvalitativních pásem znaku č. 6 *Způsoby vytápění stavby* porovnávací metody dosahují odlišného rozpětí, než jaké připouští nákladová metoda.

U porovnávací metody dosahuje nejmenší hodnoty kvalitativní pásmo I. (srážka 8 %), do kterého spadají rodinné domy s lokálním vytápěním na tuhá paliva. U nákladové metody je nejnižší cena za rodinný dům s chybějícím vytápěním. Jeho cena je oproti standardu nižší o 4,8 %. Z toho vyplývá, že srážky 8 % nelze u znaku podle nákladové metody vůbec dosáhnout.

U porovnávací metody dosahuje nejvyšší hodnoty kvalitativní pásmo V. (přirážka až 10 %), do kterého spadají rodinné domy se stěnovým, solárním vytápěním nebo s tepelným čerpadlem. U nákladové metody je nejvyšší cena za rodinný dům s vytápěním v nadstandardním provedení, jehož cena je oproti standardu vyšší o 7,4 %. Nákladová metoda umožňuje náklady na dražší systémy vytápění přičíst k ceně rodinného domu jako samostatně vyrozpočtovanou položku, takže procentuální cenový rozdíl vzhledem ke standardu může být i vyšší.

Za nadstandardní provedení vytápění u nákladové metody lze považovat i vytápění rodinných domů spadajících do IV. kvalitativního pásma tohoto znaku. Přirážka kvalitativního pásma činí 5 % a je tedy vzhledem k přirážce u nákladové metody o 2,4 procentního bodu nižší.

Za podstandardní provedení vytápění u nákladové metody lze považovat vytápění rodinných domů spadajících do II. kvalitativního pásma tohoto znaku. Srážka kvalitativního pásma činí 4 %. U nákladové metody činí cenový rozdíl mezi standardním a podstandardním provedením vytápění v průměru pouze 2,2 %.

Srovnání přirážek a srážek u porovnávací a nákladové metody je uvedeno v tabulce č. 9.



**Tabulka č. 9 – Srovnání znaku Způsob vytápění stavby porovnávací metody s nákladovou metodou.**

**Table No. 9 – Comparison of character Type of heating of the building of the comparison method with the cost method.**

Porovnávací metoda Znak Způsob vytápění stavby		Nákladová metoda	
Kvalitativní pásmo	Hodnota	Hodnota	Koeficient K4 položka číslo 16 <i>Vytápění</i>
I. Lokální na tuhá paliva	-0,08	-0,048	Chybějící konstrukce/vybavení
II. Lokální vytápění el. nebo plynem	-0,04	-0,022	Podstandardní provedení
III. Ústřední, etážové, dálkové	0	0	Standardní provedení
IV. Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05	0,074	Nadstandardní provedení
V. Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10		

Na levé straně tabulky jsou uvedena kvalitativní pásma a jejich hodnoty (přirážky a srážky, po vynásobení 100 jsou v %). Ke každému kvalitativnímu pásmu je pak přiřazen ekvivalentní standard provedení vytápění a hodnota přirážky/srážky podle nákladové metody.

#### **2.4.4 Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot**

Z poznatků získaných na základě analýzy znaku č. 6 *Způsob vytápění stavby* s nákladovou metodou je možné naformulovat nová kvalitativní pásma a jejich hodnoty, které lépe zohledňují vliv způsobu vytápění rodinného domu na jeho konečnou cenu.

**Tabulka č. 10 – Nový znak Způsob vytápění stavby.**

**Table No. 10 – New character Type of heating of the building.**

Znak: Způsob vytápění stavby	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
I. Bez vytápění	-0,05
II. Lokální vytápění	-0,02
III. Ústřední nebo etážové vytápění	0
IV. Podlahové, stěnové, teplovzdušné vytápění	0,07
V. Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla)	0,08 až 0,10

Nová hranice pro nejvyšší srážky je posunuta z -0,08 na -0,05, jak to připouští nákladová metoda. Vyšší srážka by mohla být vzata v úvahu, pouze pokud by se ukázalo, že rodinný dům by vlivem neexistence vytápění nikdo za stanovenou cenu nekoupil a cena by musela být snížena. Speciální systémy vytápění, které nejsou zahrnuty v kvalitativních pásmech a jejichž vliv na cenu rodinného domu je mnohem vyšší, je možné zahrnout do ceny rodinného domu v rámci znaku *Kritérium jinde neuvedené*.

Pokud by se v rodinném domě vyskytovalo více druhů vytápění z různých kvalitativních pásem, pak se pro výpočet použije nejvyšší hodnota z příslušných kvalitativních pásem.

Navržené hodnoty kvalitativních pásem jsou odvozeny z nákladové metody. Zohledňují tak do konečné ceny nemovitosti náklady na pořízení určitého druhu vytápění. Pro přesnější stanovení jednotlivých kvalitativních pásem by bylo vhodné zvolit takový postup a metody, které by do ceny rodinného domu promítly i finanční nároky na provoz topných systémů a náklady na palivo. Tyto faktory určitě ovlivňují i preference účastníků trhu s nemovitostmi, především kupující.

## **2.5 Základní příslušenství v rodinném domě**

Základním příslušenstvím se pro účely oceňovací vyhlášky rozumí koupelna (vana nebo sprchovací kout, umyvadlo) a splachovací záchod. Znak do ceny rodinného domu promítá provedení základního příslušenství.

### **2.5.1 Kvalitativní pásma a jejich hodnoty u porovnávací metody**

Znak č. 7 se skládá z pěti kvalitativních pásem, které nabývají hodnot -0,10 až po 0,10. První kvalitativní pásmo, do kterého spadají rodinné domy bez základního příslušenství nebo pouze se suchým záchodem nebo chemickým WC, má hodnotu -0,10. Druhé kvalitativní pásmo, do kterého spadají rodinné domy s pouze částečným základním vybavením ve stavbě nebo úplně v podstandardním provedení a nebo mimo rodinný dům, má hodnotu -0,05. Třetí kvalitativní pásmo má hodnotu 0 a patří do něj rodinné domy s úplným základním vybavením standardního provedení (vana nebo sprcha, umyvadlo, záchod). Ve čtvrtém kvalitativním pásmu s hodnotou 0,05 jsou zařazeny rodinné domy s úplným základním příslušenstvím v nadstandardním provedení nebo více základního příslušenství ve standardním provedení,

případně s prádelnou. Páté kvalitativní pásmo nabývá hodnot do 0,06 až do 0,010 a je určeno pro rodinné domy, které mají více základních příslušenství nadstandardního provedení [5]. Hodnota kvalitativního pásma se určí odborným odhadem v uvedené intervalu podle konkrétního rozsahu a provedení.

### **2.5.2 Hodnocení znaku u nákladové metody**

U nákladové metody je základní příslušenství hodnoceno v rámci koeficientu K4 – *Koeficient vybavení stavby*, kde se hodnotí u položky 24 - *Vnitřní hygienické vybavení* a položky 25 - *Záchod*. Základní příslušenství tvoří podle cenových podílů v průměru necelých 5 % z ceny všech konstrukcí a vybavení hodnocených nákladovou metodou. Za standardní provedení je u položky 24 - *Vnitřní hygienické vybavení* považována ocelová vana, umyvadlo, popřípadě sprchový kout. U položky 25 - *Záchod* je za standard brán standardní splachovací záchod. U obou položek je standard totožný s kvalitativním pásmem III u porovnávací metody. Pokud v rodinném domě základní vybavení zcela chybí, sníží se jeho cena oproti standardu podle nákladové metody o 5 %. Cena rodinného domu se základním vybavením v podstandardním provedení je oproti standardu o 2,7 % nižší. Základní vybavení v nadstandardním provedení zvyšuje cenu rodinného domu oproti standardu o 2,7 %.

### **2.5.3 Srovnání znaku u nákladové a porovnávací metody**

Hodnoty kvalitativních pásem znaku č. 7 *Základní příslušenství v Rodinném domě* porovnávací metody dosahují odlišného rozpětí, než jaké připouští nákladová metoda.

U porovnávací metody dosahuje nejmenší hodnoty kvalitativní pásmo I. (srážka 10 %), do kterého spadají rodinné domy bez základního příslušenství (nebo pouze se suchým záchodem nebo chemickým WC). U nákladové metody je cena takového rodinného domu oproti standardu nižší o 5 %, z čehož vyplývá, že srážky 10 % nelze u znaku podle nákladové metody vůbec dosáhnout.

U porovnávací metody dosahuje nejvyšší hodnoty kvalitativní pásmo V. (přirážka až 10 %), do kterého spadají rodinné domy s více příslušenstvím nadstandardního provedení. U nákladové metody je cena takového rodinného domu oproti standardu vyšší o 2,7 %. Nákladová metoda umožňuje náklady na dražší základní příslušenství přičíst k ceně rodinného domu jako samostatně vypočítanou položku, takže procentuální cenový rozdíl vzhledem ke standardu může být i vyšší.

Za nadstandardní provedení základního příslušenství u nákladové metody lze považovat i rodinné domy spadající do IV. kvalitativního pásma tohoto znaku. Přirážka kvalitativního pásma činí 5 % a je tedy vzhledem k přirážce u nákladové metody o 2,3 procentního bodu vyšší.

Za podstandardní provedení základního příslušenství u nákladové metody lze považovat i rodinné domy spadající do II. kvalitativního pásma tohoto znaku. Srážka kvalitativního pásma činí 5 %. U nákladové metody činí cenový rozdíl mezi standardním a podstandardním provedením vytápění v průměru pouze 2,7 %.

Srovnání přirážek a srážek u porovnávací a nákladové metody je uvedeno tabelárně níže.

**Tabulka č. 11 – Srovnání znaku Základní příslušenství v rodinném domě porovnávací metody s nákladovou metodou.**

**Table No. 11 – Comparison of character The basic equipment in a family house of the comparison method with the cost method.**

Porovnávací metoda	Nákladová metoda
--------------------	------------------

Znak Základní příslušenství v rodinném domě			
Kvalitativní pásmo	Hodnota	Hodnota	Koeficient K4 položka číslo 24 a 25
I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10	-0,050	Chybějící konstrukce/vybavení
II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05	-0,027	Podstandardní provedení
III. Úplné - standardní provedení (vana nebo sprcha, umyvadlo, záchod)	0	0	Standardní provedení
IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05	0,027	Nadstandardní provedení
V. Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10		

Na levé straně tabulky č. 11 jsou uvedena kvalitativní pásma a jejich hodnoty (přirážky a srážky, po vynásobení 100 jsou v %). Ke každému kvalitativnímu pásmu je pak přiřazen ekvivalentní standard provedení základního příslušenství a hodnota přirážky/srážky podle nákladové metody.

#### **2.5.4 Návrh kvalitativních pásem a jejich hodnot**

Z poznatků získaných na základě analýzy znaku č. 7 *Základní příslušenství v rodinném domě* s nákladovou metodou je možné naformulovat nová kvalitativní pásma a jejich hodnoty, které lépe zohledňují vliv způsobu vytápění rodinného domu na jeho konečnou cenu.

**Tabulka č. 12 – Nový znak Základní příslušenství.**

**Table No. 12 – New character Basic equipment.**

Znak: <b>Základní příslušenství</b>	
Kvalitativní pásmo	Hodnota
I. Bez základního příslušenství	-0,05
II. Základní příslušenství v podstandardním provedení	-0,03
III. Vana nebo sprcha, umyvadlo, záchod ve standardním provedení	0
IV. Základní příslušenství v nadstandardním provedení	0,03

No7vá hranice pro nejvyšší srážky je posunuta z -0,10 na -0,05, jak to připouští nákladová metoda. Vyšší srážka by mohla být vzata v úvahu, pouze pokud by se ukázalo, že rodinný dům bez základního vybavení by nikdo za stanovenou cenu nekoupil. Více základního příslušenství v nadstandardním provedení, které není zahrnuto v kvalitativních pásmech a jeho vliv na cenu rodinného domu je mnohem vyšší, je možné zahrnout do ceny rodinného domu v rámci znaku *Kritérium jinde neuvedené*.

Navržené hodnoty kvalitativních pásem jsou odvozeny z nákladové metody. Zohledňují tak do konečné ceny nemovitosti náklady na pořízení základního příslušenství. Pro přesnější stanovení jednotlivých kvalitativních pásem by bylo vhodné posoudit, zda znak č. 7 *Základní příslušenství RD* neovlivňují i preference účastníků trhu s nemovitostmi, především kupující.

### 3 Závěr

V příspěvku je analyzováno šest zásadních znaků *Indexu konstrukce a vybavení* porovnávací metody uvedené v § 26a oceňovací vyhlášky [5]. Analýza znaků byla provedena na základě ohodnocení konstrukcí a vybavení nákladovou metodou. Dále jsou uvedeny zásadní rozdíly v ocenění jednotlivých konstrukcí a vybavení rodinných domů, které vznikají u obou metod. Na základě analýzy znaků byla navržena přesnější kvalitativní pásma a jejich hodnoty, která ve většině případů odpovídají finančním nákladům na zhotovení jednotlivých konstrukcí nebo pořízení vybavení rodinného domu.

Z provedeného srovnání porovnávací a nákladové metody se jako nejkomplicovanější jeví stanovení kvalitativních pásem a především jejich hodnot u znaku č. 2 *Provedení obvodových stěn*. Analýza poukázala na problematické zařazení rodinných domů s obvodovými stěnami na bázi dřeva. Jako problematické se také jeví zařazování moderních konstrukčních systémů obvodových stěn rodinných domů do kvalitativních pásem. Z analýzy rovněž vyplynulo, že by bylo vhodné posuzovat jednotlivé konstrukční systémy obvodových stěn z hlediska jejich finanční a konstrukční náročnosti, životnosti a tepelně izolačních vlastností a na základě toho i stanovit nová kvalitativní pásma znaku *Provedení obvodových stěn*.

Hodnoty kvalitativních pásem znaku č. 4 *Podlažnost* podle provedené analýzy vykazují značný nesoulad. Přírážky a srážky jsou totiž podle nákladové metody až desetinásobně větší. Na základě srovnání s nákladovou metodou byl tento znak rozdělen na dva. Jeden zohledňuje do ceny rodinného domu počet podlaží a podsklepení rodinného domu a druhý zohledňuje využití podkroví.

Ve většině případů jsou hodnoty přírážek/srážek kvalitativních pásem jednotlivých znaků podle nákladové metody větší než podle metody porovnávací. Pouze u znaku č. 6 *Způsob vytápění stavby* je tomu naopak.

Nově navržené hodnoty kvalitativních pásem jsou odvozeny z nákladové metody, která do konečné ceny rodinného domu promítá náklady na pořízení určitého druhu konstrukce nebo vybavení. To však nemusí odpovídat situaci na trhu s nemovitostmi. Pro přesnější určení kvalitativních pásem a jejich hodnot by bylo vhodné analyzovat navržené znaky společně s prodejními cenami rodinných domů realizovanými na trhu s nemovitostmi.

### 4 Literatura

[9] BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

- [10] KARABEC, J.: *Konstrukce obvodových stěn rodinných domů u porovnávací metody*. In Sborník anotací konference Junior Forensic Science Brno 2011. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2011. s. 17-17. ISBN: 978-80-214-4276- 4.
- [11] RTS, a.s.: *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2011*, přístupné online na [www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2011.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2011.html).
- [12] ČSN 73 0540-2 (730540) *Tepelná ochrana budov*. Praha: Český normalizační institut, 2011. 56 s.
- [13] *Vyhláška č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění novely č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. (oceňovací vyhláška)*.