

Obsah

1	Nové trendy v oceňování staveb (Renáta Schneiderová Heralová).....	6
1.1	Trend 1 – udržitelnost.....	6
1.1.1	Trh s udržitelnými nemovitostmi.....	7
1.1.2	Přidaná hodnota udržitelných nemovitostí.....	8
1.1.3	Tržní hodnota udržitelných nemovitostí.....	8
1.1.4	Porovnávací metoda.....	9
1.1.5	Výnosová metoda.....	10
1.1.6	Nákladová metoda.....	11
1.2	Trend 2 – náklady životního cyklu.....	12
1.2.1	Struktura nákladů životního cyklu.....	12
1.3	Závěr.....	14
2	Vývoj cen nemovitostí a jeho disparity (Jiří Aron).....	16
2.1	Úvod.....	16
2.2	Metodika.....	16
2.2.1	System určování cen nemovitostí.....	16
2.2.2	Zdroje dat a jejich frekvence.....	16
2.2.3	Sledované hodnoty a parametry.....	16
2.2.4	Druhy nemovitostí.....	17
2.3	Přehled cenového vývoje nemovitostí v letech 2007-2009.....	17
2.4	Vyhodnocení vývoje cen nemovitostí.....	35
2.4.1	Cíle vyhodnocení.....	35
2.4.2	Vývoj cen rodinných domů v rámci ČR.....	36
2.4.3	Vývoj cen bytů v jednotlivých regionech ČR.....	36
2.4.4	Vývoj cen bytových domů v jednotlivých regionech ČR.....	36
2.4.5	Vývoj cen garáží v jednotlivých regionech ČR.....	37
2.4.6	Vývoj cen stavebních pozemků v jednotlivých regionech ČR.....	37
2.5	Disparity ve frekvenci prodejů dle regionů.....	37
2.6	Závěr.....	37
3	Rezidenční trh v České republice (Pavčina Rödlová).....	39
3.1	Bytový fond v České republice.....	39
3.1.1	Bytový fond dle vlastnictví.....	40
3.1.2	Specifika pražského bytového fondu.....	40
3.2	Rezidenční trh – nabídka.....	41
3.2.1	Zahajované a dokončované byty.....	41
3.2.2	Struktura dokončených bytů.....	44
3.2.3	Regionální rozdíly ve výstavbě bytů.....	45
3.2.4	Dispozice, konstrukce a další faktory.....	46
3.3	Rezidenční development.....	47
3.3.1	Doba prodeje.....	48
3.3.2	Segmenty.....	49
3.4	Ceny pozemků pro developerské projekty.....	50
3.5	Prodej versus pronájem.....	51

3.6	Poptávka po rezidenčních nemovitostech.....	51
3.6.1	Praha.....	52
3.6.2	Ostatní regiony	52
3.7	Dostupnost bydlení.....	53
3.8	Ceny rezidenčních nemovitostí	54
3.8.1	Praha.....	57
3.8.2	Ceny novostaveb	59
3.8.3	Budoucí vývoj	60
3.9	Závěr.....	60
4	Prognostický model vývoje cen bytů (David Opočenský)	64
4.1	Úvod	64
4.1.1	Hypotézy	64
4.1.2	Cíle	64
4.1.3	Uživatelé.....	64
4.1.4	Postup řešení	65
4.2	Analýza vývoje cenové hladiny nabídkových cen bytových jednotek.....	65
4.2.1	Databáze	65
4.2.2	Sledované lokality	66
4.2.3	Výstupy z databáze.....	66
4.3	Základní specifikace cenotvorných kritérií	68
4.3.1	Kritéria regionálně-lokálního charakteru	68
4.3.2	Kritéria s globálním významem	69
4.4	Zhodnocení výstupů v kontextu cenotvorných kritérií.....	72
4.5	Zamýšlený systém vstupů a výstupů prognostického modelu.....	73
4.6	Závěr.....	73
5	Regionální rozdíly v cenách nájmu a deregulace v ČR (Radka Vašíčková)	76
5.1	Nájemné bydlení.....	76
5.2	Deregulace nájemného	80
5.3	Závěr.....	82
6	Tržní hodnota industriálních nemovitostí (Jiří Volf)	83
6.1	Úvod	83
6.2	Průmyslové nemovitosti v ČR.....	84
6.2.1	Specifika trhu	84
6.3	Náklady životního cyklu.....	85
6.4	Oceňování průmyslových nemovitostí a působící vlivy.....	86
6.4.1	Výnosová metoda.....	86
6.4.2	Míra kapitalizace průmyslových nemovitostí v ČR.....	87
6.5	Případová studie: vliv jakosti podlah na celkovou hodnotu nemovitosti	88
6.5.1	Realizovaný projekt haly a její rozpočet	88
6.5.2	Výpočet vlivu jakosti podlahy na tržní hodnotu nemovitosti	89
6.6	Závěr.....	90
7	Podklady pro oceňování staveb (Jan Zábran)	91
7.1	Cenové soustavy	91

7.1.1	Přehled dostupných cenových soustav	91
7.2	Oceňovací podklady	92
7.2.1	Rozpočtové ukazatele.....	93
7.2.2	Agregované položky	93
7.2.3	Položky jednotkových cen stavebních prací	94
7.2.4	Kalkulační podklady	95
7.3	Modernizace rozpočtových ukazatelů	95
7.3.1	Současná situace na trhu s oceňovacími podklady.....	95
7.3.2	Nedostatky dnešních systémů rozpočtových ukazatelů	96
7.4	Závěr	97
8	Oceňování dopravních staveb (Dana Měšťanová).....	98
8.1	Oceňovací soustava pro dopravní stavby	98
8.1.1	Systém ASPE	98
8.1.2	Systém BRZ	99
8.1.3	Porovnání systémů	99
8.1.4	Současné použití obou systémů.....	100
8.2	Volba způsobu ocenění.....	100
8.3	Nabídkové ceny	101
8.4	Postup sestavení nabídky stavební firmou.....	101
8.5	Veřejné zakázky na dopravní stavby	102
8.5.1	Soutěže s velkou účastí konkurenčních stavebních firem	102
8.5.2	Odkládání výstavby a rozhodování při výstavbě dálničního objektu.....	102
8.6	Závěr	103
9	Informační systém o cenách stavebních zakázek.....	104
9.1	Stávající stav systému.....	104
9.2	Navrhované doplnění systému.....	105
9.3	Závěr	106
10	Anotace	110
10.1	Anotace v českém jazyce.....	110
10.2	Anotace v anglickém jazyce	111
11	Seznam tabulek	112
12	Seznam obrázků	112
13	Seznam grafů	113