

Obsah

1	Úvodem	6
1.1	Podklady, obvyklá cena	6
1.2	Analýzy trhu	7
1.3	Veřejné zakázky	8
2	Obvyklá cena	9
2.1	Definice obvyklé ceny	9
2.2	Oceňovací principy	9
2.2.1	Nákladový přístup	10
2.2.2	Porovnávací přístup	10
2.2.3	Výnosový přístup	11
2.3	Nákladový princip při stanovení obvyklé ceny	11
2.3.1	Základní rozpočtové náklady	12
2.3.2	Vedlejší rozpočtové náklady	13
2.3.3	Cenové soustavy	15
2.3.4	Cenová soustava ÚRS Praha, a.s.	16
2.4	Case study: Obvyklá cena mostu	17
2.4.1	Volba metody ocenění	18
2.4.2	Postup stanovení obvyklé ceny	19
2.5	Závěr k obvyklé ceně	21
3	Model vývoje cen stavebních pozemků	23
3.1	Úvod do problematiky sledování vývoje cen stavebních pozemků	23
3.1.1	Půda jako vzácný statek	23
3.1.2	Hodnota, užitek, cena	23
3.1.3	Půda z hlediska ekonomického	24
3.1.4	Model vývoje cen stavebních pozemků a vstupní parametry pro jeho sestavení	25
3.2	Specifikace parametrů	25
3.2.1	Popisné ukazatele	26
3.2.2	Makroekonomické ukazatele	26
3.2.3	Ukazatele odvozené z metodiky oceňování pozemků	27
3.2.4	Významné investice v regionu	28
3.3	Schéma modelu pro vývoj cen stavebních pozemků	28
3.4	Závěr k modelu vývoje cen pozemků	29

4	Vývoj rezidenčního trhu v Praze.....	30
4.1	Specifika pražského rezidenčního trhu	30
4.1.1	Vývoj poptávky	30
4.1.2	Vývoj nabídky	31
4.2	Rezidenční development v Praze	33
4.3	Cenový vývoj	34
4.4	Závěr k vývoji rezidenčního trhu v Praze	35
5	Model vývoje cen rezidenčních nemovitostí	37
5.1	Širší souvislosti modelů z pohledu ekonomické teorie	37
5.2	Index opakovaných prodejů a Hedonický index.....	39
5.2.1	Index opakovaných prodejů (Repeat-Sales Price Index)	39
5.2.2	Hedonický cenový index	40
5.3	Model cen rezidenčních nemovitostí	41
5.4	Závěr k modelu vývoje cen rezidenčních nemovitostí.....	43
6	Mapování a hodnocení vývoje tržních cen nemovitostí	45
6.1	Rozbor problému.....	45
6.2	Představení softwaru EVAL	46
6.2.1	A. Modul pro sběr a stažení internetových odkazů	46
6.2.2	B. Modul pro export dat	48
6.2.3	C. Modul pro filtrování dat.....	49
6.2.4	D. Modul pro vyhodnocení dat.....	50
6.2.5	E. Modul pro tvorbu specializovaných cenových map	51
6.3	Příklady výstupů softwaru EVAL.....	52
7	Prognóza nákladů na opravu a údržbu mostních objektů	56
7.1	Mostní konstrukce	56
7.1.1	Statistika mostních objektů v Jihočeském kraji.....	57
7.1.2	Základní údaje mostů.....	57
7.1.3	Funkční díly a cyklus údržby	58
7.1.4	Rozpočtové náklady	59
7.1.5	Ekonomické vyhodnocení mostů: SO 225, SO 230	60
7.1.6	Vyhodnocení řešených mostních objektů.....	63
7.2	Závěr k nákladům na opravu a údržbu.....	63
8	Využití certifikačních systémů v oblasti veřejných zakázek	65
8.1	Úvod.....	65
8.2	Existující a vhodné certifikační systémy	65

8.2.1	Hlavní výhody certifikací obecně.....	67
8.2.2	Způsoby využití ve veřejném sektoru.....	68
8.2.3	Legislativní povinnost využití certifikací.....	68
8.2.4	Přístup v případě historických budov	68
8.2.5	Rozšíření procesu certifikace do sféry bydlení	69
8.3	Dosavadní legislativa v oblasti udržitelného rozvoje a ŽP.....	71
8.4	Souvislost certifikací, Facility managementu a BIM.....	72
8.4.1	Certifikace a Facility management.....	72
8.4.2	Certifikace a BIM.....	73
8.4.3	BIM a Facility management.....	74
8.5	Závěr k certifikacím	74
9	Dopad poklesu stavebních prací do veřejných zakázek.....	77
9.1	Situace v sektoru stavebnictví v současném období úrovně.....	77
9.2	Kontrola veřejných zakázek.....	79
9.3	Sdružení stavebních firem.....	80
9.4	Návrh legislativní úpravy.....	82
9.5	Audity v přípravě staveb a realizaci.....	82
9.6	Závěr k veřejným zakázkám	83
10	Přínosy dotací na realizaci úsporných energetických opatření.....	85
10.1	Úvod.....	85
10.2	Pakt starostů a primátorů.....	85
10.3	Program Zelená úsporám	87
10.3.1	Metodika zpracování dat	88
10.3.2	Čerpání podpory z programu Zelená úsporám	88
10.3.3	Čerpání podpory a investice ve městech zapojených do Paktu.....	91
10.4	Závěr k přínosům dotací.....	94
11	Anotace v českém jazyce	96
12	Anotace v anglickém jazyce	97
13	Seznam tabulek a obrázků	98