



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU TÝKAJÍCÍHO SE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

ANALYSIS OF AN INVESTMENT PROJECT CONCERNING AN ADMINISTRATION BUILDING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. ALEŠ ČAPEK

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. TEREZA HLAVÁČOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Aleš Čapek

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza investičního záměru týkajícího se administrativní budovy

v anglickém jazyce:

Analysis of an investment project concerning an administration building

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Návrh rekonstrukce pro lepší pronajímatelnost objektu.

Analýza trhu s nemovitostmi při prodeji nebo pronájmu obdobných nemovitostí v okolí.

Vyčíslení ceny obvyklé pro prodej a pronájem objektu před a po rekonstrukci.

Výpočet ceny zjištěné různými metodami pro prodej a pronájem objektu před a po rekonstrukci.

Zhodnocení výsledných cen a vyjádření stanoviska.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude posouzení, zda je výhodnější objekt administrativní budovy pronajímat či odprodat, a to ve stávajícím stavu nebo po částečné rekonstrukci.

Navržen bude optimální rozsah rekonstrukce v návaznosti na její finanční náročnost.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Tereza Hlaváčová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou investičního záměru vkládáním finančních prostředků z pohledu majitele administrativní budovy do rekonstrukce. Podložené rozhodnutí zda je vhodné nemovitost prodat nebo pronajímat a to buď ve stávajícím stavu nebo rekonstruovaném. Teoretická část se zabývá popisem metodik výpočtů a nezbytnými pojmy pro jejich pochopení. Samotnou praktickou část můžeme rozdělit na administrativní, tržní metodiky ocenění, jejich výsledné hodnoty a využití výstupů v analýze nemovitosti.

Abstract

The master's thesis deals with analysis of the investment project insert investment in administrative building for owner. Based on the decision whether it is appropriate to sell or lease the property, either in an existing state, or reconstructed. I describe the methodologies calculations methodologies and necessary concepts for their understanding of the concepts in the theoretical part. The practical part I can divide into administrative, market valuation methodology, the resulting values and use of the outputs in the analysis of real estate.

Klíčová slova

Nemovitost, administrativní budova, ocenění nemovité věci, cena zjištěná, cena tržní, analytické metoda opotřebení, nákladové ocenění, kombinace nákladového a výnosové ocenění, přímá porovnávací metoda, věčná renta, rekonstrukce, zastavěný pozemek, životnost.

Keywords

Real estate, administrative building, immovable thing valuation, find out price, market price, analytical method of deterioration, cost approach, combination of cost approach and revenues approach method, direct comparative public, annuity bond, reconstruction, built-up estate, liveness.

Bibliografická citace VŠKP

ČAPEK, A. *Analýza investičního záměru týkajícího se administrativní budovy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 98 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Tereza Hlaváčková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Ing. Aleš Čapek

Poděkování

Chtěl bych poděkovat všem svým blízkým za podporu při studiu, dále své vedoucí diplomové práce Ing. et. Ing. Tereze Hlaváčové za vřelý přístup při zpracovávání mé práce.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Ing. Aleš Čapek

Obsah	
1 ÚVOD	11
TEORETICKÁ ČÁST	12
2 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ USTANOVENÍ PRO OCEŇOVÁNÍ A TERMINOLOGIE V NÍ POUŽÍVANÁ	12
2.1 Neplatné předpisy	12
2.2 Katastr nemovitostí	13
2.3 Pozemek	13
2.4 Parcela	14
2.5 Nemovitost	14
2.6 Stavba	14
2.7 Součást	15
2.8 Měření Podlaží	15
2.9 Podlahová plocha	16
2.10 Obestavěný prostor	17
2.11 Zastavěná plocha stavby	19
2.12 Zastavěná plocha podlaží	19
3 ŽIVOTNOST	20
3.1 Životnost stavby	20
3.1.1 Stáří stavby	20
3.1.2 Zbytková životnost	20
3.1.3 Technická hodnota	21
3.2 Technická životnost (předpokládaná životnost)	21
3.3 Ekonomickou životnost	21
3.4 Morální životnost	21
3.5 Právní životnost	22
4 OPOTŘEBENÍ STAVBY	23
4.1 Klasický způsob odhadu opotřebení	23
4.1.1 Metoda lineární	23
4.1.1.1 Užití lineární metody dle platné oceňovací vyhlášky	23
4.1.1.2 Metodika pro zjištění opotřebení dle platné oceňovací vyhlášky	24
4.1.2 Metody nelineární	25
4.2 Analytický způsob odhadu opotřebení	26
4.2.1 Užití analytické metody dle platné oceňovací vyhlášky	26
4.2.2 Metodika pro zjištění opotřebení dle platné oceňovací vyhlášky	27
4.3 Nákladový způsob odhadu opotřebení	30
5 CENA	31

5.1	Cena obvyklá (obecná, tržní)	31
5.2	Cena mimořádná	32
5.3	Cena zjištěná (administrativní, úřední)	32
5.4	Cena pořizovací (historická)	33
5.5	Cena reprodukční	33
6	HODNOTA	34
6.1	Věcná hodnota (časová cena)	34
6.2	Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku)	34
6.3	TRŽNÍ HODNOTA	34
7	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	35
7.1	Administrativní metody oceňování nemovitostí	35
	7.1.1 <i>Nákladová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	36
	7.1.1.1 <i>Způsob výpočtu nákladové metody</i>	36
	7.1.2 <i>Kombinace nákladové a výnosové metody dle oceňovací vyhlášky</i>	38
	7.1.2.1 <i>Užití kombinované metody</i>	38
	7.1.2.2 <i>Způsob výpočtu nákladové metody</i>	39
	7.1.2.3 <i>Způsob výpočtu výnosové metody</i>	39
	7.1.2.4 <i>Kombinace jednotlivých ocenění</i>	39
	7.1.3 <i>Porovnávací metoda dle vyhlášky</i>	39
	7.1.3.1 <i>Způsob výpočtu porovnávací metody</i>	40
	7.1.3.2 <i>Výpočet základní ceny upravené</i>	40
7.2	Tržní oceňování nemovitostí	41
	7.2.1 <i>Nákladová metoda</i>	41
	7.2.1.1 <i>Způsob výpočtu ceny nákladovým způsobem</i>	41
	7.2.2 <i>Způsob výpočtu výnosové hodnoty způsobem věčné renty</i>	42
	7.2.2.1 <i>Zjištění informací o samotné nemovitosti</i>	43
	7.2.2.2 <i>Hrubé nájemné</i>	43
	7.2.2.3 <i>Náklady nemovitosti</i>	43
	7.2.2.4 <i>Amortizace</i>	46
	7.2.2.5 <i>Čisté nájemné</i>	46
	7.2.2.6 <i>Stanovení úrokové míry</i>	46
	7.2.2.7 <i>Výpočet výnosové hodnoty ke dni odhadu při splněných podmínkách pro užití věčné renty</i>	47
	7.2.3 <i>Metoda porovnání neboli komparativní metoda</i>	47
	7.2.3.1 <i>Monokriteriální porovnání</i>	47
	7.2.3.2 <i>Multikriteriální porovnání</i>	47

7.2.3.3	<i>Způsob výpočtu ceny přímou porovnávací metodou</i>	49
7.3	Zjištění obvyklé ceny	53
7.3.1	<i>Metoda zbytku</i>	53
7.3.2	<i>Metoda střední hodnoty</i>	54
7.3.3	<i>Naegeliho metoda váženého průměru</i>	54
7.3.4	<i>Bradáčova úprava metody váženého průměru</i>	54
	PRAKTICKÁ ČÁST	55
8	OCEŇOVANÁ NEMOVITOST	55
8.1	Popis oceňované nemovitosti	55
8.2	Rekonstrukce oceňované nemovitosti	55
8.2.1	<i>Náklady na rekonstrukci</i>	56
9	OCEŇENÍ POZEMKU DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB., NOVELIZOVÁNA VYHLÁŠKOU Č. 199/2014 SB.	57
9.1	Indexy vlivů	57
9.2	Ocenění pozemků stávajícího stavu	59
9.3	Ocenění pozemků rekonstruovaného stavu	60
10	OCEŇENÍ OBJEKTU	62
10.1	Nákladová metoda dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., novelizována vyhláškou č. 199/2014 Sb.	62
10.1.1	<i>Ocenění nákladovou metodou stávající stav</i>	62
10.1.1.1	<i>Výpočet výměr stavby</i>	62
10.1.1.2	<i>Výpočet opotřebení analytickou metodou stávajícího stavu</i>	63
10.1.1.3	<i>Výpočet ocenění nákladovou metodou stávajícího stavu</i>	64
10.1.2	<i>Ocenění nákladovou metodou rekonstruovaného stavu</i>	65
10.1.2.1	<i>Výpočet opotřebení analytickou metodou rekonstruovaného stavu</i>	66
10.1.2.2	<i>Výpočet ocenění nákladovou metodou rekonstruovaného stavu</i>	67
10.2	Kombinace nákladové a výnosové metody dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	69
10.2.1	<i>Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody stávajícího stavu</i>	69
10.2.2	<i>Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody rekonstruovaného stavu</i>	71
10.3	Metoda přímého porovnání prodeje a pronájmu oceňované nemovitosti	74
10.3.1	<i>Přímé porovnání prodeje nemovitosti</i>	76
10.3.1.1	<i>Posouzení databáze prodeje Grubbsovým testem</i>	76
10.3.1.2	<i>Stanovené koeficienty odlišnosti</i>	77
10.3.1.3	<i>Výpočet přímého porovnání prodeje stávajícího stavu</i>	79
10.3.1.4	<i>Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu</i>	80
10.3.1.5	<i>Výpočet přímého porovnání prodeje rekonstruovaného stavu</i>	80

10.3.1.6	<i>Analýza vstupních a výstupních dat rekonstruovaného stavu</i>	81
10.3.2	<i>Metoda přímého porovnání pronájmu stávajícího a rekonstruovaného stavu</i>	82
10.3.2.1	<i>Posouzení databáze pronájmu Grubbsovým testem</i>	82
10.3.2.2	<i>Stanovené koeficienty odlišnosti</i>	82
10.3.2.3	<i>Výpočet přímého porovnání pronájmu stávajícího stavu</i>	85
10.3.2.4	<i>Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu</i>	85
10.3.2.5	<i>Výpočet přímého porovnání pronájmu rekonstruovaného stavu</i>	86
10.3.2.6	<i>Analýza vstupních a výstupních dat rekonstruovaného stavu</i>	86
10.4	Ocenění výnosovou metodou užitím věčné renty	87
10.4.1	<i>Ocenění výnosovou metodou stávajícího stavu</i>	87
10.4.2	<i>Ocenění výnosovou metodou rekonstruovaného stavu</i>	88
11	SHRNUTÍ VYPOČTENÝCH HODNOT DLE OCEŇOVACÍCH METOD	90
11.1	Stanovení ceny obvyklé stávajícího stavu	90
11.2	Stanovení ceny obvyklé rekonstruovaného stavu	90
12	ANALÝZA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	91
12.1	Prodej a pronájem stávajícího stavu	91
12.2	Prodej stávajícího a rekonstruovaného stavu	92
12.3	Pronájem stávajícího a rekonstruovaného stavu	93
12.4	Zhodnocení investiční záměr nemovitosti	94
13	ZÁVĚR	95
	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</i>	96
	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ</i>	97
	<i>SEZNAM PŘÍLOH</i>	98

1 ÚVOD

Vlastní metodika oceňování je velmi problematická už ze své podstaty, protože vždy musíme brát v potaz, pro jaký účel nemovitost oceňujeme. Jiným způsobem přistupujeme k oceňování pro majetkové, daňové či soudní řízení nebo bankovní úvěr a realitní trh.

Teoretická část diplomové práce se bude zabírat zjištěním ceny nemovitosti pro oba případy. Oceňování pro majetkové vyrovnání, daňové či soudní řízení je právně svázaná metodika, a proto moje diplomová práce hned ze začátku poukazuje na základní terminologii, protože ne každý se v dané problematice zcela orientuje a je nezbytná k pochopení vlastní podstaty práce a samotného výpočtu. Naopak oceňování pro banky či realitní trh nelze zcela paušalizovat. Vždy je nezbytné vzít v potaz mnohem více aspektů jako je například subjektivní hodnota nemovitosti nebo urgentnost prodeje, což zákonné metodiky zcela opomíjejí.

Praktická část diplomové práce se věnuje využití administrativního objektu jako investičního záměru. Vycházím z předpokladu již zakoupené nemovitosti a stojím před rozhodnutím zda objekt pronajímat či prodat a to buď v nynějším stavu nebo po částečné rekonstrukci. K rekonstrukci přistupuji tak, abych zatraktivnil objekt, a přitom zbytečně nevkládal ještě více finančních prostředků.

Jako vhodné považuji zhotovení výtahu primárně pro osobní dopravu s využitím i pro přepravu lehčího materiálu. Tím vytvořím možnost bezbariérového vstupu do objektu. K tomu je samozřejmě i zlepšení tepelně-izolačních vlastností obálky budovy formou kontaktního zateplovacího systému a výměny výplně vnějších otvorů. V interiéru se přikláním pouze k nepatrným změnám, jako jsou skleněné předěly s dveřmi pro lepší pronajimatelnost všech možných prostor.

Na konci své diplomové práce budu schopen objektivně posoudit jaký záměr využití objektu je nejvýhodnější.

TEORETICKÁ ČÁST

2 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ USTANOVENÍ PRO OCEŇOVÁNÍ A TERMINOLOGIE V NÍ POUŽÍVANÁ

V této kapitole budou popsána platná právní ustanovení v České republice týkající se dané tematiky, se zaměřením na některé termíny pro pochopení následujících částí práce.

Za hlavní podklady k ocenění nemovitosti jsou v České republice vydány:

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (dále „zákon o oceňování majetku“), ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., v aktuální novele **č. 228/2014 Sb.**, ve znění od 7. 11. 2014. Tento zákon nám popisuje, co a za jakých podmínek oceňujeme. Slouží nám právě k ocenění pro majetkové, daňové, či soudní řízení.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** („dále oceňovací vyhláška“), v aktuálním znění dle vyhlášky **č. 199/2014 Sb.** Tato vyhláška nám slouží jako metodický postup a zdroj normových hodnot pro oceňování dle předešlého zákona 151/1997 Sb.

Jmenované uzákoněné podklady se odkazují na další, nebo je nezbytné s nimi pracovat:

- **Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí** (dále „katastrální zákon“).
- **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu** (dále „stavební zákon“), v aktuálním znění zákona č. 39/2015 Sb.
- **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.**
- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů** (dále „zákon o cenách“).

2.1 NEPLATNÉ PŘEDPISY

Neplatné předpisy již nevyužíváme při oceňování staveb k dnešnímu datu ocenění, ale můžeme se dostat k ocenění podle těchto předpisů a dále s nimi pracovat. Proto jsou nezbytné pro nastudování metodiky, pokud by takový případ nastal.

2.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí shromažďuje informace o nemovitostech v České republice, jehož součástí jsou i evidence právních vztahů k nemovitostem.

Samotné informace v katastru nemovitostí můžeme rozdělit na soubor geodetických informací, které zahrnují katastrální mapu s příslušnými identifikacemi pro polohové určení, a soubor popisných informací, kde nalezneme řadu dat o samotném pozemku či stavbě.¹

Je nezbytné brát v potaz, že mezi závazné údaje pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru, patří parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, na rozdíl od výměry což se dočteme v publikaci.²

2.3 POZEMEK

Tento pojem je definován jak v katastrálním, tak i stavebním zákoně. Tyto zákony nám vesměs říkají, že pozemkem je část zemského povrchu oddělená různými typy hranic. Ty mohou být stanoveny jako katastrální, vlastnické nebo určené například regulačním plánem.³

Pro oceňování je však podstatnější, o jaký typ pozemku se jedná. Rozdělení na jednotlivé druhy a tím možnost přistupovat k jednotlivým typům individuálně. Nejběžněji se pozemky dělí dle oceňovacího zákona.

„a) stavební pozemky

b) zemědělské pozemky

c) lesní pozemky

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina“⁴

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s. 2674 (§1)

² BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 55

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s. 2674 (§2)

⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 41 (§9)

2.4 PARCELA

V katastrálním zákoně nalezneme definici, která udává, že se jedná o pozemek, který je geometricky a polohově určen. Nalezneme ho v katastrální mapě s označením pomocí parcelního čísla.

Jako stavební parcelu považujeme všechny pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

Každý pozemek, který není označen jako stavební pozemek, se stává pozemkovou parcelou.⁵

Je třeba vzít v úvahu, že se již v minulosti stala pochybení a k znalci se dostaly podklady, ze kterých vyplývalo, že daná využitelnost parcely nesouhlasila s příslušným objektem. Proto je nezbytné vždy prověřit vstupní údaje, aby vypočtená hodnota byla relevantní a nestalo se, že oceňujeme například černou stavbu. Tím by se její hodnota stala nulová a dost možná záporná z důvodu nákladů na odstranění.

2.5 NEMOVITOST

Za nemovitost považujeme pozemky a stavby, které nemůžeme přemísťovat z důvodu pevného spojení se zemí pomocí pevných základů.⁶

Jedná se tedy pouze o objekty, které staticky z jedné konstrukce na druhou přenášejí svoji váhu, a nelze bez speciálního zajištění tento mechanismus změnit. Nezahrnujeme do nich například mobilní buňky či jiné přepravitelné objekty, které právě tuto podmínku nesplňují.

2.6 STAVBA

Tím, že tento pojem nalezneme jak ve stavebním tak oceňovacím zákoně, je nezbytné si uvědomit, za jakým účelem ho vlastně budeme využívat.

Ve stavebním zákoně se dočteme, že není nutné stavbu rozlišovat dle technologie, technického provedení, materiálu nebo konstrukce a přesto stavební dílo považujeme za stavbu.

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s. 2674 (§2)

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, převzato ze zákona č. 40/1964 Sb., s. 19 (§119)

Naopak je nezbytné vzít v potaz, že stavba sloužící reklamním účelům, se považuje za stavbu pro reklamní účely.⁷

V oceňovacím zákoně se dočteme, že se stavby dělí na stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné. To, že každý typ stavby oceňujeme dle příslušných paragrafů, je nezbytné pro reálný výsledek správného zařazení.⁸

2.7 SOUČÁST

Součástí věci je vše, co k ní dle její povahy náleží. Jakékoliv oddělení by vedlo k znehodnocení věci.

V oceňování nemovité věci došlo k výrazné změně vlivem nového občanského zákoníku. Hlavní změnou je to, že v současné době se stavba stává neoddělitelnou součástí pozemku a nelze s ním samostatně disponovat. Následkem toho může majitel pouze pozemek pronajmout na dobu určitou pro realizaci cizí nemovitosti. Níže se dočteme přesnou definici jak, ji stanovuje zákon:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“⁹

2.8 MĚŘENÍ PODLAŽÍ

Oceňovací vyhláška nám přesně určuje, co máme za podlaží považovat, a naopak které případy za něj nepovažujeme.

Mezi hlavní zásady bereme minimální světlou výšku 1,7 m. Tuto výšku máme pevně stanovenou a pouze hledáme kde, nebo v jakém poměru vůči celkové ploše ji máme nalézt, abychom ho považovali za podlaží pro výpočet výměr.

⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s. 3 (§2)

⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, s. 5 (§2)

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 109 (§505 - §507)

Podlaží dále rozdělujeme na nadzemní a podzemní. Rozhodnutí vychází z průměrné vzdálenosti od horního líce podlahy k úrovni okolního terénu. Tato hodnota byla stanovena na 0,8 m, z průměru čtyř měření v reprezentativních rozích podlaží.

Označování podlaží navazuje na předešlé dělení. Značí pomocí písmenné a číselné značky jednoznačné nezaměnitelné určení polohy daného podlaží.

Celkový popis budovy obsahuje počet všech nadzemních a podzemních podlaží.¹⁰

2.9 PODLAHOVÁ PLOCHA

Abychom mohli přistoupit k vlastnímu vyčíslení ceny/hodnoty nemovitosti musíme nejprve získat vstupní údaje ze stavební dokumentace. Jedním z prvotních úkonů je získání rozměrových veličin, mezi které právě patří podlahová plocha.

Primárně si musíme uvědomit, co vlastně máme započítat. Musíme rozpoznat pouze prostory upravené k účelovému využití a to v úrovni řezu horního líce podlahy, ve kterém se nacházejí.

Výsledné hodnoty získáváme ze vzdáleností vnitřních líců svislých konstrukcí, včetně jejich povrchových úprav. Pokud nastane případ, že prostor není zcela ohraničen, bereme hranici v příslušném místě jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Nesmíme zapomenout započítat i nadstandardní části vyjmenované v oceňovací vyhlášce, na která se mnohdy stahují zvláštní požadavky pro jejich započtení, které nám vyjmenovává oceňovací vyhláška:

„Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a lodžii,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

¹⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 40 (příloha č. 1)

d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,

c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.¹¹

2.10 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Metodika výpočtu obestavěného prostoru je popsána ve stavebním zákoně a současně v oceňovací vyhlášce. Pro ocenění využíváme metodiku právě z oceňovací vyhlášky, kde se obestavěný prostor skládá z:

$$O_p = O_s + O_v + O_z \quad (1)$$

O_p Obestavěný prostor spodní stavby

O_v Obestavěný prostor vrchní stavby

O_z Obestavěný prostor střechy

Obestavěný prostor spodní stavby ohraničují konstrukce nejnižšího podlaží, bez ohledu jestli se jedná o nadzemní nebo podzemní podlaží. Je důležité mít na paměti, že pro oceňování nemovitostí nezapočítáváme základy a izolační přízdívky.

Legislativa nám jednoznačně popisuje ohraničující konstrukce pro výpočet obestavěného prostoru dílčích částí. Tuto metodiku je nezbytné jednoznačně dodržet pro eliminaci možností napadení posudku:

¹¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 39 (příloha č. 1)

„Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, půsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.“

Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“¹²

2.11 ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY

Za zastavěnou plochu považujeme plochu ohraničenou vnějšími líci svislých konstrukcí. Jedná se o kolmý pohled ze shora na ortogonální průmět jednotlivých podlaží. Do této plochy nezapočítáváme izolační přízdívky.

Jako zastavěnou plochu stavby bereme největší ohraničenou plochu vnějšími konstrukcemi bez ohledu na podlaží.

Rozlišujeme zastavěnou plochu jednotlivých podlaží, které rozdělujeme na nadzemní a podzemní.

Mezi další pojmy patří zastavěná plocha nadzemní a podzemní části. Jedná se o největší plochu, která vznikne ze všech nadzemních nebo podzemních podlaží.¹³

2.12 ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ

Za zastavěnou plochu podlaží považujeme plochu v úrovni vodorovného řezu u horního líce podlahy počítaného podlaží. Vymezení nám tvoří obvodové konstrukce jejich vnějším lícem včetně omítek.

U objektů které nejsou zcela ohraničeny konstrukcemi, bereme za obvodovou hranu obalovou čáru vedenou vnějším lícem svislých konstrukcí. Do plochy dále započítáváme lodžie a arkýře. U objektů zastřešených s přesahem bereme za plochu zastavěného podlaží ortogonální průmět právě střešní konstrukce.

Do zastavěné plochy podlaží započítáváme i plochy bez stropní konstrukce jako je například schodiště nebo haly a dvorany, které probíhají přes více podlaží. Dále také započítáváme podloubí, průjezdy a další. Musí ovšem splnit podmínku, že jsou součástí nosné konstrukce stavby. Pokud předešlou podmínku nesplňují, oceňujeme je samostatně.

¹² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 41 (příloha č. 1)

¹³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 39 (příloha č. 1)

3 ŽIVOTNOST

3.1 ŽIVOTNOST STAVBY

Zažitá a užívaná definice pro účely oceňování je stanovena jako doba od vzniku stavby po její zchátrání. Vychází se z předpokladu takzvané preventivní údržby po celou dobu jejího života. Na samotnou životnost můžeme pohlížet z mnoha pohledů a při oceňování musíme vzít v potaz všechny. Vždy se tedy jedná o odborný odhad.¹⁴

$$Z = S + T \quad (2)$$

Z	Životnosti stavby
S	Stáří stavby
T	Zbývající životnost stavby

Předpokládanou životnost při běžné údržbě nám určuje legislativa, dle typu stavby a materiálu v některých případech.¹⁵

3.1.1 Stáří stavby

Jedná se o dobu v rocích mezi oceněním nemovitosti a nabytím právní moci kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem. Pokud však nastane případ, kdy započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, považujeme toto za datum, od kterého stáří počítáme.

V případě prokazatelného užívání za jiných než předešlých podmínek nebo nelze-li stáří stavby zjistit, počítáme od roku zjištěného z jiného dokladu.

Není-li k dispozici ani ten, určíme stáří stavby odborným odhadem.¹⁶

3.1.2 Zbytková životnost

Jedná se o dobu mezi datem oceněním a zchátráním objektu při běžné údržbě.

¹⁴ KLIKA PAVEL Teorie oceňování nemovitostí. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s. ISBN 978-80-214-4567-3. s. 16

¹⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 114 (příloha č. 21)

¹⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 114 (příloha č. 21)

3.1.3 Technická hodnota

Hodnota, která odpovídá nynějšímu technickému stavu stavby v poměru k téže nové stavbě.

$$A + TH = 100\% \quad (3)$$

A Opotřebení

TH Technická hodnota

3.2 TECHNICKÁ ŽIVOTNOST (PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST)

Tato životnost zohledňuje, že stavba se skládá z mnoha různorodých prvků. Tyto prvky můžeme rozdělit na prvky dlouhodobé životnosti a prvky krátkodobé životnosti. Klademe důraz hlavně na dlouhodobé prvky, které se většinou nemění během celé doby života stavby. Životnost jednotlivých prvků nalezneme v oceňovací vyhlášce v příloze 21. Tyto životnosti bereme jako normové a nelze jimi zohlednit fakticky zcela dobu životnosti konstrukcí.¹⁷

3.3 EKONOMICKOU ŽIVOTNOST

Při pohledu na stavbu jako ekonomický záměr nastává otázka, kdy se stavba stává nerentabilní. Tento jev zohledňuje právě ekonomická životnost. Jedná se o stav, kdy náklady na samotný provoz jsou vyšší než výnosy plynoucí z užívání či pronájmu a zda se vyplatí objekt zbourat a postavit na daném místě nový.¹⁸

3.4 MORÁLNÍ ŽIVOTNOST

Tento pojem zohledňuje vývoj trhu v pohledech estetických, technologických či dispozičních. Stavba může být ve výborném technickém stavu, a přesto bude pro mnoho potenciačních zájemců zcela nepřijatelná, protože nevyhovuje nynějším standardům a představám.¹⁹

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185

¹⁸ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185

¹⁹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185

3.5 PRÁVNÍ ŽIVOTNOST

Jedná se o časový úsek od kolaudačního souhlasu po rozhodnutí o povolení odstranění stavby. Právní stav objektů je neméně důležitý než ostatní, protože koupě nezkolaudované stavby se může stát noční můrou i přes zprvu velmi zajímavou nabídkou.²⁰

²⁰ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 185

4 OPOTŘEBENÍ STAVBY

Pro potřeby ocenění musíme co nejpřesněji zohlednit, v jakém stádiu životnosti se právě stavba nachází a k tomu nám právě slouží ukazatel opotřebení. Pro tento problém byla vypracována řada metod. Za hlavní dělení metod můžeme považovat rozdělení na klasické a analytické.²¹

V oceňovací vyhlášce se dočteme, že v dnešní době může použít pro zjištění opotřebení stavby pouze metodu lineární nebo analytickou.²²

4.1 KLASICKÝ ZPŮSOB ODHADU OPOTŘEBENÍ

Tyto metody užívají pro popis opotřebení v čase matematické funkce a snaží se co nejvíce přiblížit křivce opotřebení.

Tím, že se drží matematických zákonů, je velmi problematické zohledňovat právě rozdíly materiálů, proto se jedná o posouzení objektu jako celku bez ohledu na materiály, životnost a umístění prvků.

Další nevýhodou je, že nezohledňují rekonstrukce během předešlé životnosti stavby.

4.1.1 Metoda lineární

Lineární metoda vychází z předpokladu stejnoměrného opotřebení po celou dobu životnosti stavby. Problém nastává hned na začátku posouzení a to jak nastavit meze, kam až může sahat opotřebení stojící a funkční stavby.

Není zcela přesné předpokládat lineární křivku opotřebení, protože je jasné, že opotřebení na začátku životnosti, v průběhu a na konci životnosti bude různé.

4.1.1.1 Užití lineární metody dle platné oceňovací vyhlášky

Platná vyhláška o oceňování nám stanovuje, že tato metoda se užívá výhradně u posudků inženýrských a speciálních pozemních konstrukcí, jako jsou studně, venkovní úpravy a hřbitovní stavby. Dále určuje maximální hodnotu možného opotřebení na 85%.

²¹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 215

²² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 114 (příloha č. 21)

4.1.1.2 Metodika pro zjištění opotřebení dle platné oceňovací vyhlášky

Stanovení stáří stavby

Je důležité si uvědomit, že zde za stáří stavby považujeme dobu mezi nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo započalo-li užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku kdy se ocenění provádí.

Pokud lze prokazatelně určit dřívější datum, kdy objekt byl začat užíván, považujeme za začátek toto datum.

Pokud nelze zjistit začátek užívání, určíme odhadem.

$$\text{Stáří} = \text{rok začátku užívání} - \text{rok ocenění [roky]} \quad (4)$$

Stanovení životnosti stavby

Předpokládanou životnost pro účely vyhlášky je stanovena tabelárně v příloze 21 oceňovací vyhlášky.

Zjištění opotřebení

Při lineární výpočtu opotřebení stavby, rozdělíme opotřebení rovnoměrně po celou dobu životnosti stavby.

Legislativa nám stanovuje maximální opotřebení 85% při užití lineární metody.

$$A_L = 100 * \frac{S}{Z} [\%] \quad (5)$$

A_L Opotřebení

S Stáří stavby

Z Životnost stavby

Zjištění technické hodnoty

$$TH = \frac{S*(Z-S)}{Z} [\%] \quad (6)$$

S Stáří stavby

Z Životnost stavby

4.1.2 Metody nelineární

Nelineární metody připouští, že stavba se opotřebovává nerovnoměrně po dobu své životnosti. Byla vypracována řada metod, zohledňující více či méně jednotlivé fáze stavby.

Tyto metody nemůžeme dle platné legislativy užít při oceňování pro soudní účely, ale lze jimi oceňovat při tržním ocenění a proto je vhodné si je zmínit.

Metoda Kusýnova

Vychází z úvahy, že v prvních letech stavby je opotřebení menší. Doporučuje v první osmině životnosti stavby nulové opotřebení a poté lineárně do 100%.

Metoda Kusýn – Rottingerova

Tato metoda předpokládá, že v první desetíně předpokládané životnosti je opotřebení poloviční oproti lineární metodě a naopak po této době je opotřebení větší než u lineární metody. Konečným součtem získáme 100%

Metoda Rossova

Metoda opět považuje opotřebení na začátku nižší a v dalším průběhu se postupně zvyšuje. Celková životnost se rozdělí na pět stejných období po 20% životnosti. Opotřebení procentuálně stoupá různě v jednotlivých obdobích. Mezi jednotlivými rozhraními považujeme průběh lineární.

Metoda kvadratická

Rozdíl oproti všem předchozím metodám je, že průběh popisuje kvadratická funkce a tím umožňuje zohlednění, že opotřebení je na začátku velmi nízké a časem se zvětšuje.

$$Ak = 100 * \frac{S^2}{Z^2} \quad (7)$$

$$TH = 100 * \left(1 - \frac{S^2}{Z^2}\right) \quad (8)$$

S	Stáří
Z	Životnost
TH	Technická hodnota

Metoda semikvadratická

Opotřebení se stanovuje jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

$$As = \frac{\frac{s}{z} + \frac{s^2}{z^2}}{2} \quad (9)$$

S Stáří

Z Životnost

Metoda s lineárním zbytkem

Autoři vycházeli z myšlenky, že stavba má i po životnosti určitou cenu. Pomocí koeficientu C upravili sklon přímky, aby technická hodnota nešla do nuly.

Metoda logaritmická

Tato metoda používá složité úrokování a silně ji ovlivňuje zvolená úroková míra.

4.2 ANALYTICKÝ ZPŮSOB ODHADU OPOTŘEBENÍ

Tyto metody vycházejí z myšlenky nerovnoměrného opotřebení jednotlivých částí objektu. Díky výpočtu opotřebení jako váženého aritmetického průměru z bodovací metodiky jednotlivých prvků, zohledňujeme různorodou životnost jednotlivých materiálů či prvků a tím zpřesňujeme samotný výpočet.

Dále jsme schopni zohlednit výměnu prvků za nové a tím reagovat na to jak se o objekt majitel staral a kalkulovat s rekonstrukcemi.

Analytickou metodu dnes využíváme pro oceňování dle předpisů v převážné většině posudků. Jak máme postupovat při užití této metody, jako alternativu k lineární metodě, nalezneme v nyní platné oceňovací vyhlášce, v příloze číslo 21.

4.2.1 Užití analytické metody dle platné oceňovací vyhlášky

Tuto metodu užíváme vždy, pokud nastane jeden z případů, které nám určuje vyhláška. V ostatních případech zjistíme, zda se opotřebení nemá počítat pomocí lineární metody a pokud nenastane ani tato situace, záleží na úvaze oceňovatele, kterou z metod využije.

„Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %
- d) oceňována kulturní památka
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem)²³

Tuto metodu uijeme pokaždé, pokud je stavba používána k více účelům a výpočet provedeme pro každou část s různým účelem zvlášť.

4.2.2 Metodika pro zjištění opotřebení dle platné oceňovací vyhlášky

Stanovení cenových podílů

Výpočet vychází z rozdělení nemovitosti na konstrukční prvky a vybavení dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Těmto prvkům přiřazujeme cenové podíly dle tabulky 1 až 6 přílohy číslo 21 podle typu objektu a tím vyjadřujeme jejich podílovou hodnotu na celkové ceně nemovitosti.²⁴

Stanovení cenových podílů pokud nejsou tabelárně uvedeny

Nenalezneme-li v příloze danou konstrukci tak její cenový podíl vypočteme. Je důležité vzít v potaz, že pro každý typ nemovitosti užíváme jiný vzorec.

Zde popisují vzorec pro objekty typu budovy a haly.

$$\frac{CK}{OPxZCxK_1xK_2xK_3xK_5xK_i} \quad (10)$$

CK Výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 114 (příloha č. 21)

²⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 114 (příloha č. 21)

OP Obestavěný prostor budovy nebo haly [m²],
ZC Základní cena uvedená v příloze č. 8 nebo 9 [Kč/m³] dle účelu užití budovy.

K₁ Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedené v příloze č. 10 vyhlášky

K₂ Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě pro samostatně oceňované části.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (11)$$

PZP Průměrná zastavěná plocha v m²

K₃ Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části.

Pro budovy:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,3 \quad (12)$$

nesmí být méně než 0,6.

V Průměrná výška podlaží [m].

K₅ Polohový koeficient uvedený v tabulce č. 1, přílohy č. 20 ve vyhlášce 441/2013. Přiřazení provádíme na základě statusu a počtu obyvatel, kromě vyjmenovaných lázeňských měst.

K_i Koeficient změny ceny staveb, který nalezneme v příloze č. 41 vyhlášky 441/2013. Přiřazujeme dle typu objektu.

Úprava cenových podílů

Úpravou cenových podílů dle stavu objektu zohledňujeme případně rekonstrukce, nadstandardní materiály nebo jeden prvek z různých materiálů, popřípadě nedokončenou výstavbu prvku.

Upravené cenové podíly získáme vynásobením původních cenových podílů procentem změny jednotlivých úprav.

Úprava provedení prvku

Jednou z úprav je zohlednění z jakého materiálu a jak kvalitně byly prvky postaveny. Standardní provedení nalezneme v příloze č. 8 oceňovací vyhlášky pro typ objektů budovy a podle toho posuzuje, jak si stojí oceňovaný objekt.

- Podstandardní = 0,46
- Standardní = 1,0
- Nadstandardní = 1,54

Úprava částečné rekonstrukce

Pokud byla na prvku provedena rekonstrukce pouze na části prvku, výpočet prvku rozdělíme na dvě části pomocí procentuální části. Součet těchto dvou podílů musí dát 100%.

Úprava na nedokončení

Pro každý prvek určujeme stupeň dokončení v procentech. Jedná se hlavně u nedokončených staveb.

Vyčíslení opotřebení analytickou metodou celého objektu

Pomocí přepočítaných cenových podílů dle skutečného stavu objektu vyčíslíme analytické opotřebení prvků níže popsaným vzorcem a jako součet opotřebení jednotlivých prvků získáme opotřebení objektu.

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right) [\%] \quad (13)$$

B_i Skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i Předpokládaná celková životnost dané konstrukce a vybavení jsou tabelárně stanovena legislativně v tabulce číslo 7 přílohy 21. Jedná se pouze o typ konstrukce bez rozlišení životnosti materiálu nebo jejich technického uložení. Legislativa nám v příloze č. 21 dále popisuje jak postupovat pokud nám chybí informace o stáří jednotlivých konstrukcí.

n Počet položek konstrukcí a vybavení, které se vyskytují ve stavbě

A_i Přepočítaný cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení dle stavu oceňované nemovitosti. Je třeba brát v úvahu, že prvek, který je závislý na dalším, nemůže mít delší životnost než prvek, který ho staticky drží. Jedná se

například o krytinu střechy, pokud má krov nižší životnost, protože s destrukcí krovu automaticky následuje destrukce krytiny.

4.3 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB ODHADU OPOTŘEBENÍ

Základem této teorie je vyčíslení nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponentů.

5 CENA

Obecně bychom jí mohli formulovat jako vyčíslenou částku, kterou požadujeme, nabízíme nebo jsme skutečně zaplatili za jisté zboží nebo službu. Částku považujeme za zveřejněnou nebo ne, zůstává však historickým faktem.²⁵

Dále ji rozdělujeme dle příslušného zákona na dvě skupiny, kde právě druhou skupinou jsou metody o oceňování nemovitostí pro soudní (administrativní) účely.

„Cena je peněžní částka

- *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- *určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*“²⁶

5.1 CENA OBVYKLÁ (OBECNÁ, TRŽNÍ)

V současné době nalezneme obvyklou cenu v mnoha právních podkladech. Pro oceňování nemovitostí vycházíme ze zákona o oceňování majetku. Přesné znění ze zákona nám popisuje, o jakou cenu se jedná.

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“²⁷*

²⁵ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46

²⁶ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s. 1 (§1)

²⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, s. 5 (§2)

Jedná se tedy o primární úkon při zjišťování ceny jak pro soudní tak tržní oblast. Tím, že porovnáme nemovitosti přímo s okolím, reagujeme na změny stavu trhu. Tím pádem tuto cenu užíváme vždy, pouze pokud není neřečeno jinak nebo tuto cenu nelze vytvořit.

Největší problémem je vytvoření objektivní databáze nemovitostí a jak zohledňovat rozdíly. Touto problematikou se budeme blíže zabývat v oceňovacích metodách.

5.2 CENA MIMOŘÁDNÁ

Jedná se vlastně o cenu obvyklou s přihlédnutím k mimořádným okolnostem, které jsou zohledněny v ceně.

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“²⁸

5.3 CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ, ÚŘEDNÍ)

Zjištěnou cenou dle oceňovacího zákona máme na mysli cenu určenou jiným způsobem, než obvyklým nebo mimořádným.²⁹

Jinými metodami v tomto zákoně máme na mysli ty, které vychází z empirického nebo nějak upraveného porovnání. Níže se dočteme o různých způsobech, které jsou tímto zákonem stanoveny.

- *„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

²⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, s. 5 (§2)

²⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, s. 5 (§2)

- *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá, oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu, oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*³⁰

I zde se dočteme možné užití porovnávací ceny, avšak zde už není jmenovitě určeno, že musí jít o tuzemský trh.

5.4 CENA POŘIZOVACÍ (HISTORICKÁ)

Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího nákupu. Důležité je si uvědomit, že tato cena nezohledňuje opotřebení.

U nemovitosti vycházíme z ceny po jejím postavení, což samo o sobě je zkreslující protože objekt mohl být stavěn například 10 let s vynucenou přestávkou a nákladové výdaje se za tuto dobu mohly razantně změnit. Tato změna se v pořizovací ceně nezohlední a je nutno přistupovat u této ceny racionálně.

5.5 CENA REPRODUKČNÍ

Tato cena nám říká, za kolik bychom mohli identickou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v dnešní době k datu ocenění.

³⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, s. 5 (§2)

6 HODNOTA

U hodnot je nejdůležitější si uvědomit, že se jedná pouze o odborný odhad. Hodnota totiž není zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou.

Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota).

Při oceňování je proto nezbytné vždy přesně definovat, jaká hodnota byla zjištěna.

6.1 VĚCNÁ HODNOTA (ČASOVÁ CENA)

Tuto hodnotu vyčíslíme jako reprodukční cenu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání. Ve výsledku pak připočteme snížení o náklady na opravu závažných vad, které znemožňují okamžité užívání věci.

6.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA (KAPITALIZOVANÁ MÍRA ZISKU)

Jedná se o ukazatel, kde porovnáváme čistý výnos z nemovitosti, vůči jistíně kterou při dané úrokové míře musíme uložit.

Z ekonomického hlediska danou hodnotu můžeme popsat také jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti.

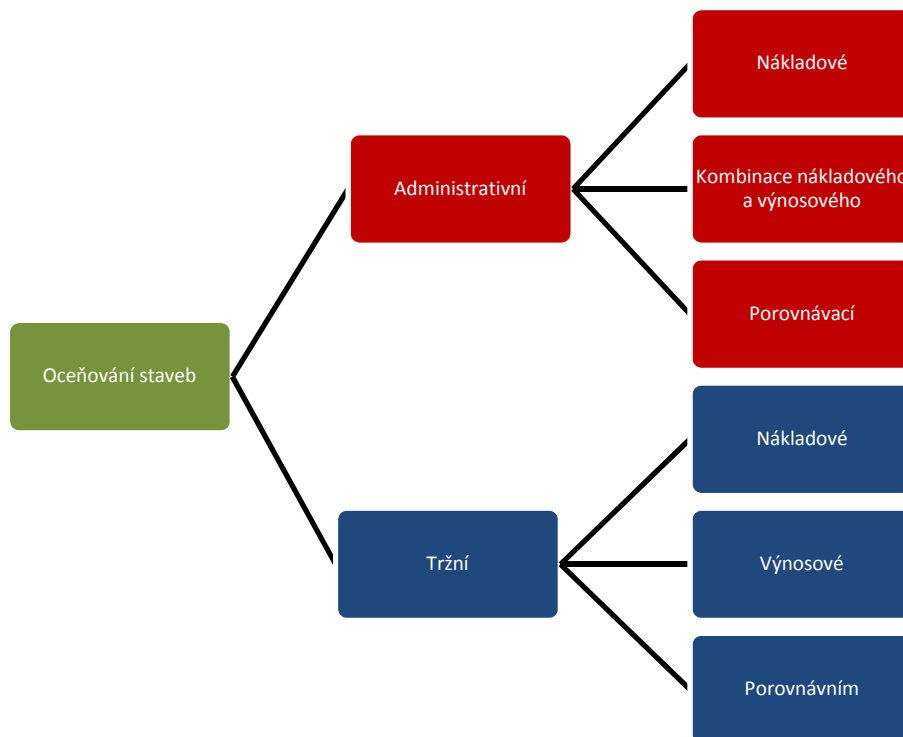
6.3 TRŽNÍ HODNOTA

Jedná se o peněžní částku, již je možno získat případným prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Při čemž obě účastníci se strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nečestné soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají veškerá závažná fakta o předmětu prodeje.

Tento stav považujeme za ideální, a proto ho bereme jako ekonomickou veličinu, která na skutečném trhu v podstatě nevzniká.

7 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Dále se budeme již zabírat vlastním oceněním, jejich členěním a samotným výpočtem. Hlavní důraz je kladen na metody užívané při samotném výpočtu v praktické části diplomové práce.



Obr. č. 1 Oceňovací metody

7.1 ADMINISTRATIVNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

U administrativního způsobu ocenění, se musíme striktně držet příslušných zákonů, jinak bychom výslednou hodnotu nemohli nazývat oceněním dle příslušného zákona.

Vycházíme ze zákona číslo 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. K tomuto zákonu náleží prováděcí vyhláška číslo 441/2013 Sb. k provedení zákona o ocenění majetku.

7.1.1 Nákladová metoda dle oceňovací vyhlášky

Metoda vychází z ocenění nákladů k pořízení dané nemovitosti. Jedná se o metodu používající zatřídění podle typu budovy a zpřesnění pomocí koeficientů, které zohledňují jak budovu, tak její okolí.³¹

Způsob výpočtu vychází z typu objektu budovy, který bude využit v praktické části.

7.1.1.1 Způsob výpočtu nákladové metody

Stanovení ceny stavby vychází z ceny stavby určené nákladovým způsobem násobené koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

$$CS = CS_N * pp \quad (14)$$

CS Cena stavby

CS_N Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Tento koeficient se skládá ze dvou částí, které zohledňují právě tržní podmínky a polohu oceňované nemovitosti skupinou kvalitativních ukazatelů. Jejich určení je provedeno násobením tabelárních hodnot, které nalezneme v oceňovací vyhlášce podle postupu v paragrafu 4.

$$pp = I_T * I_P \quad (15)$$

$$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (16)$$

P1 až P6 tyto indexy získáme zatříděním v příloze číslo 3, tabulka číslo 3 v oceňovací vyhlášce.

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i) \quad (17)$$

P1 až Pn tyto indexy získáme zatříděním dle typu stavby v příloze číslo 3, tabulka číslo 3 v oceňovací vyhlášce.

³¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 24 (§12)

Stanovení ceny stavby nákladovým způsobem

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - \frac{o}{100}) \quad (18)$$

ZCU Základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku stavby

P_{mj} Počet měrných jednotek stavby

O Opotřebení stavby v %

Vyčíslení základní ceny upravené pro typ objektu budova a hala

$$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i \quad (19)$$

ZCU Základní cena upravená

ZC Základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru. Tuto hodnotu zjistíme podle novelizované oceňovací vyhlášky v příloze 11. Dle typu objektu, sklonu střechy a vybavení tabelárně určíme základní cenu.

K_1 Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce. Tuto hodnotu nalezneme v příloze č. 10 této vyhlášky přiřazením k příslušné konstrukci.

K_2 Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě pro samostatně oceňované části.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (20)$$

PZP Průměrná zastavěná plocha v m^2

K_3 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části.

Pro budovy:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,3 \quad (21)$$

nesmí být méně než 0,6.

V Průměrná výška podlaží [m].

K_4 Koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 1 + (0,54 * n) \quad (22)$$

n Součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 21, tabulka 1 pro budovy. Dle vyhlášky je nezbytné hlídat limitní hodnoty, které jsou popsány ve vyhlášce v § 12.

„a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl dle bodu č. 8 písm. a) této přílohy. Cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů; přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a určí se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem“³²

K_5 Polohový koeficient uvedený v tabulce č. 1, přílohy č. 20 ve vyhlášce 441/2013. Přiřazení provádíme na základě statusu a počtu obyvatel, kromě vyjmenovaných lázeňských měst.

K_i Koeficient změny ceny staveb, který nalezneme v příloze č. 41 vyhlášky 441/2013. Přiřazujeme dle typu objektu.

7.1.2 **Kombinace nákladové a výnosové metody dle oceňovací vyhlášky**

Kombinace nám zohledňuje jak nákladovou složku pro zřízení tak výnosnost nemovité věci a umožňuje zohlednit například umístění objektu na náměstí, které jsou lukrativní právě z pohledu výnosnosti.

7.1.2.1 **Užití kombinované metody**

Metodu může použít v případech popsaných v oceňovací vyhlášce dle paragrafu 31 a dále je nezbytné hlídat úpravy popsané v paragrafu 32. Použití této metody vychází z typu nemovité věci, kterou lze pronajmout. Pokud není pronajatá a máme možnost vypočítání nájmu, můžeme tuto metodu užít, jinak se výpočet provádí pouze nákladovou metodou.

³² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 24 (příloha č. 12)

7.1.2.2 *Způsob výpočtu nákladové metody*

Výpočet provedeme dle metodiky popsané výše a získáme první ze dvou potřebných cen pro výslednou.

7.1.2.3 *Způsob výpočtu výnosové metody*

Tento výpočet provádíme na základě hodnoty výše nájmu, kterou doložíme nebo vypočítáme obvyklé nájemné.

Zjištění výše ročního nájemného z nájemní smlouvy je součtem nájmu za posledních dvanáct měsíců. Pokud nemáme výši nájmu z podkladů, poté provedeme výpočet obvyklého nájmu dle paragrafu 2 zákona o oceňování majetku. Což znamená zjištění obvyklého nájmu pro obdobné objekty ke dni ocenění.

$$CV = \frac{N}{p} * 100 \quad (23)$$

CV Cena určená výnosovým způsobem.

N Roční nájemné, zjištěné a upravené podle odstavců v oceňovací vyhlášce.

P Míra kapitalizace určená v procentech. Tato hodnota je tabelována v příloze číslo 22 oceňovací vyhlášky a určí se podle převažujícího účelu využití budovy.

7.1.2.4 *Kombinace jednotlivých ocenění*

Určení ceny nemovité věci kombinací se nejprve provede na základě úsudku prognózy vlivu okolí na poptávku a nabídku.

Dále přihlédneme, která z ceny vyšla vyšší a podle předešlých kritérií přiřadíme vzorec, který nám zohledňuje poměr mezi jednotlivými cenami. Tímto postupem zjistíme výslednou cenu nemovité věci.

7.1.3 **Porovnávací metoda dle vyhlášky**

Porovnávací metoda vychází ze zjištěných cen nemovitostí přepočítaných na m³ obestavěného prostoru. Jedná se ve své podstatě o pevně stanovenou základní částku předpisem, dle zeměpisné polohy a účelu objektu, kterou upravujeme indexem odlišnosti I_V, který nám zohledňujeme rozdíly vůči oceňované stavbě.

Tuto metodu nám vyhláška umožňuje pouze v několika případech.³³

- Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
- Rekreační chata a zahrádkářská chata
- Garáž
- Jednotky

7.1.3.1 *Způsob výpočtu porovnávací metody*

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P \quad (24)$$

CS_p Cena stavby určená porovnávacím způsobem [Kč]

OP Obestavěný prostor [m³]

ZCU Základní cena upravená [Kč/m³]

$$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (25)$$

P1 až P6 tyto indexy získáme zatříděním v příloze číslo 3, tabulka číslo 3 v oceňovací vyhlášce.

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i) \quad (26)$$

P1 až P_n tyto indexy získáme zatříděním dle typu stavby v příloze číslo 3, tabulka číslo 3 nebo v oceňovací vyhlášce.

7.1.3.2 *Výpočet základní ceny upravené*

Způsob výpočtu se mírně liší v indexech I_v dle druhu oceňované nemovitosti. Pro ukázkou jsem vybral indexaci rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku.

$$ZCU = ZC * I_v \quad (27)$$

ZC Základní cena, kterou určíme na základě okresního města, ke kterému obec oceňované nemovitosti přísluší. Zatřídíme dle tabulky č. 1 v oceňovací vyhlášce příloha č. 24.

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} \quad (28)$$

³³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), s. 32 (§34)

V_i Hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení. Tuto hodnotu získáme přiřazením tabelárních hodnot dle jednotlivých prvků objektu. Hodnoty nalezneme v příloze č. 24 tabulka č. 2 oceňovací vyhlášky.

Pod výpočtem jednotlivých druhů nalezneme dodatky, ve kterých se dočteme o mimořádných podmínkách.

7.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

7.2.1 Nákladová metoda

Nákladové metody nám vyčíslují materiální hodnotu objektu a slouží jako ukazatel hodnoty oproti výstavbě stejného objektu dnes. Přihlížíme například k nutné rekonstrukci stávajícího objektu, aby byl výsledek relevantní.

Zařazujeme zde různé způsoby kalkulací a patří mezi hlavní metody výpočtu ceny při výstavbě nových objektů.³⁴

7.2.1.1 Způsob výpočtu ceny nákladovým způsobem

Získání ceny

Získání nákladové ceny záleží na přístupu vyčíslení jednotkové ceny, buď na základě rozdělení prvků, nebo propočtu přes měrnou jednotku.

Individuální cenová kalkulace

U děl, která jsou specifická, se provádí kalkulace přesně dle jedinečnosti příslušného díla. Většinou se jedná o tak unikátní dílo, kde nelze použít standardizované metody.

Podrobný položkový rozpočet

Jedná se o jeden z nejpřesnějších způsobů stanovení ceny nemovitosti, protože zde jsme přesně schopni zohlednit každou specifickou práci a přesně typ materiálu na příslušné stavbě. Jde o stanovenou osnovu všech činností na stavbě, které budou při výstavbě použity.

³⁴ MARKOVÁ LEONORA, Ceny ve stavebnictví II, studijní opora. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Fakulta stavební, s. 40

Metoda agregovaných položek

Metoda agregovaných položek vychází ze zpracovaných analýz různých firem a lze z ní vypočítat odhad ceny oceňovaných nemovitostí. Většinou se stanovuje na základě m^2 zastavěné plochy nebo m^3 obestavěného prostoru.

Propočet ceny

Vychází z propočtu na náklady dílčích částí stavby. Suma dílčích nákladů stavby tvoří cenu stavby. Její součástí jsou jak přímé tak nepřímé náklady na výstavbu včetně ekonomického efektu.

Úprava ceny cenovými indexy

Abychom byli schopni využívat ceny získané z jiného časového období na aktuální ocenění, slouží k přepočtu cenové indexy. Tento statistický údaj většinou nejsme schopni vytvořit sami, proto indexy jednotlivých prvků získáme od českého statistického úřadu nebo firmy URS.

Tato metoda se dívá na ocenění nemovitostí jako na způsob výdělečné činnosti a vychází z budoucího zisku. Celá metoda je založena na zpětném postupu, kde z budoucích výnosů pomocí odúročení (diskontování) získáme vstupní částku, tedy hodnotu nemovitosti.

V podstatě se jedná o zjištění výše nynější částky (vstupní), při daném úročení z naplánované konečné částky, jako u typu spořicíh účtů na finální částku. Bohužel zde nastává problém jak odhadnout budoucí průběh úrokové sazby, protože ta se může v čase, vlivem trhu výrazně měnit. Při výpočtu však musíme zohlednit i náklady na provozování nemovitosti, amortizaci, daňové zatížení a fakt, že chceme dosáhnout zisku, abychom dané riziko podstupovali.

7.2.2 Způsob výpočtu výnosové hodnoty způsobem věčné renty

Metoda věčné renty platí v případech dlouhodobého neměnného pronájmu.³⁵

³⁵ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 265.

7.2.2.1 *Zjištění informací o samotné nemovitosti*

Z podkladů vyčteme, eventuálně dopočítáme vstupní údaje. Tím, že opotřebení, nebo zbývající životnost může dopočítávat různými způsoby, se mohou výsledky od více posuzovatelů lišit.

- a) Výměru pozemku získáme z katastru nemovitostí.
- b) Zastavěnou plochu zjistíme z výkresové dokumentace skutečného stavu nebo v katastru nemovitostí.
- c) Celkovou podlahovou plochu nalezneme ve výkresové dokumentaci nebo ohledáním skutečného stavu.
- d) Užitnou plochu objektu.
- e) Reprodukční cenu vypočteme k důvodu zjištění výnosové hodnoty.
- f) Stáří se dočteme z textové části dokumentace stavby. Pokud se nedochovala tak vycházíme z jiných pramenů, které se dochovaly.
- g) Předpokládaná životnost odhadujeme dle ohledání nemovitosti nebo určíme tabulkově z oceňovací vyhlášky.
- h) Zbývající životnost stavby vypočteme rozdílem mezi předpokládanou životností a stářím.
- i) Opotřebení stanovíme dle zvolené metodiky, které jsme si rozebrali v předešlých odstavcích.
- j) Časovou cenu vypočteme ze získaných předešlých informací o nemovitosti nebo z reprodukční ceny snížené o průměrné opotřebení, pokud nemám dostatečné informace.
- k) Úrokovou míru po amortizaci, zjištěním stavu na trhu za poslední roky. Jedná se o odborný odhad.

7.2.2.2 *Hrubé nájemné*

Hrubé nájemné je částka, kterou získáváme od nájemce za poskytnutí prostor. Tuto částku použijeme při výpočtu výnosovou metodou.

7.2.2.3 *Náklady nemovitosti*

Užívání každé nemovitosti sebou nese jisté náklady a jejich přesné vyčíslení nám umožňuje se co nejvíce přiblížit skutečnosti. Náklady je nezbytné počítat individuálně pro každou nemovitost, protože se mohou výrazně lišit.

Plnění poskytovaná s užíváním

Další částkou, kterou účtujeme od nájemce je plnění poskytovaná s užíváním bytu. Za tímto termínem nalezneme vše, co souvisí s vlastním užíváním, jako jsou náklady z ústředního vytápění nebo například odvoz komunálního odpadu. Tyto částky zahrnujeme do položky správa nemovitostí a rozpočítáváme je mezi uživatele. Důvodem tohoto rozdělení je, že plnění je pohyblivá částka v čase a výrazně jí ovlivňuje mnoho aspektů dle způsobu užívání prostor nebo vývoj trhu.

Náklady spojené s pronájmem nemovitosti

Získaná částka z nájmu nemovitosti (hrubý nájem) je sama o sobě nevypovídající hodnota o rentabilitě nemovitosti, protože v ní nelze rozpoznat, za jakých podmínek je objekt užíván (například splácení hypotéky, které byla za účelem výstavby uzavřena). Nezbytnou součástí je vyčíslení všech nákladů s nemovitostí spojenou.

Daň z nemovitostí

Náklad v podobě zdanění pozemku a stavby se týká všech nemovitostí, až na pár specifických případů.

Pokud tedy nastává povinnost platit daň, tak pokud není v nájemní smlouvě písemně zaznamenáno jinak, plátcem daně je majitel (majitelé) pozemku a stavby.

Pojištění stavby

V některých případech můžeme pojištění považovat za náklad. Příkladem může být pojištění proti odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případ škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Opravy a údržba

Tím, že se objekt opotřebovává nerovnoměrně a aby se vykryly skokové náklady na opravy, se osvědčilo užívání průměrné hodnoty. Jednou z metod je stanovení 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Jedná se o budoucí náklady a proto, vždy záleží na stavu posuzované nemovitosti a podle toho se přikláníme k vyššímu či nižšímu procentu.

Rezervy

Mezi další náklad mohou patřit rezervy jako odpočitatelná položka. Nastává zde však otázka duplicity s dalšími náklady. Do výpočtů podle cenových předpisů se tato položka nezapočítává vůbec.

Náklady společných prostor

Pro objektivní výnos musíme započítat i náklady na provoz a údržbu společných prostor, které nejsou pronajaty.

Správa nemovitosti

Pod tímto pojmem nalezneme administrativní náklady na provoz nemovitosti.

Výši těchto nákladů můžeme vypočítat jako mzdu zaměstnanců, kteří správu vykonávají a náklady na vybavení, které k tomu potřebují.

Další možností je procentuální odhadnutí z výše nájemného nebo fixní částka pro jednotlivé úkony při správě nemovitosti externí firmou. Orientačně je uváděno okolo 5 až 10 %.

Provize za pronajmutí

Do nákladů dále započítáváme provizi realitních kanceláří za sjednané služby nebo snížení nájmu z různých důvodů, jako například uzavření dlouhodobé smlouvy.

Neúplné pronajmutí

Nelze předpokládat, aby byly všechny prostory celoročně plně pronajaty. Mezi jednotlivými pronájemmi stejného prostoru je vždy jistá časová prodleva, kdy nelze počítat se ziskem z nájemného. V ocenění podle cenových předpisů tuto položku nezahrnujeme.

Opoždění v platbách nájemného

Při využití úvěrů nám může výnos ovlivnit opoždění nájmu a zvýšit úrokové zatížení, které bychom měli započítat, pokud předvídáme, že by tato skutečnost mohla nastat. Tento náklad opět nepočítáme při oceňování podle předpisů.

Náklad z pronájmu pozemku

Výnosová hodnota nám vyjadřuje hodnotu stavby a pozemku současně. Pokud bychom chtěli pronajímat stavbu na cizím pozemku, musíme kalkulovat s náklady z pronájmu pozemku.

7.2.2.4 Amortizace

Za pojem amortizace z pohledu výnosové metody považujeme naspořenou částku za dobu užívání nemovitosti ve výši takové, abychom po uplynutí plánované doby mohli postavit stejnou stavbu.

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1} \quad (29)$$

- X Částka, kterou musíme každoročně naspořit
- C Časová cena stavby nebo předpokládaná kupní cena, při investičním záměru.
- i Úroková míra setinná
- q Úročitel ($q=1+i$)
- n Doba od začátku amortizace po zchátrání nebo generální opravu.

7.2.2.5 Čisté nájemné

Abychom byli schopni zjistit skutečný zisk z pronájmu, musíme od hrubého nájmu odečíst všechny náklady spojené s pronájmem nemovitosti. Tím zjistíme objektivní zisk nebo ztrátu za zjišťované časové období.

$$\text{ČISTÉ NÁJEMNÉ} = \text{HRUBÉ NÁJEMNÉ} - \text{NÁKLADY [Kč/rok]} \quad (30)$$

U předpokladu věčné renty vycházíme z konstantních dlouhodobých výnosů.

7.2.2.6 Stanovení úrokové míry

Jednou z nejdůležitějších částí výpočtu je stanovení správné výše úrokové míry, abychom se co nejvíce přiblížili skutečnosti. Zde máme dva možné způsoby získání této hodnoty.

- Dle stavu na trhu zjistíme možné úrokové sazby pro zhodnocení.
- Můžeme vzít tabelární hodnotu z oceňovací vyhlášky, které slouží pro cenu zjištěnou dle zákona o oceňování majetku.

7.2.2.7 Výpočet výnosové hodnoty ke dni odhadu při splněných podmínkách pro užití věčné renty

$$Cve = \frac{\text{čisté nájemné}}{\text{úroková míra}} * 100\% \text{ [Kč]} \quad (31)$$

Odpočty

Jedná se například o náklady na uvedení do pronajatelného stavu po zanedbané údržbě.

Dále můžeme považovat náklady na specifickou úpravu pro další pronájem.

Výnosová hodnota ke dni ocenění

Výsledkem této metody je zjištění výnosové hodnoty, což je částka získaná za dobu zbývajících životnosti s předpokládanou výnosností. Tuto částku může odečíst od reprodukční ceny a zjistit zda je investice zisková nebo ztrátová

$$Cv = \frac{\text{čisté nájemné}}{\text{úroková míra}} * 100\% - \text{odpočty [Kč]} \quad (32)$$

7.2.3 Metoda porovnání neboli komparativní metoda

Tato metoda vychází z porovnání s již prodanými nebo prodávanými nemovitostmi, tím je reflektován aktuální stav trhu a z toho důvodu se jedná o nejpřesnější metodu. Existuje mnoho variant této metody, jak přistupujeme k pohledu na porovnání.³⁶

7.2.3.1 Monokriteriální porovnání

Do této skupiny patří metody, které porovnání provádí na základě jednoho kritéria. Tyto metody nejsou vhodné pro užití v ocenění nemovitostí a jsou užívány převážně u movitých věcí.

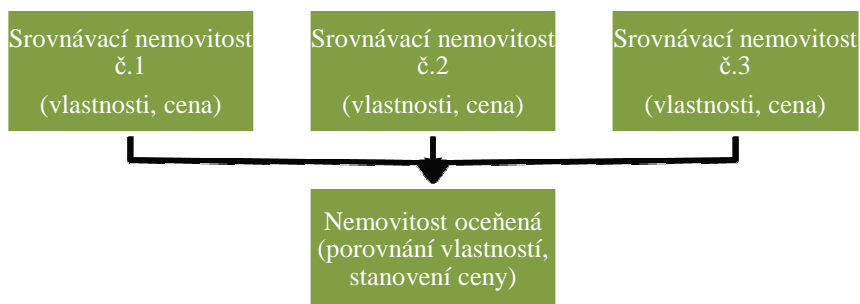
7.2.3.2 Multikriteriální porovnání

Převážná většina metod ocenění nemovitostí je založena právě na základě porovnání pomocí více kritérií, kterým je přiřazena různá váha. Tyto metody nám umožňují podstatně přesněji zohlednit rozdíly mezi posuzovanými nemovitostmi a dosažení objektivnějšího výsledku.

³⁶ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 327.

Přímé porovnání

Jedná se o multikriteriální metodu, kde na základě databáze vytvořené z podobných objektů pomocí indexu rozdílnosti získáme cenu oceňované nemovitosti.

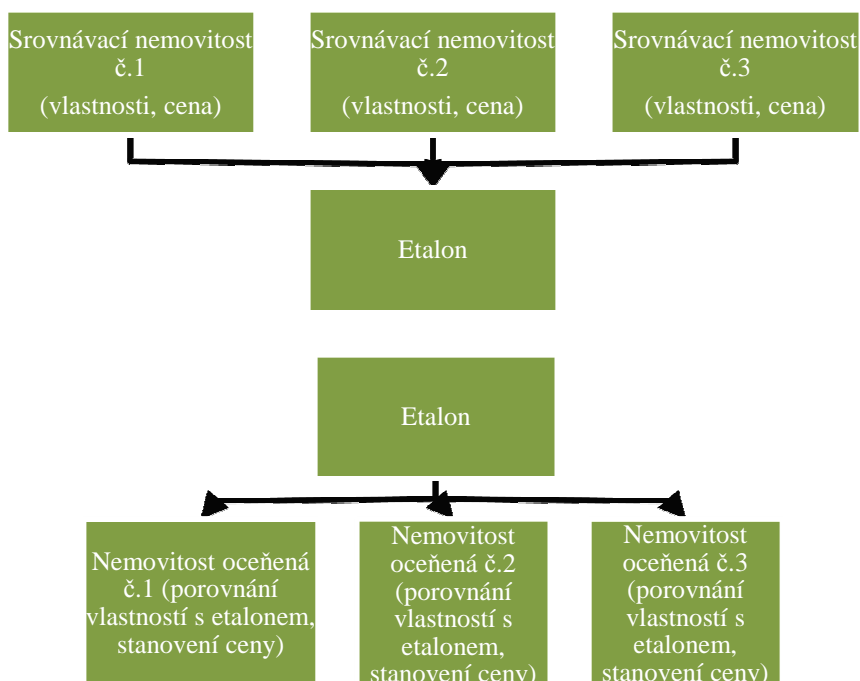


Obr. č. 2 Metoda přímého porovnání

Nepřímé porovnání

Jedná se o metodu, při níž ocenění probíhá ve dvou krocích, kde v prvním kroku z databáze vytváříme pomocí indexu rozdílnosti standardizovaný objekt neboli etalon, kterému přesně definujeme vlastnosti a cenu. Dalším krokem je zjištění ceny oceňované nemovitosti indexací rozdílnosti od etalonu.

Největší výhodou nepřímé metody je, že nám umožňuje opakované použití databáze bez úprav indexace odlišností databáze na etalon a pouze upravujeme rozdíl oceňované nemovitosti vůči etalonu. Tím je urychlena práce oproti přímé metodě při opakovaných podobných ocenění například bytů.



Obr. č. 3 Metoda nepřímého porovnání

7.2.3.3 *Způsob výpočtu ceny přímou porovnávací metodou*

Nalezení podkladů pro cenové porovnání

Bez kvalitních podkladů pro vlastní porovnání, nejsme schopni i při sebelepších metodice získat relevantní výsledky, a proto bychom měli získávání podkladů věnovat patřičnou pozornost.

Podklady pro vytvoření databáze může získat z několika zdrojů, ty nejdůležitější popisují v následujících odstavcích.

Tržní ceny nemovitost

Získané ceny přímo z prodejů mezi konečnými osobami jak soukromými tak právníckými. Nejpřesnější podklad, který se však velmi obtížně získává. Jeho nevýhodou je, že cena může být zatížena mnoha aspekty, o kterých se ani nedozvíme.

Realitní inzerce

Nejčastější zdroj podkladů, který nám umožňuje poměrně jednoduchý způsob získání ceny, ale mnohdy k němu není dostatek informací o nemovitosti.

Další podstatnou nevýhodou je, že se jedná o nabídkovou cenu, která je většinou vyšší než cena uskutečněného prodeje a tuto cenu musíme odborně odhadnout.

Cenové mapy pozemků

Cenová mapa slouží jako poměrně významný zdroj podkladů i když je zde jisté zkreslení jistou neaktuálností, kterou i přes úpravné koeficienty nelze zcela opomenout. Přesto ji považují jeden z velice důležitých zdrojů, ale problém může nastat, že pro mnoho oblastí není vytvořena.

Vlastní databáze

Pro objektivní stanovení si oceňovatel vytváří vlastní databázi, kterou postupně rozšiřuje a sleduje trend nárůstu či poklesu cen, ať už prodejů nebo nájmu.

Zpracování databáze

Pro získání objektivního výsledku z databáze musíme před samotným porovnávacím výpočtem posoudit extrémní hodnoty a eliminovat jejich negativní efekt.

Pro tyto účely byly vypracovány statistické testy, kterými tyto extrémní hodnoty vyloučíme. Mezi nejznámější patří Grubbsův a Dean-Dixonův test.

Grubbsův test

Grubbsův test patří mezi parametrické testy a pracuje s nulovou hypotézou. Testuje, zda se extrémny významně neliší od ostatních hodnot souboru. Test pracuje s 5 % kvantilem.

Nejprve hodnoty uspořádáme od minimální po maximální. Dále stanovíme testovací kritéria a určujeme limitní hodnoty minimální T a maximální T zda budou vyloučena (jsou menší/větší než limitní hodnota).

$$T_1 = \frac{x' - x_1}{s} \quad (33)$$

$$T_n = \frac{x_n - x'}{s} \quad (34)$$

T Limitní hodnota pro min a max

S Výběrová směrodatná odchylka

X' průměrná hodnota

X_1 Minimální hodnota

X_n Maximální hodnota

Pokud daná hodnota je větší než limitní, tak příslušnou vyřadíme a celý postup opakujeme, až všechny hodnoty splňují limitní hodnoty.

Dean-Dixonův test

Jedná se o neparametrický test, tedy neověřuje rozložení výběrového souboru.

Hodnoty opět seřadíme od minimální po maximální hodnotu a určíme kritérium Q .

$$Q_1 = \frac{x_2 - x_1}{x_n - x_1} \quad (35)$$

$$Q_n = \frac{x_n - x_{n-1}}{x_n - x_1} \quad (36)$$

Q Limitní hodnota pro min a max

X_1 Minimální hodnota

X_{n-1} Druhá maximální hodnota

X_n Maximální hodnota

Hodnotíme rozdíl R mezi maximální a minimální hodnotou. Vypočteme hodnoty Q a porovnááme je s tabelární hodnotou Q_a . Pokud je hodnota Q větší než Q_a je vyloučena a celý postup se na obou hranicích opakuje.

Porovnání nemovitosti

Pro samotné porovnání existuje spousta metod a pro každý účel se hodí jiná. Při oceňování nemovitostí se hodně používá metoda zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku. Vychází z ocenění obdobných nemovitostí s využitím koeficientů rozdílnosti a tím lze z databáze vyčíslit hodnotu oceňované nemovitosti.

Často se setkáváme s jistou rozdílností ve velikosti objektů, a proto je výhodné pracovat s jednotkovou cenou v Kč/m². Nastává zde otázka využití užitné nebo celkové podlahové plochy, kde do jisté míry záleží na způsobu užívání objektu.

Koeficient reprodukce na pramen ceny

Nesmíme opomenout koeficient reprodukce na pramen ceny, kde zohledňujeme, zda se jedná o cenu nabídkovou nebo již uzavřený prodej. Obvykle používáme u nabídkových cen koeficient 0,9 pro získání objektivní hodnoty, které nazýváme ceny po reprodukci na pramen ceny.

Koeficienty odlišnosti

Využití koeficientů rozdílnosti nám umožňuje poměrně citlivé porovnání rozdílů. Jejich vhodné rozpětí je velice specifické na databázi a záleží na zkušenostech oceňovatele, jak je nastaví.

Koeficienty volíme podle typu nemovitosti.

- Poloha
- Velikost pozemku
- Vybavení
- Stav
- A mnoho dalších

Posledním koeficientem je úvaha znalce

Kde oceňovatel zohledňuje nepatrné rozdíly mezi objekty, které jsou nezřídka ne zcela patrná.

Index odlišnosti

Vynásobení všech koeficientů rozdílnosti získáme index odlišnosti. Tento index nám slouží jako výsledný rozdíl mezi databázovou nemovitostí a oceňovanou nemovitostí.

$$IO = K_1 * K_2 * K_3 * K_n \quad (37)$$

IO	Index odlišnosti
K_n	Koeficienty odlišnosti

Získání průměrné ceny oceňované nemovitosti

Průměrná cena

Jednotlivé ceny po reprodukci ceny na pramen ceny vynásobíme indexem odlišnosti příslušné nemovitostí a získáme cenu oceňovaného objektu odvozené ze srovnávacích objektů.

Z těchto cen spočítáme aritmetický průměr a získáme průměrnou cenu oceňovaného objektu podle porovnávací metody.

Tato hodnota je nejpřesnější a bereme ji jako výslednou. Následující hodnoty nám slouží pro upřesnění a stanovení možné odchylky od této hodnoty.

Pravděpodobné hranice

Vypočteme výběrovou směrodatnou odchylku z cen oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů.

Hodnotu směrodatné výběrové odchylky odečteme a přičteme od průměrné ceny a získáme hraniční hodnoty.

Analýza vstupních a výstupních dat

Tím, že není možné zpracovat databázi všech prodejů/pronájmů na trhu, pracujeme vždy pouze s jistým procentem. Tento procentní podíl nazýváme výběrovým souborem, který je podmnožinou základního souboru (všech prodejů/pronájmů na trhu za určité období).

Proto nemůžeme použít čistý aritmetický průměr, ale využíváme kvadratických odchylek, převážně výběrovou směrodatnou odchylku. Touto metodou stanovíme interval, kde se bude oceněná cena pohybovat.

Výpočtem výběrové směrodatné odchylky z ceny nemovitostí před a po úpravě indexem odlišnosti a získáme odchylku od průměrné ceny před a po úpravě.

$$s = \bar{x} \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x' - x_i)^2}{n-1}} \quad (38)$$

- S Výběrová směrodatná odchylka
 X' Průměrná hodnota z cen před a po úpravě indexem odlišnosti
 X_i Cena před a po úpravě indexem odlišnosti jednotlivého srovnávacího objektu
 N Počet srovnávacích objektů

Pokud vydělíme tyto výběrové směrodatné odchylku příslušnými průměrnými cenami, získáme variační koeficient před a po úpravě.

$$VK = \frac{\text{výběrová směrodatná odchylka}}{\text{příslušný aritmetický průměr}} \quad (39)$$

Obvykle se udává, že variační koeficient před úpravami by se měl pohybovat okolo 20 až 25% a po úpravách se má snižovat. Tím se původní rozmezí pravděpodobné hodnoty snižuje a zpřesňuje výpočet. V opačném případě je vhodné přepracovat vstupní data.

7.3 ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY

Z předem popsaných metod získáme ocenění nemovitosti a je dále na nás zda budeme považovat jednu z výsledných cen za konečnou nebo s nimi budeme dále pracovat. Máme možnost využít jednu z následujících metod a zpřesnit výpočet kombinací vstupních dat a tím docílit zpřesnění. Záleží však na případě, zda je takový výpočet vhodné provést.³⁷

7.3.1 Metoda zbytku

Metoda vychází z ocenění objektu jako celku s následným odečtením části, která není součástí předmětu ocenění.

³⁷ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 457.

7.3.2 Metoda střední hodnoty

Jedná se o metodu založenou na prostém matematickém aritmetickém průměru z ceny získané výnosovou a nákladovou metodou.

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \quad (40)$$

C_N Cena zjištěná nákladovým způsobem

C_V Cena zjištěná výnosovým způsobem

7.3.3 Naegeliho metoda váženého průměru

Pokud chceme pro obvyklou cenu vzít v úvahu jak cenu výnosovou, tak nákladovou a potřebujeme zohlednit jejich váhu ve výpočtu, lze použít právě tuto metodu. Metoda vychází z matematického váženého aritmetického průměru.

$$COB = \frac{C_N * v_N + C_V * v_V}{v_N + v_V} \quad (41)$$

C_N Cena zjištěná nákladovým způsobem

v_N Váhový činitel ceny zjištěná nákladovým způsobem

C_V Cena zjištěná výnosovým způsobem

v_V Váhový činitel ceny zjištěná nákladovým způsobem

7.3.4 Bradáčova úprava metody vážného průměru

Tato metoda nám upravuje skokovou změnu ceny při užití metody bez úpravy, vzniklou z například dříve užívaných ocenění pomocí kvalitativních tříd.

$$COB = \frac{C_N + C_V * v_V}{V_V + 1} \quad (42)$$

C_N Cena zjištěná nákladovým způsobem

C_V Cena zjištěná výnosovým způsobem

V_V Váhový činitel ceny zjištěná nákladovým způsobem

PRAKTICKÁ ČÁST

8 OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

8.1 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Objekt se nachází na periférii města Havlíčkův Brod v kraji Vysočina. V této oblasti se nachází jak výrobní a skladovací haly, obchodní domy, tak i bytová zástavba. Vchod je situován k hlavní silnici z města s velkou fluktuací lidí a díky tomu se jedná o vhodný objekt ke komerčním účelům. Možnost parkování na soukromém pozemku patří taktéž mezi přednosti této nemovitosti.

Jedná se o zděný objekt s třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím obdélníkového půdorysu s pultovou střechou. V jednotlivých nadzemních podlažích nalezneme vždy několik kanceláří se společnými toaletami a komunikačními prostory. Všechna nadzemní podlaží jsou dispozičně řešena pomocí podélného trojtraktového rozdělení. V posledním podlaží se nachází u jedné kanceláře vlastní koupelna a toaleta, která je určena pouze jako součást buď jedné, nebo více kanceláří pronajatých jednomu nájemci. V podzemním podlaží se nachází sklady a garáže, které lze použít pro komerční účely. Dále zde nalezneme sklepy, které jsou však volně průchozí a technické zázemí pro celý objekt.

Svislé konstrukce jsou vyžděny z cihel plných pálených a na ně jsou uloženy stropy z keramických vložek Hurdis, přes ocelové I nosníky. Na střeše nalezneme hladkou plechovou krytinu na plnoplošném podbití. Výplně otvorů zajišťují zdvojená okna, ocelové vchodové dveře a ocelová vrata. Na fasádě objektu se nachází břízolit a vnitřní omítky jsou řešeny jako dvouvrstvé s finální štukovou úpravou.

K objektu se dochovala projekční dokumentace pro stavební povolení a byl zakreslen stávající stav objektu, který se nepatrně liší od projektovaného. Dokumentace je doložena v příloze č. 2.

8.2 REKONSTRUKCE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Navrhovaná rekonstrukce má za úkol zatraktivnit prodej nebo pronájem nemovitosti při rozumných investičních nákladech. Celkový návrh rekonstrukce můžeme rozdělit do dvou základních částí, kterými jsou zlepšení tepelně technických vlastností obvodových konstrukcí a montáž výtahu, pro lepší přístup do objektu.

Tepelně technické vlastnosti objektu zlepšíme pomocí kontaktního zateplovacího systému z minerální vaty tloušťky 140 mm v kombinaci s výměnou výplní otvorů za plastové s tepelně izolačními dvojskly. Zateplení bude provedeno ve všech nadzemních podlažích od soklové části po hranu střešního pláště a všechny výplně v nadzemních podlažích objektu. Záměrně bylo upuštěno od zateplení střešního pláště z důvodu poměrně dobrého stavu stávajícího.

Tím, že by bylo problematické výtah umístit do objektu, rozhodl jsem se pro venkovní přístavbu pomocí sklo ocelové konstrukce na východní straně objektu. Jedná se o osobní výtah s výstupním místem do exteriéru v prvním nadzemním podlaží.

8.2.1 Náklady na rekonstrukci

Vyčíslení nákladů na zateplení nadzemních podlaží a výměnu výplní otvorů bylo provedeno pomocí položkového rozpočtu, který nalezneme v příloze č. 4. Celkové náklady na tuto část rekonstrukce jsou **1 596 790 Kč**.

Pro ocenění výtahu se zázemím, byla poptána firma zabývající se prodejem a výstavbou výtahů, která zaslala nabídku přiloženou v příloze č. 5. Náklady na výtah s příslušenstvím ocenili na **1 104 000 Kč**.

Součtem získáme předpokládané náklady na plánovanou rekonstrukci objektu, která je vyčíslena na **2 700 790 Kč včetně DPH**.

Do nákladů na rekonstrukci bychom mohli započítat ještě celou řadu dalších nákladů, ale většinu z nich bychom museli stejně provést v dalších letech (například vymalování jiných ploch než ostění) bez ohledu na rekonstrukci. Ocenění pozemku bylo provedeno primárně z důvodu ocenění cenou zjištěnou, jako jednotného funkčního celku pozemku. Výpočet tržního ocenění porovnávacím způsobem jak před rekonstrukcí tak po ní, již započítává cenu pozemku a navíc v koeficientu K6 zohledňuje velikosti pozemku.

9 OCENĚNÍ POZEMKU DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB., NOVELIZOVÁNA VYHLÁŠKOU Č. 199/2014 SB.

K objektu přísluší zastavěný pozemek a parkovací plocha, která současně slouží jako přístup do objektu. První pozemek spadá dle typu: zastavěná plocha a nádvoří, druhý: ostatní plocha. Při ocenění považujeme dle zákona o ocenění za jednotný funkční celek. Výměry jsou převzaty z doloženého výpisu z katastru nemovitostí a vyměřené části pozemku, které by byla prodána současně s objektem.

9.1 INDEXY VLIVŮ

Jednotlivé zařazení do kvalifikačních pásem odpovídá aktuálnímu stavu v dané oblasti s přihlédnutím k plánovaným změnám. Všechny pozitivní či negativní vlivy vychází z opodstatněných důvodů, které jsou popsány pod jednotlivými tabulkami.

Tab. č. 1 Index trhu

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Pozitivní změny nebo stabilizovaná území v historických jádrech	III.	0,01 až 0,03	0,01
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Pozitivní	III.	0,01 až 0,04	0,01
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,02	Index I_T =		1,020

Důvodem pro zařazení mezi pozitivní změny v okolí patří plánovaný obchvat, který ještě více zatraktivní tuto oblast pro komerční účely ve městě.

Za pozitivní vliv na právní vztahy patří, že celý objekt včetně pozemků patří jednomu majiteli a umožňuje snazší nakládání s nemovitostí oproti podílovému vlastnictví.

Tab. č. 2 Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku I_0 - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_0 =		1,000

Tab. č. 3 Index polohy

Výpočet indexu polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Budovy pro obchod a administrativu	I.	0,65	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V.	0,00	0,00
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	0	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII.	0,10	0,10
7	Hromadná doprava	Zastávka do 200m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce	III.	0 až 0,02	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,05	0,05
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,16
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,80
Použitá hodnota					0,16
Index polohy I_p					0,754

Zařazení dle stavu nezaměstnanosti vychází z výsledků analýzy kraje za uplynulý rok, nacházející se na oficiálních stánkách kraje Vysočina.

9.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ STÁVAJÍCÍHO STAVU

Zastavěná plocha stavby vychází s výpisu z katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze č. 1. Plochou pozemku parkoviště se myslí pozemek před objektem k hranicím pozemku ve směru k silnici. Podrobné zaměření nalezneme ve výkresu situace.

Tab. č. 4 Pozemky stávajícího stavu

Pozemky	Budova	Parkoviště
Parcelní číslo	st. 4726	3146/1
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha
Šířka [m]	dle katastru	4,66
Délka [m]		16,45
Plocha pozemku [m ²]	187	76,657
Plocha celkem [m²]		263,7

Tab. č. 5 Ocenění pozemku stávajícího stavu

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.			
Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 14b			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			24 296
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek (jednotný funkční celek)		p. č.	st. 4726, 3146/1
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	263,70
Druh pozemku dle KN (jednotný funkční celek)			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti (jednotný funkční celek)			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Administrativní budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σp_i	m ²	-
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Pokud je obec rozdělena na oblasti (Praha, Brno, Plzeň, Karlovy Vary, Ostrava), oblast obce dle přílohy č. 2, tabulky 3 vyhlášky, jinak název vyjmenované obce			není
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,020
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I_P	--	0,754
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,769
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	599,82
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	599,82
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	599,82
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	263,7
Cena pozemku bez staveb		Kč	158 172,53

9.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ REKONSTRUOVANÉHO STAVU

Při rekonstrukci bylo zapotřebí započítat větší plochu pozemku p. č. 3146/1 katastrálního území Havlíčkův Brod o výstavbu vnějšího výtahu, čímž se nám zvětšila celková plocha jednotného funkčního celku. Podrobné zaměření nalezneme ve výkresu situace rekonstruovaného stavu.

Tab. č. 6 Pozemky rekonstruovaného stavu

Pozemky	Budova	Parkoviště	Výtah
Parcelní číslo	st. 4726	3146/1	3146/1
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha	ostatní plocha
Šířka [m]	dle katastru	4,66	2,00
Délka [m]		16,45	15,96
Plocha pozemku [m ²]	187	76,657	31,92
Plocha celkem [m²]			295,6

Tab. č. 7 Ocenění pozemku rekonstruovaného stavu

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.			
Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 14b			
Kraj			Vysočina
Okres			Havlíčkův Brod
Obec (městská část)			Havlíčkův Brod
Typ obce			Okresní město

Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			24 296
Katastrální území			Havlíčkův Brod
Pozemek (jednotný funkční celek)		p.č.	st. 4726, 3146/1
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	295,60
Druh pozemku dle KN (jednotný funkční celek)			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti (jednotný funkční celek)			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Administrativní budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Pokud je obec rozdělena na oblasti (Praha, Brno, Plzeň, Karlovy Vary, Ostrava), oblast obce dle přílohy č. 2, tabulky 3 vyhlášky, jinak název vyjmenované obce			není
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Havlíčkův Brod
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC	Kč/m ²	780,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,020
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I_P	--	0,754
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,769
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m ²	599,82
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	599,82
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)	R		1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	599,82
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	295,6
Cena pozemku bez staveb		Kč	177 306,79

10 OCENĚNÍ OBJEKTU

10.1 NÁKLADOVÁ METODA DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB., NOVELIZOVÁNA VYHLÁŠKOU Č. 199/2014 SB.

10.1.1 Ocenění nákladovou metodou stávající stav

Dle posouzení se jedná o nemovitost typu F – budova.

Tab. č. 8 Zařazení objektu

Celkem prostory větší než 400 m ³	m ³	0,00
Vnější OP celého objektu	m ³	2 607,05
2/3 vnějšího OP celého objektu	m ³	1 738,03
Posouzení "budova - hala" podle podílu místností vnitřního OP nejméně 400 m ³		Budova
Zastavěná plocha největšího podlaží	m ²	185,89
Posouzení "budova - hala" podle ZP (nejméně 150 m ²)		Hala
Posouzení celkové (hala při splnění obou podmínek, jinak budova)		BUDOVA

Podle původního řezu pro stavební povolení a fyzickému ohledání nemovitosti bylo zjištěno, že v objektu se nachází jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží dle posouzení popsané v oceňovací vyhlášce.

Tab. č. 9 Posouzení podzemního podlaží

Posouzení podzemního podlaží	Výška terénu od 0	Výška podlahy 1. PP od 0	Rozdíl
	m	m	m
SZ rohy budovy	-1,5	-3,75	-2,25
SV rohy budovy	-1,35	-3,75	-2,4
JZ rohy budovy	-3,9	-3,75	0,15
JV rohy budovy	-3,5	-3,75	-0,25
Absolutní hodnota průměrné výšky od okolního terénu > 0,8m potom PP			1,1875

10.1.1.1 Výpočet výměr stavby

Zdrojem pro výpočty rozměrů jsou výkresy stávajícího stavu doložené v příloze č. 2 této práce.

Tab. č. 10 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží	Délka	Šířka	ZP
	m	m	m ²
1. Podzemní podlaží	16,45	11,30	185,89
1. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	185,89
2. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	185,89
3. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	185,89

Tab. č. 11 Zastavěná plocha stavby

Zastavěné plochy stavby	Délka	Šířka	ZP
	m	m	m ²
Zastavěná plocha spodní stavby	16,45	11,30	185,89
Zastavěná plocha spodní stavby	16,45	11,30	185,89
Zastavěná plocha stavby			185,89

Tab. č. 12 Průměrná výška a průměrná ZP podlaží

Průměrná výška a průměrná ZP podlaží	ZP	Výška podlaží
	m ²	m
1. Podzemní podlaží	185,89	3,75
1. Nadzemní podlaží	185,89	3,00
2. Nadzemní podlaží	185,89	3,00
3. Nadzemní podlaží	185,89	3,05
Průměrná hodnota	185,89	3,19

Tab. č. 13 Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor stavby	Délka	Šířka	Výška podlaží dle OP	OP
	m	m	m	m ²
1. Podzemní podlaží	16,45	11,30	0,15+3,48+0,22=3,85	715,66
1. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	0,05+2,75+0,22=3,02	561,37
2. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	0,03+2,75+0,22=3,0	557,66
3. Nadzemní podlaží	16,45	11,30	0,03+2,75+0,3=3,08	572,53
Střecha plochá	16,45	11,30	0,5*(1+0,2)+0,5*(1,55-0,5*(1+0,2))=1,075	199,83
Obestavěný prostor stavby				2607,05

10.1.1.2 Výpočet opotřebení analytickou metodou stávajícího stavu

Opotřebení počítáme po jednotlivých podílech konstrukce a vybavení s přihlédnutím ke stáří a kvalitě provedení vůči popsanému standardu ve vyhláše.

Tab. č. 14 Výpočet opotřebení analytickou metodou stávajícího stavu

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,08316	100	0,08316	0,08316	32	175	0,18286	1,52074
2	Svislé konstrukce	0,17647	100	0,17647	0,17647	32	140	0,22857	4,03359
3	Stropy	0,09432	100	0,09432	0,09432	32	140	0,22857	2,15588
4	Krov, střecha	0,07404	100	0,07404	0,07404	32	110	0,29091	2,15380
5	Krytiny střeš	0,02130	100	0,02130	0,02130	32	60	0,53333	1,13590
6	Klempířské konstrukce	0,00609	100	0,00609	0,00609	32	60	0,53333	0,32454
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06998	100	0,06998	0,06998	32	60	0,53333	3,73223
8	Úprava vněj. povrchů	0,03347	100	0,03347	0,03347	32	45	0,71111	2,37999
9	Vnitřní obklady keram.	0,01826	100	0,01826	0,01826	32	40	0,80000	1,46045
10	Schody	0,02941	100	0,02941	0,02941	32	140	0,22857	0,67227
11	Dveře	0,03144	100	0,03144	0,03144	32	70	0,45714	1,43726
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,05274	100	0,05274	0,05274	32	60	0,53333	2,81269
14	Povrchy podlah	0,03245	100	0,03245	0,03245	32	40	0,80000	2,59635
15	Vytápění	0,04260	100	0,04260	0,04260	32	35	0,90000	3,83367

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
16	Elektroinstalace	0,05781	100	0,05781	0,05781	32	40	0,80000	4,62474
17	Bleskosvod	0,00304	100	0,00304	0,00304	32	40	0,80000	0,24341
18	Vnitřní vodovod	0,03245	100	0,03245	0,03245	32	30	0,90000	2,92090
19	Vnitřní kanalizace	0,03144	100	0,03144	0,03144	32	40	0,80000	2,51522
20	Vnitřní plynovod	0,00203	100	0,00203	0,00203	32	40	0,80000	0,16227
21	Ohřev vody	0,01724	100	0,01724	0,01724	32	30	0,90000	1,55173
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	20	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03043	100	0,03043	0,03043	32	45	0,71111	2,16362
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05984	100	0,05984	0,05984	32	40	0,80000	4,78702
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		1,00000	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				49,22 %

Při stanovení životnosti prvků se přihlíželo k poměrně dobrému provedení objektu a kvalitním viditelným materiálům při ohledání hodnoty.

10.1.1.3 Výpočet ocenění nákladovou metodou stávajícího stavu

Tab. č. 15 Výpočet ocenění nákladovou metodou stávajícího stavu

Výpočet ceny - budova		Havlíčkův Brod		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14						
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro administrativu	typ	F	CZ-CC 122				
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 807,00				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	2 607,05				
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,20				
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	185,89				
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939				
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-	0,95550				
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-	0,95625				
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,097				
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,020				
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,754				
Koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,769				
Podklady pro výpočet konstrukce neuvedené				neobsahuje				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00				
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)		PK	-	0,00000				
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 37,5 cm z CDK	S	0,17400	100	0,17400	1,00	0,17400
3	Stropy	Keramický hrdís strop se škvárobetonem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Krov, střecha	krov dřevěný, dřevěné plnoplošné podbití	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	plechová krytina	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé omítky se štukovou konečnou úpravou, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka škrábaná	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchoďů, umýváren, koupelen, kuchyní	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,018000
10	Schody	železobetonové schodiště	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné hladké plně nebo prosklené	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	neuvážují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

13	Okna	zdvojená dřevěná	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Povrchy podlah	PVC, linoleum	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
15	Vytápění	ústřední plynové	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200	
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
18	Vnitřní vodovod	Ocel. trubky, rozvod stud. a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí, litinové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200	
21	Ohřev vody	centrální - kombin. s ÚT	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700	
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000	
25	Ostatní	rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900	
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	Nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
Celkem							1,0000	0,98600	
Koefficient vybavení stavby (suma upravených podílů)			K ₄	-	0,98600				
Zákl. cena upravená bez pp			ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ³	5 228,47				
Zákl. cena upravená s pp			ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	4 021,11			
Rok odhadu							2015		
Rok pořízení							1983		
Stáří							S	roků	32
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky	
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. Výpočet				
Opotřebení stavby			O	%	49,22				
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč	13 630 882,71				
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00				
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	13 630 882,71				
Odpočet na opotřebení stavby 49,22 %			O	Kč	-6 709 120,47				
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	6 921 762,24				
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00				
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	6 921 762,24				
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00				
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _N	Kč	6 921 762,24				
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč	5 323 388,90				

10.1.2 Ocenění nákladovou metodou rekonstruovaného stavu

Přístavbou výtahu se zvětšily rozměry objektu a tím došlo ke změně vstupních dat. Dle posouzení se jedná stále o nemovitost typu F – budova.

Tab. č. 16 Zařazení objektu

Celkem prostory větší než 400 m ³	m ³	0,00
Vnější OP celého objektu	m ³	2759,89
2/3 vnějšího OP celého objektu	m ³	1 839,92
Posouzení "budova - hala" podle podílu místností vnitřního OP nejméně 400 m ³		Budova
Zastavěná plocha největšího podlaží	m ²	199,32
Posouzení "budova - hala" podle ZP (nejméně 150 m ²)		Hala
Posouzení celkové (hala při splnění obou podmínek, jinak budova)		BUDOVA

Výpočet výměr stavby

Zdrojem rozměrů jsou výkresy rekonstruovaného stavu doložené v příloze č. 2.

Tab. č. 17 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží	Délka budovy m	Šířka budovy m	Délka výtah m	Šířka výtah m	Výška podlaží m	ZP m ²
1. Podzemní podlaží	16,45	11,30	3,725	1,54	3,75	191,62
1. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	3,00	199,32
2. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	3,00	199,32
3. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	3,05	199,32

Tab. č. 18 Zastavěná plocha stavby

Zastavěné plochy stavby	Délka budovy m	Šířka budovy m	Délka výtah m	Šířka výtah m	ZP m ²
Zastavěná plocha spodní stavby	16,45	11,30	3,725	1,54	191,62
Zastavěná plocha spodní stavby	16,73	11,58	3,725	1,50	199,32
Zastavěná plocha stavby					199,32

Tab. č. 19 Průměrná výška a průměrná ZP podlaží

Průměrná výška a průměrná ZP podlaží		ZP m ²	v m
1. Podzemní podlaží		191,62	3,75
1. Nadzemní podlaží		199,32	3,00
2. Nadzemní podlaží		199,32	3,00
3. Nadzemní podlaží		199,32	3,05
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky		197,40	3,19

Tab. č. 20 Obestavěný prostor stavby

obestavěný prostor stavby	Délka budovy m	Šířka budovy m	Délka výtah m	Šířka výtah m	Výška podlaží pro OP m	OP m ³
1. Podzemní podlaží	16,45	11,30	3,725	1,54	0,15+3,48+0,22=3,85	737,74
1. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	0,05+2,75+0,22=3,02	601,95
2. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	0,03+2,75+0,22=3,0	597,96
3. Nadzemní podlaží	16,73	11,58	3,725	1,50	0,03+2,75+0,3=3,08	613,91
Střecha plochá	16,73	11,58			0,5*(1+0,2)+0,5*(1,55-0,5*(1+0,2))=1,075	208,26
Obestavěný prostor stavby						2759,83

10.1.2.1 Výpočet opotřebení analytickou metodou rekonstruovaného stavu

Opotřebení počítáme po jednotlivých podílech konstrukce a vybavení s přihlédnutím ke stáří a kvalitě provedení vůči popsanému standardu ve vyhlášce.

Při rekonstrukci byly vyměněny všechny výplňové otvory a zatepleny svislé konstrukce, proto se změnilo stáří na 1 rok u nových konstrukcí z důvodu, že vyhláška

oceňuje již vystavěné budovy a ne předběžné rozpočty. Dále došlo k připočtení podílu výtahu oproti stávajícímu stavu.

Tab. č. 21 Výpočet opotřebení analytickou metodou rekonstruovaného stavu

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07136	100	0,07136	0,07136	32	175	0,18286	1,30496
2	Svislé konstrukce	0,23320	100	0,23320	0,23320	32	140	0,22857	0,57688
3	Stropy	0,08094	100	0,08094	0,08094	32	140	0,22857	1,84998
4	Krov, střecha	0,06353	100	0,06353	0,06353	32	110	0,29091	1,84819
5	Krytí střech	0,01828	100	0,01828	0,01828	32	60	0,53333	0,97472
6	Klempířské konstrukce	0,00522	100	0,00522	0,00522	32	60	0,53333	0,27849
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06005	100	0,06005	0,06005	32	60	0,53333	3,20265
8	Úprava vněj. povrchů	0,04423	100	0,04423	0,04423	1	50	0,02000	0,08846
9	Vnitřní obklady keram.	0,01567	100	0,01567	0,01567	32	40	0,80000	1,25322
10	Schody	0,02524	100	0,02524	0,02524	32	140	0,22857	0,57688
11	Dveře	0,02698	100	0,02698	0,02698	32	70	0,45714	1,23332
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	32	40	0,02500	0,00000
13	Okna	0,06969	100	0,06969	0,06969	1	60	0,01667	0,11618
14	Povrchy podlah	0,02785	100	0,02785	0,02785	32	40	0,80000	2,22794
15	Vytápění	0,03655	100	0,03655	0,03655	32	35	0,90000	3,28971
16	Elektroinstalace	0,04961	100	0,04961	0,04961	32	40	0,80000	3,96853
17	Bleskosvod	0,00402	100	0,00402	0,00402	1	40	0,02500	0,01005
18	Vnitřní vodovod	0,02785	100	0,02785	0,02785	32	30	0,90000	2,50644
19	Vnitřní kanalizace	0,02698	100	0,02698	0,02698	32	40	0,80000	2,15832
20	Vnitřní plynovod	0,00174	100	0,00174	0,00174	32	40	0,80000	0,13925
21	Ohřev vody	0,01479	100	0,01480	0,01480	32	30	0,90000	1,33155
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	32	20	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,02611	100	0,02611	0,02611	32	45	0,71111	1,85662
24	Výtahy	0,01876	100	0,01876	0,01876	1	40	0,025	0,04691
25	Ostatní	0,05135	100	0,05135	0,05135	32	40	0,80000	4,10778
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		1,00000	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				39,70 %

10.1.2.2 Výpočet ocenění nákladovou metodou rekonstruovaného stavu

Dle předchozích posouzení se jedná o nemovitost typu F - budova a dále se podle toho přiřazují koeficienty z jednotlivých příloh oceňovací vyhlášky.

Tab. č. 22 Výpočet ocenění nákladovou metodou rekonstruovaného stavu

Výpočet ceny - budova	Havlíčkův Brod	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy pro administrativu	typ	F	CZ-CC 122
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 807,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	2 759,83
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,19
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	197,40
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-	0,95343
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-	0,95831
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,097
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,020
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,546
Koef. úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,769
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				neobsahuje

Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	0,00		
Podíl ceny konstr. neuvedené = $CPK/(ZC \times OP \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i)$				PK	-	0,00000		
Koefficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 37,5 cm z CDK, EPS 100mm	N	0,17400	100	0,17400	1,54	0,26796
3	Stropy	Keramický Hurdis strop s škvárobetonem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Krov, střecha	krov dřevěný, dřevěné plnoplošné podbití	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střeš	plechová krytina	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé omítky se štukovou konečnou úpravou, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	silikonová omítka probarvená	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, umývárna, koupelen, kuchyní	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
10	Schody	železobetonové schodiště	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné hladké plně nebo prosklené	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Plastová dvojsklo	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Povrchy podlah	PVC, linoleum	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	ústřední plynové	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
17	Bleskosvod	instalován	N	0,00300	100	0,00300	1,54	0,00462
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí, litinové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00200	100	0,00200	1,00	0,00200
21	Ohřev vody	centrální - kombin. s ÚT	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic	N	0,01400	100	0,01400	1,54	0,02156
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách, okenice, mříže	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,0000	1,14904	
Koefficient vybavení stavby (z výpočtu výše)			K_4	-	1,14904			
Zákl. cena upravená bez pp			$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³	6 092,92		
Zákl. cena upravená s pp			$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$		ZCU Kč/m ³	4 685,94		
Rok odhadu						2015		
Rok pořízení						1983		
Stáří				S	roků	32		
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)						Analyticky		
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	viz anal. Výpočet		
Opotřebení stavby						39,70		
Výchozí cena stavby bez pp				CN	Kč	16 815 423,40		
Stupeň dokončení stavby						100,00		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp				CND	Kč	16 815 423,40		
Odpočet na opotřebení stavby 38,10 %				O	Kč	-6 675 723,09		
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp					Kč	10 139 700,31		
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp					Kč	0,00		
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp					Kč	10 139 700,31		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?						Ne		
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)				0 %	Kč	0,00		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				CS_N	Kč	10 139 700,31		
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp				CS	Kč	7 798 240,71		

10.2 KOMBINACE NÁKLADOVÉ A VÝNOSOVÉ METODY DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

10.2.1 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody stávajícího stavu

Započítání podlahové plochy do celkové podlahové plochy se řídí jednoznačně oceňovací vyhláškou a přihlíží se ke skutečnému užívání místností, která je sepsána v dokumentaci o stávajícím stavu. Jednotlivé výpočty podlahových ploch místností nalezneme v příloze číslo 3.

Tab. č. 23 Výpočet celkové podlahové plochy dle vyhlášky stávajícího stavu

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Započ. podle vyhlášky §32 pro kom. ocenění do celkové podlah. plochy	Pozn.	Průměrná výše nájemného inflace 2014 Kč/m ² za měsíc
1.NP					
101	Schodiště	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	21,89
102	Chodba	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	21,89
103	Předsín WC muži	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	94,77
104	WC muži	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	94,77
105	WC ženy	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	94,77
106	Předsín WC ženy	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	94,77
107	Kancelář	pronajímatelné	ano	ano je v nájemní smlouvě	94,77
108	Kancelář	pronajímatelné	ano	ano je v nájemní smlouvě	94,77
109	Kancelář	pronajímatelné	ano	ano je v nájemní smlouvě	94,77
2.NP					
201	Schodiště	společné	ne		
202	Chodba	společné	ne		
203	Předsín WC muži	společné	ne		
204	WC muži	společné	ne		
205	WC ženy	společné	ne		
206	Předsín WC ženy	společné	ne		
207	Úklidová komora	společné	ne		
208	Kancelář	pronajímatelné	ano		
209	Kancelář	pronajímatelné	ano		
210	Kancelář	pronajímatelné	ano		
211	Kancelář	pronajímatelné	ano		
212	Kancelář	pronajímatelné	ano		
213	Kancelář	pronajímatelné	ano		
214	Kancelář	pronajímatelné	ano		
3.NP					
301	Schodiště	společné	ne		
302	Chodba	společné	ne		
303	WC muži	společné	ne		
304	WC ženy	společné	ne		
305	Koupelna	společné	ne		
306	WC	společné	ne		
307	Kancelář	pronajímatelné	ano		
308	Kancelář	pronajímatelné	ano		
309	Kancelář	pronajímatelné	ano		

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Započ. podle vyhlášky §32 pro kom. ocenění do celkové podlah. plochy	Pozn.	Průměrná výše nájemného inflace 2014 Kč/m ² za měsíc
310	Chodba	společné	ne		
311	Kancelář	pronajímatelné	ano		
312	Kancelář	pronajímatelné	ano		
313	Kancelář	pronajímatelné	ano		
1.PP					
1S01	Vstup	společné	ne		
1S02	Chodba	společné	ne		
1S03	Sklep	společné	ne		
1S04	Kotelna	společné	ne		
1S05	Rozvodna	společné	ne		
1S06	předsíní WC	společné	ne		
1S07	WC	společné	ne		
1S08	Sklad	pronajímatelné	ano		
1S09	Sklad	pronajímatelné	ano		
1S10	Garáž	pronajímatelné	ano		
1S11	Garáž	pronajímatelné	ano		
Celková podlahová plocha dle vyhlášky 433/2013 Sb.				472,59	m²
Z toho podlahová plocha pronajatá				155,56	m²
Z toho nepronajatých prostor možných k pronájmu pro ocenění kombinací nákladové a výnosové metody dle vyhlášky 433/2013 Sb.				317,03	m²

Od majitele bylo zjištěno, které prostory jsou pronajaty a v jakém poměru je nájemné společných a výlučně užívaných prostor firmou KELOC spol. s r.o. Na uvedené faktuře v příloze č. 5 za leden 2014, kterou nám majitel poskytl, je vidět částka 10 754,90 Kč/ bez DPH za pronájem prostor. Z této částky s 21% DPH jsme získali roční nájemné 156 600 Kč.

Tab. č. 24 Výnosové ocenění stavby stávajícího stavu

Výnosové ocenění stavby podle §31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmuté části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	156 600,13
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m ²	1 092,22
Výměra pronajmuté části	m ²	155,56
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	169 909,48
Nájemné z pronajmuté části, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	169 909,48
Výměra nepronajmuté pronajímatelné části	m ²	317,03
Obvyklé roční nájemné z nepronajmuté pronajímatelné části	Kč	346 260,31
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	516 169,79
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet nákladů</i>		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	206 467,92
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (ročně)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	185,89
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajmutého resp. vlastního pozemku)	Kč / m ²	599,82
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	111 500,54
Z toho 5 %	Kč	5 575,03
Náklady celkem	Kč	212 042,95
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	258 084,89
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky	Kč	212 042,95
Výpočet čistého ročního nájemného		

Výnosy ročně celkem	Kč	516 169,79
Náklady ročně celkem	Kč	212 042,95
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	304 126,84
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	304 126,84
Míra kapitalizace základní	%	6,50
Úprava u částečně pronajaté resp nepronajaté stavby (zvýšení o max. 0,5 %)	%	0,30
Úprava u stavby s různým účelem užití (zvýšení resp. snížení o max. 0,5 %)	%	0,00
Úprava celkem	%	0,30
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	6,80
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	4 472 453,58

Tab. č. 25 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody stávajícího stavu

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedna pronajatá budova nebo hala s ev. příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů	CV (Kč)		4 472 453,58
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů	CN (Kč)		6 921 762,24
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-2 449 308,66
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	2 449 308,66
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			B
Charakteristika:	Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti.		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je		menší
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č.2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =		CV + 0,20 R
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč		4 962 315,31

10.2.2 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody rekonstruovaného stavu

U rekonstruovaného stavu přibýly dvě místnosti, které slouží jako společné prostory.

Tab. č. 26 Výpočet celkové podlahové plochy dle vyhlášky rekonstruovaného stavu

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Započ. podle vyhlášky §32 pro kom. ocenění do celkové podlah. plochy	Pozn.	Průměrná výše nájemného inflace 2014 Kč/m ² xměsíc
1.NP					
101	Schodiště	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
102	Chodba	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
103	Předsín WC muži	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
104	WC muži	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
105	WC ženy	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
106	Předsín WC ženy	společné	ano	ano je v nájemní smlouvě, jinak ne dle §32 odst. 3	
107	Kancelář	pronájemné	ano	ano je v nájemní smlouvě	
108	Kancelář	pronájemné	ano	ano je v nájemní smlouvě	

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Započ. podle vyhlášky §32 pro kom. ocenění do celkové podlah. plochy	Pozn.	Průměrná výše nájemného inflace 2014 Kč/m ² xměsíc
109	Kancelář	pronajímatelné	ano	ano je v nájemní smlouvě	
110	Zádveří	společné	ne		
111	Výtah	společné	ne		
2.NP					
201	Schodiště	společné	ne		
202	Chodba	společné	ne		
203	Předsíní WC muži	společné	ne		
204	WC muži	společné	ne		
205	WC ženy	společné	ne		
206	Předsíní WC ženy	společné	ne		
207	Úklidová komora	společné	ne		
208	Kancelář	pronajímatelné	ano		
209	Kancelář	pronajímatelné	ano		
210	Kancelář	pronajímatelné	ano		
211	Kancelář	pronajímatelné	ano		
212	Kancelář	pronajímatelné	ano		
213	Kancelář	pronajímatelné	ano		
214	Kancelář	pronajímatelné	ano		
215	Zádveří	společné	ne		
216	Výtah	společné	ne		
3.NP					
301	Schodiště	společné	ne		
302	Chodba	společné	ne		
303	WC muži	společné	ne		
304	WC ženy	společné	ne		
305	Koupelna	společné	ne		
306	WC	společné	ne		
307	Kancelář	pronajímatelné	ano		
308	Kancelář	pronajímatelné	ano		
309	Kancelář	pronajímatelné	ano		
310	Chodba	společné	ne		
311	Kancelář	pronajímatelné	ano		
312	Kancelář	pronajímatelné	ano		
313	Kancelář	pronajímatelné	ano		
314	Zádveří	společné	ne		
315	Výtah	společné	ne		
1.PP					
1S01	Vstup	společné	ne		
1S02	Chodba	společné	ne		
1S03	Sklep	společné	ne		
1S04	Kotelna	společné	ne		
1S05	Rozvodna	společné	ne		
1S06	Předsíní WC	společné	ne		
1S07	WC	společné	ne		
1S08	Sklad	pronajímatelné	ano		
1S09	Sklad	pronajímatelné	ano		
1S10	Garáž	pronajímatelné	ano		
1S11	Garáž	pronajímatelné	ano		
1S12	Chodba	společné	ne		
1S13	Výtah	společné	ne		
Celková podlahová plocha dle vyhlášky 433/2013 Sb. s odečtením společných a nepronajímatelných prostor				472,59	m²
Z toho podlahová plocha pronajatá				155,56	m²
Z toho nepronajatých prostor možných k pronájmu pro ocenění kombinací nákladové a výnosové metody dle vyhlášky 433/2013 Sb.				317,03	m²

Tab. č. 27 Výnosové ocenění stavby rekonstruovaného stavu

Výnosové ocenění stavby podle § 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	156 600,13
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m ²	1 448,47
Výměra pronajmuté části	m ²	155,56
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	225 329,80
Nájemné z pronajmuté části, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	225 329,80
Výměra nepronajmuté pronajmutelné části	m ²	317,03
Obvyklé roční nájemné z nepronajmuté pronajmutelné části	Kč	459 201,97
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	684 531,77
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	273 812,71
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (ročně)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	199,32
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajmutého resp. vlastního pozemku)	Kč / m ²	599,82
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	119 556,66
Z toho 5 %	Kč	5 977,83
Náklady celkem	Kč	279 790,54
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	342 265,88
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky	Kč	279 790,54
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	684 531,77
Náklady ročně celkem	Kč	279 790,54
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	404 741,23
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	404 741,23
Míra kapitalizace základní	%	6,50
Úprava u částečně pronajaté resp. neprona. stavby (zvýšení o max. 0,5 %)	%	0,30
Úprava u stavby s růz. účelem užití (zvýšení resp. snížení o max. 0,5 %)	%	0,00
Úprava celkem	%	0,30
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	6,80
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	5 952 076,90

Tab. č. 28 Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody rekonstruovaného stavu

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Jedna pronajatá budova nebo hala s ev. příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů	CV (Kč)		5 952 076,90
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů	CN (Kč)		10 408 747,08
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-4 456 670,18
Absolutní hodnota rozdílu	R = CV - CN	(Kč)	4 456 670,18
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			B
Charakteristika:	Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti.		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je		menší
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č.2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =		CV + 0,20 R
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč		6 843 410,94

10.3 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ PRODEJE A PRONÁJMU OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Pro získání tržní ceny jsem využil přímého porovnání nemovitostí stejného účelu využití, porovnávané koeficienty odlišnosti vůči oceňované nemovitosti.

Tím, že se u nabízených nemovitostí k prodeji mnohdy neuvádí, zda se jedná o plochu užitnou, podlahovou celkovou, nebo zastavěnou není zcela jednoduché stanovit započítání plochy. Pro potřeby prodejní se řídím jako by se jednalo o celkovou podlahovou plochu, a tím oceňuji skutečnou vnitřní plochu objektu.

Naopak u pronájmu využívám užitnou plochu, protože není skoro možné vytvoření databáze o pronájmech budov, ale pouze jejich částí. Většinou se jedná o jednotlivou kancelář, nebo skupinu kanceláří se zázemím a uváděny jsou pouze plochy kanceláří tedy užitná plocha.

Ve svém výpočtu nájmu využívám stejnou metodu, aby nedošlo ke zkreslení výsledku u výnosových metod ocenění, kde z jednotkové ceny oceňuji celý objekt.

Tab. č. 29 Užitná a celková podlahová plocha stávajícího stavu

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Zahrnutí do užitné plochy objektu	Poznámka
1.NP				
101	schodiště	společné	ne	
102	chodba	společné	ne	
103	předsíň WC muži	společné	ne	
104	WC muži	společné	ne	
105	WC ženy	společné	ne	
106	předsíň WC ženy	společné	ne	
107	kancelář	pronajímatelné	ano	
108	kancelář	pronajímatelné	ano	
109	kancelář	pronajímatelné	ano	
2.NP				
201	schodiště	společné	ne	
202	Chodba	společné	ne	
203	předsíň WC muži	společné	ne	
204	WC muži	společné	ne	
205	WC ženy	společné	ne	
206	předsíň WC ženy	společné	ne	
207	úklidová komora	společné	ne	
208	kancelář	pronajímatelné	ano	
209	kancelář	pronajímatelné	ano	
210	kancelář	pronajímatelné	ano	
211	kancelář	pronajímatelné	ano	
212	kancelář	pronajímatelné	ano	
213	kancelář	pronajímatelné	ano	
214	kancelář	pronajímatelné	ano	
3. NP				
301	schodiště	společné	ne	
302	Chodba	společné	ne	

Číslo místnosti	Účel	Prostory	Zahrnutí do užité plochy objektu	Poznámka
303	WC muži	společné	ne	
304	WC ženy	společné	ne	
305	koupelna	pronajímatelné	ano	Součást kanceláře 307
306	WC	pronajímatelné	ano	Součást kanceláře 307
307	kancelář	pronajímatelné	ano	
308	kancelář	pronajímatelné	ano	
309	kancelář	pronajímatelné	ano	
310	chodba	společné	ne	
311	kancelář	pronajímatelné	ano	
312	kancelář	pronajímatelné	ano	
313	kancelář	pronajímatelné	ano	
1. PP				
1S01	vstup	společné	ne	
1S02	chodba	společné	ne	
1S03	sklep	společné	ne	
1S04	kotelna	společné	ne	
1S05	rozvodna	společné	ne	
1S06	předsín WC	pronajímatelné	ano	Součást skladu 1S09
1S07	WC	pronajímatelné	ano	Součást skladu 1S09
1S08	sklad	pronajímatelné	ano	
1S09	sklad	pronajímatelné	ano	
1S10	garáž	pronajímatelné	ano	
1S11	garáž	pronajímatelné	ano	
Suma užité plochy objektu			450,66	m²
Suma celkové podlahové plochy objektu			606,91	m²

Tab. č. 30 Užité a celková podlahová plocha rekonstruovaného stavu

číslo místnosti	účel	prostory	Zahrnutí do užité plochy objektu	poznámka
1. NP				
101	schodiště	společné	ne	
102	chodba	společné	ne	
103	předsín WC muži	společné	ne	
104	WC muži	společné	ne	
105	WC ženy	společné	ne	
106	předsín WC ženy	společné	ne	
107	kancelář	pronajímatelné	ano	
108	kancelář	pronajímatelné	ano	
109	kancelář	pronajímatelné	ano	
110	zádveř	společné	ne	
111	výtah	společné	ne	
2. NP				
201	schodiště	společné	ne	
202	chodba	společné	ne	
203	předsín WC muži	společné	ne	
204	WC muži	společné	ne	
205	WC ženy	společné	ne	
206	předsín WC ženy	společné	ne	
207	úklidová komora	společné	ne	
208	kancelář	pronajímatelné	ano	
209	kancelář	pronajímatelné	ano	
210	kancelář	pronajímatelné	ano	
211	kancelář	pronajímatelné	ano	
212	kancelář	pronajímatelné	ano	
213	kancelář	pronajímatelné	ano	
214	kancelář	pronajímatelné	ano	
215	zádveř	společné	ne	

číslo místnosti	účel	prostory	Zahrnutí do užitné plochy objektu	poznámka
216	výtah	společné	ne	
3. NP				
301	schodiště	společné	ne	
302	chodba	společné	ne	
303	WC muži	společné	ne	
304	WC ženy	společné	ne	
305	koupelna	pronajímatelné	ano	Součást kanceláře 307
306	WC	pronajímatelné	ano	Součást kanceláře 307
307	kancelář	pronajímatelné	ano	
308	kancelář	pronajímatelné	ano	
309	kancelář	pronajímatelné	ano	
310	chodba	společné	ne	
311	kancelář	pronajímatelné	ano	
312	kancelář	pronajímatelné	ano	
313	kancelář	pronajímatelné	ano	
314	zádveří	společné	ne	
315	výtah	společné	ne	
1. PP				
1S01	vstup	společné	ne	
1S02	chodba	společné	ne	
1S03	sklep	společné	ne	
1S04	kotelna	společné	ne	
1S05	rozvodna	společné	ne	
1S06	předsíň WC	pronajímatelné	ano	Součást skladu 1S09
1S07	WC	pronajímatelné	ano	Součást skladu 1S09
1S08	sklad	pronajímatelné	ano	
1S09	sklad	pronajímatelné	ano	
1S10	garáž	pronajímatelné	ano	
1S11	garáž	pronajímatelné	ano	
1S12	chodba	společné	ne	
1S13	výtah	společné	ne	
Suma užitné plochy objektu			450,66	m²
Suma celkové podlahové plochy objektu			620,11	m²

10.3.1 Přímé porovnání prodeje nemovitosti

Tím, že se v okolí nenachází dostatečné množství obdobných objektů, bylo provedeno porovnání pro celou republiku s přihlédnutím na oblast a velikost města.

Z tohoto důvodu mnohdy index odlišnosti vychází poměrně vysoký, ale zohledňuje rozdílnost nejen objektu vůči objektu, ale i oblast, kde se nachází.

Celou databázi nalezneme v příloze číslo 9.

10.3.1.1 Posouzení databáze prodeje Grubbsovým testem

Pro posouzení extrémů v souboru dat bylo provedeno testování pomocí 5 % kvantilu, které ukázalo, že extrémní hodnoty se výrazně neodchylují od ostatních hodnot a vyhovují na stanovenou maximální odchylku.

Tab. č. 31 Posouzení databáze prodeje Grubbsovým testem

P. č databáze	Jednotkové ceny	Seřazené MIN - MAX
1	9 861	4 034
2	5 279	4 766
3	4 766	5 279
4	5 769	5 769
5	9 964	9 514
6	9 522	9 522
7	4 034	9 861
8	12 086	9 964
9	14 833	12 086
10	9 514	14 833
Číselné charakteristiky	průměr	8 563
	s (výběrová směr. Odch.)	3 507,4843
	x_1 (minimální hodnota)	4 034
	x_n (maximální hodnota)	14 833
Testová kritéria	$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	1,291
	$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$	1,788
Kritická hodnota testu		
	n =	10
	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,117
Zamítání H_0 :	Výsledek:	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$T_1 < T_{1\alpha}$	vyhovuje
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_n < T_{1\alpha}$	vyhovuje

10.3.1.2 Stanovené koeficienty odlišnosti

K1 Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství

Zohlednění vybavení kanceláří a jeho stavu. Většina prostor oceňované místnosti neobsahuje vybavení. Což lze považovat jak za nevýhodu, tak ale i výhodu a proto je nezbytné se snažit zohlednit nejen vybavení, ale i jeho stav.

- Horší: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Lepší: 1,2

K2 Koeficient technického stavu objektu

Jako vodítko technického stavu jsem užíval fotodokumentaci k objektům, kde jsem si všiml typu stavebních konstrukcí, tak viditelných vad a poruch typických pro dané typy stavebních systémů.

- Horší: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Lepší: 1,2

K3 Koeficient zda objekt obsahuje výtah

Tím, že při rekonstrukci bude proveden osobní výtah, je vhodné ho vzít v potaz i při prodeji stávajícího stavu. V Havlíčkově Brodě se nenachází mnoho objektů s možností bezbariérového vstupu a mohlo by to znamenat tržní výhodu, že daný objekt lze upravit na bezbariérový.

- Horší: 0,9
- Shodné s oceňovanou nemovitostí: 1,0
- Lepší: 1,1

K4 Koeficient zda objekt obsahuje sklad a garáž

Zda objekt obsahuje tyto prostory, zvyšuje jeho využitelnost. V oceňovaném objektu se nachází dvě garáže a dva sklady, dále se zde nachází možnost parkování až 5 aut před objektem na vlastním pozemku.

- Neumožňuje skladování a parkování v uzavřených prostorách: 0,9
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Obsahuje více parkovacích stání: 1,1

K5 Koeficient energetické náročnosti budovy

Zohlednění průkazem energetické náročnosti budovy nelze zcela objektivně použít, protože i přes legislativní povinnost není na většinu objektů vypracován. Nezbyvá tedy, než dle technických indicií a stáří objektu odborně odhadnout vlastnosti obvodových konstrukcí. Nelze však zohledňovat typ vytápění.

- Objekty kolem 75 let stáří původní stav: 0,8
- Objekty kolem 50 let stáří původní stav: 1,0
- Moderní materiály, rekonstrukce do 10let: 1,1

K6 Koeficient velikosti pozemku

Plocha pozemku má mnohdy významný vliv na cenu, hlavně v žádaných lokalitách a proto je nezbytné zohlednit její velikost.

- Pouze zastavěná plocha: 0,9
- Parkovací stání: 1,0
- Zahrada do 100 m²: 1,05

- Zahrada do 500 m²: 1,1
- Zahrada do 1000 m²: 1,15
- Zahrada nad 1000 m²: 1,2

K7 Koeficient lokality

Umístění v příslušném městě má za následek polohový vliv na cenu. Oceňovaná nemovitost se nachází v obydlené části města blíže k periférii, na druhou stranu v těsné blízkosti plánovaného obchvatu, což může mít vliv na zatraktivnění příslušné oblasti. Toto hledisko však lze považovat za různě důležité dle typu podnikání.

- Centrum: 1,1
- Obydlená část: 1,0
- Periférie: 0,9

K8 Koeficient oblasti

Tím, že nebylo možné získat dostatek objektů z města jako je oceňovaná nemovitost, je nezbytné zohlednit město, ve kterém se objekt nachází. Jako směrodatnou hodnotu jsem použil počet obyvatel, status obce a ekonomickou situaci oblasti. Objekty v severních Čechách například vykazovaly nižší ceny způsobené nedostatkem pracovních příležitostí v této oblasti. Oceňovanou oblast lze považovat za průměrnou, co se týče České republiky.

- Vesnice: 0,9
- Bývalé okresní nebo oblastní město 1,0
- Krajské město: 1,1

K9 Úvaha znalce

Objektivně zjištěné nepatrné rozdíly mezi jednotlivými objekty, které nešlo postihnout koeficienty, jsem zohledňoval právě v tomto koeficientu. Jeho hodnotu jsem stanovil v rozmezí 0,8 až 1,2.

10.3.1.3 Výpočet přímého porovnání prodeje stávajícího stavu

Pomocí získaného indexu odlišnosti a matematické analýzy stanovíme výslednou hodnotu, která je určena jako prostý matematický průměr.

Tab. č. 32 Přímé porovnání prodeje stávajícího stavu

Přímé porovnání prodeje stávajícího stavu															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO K1 × ... × K9	Cena oceň. objektu odvoz.
	Kč	Kč/m ² užitné plochy		Kč/m ²											Kč/m ²
1	5 840 000	10 957	0,9	9 861	1,00	1,10	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	1,10	1,08	9 147
2	2 100 000	5 866	0,9	5 279	0,90	0,85	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,95	0,90	0,53	9 965
3	2 399 000	5 296	0,9	4 766	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	1,20	1,00	0,90	0,95	0,83	5 719
4	2 500 000	6 410	0,9	5 769	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,99	5 814
5	6 200 000	11 071	0,9	9 964	1,00	1,10	1,00	0,90	1,10	0,90	1,10	1,00	1,10	1,19	8 402
6	4 380 000	10 580	0,9	9 522	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,05	1,47	6 489
7	3 720 000	4 482	0,9	4 034	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	0,90	0,69	5 808
8	6 217 800	13 429	0,9	12 086	1,10	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,05	1,37	8 808
9	8 900 000	16 481	0,9	14 833	1,10	1,15	1,00	1,00	1,20	1,15	1,10	1,00	1,15	2,21	6 717
10	7 400 000	10 571	0,9	9 514	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,04	9 153
Celkem průměr													Kč/m ²	7 602	
Minimum													Kč/m ²	5 719	
Maximum													Kč/m ²	9 965	
Směrodatná výběrová odchylka													s	1 648	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	5 954	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	9 250	
Cena 1 m ² podlahové plochy oceňované nemovitostí													Kč/m ²	7 602	
Celková podlahová plocha oceňovaného objektu stávajícího stavu													m ²	604,91	
Obvyklá cena nemovitostí získaná porovnávací metodou													Kč	4 598 665	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství														
K2	Koeficient technického stavu objektu														
K3	Koeficient zda se v objektu nachází výtah														
K4	Koeficient zda se v objektu nachází garáže a sklady														
K5	Koeficient úrovně ENB														
K6	Koeficient velikosti pozemku														
K7	Koeficient oblasti														
K8	Koeficient oblasti														
K9	Koeficient lokality														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

10.3.1.4 Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu

Analýza vstupních a výstupních dat nám potvrdila, že jednotlivého hodnoty po úpravách zmenšují svůj rozptyl a přibližují se k jedné výsledné hodnotě.

Tab. č. 33 Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu

Analýza dat	Výchozí hodnoty	Upravené hodnoty	Posouzení
Průměrná hodnota [Kč]	8 563	7 602	V _{s1} < V _{s0} V _{s1} < 0,24 vyhovuje vyhovuje
Výběrová směrodatná odchylka	3 507,484	1 648,224	
Variační koeficient	0,410	0,217	

10.3.1.5 Výpočet průměrného porovnání prodeje rekonstruovaného stavu

Pomocí získaného indexu odlišnosti a matematické analýzy stanovíme opět výslednou hodnotu, jako v předešlém případě.

Tab. č. 34 Výpočet přímého porovnání prodeje rekonstruovaného stavu

Přímé porovnání prodeje rekonstruovaného stavu															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ² užité plochy		Kč/m ²											K1 × ... × K9
1	5 840 000	10 957	0,90	9 861	1,00	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	0,73	13 561
2	2 100 000	5 866	0,90	5 279	0,90	0,85	0,90	1,00	0,80	0,90	1,00	0,95	0,85	0,40	13 189
3	2 399 000	5 296	0,90	4 766	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	1,20	1,00	0,90	0,95	0,64	7 453
4	2 500 000	6 410	0,90	5 769	1,05	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,65	8 815
5	6 200 000	11 071	0,90	9 964	1,00	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	1,10	1,00	1,05	0,88	11 271
6	4 380 000	10 580	0,90	9 522	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	0,95	1,14	8 367
7	3 720 000	4 482	0,90	4 034	1,00	0,90	0,90	1,00	0,85	0,95	0,90	1,00	0,90	0,53	7 614
8	6 217 800	13 429	0,90	12 086	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	0,94	12 919
9	8 900 000	16 481	0,90	14 833	1,10	1,05	0,90	1,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,10	1,51	9 828
10	7 400 000	10 571	0,90	9 514	1,05	0,95	0,90	1,10	0,90	0,90	0,90	1,00	1,0	0,72	13 216
Celkem průměr													Kč/m ²	10 623	
Minimum													Kč/m ²	7 453	
Maximum													Kč/m ²	13 561	
Směrodatná výběrová odchylka													s	2 488	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	8 135	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	13 111	
Cena 1 m ² podlahové plochy oceňované nemovitosti													Kč/m ²	10 623	
Celková podlahová plocha oceňovaného objektu rekonstruovaného													m ²	620,11	
Obvyklá cena nemovitosti získaná porovnávací metodou													Kč	6 587 518	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství														
K2	Koeficient technického stavu objektu														
K3	Koeficient zda se v objektu nachází výtah														
K4	Koeficient zda se v objektu nachází garáže a sklady														
K5	Koeficient úrovně ENB														
K6	Koeficient velikosti pozemku														
K7	Koeficient oblasti														
K8	Koeficient oblasti														
K9	Koeficient lokality														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

10.3.1.6 Analýza vstupních a výstupních dat rekonstruovaného stavu

Analýza vstupních a výstupních dat nám potvrdila, že jednotlivé hodnoty po úpravách zmenšují svůj rozptyl a přibližují se k jedné výsledné hodnotě.

Tab. č. 35 Analýza vstupních a výstupních dat rekonstruovaného stavu

Analýza dat	Výchozí hodnoty	Upravené hodnoty	Posouzení
Průměrná hodnota [Kč]	8 563	10 623	V _{s1} < V _{s0} V _{k1} < 0,24 vyhovuje vyhovuje
Výběrová směrodatná odchylka	3507,484	2488,266	
Variační koeficient	0,410	0,234	

10.3.2 Metoda přímého porovnání pronájmu stávajícího a rekonstruovaného stavu

10.3.2.1 Posouzení databáze pronájmu Grubbsovým testem

Pro posouzení extrémů v souboru dat bylo provedeno testování pomocí 5 % kvantilu, které ukázalo, že extrémní hodnoty se výrazně neodchylují od ostatních hodnot a vyhovují na stanovenou maximální odchylku.

Tab. č. 36 Posouzení databáze pronájmu Grubbsovým testem

P. č. databáze	Jednotkové ceny	Seřazené MIN - MAX	
1	113	52	
2	52	68	
3	90	75	
4	138	90	
5	89	88	
6	88	89	
7	96	96	
8	96	96	
9	75	113	
10	68	138	
Číselné charakteristiky		průměr	91
		s (výběrová směr. Odch.)	23,8452
		x_1 (minimální hodnota)	52
		x_n (maximální hodnota)	138
Testová kritéria	$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$		1,600
	$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		2,010
Kritická hodnota testu			
n =		10	
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$		2,117	
Zamítání H_0 :	Výsledek:		
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$T_1 < T_{1\alpha}$		vyhovuje
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_n < T_{1\alpha}$		vyhovuje

10.3.2.2 Stanovené koeficienty odlišnosti

K1 Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství

Zohlednění vybavení kanceláří a jeho stavu. Většina prostor oceňované místnosti neobsahuje vybavení. Což lze považovat u pronájmu za výraznější nevýhodu, než u prodeje a musíme tento fakt zohlednit.

- Horší: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Lepší: 1,2

K2 Koeficient technického stavu objektu

Při posuzování technického stavu u pronájmu jsem se více zaměřoval na stav interiérů oproti prodeji, které omezují využívání prostorů.

- Horší: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Lepší: 1,2

K3 Koeficient zda objekt obsahuje výtah

Tím, že při rekonstrukci bude vystavěn osobní výtah, je vhodné ho vzít v potaz a kalkulovat jak ovlivní pronajimatelnost prostor. V Havlíčkově Brodě se nenachází mnoho objektů s možností bezbariérového vstupu a mohlo by to znamenat tržní výhodu, že daný objekt lze upravit na bezbariérový.

- Průmyslový výtah: 1,1
- Osobní výtah: 1,0
- Neobsahuje: 0,95

K4 Koeficient zda objekt obsahuje sklad a garáž

V oceňovaném objektu se nachází dvě garáže a dva sklady. Případně lze využít všech prostor na sklady, které zvyšují užitnou hodnotu u některých typů podnikání.

- Nemají skladovací prostory: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Obsahuje více skladovacích prostor 1,1

K5 Koeficient parkovacích stání na vlastním pozemku

U oceňovaného objektu je možné parkovat na vlastním pozemku, a proto nevzniká problém s parkováním nebo nutností za parkování platit.

- Nelze parkovat na vlastním pozemku: 0,8
- Srovnatelné s oceňovanou stavbou: 1,0
- Více než 5 parkovacích míst: 1,1

K6 Koeficient energetické náročnosti budovy

Zohlednění průkazem energetické náročnosti budovy nelze použít, protože i přes legislativní povinnost není na většinu objektů vypracován. Nezbyvá tedy, než dle technických indicií a stáří objektu odborně odhadnout vlastnosti obvodových konstrukcí a tím zohlednit náklady na vytápění pronajatých prostor. Další možností je doložení vyúčtování z předchozích let, které však nalezneme velice výjimečně.

- Objekty kolem 75 let stáří původní stav: 0,8
- Objekty kolem 50 let stáří původní stav: 1,0
- Moderní materiály, rekonstrukce do 10let: 1,1

K7 Koeficient lokality

Umístění v příslušném městě má za následek polohový vliv na cenu. Oceňovaná nemovitost se nachází v obydlené části města blíže k periférii, na druhou stranu v těsné blízkosti plánovaného obchvatu, což může mít vliv na zatraktivnění příslušné oblasti.

- Centrum: 1,15
- V oblastech vhodných pro služby: 1,1
- Obydlená část: 1,0
- Periférie: 0,9

K8 Úvaha znalce

Objektivně zjištěné nepatrné rozdíly mezi jednotlivými objekty, které nešlo postihnout koeficienty, jsem zohledňoval právě v tomto koeficientu. Jeho hodnotu jsem stanovil v rozmezí 0,8 až 1,2.

10.3.2.3 Výpočet průměrného porovnání pronájmu stávajícího stavu

Pomocí získaného indexu odlišnosti a matematické analýzy stanovíme výslednou hodnotu, která je určena jako prostý matematický průměr.

Tab. č. 37 Výpočet průměrného porovnání pronájmu stávajícího stavu

Přímé porovnání pronájmu stávajícího stavu															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená			K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měsíc	Kč/měsíc bez energií	Kč/m ² bez energií		Kč/m ²										Kč/m ²
1	4 200	3 150	126	0,90	113	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,10	1,00	0,99	114
2	3 292	3 292	58	0,90	52	1,05	1,10	1,00	0,80	0,80	1,10	0,90	1,05	0,77	68
3	4 000	3 000	100	0,90	90	0,95	0,90	1,00	0,95	0,95	0,90	1,15	0,90	0,72	125
4	8 000	8 000	154	0,90	138	1,10	1,10	1,00	0,95	0,95	1,05	1,15	1,10	1,45	95
5	4 627	4 627	98	0,90	89	1,05	1,10	1,00	0,95	0,95	1,00	1,15	0,90	1,08	82
6	3 219	3 219	98	0,90	88	1,00	1,00	1,10	0,95	0,95	0,95	1,15	1,05	1,14	77
7	9 940	7 455	107	0,90	96	1,05	1,10	1,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,15	84
8	4 000	3 000	107	0,90	96	1,10	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	0,94	102
9	7 334	7 334	83	0,90	75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10	68
10	2 000	1 500	75	0,90	68	0,95	0,90	1,00	0,95	0,95	0,90	1,15	0,90	0,72	94
Celkem průměr														Kč/m ²	91
Minimum														Kč/m ²	68
Maximum														Kč/m ²	125
Směrodatná výběrová odchylka														s	19
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	72
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	110
Cena 1 m² užitné plochy oceňované nemovitosti														Kč/m ²	91
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství														
K2	Koeficient technického stavu objektu														
K3	Koeficient zda se v objektu nachází výtah														
K4	Koeficient zda se v objektu nachází garáže a sklady														
K5	Koeficient možnosti parkovat na pozemku patřící k objektu														
K6	Koeficient úrovně ENB														
K7	Koeficient lokality														
K8	Koeficient úvahy znalce														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

10.3.2.4 Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu

Analýza vstupních a výstupních dat nám potvrdila, že jednotlivého hodnoty po úpravách zmenšují svůj rozptyl a přibližují se k jedné výsledné hodnotě.

Tab. č. 38 Analýza vstupních a výstupních dat stávajícího stavu

Analýza dat	Výchozí hodnoty	Upravené hodnoty	Posouzení
Průměrná hodnota [Kč]	91	91	V _{s1} < V _{s0} V _{s1} < 0,24 vyhovuje vyhovuje
Výběrová směrodatná odchylka	23,845	18,964	
Variační koeficient	0,263	0,210	

10.3.2.5 Výpočet přímého porovnání pronájmu rekonstruovaného stavu

Tab. č. 39 Přímé porovnání pronájmu rekonstruovaného stavu

Přímé porovnání pronájmu rekonstruovaného stavu															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená			K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč/měsíc	Kč/měsíc bez energií	Kč/m ² bez energií		Kč/m ²										Kč/m ²
1	4 200	3 150	126	0,90	113	1,1	0,90	0,95	0,95	0,95	0,90	1,15	0,95	0,83	136
2	3 292	3 292	58	0,90	52	1,00	1,00	0,95	0,85	0,85	1,00	0,90	0,95	0,59	89
3	4 000	3 000	100	0,90	90	0,95	0,85	0,95	0,95	0,95	0,90	1,15	0,90	0,64	140
4	8 000	8 000	154	0,90	138	1,10	0,95	0,95	0,95	1,00	0,90	1,15	0,95	0,93	149
5	4 627	4 627	98	0,90	89	1,05	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	1,15	0,95	0,84	105
6	3 219	3 219	98	0,90	88	1,00	0,85	1,05	0,95	0,95	0,90	1,15	0,85	0,71	124
7	9 940	7 455	107	0,90	96	1,05	0,90	0,95	0,90	1,05	0,95	1,05	0,95	0,80	119
8	4 000	3 000	107	0,90	96	1,10	0,85	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	0,68	141
9	7 334	7 334	83	0,90	75	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	0,81	93
10	2 000	1 500	75	0,90	68	0,95	0,85	0,95	0,95	0,95	0,85	1,15	0,90	0,61	111
Celkem průměr													Kč/m ²	121	
Minimum													Kč/m ²	89	
Maximum													Kč/m ²	149	
Směrodatná výběrová odchylka													s	21	
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	100	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	142	
Cena 1 m ² užitné plochy oceňované nemovitosti													Kč/m ²	121	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny														
K1	Koeficient vybavení kancelářských prostor a příslušenství														
K2	Koeficient technického stavu objektu														
K3	Koeficient zda se v objektu nachází výtah														
K4	Koeficient zda se v objektu nachází garáže a sklady														
K5	Koeficient možnosti parkovat na pozemku patřící k objektu														
K6	Koeficient úrovně ENB														
K7	Koeficient lokality														
K8	Koeficient úvahy znalce														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

10.3.2.6 Analýza vstupních a výstupních dat rekonstruovaného stavu

Analýza vstupních a výstupních dat nám potvrdila, že jednotlivého hodnoty po úpravách zmenšují svůj rozptyl a přibližují se k jedné výsledné hodnotě.

Tab. č. 40 Výpočet přímého porovnání pronájmu rekonstruovaného stavu

Analýza dat	Výchozí hodnoty	Upravené hodnoty	Posouzení
Průměrná hodnota [Kč]	91	121	V _{s1} < V _{s0} V _{s1} < 0,24 vyhovuje vyhovuje
Výběrová směrodatná odchylka	23,845	20,919	
Variační koeficient	0,263	0,173	

10.4 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU UŽITÍM VĚČNÉ RENTY

10.4.1 Ocenění výnosovou metodou stávajícího stavu

Pro ocenění jsem použil průměrnou hodnotu z přímého porovnání, protože zohledňuje nájemné v celém městě a je pravděpodobné, že trh bude tlačit na snížení ceny, za kterou je nyní část objektu pronajímána. Na druhou stranu je vidět, že nájemní cena v tento okamžik je pod maximální hodnotou a pohybujeme se v reálných číslech nájmu v této oblasti za m² užité plochy.

Tab. č. 41 Roční nájemné stávajícího stavu

Nájemné za užitou plochu	Jednotková cena za měsíc	21 % DPH	Jednotková cena za měsíc včetně DPH	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Roční nájemné
	Kč/m ²	%	Kč/m ²	m ²	Kč	Kč
Nájemní hodnota z přímého porovnání minimální			68,00	450,664	30645,14	367742
Nájemní hodnota z přímého porovnání průměrné			91,00	450,664	41010,40	492125
Nájemní hodnota z přímého porovnání maximální			125,00	450,664	56332,97	675996
Nájemní cena z faktury	94,77	1,21	114,67	450,664	51676,29	620127

Tab. č. 42 Daň z nemovitosti stávajícího stavu

Předmět daně	Název KÚ	P. č.	Výměra	Výměra zastavěná	Daňová povinnost 2014	Daňová povinnost 2013	Daňová povinnost 2012
			m ²	m ²	Kč	Kč	Kč
G	HB-QATII	3146/1	76,657		30,7	30,7	30,7
N		4726		187	4582	4582	4582
Celkem					4613	4613	4613

Tab. č. 43 Výpočet ocenění věčnou rentou stávajícího stavu

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
roční nájemné za užitou plochu	Kč	492 124,82
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	492 124,82
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav) s pp	RC (Kč)	10 482 148,80
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav) s pp	C (Kč)	5 323 388,90
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	68
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (dle příznání)	Kč	4 613
Pojištění	2,30 promile z RC	Kč 24 109,00

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	24 709,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	104 821,00
Správa nemovitostí 5% z nájemného	Kč	24 606,24
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	182 857,94
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	492 124,82
Výdaje ročně celkem	Kč	-182 857,94
Čisté roční nájemné	Kč	309 266,87
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	309 266,87
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu	Kč	4 418 098,20
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu	Kč	4 418 098,20

10.4.2 Ocenění výnosovou metodou rekonstruovaného stavu

Pro ocenění jsem použil průměrnou hodnotu z přímého porovnání jako analýzy ceny nájemného.

Tab. č. 44 Roční nájemné rekonstruovaného stavu

Nájemné za užitnou plochu	Jednotková cena za měsíc včetně DPH Kč/m ²	Užitná plocha m ²	Měsíční nájemné Kč	Roční nájemné Kč
Nájemní hodnota z přímého porovnání minimální	89,00	450,66	40109,07	481309
Nájemní hodnota z přímého porovnání průměrné	121,00	450,66	54530,31	654364
Nájemní hodnota z přímého porovnání maximální	149,00	450,66	67148,90	805787

Tab. č. 45 Daň z nemovitosti rekonstruovaného stavu

Předmět daně	Název KÚ	P. č.	Výměra	Výměra zastavěná	Daňová povinnost 2014	Daňová povinnost 2013	Daňová povinnost 2012
			m ²	m ²	Kč	Kč	Kč
G	HB-QATII	3146/1	76,657		39,8	39,8	39,8
N		4726		187	4582	4582	4582
Celkem					4622	4622	4622

Tab. č. 46 Výpočet ocenění věčnou rentou rekonstruovaného stavu

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta	
Příjmy z nájemného (za rok)	
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený
roční nájemné za užitnou plochu	Kč 654 363,77
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč 654 363,77
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)	
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>	
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav) s pp	RC (Kč) 12 931 060,59

Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav) s pp	C (Kč)	7 798 240,71
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	68
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (dle přiznání)	Kč	4 622
Pojištění	2,30 promile z RC Kč	29 741,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	36 196,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	129 311,00
Správa nemovitostí	Kč	32 718,19
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	232 587,99
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	654 363,77
Výdaje ročně celkem	Kč	-232 587,99
Čisté roční nájemné	Kč	421 775,78
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	421 775,78
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu	Kč	6 025 368,24
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stav	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stav	Kč	6 025 368,24

11 SHRNU TÍ VYPOČTENÝCH HODNOT DLE OCEŇOVACÍCH METOD

Tab. č. 47 Ocenění dle metod v oceňovací vyhlášce

Ocenění [Kč]	Stávající stav		Rekonstruovaný stav	
Metoda ocenění	Nákladový způsob	Kombinace nákladového a výnosového způsobu	Nákladový způsob	Kombinace nákladového a výnosového způsobu
Pozemek	158 172,53		177 306,79	
Budova	5 323 388,90	4 962 315,31	7 798 240,71	6 843 410,94
Celkem (zaokrouhleno)	5 481 560	5 120 490	7 975 550	7 020 720

Tab. č. 48 Ocenění dle tržních metod

Ocenění [Kč]	Stávající stav		Rekonstruovaný stav	
Metoda ocenění	Přímé porovnání	Věčná renta	Přímé porovnání	Věčná renta
Pozemek	4 598 665	158 172,53	6 587 518	177 306,79
Budova		4 418 098,20		6 025 368,24
Celkem (zaokrouhleno)	4 598 670	4 576 270	6 587 520	6 202 680

11.1 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ STÁVAJÍCÍHO STAVU

Výpočtem jak přímou porovnávací metodou, tak ocenění pomocí věčné renty je získáno obdobného výsledku, který nám ukazuje nynější hodnotu jak z okamžité tržního hlediska tak budoucího výnosového. Vypočtená cena obvyklá nemovitosti tedy činí po zaokrouhlení na tisíce **4 599 000 Kč dle metody přímého porovnání.**

11.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ REKONSTRUOVANÉHO STAVU

Zvýšení rozdílu mezi metodami přímého porovnání a věčné renty poukazuje na situaci, kdy zvyšování vkládaných nákladů tržně nekoresponduje se zvyšujícím výběrem z nájemného. Vypočtená cena obvyklá nemovitosti činí po zaokrouhlení na tisíce **6 588 000 Kč dle metody přímého porovnání.**

12 ANALÝZA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Následná analýza nám posuzuje jednotlivé možnosti jak s objektem do budoucna nakládat a využít maximálně jeho potenciál.

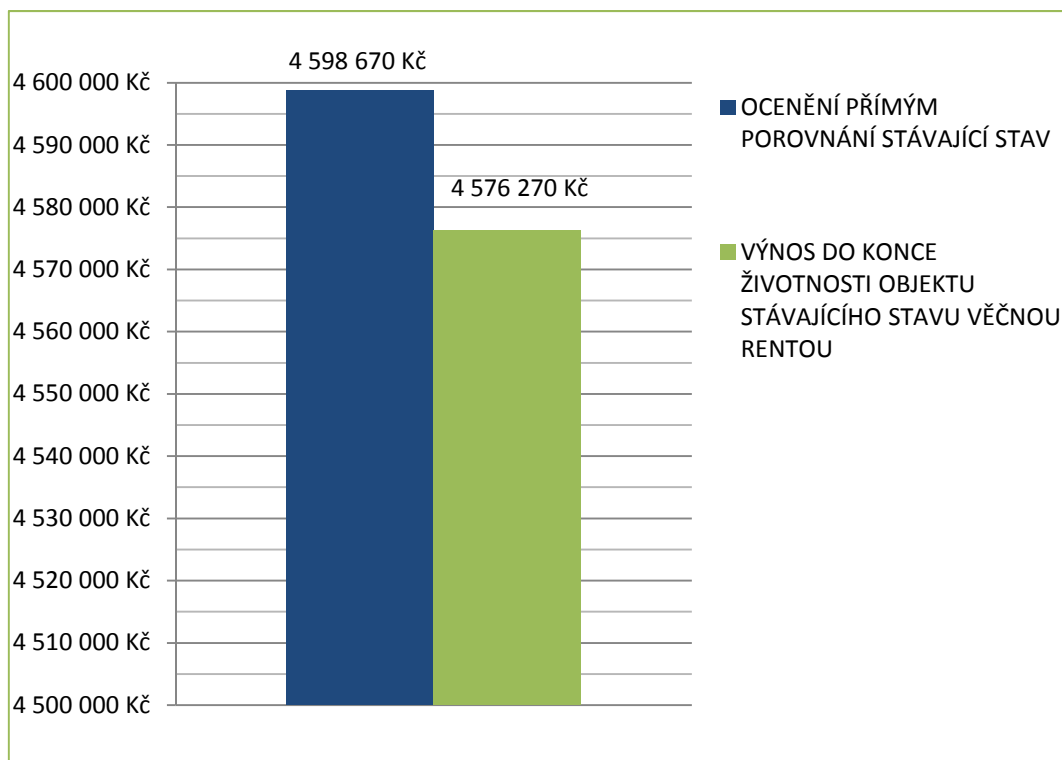
12.1 PRODEJ A PRONÁJEM STÁVAJÍCÍHO STAVU

Analýza z pohledu zisku z prodeje nemovitosti a zisku z pronájmu do konce plánované životnosti nám ukazuje rentabilitu stávajícího stavu objektu.

Tab. č. 49 Posouzení prodeje stávajícího stavu

Posouzení prodeje stávajícího stavu	
Ocenění přímým porovnáním stávající stav	4 598 670 Kč
Zisk z okamžitého prodeje =	
Zisk z nájemného do konce plánované životnosti	
Zisk do konce životnosti objektu stávajícího stavu věčnou rentou	4 576 270 Kč

Graf č. 1 Posouzení prodeje stávajícího stavu



Pronájem objektu ve stávajícím stavu se jeví jako velice výhodný, pokud podnikatel nepotřebuje okamžité finanční prostředky.

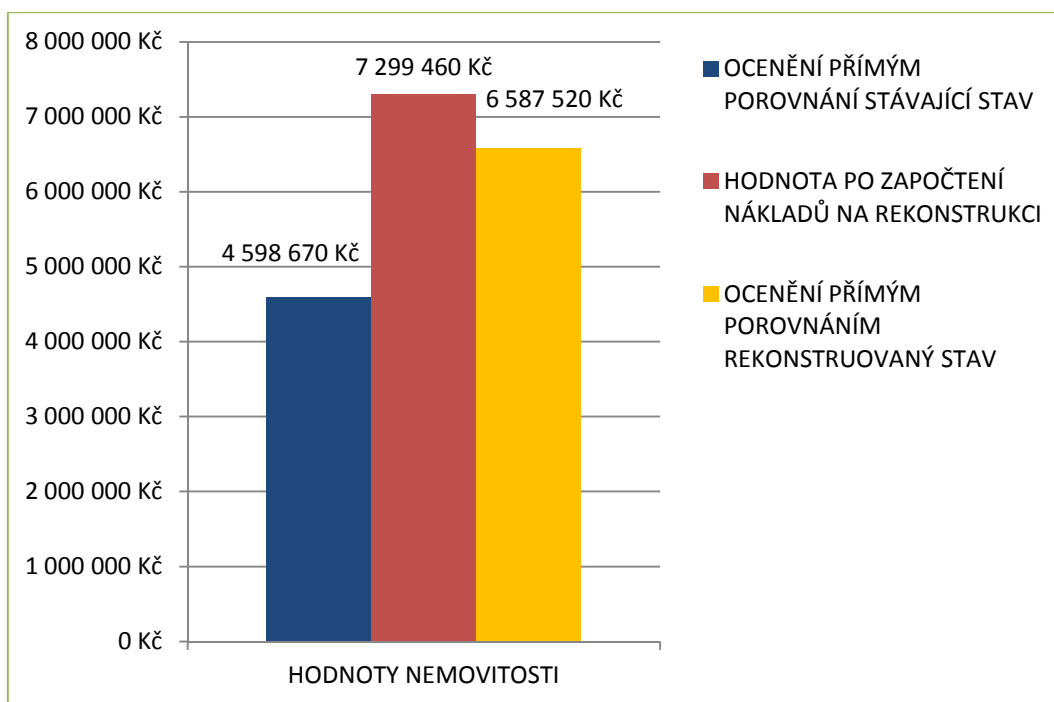
12.2 PRODEJ STÁVAJÍCÍHO A REKONSTRUOVANÉHO STAVU

Analýza zda plánované vložení finančních prostředků do rekonstrukce objektu přinese zvýšení tržní ceny natolik, aby se rekonstrukce stala ziskovou investicí.

Tab. č. 50 Posouzení prodeje nemovitosti po rekonstrukci

Posouzení prodeje nemovitosti po rekonstrukci	
Ocenění přímým porovnání stávající stav	4 598 670 Kč
Náklady rekonstrukce	2 700 790 Kč
Hodnota po započtení rekonstrukce	7 299 460 Kč
Cena po započtení rekonstrukčních nákladů > Tržní cena po rekonstrukci	
Ocenění přímým porovnání rekonstruovaný stav	6 587 520 Kč

Graf č. 2 Posouzení prodeje nemovitosti po rekonstrukci



Nevyplatí se nemovitost rekonstruovat a prodat, pokud by rekonstrukce neovlivnila zisky z případné jiné podnikatelské činnosti.

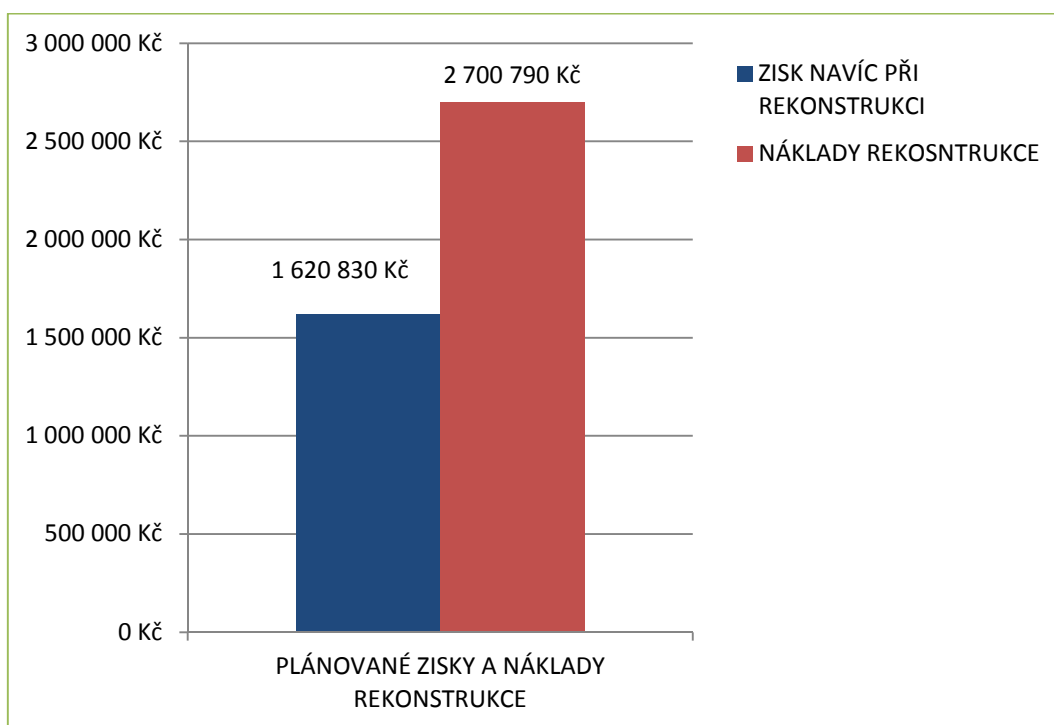
12.3 PRONÁJEM STÁVAJÍCÍHO A REKONSTRUOVANÉHO STAVU

Analýza zda plánované vložení finančních prostředků do rekonstrukce objektu nepřinese navýšení nájemní ceny v takové výši, aby vytvořil zisk do konce životnosti objektu.

Tab. č. 51 Posouzení pronájmu nemovitosti po rekonstrukci

Posouzení pronájmu nemovitosti po rekonstrukci	
Výnos do konce životnosti objektu stávajícího stavu věčnou rentou	4 576 270 Kč
Výnos do konce životnosti objektu rekonstruovaného stavu věčnou rentou	6 197 100 Kč
Výnos navíc při rekonstrukci	1 620 830 Kč
Výnosy < Náklady	
Náklady rekonstrukce	2 700 790 Kč

Graf č. 3 Posouzení pronájmu nemovitosti po rekonstrukci



Nevyplatí se nemovitost rekonstruovat a pronajímat, pokud by zatraktivnění nemělo zvlášť výrazný vliv na nájemní obsazenost a objekt bez ní by se stával do budoucna nepronajímatelný.

12.4 ZHODNOCENÍ INVESTIČNÍ ZÁMĚR NEMOVITOSTI

Při posouzení analýz výsledných hodnot vůči sobě, vyšla rekonstrukce jako ztrátová a to jak v prodeji tak případném pronájmu. Celkově se tedy rekonstrukce jako investiční záměr nemůže doporučit, protože výše nákladů převyšuje případné výnosy. Jako vhodný záměr se tedy jeví prodej nebo pronájem stávajícího stavu, kde plánovaný zisk do konce životnosti je obdobný jako aktuální tržní cena nemovitosti.

Rozhodnutí, který z těchto záměrů je pro majitele výhodnější, není pouze otázkou čistě posuzující zisk, ale vstupuje do ní mnoho aspektů. Mezi tyto aspekty může patřit například samotné podnikání v části prostor nebo nutnost okamžitých finančních prostředků pro jiné aktivity.

13 ZÁVĚR

Rozdíly mezi výsledky z jednotlivých oceňovacích metod vychází poměrně stejně, jediný výrazný rozdíl nastává při posouzení mezi tržními a zjištěnými metodami. Ve všech případech vychází zjištěné hodnoty vyšší, což dle mého názoru vzniká stavem trhu v Havlíčkově Brodě. Za důvod považuji jisté časové zkreslení koeficientů administrativní budovy, vůči neustále se měnícím podmínkám na trhu, a že ceny nemovitostí v tomto regionu se za poslední dobu výrazně snížili.

Analýza investičního záměru týkajícího se rekonstrukce administrativní budovy ukázala, že investiční záměr nebude přinášet takové navýšení výnosů oproti vloženým nákladům, aby byla vhodná jeho realizace. Případné výsledné rozhodnutí zda objekt prodat nebo užívat ovlivňují výrazně jiné vlivy než případný zisk. Mezi tyto vlivy patří například, zda prostory využívá částečně firma sama pro sebe nebo finanční situace firmy a její nutnost finanční zdroje získávat pro rozvoj nebo ukládat, tedy zvyšovat hmotný majetek.

Seznam použitých zdrojů

- [1] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále „katastrální zákon“).
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“), v aktuálním znění dle zákona č. 39/2015 Sb.
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále „zákon o oceňování majetku“), v aktuální znění dle zákona č. 228/2014 Sb.
- [5] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále „oceňovací vyhláška“), v aktuálním znění dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o cenách“)
- [7] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [8] KLIKA PAVEL, Teorie oceňování nemovitostí. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s. ISBN 978-80-214-4567-3.
- [9] SUPERATOVÁ ALENA, Současné oceňovací předpisy. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s. ISBN 978-80-214-4565-9.
- [10] MARKOVÁ LEONORA, *Ceny ve stavebnictví II, studijní opora. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Fakulta stavební, 112 s.*

Seznam použitých zkratek a symbolů

Sb.	Sbírka zákonů
č.	Číslo
§	Paragraf
s.r.o.	Společnost s ručením omezením
kol	Kolektiv
s.	Strana
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
Ak,As	Amortizace
TH	Technická hodnota
Al	Opotřebení
S	Stáří
Z	Životnost stavby
CS	Cena stavby
CSN	Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem
pp	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu
ZCU	Základní cena upravená
CV	Cena určená výnosovým způsobem
I	Index odlišnosti
COB	Cena obvyklá
DPH	Daň z přidané hodnoty
m ²	Metr čtvereční
t	Tuna
ZP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor

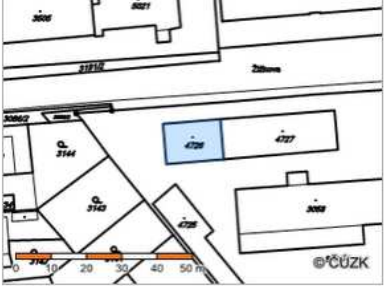
Seznam příloh

- Příloha č. 1 Podklady z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 Výkresová dokumentace oceňované nemovitosti
- Příloha č. 3 Podlahová plocha stávajícího stavu
- Příloha č. 4 Podlahová plocha rekonstruovaného stavu
- Příloha č. 5 Faktura výše nájemného
- Příloha č. 6 Náklady na rekonstrukci obálky budovy
- Příloha č. 7 Náklady na výstavbu výtahu
- Příloha č. 8 Databáze pronájmu kanceláří v oblasti Havlíčkův Brod
- Příloha č. 9 Databáze prodeje nemovitostí administrativních budov

Přílohy

Příloha č. 1 Podklady z katastru nemovitostí

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	st. 4726
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Katastrální území:	Havlíčkův Brod [637823]
Číslo LV:	4880
Výměra [m ²]:	187
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba	
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 4726

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
QATROSYSTEM, spol. s r.o., Kyjovská 3578, 58001 Havlíčkův Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod](#)

Obr. č. 4 Výpis z katastru nemovitostí zastavěný pozemek

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3146/1
Obec:	Havlíčkův Brod [568414]
Katastrální území:	Havlíčkův Brod [637823]
Číslo LV:	4880
Výměra [m ²]:	3360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
QATROSYSTEM, spol. s r.o., Kyjovská 3578, 58001 Havlíčkův Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod](#)

Obr. č. 5 Výpis z katastru nemovitostí okolní pozemek

Příloha č. 2 Výkresová dokumentace oceňované nemovitosti

Výkresy jsou přiloženy v deskách, které jsou nedílnou součástí této práce.

Výkresy stávajícího stavu

Výkres č. 01.1 Situace širších vztahů stávajícího stavu

Výkres č. 01.2 Půdorys 1.PP stávajícího stavu

Výkres č. 01.3 Půdorys 1.NP stávajícího stavu

Výkres č. 01.4 Půdorys 2.NP stávajícího stavu

Výkres č. 01.5 Půdorys 3.NP stávajícího stavu

Výkresy rekonstruovaného stavu

Výkres č. 02.1 Situace širších vztahů rekonstruovaného stavu

Výkres č. 02.2 Půdorys 1.PP rekonstruovaného stavu

Výkres č. 02.3 Půdorys 1.NP rekonstruovaného stavu

Výkres č. 02.4 Půdorys 2.NP rekonstruovaného stavu

Výkres č. 02.5 Půdorys 3.NP rekonstruovaného stavu

Dochovaná původní projektová dokumentace ke stavebnímu povolení

Výkres č. D1.12.2 Suterén

Výkres č. D1.12.3 Přízemí

Výkres č. D1.12.4 I. Patro

Výkres č. D1.12.5 II. Patro

Výkres č. 12.7 Řez A-A

Výkres č. D1.12.8 Pohled severní

Výkres č. D1.12.9 Pohled jižní

Výkres č. D1.12.10 Pohled západní

Výkres č. D-217 Pohled východní

Příloha č. 3 Podlahová plocha stávajícího stavu

Tab. č. 52 Podlahová plocha stávajícího stavu

číslo místnosti	účel	šířka 1 [m]	délka 1 [m]	šířka 2 [m]	délka 2 [m]	šířka 3 [m]	délka 3 [m]	šířka 4 [m]	délka 4 [m]	podlahová plocha míst. [m ²]
1.NP										
101	Schodiště	2,5	2,1	2,7	2,5					12,000
102	Chodba	6,9	1,4	0,63	2,5					11,223
103	předsíň WC muži	2,38	1,4							3,325
104	WC muži	1,15	1,4							1,610
105	WC ženy	1,3	1,83							2,373
106	předsíň WC ženy	1,7	1,3							2,210
107	Kancelář	8,7	5,13	4,1	3,63					59,450
108	Kancelář	10,6	5,05							53,530
109	Kancelář	4,38	2,25							9,844
2.NP										
201	Schodiště	2,5	4,8							12,000
202	Chodba	12,1	1,4	0,63	2,5					18,503
203	Předsíň WC muži	2,38	1,4							3,325
204	WC muži	1,15	1,4							1,610
205	WC ženy	1,3	1,83							2,373
206	Předsíň WC ženy	1,3	1,7							2,210
207	Úklidová komora	1,7	0,9							1,530
208	Kancelář	5,4	1,8	6,4	1,83					21,400
209	Kancelář	2,7	3,63	0,45	1,85					10,620
210	Kancelář	3,05	5,13	1,68	0,45	1,4	0,45			17,015
211	Kancelář	0,38	3,05	5,05	3,5					18,819
212	Kancelář	3,4	5,05							17,170
213	Kancelář	3,5	3,15	2,4	1,9					15,585
214	Kancelář	2,25	3,25	1,2	1,8	-0,1	0,68			9,405
3.NP										
301	Schodiště	2,5	2,1	2,5	2,7					12,000
302	Chodba	6,3	1,4	2,5	0,63					10,383
303	WC muži	1,35	1,48							1,991
304	WC ženy	1,35	1,48							1,991
305	Koupelna	3,9	1,05	2	1					6,095
306	WC	0,9	1,8							1,620
307	Kancelář	3,65	3,53	0,93	1	0,55	0,45	0,1	1,5	14,189
308	Kancelář	3,63	4,2							15,225
309	Kancelář	5,13	3,65							18,706
310	Chodba	5,45	1,4							7,630
311	Kancelář	5,05	3,4							17,170
312	Kancelář	5,05	7							35,350
313	Kancelář	2,25	4,38							9,844
1. PP										
1S01	Vstup	2,9	1,2	1,5	1,2	4,1	1,2			10,200
1S02	Chodba	3,95	1,03							4,049
1S03	Sklep	2,38	1,8							4,275
1S04	Kotelna	4,38	2,4	1,18	4,25	2,85	2,6			22,904
1S05	Rozvodna	1,85	2,45							4,533
1S06	Předsíň WC	1	1,55							1,550
1S07	WC	1	1,55							1,550
1S08	Skład	2,25	4,25							9,563
1S09	Skład	2,1	3,15							6,615
1S10	Garáž	4	10,3	-0,4	2,7	-0,4	0,1			40,218
1S11	Garáž	3,9	10,3	-0,4	0,1					40,133

Příloha č. 5 Faktura výše nájemného

Faktura - daňový doklad

Dodavatel QATROSYSTEM, spol. s r.o. Kyjovská 3578 58001 Havlíčkův Brod Česká Republika IČ: 15058854 DIČ: CZ15058854 Společnost je zapsána u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 530	Faktura číslo: 1420000001 Objednávka: Konstantní symbol: 0308 Variabilní symbol: 1420000001 Specifický symbol: 0
Účet: KOMERČNÍ BANKA A. S. 113241521/0100	Odběratel KELCOM Havlíčkův Brod spol. s r.o. Žižkova 1058 580 01 Havlíčkův Brod Česká republika IČ: 49812700 DIČ: CZ49812700
Způsob dopravy	
Konečný příjemce	Způsob platby: Bankovní převod Datum vystavení: 06.01.2014 Datum uskutečnění plnění: 01.01.2014 Datum splatnosti: 20.01.2014

Fakturujeme Vám nájemné na měsíc leden 2014.
 Změna ceny dodavatele VAK.

Poř. Kód	Název	Množství	MJ	DPH	Cena za MJ	Celkem bez DPH
1. 29	KE Nájemné prostor	1,000	nnp	21%	10 784,80	10 784,80
2. 30	KE Zajištění služeb - vodné, sítěné, srážková vod	1,000	zs	15%	633,34	633,34
3. 31	KE Zajištění služeb - dodávka tepla	1,000	zs	21%	4 318,86	4 318,86
4. 32	KE Zajištění služeb - osvětlení společných prostů	1,000	zs	21%	90,00	90,00
5. 33	KE Zajištění služeb - úklid společných prostor	1,000	zs	21%	560,00	560,00

Rekapitulace DPH	Základ	DPH	Včetně DPH
0 %	0,00		0,00
Snížená sazba 15 %	633,34	95,00	728,34
Základní sazba 21 %	15 753,66	3 308,27	19 061,93
Celkem	16 387,00	3 403,27	19 790,27

Cena k úhradě celkem: **19 791,00 Kč**

Vystavil: Ing. Čapková Martina

 razítko, podpis dodavatele

Příloha č. 6 Náklady na rekonstrukci obálky budovy

Tab. č. 54 Krycí list rozpočtu

KRYCÍ LIST ROZPOČTU				
Objekt:	BUDOVA QATROSYSTEM spol. s r.o.		JKSO:	
			SKP:	
Projektant:	Ing. Aleš Čapek		Počet měrných jednotek:	
Objednatel:			Náklady na MJ:	
Počet listů:			Zakázkové číslo:	
Zpracovatel projektu:			Zhotovitel:	
Ing. Aleš Čapek				
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY				
Rozpoč. náklady II. a III. hlavy			Vedlejší rozpočtové náklady	
	Dodávka celkem	0	Individuální mimostaveništní doprava 1%	
				12 999
Z	Montáž celkem	26 179	Zařízení staveniště 1,4%	
				18 199
R	HSV celkem	1 242 284		
N	PSV celkem	57 649		
	ZRN celkem	1 326 113		
	HZS	0		
	RN II. a III. hlavy	1 326 113	Ostatní VRN	0
	ZRN+VRN+HZS	1 357 311	VRN celkem	31 198
	Vypracoval	Za zhotovitele		Za objednatele
	Ing. Aleš Čapek	Jméno:		Jméno:
	Datum:	Datum:		Datum:
	7. 5. 2015	Podpis:		Podpis:
	Základ pro DPH	0	% činí:	
	Základ pro DPH	15	% činí:	1 388 509,63 Kč
	DPH	15	% činí:	208 276,00 Kč
	Základ pro DPH	21	% činí:	0,00 Kč
	DPH	21	% činí:	0,00 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM				1 596 790,00 Kč

Tab. 55 Rekapitulace stavebních dílů

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ							
	Stavební díl		HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
60	Úpravy povrchů, omítky		70 764	0	0	0	0
62	Úpravy povrchů vnější		795 669	0	0	0	0
64	Výplně otvorů		119 416	0	0	0	0
94	Lešení a stavební výtahy		111 205	0	0	0	0
95	Dokončovací kce na pozem.stav.		2 836	0	0	0	0
99	Staveništní přesun hmot		119 876	0	0	0	0
764	Konstrukce klempířské		0	35 482	0	0	0
M21	Elektromontáže		0	0	0	26 179	0
979	Likvidace vybour.hmot, suti a odpadů		0	22 168	0	0	0
Z1	Oplocení staveniště		22 518	0	0	0	0
CELKEM ZA OBJEKT			1 242 284	57 649	0	26 179	0
VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY							
Název VRN			Základna		%	Kč	
Individuální mimostaveništní doprava 1%			1 299 934		0,010	12 999	
Zařízení staveniště 1,4%			1 299 934		0,014	18 199	
CELKEM VRN						31 198	

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množ.	cena / MJ	celkem (Kč)	hmotnost / MJ	Hmot. celk. (t)	Hm / MJ	Hm. celk. (t)
47	R5	Příplatek za protiplišňovou úpravu silikonové omít	m2	507,65	9,60	4 873,48				
	Výkaz výměr	plocha: 16,45*10,6+16,45*10,6+11,3*10,6+11,3*10,6								588,3
		odpočet: plocha výplní otvorů okna: (1,2*1,6)*22+(1,8*1,6)*11+(0,6*1,2)*9+(1,7*1,9)*2								86,86
		plocha výplní otvorů dveře: (1,7*2,2)*1								3,74
		rezerva: 2%								9,954
	Celkem za	62 Úpravy povrchů vnější				795 668,82		18,6580		
Díl:	64	Výplně otvorů								
52	Sub.	Osazení a dodávka plastových oken, vnitřních parapetů a doprava								
		plastové okno jednoduché dvojsklo 1200x1600	Ks	22	2605,42	57 319,24				
		plastové okno jednoduché dvojsklo 1800x1600	Ks	11	3118,13	34 299,43				
		plastové okno jednoduché dvojsklo 600x1200	Ks	9	1807,52	16 267,68				
		plastové okno jednoduché dvojsklo 1700x1900	Ks	2	3420,7	6 841,40				
		plastové vstupní dveře 1700 x2200	Ks	1	4 688,00	4 688,00				
	Celkem za	64 Výplně otvorů				119 415,75				
Díl:	94	Lešení a stavební výtahy								
54	941 94-1032.R00	Montáž lešení leh.řad.s podlahami, š.do 1 m, H 30 m	m2	704,79	45,80	32 279,29	0,01838	12,9540		
	Výkaz výměr	Východní pohled: 11,58*12,95								149,96
		Západní pohled: 11,58*12,95								149,96
		Severní pohled: 16,73*12,10								202,43
		Jižní pohled: 16,73*12,95								202,43
55	941 94-1191.RT3	Příplatek za každý měsíc použití lešení k pol.1031 lešení pronajaté (3měsíce)	m2	704,79	36,40	25 654,28				
56	944 94-4011.R00	Montáž ochranné sítě z umělých vláken	m2	704,79	11,80	8 316,50				
57	944 94-4031.R00	Příplatek za každý měsíc použití sítě k pol. 4011 (3měsíce)	m2	704,79	8,40	5 920,22				
61,0	941 94-1832.R00	Demontáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1 m, H 30 m	m2	704,79	32,10	22 623,69				
62	944 94-4081.R00	Demontáž ochranné sítě z umělých vláken	m2	704,79	7,10	5 003,99				
63	944 94-5813.R00	Demontáž zachytné stříšky H 4,5 m, šířky nad 2 m	m	14,40	39,40	567,36				
64	R1	Montáž a demontáž stavebního vrátku do 250 kg	kpł	2,00	820,00	1 640,00	0,04000	0,08000		
65	R2	Pronájem stavebního vrátku 2ks vrátků po 92 dnech	den	184,00	50,00	9 200,00				
	Celkem za	94 Lešení a stavební výtahy				111 205,34		13,0340		
Díl:	95	Dokončovací kce na pozem.stav.								
66	952 90-1110.R00	Čištění mytím vnějších ploch oken a dveří	m2	90,60	31,30	2 835,78	0,00003	0,00272		
	Výkaz výměr	plocha výplní otvorů okna: (1,2*1,6)*22+(1,8*1,6)*11+(0,6*1,2)*9+(1,7*1,9)*2								86,86
		plocha výplní otvorů dveře: (1,7*2,2)*1								3,74
	Celkem za	95 Dokončovací kce na pozem.stav.				2 835,78		0,00272		
Díl:	99	Staveništní přesun hmot								
75	998 00-9101.R00	Přesun hmot lešení samostatně budovaného	t	36,22	1 666,00	60 338,36				
76	998 00-9199.R00	Příplatek za zvětšený přesun lešení za další 1 km	t	181,09	174,50	31 599,75				
77	999 28-1211.R00	Přesun hmot, opravy vněj. pláštěů výšky do 25 m	t	42,78	491,50	21 027,45				
78	999 28-1296.R00	Přesun hmot, opravy vněj. pláštěů, příplatek do 5km	t	42,78	78,00	3 337,01				
79	998 22-3011.R00	Přesun hmot, pozemní komunikace, kryt dlážděný	t	19,03	161,00	3 063,73				
80	998 22-3094.R00	Přesun hmot, komunikace dlážděné, příplatek 5 km	t	19,03	26,80	509,99				
	Celkem za	99 Staveništní přesun hmot				119 876,29				
Díl:	764	Konstrukce klempířské								

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množ.	cena / MJ	celkem (Kč)	hmotnost / MJ	Hmot. celk. (t)	Hm / MJ	Hm. celk. (t)
106	764 41-0850.R00	Demontáž oplechování parapetů, rš od 100 do 330 mm	m	55,00	33,30	1 831,50			0,00135	0,07425
Výkaz výměr		plocha parapetů u oken: 1,2*22+1,8*11+0,6*9+1,7*2								55
112	764 90-8303.R00	Lindab, oplechování parapetů, rš 330 mm	m	55,00	450,00	24 750,00	0,00304	0,16720		
Výkaz výměr		plocha parapetů u oken: 1,2*22+1,8*11+0,6*9+1,7*2								55
116	Specifikace	Silikon universální bílý kartuše 300ml	ks	10,00	140,00	1 400,00				
117	Specifikace	Lepící tmel mamut Gold bílý	ks	30,00	157,00	4 710,00				
118	764 90-R1	Oplechování stříšky poplast.plechem	m	4,50	620,00	2 790,00				
Výkaz výměr		3*1,5=4,5m								4,5
Celkem za		764 Konstrukce klempířské				35 481,50		0,16720		0,0742
Díl:	M21	Elektromontáže								
186	R1	Úprava elektroinstalace pro montáž zvonků	soubor	2,00	540,00	1 080,00				
187	R2	Dodávka, montáž a revize hromosvodů samostatný rozpočet	soubor	1,00	25 099,00	25 099,00				
Celkem za		M21 Elektromontáže				26 179,00				
Díl:	979	Likvidace vybour.hmot, sutí a odpadů								
211	979 08-1111.R00	Odvoz sutí a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	10,25	252,00	2 582,04				
212	979 08-1121.R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km (započteno 15km)	t	153,69	14,60	2 243,91				
213	979 08-2111.R00	Vnitrostaveništní doprava sutí do 10 m	t	10,25	203,50	2 085,10				
214	979 08-2121.R00	Příplatek k vnitrost. dopravě sutí za dalších 5 m	t	40,98	22,70	930,35				
215	979 suť stav.	Poplatek za uložení stavební sutí tříděné	t	3,20	1 850,00	5 926,48				
217	979 sklo	Poplatek za uložení stavební sutí tříděné - sklo	t	0,67						
218	979 obaly	Odvoz a likvidace obalů a zbytků izolanů třídění odpadů	t	2,40	3 500,00	8 400,00				
Celkem za		979 Likvidace vybour.hmot, sutí a odpadů				22 167,89				
Díl:	Z1	Oplocení staveniště								
220	900 - .R02	HZS stavební dělník v tarifní třídě 5	h	36,00	265,50	9 558,00				
Výkaz výměr		Popis: Staveniště bude po celou dobu výstavby kompletně včetně lešení oploceno- 138m. Předpokládaná doba provádění stavebních prací 3 měsíce.								
		Montáž+přemístění+demontáž, nakládání a skládání z dopravního prostředku:								
		předpoklad 2 dělníci : 2*9hod.=2*18=36hod.								36
221	R1	Doprava oplocení na staveniště a zpět	km	40,00	30,00	1 200,00				
222	R2	Manipulace s kontejnerem pro nakládání a skládání	h	4,00	180,00	720,00				
223	R3	Pronájem mobilního oplocení staveniště, výška 2m, doba pronájmu 3měsíce	m	138,00	80,00	11 040,00				
Celkem za		Z1 Oplocení staveniště				22 518,00				

Příloha č. 7 Náklady na výstavbu výtahu

Nabídka výtahu

Akce: Rekonstrukce objektu Qatrosystem

Technická data nabízeného výtahu:

Druh: hydraulický osobní invalidní

Typ výtahu: HVI 630/0,5

Nosnost: 630 kg

Pracovní zdvih: 4,02 m

Jmenovitá rychlost: 0,5 m/s

Počet stanic/nákladíšť: 4/1 neprůchozí

Rozměr šachty:

Rozměr kabiny:

šířka 1 500 mm

šířka 1 100 mm

hloubka 1 800 mm

hloubka 1 400 mm

hlava 8 750 mm

výška 2 100 mm

prohlubeň 5 900 mm

Řízení výtahu: mikroprocesorové sběrné – směrem dolů

Umístění strojovny: pod výtahovou šachtou

Systém pohonu: hydraulický jednopístový, píst nedělený, lanování 2:1, agregát cca 10 kW

Provedení šachty: ocelová konstrukce

Kotvení konzol: šroubovými spoji k OK

Elektroinstalace kabelová standardní

Revizní jízda výtahu

Osvětlení výtahové šachty + hlavní vypínač + žebřík do prohlubně součást dodávky výtahu

Vybavení výtahu i kabiny bude odpovídat vyhlášce 369/2001 Sb. ve znění vyhlášky 398/2009 Sb. přepravě osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Vybavení kabiny:

- kostra kabiny výtahu kovová neprůchozí v komaxitovém nástřiku
- boční stěna u pístu nerez brus
- druhá boční + zadní stěna číré bezpečnostní sklo v nerez rámech
- stěny s dveřmi z broušeného NEREZ plechu
- pevný strop lamely z broušeného NEREZ plechu
- osvětlení zářivkové, podvěšený strop z mléčného skla
- před prosklenými částmi kabiny trubková NEREZ madla
- v kabině vislý NEREZ panel s ovládacími tlačítky ANTIVANDAL + Braillovým písmem, digitálními signalizacemi polohy a směru jízdy a nouzovým osvětlením
- podlaha protiskluzová krytina ALTRO
- při dojezdu do stanice GONG
- v dosahu tlačítek sklopné sedátko
- komunikační zařízení – *objednatel zajistí přívod tel. linky do prostoru rozvaděče výtahu*
- zařízení proti přetížení kabiny včetně ukazatele přetížení.
- akustické oznámení příjezdu kabiny do stanice

Kabinové dveře: 1 ks automatické teleskopické dvoudílné 900/2000 mm, křídla nerez brus, standardní Al prahy, celoplošná světelná závora.

Šachetní dveře: 4 ks automatické teleskopické dvoudílné 900/2000 mm, s **požární odolností EW 60 D1**, křídla i zárubně nerez brus, standardní Al prahy. V zárubních jsou umístěny ANTIVANDAL přivolávače + směrové signalizace v NEREZ rámečku, ve výchozí stanici signalizace polohová.

Výtahová šachta:

- ocelová konstrukce z tenkostěnných profilů ve vrchním nástřiku dle RAL
- vnější rozměr konstrukce 1500x3725x 14650 mm
- kotvení konstrukce v prohlubni, v patrech a ke stropu objektu
- prosklení stěn konstrukce čirým bezpečnostním sklem kotveným k OK nerez terči
- v horní stanici čelní stěna zděná
- opěrná stěna ze ztraceného bednění
- násyp a položení zámkové dlažby ke vchodu v 1.NP
- vchodové dveře č.2 v 1.NP do výtahové šachty.

Nabídková cena:

Cena projekce, dodávky a montáže výtahu bez DPH **566 000 Kč**







Cena dodávky a montáže výtahové šachty: **538 000 Kč**

Celková cena za výtah a šachtu bez DPH: 1 104 000 Kč




Příloha č. 8 Databáze pronájmu kanceláří v oblasti Havlíčkův Brod

Tab. č. 57 Databáze pronájmu kanceláří v oblasti Havlíčkův Brod

P. č.	Popis	Cena
1	<p>Pronájem kancelářského prostoru o celkové ploše 25 m². Prostor se nachází v centru města, v 2. nadzemním podlaží zděného objektu. Vytápění je řešeno dálkovým rozvodem. Cena obsahuje všechny služby (provize, energie). Energetická náročnost budovy: G.</p> <div data-bbox="451 557 1131 824"> </div> <p>Užitná plocha: 25 m² Služby: cena včetně energií a provize Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Horní Zdroj: http://www.mmreality.cz/nemovitosti/428638/</p>	4 200 Kč
2	<p>Dlouhodobý pronájem luxusních kanceláří ve zrekonstruovaném objektu nedaleko centra v Havlíčkově Brodě. Jedná se o 3 kanceláře v 2. NP s rozměry 24 m², 17 m² a 15,5 m² (jsou vzájemně propojené), kuchyňka, sociální zařízení včetně sprchy. Veškeré inženýrské sítě (internetová a telefonní přípojka). Je možné si předplatit parkovací místa uvnitř areálu.</p> <div data-bbox="389 1218 1193 1523"> </div> <p>Užitná plocha: 56,5 m² Služby: bez energií Lokalita: Havlíčkův Brod, Ulice Havlíčkova Zdroj: http://www.reality-vysocina.eu/vysocina/havlickuv-brod/nabidka/pronajem/komerčni-nemovitost/kancelar/974893-kancelarske-prostory-havlickuv-brod.html</p>	3 292 Kč
3	<p>Pronájem obchodních prostor v centru Havlíčkova Brodu v panelovém objektu. Jedná se o jednu místnost v 2.NP. Toalety se nachází na patře, ve společných prostorách s dalšími nájemci. Nájem je včetně energií a DPH. Ústřední topení. Možnost parkování na ulici.</p>	4 000 Kč

	  <p>Užitná plocha: 30 m² Služby: cena včetně energií Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Žižkova Zdroj: http://www.mmreality.cz/nemovitosti/434704/</p>	
4	<p>Pronájem dvou kanceláří s chodbou, koupelnou a WC, ve druhém nadzemním patře zděného domu v Dolní ulici v Havlíčkově Brodě. Prostory jsou po kompletní rekonstrukci. Vytápěno tepelným čerpadlem (v létě klimatizace).</p>   <p>Užitná plocha: 52 m² Služby: cena bez energií Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Dolní Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/141495/pronajem-komerčního-prostoru-kancelare-52-m2-havlickuv-brod</p>	8 000 Kč
5	<p>Pronajímáme reprezentativní kancelářský prostor v centru Havlíčkova Brodu. Kancelář se nachází ve třetím patře zděného objektu. Prostor je klimatizován s vestavěným nábytkem a samostatným vchodem.</p>   <p>Užitná plocha: 47 m² Služby: cena bez energií Lokalita: Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/141474/pronajem-komerčního-prostoru-kancelare-47-m2-havlickuv-brod</p>	55 517 Kč/rok

<p>6</p>	<p>Pronajímáme jednu kancelář v budově ČP na náměstí v Havlíčkově Brodě, bezbariérový přístup, samostatný vchod, možnost používat výtah. Jedná se o zděný objekt v osobním vlastnictví. Cena služeb za poslední období byla 2.957 Kč/měsíčně.</p>  <p>Užitná plocha: 33 m² Služby: cena bez energií Lokalita: Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/141473/pronajem-komerčního-prostoru-kancelare-v-osobním-vlastnictví-33-m2-havlickuv-brod</p>	<p>3 219 Kč</p>
<p>7</p>	<p>K pronájmu je pro Vás připravena hlavní kanceláře s jednacím prostorem ve 2.NP, ale i klubovým sezením a to jak uvnitř, tak v letních měsících na navazující terase, sekretariát s občerstvovací zónou pro klienty i Vás a nesmí chybět skladovací prostor pro Vaši potřebu a garáž. Před budovou jsou pak další 3 místa pro Vaše vozy a 20 m je vzdálenost veřejného parkoviště.</p>  <p>Užitná plocha: 70 m² Služby: včetně energií Lokalita: Havlíčkův Brod, oblast Na Ostrově Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/164042/pronajem-komerčního-prostoru-kancelare-v-osobním-vlastnictví-70-m2-havlickuv-brod</p>	<p>9 940 Kč</p>
<p>8</p>	<p>Pronajímáme zařízenou kancelář se zasedací místností v Havlíčkově Brodě. Kancelář se nachází ve druhém nadzemním patře zděné budovy, která prošla kompletní rekonstrukcí. V kanceláři je umyvadlo, plastová okna, kancelářský nábytek. Součástí nájmu je ji vývěska na plotě do ulice Beckovského. Nájemné je včetně topení, elektrické energie a vody. WC je společné s ordinací praktické lékařky. Reprezentativní kancelář je v centru města.</p>	<p>4 000 Kč</p>

	 <p>Užitná plocha: 28 m²</p> <p>Služby: cena včetně energií</p> <p>Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Beckovského</p> <p>Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/170198/pronajem-komerčního-prostoru-kancelare-28-m2-havlickuv-brod</p>	
9	<p>Nabízíme Vám k pronájmu volné kancelářské prostory v objektu nacházejícím se v Havlíčkově Brodě. Budova se nachází v centru města na ulici Beckovského. Kanceláře lze v případě zájmu spojit do větších kancelářských celků. V areálu jsou k dispozici také parkovací stání.</p>  <p>Užitná plocha: 110 m²</p> <p>Služby: cena bez energií</p> <p>Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Beckovského</p> <p>Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komerční-nemovitost/kancelare/havlickuv-brod-beckovskeho/7242569?sh=b03480dc7e</p>	7 334 Kč
10	<p>Pronájem kancelářského prostoru o celkové ploše 20 m². Prostor se nachází v centru města, v 2 nadzemním patře zděného objektu. Vytápění je řešeno dálkovým rozvodem. Cena obsahuje všechny služby (průvize, energie).</p>  <p>Užitná plocha: 20 m²</p> <p>Služby: cena včetně energií</p> <p>Lokalita: Havlíčkův Brod, ulice Žižkova</p> <p>Zdroj: http://www.mmreality.cz/nemovitosti/434692/</p>	2 000 Kč

Příloha č. 9 Databáze prodeje nemovitostí administrativních budov

Tab. č. 58 Databáze prodeje nemovitostí administrativních budov

P. č.	Popis	Cena [Kč]
1	<p>Prodej původně administrativní budovy na kraji Přelouče. Budova je dvoupodlažní, částečně podsklepená. Ve sklepech jsou plynové kotle a bojler pro vytápění a ohřev vody. V obou nadzemních podlažích jsou kancelářské prostory, které lze pronajmout samostatně, se společným sociálním zázemím. K domu patří malé asfaltové parkoviště. Dům lze využít jako administrativní budovu, k drobné nerušivé výrobě či službám, popř. je možné ho upravit na bytový dům s několika byty.</p>   <p>Celková podlahová plocha: 533 m² Plocha parcely: - m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Přelouč, okraj obce Zdroj: http://www.mmreality.cz/nemovitosti/395058/</p>	5 840 000 Kč
2	<p>Prodej kancelářských prostor v Jindřichově Hradci. Nepodsklepená, dvoupodlažní budova, celkem 13 kanceláří, technická místnost a sociální zařízení. Podlahová plocha cca 358 m². Vytápění plynovým kotlem, napojeno na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Prostory několik let nevyužívány, dříve budova sloužila jako vrátnice a kanceláře. V blízkosti autobusové a vlakové nádraží.</p>   <p>Celková podlahová plocha: 358 m² Plocha parcely: - m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Jindřichův Hradec Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/kancelare/jindrichuv-hradec/7615636?sh=13b5948730</p>	2 100 000 Kč

<p>3</p>	<p>Prodej budovy občanské vybavenosti v Jemnici. Nyní se jedná o kancelářské prostory. Budova je dvoupodlažní, v každém podlaží jsou kanceláře, kuchyně, WC pro personál a WC pro veřejnost. V roce 2000 byla provedena kompletní rekonstrukce topení. Objekt je vhodné přestavět na bytový dům s až 12 - ti byty nebo na ubytovnu s až 18 - ti pokoji.</p> <div data-bbox="379 421 1197 725">  </div> <p>Celková podlahová plocha: 453 m² Plocha parcely: 1117 m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Jemnice Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/kancelare/jemnice-tresnova/7298987?sh=13b5948730</p>	<p>2 399 000 Kč</p>
<p>4</p>	<p>Plocha pozemku včetně zastavěné plochy - 637 m², užitná plocha budovy - 390 m². Budova se nachází v menším průmyslovém areálu s příjezdem pro nákladní auta po asfaltové silnici. Budova je celopodsklepená se dvěma nadzemními podlažími a půdou, zděná, samostatně stojící. V 1. PP se nachází 3 místnosti a 2 x sociální zařízení, v 1. NP se nachází 3 místnosti a sociální zařízení, ve 2. NP se nachází 4 místnosti a sociální zařízení, půda - využívána pouze pro skladování. Plocha každého podlaží cca 130 m². Inženýrské sítě: voda - obecní, kanalizace - obecní, elektrika, vytápění - elektrické a kotel na tuhá paliva, ohřev teplé vody - elektrický bojler. Budova je po částečné rekonstrukci 2. NP - nová plastová okna, zateplené stropy s novými podhledy. Dům je v dobrém stavu s možností okamžitého využití. Vhodný pro kanceláře, výrobu, sklady, zázemí společnosti.</p> <div data-bbox="379 1435 1107 1738">  </div> <p>Celková podlahová plocha: 390 m² Plocha parcely: 637 m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Rožnov Pod Radhoštěm Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/kancelare/zubri-starozuberska/7615006?sh=13b5948730</p>	<p>2 500 000 Kč</p>

<p>5</p>	<p>Budova se nachází v centru města Klatov, cca 400 m od náměstí, 600 m od nemocnice a 800 m od nákupního centra Škodovka. Jedná se o čtyřpodlažní, plně podsklepený zděný objekt, který je vhodný na přestavbu bytových jednotek. Vnitřní dispozice suterén sklepní prostory, čtyři nadzemní patra mají stejnou dispozici sedm kanceláří a sociální zařízení. Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci a teplárnu, elektrika 230/400, plyn. Možnost přikoupení pozemku pro parkování vozidel.</p>  <p>Celková podlahová plocha: 560 m² Plocha parcely: 169 m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Klatovy Zdroj: http://www.viareality.cz/kancelar/prodej/klatovy/560-m2-1680292</p>	<p>6 200 000 Kč</p>
<p>6</p>	<p>Dobrý den. Nabízím Vám k prodeji administrativní budovu v centru Kolína, poblíž nákupního střediska Futurum v klidné slepé ulici Na Pobřeží. Jedná se o rozlehlou třípodlažní zděnou stavbu o celkové užitné ploše 414 m². V budově je celkem 15 místností využitelných jako kanceláře, jednací místnosti, dílny a sklady. Sociální zázemí se skládá z kuchyňky, koupelny, čtyřech umýváren a pěti WC. Mimo to je v budově k dispozici garáž, klidný vnitřní dvůr a půdní prostor o velikosti cca. 60 m². Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě a má elektrickou přípojku i na 380V. Rozvod teplé i studené vody je proveden v plastovém a měděném potrubí. Dodávka teplé vody je zajištěna kombinovaným plynovým kotlem a dvěma elektrickými bojlerly. Kanalizace je v plastovém a litinovém potrubí. V objektu je rozveden veřejný i domácí telefon, je zajištěno odvětrávání vnitřních prostor, jsou osazeny požární hlásiče, je proveden rozvod počítačové sítě a je nainstalováno elektronické zabezpečovací zařízení, které je zároveň napojeno na bezpečnostní agenturu. Před domem je k dispozici nejméně 5 parkovacích stání.</p>  <p>Celková podlahová plocha: 414 m² Plocha parcely: 349 m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Kolín</p>	<p>4 380 000 Kč</p>

	Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komerčni-nemovitost/kancelare/kolin-na-pobrezi/7559277?sh=13b5948730	
7	<p>Exkluzivně smluvně nabízíme k prodeji administrativní budovu v blízkosti Nošovic, v Pražmě u Frýdku-Místku. Před areálem je k dispozici zpevněná plocha a parkoviště pro 15 automobilů. Budova je podsklepena. Dům je vhodný pro zázemí firmy.</p>   <p>Celková podlahová plocha: 830 m² Plocha parcely: 830 m² Služby: - Lokalita: Pražmo Zdroj: http://www.rksting.cz/prodej-komerčni-objekty-prazmo-81135/</p>	3 720 000 Kč
8	<p>Prodej kancelářských, skladovacích a výrobních prostor v obci Domažlice. Objekt je ve velmi dobrém stavu. V přízemí se nachází prostorné garáže, dílny, sklady, sociální zařízení, šatna. V prvním patře devět administrativních místností a velká jednací místnost. Objekt je vytápěn kondenzačním kotlem, elektronicky zabezpečen. K dispozici veřejná kanalizace, voda a plyn.</p>   <p>Celková podlahová plocha: 463 m² Plocha parcely: 463 m² Služby: cena včetně provize a kompletního servisu Lokalita: Domažlice Zdroj: http://www.viareality.cz/kancelar/prodej/domazlice/cihla-463-m2-prokopa-velikeho-2293228</p>	6 217 800 Kč
9	<p>Ke koupi nabízíme administrativní budovu v Olomouci na ulici Bratří Wolfů, jedná se o tří-podlažní budovu o podlahové ploše 850 m² z toho 540 m² jsou kanceláře. Na každém patře je sociální zázemí a kuchyňka pro personál. Součástí budovy jsou i 4 zděné garáže velká parkovací plocha před objektem. Celková plocha pozemku je 2.323 m². Budova je vhodná jako sídlo firmy, které nabízí dostatek kancelářské plochy a desítky vlastních parkovacích míst s dobrou dostupností na výpadovku směř Ostrava.</p>	8 900 000 Kč

K dispozici veškeré inženýrské sítě, vytápění objektu je řešeno dvěma vlastními plynovými kotli.



Celková podlahová plocha: 540 m²

Plocha parcely: 2323 m²

Služby: cena včetně provize a kompletního servisu

Lokalita: Olomouc

Zdroj: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/kancelare/olomouc-bratri-wolfu/7426573?sh=13b5948730>

Prodej původně administrativní budovy na okraji města. Budova je třípodlažní, částečně podsklepená. Ve sklepech jsou plynové kotle a bojler pro vytápění a ohřev vody. V obou nadzemních podlažích jsou kancelářské prostory. K domu patří parkoviště s 5 garážemi. Dům lze využít jako administrativní budovu, nebo k drobné nerušivé výrobě či službám, popř. je možné ho upravit na bytový dům s několika byty.



10

Celková podlahová plocha: 700 m²

Plocha parcely: 700 m²

Služby: cena včetně provize a kompletního servisu

Lokalita: Horšovský Týn

Zdroj: <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/442632/>

7 400 000 Kč